

# BEBAUUNGSPLAN "SCHUSTERLEITEN"

GEMEINDE MOOSACH

FL. NR. 442  
443/T  
444/2  
444  
445

451

451/1

449

448

435

WA	
II	GR 150
WH 6,0	GF 300



WA	
ID	GR 175
WH 4,25	GF 345

520

WA	
ID	GR 175
WH 4,25	GF 345

439

443

447

445 Ga

444/2

444

Ga

Ga

M 1:1000

228

441

GEMEINDE MOOSACH  
LANDKREIS EBERSBERG

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN, GEMEINDE MOOSACH,  
ORTSTEIL FALKENBERG, "SCHUSTERLEITEN"

M 1 : 1000

Die Gemeinde Moosach erläßt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), der Artikel 1 und 2 des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes (WoBauErlG), der Artikel 91, 5, 6, 9 und 10 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Artikels 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

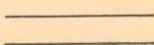
A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.0 Geltungsbereich

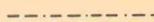
1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2.0 Öffentliche Verkehrsflächen

2.1  Straßenbegrenzungslinie

2.2  Öffentliche Verkehrsfläche

3.0 Baugrenzen, Bauweise - Maß der baulichen Nutzung

3.1  Baugrenze

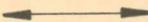
3.2 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

3.3 ID 2 Vollgeschosse (EG + DG) als Höchstgrenze zulässig

3.4 WH 6.0 max. Wandhöhe in m; z. B. 6.0

3.5 GF 300 max. zulässige Geschoßfläche je Bauraum in qm; z. B. 300

3.6 GR 180 max. zulässige Grundfläche nach BauNVO in der Fassung v. 23. 01. 1990 § 19 Abs. 4 in qm; z. B. 180

3.7  vorgeschriebene Firstrichtung

4.0 Grünordnung

- 4.1  Grünfläche privat
- 4.2  Pflanzfläche, die von jeder Bebauung freizuhalten ist
- 4.3  zu erhaltende Einzelbäume  
(Lage ungefähr, nicht eingemessen)
- 4.4  Pflanzgebot Bäume folgender Arten:  
Mindestanforderung Hochstamm 3xv., StU 18-20 cm
- |                     |              |
|---------------------|--------------|
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn   |
| Tilia cordata       | Winter-Linde |
| Quercus robur       | Stiel-Eiche  |
| Fraxinus excelsior  | Esche        |
- 4.5  Pflanzgebot Bäume, Arten wie Ziff. 4.4  
sowie auch zulässig: Obstbaumhochstamm  
und Nußbaum
- 4.6  Pflanzgebot Sträucher folgender Arten:  
Mindestgröße Str., 2xv., 100-150 cm  
Pflanzabstand 1 x 1 m, im Verband gepflanzt,  
ergänzt durch Bäume aus 4.3 und 4.4,  
alle Flächen mit Rindenmulchabdeckung
- |                  |                     |
|------------------|---------------------|
| Cornus sanguinea | Hartriegel          |
| Corylus avellana | Haselnuß            |
| Prunus spinosa   | Schlehdorn          |
| Rosa canina      | Hundsrose           |
| Sambucus nigra   | Schwarzer Holunder  |
| Salix aurita     | Ohrweide            |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Rhamnus frangula | Faulbaum            |
- 4.7  Befestigte Flächen ohne Bodenversiegelung,  
die nur als wassergebundene Wegedecke, als  
Rasenfugen- oder Rasengittersteinpflaster  
zulässig sind. Darüberhinaus ist eine  
Flächenversiegelung nur im Einvernehmen  
mit dem Landratsamt zulässig.

5.0 Garagen und Stellplätze

- 5.1  Fläche für Garagen

7.0 Art der baulichen Nutzung

- 7.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

## B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1.0 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
- 1.1 Die Wandhöhe wird gemessen von Oberkante natürliches Gelände bis Oberkante Dachhaut an der maßgeblichen traufseitigen Außenwand.
- 1.2 Kniestock für das mit II bezeichnete Gebäude  
Das Kniestockmaß darf max. 0.2 m betragen.  
Als Kniestockmaß gilt das Maß an der traufseitigen Außenwand von OK Rohdecke über dem I. OG bis UK Sparren.
- 1.3 Der Dachausbau bei dem mit II bezeichneten Gebäude ist zulässig.  
Das Dachgeschoß darf jedoch kein Vollgeschoß im Sinne des Art. 2 Abs. 4 BayBO sein.
- 1.4 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.  
Vor- oder Rücksprünge von diesen Baulinien und Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß (z. B. Erker, Balkone, Wintergärten) bis max. 1,50 m Tiefe sind gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässig.
- 1.5 Die max. Giebelbreite beträgt 11,5 m, die max. Gebäudelänge 15.0 m. Die Grundrißform des Hauptbaukörpers muß ein längsgerichtetes Rechteck darstellen, dessen Breiten-/Längenverhältnis nicht größer als 1 : 1.22 sein darf.
- 1.6 Es wird für den gesamten Geltungsbereich die offene Bauweise festgesetzt (gemäß § 22 BauNVO).
- 1.7 Für die mit E + D bezeichneten Gebäude ist max. eine Wohneinheit zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- 2.0 Garagen und Stellplätze
- 2.1 Pro stellplatzflächiger Einheit (Wohnung, Büro, Praxis, etc.) wird mindestens eine Garage gefordert. Je Wohneinheit werden mindestens 0.5 Stellplätze gefordert.
- 2.2 Die Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen oder der dafür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.
- 2.3 Parksysteme (Doppelparker, Schiebesysteme, etc.) sind unzulässig.
- 3.0 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nur in Anlehnung an das Hauptgebäude bis max. 10.0 qm Nutzfläche zulässig. Als Dachform wird ein Pultdach festgesetzt.
- 4.0 Werbeanlagen
- Werbeanlagen dürfen nur im Erdgeschoßbereich der Wohngebäude anbracht werden und dürfen das ländliche Erscheinungsbild der Bebauung nicht stören. Grelle Farben, bewegliche Werbeanlagen und Leuchtreklamen in Wechselschaltung sind unzulässig.

Freistehende, beleuchtete Werbeanlagen, Uhrensäulen, freistehende Vitrinen und ähnliches in Vorgärten, an Einfriedungen, auf oder an Dächern etc. sind nicht zulässig.

Die im Zusammenhang stehenden Werbeanlagen dürfen ein Flächenmaß von 0.6 qm je Gebäude nicht überschreiten.

- 5.0 Zusammen mit dem Bauantrag ist bei jedem Bauvorhaben ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan als Bestandteil des Bauantrages einzureichen.
- 6.0 Wasserwirtschaft
- 6.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
- 6.2 Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen.
- 6.3 Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik erstellt werden.
- 6.4 Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen ist, soweit möglich, zu versickern. Wird Niederschlagswasser außerhalb der Grundstücke beseitigt, so ist dafür eine Erlaubnis des Landratsamtes notwendig.
- 6.5 Gegen hohe Grundwasserstände oder auftretendes Hangschichtwasser ist jedes Bauvorhaben zu sichern.

## C GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

gemäß Art. 91 BayBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

### 1.0 Höhenlage

Die OK des Fertigfußbodens des EG über dem natürlichen Gelände oder der in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde festgelegten Geländeoberfläche darf max. 0.2 m betragen.  
Dem natürlichen Gelände widersprechende Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.

### 2.0 Gebäude

#### 2.1 Dachgestaltung

Vorgeschrieben sind gleichschenkelige Satteldächer, Dachneigung 27° - 31°. Winkelbauten sind zulässig bei deutlicher Betonung der vorgeschriebenen Hauptfirstrichtung.

Für die Dacheindeckung dürfen nur ziegelrote kleinteilige Dachsteine verwendet werden, soweit durch Bestand nicht anders geregelt.

Bei ID-Bauweise sind Dachaufbauten zulässig, jedoch nur in Form von stehenden Gauben, nur bei DN von mind. 30° und bis zu einer max. Breite von 1.5 m Außenfertigmaß. Die Dachdeckung muß dem Hauptdach entsprechen. Bei II-Bauweise sind Dachaufbauten nicht zulässig.

Dachausschnitte und Dacheinschnitte sind unzulässig.

Dachflächenfenster sind bis zu einer Rohbaueinzelgröße von 1,00 qm und einer Gesamtbreite bis 15 % der Dachlänge möglich. Mehrere Fenster auf gleicher Dachseite sind möglichst im gleichen Format und höhengleich harmonisch in die Dachfläche einzufügen.

Versorgungsleitungen sind unterirdisch auszuführen.

#### 2.2 Fassade

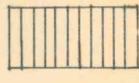
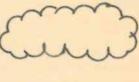
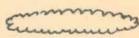
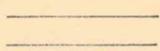
Die Baukörper sind in zeitgemäßer, ortstypischer Bauweise insgesamt so zu gestalten, daß sie sich bezügl. Gliederung, Material und Farbgebung harmonisch in die umgebende ländliche Bauweise einfügen.

Putzflächen weiß bis leicht getönt müssen dominieren. Künstlich strukturierte Putzflächen sind nicht zulässig.

Die Fenster- und Türöffnungen müssen durch Anordnung, Format und Teilung innerhalb der Einzelfensterflächen zu einer ausgewogenen Gliederung der Fassade beitragen. Fenster und Türen sind als Einzelelemente vorzusehen. Die Fenster sind als stehende Rechteckformate auszuführen. Kombinationen von Tür- und Fensterformaten sind unzulässig.

Bei Überschreitung einer Rohbaubreite von 0.80 m sind die Formate mittig oder mehrfach zu untergliedern. Die Fenster sind zweiflügelig herzustellen.

D HINWEISE

- |     |   |  |
|-----|---|--|
| 1.  |    | bestehende Grundstücksgrenze   |
| 2.  |    | aufzuhebende Grundstücksgrenze   |
| 3.  |    | vorgeschlagene Grundstücksgrenze   |
| 4.  | 444/2   | Flur-Nummer; z. B. 444/2   |
| 5.  |    | bestehende Hauptgebäude  |
| 6.  |    | bestehende Nebengebäude  |
| 7.  |    | vorgeschlagene Bebauung  |
| 8.  |    | zum Abbruch vorgesehene Gebäude  |
| 9.  |   | Der Bebauungsplan wurde auf den katasteramtlichen Lageplänen M 1:1000 gefertigt. Für Maß- und Längengenauigkeit wird keine Gewähr übernommen. Bei Bedarf sind örtliche Vermessungen durchzuführen. |
| 10. |  | Vorhandene Baum- und Strauchgruppen<br>(Lage ungefähr - nicht eingemessen)   |
| 11. |  | Vorhandene Einzelbäume<br>(Lage ungefähr - nicht eingemessen)  |
| 12. |  | Vorhandene Hecke<br>(Lage ungefähr - nicht eingemessen)  |
| 13. |  | Vorhandene Koniferen<br>(Lage ungefähr - nicht eingemessen)  |
| 14. |  | Vorhandene Obstbäume<br>(Lage ungefähr - nicht eingemessen)  |
| 15. |  | vorhandene Böschungen  |
| 16. |  | private Zufahrt  |

17.



Hochspannungsleitung der IAW mit Mast

18.



Lärmschutzorientierte Grundrißgestaltung  
ist empfehlenswert

19.



Bestehender gemeindlicher Abwasserkanal

20.

Immissionsschutz  
Durch die bestehende ländliche Siedlungs-  
struktur fallen im ortsüblichen Umfang  
landwirtschaftliche Immissionen an.

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats vom 15.07.91 bis 16.08.91 in Glonn öffentlich ausgelegt.

(Siegel)



Moosach, den 7.10.91

(1. Bürgermeister)

2. Der Gemeinderat von Moosach hat mit Beschluß vom 06.09.91 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel)



Moosach, den 7.10.91

(1. Bürgermeister)

3. Dem Landratsamt Ebersberg wurde der Bebauungsplan am 6. Jan. 1992 gemäß § 11 Abs. 1 und 2 BauGB und nach § 1 Abs. 2 WoBauErlG zur Genehmigung vorgelegt. Das Landratsamt Ebersberg hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 23. Jan. 1992 entsprechend § 11 Abs 1 und 2 BauGB und § 1 Abs. 2 WoBauErlG genehmigt.

Ebersberg, den 23. Jan. 1992



(Siegel)

Landratsamt Ebersberg

(Genehmigungsbehörde)  
I.A.

~~Moosach, den~~

~~(1. Bürgermeister)~~ Pfandl

jur. Staatsbeamter

4. Der gemäß § 11 BauGB genehmigte Bebauungsplan mit der Begründung liegt während der Dienststunden in Glonn, Rathaus zu jedermanns Einsicht ab 3.2.92 gemäß § 12 Satz 2 BauGB öffentlich aus. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 3.2.92 ortsüblich durch Anschlag bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan tritt damit nach § 12 Satz 4 BauGB in Kraft.

(Siegel)



Moosach, den 03.02.92

(2. Bürgermeister)

BEBAUUNGSPLAN "SCHÜSTERLEITEN", GEMEINDE MOOSACH

FERTIGSTELLUNGSDATEN:

ENTWURF	JANUAR 1991
1. ÜBERARBEITUNG	17. 06. 91
2. ÜBERARBEITUNG	06. 09. 91

ENTWURFSVERFASSER:

CAROLINE GEISLER, DIPL.-ING. FH DER FACHR. ARCHITEKTUR,  
GRAUDENZER STR.14, 8000 MÜNCHEN 81

*Geisler*