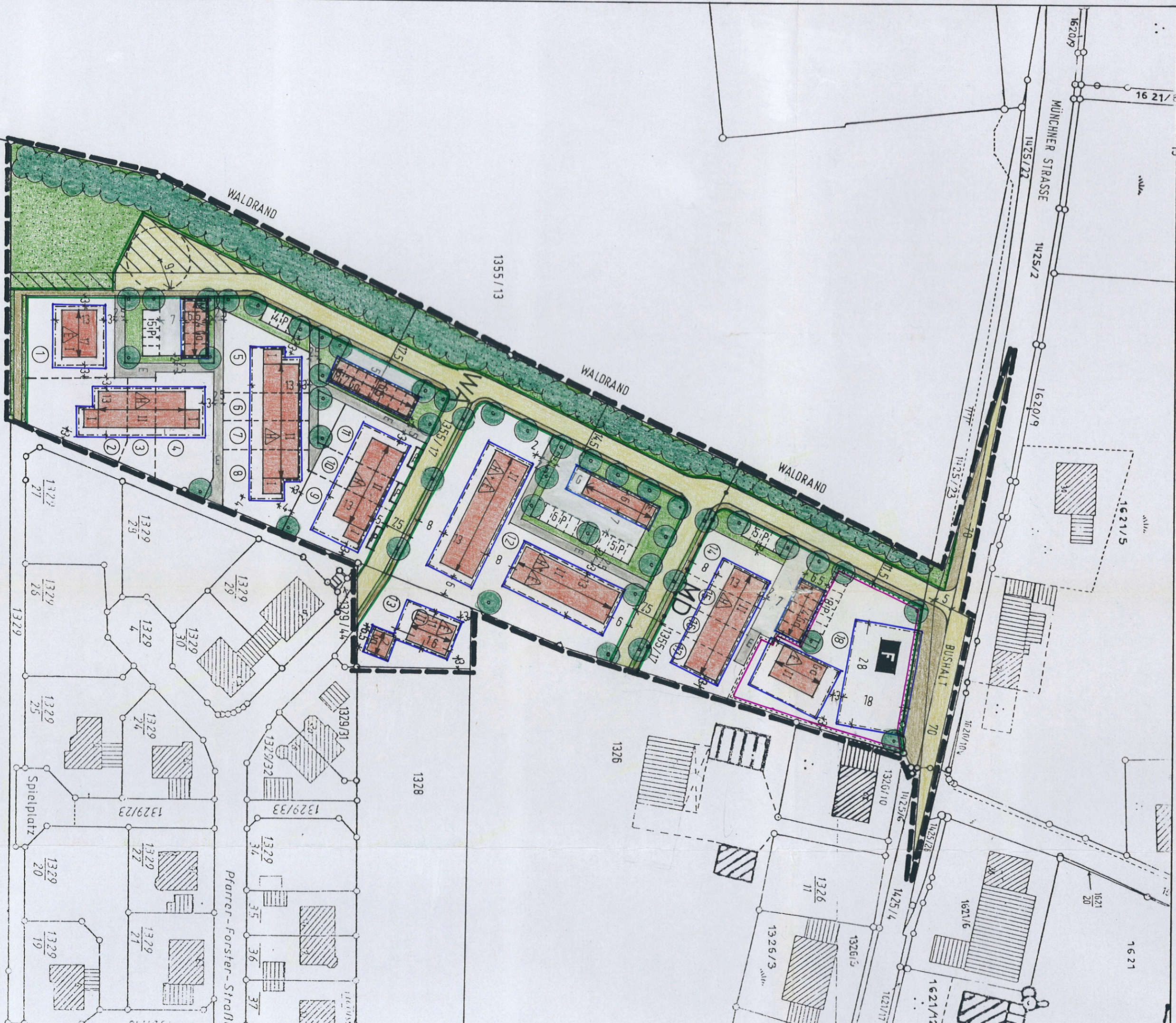


1355
10



WALDRAND

1355/13

WALDRAND

WALDRAND

MÜNCHNER STRASSE

1621/8

1425/22

1425/2

1620/9

1621/5

BUSHALTI

1620/10

1621

1621

70

1425/14

1425/28

1425/6

1326/10

1425/16

1326

1326

1326/3

1326/5

1621/12

1621/6


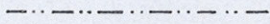






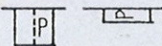
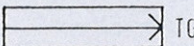




1621/11







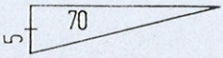


1425/17

Pfarrer-Forster-Straße



A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- | | | |
|-----|---|---|
| 1. |  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches |
| 2. | WA | allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO |
| 3. | MD | Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO |
| 4. | II/II | Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze/
Zahl der Vollgeschoße zwingend |
| 5. |  | Baulinie |
| 6. |  | Baugrenze |
| 7. |  | nur Hausgruppe (Reihenhäuser) zulässig |
| 8. |  | nur Einzelhaus zulässig |
| 9. |  | nur Doppelhaus zulässig |
| 10. |  | Hausgruppe oder Einzelhaus zulässig |
| 11. | W/G | Wohn-/Geschäftshaus |
| 12. |  | einzuhaltende Firstrichtung |
| 13. | Ga | Garagen |
| 14. |  | PKW-Stellplätze senkrecht und längs zur
Straße |
| 15. | M | Müllsammelhaus |
| 16. |  | Tiefgaragenabfahrt mit Steigungsrichtung |
| 17. |  | öffentliche Straßenverkehrsfläche/
private Fahrerschließungsfläche |
| 18. |  | öffentliche Straßenverkehrsfläche, die
bis zur Weiterführung der Straße als
öffentliche Grünfläche zu gestalten ist |
| 19. |  | öffentliche Straßenverkehrsfläche im
Wendeplatzbereich, die mit Pflaster und
Rasenfuge zu gestalten ist. Nach Fort-
führung der Straße ist diese Fläche als
Grünfläche auszuführen. |
| 20. |  | öffentlicher Fußweg/öffentlich gewidmeter
Eigentümerweg |

20.  Eigentümerweg
21.  Wendekreis mit Maßangabe in Meter
22.  Straßenbegrenzungslinie
23.  zu pflanzende Bäume
24.  zu pflanzende Bäume mit Straßenbegleitgrün
25.  Öffentliche Grünfläche mit waldmantelartiger Bepflanzung (standorttypische Lohwaldarten, Bäume zweiter Wuchsordnung und Sträucher)/private Gemeinschaftsgrünfläche
26. * 13 * Maßangabe in Meter
27.  Sichtdreiecke mit Maßangaben in Meter
28. BUSHALT Bushaltestelle ohne Standbucht mit entsprechendem Wartehäuschen im Fußgängerbereich
29.  Fläche für Gemeinbedarf
30.  Feuerwehr

B FESTSETZUNG DURCH TEXT

1. Art der Nutzung

In dem als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten Bauland sind Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden.

2. Maß der Nutzung bezogen auf die Parzellen 1 bis 17

- a) Als Höchstgrenze für die zulässige Geschoßfläche GF in allen Vollgeschoßen gelten folgende Angaben in m²:
- Einzelhaus (1) GF 190, Einzelhaus (13) und Reihenhäuser mit Giebelanbauten (2,4,5,8,9) GF 210, Reihenhäuser (3,6,7,10,11,14,15,16,17) GF 190, Häuser (12) als Einzelhäuser GF 1530, als Reihenhäuser gesamt GF 1410.

- b) Als Höchstgrenze für die zulässige Grundfläche GR gelten einschließlich Garagen- und Stellplatzgrundstück und Anteil an Gemeinschaftsanlagen folgende Angaben in m²:
Einzelhaus (1) GR 290, Einzelhaus (13) GR 210, Reihenhäuser (2,4) GR 205, (3) GR 180, (5,8,9) GR 190, (6,7,10) GR 170, (14,15,16,17) GR 180, Häuser (12) als Einzelhäuser GR 1690, als Reihenhäuser GR 1270.

3. Abstandsflächen

Häuser mit Aufenthaltsräumen müssen vom Waldrand an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches einen Mindestabstand von 25 m einhalten. Für Garagen gilt hierbei ein Maß von 20 m.

4. Bauliche Gestaltung

- a) Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens, gemessen von der Straßenmitte der nächstgelegenen Erschließungsstraße, darf an der Eingangsseite 0,30 m nicht überschreiten.
- b) Die Wandhöhe gemäß Art. 6 Abs. 3 BayBO darf bei eingeschossigen Häusern 3,50 m und bei zweigeschossigen Häusern 6,10 m nicht überschreiten. Kniestöcke sind nur in einer konstruktiven Höhe bis zu 0,30 m über Oberkante Rohdecke zulässig.
- c) Neben den dargestellten Gebäuden sind je Traufseite zum Garten hin untergeordnete Anbauten, wie Vordächer, Pergolen, Wintergärten, Balkone, Erker usw. zulässig. Ihre Tiefe beträgt 3 m im Erdgeschoß und 1,5 m im Obergeschoß. Je Parzelle sind dabei Erdgeschoß- und Obergeschoßanbauten an gleicher Stelle und mit gleicher Breite auszuführen. Ferner ist je Parzelle ein Geräteschuppen mit max. 6 m² Grundfläche zulässig.
- d) Die Hauptgebäude, Garagen und Geräteschuppen sind mit symmetrischen Satteldächern zu versehen. Erdgeschossige Anbauten sowie angebaute Vordächer, Wintergärten, Balkone, Erker usw. sind mit zum Hauptbaukörper hin ansteigenden Pultdächern auszuführen.
- e) Reihenhäuser und an der Grenze zusammenzubauende Garagen und Müllsammelhäuser sind jeweils in gleicher Höhe und Tiefe, Dachform, Dachneigung und Dachdeckung auszuführen.
- f) Satteldächer sind mit naturroten Platten zu decken. Bei Dachflächen untergeordneter Anbauten und Geräteschuppen ist auch Blech- oder Glasdeckung zulässig, bei Garagen auch Gründächer.
- g) Als Dachneigung ist sowohl bei einem wie bei zwei Vollgeschoßen 35° festgesetzt. Abweichungen bis zu 3° sind möglich. Für Garagen, Geräteschuppen und untergeordnete Anbauten sind auch flachere Neigungen zugelassen.
- h) Dachgauben sind nur bei einer Dachneigung von mindestens 35° zulässig. Ihre Breite darf 1,40 m nicht überschreiten. Je Parzelle und Dachseite ist 1 Gaube

überschreiten. Je Parzelle und Dachseite ist 1 Gaube zulässig.

- i) Glasbausteine sind für die Außengestaltung nicht zulässig.

5. Garagen und Stellplätze

- a) Für Reihenhäuser und Einzelhäuser sind je 2 PKW-Stellplätze geplant. Darüberhinaus gelten die Richtzahlen der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen der Gemeinde Moosinning vom 08.07.1992.
- b) Garagen und PKW-Stellplätze dürfen nur auf den hierfür vorgesehenen Flächen errichtet werden.
- c) PKW-Stellplätze und Grundstückszufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauart (z.B. Pflaster mit Rasenfuge) herzustellen.
- d) Die Tiefgarage darf die Baugrenzen überschreiten, muß jedoch von der Grundstücksgrenze einen Mindestabstand von 2 m einhalten, ferner muß durch ausreichende Erdüberdeckung eine naturnahe Gartengestaltung sichergestellt sein.
- e) Die Tiefgaragenabfahrt ist mit einem Dach oder Rankgerüst zu überdecken. Wird die Tiefgarage nicht realisiert, ist der Abfahrtsbereich als Garagen auszubilden.

6. Einfriedungen

- a) Entlang der öffentlichen und öffentlich gewidmeten Flächen sind nur sockellose Zäune mit senkrechten Holzlatten und Hinterpflanzung bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen als senkrechte Holzlatten- oder Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.
- b) Auf der Gartenseite der Reihenhäuser sind zwischen den Nachbarn Sichtblenden als Holzkonstruktion mit einer Höhe von max. 2,00 m über Oberkante Gelände mit einer Tiefe von max. 3,00 m ab Außenwand der Hauptgebäude zulässig.

7. Grünordnung

- a) Die unbebauten Flächen sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten. Es sind so viele Bäume zu pflanzen, daß je 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum entsprechend Absatz b) kommt.
Bei Beibehaltung der festgesetzten Pflanzdichte sind geringfügige Abweichungen in der räumlichen Anordnung zulässig.

b) Es sind Gehölzarten bodenständiger Art zu verwenden.
Zulässig sind:

Bäume: Grau- und Schwarzerle, Birke, Esche,
 Ulme, Stieleiche, Hainbuche, Trauben-
 kirsche, Weiden und Obstbäume

Pflanzgröße: Hochstämme 3 bis 4 mal verpflanzt,
 Stammumfang 18 - 20 cm, Höhe mind.
 3,50 - 4,00 m.

Sträucher: Faulbaum, Buschweide, Hartriegel,
 Schneeball, Weißdorn, Holunder, Hecken-
 kirsche und Beerensträucher

Pflanzgröße: 0,80 - 1,00 m, 2 mal verpflanzt.

Die Pflanzgrößen gelten nicht für Obstbäume.

c) Im Nahbereich von Spielplätzen ist die Bekanntmach-
ung des Bayerischen Staatsministeriums für Landes-
entwicklung und Umweltfragen vom 21.6.76 (LUMBI
Nr. 7/8, 1976) über die Gefährdung von Kindern durch
giftige Pflanzen zu beachten.

d) Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens ein
Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen.

e) Jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan
beizugeben, der den Festsetzungen dieses Bebauungs-
planes entspricht.

8. Ver- und Entsorgungsanlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu
führen.

9. Müll

Müllbehälter sind innerhalb der Gebäude oder der Müll-
sammelhäuser unterzubringen oder in die Einfriedungen
zu integrieren.

10. Sichtfelder

Innerhalb der Sichtfelder ist jede Art von Bebauung,
Bepflanzung und Lagerung von Gegenständen über 0,80 m
Höhe, gemessen von der Straßenoberkante in Fahrbahn-
mitte, unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzel-
stehende, hochstämmige, in Sichthöhe unbelaubte Bäume
mit einem Astansatz nicht unter 2,50 m Höhe.

11. Abwasser

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an
die zentrale Wasserversorgung angeschlossen sein.

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale
Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Unver-
schmutztes Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen
Grundstücken zu versickern.


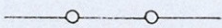

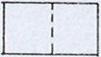
Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den aner-
kannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

12. Schallschutz

Im Dorfgebiet (MD) sind an den West-, Nord- und Ost-

Im Dorfgebiet (MD) sind an den West-, Nord- und Ostseiten der Gebäude Fenster der Schallschutzklasse 3 nach VDI-Richtlinie 2719 einzubauen oder gleichwertige Schallschutzmaßnahmen. Sofern zum Lüften notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nicht an den südlichen Gebäudefassaden angebracht werden können, sind diese Räume mit einer festerunabhängigen mechanischen Zwangsbelüftung auszustatten.

C HINWEISE

- | | | |
|----|---|--|
| 1. |  | bestehende Haupt- und Nebengebäude |
| 2. | 1355/17 | Flurnummer |
| 3. |  | bestehende Grundstücksgrenze |
| 4. |  | vorgeschlagene Baukörper |
| 5. |  | vorgeschlagene Baugrundstücke mit Grundstücksteilung |
| 6. | ⑫ | Parzellennummer |
7. Gegen die hohen Grundwasserstände ist jedes Bauvorhaben zu sichern.
 8. Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG.
 9. Durch die Nutzung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen ist mit Staub-, Geruchs- und Lärmimmissionen zu rechnen.
 10. Tropenhölzer und Pestizide sollen nicht verwendet werden.
 11. Als Planunterlage wurde der Katasterauszug M 1/1000 verwendet. Er ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Eine Gewähr auf Maßhaltigkeit besteht nicht.

Planfertiger:

Gemeinde Moosinning:

Garching, den

Moosinning, den 02. Juni 1997.

.....
Dipl.-Ing. R.M. Huber


.....
1. Bürgermeister