

Landkreis Freising, erläßt auf Grund des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 107 Abs. 4 i.V. mit Art. 7 Abs. 1 Satz 1 der Bayer. Bauordnung (BayBO), der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.9.1977 (BGBl I Seite 1763), der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.6.1961 (GVBl Seite 161) und der Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 (BGBl I Seite 21) diesen Bebauungsplan als

S A T Z U N G

Dieser Bebauungsplan ersetzt alle innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches früher festgesetzten Bebauungs- oder Baulinienpläne.

A) FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1 a Das Bauland wird nach § 9^o Bundesbaugesetz und § 5 Baunutzungsverordnung als Dorfgebiet festgesetzt.

1 b Ausnahmen, wie sie in § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehen sind, werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2. Abgesehen von Einfriedungen und baulichen Anlagen zur Aufnahme von beweglichen Abfallbehältern sind außerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Absatz 1 BauNVO unzulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

3 a Für Baugrundstücke mit ein-geschoßiger Bebauung wird 0.4 als maximale Geschoßflächenzahl festgesetzt.

4. Garagen und Stellplätze

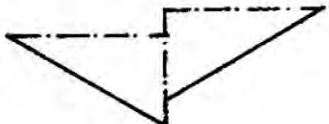
4 a Für Garagen wird festgesetzt: Traufhöhe max. 2.5 m über Oberkante Erschließungsstraße.
Dachform: Satteldach, Neigung 30 - 40^o
Eine Änderung der Dachform ist zulässig, wenn die Garage mit dem Wohngebäude unter einem gemeinsamen Dach zusammengebaut wird.

4 b Doppelgaragen (DGa.) müssen mit gleicher Wandhöhe an ihrer gemeinsamen Grundstücksgrenze zusammengebaut werden.

4 c Soweit Garagen, wie in diesem Bebauungsplan eingetragen, an der seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenze vorgesehen sind, ist Grenzbebauung vorgeschrieben.

5. Einfriedungen

5 a Als Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden nur Holzplatten - (Hanichel) - Zäune oder Hecken zugelassen.

5. b Für Holzlattenzäune wird festgesetzt: Höhe max. 1.00 m über Oberkante Erschließungsstraße (Mitte). Säulen müssen überdeckt sein und sind min. 10 cm niedriger zu halten als die Oberkante des Zaunes.
5. c Für Hecken als Einfriedung wird festgesetzt: Höhe max. 1.00 m über OK Erschließungsstraße (Mitte). Die Hecke kann mit Maschendraht hinterspannt sein, welcher min. 10 cm niedriger zu halten ist als die Oberkante der Hecke.
5. d Als seitliche und rückwärtige Einfriedungen werden nur Maschendrahtzäune mit einer Höhe von max. 1.00 m über der natürlichen Geländeoberfläche mit Stützen aus Eisenprofilen geringen Querschnitts oder Hecken in der gleichen Höhe zugelassen.
5. e Sichtschutzmatten sind unzulässig.
6. Äußere Gestaltung
6. a Kniestöcke werden bis zu einer Höhe von 0.60 m, gemessen von OK Decke bis OK Dachdeckung an der Außenseite der Außenwand, zugelassen.
6. b Pro Dachseite ist max. 1 Dachgaube zulässig. Breite max. 1.65 m, Höhe max. 1.30 m seitlich, 1.90 m Mitte.
6. c Dachüberstände: Traufseitig max. 1.25 m, giebelseitig max. 1.00 m.
6. d Die Außenwände sind zu verputzen. Putzart "Münchner Rauputz" (Spritzwurf) oder "Altdeutscher Putz" (Kellenputz). Sogenannte "Strukturputze" mit unruhigen Oberflächen sind nicht zulässig.
Die Wandflächen sind in zurückhaltend getönten Farben zu streichen. Die farbliche Hervorhebung von Loggien, Balkonen o.ä. ist unzulässig.
Außenwandverkleidungen sind nur mit Holz zulässig.
Vordächer über Hauseingängen etc. sind nur in Form eines geneigten, ziegelgedeckten Holzvordaches zulässig.
6. e Dachdeckung: Ziegel- oder Betondeckung, Farbe naturrot.
6. f Garagen sind in Gestaltung und Eindeckung entsprechend den Wohnhäusern zu errichten.
Garagentore sind außen mit Holz zu verkleiden.
7. Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter müssen überdacht sein.
8. Auf den Baugrundstücken sind min. so viele Bäume bodenständiger Art zu pflanzen, daß im Verhältnis zur Grundstücksgröße auf jede angefangene 200 qm Grundstücksfläche 1 Baum kommt (also z.B. 4 Bäume auf einem Grundstück vom 715 qm). Dabei sind die Art. 71 ff. des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch vom 9. Juni 1899 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten.
9.  Sichtdreiecke sind von baulichen Anlagen, Bepflanzungen und Ablagerungen von Gegenständen über 1.00 m Höhe über Straßenebene freizuhalten.

10.



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Baugrenze



Begrenzungslinie für öffentliche Verkehrsflächen



Öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Profilangabe.



Flächen für Garagen, Doppelgaragen,



einzuhaltende Firstrichtung



Maßangabe in Metern

11.



zwingend:
1 Vollgeschoß

Dachform: SATTELDACH
Dachneigung: 35 - 40°
Wandhöhe: max. 4.00 m über gewachsenem Gelände, gemessen an der Nord-Westecke des Gebäudes.

B)

HINWEISE



Bestehende Grundstücksgrenzen



Bestehende Flurstücksnummer



Bestehendes Wohngebäude, best.Nebengeb.



Vorschlag für die Teilung der Grundstücke



Grundstücksgrenzen, die entfallen sollen

C)

NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE HINWEISE

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit ohne Zwischenlösung an die zentrale Wasserversorgungsanlage, an die gemeindliche Kanalisation, an das Stromversorgungs- und Fernsprechnet anzuschließen.

Langenbach, den .12.12.79..



[Signature]
.....
1. Bürgermeister