






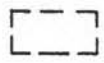
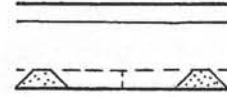


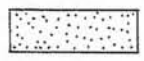

# **BEBAUUNGSPLAN NR. 55**

**„OBERES GEREUTH –  
TEILPLAN  
AN DER WIESENSTRASSE“**




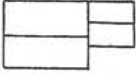

**STADT MOOSBURG  
LANDKREIS FREISING**

## B) ZEICHENERKLÄRUNG


### I. PLANZEICHEN FÜR FESTSETZUNGEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
WA	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
0,4	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze
Z.B. GF 400	Geschoßfläche in m <sup>2</sup> (GF) als Höchstgrenze (siehe auch C)2.2)
Z.B. WH 4.00	max. Wandhöhe als Höchstgrenze, gemessen von OK des vor dem Grundstück gelegenen Gehsteiges bzw. Randsteines bis OK Dachhaut an der Traufseite des Gebäudes
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
SD	nur gleichgeneigte, symmetrische Satteldächer mit naturroter Ziegeldeckung oder ziegelroten Betondachsteinen zulässig
Z.B. 35-37°	zulässige Dachneigung
	Baugrenze
	Baulinie
	Umgrenzung von Flächen für Garagen, Nebengebäude und/oder Stellplätze
	Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinien; vom dargestellten Straßenausbau kann bei der Realisierung ggf. geringfügig abgewichen werden
	Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
	Grenze unterschiedlicher Nutzungen
	öffentliche Grünfläche
TS	Netztransformatorenstation
	Maßangabe in m

## II. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

	bestehende Grundstücksgrenzen
z.B. 1289	Flurstücksnummern
	aufzuhebende Grundstücksgrenzen
	vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
	vorgeschlagene Häuser und Garagen
	vorgeschlagene Stellplätze
	Wasserfläche
	vorhandene Haupt und Nebengebäude

Erläuterung der Spalten der Nutzungsschablone:

1.	2.	3.	4.	5.
WA	0,4	WH 4.00		SD 43-45°

- 1. = Art der Nutzung
- 2. = Grundflächenzahl als Höchstmaß
- 3. = max. Wandhöhe (siehe auch Zeichenerklärung I.)
- 4. = zulässige Hausform
- 5. = Dachform und Dachneigung

## C) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 1. ZAHL DER WOHNHEITEN:

(Begrenzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB; siehe Begründung 4.1)

Im Baugebiet 1 sind je Einzelhaus max. 2 und je Doppelhaushälfte max. 1 Wohneinheit zugelassen.

Im Baugebiet 2 sind je Einzelhaus max. 2 und je Doppelhaushälfte und je einzelnes Reihenhaus max. 1 Wohneinheit zugelassen.

### 2. DACHGESCHOSSAUSBAU, GESCHOSSFLÄCHENBERECHNUNG:

2.1 Der Ausbau des Dachgeschosses ist zulässig.

2.2 Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen sind einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz in die Geschossfläche einzurechnen.

### 3. GESTALTUNG DER GEBÄUDE :

#### 3.1 ALLGEMEIN :

3.1.1 Es sind nur verputzte Außenwände (keine auffällig strukturierten Zierputze) zugelassen sowie Verkleidungen aus Massivholz.

3.1.2 Der Außenputz ist weiß oder pastellfarben auszuführen bzw. zu streichen.

#### 3.2 WOHNGEBÄUDE :

3.2.1 Die Bautiefe (Giebelbreite) der Hauptbaukörper darf max. 11.0 m betragen.

3.2.2 Die Sockelhöhe (= OK Rohdecke im EG) darf max. 20 cm über der vor dem jeweiligen Grundstück gelegenen OK Gehsteig bzw. Randstein betragen.

3.2.3 Die Breite einzelner Dachgauben darf max. 1.60 m und die Summe der Breiten der Dachaufbauten max.  $\frac{1}{4}$  (beim Reihenhaus max.  $\frac{1}{3}$ ) der jeweiligen Außenwandlänge betragen.

3.2.4 Für Doppelhäuser und Hausgruppen gilt:

Doppelhaushälften bzw. Häuser einer Hausgruppe sind gestalterisch aufeinander abzustimmen (z.B. gleiche Dachdeckung, gleiches Grundformat der Fenster) und gleichzeitig zu errichten.

#### 3.3 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE :

3.3.1 Garagen und Nebengebäude an einer gemeinsamen Grenze sind einander anzugleichen (z. B. Abstand zur Straße, Tiefe, Höhe und Höhenlage, Dachneigung).

- 3.3.2 Die Länge der Grenzbebauung mit Garagen und Nebengebäuden bei giebelständigem Grenzausbau darf max. 6,50 m betragen.
- 3.3.3 Zwischen Garage und Straße ist ein mind. 5.00 m tiefer Stauraum anzulegen, der nicht eingezäunt werden darf.

#### 4. AUFFÜLLUNGEN, ABGRABUNGEN, STÜTZMAUERN :

- 4.1 Die Baugrundstücke sind auf Straßenniveau aufzufüllen.
- 4.2 Abgrabungen, v. a. sogenannte Lichtgräben vor Kellerfenstern, sind nicht zulässig.
- 4.3 Stützmauern sind ausgeschlossen. Gegenüber den außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Grundstücken ist ggf. auf eigenem Grund abzuböschern ( siehe auch D) Hinweise durch Text Ziffer 2.4 ).
- 4.4 Max. zulässiger Böschungswinkel ist 1:2.

#### 5. ZUFAHRTEN, STELLPLÄTZE UND EINFRIEDUNGEN :

- 5.1 Die Zufahrten und Stellplätze sind in einem Fugenteil von mind. 20 Flächenprozent herzustellen.
- 5.2 Einzelne Stellplätze sind auch außerhalb der ausgewiesenen Flächen auf dem Baugrundstück zulässig.
- 5.3 Einfriedungen an der Straßenseite sind nur als senkrechte Lattenzäune, jeweils ohne Sockel und mit einer Höhe von 1,10 m auszuführen.

#### 6. ABSTANDSFLÄCHEN :

Die Abstandsflächen sind nach Art. 6 BayBO zu bemessen.

### D) HINWEISE DURCH TEXT

- 1. Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der Stadtwerke München angeschlossen. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Baugrundstücke (Zäune, Hecken) gesetzt.
- 2. Niederschlagswasser ist soweit möglich auf den Grundstücken zu versickern.
- 3. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung anzuschliessen.
- 4. Die jeweiligen Nachbarn innerhalb des Baugebietes haben zu dulden, daß ggf. als Zwischenlösung Auffüllungen von Baugrundstücken auf ihren Grundstücken abgebösch werden.

5. Für eine hinreichende Sicherheit vor hohen Grundwasserständen werden im Zuge des Ausbaues die Straßen mind. 30-40 cm über das vorhandene Gelände gelegt und wurde zudem eine Sockelhöhe bis zu 20 cm zugelassen(siehe auch C93.2.2). Zudem sind die Bauvorhaben bis zu einer Höhe von 0,5 m über Oberkante des vorhandenen, örtlichen Geländeniveaus wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.
6. Die verwendeten Kartengrundlagen (Kat.Bl.Nr.: NO XVI 12.14/18/19) wurden z.T. durch mechanische Vergrößerung hergestellt und sind daher zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.