

# ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 bis § 11 BauNVO)

1.1



Dorfgebiet nach Par. 5 BauNVO,  
nicht zulässig sind Nutzungen gemäß Par.5  
BauNVO (2) 1,4,8 und 9 und (3).

2. entfällt

## 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)

3.1



3.2



Baugrenze

4.-5. entfällt

## 6. VERKEHRSFLÄCHEN:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1



Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung:  
Platzfläche mit einheitlicher Gestaltung und  
Belagsart

6.2



öffentliche Straßenverkehrsfläche

6.3



Mehrzweckstreifen

6.4



Gehweg, Fußweg öffentlich

6.5



Einfahrtsbereich

7.-8. entfällt

# ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

## 9. Grünflächen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)


9.1  öffentliche Grünfläche

9.2  öffentliche Grünfläche, Straßenbegleitgrün

10.–12.entfällt

## 13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.1  Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Ausgleichsmaßnahmen (Par. 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, Par. 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)


13.2  Wiesenfläche

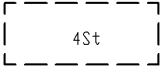
13.3  Zu pflanzender Baum auf öffentlicher Grünfläche  
Mindestqualität: 3xv.,  
Hochstamm STU 18/20

13.4  Zu erhaltender Baum auf öffentlicher Grünfläche

14. entfällt

## 15. SONSTIGE PLANZEICHEN.

15.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

15.2  Fläche für Stellplätze mit Angabe der Stellplatzzahl  
Bei Fehlen einer Zahlangabe sind je Wohneinheit mindestens 2 Kfz-Stellplätze nachzuweisen

## *ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN*

15.3



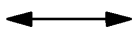
Private nicht einzäunbare Fläche,  
Stauraum vor Garagen

15.4



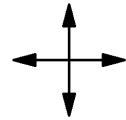
Garagenzufahrt, Zufahrt in Pfeilrichtung

15.5



Hauptfahrichtung, zwingend

15.6



Möglichkeit der Hauptfahrichtung, zwingend

# ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

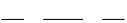
## 17. KARTENZEICHEN FÜR DIE FLURKARTEN:

17.1  Bestehende Flurgrenzen

17.2  Flurstücks-Nummern

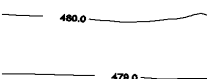
17.3  Vorhandene Gebäude


## 18. KENNZEICHNUNGEN:


18.1  Vorgeschlagene Grundstücksteilung

18.2  Maßzahlen (in Meter)

18.3  Parzellennummerierung

18.4  Höhenlinien  
Höhenkoten in m ü. NN.

18.5  Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitung  
unterirdisch, hier Mischwasserkanal

18.6  Zu entfernende Gebäude und Nebengebäude

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 0.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Dorfgebiet nach Par. 5 BauNVO

nicht zulässig sind Nutzungen gemäß Par.5 BauNVO (2)1,4,8 und 9 und (3).

## 0.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

### 0.2.1 Grundflächenzahl GRZ

Die Grundflächenzahl pro Parzelle darf den Wert 0,35 nicht überschreiten. Dieser Wert gilt für die Grundflächen der Hauptgebäude einschließlich der Nebengebäude und Nutzungen gemäß Par. 19 (4) BauNVO. Eine Überschreitung der Grundfläche für Garagen und Nebenanlagen gemäß Par.19 (4) BauNVO ist nicht zulässig.

### 0.2.2 Gebäude

Höchstens zwei Vollgeschosse in der Form Erdgeschoss und Obergeschoss (E+1+D) auf den Parzellen 1-3.

Höchstens zwei Vollgeschosse in der Form Erdgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss (E+D) auf den Parzellen 4 und 5.

#### 0.2.2.1 Einzelhäuser

Dachform: symmetrisches Satteldach

Dachneigung: 40°

Zwerggiebel, Dachaufbauten: Zwerggiebel: dürfen in der Breite 1/3 der Trauflänge des Haupthauses nicht überschreiten. Max. Tiefe: 1,50m. Die Traufhöhe des Zwerggiebeldaches muss der Traufhöhe des Hauptgebäudes entsprechen. Der First des Zwerggiebels muss mind. 1,0m unter dem First des Hauptdaches liegen. Dachgauben max. Breite 1,25m, Abstand der Dachgauben vom Ortgang und untereinander mind.1,80m. Auf Dachflächen mit Zwerggiebel sind keine Dachgauben zulässig.

Dachdeckung: Tonziegel oder Betondachsteine naturrot, Kupfer- oder Titanzinkblech unbeschichtet für Nebengebäude bzw. bei Dachneigungen unter 12°.

Dachüberstände bei Ortgang und Traufe: Max. 0,80 m; bei Balkon bis max. 1,20m zulässig.

Wandhöhe, Höhenlage der Gebäude: Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss bis Schnittpunkt Oberkante Dachhaut mit Aussenkante Wand  
- bei den Parzellen 1-3: max. 6,00 m.  
- bei den Parzellen 4-5: max. 3,50 m.  
Festlegung OK Fertigfußboden wird im Zuge der Erschließungsplanung verbindlich festgelegt.

Sockelhöhe: Höchstens 0,30 m über fertigem Anschlussgelände

Seitenverhältnis: Quadratische Grundformen der Hauptgebäude sind nicht zulässig. Für die Parzellen Nr. 4 und 5 wird für die Hauptgebäude ein Seitenverhältnis Breite : Länge von mind. 1:1,3 festgesetzt.

### 0.2.3 Zahl der Wohneinheiten

Auf der Parzelle 1 sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

Auf den Parzellen 2-5 sind maximal eine Wohneinheit pro Wohngebäude zulässig.

## *TEXTLICHE FESTSETZUNGEN*

### 0.2.4 Abstandsflächen

Die Abstandsregelungen gemäß Art. 6 und 7 BayBO sind anzuwenden

### 0.3 BAUWEISE

offen nach Par. 22 Abs. 2 BauNVO

#### 0.3.1 Gestaltung des Geländes

Das Gelände darf insgesamt in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht wesentlich verändert oder gestört werden, damit das vorhandene Landschaftsrelief im Wesentlichen erhalten bleibt.

### 0.4 EINFRIEDUNGEN:

Art und Ausführung: Zu den Verkehrsflächen hin sind nur Holzzäune oder Metallzäune mit senkrechter Lattung zulässig.  
(Verkehrsflächen gem. Par.9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
Höhe: Ab OK Gehweg bzw. Straße mind. 1,00 m und max. 1,20m  
Sockel: Unzulässig

### 0.5 VERKEHRSFLÄCHEN UND STELLPLÄTZE

#### 0.5.1 Garagen und Nebengebäude

0.5.1.1 Für Garagen und Nebengebäude sind Sattel-, Pult- und begrünte Flachdächer zulässig. Es ist eine max. Wandhöhe von 2,5 m zulässig. Gemeinsame Grenzgebäude sind bezüglich der Höhe, Dachform und -neigung einheitlich zu gestalten und mit dem Nachbarn abzustimmen.

Zwischen Stellplätzen und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mindestens 5,5 m Breite als privater Stauraum freigehalten werden, wobei dieser Raum keine Toranlage erhalten darf. Grenzen die Garagenzufahrten zweier unterschiedlicher Prazellen aneinander, ist in diesem Bereich eine Abgrenzung der Grundstücke durch eine Einfriedung nicht zulässig.

#### 0.5.1.3 Stellplatzschlüssel

Pro Wohneinheit sind zwei KFZ-Stellplätze nachzuweisen.

Bei anderen Nutzungen als Wohnnutzung gelten aus den ministeriellen Richtlinien die Mindestwerte und damit die Höchstzahl der Stellplätze, die auf dem Grundstück nachzuweisen sind.

### 0.6 VER- UND ENTSORGUNG

#### 0.6.1 Abfallwirtschaft

Abfall- und Wertstoffbehälter müssen in die Einfriedung eingebunden oder in baulichem Zusammenhang mit Garagen bzw. Nebengebäuden errichtet werden. Freistehende Behälter sind unzulässig.

## *TEXTLICHE FESTSETZUNGEN*

### 0.7.2 Niederschlagswasser

0.7.2.1 Das unbelastete Dach- und Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück vor Einleitung in das öffentliche Kanalsystem in Puffer-Retensionsmulden oder Puffer-Absetzschächten zurückzuhalten.

Es wird empfohlen, die o.g. Puffer-Absetzschächte als Zisternen für Brauchwassernutzung auszubilden.

0.7.2.2 Das ATV-Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) ist dabei zu beachten.

### 0.7.3 Stromversorgung

Hausanschlusskästen müssen in die Einfriedung eingebunden oder in baulichem Zusammenhang mit Garagen bzw. Nebengebäuden errichtet werden. Freistehende Anschlusskästen sind unzulässig.

## 0.8 GRÜNFLÄCHEN UND BEPFLANZUNG

### 0.8.1 Öffentliche Grünflächen:

Die öffentliche Grünfläche im Süden des Geltungsbereiches dient dem Zweck des ökologischen Ausgleiches (näheres siehe Punkt 0.9 ff.)

### 0.8.2 Private Grundstücksflächen:

Je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. (Stammumfang mind. 16-18cm) .

Bereits festgesetzte Bäume gemäß Plan werden nicht angerechnet.

0.8.2.1 Die im Plan festgesetzten Bäume sind je Straße mit Hochstämmen einer einheitlichen Art aus folgender Auswahlliste zu bepflanzen:

- Acer campestre 'Elsrijk' - Feldahorn
- Sorbus aria 'Magnifica' - Mehlbeere
- Sorbus intermedia 'Brouwers' - Schwedische Mehlbeere
- Pyrus communis 'Beech Hill' - Birne

Mindestqualität: Hochstamm 4x verpflanzt, mit Ballen,  
STU mind. 18-20cm, Pflanzung in Pflanzgruben 150x150x80cm

0.8.3 Belagsflächen auf den privaten Grundstücken sind weitgehend auf das notwendige Maß zu beschränken und mit offenporigen Belägen zu befestigen. Farblich stark auffällige Beläge oder bituminös gebundene Flächen sind nicht gestattet.

### 0.8.4 Einfriedungen

In Ergänzung zu Ziffer 0.4 sind als Einfriedungen weiterhin Hecken mit heimischen Laubgehölzen zulässig.

Mögliche Arten sind:

- Acer campestre - Feldahorn
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Cornus mas - Kornelkirsche
- Ligustrum in Sorten - Liguster

Zu den Verkehrsflächen hin sind diese in geschnittener Form, Höhe mind. 1,00m bis max. 1,20m zulässig.

In den übrigen Bereichen als geschnittene oder freiwachsende Hecke.

## *TEXTLICHE FESTSETZUNGEN*

- 0.8.4 Die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung darf sowohl auf den öffentlichen als auch auf den privaten Grundstücksflächen nicht eingefriedet werden.
- 0.9 AUSGLEICHSFLÄCHE n. Par. 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Abs. 6 BauGB  
Für das vorliegende Bauleitplanverfahren erfolgt der Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches. Es ist ein Ausgleich von 519 m<sup>2</sup> zu erbringen.  
Es konnten 752 m<sup>2</sup> dargestellt und nachgewiesen werden.  
Somit ist der erforderliche Ausgleich erbracht. Die Restfläche wird nicht gutgeschrieben, da aufgrund der teilweisen Anrechnung des Bestandes kein Ausgleich mit dem Faktor eins zu eins begründbar ist.
- 0.9.1 Überbodenauftrag  
Die Überbodendecke soll sein:  
- Wiesenflächen 10-15 cm  
- Bäume 80 cm  
betragen
- 0.9.2 Pflanzenauswahl  
- Tilia cordata - Winter Linde  
- Einheimische Obstbaumsorten
- 0.9.3 Pflanzenmindestgrößen  
Großbäume: Hochstamm, 3-4 x verpflanzt, Stammumfang 18/20 oder Solitär  
3 x verpflanzt mit Ballen
- 0.9.4 Wiesenflächen  
Bei neu anzulegenden Bereichen Landschaftsrasen mit Kräutern und Begrü-  
nung durch Mähgutausbringung; Überbodenauftrag von 10 cm
- 0.9.6 Pflege  
2-mahlige Mahd pro Jahr, Abtransport des Mähgutes;  
keine Ausbringung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln;  
Wildschutzzäune in den ersten Jahren zulässig;  
Beweidung der Fläche zulässig



## TEXTLICHE HINWEISE

### A ERDKABEL

Die elektrischen Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgt mit Erdkabel. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist der örtliche Versorgungsträger rechtzeitig zu verständigen.

Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Es sind die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft für Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen zu beachten.

Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstanzzone von weniger als 2,0 m beiderseits von Erdkabeln erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

### B Bodendenkmalpflege

Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Deshalb wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik oder Knochenfunde umgehend dem Landratsamt Freising oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden sind.

### C ÜBERFLÄCHENWASSER

Zur Vermeidung des Oberflächenabflusses und Minderung der Versiegelung ist die extensive Dachbegrünung von Garagen oder Nebengebäuden mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern zulässig und erwünscht.

Geländeaufschüttungen sind so vorzunehmen, dass auf dem eigenen Gelände anfallendes Oberflächenwasser nicht auf das Nachbargrundstück gelangt. Notfalls sind entsprechende Entwässerungsvorrichtungen (z.B: Rinne, Mulde, Sickerleitung, etc.) einzubauen.

### PRÄMBEL

Die Gemeinde erlässt gem. § 2 Abs.1 und 4, § 9,10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141, ber.1998 S.137, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO- (BayRS 2020-1-1-D), Art. 91 BayBO (BayRS 2132-1-D) und der BauNVO in der Fassung vom 22.4.1993 (BGBl. I, S.446), sowie nach Art 3 (2) des Bayerischen Naturschutzgesetzes -BayNatSchG- in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1998, geändert durch § 5 des Gesetzes vom 27.12.1999 (GVBl. S. 532), zuletzt geändert durch § 8 des Gesetzes vom 24.12.2002 (GVBl. S. 975) diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung.

Als Planunterlagen wurden amtliche Flurkarten des Vermessungsamtes Freising im Maßstab 1:5000 verwendet, die auf den Maßstab 1:1000 übertragen wurden (Zur genauen Maßentnahme nur bedingt geeignet).

Die Höhenschichtlinien wurden vom Ingenieurbüro Hilsenbeck GmbH erstellt.

Zur Höhenentnahme für ingenieurtechnische Zwecke nur bedingt geeignet.

Für die Ergänzung des Baubestandes der topographischen Gegebenheiten sowie der ver- und entsorgungstechnischen Einrichtungen wird für deren Lagerichtigkeit keine Gewähr übernommen.

Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt. Eine Weiterverwendung - auch auszugsweise - ist nur mit Erlaubnis des Planfertigers gestattet.