

# Original

## FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "MOSNER FELD" GEMEINDE EISELFING

### A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

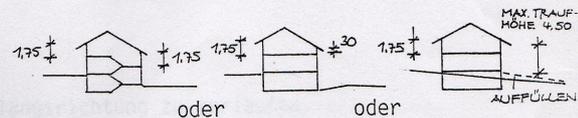
2.  Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung

3.  allgemeines Wohngebiet

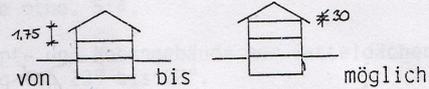
4. E + D



5. E + D<sub>1</sub>



6. II



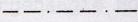
7. o offene Bauweise

8. E nur Einzelhäuser zulässig  
ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig

9. 0,25 Grundflächenzahl 0,25

10. 0,50 Geschößflächenzahl 0,50

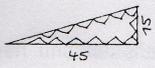
11.  Höhe FFB EG (bei versetzten Geschoßen höher liegender Bereich)

12.  Baugrenze

13.  Umgrenzung von möglichen Garagenflächen außerhalb der Baugrenzen

14.  vorgeschriebene Hauptfirstrichtung

15.  Straßenbegrenzungslinie Erschließungsstraße

16.  Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge
17.  öffentliche Parkplätze
18.  öffentliche Grünfläche
19.  anzupflanzende Bäume
20.  Freileitung der Isar-Amper-Werke mit Ausschwingbereich

## B. TEXTFESTSETZUNGEN

### 1. Bauliche Gestaltung

- 1.1. Der First hat in Gebäudelängsrichtung zu verlaufen.  
Verhältnis Länge zu Breite mind. 5:4.
- 1.2. Als Dachform sind für Haupt- und Nebengebäude nur Satteldächer zulässig mit einer Neigung von  $23^\circ$  bis  $28^\circ$ .  
Untergeordnete Winkelbauten und Zwerchgiebel sind ab  $25^\circ$  zulässig.
- 1.3. Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachgauben sind nur bei einer Neigung ab  $27^\circ$  zulässig.
- 1.4. Die angegebenen Kniestockhöhen beziehen sich auf OK Rohdecke bis OK Pfette.
- 1.5. Terrassen, Böschungen, sowie Treppenanlagen und Stützmauern müssen sich in Form, Maß, Verhältnis und Material der Gesamtanlage anpassen und den Geländegegebenheiten unterordnen. Die Geländeanschnitte der Nachbargrundstücke sind zu berücksichtigen.
- 1.6. Vom Hauptdach abgesetzte Überdachungen der Balkone sind zulässig auf vom Erdgeschoß durchgehenden Pfosten oder als vorgehängte Holzkonstruktion.
- 1.7. Eine Überschreitung der Baugrenze durch Balkone, Erker, Auskragungen, Eingangsüberdachungen, Wintergärten, Außentreppe und deren Überdachungen und ged. Freisitze ist zulässig bis zu einer Tiefe von max. 5 m, jedoch nur einmal je Fassade. Umlaufende Auskragungen sind mit Ausnahme von Dachvorsprüngen unzulässig.
- 1.8. Je Einzelhaus und je Doppelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

## 2. Garagen und Nebenanlagen:

- 2.1. Garagen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen auf den dafür ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften über die Errichtung von Garagen, insbesondere über die Einhaltung von Abstandsflächen und Stauräumen bleiben unberührt.
- 2.2. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind als Holzkonstruktion auszuführen.
- 2.3. Doppelgaragen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze sind in Dachform und Deckung sowie in der Fassadengestaltung aufeinander abzustimmen.
- 2.4. Je Wohneinheit wird mind. ein Stellplatz (oder Garage) und ein Besucherstellplatz auf dem Privatgrundstück festgelegt.

## 3. Einfriedung:

Die Vorgartenbereiche sollen von Einfriedungen freigehalten werden. Zäune sind jedoch mind. 1 m von der Grundstücksgrenze reinzusetzen, ohne Sockel und mit senkrechten Holzlatten auszubilden bei einer Höhe von max. 0,90 m.  
Rückwärtige Zäune sind auch als Maschendrahtzaun möglich, der mit Hecken aus heimischen Sträuchern zu hinterpflanzen ist.  
Zur Kreisstraße RO 37 ist eine lückenlose Einzäunung vorzusehen. Kabelverteilerschränke sind entweder in die Zäune zu integrieren, oder dort wo die Zäune zurückgesetzt sind, bzw. fehlen, 2 m von der Erschließungsstraße reinzusetzen und zu hinterpflanzen.

Bäume hochstämmig 3-4x verpflanzt, STD 10-18 cm

Die Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Bezugstermin der Gebäude durchzuführen.

#### 4. Grünordnung:

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind gem. Art. 5 BAYBO als private Grünfläche gärtnerisch anzulegen und pro 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mind. ein einheimischer Baum, möglichst ein großkroniger Obstbaum zu pflanzen.  
Im Vorgartenbereich ist mind. ein einheimischer Baum zu pflanzen.

#### empfehlenswerte Sträucher:

Corylus avellana	Haselnuß
lonicera xylosteum	Heckenkirsche
prunus padus	Traubenkirsche
rosa canina	Hundsrose
sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Schneeballarten
euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
cornus sanguinea	Bluthartriegel
ligustrum vulgare	gew. Liguster

Sträucher 2 x verpflanzt, 60/100

#### empfehlenswerte Bäume:

acer pseudoplatanus	Ahorn
tila cordata	Linde
quercus pedunculata	Eiche
prunus avium	Vogelkirsche
acer campestre	Feldahorn
	heimische Obstbäume

Bäume Hochstämme 3-4x verpflanzt, STU 16-18 cm

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

C. HINWEISE:



bestehende Grundstücksgrenzen



vorgeschlagene neue Grundstücksgrenzen



bestehende Gebäude

245

Flurstücksnummern

630

ungefähre Größe des Baugrundstückes

allgemeine Hinweise:

1. Um die Grundwasserneubildung zu verbessern und der Bodenversiegelung entgegenzuwirken, ist Niederschlagswasser dem Grundwasser zuzuführen und sind Stellplätze nach Möglichkeit wasserdurchlässig zu gestalten.
2. Im Westen in unmittelbarer Nähe des geplanten Baugebietes liegt ein landwirtschaftliches Anwesen. Deshalb muß mit den üblichen Schall- und Geruchsemissionen, die durch den landwirtschaftlichen Betrieb entstehen, gerechnet werden.
3. Durch den Verkehr auf der Wasserburgerstraße im Osten werden die Immissionswerte für ein allgemeines Wohngebiet leicht überschritten. Es sollten daher an den Gebäuden passive Schallschutzmaßnahmen getroffen werden, so z.B. Schallschutzfenster, Schlafräume an der lärmabgewandten Seite u.ä.
4. Bei einigen Grundstücken können die Gebäude bis unter den Ausschwingbereich einer 20- KV- Freileitung der Isar-Amperwerke reichen. Inwieweit sich elektrische Felder bei Hochspannungsleitungen auf menschliche Organismen negativ auswirken, darüber gibt es unterschiedliche Meinungen, Gefahren sind jedoch nach Meinung von Experten nicht auszuschließen. Es wird den Bauherren daher empfohlen, ihr Haus innerhalb der Baugrenzen so zu legen, bzw. Schlafräume und Kinderzimmer so zu legen, daß sie möglichst weit von der Leitung entfernt sind.

Die Isar-Amperwerke AG hat im Rahmen der Anhörung des Bebauungsplanes mitgeteilt, daß sie eine Verkabelung der Leitung plant.