...osburg an der Isar erläßt

Die Stadt Moosburg an der Isar erläßt auf der Grundlage des

-Bundesbaugesetzes (BBauG),§§ 2,9, und 10 in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.August 1976 (BGBl. I.S. 2256, geändert am 6. Juli 1979 BGBl. I, S.949),

-der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art.23 in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Dezember 1973 (GVBl. S.599, geändert durch Gesetz vom 11.August 1978 (GVBl. S. 525),

-der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 107 in Verbindung mit Art.7, Abs.1, Satz 1 in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Oktober 1974 (GVBl. S. 513),geändert am 15.4.1977 (GVBl. S. 115),

-der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl.I.S. 1763) sowie

-der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzVO) vom 30. Juli 1981

diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

Die Planzeichnung wird durch folgende textliche Festsetzungen ergänzt:

PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) von maximal 0,6 ist zulässig, wenn nicht im Bebauungsplan andere, grundstücksbezogene Regelungen getroffen sind. Bei der Berechnung der GFZ werden im Dachgeschoß die lichten Raumhöhen von kleiner 2,00 m (gerechnet von der Sparrenunterkante) nicht berücksichtigt.
Die Flächen von Garagen, die in Wohngebäudenvorgesehen sind, werden bei der Ermittlung der GFZ nicht berechnet.

BAUWEISE

Die Bauweise ist im allgemeinen Erdgeschoß mit ausgebautem Dach I+D , soweit im Plan nicht Erdgeschoß, erstes Obergeschoß mit ausgebautem Dach II+D ausgewiesen ist. Die Bauweise II+D ist grundsätzlich nur dort zugelassen, wo die Grundstücksbreite (Länge des Grundstücks an der Straße, auch über Eck gemessen) neun Meter nicht überschreitet.

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

In Nebengebäuden können die in der BauNVO für allgemeine Wohngebiete (WA) angegebenen Nutzungen bis zur Grundstücksgrenze zugelassen werden. Wohngebäude dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen haben (§ 3, Abs. 4 BauNVO).

Überschreitungen von Baulinien bzw. von Baugrenzen können für die in der Gestaltungsverordnung aufgeführten Teile von Baukörpern wie Vorbau, Erker, Balkon und Vordach ausnahmsweise zugelassen werden.

ABSTANDSFLÄCHEN

Für das Baugebiet wird die besondere Bauweise (b) vorgeschrieben.
Unterschreitungen und Verzicht auf Abstandsflächen, die durch die Beachtung der Baulinien bzw. der Baugrenzen entstehen, werden zugelassen.

MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 180qm, die Mindestbreite auf 9 m und die Mindesttiefe auf 15 m festgelegt.

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

WASSERVERSORGUNG UND KANALISATION

Sämtliche Vorhaben im Bereich des neuen Baugebietes sind ohne Zwischenlösungen an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung anzuschliessen.

GRUNDWASSER

Das Gebiet hat einen hohen Grundwasserstand. Wird eine Unterkellerung vorgesehen, so ist sie in einer Bauweise zu erstellen, die ein Eindringen von Grundwasser verhindert.

Grundwasser aus Kellern, die unterhalb der Rückstauebene liegen, darf nicht in die Kanalisation eingeleitet werden.

STAATSSTRASSE

Entlang der Staatsstraße sind jegliche Werbeanlagen unzulässig.

HINWEIS

Der Bebauungsplan wurde auf nicht planvermessener und nicht entzerrter Grundlage erarbeitet.

Grundstücksgrößen können somit erhebliche Differenzen aufweisen.

Die Grenzpunkte im Umfang des Geltungsbereichs des BBauPl sind auf das Netz der Landeskoordinaten zu beziehen und festzulegen. Grunstücksgrenzen müssen auf die Grenzpunkte des Geltungsbereichs bezogen sein.

Durch Lärmimmission von Bundesbahn und Staatsstrasse 2085 wird der Planungspegel für allgemeines Wohngebiet in Teilen des Planungsgebietes erheblich überschritten.

GESTALTUNGSVERORDNUNG

Die Stadt Moosburg an der Isar erläßt auf der Grundlage von Art. 107 Abs. 1 und 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Oktober 1974 (GVBl. S. 513) in Verbindung mit den Artikeln 42ff. des Landesstraf- und Verordnungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung v. 7.11.74 (GVBl. S. 753, ber. S. 814), zuletzt geändert d. Gesetz v. 27. Juni 1978 (GVBl. S. 335) folgende Verordnung, genehmigt mit Bescheid der Reg. v. Obb. vom Nr.

I. Abschnitt

ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

DER SINN UND ZWECK DER VERORDNUNG

Der Stadtteil Feldkirchner Au in Moosburg soll baulich so ergänzt werden, daß ein deutlich ablesbarer Ortsrand entsteht in einer für das nördliche Oberbayern typischen Hauslandschft. Durch die Art der Gebäude soll den Bewohnern das Gefühl der Wärme und Intimität vermittelt werden.

Die verschiedenen Bereiche des Gebietes sollen durch enge Straßenräume, kleine Plätze und Gartenhöfe unterschiedlich gestaltet werden, um für den Bewohner charakteristisch und vertraut zu sein.

Darüberhinaus soll der Übergang der bebauten Flächen hin zum Landschaftschutzgebiet Anpeilungen bewußt baulich und grünordnerisch als neuer und endgültiger Ortsrand ausgebildet werden.

Um das Ziel der Vielfältigkeit bei einheitlichem Stil der Bauten zu erreichen, erläßt die Stadt Moosburg für die Feldkirchner Aue über die allgemein regelnden Bundes- und Landesgesetze hinaus die nachfolgende Verordnung.

DER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich dieser Verordnung ist im Teil 1 dieser Bebauungsplanung zeichnerisch dargestellt.

II. Abschnitt

GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

DER BAUSTOFF

allgemein

Um den einheitlichen Stil der Bauten zu erreichen, werden aus der Fülle der auf dem Markt befindlichen Baustoffe nur die zugelassen, die durch Überlieferung ortsüblich sind, wie z.B. der Putz auf dem Mauerwerk,
der naturrote Lehmziegel auf dem Dach,
das massive Holz für Tür- und Fensterkonstruktionen.

die Außenwände
Die Außenwände sind in massiver Konstruktion (z.B. in Ziegelbauweise) mit Putzoberfläche zu erstellen.
Die Putzoberflächen sind feinkörnig zu verreiben.
Dabei soll die Putzoberfläche ohne Lehren frei aufgezogen werden, um eine möglichst lebendige Oberfläche zu erhalten.
Nicht zulässig sind: Rauh- und Zierputze jeder Art, Sichtmauerwerk, Wandbekleidungen jeder Art.

Die Außenwände von Teilen von Baukörpern wie z.B. Nebengebäuden, überdachten Stellplätzen, Erkern oder Dachgauben können in Ständerkonstruktion in Massivholz ausgeführt werden. Freisitze und Balkone müssen in dieser Konstruktion ausgebil det werden.
Geschlossene Wandflächen an Bauteilen in Ständerkonstruktion sind mit massiven, breiten Holzbrettern senkrecht zu verschalen.
Ausnahmsweise sind zugelassen:
Ständerkonstruktionen in Stahl,
Ständerkonstruktionen von Teilen von Giebelwänden im Dachbereich,
Balkongeländer in senkrechter Stabkonstruktion.

das Dach
Die Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden sind in naturbelassenen, nicht engobierten Ton - dachziegeln (bevorzugt Biberschwanzdachziegel) zu decken.

Spenglerarbeiten können in allen üblichen Blechen in handwerklicher Art ausgeführt werden.
Glänzende Bleche (z.B. verzinktes Eisenblech) müssen mit Anstrich versehen werden.

Flächen in Blech sind nur an untergeordneten Bauteilen (Erker, Dachgauben, Vordächer) zulässig.
Nicht zugelassen sind:
Rinnen und Fallrohre aus Kunststoffmaterial.

die Fenster, Türen und Tore

Tore, Hauseingangstüren, Fenstertüren, Fenster, Klapp- und Schiebeläden sind in massiver Holzbauweise auszuführen.
Ausnahmsweise sind zugelassen:
Garagentore in Stahlkonstruktionen mit massiver Holzbrettverschalung.
Gitter an Fenstern, Fenstertüren und Türen in einfacher senkrechter Stabkonstruktion in Stahl.
Nicht zugelassen sind:
Kunststoff- und Aluminiumkonstruktionen jeder Art.

Verglasungen sind in den nach außen sichtbaren Teilen in Klarglas auszuführen, dabei dürfen sich Spezialgläser wie z.B. Wärmeschutzglas, Panzerglas in ihrem Aussehen von außen nicht von Klarglas unterscheiden.
Nicht zugelassen sind:
Ornamentgläser als Außenscheibe und Glasbausteine

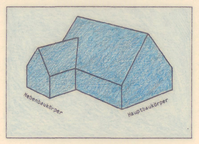
die Farben

Putzoberflächen sind weiß oder in gebrochenen Weiß zu streichen.
Holzoberflächen von Fenstern, Fenstertüren, Türen, Toren etc. sollen deckend weiß oder in landschaftstypischen Farben blau, blaugrün gestrichen werden.
Holzoberflächen von Massivholzbauteilen, wie Ständerkonstruktionen oder Verschalungen sollen in naturbelassenen Farbton verbleiben.
Oberflächen von Rolläden oder Jalousetten sind im Wandton oder im Ton der Fenster auszuführen.

DER BAUKÖRPER
die Höhenlage

Die Höhenlage des Baukörpers im Gelände wird durch die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens festgelegt. Diese darf max. 0,35 m über der natürlichen oder der von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegten Geländeoberkante liegen.

die Ausmaße



Die Gestaltung der Baumasse ist aus dem Bebauungsplan zu entnehmen.
Die Baukörper sind im allgemeinen auf einen rechteckigen längsgerichteten Grundriß aufzubauen.
Besteht ein Gebäude aus mehreren Baukörpern, so sind diese deutlich in Haupt- und Nebengebäude zu unterscheiden. Nebengebäude sind grundsätzlich nur eingeschossig mit der vorgesehenen max. Traufhöhe auszubilden.

die Außenwände

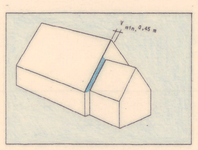
Die Außenwände sind ohne Vor- und Rücksprünge auszubilden. Ein technisch bedingter Sockel ist putzbündig auszuführen.

Ausnahmsweise sind zugelassen die Vorsprünge für:
Erker
Balkone
Vordächer

und Rücksprünge für:

Loggien
Hauseingänge
Teile von Giebelwänden im Dachbereich im Maß einer Loggia

das Dach



Alle Dächer sind als Satteldächer auszuführen.
Die Dachneigung ist für beide Dachhälften gleich anzusetzen. Sie kann zwischen 45° und 55° betragen.
Der First liegt mittig.
Sind die Dachflächen von Nebenbaukörpern zur Fläche des Hauptdaches gleichgerichtet, so müssen sie um ein Maß V = mind. 0,45 m tiefer liegen.
Die max. Traufhöhen betragen für die Bauweisen
I+D = 3,10m
II+D = 5,85m über der von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegten Geländeoberkante.
Ortgang und Traufe sind im Wesentlichen ohne Überstand auszubilden.

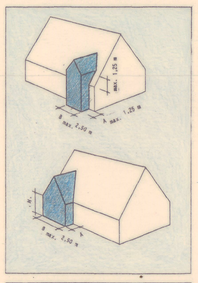
Die Dachrinne ist vorzuhängen.

Notwendige Ausführungen von Brandwänden im Dach-Dachbereich sind von aussen nicht sichtbar auszubilden.

Ausnahmsweise zugelassen sind:
Pultdächer über Erkern oder als Vordächer. Sie sind von der Hauswand fallend anzuordnen und von der Traufe abzusetzen.
Nicht zugelassen sind :
Dacheinschnitte.

DIE TEILE VON BAUKÖRPERN

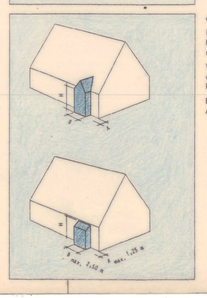
der Vorbau



Je traufseitige Außenwand kann ein Vorbau angeordnet werden. Die Breite B darf max. 2,50 m, die Auskadung A darf max. 1,25 m betragen. Die Die Traufhöhe wird mit max. 1,25 m über der Traufe des Hauptgebäudes zugelassen.

Ausnahmsweise zulässig ist :
eine Breite B von max. 1/3 Länge der Außenwand.
Die Auskadung A ist auf maximal 1,25 m beschränkt.
Die Traufhöhe des Vorbaues darf dabei die Traufhöhe des Hauptbaukörpers nicht überschreiten.

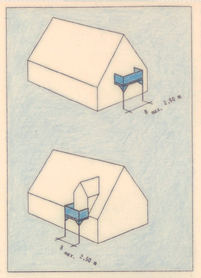
der Erker



Die Auskadung A des Erkers vor der Wandflucht beträgt max. 1,25 m . Die Breite B von max. 2,50 m muß gleich oder kleiner der Höhe H des Erkers sein.

Wird mehr als ein Erker vorgesehen, so ist zwischen den Erkern ein Abstand von mind. 0,60 m einzuhalten.

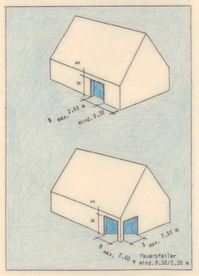
Bei Anordnung eines Erkers übers Eck gelten diese Angaben für jede Wandflucht.



der Balkon

Balkone sind an Giebelwänden möglich. Die Breite B beträgt maximal 2,50 m. Wird mehr als ein Balkon vorgesehen, so ist zwischen den Balkonen ein Mindestabstand von 1,25 m einzuhalten.

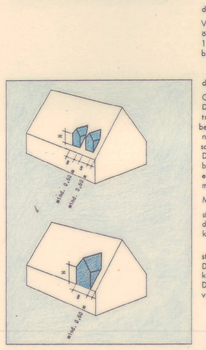
Ausnahmsweise zugelassen sind:
Ein Balkon je Giebelseite und je Geschoßebene mit einer max. Breite B von 3,75 m
ein Bal kon je Traufseite und je Geschoßebene vor einer außenwandbündigen Dachgaube von einer Breit B max. 2,50 m.



der Rücksprung in der Außenwand

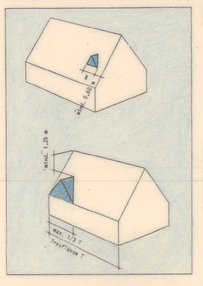
Rücksprünge in den Außenwänden wie Loggia, Hauseingang, Freisitz mit zurückgezogener Fassade können einmal je Außenwand ausgebildet werden. Die Breite B der Wandöffnung von max. 2,50 m muß gleich oder kleiner der Höhe H sein. Sie ist durch ein Massivsturz S zu überspannen. Öffnungen über Eck sind zulässig, wenn das Gebäudeeck mit einem Mauerpfeiler von mind. 0,30/0,30 m ausgeführt wird.

Nicht zulässig sind:
Wandöffnungen über zwei Geschosse



das Vordach

Vordächer über Hauseingängen und anderen Wandöffnungen dürfen mit einem Vorsprung V von max. 1,25 m und einer Breite von max. 2,50 m angebracht werden.



die Dachgauben

Grundsätzlich ist ein zum Ausbau zugelassenes Dach giebelseitig zu behlichten . Ist das z.B . bei traufständigen Gebäuden in geschlossener oder besonderer Bauweise nicht möglich, so werden die notwendigen Belichtungsflächen über Gauben geschaffen.
Die Gauben können in der Dachfläche oder traufbündig mit der Fassade sitzen. Sie müssen untereinander und vom Ortgang einen Abstand von mind. 0,60 m haben.

Mögliche Gaubenformen:

stehende Dachgaube:
die Breite B von max. 1,25 m muß gleich oder kleiner der Höhe H sein.

stehende Dachgaube traufbündig:
Die Breite B von max. 2,50 m muß gleich oder kleiner der Höhe H sein.
Diese Gaubenform darf nur einmal pro Dachseite verwendet werden.

Dreiecksgaube:
die Breite B darf 1,25 m nicht überschreiten.

Zwerchgaube:
Sie dürfen an Fuß 1/3 der gesamten Traufläng T nicht überschreiten.
Der First muß mind. 1,25 m unter dem Hauptfirst liegen.
Diese Gaubenform darf nur einmal pro Dachseite verwendet werden.

sonstige Dachelemente

Dachflächenfenster dürfen nur in Ausnahmefällen verwendet werden. Die Breite B von max. 0,90 m muß deutlich kleiner als die Höhe H sein. Pro Dachseite dürfen max. 3 Fenster angeordnet werden. Die Fenster müssen neben- oder übereinander getrennt sein und einen Abstand von mind. 0,60 m haben.
Die Fenster müssen von Traufe, First oder Ortgang einen Abstand von mind. 0,60 m haben.

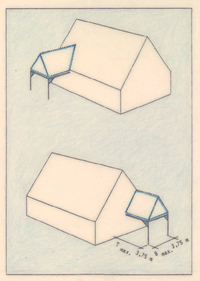
Sonnenkollektoren sind unter oder in die Dachhaut einzubauen.
Ausnahmsweise zugelassen ist:
Die Montage eines Sonnenkollektors auf der Dachhaut, klar von dieser getrennt und gut ablesbar als technisches Element. Der Kollektor muß von Traufe und Ortgang mindestens 0,60 m Abstand haben. Die Gesamtfläche des Kollektors darf nur Teile des Daches überdecken.

Solange keine Gemeinsch aftsantenne für das Wohngebiet errichtet ist, sind Einzelantennen für Fernsehen, Rundfunk und sonstigen Empfang im Dachraum unterzubringen.

der Kamin

Kamine müssen eine geputzte Oberfläche haben und in Firstnähe aus dem Dach stoßen.
Nicht zugelassen sind:
Kaminzüge an Außenwänden als sichtbarer Mauervorsprung, sowie freistehende Kamine.

der Freisitz



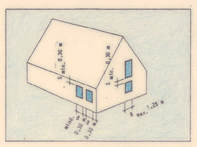
Überdachte und nicht überdachte Freisitze in direkter Verbindung mit dem Hauptgebäude können bis zur Baugrenze bzw. bis zur Grundstücksgrenze errichtet werden. Die Breite B und die Tiefe T von max. 3,75 m dürfen nicht überschritten werden.
Freisitze dürfen nur für das Erdgeschoß und das Obergeschoß Verwendung finden. Dabei kann ein Freisitz im Erdgeschoß überdacht werden, ein Freisitz im Obergeschoß nicht.

Werbeanlagen

Werbeanlagen von einer Fläche über 0,25 m^2 sind der Kreisverwaltungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen.

DIE ÖFFNUNGEN IN AUSSENWÄNDEN

Öffnungen in massiven Außenwänden müssen deutlich den Charakter einer Lochfassade tragen.



Wandöffnungen für Fenster dürfen die Breite B von max. 1,25 m nicht überschreiten. Die Höhe des Fensters muß deutlich größer als die Breite sein. Fenster unterschiedlicher Größe müssen ein einheitliches Verhältnis von Höhe zu Breite haben.

Wandöffnungen für Fenstertüren und Türen dürfen die Breite B von 1,25 m nicht überschreiten.

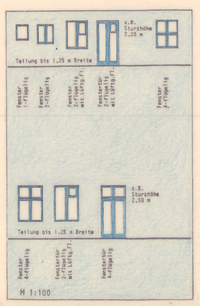
Wandöffnungen für Tore dürfen die Breite B von max. 2,50 m nicht überschreiten.

Wandöffnungen müssen nebeneinander durch einen Mauerpfeiler von mind. 0,30 m Breite getrennt sein, sowie übereinander und zur Traufe einen Sturz S von mind. 0,30 m Höhe haben.
Wandöffnungen über Eck müssen voneinander durch einen Mauerpfeiler von mind. 0,30 x 0,30 m am Gebäudeeck getrennt werden.

Wandöffnungen in Gebäudeteilen mit Ständerkonstruktion sind in Größe und Proportion wie Wandöffnungen in massiven Außenwänden zu behandeln. Die Mindestabstände der Wandöffnungen neben - einander, übereinander und zum Gebäudeeck können auf das Maß eines Ständerpfostens reduziert werden.

Wandöffnungen sind zu unterteilen.

Fenster- und Fenstertüren mit einer Wandöffnungsbreite von 1,00 m und mehr sind in der Senkrechten durchgehend mindestens 2-flügelig auszubilden. Werden die Flügel horizontal gegliedert, so sind Glasfelder von ca. 0,50/0,60 m anzustreben.



Der Wetter- und Einbruchschutz für die Wandöffnungen soll durch Klapp- oder Schiebeläden erfolgen. Rolladenkästen müssen unsichtbar in der Außenwand untergebracht werden.

III. Abschnitt

GESTALTUNG VON FREIFLÄCHEN

ALLGEMEINES

Ziele

Das Wohngebiet Feldkirchner Au ist geprägt durch eine sehr lange Grenze zur von Bäumen und Sträuchern ausgeräumten landwirtschaftlichen Nutzfläche im Naturraum Amperniederung.

Entlang dieser Grenze ist auch mit pflanzlichen Mitteln ein guter Ortsrand auszubilden. Das soll mit standortgerechten Gehölzen und ortstypischen Obstbäumen erreicht werden.

Das Innere des Wohngebietes ist durchzogen von einem System von Wohnwegen vielfältiger Nutzung. Die dort angrenzenden privaten Freiflächen sollen als Gärten mit vielfältig blühenden und fruchtenden Pflanzen die Wohnwege bereichern.
Groß- und kleinkronige Bäume in den Wohnwegen sind Gestaltungselemente und Orientierungsmerkmale (z.B. Kugelahorn an den Fußwegen).

DIE PRIVATEN FREIFLÄCHEN

GESTALTUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE

Bepflanzung

Die Bepflanzung soll sich an die Arten der standortgerechten Auwaldbestände anlehnen.
In den Gärten sind außerdem besonders Obstbäume als Hochstämme, Büsche und Spalliere zu verwenden. Wünschenswert ist auf jedem Privatgrundstück ein Einzelbaum ("Hausbaum"), der sich frei entfalten kann und durch seine Höhe und Krone in der Dachlandschaft wirksam wird.
Auf Nadelgehölze (besonders Blautanne und Lebensbaum) und sogenannte pflegeleichte Bodendecker (wie Cotoneaster) sollte verzichtet werden, da sie nicht standortgerecht sind und sich im Laufe der Jahreszeiten kaum verändern.
Die folgenden Gehölzarten sind aus ökologischen Gründen bevorzugt als Grundbepflanzung zu verwenden:

Quercus pedunculata	Stieleiche
Fraxinus excelsior	Esche
Alnus incana	Grauerle
Salix caprea mas	Echte Salweide
Salix viminalis	Korbweide
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus coccinea	Scharlachdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Rhamnus frangula	Kreuzdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Viburnum opulus Sterile	Echter Schneeball

Die Bereiche mit besonderen Auflagen fürdie Bepflanzung

Grundstücke, die an der Nord-West-Grenze des Planungsgebietes den Ortsrand bilden (im Grünordnungsplan durch Signatur gekennzeichnet):

Hier ist ein 5 m breiter Streifen entlang der offenen Landschaft freizuhalten von durchlaufenden Hecken, d.h. es dürfen in diesem Abstand keine Pflanzungen vorgenommen werden, die in einer Reihe quer über die gesamte Grundstücksbreite verlaufen und nur Gehölze einer Pflanzenart enthalten.
Einzeln oder in Gruppen stehende Laubgehölze, Obstbäume, Rosen, Stauden und Wiese sollen diesen Bereich charakterisieren.

Flächen mit besonderer Bedeutung fürdie Gestaltung an Wohnwegen (im Grünordnungsplan dargestellt als "Private Grünflächen mit besonderen Auflagen für die Bepflanzung") sollen vor allem grünbestimmt und weniger befestigt sein.

Die folgenden Pflanzen sind nicht erlaubt:
Nadelbäume,
pflegeleichte Bodendecker (Cotoneaster),
durchlaufende Hecken

Die Gestaltungselemente sollen vielmehr sein:
Hausbaum als Obstbaum oder sonstiger Laubbaum mit Stamm und Krone
Rasen oder Wiese
Rank- und Kletterpflanzen, Spalierobst
Einzelbüsche und Buschgruppen
Rosen , Strauchrosen, Kletterrosen
Blütenstauden und
Sommerblumen

Die Einfriedungen

Einfriedungen, die an öffentliche Grünflächen und Verkehrsflächen angrenzen, sind als Holzstaketenzaun (Hanichelzaun) bis max. 1,20 m Höhe auszuführen.
Ein Sockel von max. 0,20 m Höhe ist möglich, wenn der Holzstaketenzaun auf der Grundstücksaußenseite bis Oberkante Gelände geführt wird und den Sockel verdeckt.

Nicht zulässig sind:
Mauern, Jägerzaun und waagrecht gelattete Holzzäune.
Drahtzäune und undurchsichtige Holzzäune sind nur an seitlichen Grundstücksgrenzen bis max. 1.20 m Höhe zulässig.

Die Sichtschutzwände und Pergolen

Sichtschutzwände und Pergolen sind in Ständerkonstruktion aus Holz mit senkrechter Holzbrettverschalung auszuführen.
Sichtschutzwände dürfen die Höhe von 1,80 m und die Länge von 6 m nicht überschreiten.

Das Gartenhaus und der überdachte Freisitz

Gartenhäuser und überdachte Freisitze unterliegen den Bestimmungen dieser Verordnung.
Sie sind in Ständerkonstruktion aus Holz auszuführen, soweit nicht die Vorschriften der BayBO Abweichungen erfordern (z.B. Brandschutz) und können auch mit Blech gedeckt werden.
Die Neigung des Daches entspricht der Dachneigung des Hauptgebäudes.

Die befestigten Flächen

Als Beläge für die Befestigung von Einfahrten zu den Privatgrundstücken, Stellplätzen und Eingangswegen sind folgende Materialien erlaubt:
Natursteinbeläge, Hartbrandziegel, rechtwinkliges Betonsteinpflaster, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Fahrspuren aus Rasengittersteinen.
Nicht zulässig sind:
Betonverbundsteine sowie Beton- und Schwarzdecken.

Die Geländeauffüllungen

Liegt der gewachsene Boden unter der von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegten Höhenkote, so ist das gesamte Grundstück aufzufüllen.

Ausnahmsweise kann zugelassen werden, daß das Grundstück nur zum Teil aufgefüllt wird. Von der Hauskante-Gartenseite muß jedoch mindestens die Hälfte des Gartens waagrecht angehoben werden. Der Rest kann bei einem Böschungswinkel von max. 15 Grad zum gewachsenen Boden hin fallen.
Zu den Nachbargrenzen sind die von der Kreisverwaltung festgesetzten Höhenkoten 1 m waagrecht einzuhalten.

Die Geländeabgrabungen

Abgrabungen vor Fenstern in Kellergeschossen sind bis zu einer Breite von 2,50 m ausnahmsweise zugelassen.
Nicht zulässig sind Abfahrten zu Garagen im Kellergeschoß.

Das Schwimmbecken

Die Beckenoberkante von Schwimmbecken darf nicht mehr als 0,40 m über dem Gelände liegen.

DIE ÖFFENTLICHEN FREIFLÄCHEN - ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

Die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen ist mit den Aussagen
zur Bepflanzung,
zu den Fußwegen und
den Kleinkinderspielplätzen

im Grünordnungsplan als Teil III des Bebauungsplanes festgesetzt.

WOHNSTRASSEN

Wohnstraßen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung. Eine Trennung von Fußgänger und Fahrverkehr findet nicht statt.
Die öffentlichen Flächen gehen über die gesamte Straßenbreite, wo nicht private Grünflächen in den Straßenraum hineinreichen.
Fußgänger und Fahrverkehr sind gleichberechtigt.
In den Wohnstraßen darf grundsätzlich vor jedem Haus geparkt werden.
Wohnstraßen enthalten Angebote zum Kleinkinderspiel (bis 6 Jahre bei einer maximalen Entfernung zur Wohnung von 100 m).
Wohnstraßen sind mit kleinteilig gegliederter Oberfläche auszuführen. Als Materialien werden Natursteln, Holz, Hartbrandziegel, rechteckige Betonsteine und Betonplatten als Bänderung vorgesehen.
Wohnstraßen sollen durch Laubbäume in Einzelstellung, als Gruppe oder in der Reihe, durch Kletterpflanzen und hölzerne Klettergerüste, sowie durch Sitzmauer Poller, Bänke und Brunnen gegliedert werden.

IV. Abschnitt

SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Vorlage der Unterlagen

Der Bauantrag ist nach den gesetzlichen Anforderungen unter Berücksichtigung dieser Gestaltungsverordnung einzureichen. Wegen des speziellen Modellcharakters der Bebauung ist eine gegenseitige Abstimmung in einem Gespräch mit Bauherrn, Architekten, Planern, Stadtverwaltung und Landratsamt (Bauverwaltung) vorzunehmen.

Befreiungen und abweichende Regelungen

In Fällen, in denen die Vorschriften dieser Verordnung zu einer erheblichen und unbilligen Härte führen würden, die dem Betroffenen auch unter Berücksichtigung öffentlicher Belange nicht zugemutet werden kann, kann die Kreisverwaltungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde auf Antrag durch Bescheid eine Befreiung aussprechen. Diese Befreiung kann befristet, unter Bedingungen, Auflagen oder Widerspruchsvorbehalt erteilt werden.

Aus einer ausgesprochenen Befreiung kann das Recht auf Allgemeingültigkeit nicht abgeleitet werden.

Geltungsdauer

Diese Verordnung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
Sie gilt 20 Jahre.

Moosburg an der Isar, den.....

gez. Franz
Erster Bürgermeister

STADTENTWICKLUNG MOOSBURG

BEBAUUNGSPLANUNG FELDKIRCHNER AU

ENTWURF

Textliche Festsetzungen Teil 2

Planrechtliche Festsetzungen
Gestaltungsverordnung

Stand: 15. Juni 1982

Die Bebauungsplanung besteht aus:
Teil 1 Zeichnerische Festsetzungen
Teil 2 Textliche Festsetzungen
Teil 3 Grunordnungsplan

Kartengrundlage: Katasterblätter M 1:1000

1:1000
0 10 50 100 m

Städtebau: SBS Planungsgemeinschaft
Diplomingenieure · Regierungsbaumeister
Grünplanung: Almuth Boedecker, Diplomingenieur
Gebäudeplanung: Pfaff u. Schinzel, Diplomingenieure Architekten

Georgenstrasse 98 · 8000 München 40 · Tel. 089 · 2713672

VERFAHREN

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG vom bis im Rathaus von Moosburg öffentlich ausgelegt.

Moosburg, den

Herbert Franz
Siegel Erster Bürgermeister

Die Stadt Moosburg an der Isar hat mit Beschluß des Stadtrates vom Nr. den Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Moosburg, den

Herbert Franz
Siegel Erster Bürgermeister

Die Regierung von Oberbayern hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom Nr. gemäß § 11 BBauG in Verbindung mit § 1 der Verordnung vom 23. Oktober 1968 GVBl. S. 327 genehmigt.

München, den

Siegel

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom bis in gemäß § 12, Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auflegung sind ortsüblich durch bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Abs. 3 BBauG rechtsverbindlich.

Moosburg, den

Herbert Franz
Siegel Erster Bürgermeister