

# FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

## A) BEBAUUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

### 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

#### 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

- Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende Nutzungen:
  - Betriebe des Beherbergungswesens,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen,
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen.

### 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

#### 2.1 Zulässige Grund-/ Geschossflächenzahl

Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ) § 17.1 Vm. § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl (GFZ) § 17.1 Vm. § 20 BauNVO
Einzelhaus	max. 0,35	max. 0,5
Doppelhaushälfte	max. 0,4	max. 0,6

Hinweis nach § 19 Abs. 4 Satz 1, 2 und 3 BauNVO:

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Zuhöranlagen für Garagen/ Carports/ Nebengebäude/ Stellplätze und deren Zufahrten um 50 v.H. höchstens jedoch bis zu einer Grundfläche von max. 0,6 im WA überschritten werden.

#### 2.2 Zahl der Vollgeschosse

#### 2.2.1 Zuhöranlagen – Garagen/ Carports/ Nebengebäude (GA/ CP/ NG)

max. 1 Vollgeschoss zulässig  
Erdgeschoss (E)  
Die Errichtung von Kellergaragen ist unzulässig.

#### 2.2.2 Wohngebäude

max. 1 Vollgeschoss zulässig  
Erdgeschoss (E)  
max. 2 Vollgeschosse zulässig  
Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D)  
Bauyp A: Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D),  
Das 2. Vollgeschoss ist im Dachgeschoss anzuordnen.  
Bauyp B: Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (E+1), im gesamten WA zulässig,  
Das 2. Vollgeschoss ist im Obergeschoss anzuordnen.  
Bauyp C: Erdgeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D+E+D)  
Bauyp B: Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (E+1) – auf Parzellen 3,4,5,6,7,8 und 10  
Das 2. Vollgeschoss ist im Obergeschoss anzuordnen.

#### 2.2.3 Wohngebäude

max. 1 Vollgeschoss zulässig  
Erdgeschoss (E)  
max. 2 Vollgeschosse zwingend  
Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (E+1) – auf Parzellen 3,4,5,6,7,8 und 10  
Das 2. Vollgeschoss ist im Obergeschoss anzuordnen.

#### 2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die FFK-Erdgeschosse, die Wandhöhe, die Dachneigung sowie die Firsthöhe der Hauptgebäude und Gargen der Parzellen 3/4, 5/6, 7/8 und 9/10 sind jeweils aufeinander abzustimmen und höhengleich auszuführen.

#### 2.3.1 Wandhöhe

Zuhöranlagen – Garagen/ Carports/ Nebengebäude:  
Bauyp A: max. 3,00 m  
Bauyp B: max. 5,00 m  
Bauyp C: max. 6,50 m  
Parzellen 3,4,5,6,7,8,9 und 10  
Bauyp C: max. 5,00 m/7,50 m

Die Wandhöhe ist zu messen ab FFK-Erdgeschoss bzw. FFK-Untergeschoss bis zum Scheitelpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

#### 2.3.2 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

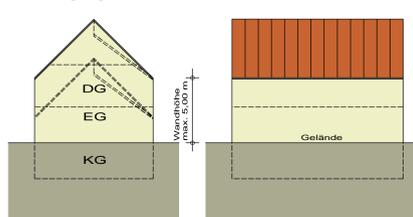
Die FFK-Erdgeschosse der Gebäude und baulichen Anlagen sind auf das Niveau der jeweiligen Erschließungsstraße zu legen (Bezugspunkt im Zufahrtbereich gemäß Planzeichen). Eine Höhendifferenz von max. 0,5 m ist zulässig.

# SCHEMASCHNITTE M 1 : 200

ZULÄSSIGE BAUWEISE INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

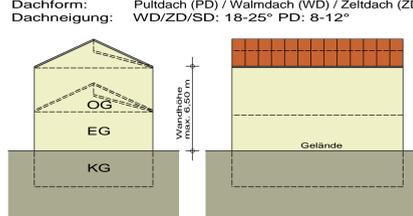
## BAUTYP A:

BAUWEISE: Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D)  
Dachform: Satteldach (SD) / höhengestaffeltes Satteldach  
Dachneigung: 38-45°



## BAUTYP B (bei Einzelhausbebauung):

BAUWEISE: Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (E+1)  
Dachform: Satteldach (SD) / höhengestaffeltes Satteldach  
Dachform: Pultdach (PD) / Walmdach (WD) / Zeltdach (ZD)  
Dachneigung: WD/ZD/SD: 18-25° PD: 8-12°



# FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Im gesamten Baugebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

### 4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO geregelt. Auf die planliche Festsetzung zu Baugrenzen wird Bezug genommen.

#### 4.1 Zuhöranlagen

Eine Grenzbebauung ist nur für Zuhöranlagen (Garagen/ Carports/ Nebengebäude) sowie für eine maximalen Gebäudetiefe von 9,00 m zulässig. An der Grundstücksgrenze aneinergestauete Garagen/ Carports/ Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung und Wandhöhe aufeinander abzustimmen.

#### 4.2 Nebengebäude

Nebengebäude < 20 m Grundfläche können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Entlang der Erschließungsstraße ist ein Abstand von 3,00 m Tiefe freizuhalten. Auf den Parzellen 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 und 10 ist ein einseitiger Grenzsanbau für untergeordnete Anlagen in Form von Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Balkonen zulässig.

#### 4.3 Private Verkehrsflächen

Stellplätze  
Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind ausschließlich auf den privaten Grundstücksflächen anzuordnen. Je Wohnung sind mind. 2 Stellplätze zu errichten.

#### 4.4 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen innerhalb des Geltungsbereiches bemessen sich ausschließlich gemäß Art. 6 BayBO.

#### 5 FIRSTRICHTUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Die festgesetzte Firstrichtung ist dem Planangebot zu entnehmen und hat parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen. Eine Drehung um 90° ist zulässig.

#### 6 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 ABS. 1 NR. 3 BAUGB)

Bauyp	Größe in m²
Einzelhaus	450
Doppelhaushälfte	300

#### 7 ANZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)

Parzelle	Wohnungen (WHG)
Einzelhaus	max. 2 Wohnungen je Wohngebäude, max. 2 Wohnung max. 70 m² Wohnfläche zulässig
Doppelhaushälfte	max. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte

#### 8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAYBO)

#### 8.1 Gestaltung baulicher Anlagen

8.1.1 Zuhöranlagen – Garagen/ Carports/ Nebengebäude  
Dachform: Satteldach (SD) / Pultdach (PD)  
Dachneigung: 35-35°  
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotraun-antrazit-grau; bei PD auch Blechdeckung in Kupfer/ Titanzink/ Edelstahl/ Grünzink; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig.  
Dachüberstand: Ortung und Traufe max. 1,00 m.  
Dachaufbauten: unzulässig.

#### 8.1.2 Wohngebäude

Bauyp A: Satteldach (SD) höhengestaffeltes Satteldach 38-45°  
Dachform: Satteldach (SD) / höhengestaffeltes Satteldach 38-45°  
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotraun-antrazit-grau; bei PD auch Blechdeckung in Kupfer/ Titanzink/ Edelstahl/ Grünzink; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig.  
Dachüberstand: Ortung und Traufe max. 1,00 m.  
Dachaufbauten: unzulässig.  
Zwerggiebel/ Standgiebel: unzulässig.

# FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### Bauyp B (Doppelhaus-/hälfte auf Parzellen 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 und 10)

Dachform: Satteldach (SD)  
Dachneigung: 35-35°  
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotraun-antrazit-grau; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig;  
Dachüberstand: Ortung und Traufe max. 1,00 m; bei überdachten Balkonen/ Terrassen max. 2,50 m; zulässig als Giebel- oder Schräggiebel in Form von Einzelgäuben; aneinergestauete Dachguppen, kumulierte Dachaufbauten sowie Einschnitte in die Dachflächen sind unzulässig;  
Zwerggiebel/ Standgiebel: zulässig; Breite: max. 1/3 der Gebäudetiefe.

### Bauyp B (Einzelhaus)/C

Dachform: Satteldach (SD) / höhengestaffeltes Satteldach/ Pultdach (PD) / Walmdach (WD) / Zeltdach (ZD)  
WD/ZD/SD: 18-25° PD: max. 8-12°  
Dachneigung: 35-35°  
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotraun-antrazit-grau; bei PD auch Blechdeckung in Kupfer/ Titanzink/ Edelstahl oder Grünzink; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig.  
Dachüberstand: Ortung und Traufe max. 1,00 m; bei überdachten Balkonen/ Terrassen max. 2,50 m; zulässig als Giebel- oder Schräggiebel in Form von Einzelgäuben; aneinergestauete Dachguppen, kumulierte Dachaufbauten sowie Einschnitte in die Dachflächen sind unzulässig;  
Zwerggiebel/ Standgiebel: zulässig; Breite: max. 1/3 der Gebäudetiefe.

#### 8.2 Einfriedungen

Art und Ausführung: Metallzaun/ Maschendrahtzaun/ Holzzaun/ lebende Zäune; zusätzlich sind Metallzaun in Form von Naturstein oder Gabionen zulässig;  
Höhe der Einfriedung: straßenseitige Begrenzung: max. 1,20 m über fertigem Gelände; anliegender Straßenseite: max. 2,00 m über fertigem Gelände.  
Sockel: unzulässig.

Hinweis: Bei der Errichtung von Mauern in Form von Naturstein oder Gabionen ist auf ausreichend große Durchlässe für Kleinräuber zu achten. Anlagen sollen aus Gründen des Antriebszweckes Unterseite der Einfriedung und Boden ein Abmaß von 5 cm verbleiben.

#### 8.3 Gestaltung des Geländes

Abgrabungen/ Aufschüttungen: Im gesamten Baugebiet sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. 1,00 m zulässig.  
Stützmauern: Steingitterkörbe (Gabionen)/ Natursteinmauern.  
Art und Ausführung: max. 1,00 m über fertigem Gelände.  
Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.  
Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen am Baugrubenrand sind unzulässig.  
Hinweis: Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen.

8.4 NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB)  
An den privaten Grundstücksflächen sind ausreichend dimensionierte Rückhalte- bzw. Pufferanlagen zur Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers in Form von Zisternen, Rückhaltekanälen oder Teichanlagen bereitzustellen (dezentrale Niederschlagswasser-Rückhaltung).  
Bei Dachdeckungen mit Zink-, Blei- oder Kupfergehalt, die eine Gesamtfäche von 50 m² überschreiten, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für die Dachwässer erforderlich. Bei beschichteten Metallblechen ist nach DIN 55528-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

# FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

## B) GRÜNORDNUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

### 9 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen innerhalb des Siedlungsbereiches sind als Rasen-, Wiesen- oder Planflächen auszubilden. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur bei Zugabe, Zufahrten, Stellplätze, Außenabstellbereiche und Einfriedungen zulässig.  
Die nicht überbaubaren öffentlichen Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind als intensive Rasen- oder Wiesenfläche zu gestalten bzw. flächig mit geeigneten Bodenbedecken und geeigneten Stauden zu bepflanzen und standortgerecht zu pflanzen. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Fußwege zulässig.

### 10 VERKEHRSFÄCHEN, STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN UND ZÜNGE

Untergeordnete bzw. gering beladene Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen, sind mit Ausnahme aller Bereiche, wo Grundwassererfahrungen vorliegen, mit einer erhöhten Verschlussschicht aus Asphalt, mit un- oder teilverfestigten Belägen zu befestigen.  
Auf eine gering mögliche Befestigung ist zu achten.  
Die KFZ-Stellplätze, KFZ-Stauraum- und Grundstücksflächen sind als befestigte Flächen mit Versiegelungsbeschränkung auszuführen, wobei der Durchlässigkeitsgrad der Belagsdecks der Durchlässigkeit des anstehenden Bodens anzupassen ist. Vorgelesen sind Porenpflaster, Rasenpflaster, Sandpflaster und vorgelagerte Beläge.

### 11 PFLANZMASSENAHMEN

Die im Legenplan des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan angegebenen Baum-/ Strauchpflanzungen stellen eine Mindestanzahl an Pflanzungen dar. Die Anzahl und Lage der Baum-/ Strauchpflanzungen sind, bis auf die Pflanzungen entlang der Hagsdorfer Straße, variabel, wobei das allgemeine Konzept im Grundriss einzuhalten ist.

11.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Privatgrundstücken  
Die Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Bäume und Sträucher gemäß den Artenlisten 14.2 und 14.3 und den darin festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen, wobei vorwiegend standortgerechte Laubgehölze in Kombination mit Ziersträuchern zu verwenden sind. Bei Strauch- oder Baum-/ Strauchpflanzungen als Abschirmung zu den Nachbargrundstücken soll der Anteil heimischer Gehölze mindestens 60 % betragen, im Übergangsbereich zur freien Landschaft 100 %.

Die angefangene 200 m Grundstücksfläche, die von baulichen Anlagen nicht überdeckt werden, ist zusätzlich zu den straßenraumrelevanten festgesetzten Bäumen ein heimischer Laubbäum entsprechend Artenliste 14.2 bzw. zwei Obstbäume in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen. Im Bereich der Verkehrsflächen ist auf das Straßenraumprofil zu achten.

### 11.2 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf öffentlichen Flächen

Die Begrünung im Bereich der öffentlichen Grünflächen erfolgt entsprechend den festgesetzten Standards mit Bäumen gemäß den Artenlisten 14.1 und 14.2, in den festgesetzten Mindestqualitäten. Bei Gehölzen, die straßenraumrelevant sind, sind im öffentlichen Bereich festgesetzt sind, ist auf das Straßenraumprofil zu achten.

Zur Ortstrandbegrenzung sind Gehölzgruppen sowie lockere Strauchpflanzungen entsprechend Artenliste 14.3 in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen.

Die Begrünung im Bereich der öffentlichen Grünflächen erfolgt entsprechend den festgesetzten Standards mit Bäumen gemäß den Artenlisten 14.1 und 14.2, in den festgesetzten Mindestqualitäten. Bei Gehölzen, die straßenraumrelevant sind, sind im öffentlichen Bereich festgesetzt sind, ist auf das Straßenraumprofil zu achten.

### 12 PFLEGE DER GEHÖLZPFLANZUNGEN

Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflanzen und zu erhalten. Ausfallende Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und arttypisch zu entwickeln sind.

### 13 SCHUTZ UND ERHALT BESTEHENDER GEHÖLZE

Zu erhaltender Baum- und Vegetationsbestand ist vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Die Schutzmaßnahmen sind nach DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzanlagen und Vegetationsanlagen' (neueste Fassung) durchzuführen. Die Bestimmungen der RAS-LPA sowie der ZTV-Baumpflege sind zu beachten.

# HINWEISE DURCH TEXT

## 1 PLANGRUNDLAGE

Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) der Bayerischen Vermessungsverwaltung wurde von der Gemeinde Wang zur Verfügung gestellt. Die Planzeichnung ist zur Maßnahmentätigkeit nur bei der Eigentümerversammlung nicht genehmigt, da keine Gewähr für Maßstab und Flächenangaben gegeben ist.

## 2 BAUGRUND

Zur endgültigen Klärung der Untergundverhältnisse hinsichtlich Gründung der Gebäude und Erschließungsanlagen sowie der Versickerungsverhältnisse, wird den Bauvernehm die Erstellung von Boden- und Baugrundproben empfohlen.

## 3 BODENSCHUTZ - SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN MIT SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

Bodenversiegelung ist auf das jeweilige erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Gemäß § 4 Abs. 1 Bundesbodenschutzgesetz sowie §§ 1, 2, 20 BauGB sind bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen die Grundzüge des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden zu beachten.  
Bei baulichen und sonstigen Vorhaben sind die anfallende Oberflächennutzung in naturnahem Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Fläche anzuhalten und ist maximal 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenneigung 1:00 mit Erde zu lagern. Die Oberflächennutzung ist bei einer Lagerdauer von über 6 Monaten zu beheben, winterhart und stark wasserzehrnde Pflanzen (z. B. Luzerne, Waldstauden-Segge, Löhre) als Gründüngung anzulegen, eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen. Die Vorgaben der DIN 19313 sind zu beachten.

## 4 DENKMALSCHUTZ

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Freising bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die eigenen Denkmalgeschützte Gegenstände vorher freigelegt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDmSchV wird verwiesen.

## 5 NACHBARSCHAFTSRECHT / GRENZABSTÄNDE

Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGBGB Art. 47 bis 50 zu beachten und zu ergänzen. Benachbarte Flächen nachfolgende Abschnitte einzeln:  
— 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe,  
— 2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe,  
— bis zu 4,00 m zu landwirtschaftlichen Nutzflächen für Gehölze höher als 2,00 m.

## 6 FÜHRUNG UND SCHUTZ VON VER- UND ENTWASSERUNGSLINIEN

Die Unterbringung der erforderlichen Versorgungsleitungen sollte aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen im Einvernehmen mit den Versorgungsorganen unterirdisch erfolgen. Bei Anpflanzung von Bäumen und Großsträuchern sind zu untersuchen, Ver- und Entsorgungsleitungen ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten. Bei kleineren Sträuchern ist ein Mindestabstand von 1,50 m ausreichend.

## 7 ABFALLRECHT

Größe, Zahl und Art der Abfallbehälter richten sich nach den Bestimmungen der jeweiligen geltenden Satzung. Wenn der angelegene Müll nicht direkt durch die Müllfahrzeuge abgeholt werden, muss von den Abfallbestimmern dass der nächsten anfallenden Sammelplatz gebracht werden. Auf § 16 Nr. 1 der Unterabfallverordnungs-Mitbestimmung (DOAV-Forschricht 4) wird verwiesen.

## 8 LEUCHTMITTEL

Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (LED, naturnahbedarft) wird angeregt.

## 9 REGENERATIVE ENERGIENTUTZUNG

Im Planungsgebiet sollen Anforderungen im Hinblick auf den Einsatz erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz sowie der Energieersparnis beachtet werden. In der Planung werden daher inhaltlich diese Zielsetzungen getroffen durch die Berücksichtigung von ausreichend dimensionierten Abständen zwischen den Gebäuden (Versparung) und der Zulassung von Solar- und Photovoltaikmodulen als eigenständige Dachhaut. Ebenso werden in den örtlichen Bauvorschriften keine einschneidenden Vorgaben über Belichtung oder Fassadengestaltung getroffen, die eine Nutzung solarer Wärmegewinnung bei der Grundwasserentnahme einschränken. Grundwasser wird zudem die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von solarer Solarthermieerzeugung für Heizung, Warmwasserbereitung, zur Stromerzeugung sowie zur allgemeinen Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen.

## 10 GRUNDWASSERSCHUTZ

Genaue Angaben zum Höhen Grundwasserstand (HGW) als Planungsgrundlage für Baumaßnahmen müssen durch ein Gutachten eines fachkundigen Ingenieurbüros ermittelt werden. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn. Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen die Grundzüge des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden zu beachten. Insbesondere hat der Bauherr zu überprüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwasserintrisse in Kellerräume, Tiefgaragen etc. zu treffen sind. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen, soweit erforderlich, druckwasser- und aufstiegsicher auszubilden. Für das Bauen im Grundwassererschutzbereich sowie für eine evtl. notwendige Baumaßnahmen ist beim Landratsamt Freising eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen. Sollte die Nutzung mit wasserführenden Stoffen verbunden sein, so ist die Anlagenverordnung - Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (VAWS) zu beachten und die Fach-Landratsamt Stelle Wasserwirtschaftsamt zu beteiligen. Die Anzeigepflicht von Grundwassererfreitungen nach § 49 WHG bzw. die Erläuterung zu Zulassungsregeln nach Art. 70 BayWVG sind zu beachten.

# FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

## Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

## Allgemeines Wohngebiet (s. Ziffer 1.1)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse

max. 2 Vollgeschosse zulässig

2 Vollgeschosse zwingend

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

Baugrenze: Die den Hauptnutzungszwecken dienenden überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Anlagen in Form von Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Balkonen bis zu einer Tiefe von 3,00 m zulässig.  
Auf den Parzellen 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 und 10: Ein einseitiger Grenzsanbau für untergeordnete Anlagen in Form von Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Balkonen ist zulässig.

Baufähige für öffentliche Parkflächen und private Stellplätze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsfläche Verkehrsberuhigte Wohnstraße

Öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Shared Space

Öffentlicher Geh- und Radweg

Straßenbegrenzungslinie

Sichtfelder innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtfelder dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

Private Verkehrsflächen als Grundstückszufahrt nicht eingezäunt; zur Erschließung der Bauparzellen

Einfahrt Garagen/ Carports

Öffentliche Parkflächen

# FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen zur Sammlung von Niederschlagswasser (RRB) Ausführung als offene, naturnahe Mulden

Fläche für Trafostation – geplant

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche – geplant (s. Ziffer 11.2)

Ausführung als Extensivweise zur Ortsrandeingrünung bzw. zur Integration öffentlicher Rückhaltemaßnahmen

Öffentliche Grünfläche – Planung mit Pflanzgebot (s. Ziffer 11.2)

Straßenbegleitgrün

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Einzelgehölz – geplant

Einzelgehölz – bestehend

Gehölzgruppe (Baum-/ Strauchpflanzung) – geplant

Sonstige Planzeichen

GA/CP Garagen/ Carports

Private, nicht überbaubare Grundstücksflächen Hausgartennutzung

Bezugspunkt Höhenlage baulicher Anlagen (s. Ziffer 2.3.2)

Der Bezugspunkt zur Definition der Höhenlage ist jeweils an der Grundstücksgrenze mittig innerhalb der privaten Verkehrsflächen zu wählen.

Fassadenbereich mit baulichen Schallschutzmaßnahmen Hinweis: Schallschützende Räume im Sinne der DIN 4109-1 sind mittels Grundorientierung auf der dem Lärm abgewandten Seite einzuplanen (s. Festsetzungen durch Text Abschnitt C)

Nutzungserschöpfung

1. Art der baulichen Nutzung

2. Grundflächenzahl (GRZ)