

## LAGEPLAN ZUR EINBEZIEHUNGSSATZUNG NR. 128 FÜR DEN ORTSTEIL OSTERWAAL, "OSTERWAAL ORTSSTRASSE"

### TEILFLÄCHE DER FLURNUMMER 38


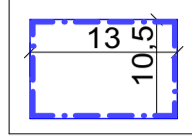

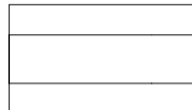
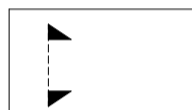
### GEMARKUNG OSTERWAAL

### PLANZEICHNUNG



#### ZEICHENERKLÄRUNG:

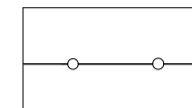



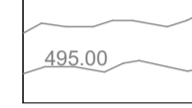

##### 1. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN


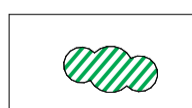
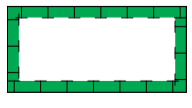
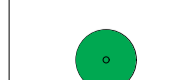
- 1.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 1.2.  Baugrenze mit Massangabe in Meter
- 1.3. GR 136,50  
Maximal zulässige Grundfläche (GR) in m² für Hauptanlagen; die festgesetzte maximale zulässige GR für die Hauptanlage darf durch die Grundflächen, der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlage bis zu einer GRZ von maximal 0,8 überschritten werden.
- 1.4. WH 6,50m  
maximal zulässige, traufseitige Wandhöhe (WH) in Meter; die Wandhöhe wird ab OK Rohfußboden EG bis zum Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Dachhaut gemessen  
Die Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss wird über dem gewachsenen Gelände gemessen beim höchsten Geländeanschnitt der Hausumfassung angesetzt. Die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss darf maximal 20cm über der zuvor definierten Stelle liegen.
- 1.5. DN 25°  
Die zulässige Dachneigung (DN) beträgt max. 25°.
- 1.6.  Firstrichtung der zu planenden Gebäude
- 1.7.  private Zuwegung
- 1.8.  Ein- und Ausfahrtsbereich

##### 2. SONSTIGE FESTSETZUNGEN:

- 2.1. Zäune sind sockellos zu gestalten.
- 2.2. Für Zufahrten und Stellplätze sind versickerungsfähige Bodenbeläge zu verwenden.
- 2.3. Als Bestandteil des Bauantrags ist ein Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:200 vorzulegen.
- 2.4. Ausserhalb der für das Hauptgebäude festgesetzten Baugrenzen, sind bauliche Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig. Garagen, Carports und Stellplätze können auch an anderer Stelle als auf den vorgeschlagenen Flächen innerhalb des Grundstückes errichtet werden, wenn sie den bauordnungsrechtlichen Vorschriften insbesondere den Bestimmungen des Art. 6 abs. 7 BayBO entsprechen und in der Gestaltung den Festsetzungen der Satzung angepasst sind.
- 2.5. Erker, Zwerchgiebel und Wintergärten werden bis max. 1/3 der Wandlänge bei der Längsseite und 1/2 bei der Giebelseite zugelassen. Die Tiefe beträgt dabei maximal 1,50m für Erker und 2,50m für Wintergärten. Bei Überschreitung der Baugrenzen sind die Abstandsflächenregelung der BayBO einzuhalten.

##### 3. HINWEISE:

- 3.1.  Grundstücksgrenze mit Grenzstein
- 3.2.  Flurstücknummer
- 3.3.  vorhandenes Hauptgebäude
- 3.4.  vorhandenes Nebengebäude
- 3.5.  Höhenlinie
- 3.6.  Maßzahl in Meter

- 1.9.  zu pflanzender Baum  
zwei Laubbäume auf Baugrundstück  
Auswahl aus Pflanzliste:  
Acer campestre - Feldahorn  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Crataegus laevigata - Hartriegel - Apfeldorn  
Sorbus aucuparia - Eberesche  
Sorbus intermedia - Mehlbeere  
  
Pflanzgröße: Hochstamm 3x v STU 12-14  
oder zwei Obstbäume in handelsüblicher Größe  
zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche ist bei Baumpflanzungen ein Abstand von 4 m einzuhalten.
- 1.10.  zu pflanzende Strauchhecke in Baugrundstück  
Auswahl Sträucher aus Pflanzliste:  
Amelanchier lamarckii - Felsenbime  
Berberis vulgaris - Berberitze  
Cornus mas - Kornelkirsche  
Corylus avellana - Hasel  
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche  
Rosa canina - Hundsrose  
Salix caprea - Salweide  
Viburnum lantana - Woll. Schneeball  
  
Pflanzabstand: 1,50 m  
Pflanzgröße: v. Str. 100-150  
Bei Gehölzern mit über 2 m Höhe ist ein Abstand von 4 m zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen einzuhalten.
- 1.11.  Ausgleichsfläche (siehe Ausgleichsflächenplan, Blatt 2)
- 1.12.  zu pflanzender Obstbaum in Ausgleichsfläche

#### BLATT 1

## MARKT AU IN DER HALLERTAU LANDKREIS FREISING LAGEPLAN ZUR EINBEZIEHUNGSSATZUNG NR. 128 "OSTERWAAL ORTSSTRASSE"

### IM BEREICH DES ORTSTEILS OSTERWAAL TEILFLÄCHE DER FLURNUMMER 38 GEMARKUNG OSTERWAAL

M= 1:500

ENTWURF  
GESATZT

16.01.2024  
xx.xx.2024

WACKER  
ARCHITEKT - STADTPLANER

HANS SAILER  
ERSTER BÜRGERMEISTER



Stadtplanung Hochbau Wohnungswesen  
Bauleitung Denkmalpflege Sanierungen  
Wacker Planungsgesellschaft mbH & Co. KG

Peter Wacker  
Dipl.-Ing. Dipl.-Ing. Stadtplaner

Architekt  
Bismarckstr. 16  
80805 München  
www.wacker-architekt.de  
Tel.: 089/569605-0

Architekt VFA  
Bismarckstr. 3  
85405 Nandlstadt  
info@wacker-architekt.de  
FAX: 089/569605-22