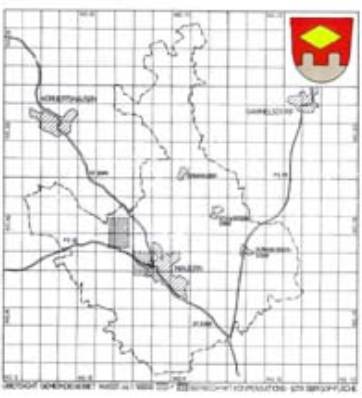




<b>B1</b>	FEHRTSTRASSE DURCH PLANRECHEN	<b>B2</b>	FEHRTSTRASSE DURCH PLANRECHEN
<b>B3</b>	ALTERNATIVE WANDERSTREIFEN	<b>B4</b>	WANDERSTREIFEN
<b>B5</b>	SEITE GELÄNDERKURVE ALS WANDERSTREIFEN	<b>B6</b>	WANDERSTREIFEN MIT WÄLLE
<b>B7</b>	WEGE MIT WÄLLEN	<b>B8</b>	WEGE MIT WÄLLEN
<b>B9</b>	WEGE MIT WÄLLEN	<b>B10</b>	WEGE MIT WÄLLEN
<b>B11</b>	WEGE MIT WÄLLEN	<b>B12</b>	WEGE MIT WÄLLEN
<b>B13</b>	WEGE MIT WÄLLEN	<b>B14</b>	WEGE MIT WÄLLEN
<b>B15</b>	WEGE MIT WÄLLEN	<b>B16</b>	WEGE MIT WÄLLEN
<b>B17</b>	WEGE MIT WÄLLEN	<b>B18</b>	WEGE MIT WÄLLEN
<b>B19</b>	WEGE MIT WÄLLEN	<b>B20</b>	WEGE MIT WÄLLEN
<b>B21</b>	WEGE MIT WÄLLEN	<b>B22</b>	WEGE MIT WÄLLEN
<b>B23</b>	WEGE MIT WÄLLEN	<b>B24</b>	WEGE MIT WÄLLEN
<b>B25</b>	WEGE MIT WÄLLEN	<b>B26</b>	WEGE MIT WÄLLEN
<b>B27</b>	WEGE MIT WÄLLEN	<b>B28</b>	WEGE MIT WÄLLEN
<b>B29</b>	WEGE MIT WÄLLEN	<b>B30</b>	WEGE MIT WÄLLEN
<b>B31</b>	WEGE MIT WÄLLEN	<b>B32</b>	WEGE MIT WÄLLEN
<b>B33</b>	WEGE MIT WÄLLEN	<b>B34</b>	WEGE MIT WÄLLEN
<b>B35</b>	WEGE MIT WÄLLEN	<b>B36</b>	WEGE MIT WÄLLEN
<b>B37</b>	WEGE MIT WÄLLEN	<b>B38</b>	WEGE MIT WÄLLEN
<b>B39</b>	WEGE MIT WÄLLEN	<b>B40</b>	WEGE MIT WÄLLEN
<b>B41</b>	WEGE MIT WÄLLEN	<b>B42</b>	WEGE MIT WÄLLEN
<b>B43</b>	WEGE MIT WÄLLEN	<b>B44</b>	WEGE MIT WÄLLEN
<b>B45</b>	WEGE MIT WÄLLEN	<b>B46</b>	WEGE MIT WÄLLEN
<b>B47</b>	WEGE MIT WÄLLEN	<b>B48</b>	WEGE MIT WÄLLEN
<b>B49</b>	WEGE MIT WÄLLEN	<b>B50</b>	WEGE MIT WÄLLEN
<b>B51</b>	WEGE MIT WÄLLEN	<b>B52</b>	WEGE MIT WÄLLEN
<b>B53</b>	WEGE MIT WÄLLEN	<b>B54</b>	WEGE MIT WÄLLEN
<b>B55</b>	WEGE MIT WÄLLEN	<b>B56</b>	WEGE MIT WÄLLEN
<b>B57</b>	WEGE MIT WÄLLEN	<b>B58</b>	WEGE MIT WÄLLEN
<b>B59</b>	WEGE MIT WÄLLEN	<b>B60</b>	WEGE MIT WÄLLEN
<b>B61</b>	WEGE MIT WÄLLEN	<b>B62</b>	WEGE MIT WÄLLEN
<b>B63</b>	WEGE MIT WÄLLEN	<b>B64</b>	WEGE MIT WÄLLEN
<b>B65</b>	WEGE MIT WÄLLEN	<b>B66</b>	WEGE MIT WÄLLEN
<b>B67</b>	WEGE MIT WÄLLEN	<b>B68</b>	WEGE MIT WÄLLEN
<b>B69</b>	WEGE MIT WÄLLEN	<b>B70</b>	WEGE MIT WÄLLEN
<b>B71</b>	WEGE MIT WÄLLEN	<b>B72</b>	WEGE MIT WÄLLEN
<b>B73</b>	WEGE MIT WÄLLEN	<b>B74</b>	WEGE MIT WÄLLEN
<b>B75</b>	WEGE MIT WÄLLEN	<b>B76</b>	WEGE MIT WÄLLEN
<b>B77</b>	WEGE MIT WÄLLEN	<b>B78</b>	WEGE MIT WÄLLEN
<b>B79</b>	WEGE MIT WÄLLEN	<b>B80</b>	WEGE MIT WÄLLEN
<b>B81</b>	WEGE MIT WÄLLEN	<b>B82</b>	WEGE MIT WÄLLEN
<b>B83</b>	WEGE MIT WÄLLEN	<b>B84</b>	WEGE MIT WÄLLEN
<b>B85</b>	WEGE MIT WÄLLEN	<b>B86</b>	WEGE MIT WÄLLEN
<b>B87</b>	WEGE MIT WÄLLEN	<b>B88</b>	WEGE MIT WÄLLEN
<b>B89</b>	WEGE MIT WÄLLEN	<b>B90</b>	WEGE MIT WÄLLEN
<b>B91</b>	WEGE MIT WÄLLEN	<b>B92</b>	WEGE MIT WÄLLEN
<b>B93</b>	WEGE MIT WÄLLEN	<b>B94</b>	WEGE MIT WÄLLEN
<b>B95</b>	WEGE MIT WÄLLEN	<b>B96</b>	WEGE MIT WÄLLEN
<b>B97</b>	WEGE MIT WÄLLEN	<b>B98</b>	WEGE MIT WÄLLEN
<b>B99</b>	WEGE MIT WÄLLEN	<b>B100</b>	WEGE MIT WÄLLEN



RECHTSGRUNDLAGEN			
1	2	3	4
5	6	7	8
9	10	11	12
13	14	15	16
17	18	19	20
21	22	23	24
25	26	27	28
29	30	31	32
33	34	35	36
37	38	39	40
41	42	43	44
45	46	47	48
49	50	51	52
53	54	55	56
57	58	59	60
61	62	63	64
65	66	67	68
69	70	71	72
73	74	75	76
77	78	79	80
81	82	83	84
85	86	87	88
89	90	91	92
93	94	95	96
97	98	99	100



**BEBAUUNGSPLANUNG  
MIT INTEGRIERTER GRÜNKORREKTUR  
„WOLLERSDORFER FELD“  
GDE MAUERN LKR FREISING**

Die Gemeinde Mauern, Landkreis Freising, erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. IS.127) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. IS. 58) diesen Bebauungsplan Wollersdorfer Feld als

## **SATZUNG**

Dieser Bebauungsplan ersetzt alle innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches früher festgesetzten Bebauungs- und Baulinienpläne.

### **FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANES**

#### **C. Festsetzungen durch Text**

1. Art der baulichen Nutzung  
Das Bauland ist im Sinne der BauNVO nach § 4 als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgelegt.
  
2. Maß der baulichen Nutzung
  - 2.1. Das Maß der baulichen Nutzung wird zum Einen über die Angaben der maximalen Grundfläche für die einzelnen Grundstücksnummern in den Nutzungsschablonen und zum Anderen durch Angaben der seitlichen Wandhöhe als Höchstmaß in der Planzeichnung festgesetzt.
  - 2.2. Die vorgesehene maximale Grundfläche nach BauNVO (19(4)) darf, bei unveränderter festgesetzter maximaler Grundfläche für das Hauptgebäude (siehe Nutzungsschablone), ausnahmsweise bei den Grundstücken Nr.37, 38, 56, 57, 63 und 64 bis max. 87%, bei dem Gstnr. 45 bis max. 91%, bei dem Gstnr. 61 bis max. 96%, bei dem Gstnr.42 bis max. 100%, bei dem Gstnr. 44 bis max. 116%, sowie bei den Grundstücksensemble Nr. 3/ 4 und 4a bis zu max. 89/120% überschritten werden.
  - 2.3. Die maximale seitliche Wandhöhe wird von der in der Tabelle festgesetzten Höhe der erdgeschossigen, fertigen Fußbodenoberkante bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachaußenhaut gemessen.
  - 2.4. Am Hauptgebäude vorgesehene Wintergärten dürfen die festgesetzte Baugrenze um maximal 3 m Tiefe und maximal 5 m Länge überschreiten. Die maximale Höhe darf dabei die Unterkante der Traufe nicht überschreiten. Bei Wintergärten über Gebäudeecken ist eine Abwicklungslänge von bis zu 10 m zulässig. Bauordnungsrechtliche Vorschriften müssen eingehalten werden.
  - 2.5. Die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude wird bei Einzelhäusern auf zwei (ausgenommen Grundstück Nr. 2) und bei Doppelhäusern auf eine Wohnung pro Doppelhaushälfte beschränkt. Das Gebäude auf Grundstück Nr. 48 darf drei Wohnungen haben.
  
3. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
  - 3.1. Außerhalb der überbaubaren Flächen dürfen untergeordnete Nebenanlagen (§ 14 Abs.1 BauNVO) pro Parzelle mit maximal 9 m<sup>2</sup> Fläche und max. 2 m Wandhöhe errichtet werden. Bauordnungsrechtliche Vorschriften müssen eingehalten werden.

- 3.2. Eine zweite Wohneinheit darf nur in den dafür vorgesehenen Parzellen eingerichtet werden, wenn für diese die zusätzlich notwendigen zwei Stellplätze durch eine Doppelstockgarage innerhalb der überbaubaren und für Garagen vorgesehenen Fläche nachgewiesen werden. Die seitliche Wandhöhe bei Doppelstockgaragen auch bei Grenzbebauung wird mit max. 3,30 m festgesetzt.
- 3.3. Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der festgesetzten Bauräume vorgesehen werden.
- 3.4. Der Garagenvorplatz für die Baugrundstücke mit den Nrn. 2, 11, 14, 27 und 30 wird als Stellplatz anerkannt soweit es sich nicht um eine Doppelstockgarage handelt.
- 3.5. Für die Festsetzung der Privatzufahrten für die Parzellen 3, 4, 4a, 11, 12, 13, 14, 27, 28, 29, 30, 37, 38, 44, 45, 56, 57, 63 und 64 ist für die Gemeinschaftsflächen eine Realteilung vorgesehen.

#### 4. Geländegestaltung

- 4.1. Geländeschonende Abstufungen der maximal möglichen fertigen Fußbodenoberkante einer Gebäudeanlage (z.B. stufenweise bis hin zu Splitt-Level) werden mit einem Bonus von 5 m<sup>2</sup> Überschreitung der maximalen GR honoriert.
- 4.2. Der gleiche Bonus gilt alternativ für Aufständereien, wo Umgänge und Terrassenkonstruktionen vom Gelände losgelöst vorgesehen werden.
- 4.3. Flächen innerhalb der Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung, Ablagerung und Bepflanzung über 0,8 m OK Straße freizuhalten. Ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Astansatz über 2,80 m.
- 4.4. Geländebewegungen, die über die durch die Höhenfestsetzungen verursachten Anpassungen hinausgehen, sind ebenso nicht zulässig, wie das Einebnen des Geländes sowie das Errichten von Stützmauern über 30 cm Höhe auf dem Grundstück.

#### 5. Grünordnung

- 5.1. Der Naturschutzfachlichen Kompensationsfläche Nr. 1 (siehe Katasterblattausschnitt im Plan) wird eine Nutzungsbeschränkung mit dem Ziel einer Streuobstwiesen-Entwicklung und Heckenpflanzungen in den Randbereichen (Pflanzung von standortgerechten und regionaltypischen Obstbäumen, Pflanzabstand 12 m incl. Ansaat mit autochthonem Saatgut ) auferlegt. Dazu ist diese Fläche jährlich einmal, jedoch nicht vor dem 1.9. zu mähen, das Mähgut ist abzufahren, auf jegliche Düngungsmaßnahmen ist zu verzichten, außer ausgenommen organische Startdüngung Obstbäume.
- 5.2. Naturschutzfachliche Kompensationsfläche Nr. 2 / Regenrückhaltebecken.  
Zu diesem Zweck ist u.a. die Anlage einer Überflutungsmulde (5-10 cm Aushub) mit Ansaat einer artenreichen Feucht- und Nasswiese sowie eine Anböschung des Bachufers und die Teilverfüllung des Weihers vorzunehmen. Die neu gestalteten Ufer sind mit Schilfsoden zu bepflanzen und mit langfristigem Ziel so zu pflegen, dass ein umfassend stabiles Biotop mit Verladungsufer und Nass- bzw. Feuchtwiese entsteht.
- 5.3. Ortsrandbegrünung
  - 5.3.1. Obwohl die nördliche Ortsrandbegrünung als ein sehr langfristiges Provisorium anzusehen ist, bleibt ihre Funktion für das Ort- und Landschaftsbild bedeutsam. Diese Fläche ist daher als extensiv genutzte Wiesenfläche zu pflegen und mit großkronigen Laubbäumen (s. Pos. 5.4) zu bepflanzen.
  - 5.3.2. Die ausgewiesene westliche Ortsrandgrünfläche ist der 1. Teil einer in seiner Gesamtheit ausreichend dimensionierten Ortsrandeingrünung und ist mit Obstgehölzen (s. Pos. 5.1) und Sträuchern (s. Pos.5.9) gruppenartig zu bepflanzen und zu pflegen.

- 5.4. Übergeordnete Verkehrsberuhigten Zonen sind in ihren Funktionen ökologisch und gestalterisch aufzuwerten und mit großkronigen Gehölzen mit einer Mindestqualität 16/18 z.B. Linden oder Eichen zu bepflanzen.
  - 5.5. Untergeordnete Verkehrsberuhigten Zonen sind mit kleinkronigen, hochstämmigen Gehölzen mit einer Mindestqualität zwischen 14/16 und 16/18 z.B. Feldahorn, Hainbuche, Mehlbeere, oder Rotblühende Kastanie zu bepflanzen.
  - 5.6. Die Straßenbegleitgrünflächen zu Pos. 5.4 und 5.5 sind als extensiv genutzte Wiesenstreifen anzulegen und zu pflegen (2 bis 3-maliges Mähen im Jahr).
  - 5.7. Die Ausgewiesenen Teile der Oberen Dorfweise sind wegen ihrer ortsplanerischen Bedeutung mit besonderen Gehölzen wie z.B. großkroniger Butterbirne oder wenn es die Bodenverhältnisse erlauben mit Wallnuss zu bepflanzen und zu pflegen.
  - 5.8. Private Vorgärten sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dürfen mit Ausnahme der notwendigen Zuwegungen, deren Fläche auf ein Minimum zu beschränken ist, nicht befestigt werden.
  - 5.9. Private Freiflächen  
 In den privaten Gartenbereichen ist mind. ein heimischer Laub- oder pflegeleichter Obst- bzw. Wildobstbäume pro 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zu pflanzen und dauernd zu pflegen und zu unterhalten.  
 Bei Baumaßnahmen sind die Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen anzuwenden (DIN 18920). Des Weiteren sind blühende Ziergehölze (z.B. Flieder usw.) zu pflanzen.  
Private modellierte Grünflächen sind gruppenartig mit Sträuchern wie z.B. Schlehdorn, Liguster, Hartriegel, Kornelkirsche, Wolliger Schneeball und Heckenrose zu bepflanzen.  
Zusätzliche Sortenauswahl ist einzelfallmäßig mit dem Kreisfachberater abzustimmen.
  - 5.10. An der Nandlstädter Straße sind (unter Berücksichtigung der mit dem Landratsamt / Tiefbau genau abgestimmten Pflanzpunkte) hochstämmige, standortgerechte Gehölze wie z.B. Bergahorn (Sommerhitze) oder Stiel-Eiche (Salzverträglichkeit) mit einer Mindestqualität von 18/20 zu pflanzen.
  - 5.11. Für den zeitlich versetzt vorgesehenen Kreisel an der Nandlstädter Straße sind für die Innenfläche blütenreiche Magerrasen-Ansaaten zu verwenden.
6. Dachgestaltung
    - 6.1. Die Satteldachneigung ist von 35° bis 41° (erwünscht 40°) zulässig.
    - 6.2. Als Dachdeckung ist nur rotes bis rotbraunes kleinteiliges Dachplattenmaterial zulässig. Die Glasdachflächen der traufseitigen Wintergärten dürfen in die Dachflächen integriert werden.
    - 6.3. Für alle Dächer der Hauptgebäude ist ein Dachüberstand von maximal 0,75 m zulässig. Im Zusammenhang mit überdachten Umgängen an den Traufseiten bei Außentreppen und Balkonen darf der max. Dachüberstand ausnahmsweise 1,50 m betragen. Gleiches gilt für die Giebelseiten.
    - 6.4. Pro Hausseite je Haus/Doppelhaushälfte ist ein Dachflächenfenster mit max. 1,2 m<sup>2</sup> lichter Glasfläche zulässig. Dies kann auch unter Beibehaltung der Gesamtgröße auf zwei kleinere Dachflächenfenster aufgeteilt werden. Für satteldachartige Dachflächenfenster im Firstbereich sind alternativ maximal 2,4 m<sup>2</sup> pro Seitenfläche zulässig.
    - 6.5. Innerhalb des erlaubten maximalen Bauraumes ist die Höhenversetzung einzelner Satteldachflächen im Zusammenhang mit vertikalen Dachflächenfenstern ohne Flächenbegrenzung zulässig.
    - 6.6. Die Belichtung ausgebauter Dächer hat für Aufenthaltsräume vorrangig über die Giebelseiten zu erfolgen. Darüber hinaus sind Dachaufbauten wie Dachgauben und

- Zwerchgiebel zulässig, wenn sie in der Summe  $\frac{1}{3}$  der Hausbreite nicht überschreiten. Wo Quergiebel festgesetzt sind dürfen keine weiteren Dachaufbauten vorgesehen werden.
- 6.7. Bei Doppelhäusern ohne Quergiebel darf beiderseits der gemeinsamen Grundstücksgrenze durch Zusammenbau ein Zwerchgiebel oder Standgiebel (max. Vorbau 2,5 m außerhalb des Bauraumes) mit maximal der  $\frac{1}{2}$  Hausbreite vorgesehen werden, wobei dann ebenfalls keine weiteren Dachaufbauten zulässig sind.
  - 6.8. Die Firsthöhe von Quergiebeln ist mindestens 50 cm unter der des Hauptgiebels vorzusehen. Für Zwerch- und Standgiebel ist in diesem Zusammenhang der Firsthöhenabstand mit mindestens 1,5 m festgesetzt.
  - 6.9. Die Einzelgaube darf eine Breite von 1,8 m nicht überschreiten.
  - 6.10. Negativgauben sind nur zulässig, wenn sie mit Glas überdacht sind und diese Überdachung eine einheitliche Form mit dem Hauptdach bildet.
  - 6.11. Die Dächer von zusammengehörigen Doppelhaushälften sind in Dachneigung, Material, Farbe und Gestaltung untereinander abzustimmen.
  - 6.12. Dächer von Garagen und sonstigen Nebengebäuden sind in Dachneigung und Gestaltung dem Hauptgebäude anzupassen. Pultdächer dürfen geringere Dachneigungen erhalten, wenn dadurch Fensterflächen freigehalten werden können.
  - 6.13. Für die Grundstücke Nr.13, 42, 44 und 61 dürfen die vorgesehenen Satteldächer auf den Garagen durch (erwünscht begrünte) Flachdächer ersetzt werden.
  - 6.14. Für begrünte Satteldächer sind ausnahmsweise verringerte Dachneigungen von mindestens  $27^\circ$  und zugehörige geringfügige Erhöhungen von 0,80 m der seitlichen Wandhöhe zulässig. Bauordnungsrechtliche Vorschriften müssen eingehalten werden.
7. Fußbodenhöhe  
Die maximale Oberkante des fertigen Fußbodens wird für jedes Grundstück bzw. für jedes Gebäude und für jede zugehörige Garage in der Planzeichnung in Form einer Höhenfestsetzungskote angegeben (siehe Tabelle, teilweise noch ohne Abstimmung mit den Straßenhöhen).
8. Verkehrsflächen / Ruhender Verkehr  
Stellplätze, Garagenzufahrten und Eigentümerwege sind durch Abpflanzungen und Pflasterzeilen zu gliedern und aus versickerungsfähigen Materialien herzustellen (z.B. Kies, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasenpflaster, etc.).
9. Einfriedungen
- 9.1. Zulässige Einfriedungen, die zu den Erschließungsflächen hin ausgerichtet sind, sind als ortstypische Holzzäune mit senkrechter, optisch durchlässiger Lattung auszuführen. Türen und Tore sollen ebenfalls aus Holz sein. Sonstige zulässige Einfriedungen zwischen den privaten Gartenbereichen sind als einfache Maschendrahtzäune auszuführen. Einfriedungen, als Abgrenzungen zu den derzeit landwirtschaftlich genutzten freien Flächen, sind als einfache Maschendrahtzäune auszuführen und mit Sträuchern einzugrünen.
  - 9.2. Die Höhe der Einfriedungen über Geländeoberfläche darf im Vorgartenbereich max. 80 cm, bei allen sonstigen Bereichen 1,10 m betragen.
10. Sonstige Gestaltungsvorschriften
- 10.1. Strom-, Telefon- und Antennenkabel sind als Erdkabel zu verlegen.
  - 10.2. Pro Wohnhaus sind nur eine Außenantenne (Ton-, Fernseh- und Rundfunk) und eine Satellitenparabolantenne (bis max. 0,8 m Durchmesser) für das Programmangebot des Breitbandnetzes und Satellitennetzes zulässig.

11. Immissionsschutz
- 11.1. Zum Schutze vor Verkehrslärm, der von der Nandlstätterstraße (KR 32 FS) ausgeht, müssen für die Fenster von den Gebäuden, von denen aus Sichtkontakt zur KR 32 FS besteht, die Anforderungen der Schallschutzklasse 3 entsprechend VDI-Richtlinie 2719 erfüllen.
- 11.2. An den direkt der Nandlstätter Straße zugewandten südlichen Hausfassade bis zu einem Abstand von 27m von der Mittenachsen der Nandlstätter Straße sind Fenster von Schlafräumen nicht zulässig ( siehe auch Hinweise Pos. 5).
12. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Mauern ist in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

#### **D. Hinweise und Empfehlungen durch Text**

1. Oberflächenentwässerung  
Die vor Ort vorgenommenen hydrologischen Untersuchungen haben eine sehr bescheidene natürliche Versickerungsfähigkeit ergeben. Aus diesem Grund werden z.Zt. im Auftrag von der Gemeinde entsprechende Lösungen in Form von Rückhaltebecken und entsprechende Auflagen für die Grundstückseigner vorbereitet.
2. Gebäude und sonstige bauliche Anlagen sind gegen Hang-, Schicht- und Grundwasser zu sichern.
3. Allgemeine Gestaltungsempfehlungen  
Ruhige Dachlandschaften haben wegen Ihrer besonderen Bedeutung für das Ortsbild vorrangige Priorität.  
Die besondere Ausbildung von so genannten Zwischenzonen am Haus (der Bereich zwischen drinnen und draußen) in Form von leichten Holzkonstruktionen wie z.B. von Umgängen, Außentreppen, Veranden, Pergolen, Wintergärten usw. ist grundsätzlich erwünscht.  
Außenwände sollen entweder hell verputzt oder mit einer senkrecht überlukten Holzverschalung versehen werden. Auch die Kombination von beiden kann verwendet werden. Haussockel aus Sichtbeton sollen vermieden werden.  
Fenster sollten mit einer Sprossgliederung versehen werden.  
Garagentore, Außentüren und Fensterläden sollen aus Holz sein oder eine Holzoberflächenverkleidung erhalten.  
Holzoberflächen sollen grundsätzlich in natürlichen Farben gehalten werden.  
Baustoffe für Gebäude, Außenwände und Dächer: verwendet werden sollen nur der regionaltypischen Bauweise verwandte Materialien.  
Fassadenbegrünungen sind grundsätzlich erwünscht.
4. Giftpflanzen sind nicht zulässig  
Die Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 22.6.76 Nr.IE9-533555-1)75 (MABl. Nr. 21/76 S.574) sind zu beachten.

5. Im Ergänzung zu der textl. Festsetzungen Pos.11. wird empfohlen, Hausgrundrisse zu planen bei denen zur Lüftung notwendige Fenster, die zur Belüftung von Schlafräume erforderlich sind, ausschließlich in den Straßenabgewandenseiten und Nordfassade liegen.
6. Es wird darauf hingewiesen, dass Lärm-, Geruchs- und Staubbelaästigungen aufgrund der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht auszuschließen sind und geduldet werden müssen.
7. Es wird darauf hingewiesen, dass archäologische Bodenfunde sowie Bodendenkmäler, die bei den Bauarbeiten zu Tage treten, der gesetzlichen Meldepflicht unterliegen und dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu machen sind.
8. Es wird empfohlen den einzureichenden Bauanträgen oder Genehmigungsfreistellungsanträgen einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan beizufügen, der ausreichend bestimmt und geeignet ist, zum Bestandteil des Bescheides erklärt zu werden. Das vorhandene und fertige Gelände ist in den Bauanträgen in den Ansichten sowie im Erdgeschoßgrundriss und in den Schnitten mit Kotierung darzustellen (z.B. u.a. auch als Nachweis für das Bonussystem, siehe Festsetzung 4.1 und 4.2).
9. In diesem Zusammenhang wird u.a. auch empfohlen offene Vorgärten in Zusammenarbeit mit einem qualifizierten Fachmann zu planen und anzulegen.
10. Einfriedungen  
Der Zaunverlauf sollte keine Pfeiler, Mauern und mauerartige Sockel aufweisen, wobei in diesem Zusammenhang der 10 cm-Abstand der Zaunanlage vom Boden lediglich dann eingehalten werden muss, wenn keine Zaunsockel errichtet werden.
11. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Grenzbebauung von festgesetzten Garagen die Dachüberstände inkl. Dachregennrinne, soweit technisch notwendig, die Grundstücksgrenzen mit Zustimmung des Nachbarn um max. 0,5 m überschreiten dürfen.
12. Stromversorgung  
Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an die EVU (Energieversorgungsunternehmen) angeschlossen. Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit werden die Verteilerschränke für die EVU, Fernmeldewesen, Kabelfernsehen und Straßenbeleuchtung nach der Festlegung der versorgungsträger in die Zäune bzw. Mauern integriert, d.h. auf Privatgrund gestellt. Die Hausanschlussleitungen enden in Wandnischen an der, der Straßenseite zugewandten Hausaußenwand unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten.
13. Wasserversorgung und Grundstücksentwässerung  
Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage sowie Abwasserbeseitigung angeschlossen sein. die Grundstücksentwässerung muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
14. In Abständen bis zu 200 m sind Feuermeldestellen einzurichten. Als Feuermeldestellen gelten auch öffentliche und private Fernsprechstellen. Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln DVGW Arbeitsblatt W331 und 405 auszubauen. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat gegenzuzeichnen.

15. Es wird empfohlen zur Schonung der Grundwasserreserven und zur Vermeidung von Abflussverschärfungen, Oberflächen- und Dachwasser auf den Baugrundstücken zu sammeln und für die Gartenbewässerung zu verwenden oder soweit als möglich zu versickern. Da die Versickerung auf dem Grundstück wegen des schwer durchlässigen Untergrundes zumindest schwierig sein wird, sollte ein Überlauf der jeweiligen Sicker bzw. Regenwassernutzungsanlage in den öffentlichen Regenwasserkanal vorgesehen werden. Dabei ist die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung, NWFreiV) vom 01. Januar 2000 zu beachten. Die Einleitung des Oberflächenwassers in Gartenteiche ist möglich.
16. Wintergärten sollten insbesondere aus Gründen der Energieeinsparung von beheizten Wohnräumen abtrennbar gebaut werden.
17. Bei Aufenthaltsräumen im Ober- und Dachgeschoß müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).
18. Zur Unterstützung in Bezug auf Nutzungsfragen sind detaillierte grundstücksbezogene Nutzungskriterien ausgearbeitet worden und sind zu beachten.
19. Zur Unterstützung in Bezug auf Höhenfestsetzungsfragen sind detaillierte grundstücksbezogene Gelände- und Straßenhöhen ausgearbeitet worden (z.Zt. noch in Arbeit).
20. Zur Unterstützung in Bezug auf Genehmigungs- und Gestaltungsfragen für Gebäude und Freianlagen ist eine detaillierte grundstücksbezogene Beratung vorgesehen und wird vor Planungsbeginn empfohlen.
21. Darüber hinaus ist speziell im Zusammenhang zu Hinweis 19 und zur zusätzlichen Unterstützung der Gestaltungsziele für Gebäude und Freianlagen eine umfangreiche Dokumentation von Ausführungsbeispielen ausgearbeitet worden.

**Begründung** zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes  
mit integrierter Grünordnungsplanung  
„Wollersdorfer Feld“ der Gemeinde Mauern

1. Anlass der Aufstellung

Im Zusammenhang mit dem Bemühen der Gemeinde Mauern, die laufende Ortsentwicklung durch möglichst qualifizierte bauleitplanerische Rahmenbedingungen zu unterstützen, ist es aus aktuellem Anlass notwendig geworden, den überaus sensiblen nordwestlichen Ortsrand „Wollersdorfer Feld“ mit all seinen ortsplanerischen Möglichkeiten über einen qualifizierten Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung und zugehöriger FNP-Änderung zu sichern.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die zur Ausweisung vorgesehenen Flächen werden als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Da der Bebauungsplan vom genehmigten Flächennutzungsplan abweicht, wurde ein entsprechendes FNP-Änderungsverfahren gleichzeitig in die Wege geleitet.  
(Siehe 3. FNP-Änderung).

3. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Der Bebauungsplan betrifft folgende Grundstücke mit den Flurnummern 103, 103/1, 299/7, 299/8, 301,303/2, 303/3 sowie die Teilgrundstücke mit den Flurnummern 89T, 92T, 98T, 299T, 302T, 302/1T, 303T und 304T. Nach der Art der baulichen Nutzung ergeben sich folgende Einzelflächen:

Allgemeines Wohngebiet	ca. 3,071 ha	51,93%
Innere Erschließung öffentlich (ohne Ortsrandgrün Nord)	ca. 0,656 ha	11,09%
Anteil Nandlstädterstraße	ca. 0,657 ha	11,11%
Öffentliche Grünfläche mit Ortsrandgrün	ca. 0,238 ha	4,03%
Retentionsflächen / Rückhaltebecken inkl. Wasserflächen	ca. 0,723 ha	12,22%
Grünausgleichsflächen im Norden	ca. 0,542 ha	9,16%
<u>GFL-Bereich zum RHB</u>	<u>ca. 0,027 ha</u>	<u>0,46%</u>
Die Fläche des Bebauungsplanes umfasst	ca. 5,914 ha	100,0 %

4. Planerische und gestalterische Aspekte

Die bestehende Standortqualität des nordwestlichen Ortsrandes von Mauern ergab als vorrangiges Planungsziel, ausgehend von einem Gesamtkonzept, stufenweise ortsrandartige Bebauungsstrukturen mit hohen Wohnumfeldqualitäten über eine entsprechende Grünordnung zusammen mit möglichst flächensparenden Erschließungen zu entwickeln. Alle diese Bemühungen der Gemeinde wurden dabei in Vorabstimmung über Planungskonzepte und Modelldarstellungen mit allen einschlägigen Sachgebieten des Landratsamtes vorbereitet und beispielhaft unterstützt. Aufgrund dieser guten Zusammenarbeit war es möglich, viele städtebauliche und ortsbildrelevante gestalterische Einflussfaktoren von Dachlandschaften bis Freiflächenaddition und Erschließungsökonomie auf einen gut brauchbaren gemeinsamen Nenner zu bringen.

5. Naturschutz- und landschaftspflegerische Belange

Durch die aufwändigen Bemühungen, möglichst viele ortsrandartige Grundstücksqualitäten zu erreichen, konnten gleichzeitig wesentliche grünordnerische und landschaftspflegerische Ziele in laufender Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde berücksichtigt werden. In diesem Zusammenhang und auch im Hinblick auf ein ökologisch wie ökonomisch möglichst sinnvolles Kompensationsflächenpotential (s. Anlage 2 A4) konnten folgende grünordnerische Einflussfaktoren teilweise mit überdurchschnittlichem Wirkungsgrad vorgesehen werden:

A. Bepflanzungen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Kreisfachberater wie z.B. u.a.:

- Lang- und mittelfristige Ortsrandbegrünungen (schon auf die Gesamtentwicklung ausgerichtet)
- Gewichtiges angerartiges grünes Zentrum als grünordnerischer Schwerpunkt mit hohem Identifikationspotential (schon auf die Gesamtentwicklung ausgerichtet)
- Sorgfältige Straßenraumgestaltung für die innere Haupteerschließung in Form von alleearartigen grünen Hauptachsen (schon auf die Gesamtentwicklung ausgerichtet)
- Wohnumfeldbezogenen, hochwertige, bereichsbildende Pflanzmaßnahmen für die verkehrsberuhigten Stiche und Spielstraßen

B. Weitere koordinierte grünordnungs- wie bebauungsrelevante Faktoren mit hohem ökologischen Wirkungsgrad wie z.B. u.a.:

- Wenig Abstandsflächengrün durch die Priorität der Freiflächenaddition mit entsprechend hohem Wirkungsgrad für hohe Ansprüche an Wohnumfeldqualität und Gartenanlagen
- Hohe Freiflächenqualitäten durch sorgfältig abgestimmte Höhenentwicklungen und Bauraumkoordinationen bzw. -kombinationen inkl. geländeschonende Höhenfestsetzungen
- Zusätzliches Bonussystem für geländeschonendes Bauen zum Einen, für Höhenabstaffelungen der fertigen Fußbodenoberkanten alternativ zum Anderen dafür, wenn Umgänge und Terrassenkonstruktionen vom Gelände losgelöst vorgesehen werden
- Trotz der vielfältigen, bereichsbildenden und gegliederten Bebauungsstruktur (keine Monotonie) ergibt sich durch die sorgfältige Orientierung der Dachlandschaften ein extrem hoher Anteil für Solaranlagen und Möglichkeiten für begrünte Dächer
- Einen weiteren gewichtigen ökologischen Pluspunkt stellt das Ergebnis der versiegelten Flächen für Gebäude, Nebengebäude und Zufahrten (16,8 %) und für die innere Verkehrserschließung (11,09 %) dar.
- Zu guter Letzt darf an dieser Stelle noch der hohe ökologische Wirkungsgrad der Kompensationsfläche Nr. 2 (Bereich Rückhaltebecken und Umfeld) in unmittelbarer Nähe des vorgesehenen Baugebietes aufmerksam gemacht werden. Mit seinen extrem hohen naturfachlichen Aufwertungsmöglichkeiten inkl. seiner landschaftspflegerischen Bedeutung für den Talraum des Mauerner Baches ergibt sich ein einmaliger positiver Beitrag, über Erschließungsnotwendigkeiten mustergültige ökologische Zielsetzungen und Prioritäten zu realisieren.

6. Infrastruktur

Die erschließungstechnischen Voraussetzungen für die Bebauung in diesem Bereich sind vorhanden. Die Wasserversorgung ist durch die vorhandenen Wasserversorgungsanlagen des Wasserbeschaffungsverbandes Hörgertshausen zu sichern, der Anschluss ist möglich.

Die Abwässer werden über im Trennsystem das bestehende Ortsnetz in die Ortskanalisation des Hauptortes Mauern eingeleitet, der Anschluss ist möglich.

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der SWM (Stadtwerke München) gesichert.

Die Verkehrserschließung erfolgt unmittelbar an das bestehende Wegenetz. Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die Müllabfuhr i. A. des Landkreises Freising.

Die gesamte Erschließung erfolgt vollständig durch die Gemeinde Mauern. Geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung von Fernmeldeanlagen werden vorgesehen.

7. Verwirklichung und Kosten

Mit der Realisierung der neuen Erschließung soll erst nach Abschluss des Verfahrens begonnen werden. Die anfallenden Kosten können erst nach Vorliegen aller relevanten Daten ermittelt werden.

Anlagen: Detaillierte Angaben zum Thema Kompensationsflächen / 2 Seiten A4

Stadtplanungsbüro Pichler  
Grünwald, den 10.05.2005

Gemeinde Mauern  
Mauern, den 10.05.2005

P. Pichler

1. Bürgermeister A. Kipfelsberger

8. Planergänzungen vom 2.8.2005  
Gegenüber dem Planentwurf Nr. 2 vom 10.5.2005 mit dem die Bürgerbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt wurde, sind lt. den Beschlüssen des Gemeinderates vom 28.6., 14.7. und 2.8.2005 in den Planfassung Nr. 3 vom 2.8.2005 u.a. folgende Änderung bzw. Ergänzungen eingearbeitet worden:
- 8.1 Aufgrund der Einwände des Landratsamtes Freising, Sg. Tiefbau, wurde der Kreisel an der Nandlstädter Straße von 30m auf 36m / vergrößert und die vorgesehene Baumpflanzung an der südlichen Seite der Nandlstädter Straße so vorgesehen, dass die genaue Lage noch im Benehmen mit allen Beteiligten abgestimmt werden kann.  
Darüber hinaus wurde im Zusammenhang mit dem vergrößerten Kreisel mit dem Leiter des Tiefbauamtes eine zeitlich versetzte, vertraglich geregelte, Realisierung vereinbart, d.h. das in der 1.Stufe nur eine provisorische normale Einbindung ohne Abbiegespuren möglich ist (siehe Anlage 1).
- 8.2 Aufgrund der Anregungen des Gemeinderates wurde ein Gehweg mit ca.2m Breite an der HAUPTERSCHLIESSUNGSTRASSE des Baugebietes im Norden von dem Angerartigenbereich bis zur Kreiselanbindung an der Nandlstädter Straße in Westen neu vorgesehen. Dabei wurden die Fahrbahn um ca. 2m sowie auch die geplanten öff. Parkplätze teilweise nach Norden verschoben bzw. verlagert und die Grundstücke mit den Nummer 35 bis 40, 56, 57, 63 und 64 neu geordnet.
- 8.3 Als Folge der in Pos.8.1 und 8.2 beschriebene Änderungen ändern sich auch die Einzelflächen nach der Art der Baulichen Nutzung (Pos. 3 der Begründung) wie folgt:
- |  |                     |                  |
|--|---------------------|------------------|
| Allgemeines Wohngebiet                                     | ca. 3,099 ha        | ca. 52,11%       |
| Innere Erschließung öffentlich<br>(ohne Ortsrandgrün Nord) | ca. 0,690 ha        | ca. 11,60%       |
| Anteil Nandlstädter Straße                                 | ca. 0,690 ha        | ca. 11,60%       |
| Öffentliche Grünfläche mit Ortsrandgrün                    | ca. 0,176 ha        | ca. 2,96%        |
| Retentionsflächen /Rückhaltebecken<br>inkl. Wasserflächen  | ca. 0,723 ha        | ca. 12,16%       |
| Grünausgleichsflächen im Norden                            | ca. 0,542 ha        | ca. 9,12%        |
| <u>GFL-Bereich zum RHB</u>                                 | <u>ca. 0,027 ha</u> | <u>ca. 0,45%</u> |
| Die Fläche des Bebauungsplanes umfasst                     | ca. 5,947 ha        | 100,00%          |
- 8.4 Aufgrund der Anregungen des Landratsamtes / SG. Immissionsschutz und der Ergebnisse von 2 Gutachten des Ing. Büro Steger & Piening wurde nach langen Abwägungen beschlossen auf die Festsetzung einer Lärmschutzwand mit Wall (Gesamthöhe 2,35m) zu verzichten und entsprechend den Rahmenbedingungen für den dorftypischen Ortscharakter eine Dorfgebiets-Bemessungsgrundlage für die erforderlichen Schallschutzmassnahmen in Abstimmung mit dem Landratsamt vorzusehen und neu festzusetzen. Die textl. Festsetzung Pos.11.1 wurde ergänzt, die Pos. 11.2 neu formuliert und darüber hinaus wurde der textl. Hinweis als Empfehlung unter Pos.5 neu aufgenommen.
- 8.5 Aufgrund der Anregungen und Einwände des Kreisbaumeisters wurden diverse Redaktionelle Änderungen eingearbeitet sowie die textl. Festsetzungen Pos.2.2 ergänzt und konkretisiert.

- 8.6 Aufgrund der Anregungen der untere Naturschutzbehörde wurden die mit „P“ Gekennzeichnet Bereiche an der Nandlstädter Straße zur bessere Lesbarkeit mit einer Flächensignatur versehen.  
Die detaillierten grünordnerischen Details wurden zwischenzeitlich wie mit den Landratsamt vereinbart mit Kreisfachberater und dem Landschaftspflegeverband vorbereitet und werden nach abschließenden Absprache mit dem unteren Naturschutz noch vor Satzungsbeschluss von der Gemeinde abgewogen und beschlossen.
- 8.7 Die textl. Hinweise und Empfehlungen Pos.15 (Nr.14 alt) wurde entsprechend der Anregungen der Wasserwirtschaftsamtes ergänzt.
- 8.8 Aufgrund der Einwände der Familie Oberloher wurden, auf die Grundstücke mit der Nr. 60 und 61, private Grünstreifen bis ca.3,0m Breite an der Ostgrenze festgesetzt und die vorgesehene Grenzgaragen um mind. ca. 1,5m von der Grenze abgerückt.

Stadtplanungsbüro Pichler  
Grünwald, den 10.05.2005  
den 2.08.2005

Gemeinde Mauern  
Mauern, den 10.05.2005  
den 2.08.2005

Planverfasser P.Pichler

1. Bürgermeister A. Kipfelsberger

9. Planergänzungen vom 22.11.2005  
Gegenüber dem Planentwurf Nr. 3 vom 2.8.2005 mit dem die Bürgerbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt wurden, sind lt. den Beschlüssen des Gemeinderates vom 22.11.2005 in der Planfassung Nr. 4 vom 22.11.2005 u. a. folgende Änderungen bzw. Ergänzungen eingearbeitet worden:

9.1 Aufgrund der Einwände der Untere Naturschutzbehörde wurde das nördliche Ortsrandgrün um 2,0 m auf 8,0 m verbreitet, darüber hinaus wurde der Ausgleichsfaktor von 40% vereinbart mit der Folge dass die in Norden gelegene AGF auf ca. 9034m<sup>2</sup> vergrößert werden musste.

9.2 Die textliche Festsetzungen Pos. 5 „Grünordnung“- Grünordnerische Details wurden in Absprache mit dem unteren Naturschutz und dem Kreisfachberater entsprechend eingearbeitet.

9.3 Die Retentionsfläche/ Rückhaltebecken wurden auf der Basis des letzten Gutachtens des Landschaftspflegeverbandes vom 9.11.05 ergänzt.

9.4 Als Folge der in Pos.9.1 und 9.3 beschriebene Änderungen sowie auf der Basis des Erschließungsplanes des Ing. Büro Hartmann & Rieger vom 8.9. und 17.11.05, ändern sich auch die Einzelflächen nach der Art der Baulichen Nutzung ( Pos.3 der Begründung) wie folgt:

Allgemeines Wohngebiet	ca. 3,130 ha	ca. 49,29%
Innere Erschließung öffentlich (ohne Ortsrandgrün Nord)	ca. 0,672 ha	ca. 10,58%
Anteil Nandlstädter Straße	ca. 0,690 ha	ca. 10,87%
Öffentliche Grünfläche mit Ortsrandgrün	ca. 0,217 ha	ca. 3,42%
Retentionsflächen /Rückhaltebecken inkl. Wasserflächen	ca. 0,639 ha	ca. 10,06%
Grünausgleichsflächen im Norden	ca. 0,903 ha	ca. 14,22%
<u>GFL-Bereich zum RHB</u>	<u>ca. 0,099 ha</u>	<u>ca. 1,56%</u>
Die Fläche des Bebauungsplanes umfasst	ca. 6,350 ha	100,00%

9.5 Die Höhenfestsetzungen wurden auf der Basis der Erschließungspläne des Ing. Büro Hartmann und Rieger stand 8.9. und 17.11.05 neu berechnet und festgesetzt.

9.6 Die vorgesehenen Baumpflanzungen an der südlichen Seite der Nandlstädter Straße wurden nach Süden verschoben und zwischen Gehweg und den vorhandenen südl. Grün-streifen festgesetzt.

9.7 Die Erschließungsflächen im Bereich der Anger bei Gstnr. 38,56 und 63 und im Norden bei Gstnr.1 sowie die Stichstraße bei Gstnr. 46 bis 50, die Bauräume bzw. Grundstücksgrenzen von Nr.44 bis 50, 63 und 64 wurden auf der Basis der Erschließungspläne des Ing. Büro Hausmann und Reiger geringfügig verändert und angepasst.

9.8 Die textliche Festsetzung Pos. 2.2 wurden auf der Basis der Erschließungspläne redaktionell ergänzt ( Grundstücksnr. 3/ 4+4a bis zu max. 89/120%).

Stadtplanungsbüro Pichler  
Grünwald, den 10.05.2005  
den 2.08.2005  
den 22.11.2005

Gemeinde Mauern  
Mauern, den 10.05.2005  
den 2.08.2005  
den 22.11.2005

Planverfasser P.Pichler

1. Bürgermeister A. Kipfelsberger