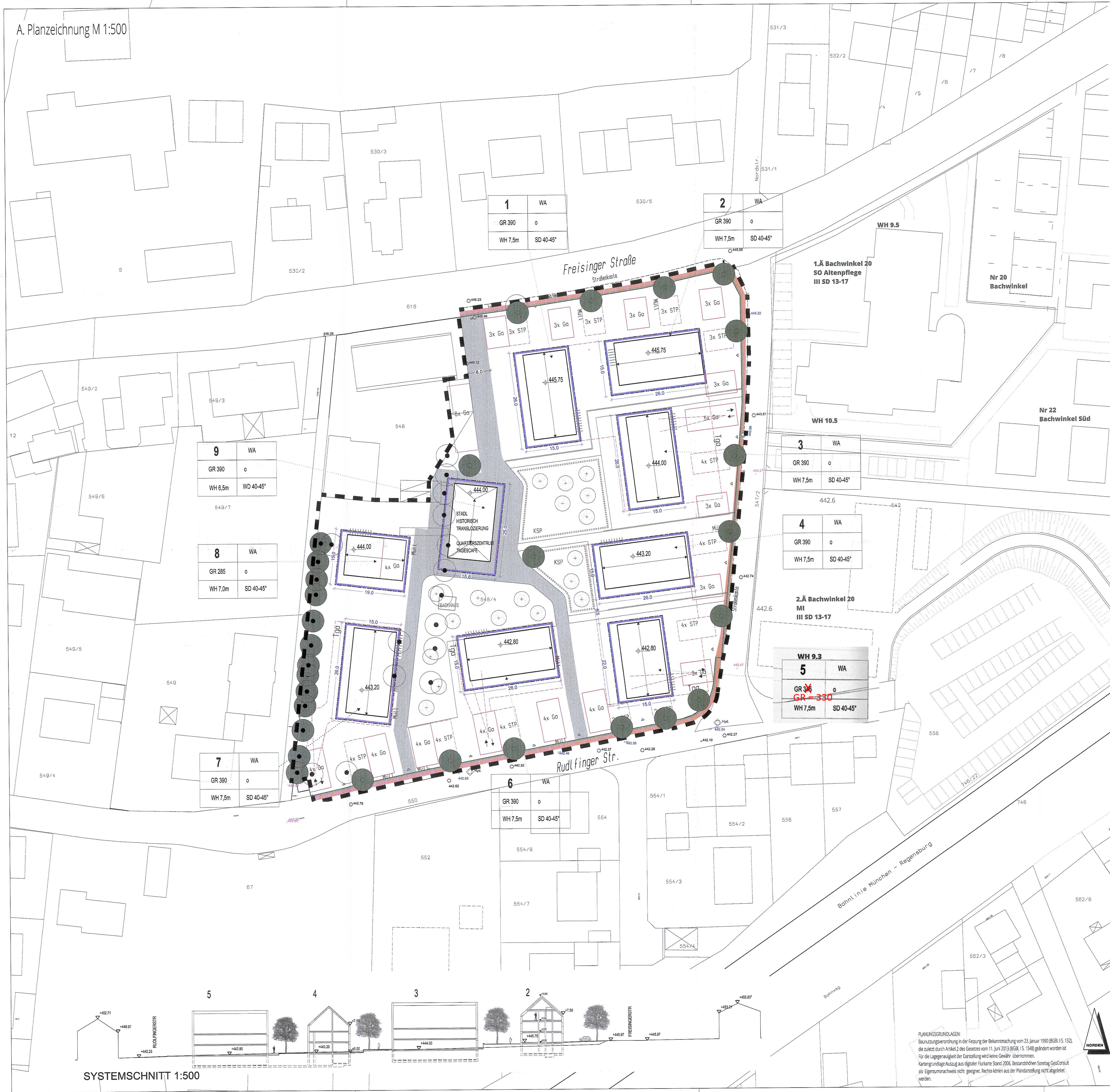


## A. Planzeichnung M 1:500



## B. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

### 1. Grenzen

- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

### 2. Art der Nutzung

- 2.1 WA

Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO  
In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

### 3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 GR 300

maximal zulässige Grundfläche oberhalb der Geländeoberfläche  
Die festgesetzte Grundfläche bezieht sich nur auf das Hauptgebäude. Diese darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und von Nebenanlagen § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 15% überschritten werden.

- 3.2 442.00

Höhe OK FF/EG u.N.  
± 25 cm Abweichungstoleranz

- 3.3

Zulässige Wandhöhe WH (m) gemäß § 18 BauNVO als Höchstmaß.  
Die maximal zulässige Wandhöhe WH wird gemessen von OK FF/EG bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der OK Dachhaut.

- 3.4

befestigte Flächen wie Gehwege, Terrassen, Stellplätze und Garagenzufahrten sind ausschließlich in wasserundurchlässigen Belagsarten zulässig.

### 4. Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

- 4.1

Baugrenze

- 4.2

maximal zulässiges Mass bei Gebäuden, minimal zulässiges Mass bei Freiflächen in Metern

- 4.3

offene Bauweise

### 5. Dächer

- 5.1

nur Satteldach zulässig  
Dachneigung 40°-45°

- 5.2

Der Dachüberstand darf maximal 0,50 m (ohne Dachrinne) betragen.

- 5.3

Richtung von Dachfirsten und Traufen

- 5.4

Dachaufbauten und Gauben:  
Dachaufbauten zur Gewinnung regenerativer Energien sind auf der gesamten Dachfläche zulässig.  
Dachaufbauten dürfen in der Summe ihrer Breite max. 1/3 der Gebäudelänge betragen.  
Zwerch- und Kreuzgiebel sind unzulässig.

- 5.5

Dachdeckungen: zulässig sind ziegelrote Dachsteine sowie Blechdachdeckungen bei Dachgauben.  
Für Garagen- und Nebengebäude:  
Flachdächer oder flach geneigte Dächer ab 15 m² Grundfläche: extern begrünt

### 6. Nebenanlagen/Stellplätze

- 6.1

PKW-Stellplätze  
Abweichend von der Stellplatzsatzung der Gemeinde Marzing sind Stellplätze nachzuweisen:  
Für Wohneinheiten bis 40 m²: 1 Stpl.  
Für Wohneinheiten bis 80 m²: 2 Stpl.  
Für Wohneinheiten ab 80 m²: 3 Stpl.

- 6.2

Garagen / Carports

- 6.3

Tiefgarage  
Die Zu-/Abfahrten (Tiefgaragen) sind zur Rudlfingerstrasse bzw. "Am Bachwinkel" zu stützen.

### 7. Erschliessung

- 7.1

öffentliche Verkehrsfläche

- 7.2

Strassenbegrenzungslinie

- 7.3

Schmutzwasser  
Das anfallende Schmutzwasser ist über die öffentliche Kanalisation zu entsorgen

- 7.4

Trinkwasser  
Die Gebäude sind an das öffentliche Trinkwassernetz der Gemeinde Marzing anzuschließen

- 7.5

Niederschlagswasser  
Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf den Privatgrundstücken über entsprechende Versickerungsanlagen (Rigolen, Sickerschächte) zu versickern.

## 8. Grünordnung

- 8.1 Die Bepflanzungen der privaten und öffentlichen Flächen sind entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen und Text auszuführen, im Wuchs zu fördern, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 8.2 Alle Pflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind entsprechend den Güteanforderungen nachzupflanzen.
- 8.3 Die durch Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen können in ihrem Standort um je 2,50 m in jede Richtung variieren, wenn hierfür planerische Notwendigkeit besteht.
- 8.4 Die Auswahl möglicher Bäume und Sträucher ist, sofern nicht anders festgesetzt, der Pflanzliste unter Hinweis zu entnehmen. Es sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten zu verwenden. Die Pflanzung von Thujahecken ist unzulässig.
- 8.5 Innerhalb des Geltungsbereichs sind alle nicht überbauten, nicht für Zufahrten, Zugänge oder Terrassen befestigten Flächen zu bepflanzen oder durch Ansaat zu begrünen, im Wuchs zu fördern, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 8.6 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Obstbäumen.  
Im abgegrenzten Bereich ist eine Obstwiese anzulegen. Je angefangene 80 m² Grünfläche ist ein Obstbaum zu pflanzen. Dies entspricht insgesamt 18 zu pflanzenden Obstbäumen. Es sind standortgerechte heimische Obstgehölze zu verwenden. Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv, m.B. STU 10/12

- 8.7

Baum, zu pflanzen  
Im Bereich der Stellplätze bzw. entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind insgesamt 16 Laubbäume an den durch Planzeichen festgesetzten Standorten zu pflanzen. Geeignete Arten können den Pflanzlisten unter Hinweis entnehmen werden. Die gewählte Art ist zumindest für jeden Strassenzug einheitlich für alle Bäume zu verwenden. Zwei weitere Laubbäume sind in der Umgebung des historischen Stadel (Bauraum 9) an den durch Planzeichen festgesetzten Standorten zu pflanzen. Geeignete Arten können ebenfalls den Pflanzlisten unter Hinweis entnehmen werden. Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv, m.B. STU 16/18 cm

- 8.8

Baum, zu erhalten

- 8.9

Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbäum zu pflanzen. Dies entspricht insgesamt 35 zu pflanzenden Einzelbäumen. Der für die geplante Obstwiese abgegrenzte Bereich ist von dieser Regelung ausgenommen. Die zu erhaltenden Bestandsbäume können artgerecht werden. Geeignete Arten können den Pflanzlisten unter Hinweis entnehmen werden. Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv, m.B. STU 16/18 cm

- 8.10 Im Übergang zwischen privat und gemeinschaftlich genutzten Grünflächen sind ausschließlich freizeitsportliche Sträucher zu pflanzen. Die Verwendung von Schnitthecken ist unzulässig. Der Anteil heimischer Sträucher muß mindestens 60 % betragen.

- 8.11 Die Stellplätze sind in wasserundurchlässigen Belagsarten auszuführen.

- 8.12 Garagen und Carports sind durch Vorpflanzungen (z.B. Kletterpflanzen) zu begrünen.

- 8.13 Flachdächer und flach geneigte (max 5 %) Dächer ab einer Fläche von 15 m² sind extensiv zu begrünen. Es ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 10 cm vorzusehen.

- 8.14 Für Baumpflanzungen auf Tiefgaragendecken sind für Bäume 3. Ordnung mindestens 0,60 m, für Bäume 2. Ordnung mindestens 0,80 m und für Bäume 1. Ordnung mindestens 1,20 m fachgerechter Bodenaufbau vorzusehen.

9. Einfriedungen  
Um die Durchgängigkeit des Gebietes für bodengebundene Lebewesen, z.B. Kleinsäuger, sicher zu stellen, sind Einfriedungen ausschließlich in sockelloser Bauweise zulässig.

## C. Hinweise durch Planzeichen und Text

- Baum, Bestand  
 private Erschliessungsstraße und Privatweg  
 Stützmauer  
 Spielplatz privat  
 Baum, zu pflanzen, als Hinweis  
 Fahrradstellplätze (Vorschlag)  
 Standort Hausmüll (Vorschlag)

Obertboden  
Bei allen Baumaßnahmen soll der vorhandene Obertboden fachgerecht gesichert, gelagert und so geschützt werden, dass er jederzeit wieder verwendbar ist. Obertbodenlager sollen oberflächlich mit einer Deckschicht versehen werden.

Bodenversiegelung  
Es wird empfohlen befestigte Flächen wie Stellplätze, Garagenzufahrten, Gehwege, Terrassen in wasserundurchlässigen Belagsarten auszuführen.

Bodendenkmäler  
Bei Erdbearbeiten zu Tage kommende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und sind umgehend dem Landratsamt Freising bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

Schutz von Bestandsbäumen  
Die DIN 18520 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen sowie die RAS-LPM Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren sind zu beachten.

Artenschutz  
Die Entfernung von Gehölzen ist nur außerhalb der Brutzeiten, zwischen 1.10. und 30.02. eines jeden Jahres zulässig.

Pflanzlisten  
Für Einzelbaumpflanzungen sind heimische standortgerechte Baumarten 1. und 2. Ordnung nachfolgender Arten geeignet:  
Acer campestre (Feld-Ahorn)  
Acer platanoides (Gemeine Eiche)  
Betula pendula (Hängebirke)  
Prunus avium (Vogel-Kirsche)  
Quercus robur (Eiche)  
Tilia cordata (Winter-Linde)  
Ulmus glabra (Berg-Ulm)

Aufgrund der Wuchsform und Standortansprüche sind folgende besonders siedlungstaugliche Baumarten und -sorten geeignet:  
Acer campestre (Feld-Ahorn)  
Acer platanoides (Gemeine Eiche)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Prunus avium (Vogel-Kirsche)  
Sorbus aria (Echte Mehlbeere)  
Sorbus aucuparia (Eberesche)  
Tilia cordata (Winter-Linde)

Für Strauchpflanzungen werden folgende Arten empfohlen:  
Cornus mas (Kornelkirsche)  
Cornus sanguinea (Roter Hirtengelb)  
Cornus avellana (Gewöhnliche Hasel)  
Euonymus europaeus (Gewöhnliches Pfaffenhütchen)  
Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster)  
Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche)  
Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)  
Rosa spec. (Wildrosen in Arten)  
Salix spec. (Weiden in Arten)  
Syringa vulgaris (Wild-Heidee)  
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

Immissionschutz  
Es wird empfohlen den Bauantragsunterlagen eine schalltechnische Untersuchung auf Grundlage der jeweils gültigen Regelwerke beizufügen, aus der die Lärmbeeinträchtigungen aus Schienen- und Straßenverkehrslärm hervorgehen. Sollten die zulässigen Immissionshörschwellen überschritten werden, sind die zur inneren Einhaltung erforderlichen Schallschutzmaßnahmen in der Untersuchung aufzuführen.

## D. Nachrichtliche Übernahme

- + Geländehöhe Bestand  
○ Schachtedel  
□ Hofablauf  
○ Wasserschieber  
○ Gashahn  
○ Mastlampe

## E. Verfahrensvermerke

- a) Der Gemeinderat Marzing hat in der Sitzung vom 23.03.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.23 im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.04.2017 öffentlich bekannt gemacht.
- b) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.04.2017 wurde am 26.04.2017 vom Gemeinderat genehmigt.
- c) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.04.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.04.17 bis 25.04.17 beteiligt.
- d) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.04.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.04.17 bis 25.04.17 öffentlich ausgestellt.
- e) Die Gemeinde Marzing hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 06.04.2017 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 26.04.2017 als Satzung beschlossen.

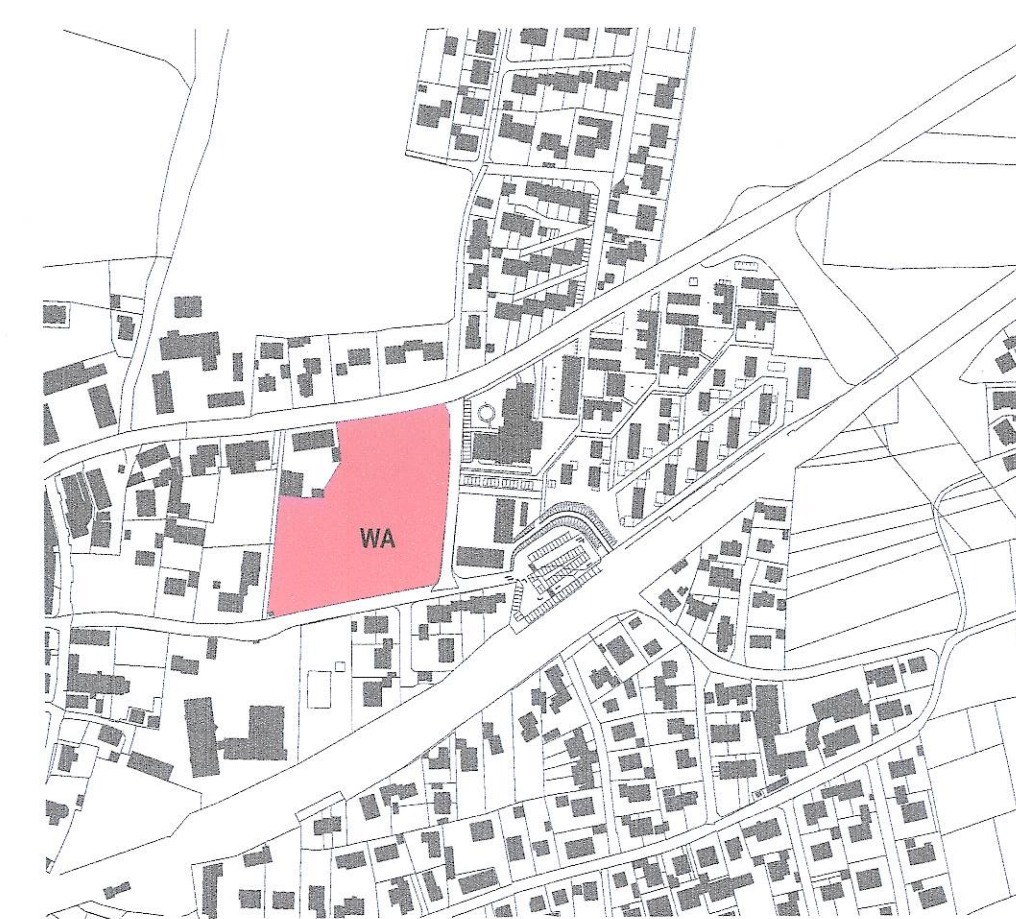
Marzing, den 25.04.2017  
Dieser Werner, 1. Bürgermeister  
Sieg

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 25.04.2017 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Marzing, den 25.04.2017  
Dieser Werner, 1. Bürgermeister  
Sieg

## Gemeinde Marzing Bebauungsplan Nr. 23 Bachwinkel "West"



Gemeinde Marzing  
Freisingerstraße 11  
85417 Marzing  
Fax: 08161 - 967036  
Fax: 08161 - 967038  
Mail: jens.love.albrecht@marzing.de

PLANENTWURF STAND 06.04.2017

Planverfasser:  
architekturbüro udo hartl  
Isenstraße 18 85417 Marzing  
tel. 08161 | 66400 fax: 08161 | 69100  
HARTL RIST TÖRK  
Landesarchitekten BDLA  
Stadtplaner & Ingenieure  
Isenstraße 9  
85417 Marzing  
Tel. 08161 66 998 0  
Fax 08161 58 928 99