

Planbezeichnung: Gemeinde Eresing
 Bauungsplan für das Gebiet
Pflaumdorf - Ponyhof
 umfassend die Grundstücke FL.Nr. 961, 962, 962/5
 und 6, 964/5 und 7, 1023 bis 1028
 sowie Teilflächen aus FL.Nr. 709,
 Gemarkung Beuern

Entwurfsverfasser: Frank Müller-Diesing
 Dipl.-Ing.
 Regierungsbaumeister
 Büro für
 Ortsentwicklungs-
 und Bauplanung
 Lohstraße 23
 82 229 Seefeld-Hechendorf
 Telefon 08152770533
 Telefax 08152770595

in Zusammenarbeit mit:
 Karl Helmut Berger
 Garten- und Landschaftsarchitekt
 Waldweg 10
 82 278 Altheggenberg
 Tel. 08202/1270

gefertigt am: 24. 6. 1992
 geändert am: 07. 7. 1993
 geändert am: 23. 09. 1993

Die Gemeinde Eresing

der Wand eines höheren Baukörpers anliegt. An traufseitigen Wänden zweige-
 schossiger Gebäude sind Putzfächer mit einem Höhenversatz von nicht weniger
 als 1,50 m anzusetzen. Krüppelwände sind unzulässig.

← vorgeschriebene Hauptpfirrichtung

Dachüberstände vor Wänden und offenen Stütz- bzw. Hängekonstruktionen sind
 mit höchstens 0,75 m in ortsbölicher Holzbaueise auszuführen. Für die **Dachde-
 ckung** sind Dachpfannen mit abgedrehten Schichten in Rötlingen zu verwenden.
 Vordächer und Erker können auch mit Kupfer oder Zinkblech, an das Hauptgebäu-
 de angebaute Glashäuser und Wintergärten mit einer Glas-/Metall- oder Glas-
 /Holzkonstruktion gedeckt werden.

Legende Dachflächenfenster sind nur mit einer lichten Glasfläche von höchstens
 0,80 m² je Fenster zulässig. In die Dachflächen dürfen nur blendfreie, das Ortsbild
 nicht störende **Solaranlagen** eingebaut werden. Kollektorfächen müssen mit min-
 destens einer ihrer Seiten an Ortsgang, First oder Traufe anschließen.

Dachgäuben und Zwerchgiebel sind unzulässig. Dachneigung und Traufen von
 rechteckig einlaufenden Quertauern müssen in gleicher Höhe weitergeführt
 oder mit einem Höhenversatz von mindestens 0,75 m angesetzt werden.

Als sichtbares **Wandmaterial** sind nur heller Verputz und/oder senkrechte Holzzer-
 schälung, waagerechte Stülperschälung sowie Wandkollektoren zugelassen. Große
 Büsche in den Fassaden, wie Garagentore, Balkonbrüstungen etc., sind mit
 Holz zu verkleiden. Die Verwendung von Zierputz, Keramikverkleidungen, metall-
 blanken oder zementgebundenen Fassadenbauteilen sowie von Kunststoffplatten
 und Glasbausteinen ist unzulässig.

Als **sichtbare Bauteile** von Wintergärten, Balkonen, Loggien und überdachten
 Freisitzen ist nur Holz, Glas, Kupfer, verzinktes oder lackiertes Eisen sowie dunkel
 eloxiertes Aluminium zulässig.

Glasflächen sind bei mehr als 2 m² Größe durch Sprossen zu gliedern. Ausge-
 nommen hiervon sind gerasterte Balkon- oder Terrassenverglasungen ohne
 Brüstung sowie Wintergärten.

Brüstungen von Balkonen und Loggien müssen gegenüber Dachflächen und Ort-
 gängen einen Mindestabstand von 0,75 m haben. **Erker** dürfen nur aus einer
 Trauf- oder Giebelwand, nicht aber aus der Gebäudeecke herausragen. Ihre Grö-
 ße ist auf das Maß eines untergeordneten Bauteils i.S. des Art. 6 Abs. 3 BayBO zu
 beschränken.

Das Abstellen von nicht betriebsbereiten **Fahrzeugen** aller Art sowie oberirdischen
 Lagerbehältern für flüssige und gasförmige Stoffe im Freien ist unzulässig. Wohn-
 wagen dürfen nur so abgestellt werden, daß sie von der öffentlichen Straßenver-
 kehrfläche aus gegen Einblick geschützt sind. Stellplätze für bewegliche Abfallbe-
 hälter sind zu überdecken und gegen Einblick zu schützen.

6. Private Nutzgrünfläche
 einzufriedende Grünfläche außerhalb des Sondergebietes
 Der Fichtenbestand auf Fl.Nr. 962 ist auszudünnen und durch Neupflanzungen mit
 standortgerechten Arten zu ersetzen. Die Errichtung von Gebäuden jeder Art ist unzu-
 lässig. Für die vorhandenen Gebäude (Remise und Pferdestallung) besteht Bestands-
 schutz.

7. Grünordnung
 a) zu erhaltender Baumbestand
 Verdichtungen und Überhöhungen im Wurzelbereich des Birkenbestandes auf
 Fl.Nr. 1028 sind zu entfernen.
 b) zu fallender Baumbestand
 c) zu pflanzende Bäume
 d) zu pflanzende Decksträucher

zulässige Arten (Pflanzliste A):
 Betula pendula Weibliche
 Betula pubescens Schwarzbirke
 Lonicera caerulea Heckenkirsche
 Lonicea peritissimum Gelbblatt
 Prunus silvestris Föhre
 Prunus padus Traubenkirsche
 Pinus communis Wildbirne
 Malus communis Wildapfel
 Sorbus intermedia Mehlbeere
 Quercus robur Stieleiche
 Salix aurita Orchenweide
 Salix cinerea Aschweide
 Salix repens Moorweide
 Sambucus nigra Schwarzer Holunder
 Eberesche

Pflanzdicke:
 Bäume gem. Planzeichnung; soweit Decksträucher in der Planzeichnung fest-
 gesetzt sind, 10 Sträucher je Großbaum.

Für die Pflanzgebote der Festsetzung 4, sind folgende Arten zulässig (Pflanzliste B):
 Ainus incana Weißerie
 Betula pendula Weibliche
 Betula pubescens Schwarzbirke
 Quercus robur Stieleiche
 Rhamnus frangula Faulbaum
 Salix aurita Orchenweide
 Salix cinerea Aschweide
 Salix fragilis Bruchweide
 Salix repens Moorweide

B. HINWEISE
 Flurnummer: z.B. 1024
 bestehende Grundstücksgrenze
 Grenze des geschützten Landschaftsbestandteils
 "Pflaumdorfer Toteiskessel"
 bestehendes Nebengebäude
 Höhenlinie als angenäherte Wiedergabe des natürlichen Gelände-
 verlaufs; z.B. 593 m über NN
 Wasserfläche
 Böschungfläche
 Verkehrsfläche zu wärmen als öffentlicher Feld- und Wald-
 weg gem. Art. 53 Ziff. 1 BayStWG

Die festgesetzten Baugrenzen sind in den Erdgeschosßgrundriß des Baugesuchs einzu-
 tragen.
 Die Höhe der Oberkante des Erdgeschosßbodens sind als Knoten über Normal Null im
 Gebäudeschnitt des Baugesuchs einzutragen.
 Die nach diesem Baueingangsplan festgesetzten Bepflanzungen, Einfriedungen und sonstigen
 Nebenanlagen sind in einem Freiflächenbestellungsplan nachzuweisen. Dabei sind die Höhenlinien des natürlichen Geländes einzu-
 tragen.

Eresing, den Seefeld, den

(1. Bürgermeister) (Entwurfsverfasser)



erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der
 Bekanntmachung vom 6. 12. 1986 (BGBl. I S. 2923) und der Verordnung über die bauliche
 Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990
 (BGBl. I S. 127), beide zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbau-
 landgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. 4. 1993 (BGBl. I S. 466), Art. 23
 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekannt-
 machung vom 6. 1. 1993 (GVBl. S. 65) und Art. 91 der Bayer. Bauordnung - BayBO - in
 der Fassung der Bekanntmachung vom 2. 7. 1982 (BayRS 2132-1) diesen Bauungsplan als
 Satzung:

d) Fläche für die Landwirtschaft (Fests. 3)
 Fahr-, Geh- und Hoffläche
 Fläche für Garage
 Stellplatzflächen für Kraftfahrzeuge
 Die Fahr-, Geh- und Hoffläche ist an der Zufahrt zur Beurner Straße durch eine
 Schranke abzugrenzen. Die Zufahrt auf Fl.Nr. 1027 zum Betriebshof ist für Gäste
 und Besucher unzulässig. Die Zufahrt darf nur von Fahrzeugen des Betriebsin-
 habers und des Personals, von Pferdekutschern, Bussen, Notfahrzeugen und von Be-
 hinderten genutzt werden.
 Die befestigten Wege- und Hofflächen sind in wassergebundener Decke, die Stell-
 plätze in Schotterrasen auszubilden. Die Fahrgasse der Stellplatzanlage kann
 auch mit Schotter, die gebäudenahen Verkehrsflächen (bis ca. 5 m von der Ge-
 bäudewand) auch mit wasserdurchlässigem Platten- oder Pflasterbelag befestigt wer-
 den. Einfassungen jeder Art sind unzulässig.

e) uneingefriedete private Pflanzfläche
 Die festgesetzte Pflanzfläche ist als Rasen oder als Wiese auszubilden und mit
 Blumen und Sträuchern gem. Festsetzung 7.c) zu bepflanzen. Das Aufstellen von
 Spielgeräten für Kinder ist zulässig.

f) einzufriedende Schutzzone
 im Randbereich des offenen Abzugsgrabens
 Die Schutzzone ist vor Besuchern, Tieren und Fahrzeugen zu sichern und von jeg-
 licher Nutzung freizuhalten. Die Einfeldung von Oberflächen- und Untwasser, mit
 Ausnahme von Dachwasser, ist unzulässig.

g) einzufriedende Weide-, Koppel- und Reitplatzfläche
 Dauergrünland zu nutzen als Weide- und Koppelfläche
 Die durch Ablagerung von Stroh, Gras, Holz, Mist und Futtermitteln beeinträchtigten
 und z.T. überdüngten Flächen im Waldrandbereich sind zu räumen und in ihren ur-
 sprünglichen Zustand hinsichtlich der Bodenverdichtung, der Vegetation und der Be-
 weirtschaftung zurückzuführen. Auf diesen Flächen sind Düngung, Reitbetrieb sowie
 die Errichtung landwirtschaftlicher Nebengebäude unzulässig. Für die vorhandene Re-
 mise besteht Bestandschutz.

8. Öffentliche Verkehrsfläche
 a) Fahrbahnfläche
 gemischt genutzte Verkehrsfläche
 (Fahr- und Fußgängerverkehr)
 b) Straßenbegleitgrünfläche
 c) Straßenbegrenzungslinie

9. Vermaßung
 Maßzahl in Metern; z.B. 12 m

A. FESTSETZUNGEN
 1. Geltungsbereich
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. Sondergebiet
 a) Das mit SO bezeichnete Bauland ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 10
 BauNVO als **Sondergebiet Freizeit und Erholung - Ponyreitbetrieb** festgesetzt.
 Abgrenzung des Sondergebietes
 Zulässig sind, soweit durch nachfolgende Festsetzungen nicht eingeschränkt, alle
 Anlagen und Einrichtungen, die dem ordnungsgemäßen Betrieb eines Ponyhofes
 dienen. Innerhalb der hierfür festgesetzten Bauraum zulässig sind PH - eine
 Pferdestalle, MH - eine Maschinenhalle, GR - eine Reithalle sowie RN - Neben-
 räume der Reithalle. Die Anzahl der Ponys und Pferde ist auf insgesamt 60 zu be-
 schränken.
 Zulässig ist ferner ein **Wohngebäude** für den Betriebsinhaber, in dem mit WH be-
 zeichneten Bauraum.
 Der Betrieb einer **Gastronomie** ist nur i.V. mit dem Reiterbetrieb gestattet. Zulässig
 ist ein Aufenthaltsraum von höchstens 30 m² Nutzfläche sowie ein Ausschank von
 außen. Gewerblich genutzte Räume im Untergeschoß sind unzulässig.
 Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche
 mit unterschiedlicher Gebäudenutzung

b) Baugrenze
 Soweit in diesem Bauungsplan entlang von bestehenden Gebäuden **Baugren-
 zen** bezeichnet sind, ist der Verlauf dieser Grenzen und Linien durch die Außen-
 fronten der Gebäude festgesetzt.
 Überschreitungen der Baugrenze können bis zu 0,50 m als Ausnahme zugelassen
 werden, soweit hierdurch die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO nicht unterschrit-
 ten werden. Die Zulässigkeit vordringender Bauteile und untergeordneter Vorbauten
 gem. Art. 6 Abs. 3 Satz 7 BayBO über eine mögliche Überschreitung des Bau-
 raums hinaus bleibt hiervon unberührt.
 abzubrechendes Nebengebäude
 offen überdachte Fläche
 Die Grundflächen baulicher Anlagen dürfen nicht größer sein als die durch Bau-
 grenzen umgrenzte Fläche.
 TH 4,50 höchstzulässige Wandhöhe an der Traufseite; z.B. 4,50 m
 Die traufseitigen Wandhöhen sind von der Höhe der natürlichen Geländeoberflä-
 che bis zum Schnitt zwischen äußerer Wandflucht und Dachoberkante zu messen.
 Im Rahmen der höchstzulässigen Wandhöhen sind max. zwei Vollgeschosse zu-
 lässig.
 c) Für Haupt- und Nebengebäude sind nur **Satteldächer** mit einer **Dachneigung** von
 25 bis 30° zulässig. Für jede zusammenhängende Gebäudegruppe sowie für
 Wohnhaus- und Gebäudegruppe PH / MH / RH / RN ist eine einheitliche Dachnei-
 gung zu wählen.
 Für eingeschossige Anbauten ist ungeachtet der vorgeschriebenen Hauptpfirrich-
 tung auch Putzdach zugelassen, wenn der Putzfall über seine gesamte Länge an

1. Geltungsbereich
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. Sondergebiet
 a) Das mit SO bezeichnete Bauland ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 10
 BauNVO als **Sondergebiet Freizeit und Erholung - Ponyreitbetrieb** festgesetzt.
 Abgrenzung des Sondergebietes
 Zulässig sind, soweit durch nachfolgende Festsetzungen nicht eingeschränkt, alle
 Anlagen und Einrichtungen, die dem ordnungsgemäßen Betrieb eines Ponyhofes
 dienen. Innerhalb der hierfür festgesetzten Bauraum zulässig sind PH - eine
 Pferdestalle, MH - eine Maschinenhalle, GR - eine Reithalle sowie RN - Neben-
 räume der Reithalle. Die Anzahl der Ponys und Pferde ist auf insgesamt 60 zu be-
 schränken.
 Zulässig ist ferner ein **Wohngebäude** für den Betriebsinhaber, in dem mit WH be-
 zeichneten Bauraum.
 Der Betrieb einer **Gastronomie** ist nur i.V. mit dem Reiterbetrieb gestattet. Zulässig
 ist ein Aufenthaltsraum von höchstens 30 m² Nutzfläche sowie ein Ausschank von
 außen. Gewerblich genutzte Räume im Untergeschoß sind unzulässig.
 Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche
 mit unterschiedlicher Gebäudenutzung

b) Baugrenze
 Soweit in diesem Bauungsplan entlang von bestehenden Gebäuden **Baugren-
 zen** bezeichnet sind, ist der Verlauf dieser Grenzen und Linien durch die Außen-
 fronten der Gebäude festgesetzt.
 Überschreitungen der Baugrenze können bis zu 0,50 m als Ausnahme zugelassen
 werden, soweit hierdurch die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO nicht unterschrit-
 ten werden. Die Zulässigkeit vordringender Bauteile und untergeordneter Vorbauten
 gem. Art. 6 Abs. 3 Satz 7 BayBO über eine mögliche Überschreitung des Bau-
 raums hinaus bleibt hiervon unberührt.
 abzubrechendes Nebengebäude
 offen überdachte Fläche
 Die Grundflächen baulicher Anlagen dürfen nicht größer sein als die durch Bau-
 grenzen umgrenzte Fläche.
 TH 4,50 höchstzulässige Wandhöhe an der Traufseite; z.B. 4,50 m
 Die traufseitigen Wandhöhen sind von der Höhe der natürlichen Geländeoberflä-
 che bis zum Schnitt zwischen äußerer Wandflucht und Dachoberkante zu messen.
 Im Rahmen der höchstzulässigen Wandhöhen sind max. zwei Vollgeschosse zu-
 lässig.
 c) Für Haupt- und Nebengebäude sind nur **Satteldächer** mit einer **Dachneigung** von
 25 bis 30° zulässig. Für jede zusammenhängende Gebäudegruppe sowie für
 Wohnhaus- und Gebäudegruppe PH / MH / RH / RN ist eine einheitliche Dachnei-
 gung zu wählen.
 Für eingeschossige Anbauten ist ungeachtet der vorgeschriebenen Hauptpfirrich-
 tung auch Putzdach zugelassen, wenn der Putzfall über seine gesamte Länge an

d) Einfriedung zwingend festgesetzt
 Als Einfriedungen sind einfache Ranganzeile oder Holzsäulen mit querliegenden
 Brettern zulässig. Thuja- und Fichtenhecken als Hinterpflanzung von Einfriedun-
 gen sind unzulässig.
 Schutzabgrenzung entlang der Beurner Straße, auszubilden als Rundholzpfosten
 mit Rundholzaufzulege in 50 bis
 80 cm Höhe

e) Die vorhandenen und neu zu pflanzende Bäume und Sträucher sind dauernd zu
 pflegen und zu erhalten. Ausgelagerte Bäume und Sträucher sind auf Kosten des
 Grundeigentümers nachzupflanzen.

8. Öffentliche Verkehrsfläche
 a) Fahrbahnfläche
 gemischt genutzte Verkehrsfläche
 (Fahr- und Fußgängerverkehr)
 b) Straßenbegleitgrünfläche
 c) Straßenbegrenzungslinie

9. Vermaßung
 Maßzahl in Metern; z.B. 12 m

8. Öffentliche Verkehrsfläche
 a) Fahrbahnfläche
 gemischt genutzte Verkehrsfläche
 (Fahr- und Fußgängerverkehr)
 b) Straßenbegleitgrünfläche
 c) Straßenbegrenzungslinie

9. Vermaßung
 Maßzahl in Metern; z.B. 12 m

Verfahrensvermerke
 1. Der Gemeinderat Eresing hat in der Sitzung vom **20.03.1991** die Aufstellung des Bau-
 ungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **28.03.1991** öffentlich be-
 kanntgemacht (§ 12 Abs. 1 BauGB).
 Eresing, den **17.01.94**
 (Bürgermeister)

2. Der Entwurf des Bauungsplans wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom **22.02.1993** bis
25.03.1993 hinsichtlich mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Äußerung und Erör-
 terung öffentlich dargelegt.
 Eresing, den **17.01.94**
 (Bürgermeister)

3. Der Entwurf des Bauungsplans wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom
02.03.1993 bis **02.03.1993** öffentlich ausgestellt.
 Eresing, den **17.01.94**
 (Bürgermeister)

4. Die Gemeinde Eresing hat mit Beschluß des Gemeinderats vom **23.09.1993** den Bauungs-
 plan gemäß § 11 Abs. 3 BauGB als Satzung beschlossen.
 Eresing, den **17.01.94**
 (Bürgermeister)

5. Die Gemeinde Eresing hat den Bauungsplan am **17.01.1994** gemäß § 11 Abs. 1 Halb-
 satz 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 der ZustVBauGB dem Landratsamt Landsberg a.L. angezeigt. Das
 Landratsamt hat mit Schreiben vom **19.01.1994** mitgeteilt, daß eine Verletzung von
 Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird / hat innerhalb von drei Monaten nach Eingang der
 Anzeige eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht (§ 11 Abs. 3 BauGB).
 Landsberg a.L., den
 i.A.
 (jur. Staatsbeamter)

6. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am **19.01.1994** ortsüblich durch
Anschlag bekanntgemacht worden (§ 12 Satz 1 BauGB). Der Bauungsplan ist da-
 mit nach § 19 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1
 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.
 Der Bauungsplan mit Begründung liegt in der Gemeinde während der allgemeinen Dienststunden
 zu jedermanns Einsicht bereit, über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.
 Eresing, den **19.01.1994**
 (Bürgermeister)

