



Planbezeichnung:

**Bebauungsplan:  
„Dünzelbach-Nord“  
3. Änderung**

Planfertiger:

Architekturbüro v. Rebay  
Architekt Rasso Rebay von Ehrenwiesen  
Hauptstraße 57, 82234 Weißling

**Beschlußdatum:**

<b>08.02.2011</b>	<b>18.04.2011</b>	<b>30.06.2011</b>	<b>13.09.2011</b>	

---

Die Gemeinde Moorenweis




erlässt gemäß § 1 Abs. 8, § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches - BauGB - i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), Art. 81 der Bayer. Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) diesen Bebauungsplan als

**S a t z u n g.**

Dieser Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan "Dünzelbach-Nord" in der Fassung vom 22.03.1994 mit Bekanntmachung vom 02.09.1994.

# 1. Festsetzungen

A. Für das im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ausgewiesene Bauland wird festgesetzt:

1.  Geltungsbereich
2. **WA** allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
3.  Baugrenze  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO angeordnet.
4.  Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.  
In Einzelhäusern sind maximal 2 Wohnungen,  
Je Doppelhaushälfte ist eine Wohnung zulässig.

5. Zusammenstellung über Grundflächen und der maximalen Höhenlage der Oberkante Kellerdecke roh (OK RKD) über normal Null, bezogen auf die Parzellen.

Parzelle	Grundfläche	Höhenlage über NN
P1	115 qm	571,70
P2	140 qm	572,20
P3	140 qm	572,35
P4	140 qm	572,55
P5	140 qm	572,60
P6	115 qm	572,75
P7	115 qm	572,90
P8	115 qm	573,0
P9	140 qm	573,20
P10	140 qm	573,40

6.
  - 6.1 Die Grundfläche von Balkonen, Außentreppen, Dachüberständen über 80cm, versiegelten Terrassen, etc. darf die maximal zulässige Grundfläche der Gebäude um 15qm überschreiten.
  - 6.2 Bei der Berechnung der Grundfläche wird maximal nur eine Außenwanddicke von 30 cm angesetzt. Darüber hinausgehende Außenwandstärken sind bis zu einer Gesamtstärke von 55 cm als Überschreitung der festgesetzten Grundfläche zulässig.

- 6.3 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen, Garagen mit ihren Zufahrten und von Nebenanlagen bis zu 80% überschritten werden.
7. Abgrabungen / Verfüllungen  
Talseitige Abgrabungen (Lichtgraben) am Gebäude sind mit einer Tiefe und Breite bis zu 2,0m zulässig. Flächige Geländeabgleichungen über 100qm sind bis +; - 50 cm zugelassen (und sind in die Baupläne mit Koten einzutragen).
8. Die maximal zulässige Gebäudehöhe, gemessen von der Oberkante Kellerdecke roh bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut am First wird auf maximal 8,60m festgesetzt.
9. Die Dachneigung *der Hauptgebäude* wird mit 22° bis 40° festgesetzt.


#### **B. Festsetzungen über die äußere Gestaltung:**

1. Die Hauptgiebel der Wohngebäude sind mit einer Breite von maximal 9,80m zu errichten. Bauteile die über die maximale Gebäudebreite hinausreichen und giebelseitige An- und Vorbauten müssen einen Abstand von 1,0 m zu den Gebäudeecken einhalten. Die Dächer von Doppelhäusern sind mit einem durchlaufenden First und gleicher Dachneigung zu errichten. Firste sind über die Längsseite der Gebäude zu errichten.
2. Schlepptdachgauben, Quer- und Standgiebel sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Diese Bauteile müssen von den Giebelwänden und untereinander einen Abstand von mindestens 3,0m und vom Dachfirst senkrecht gemessen einen Abstand von mindestens 0,9 m einhalten. Dachaufbauten (Gauben) dürfen nur in einer Dachebene und auf einer Gebäudeseite liegen, Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.
3. Zaunanlagen sind bis zu einer Höhe von 1,20m und ohne Sockel zulässig.



#### **C. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebengebäude:**

1. Für jede Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.  
Garagen sind mit einer Firsthöhe von max. 4,30m herzustellen. Außenwände ohne Garagentor entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind in mit einem Abstand, eines mit Sträuchern zu bepflanzenden Pflanzstreifens von mindestens 1,5 m Tiefe, zu errichten. Überdachungen von Stellplätzen müssen einen Abstand von 1,0m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.  
Flachdachgaragen sind mit begrüntem Dach herzustellen.  
Garagenzufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Oberfläche und ohne Einfriedung zueinander sowie zur öffentlichen Verkehrsfläche herzustellen.  
Für jedes Wohngebäude ist ein Nebengebäude (z.B. Geräte-, Fahrrad, oder Lagerschuppen) mit einer Grundfläche von insgesamt maximal je 15 qm, nur in baulicher Verbindung zu künftigen Garagen zulässig.

## D. Verkehrsflächen:

1.  Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinien
2. Kabelverteilerschränke müssen in der Flucht des Zaunes verlaufen.  
Fernmeldekabel sind unterirdisch zu verlegen.

## E. Grünordnung

1.  Gehölze zu pflanzen nach Artenliste (Art. 7 Abs. 1 Satz1 BayBO)
2.  Obstbäume zu pflanzen, die Lage kann geringfügig verändert werden.  
Mindestqualität: Hochstamm, 12/14.
3. Ausfallende Gehölze sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen. Die Nachpflanzungen haben den Güteanforderungen der entfallenen Bepflanzung zu entsprechen.
4. Pro Grundstück sind mindestens zwei Bäume aus Liste Nr. 5 zu pflanzen.  
Mindestqualität Hochstamm 10/12
5. Gehölzarten

### Standortgerechte Arten und Sorten von Obstbäumen, Beispiele:


Äpfel: geeignete Sorten, z.B.: Berner Rosenapfel, Croncels, Jacob Fischer, Klarapfel, Rote Sternrenette, Prinz Albrecht von Preußen, Glockenapfel

Birne: geeignete Sorten, z.B.: Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne

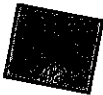


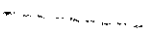

Kirsche: geeignete Sorte, z.B.: Hedelfinger

Zwetschge: geeignete Sorten, z.B.: Hauszwetschge

## F. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

-  Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Ausgleichsfläche mit 1190qm als extensive Wiese mit Ansiedlung von heimischen Obstbäumen. Die Maßnahmen sind aus dem Umweltbericht zu entwickeln und im Grundbuch zu sichern.
- Artenschutzrechtliche Belange: Rodungsmaßnahmen und Gehölzfällungen sind während den Vogelbrutzeiten (01.03. bis 30.09.) nicht zulässig.

## 2. Hinweise und Zeichenerklärung

- 542/1 Flurstücknummer
-  vorhandene Wohngebäude
-  vorhandene Nebengebäude
- P 1 Parzellenbezeichnung z.B. P 1
-  Grundstücksgrenzen
-  Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
-  Geltungsbereichsgrenze des zu ersetzenden Bebauungsplans
- Wasserrecht:** Unverschmutztes Niederschlagswasser von Flächen die abgeleitet werden, ist zu versickern (NWFreiV). Nicht versickerbares Niederschlagswasser kann in die gemeindliche Entwässerungseinrichtung, nach Zustimmung eingeleitet werden.  
Zur Auffüllung des Geländes darf nur nicht verunreinigter und natürlicher Bodenaushub ohne Humus, der nachweislich nicht von Altlastverdachtsflächen kommt, verwendet werden.  
Bei Aushubarbeiten auftretende Verunreinigungen des Untergrundes sind dem Landratsamt mitzuteilen.  
Das Schmutzwasser ist im Trennsystem über Anlagen nach DIN 1986ff abzuleiten. Niederschlagswasser darf nicht eingeleitet werden.  
Die Gebäude sollten möglichst so errichtet werden, daß wild abfließendes Niederschlagswasser nicht eindringen kann.  
Schwachstellen sind z.B. außen liegende Kellerabgänge Lichtschächte und tiefliegende Hauseingänge.

9. Einfriedungen oder Bepflanzungen dürfen im Bereich der Zufahrten von der Kreisstraße eine Höhe von 0,80 m über der Fahrbahnebene nicht überschreiten, Ausnahme bilden einzelne Hochstammbäume.

10. Standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen.

Beispiele:


Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa gallica	Essigrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Sambucus nigra	Holunder
Salix viminalis	Korbweide
Salix aurita	Öhrchenweide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasserschneeball

### 3. Verfahrensvermerke

- 1) Der Gemeinderat Moorenweis hat in der Sitzung vom 08.02.2011 die Aufstellung des Bebauungsplans „**3. Änderung; Dünzelbach-Nord**“ beschlossen und am 20.04.2011 ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs.1 Bau GB).
- 2) Die vorgezogene Bürgerbeteiligung des Bebauungsplanentwurf vom 18.04.2011 hat in der Zeit vom 27.04.2011 bis 27.05.2011 stattgefunden (§3 Abs.1 BauGB). Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf vom 18.04.2011 hat mit Schreiben vom 19.04.2011 stattgefunden (§4 Abs.1 BauGB).
- 3) Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurf „**3. Änderung; Dünzelbach-Nord**“ in der Fassung vom 30.06.2011 hat in der Zeit vom 14.07.2011 bis 16.08.2011 stattgefunden (§3 Abs.2 BauGB).  
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf vom 30.06.2011 hat mit Schreiben vom 06.07.2011 bis 16.08.2011 stattgefunden (§4 Abs.2 BauGB).
- 4) Die Gemeinde Moorenweis hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 13.09.2011 den Bebauungsplan „**3. Änderung; Dünzelbach-Nord**“ gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
- 5) Die ortsübliche Bekanntmachung über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes „**3. Änderung; Dünzelbach-Nord**“ in der Fassung von 13.09.2011 erfolgt am 16.09.2011. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan „**3. Änderung; Dünzelbach-Nord**“ der Gemeinde Moorenweis in Kraft. (§10 Abs.3 BauGB).

#### Gemeinde Moorenweis

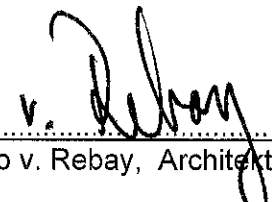
Moorenweis, den 16.09. 2011

  
.....  
Schöffler, 1. Bürgermeister

Planfertiger:

Architekturbüro v. Rebay

Weßling, den 16.09. 2011

  
.....  
Rasso v. Rebay, Architekt

