



Planbezeichnung: **Bebauungsplan "Moosfeld - Ost"**
Gemarkung Moorenweis

Planfertiger: **Architekturbüro v. Rebay**
Architekt Rasso Rebay von Ehrenwiesen
Hauptstraße 57, 82234 Weßling
Tel.: 08153/ 4798

in Zusammenarbeit mit
AGL Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung
Frau Dr. U. Pröbstl, Dipl. Ing. Dorsch
St. Andrästr. 8, 82398 Etting-Polling
Tel. 08802 / 910-91 Fax -92

Plandatum:

29.04.2009	18.11.2010	18.04.2011	14.06.2012	12.09.2012
06.02.2013				




Die Gemeinde Moorenweis

erlässt gemäß § 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 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), 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.

I. Festsetzungen

A. Planerische Festsetzungen:

1.  Geltungsbereich
2. WA allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
3.  Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
In Einzelhäusern sind maximal 2 Wohnungen, bei gereihten, aneinanderggebauten Wohngebäuden (z.B. Doppelhaushälfte) ist nur 1 Wohnung zulässig. Auf den Parzellen 35 und 36 sind jeweils maximal 4 Wohnungen zulässig.
4.  Baugrenze
5. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO angeordnet.
6. Zusammenstellung über Grundflächen und die maximale Höhenlage der Oberkante Kellerdecke roh (OK RKD) .

Parzelle	Grundfläche	Höhenlage über NN
P1	120 qm	558,90
P2	100 qm	558,90
P3	100 qm	558,90
P4	120 qm	558,90
P5	120 qm	559,50
P6	100 qm	559,40
P7	100 qm	559,40
P8	120 qm	559,10
P9	120 qm	559,30
P10	120 qm	559,60
P11	100 qm	559,50
P12	100 qm	559,50
P13.1	80 qm	559,40
P 13.2	80qm	559,40
P14	130 qm	559,80
P15	100 qm	559,80
P16	100 qm	559,80
P17	120 qm	559,60
P18	130 qm	560,00
P19	120 qm	560,00
P20	120 qm	559,90
P21	120 qm	559,80
P22	120 qm	560,20
P23	120 qm	560,10
P24	120 qm	560,10
P25	130 qm	560,20
P26	120 qm	560,40
P27	120 qm	560,40
P28	130 qm	560,40
P29	120 qm	560,60
P30	120 qm	560,70
P31	120 qm	560,70

P32	120 qm	560,50
P33	120 qm	560,70
P34	120 qm	561,10
P35	180 qm	561,30
P36	180 qm	561,50
P37	120 qm	560,70
P38	120 qm	560,60
P39	125 qm	560,40
P40	125 qm	560,40

Die Grundfläche von Balkonen, Außentreppen, Dachüberständen über 80cm, versiegelten Terrassen, etc. darf die maximal zulässige Grundfläche der Gebäude um 5% überschreiten.

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.

7. Die maximal zulässige Gebäudehöhe, gemessen von der Oberkante Kellerdecke roh bis zum Schnittpunkt der Verlängerung der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut am First der höchstgelegenen Dachfläche wird auf maximal 8,60m festgesetzt. Bei flach geneigten Dächern bis 14° Dachneigung wird die maximale Gebäudehöhe auf 7,60m festgesetzt. Die Dächer von Doppelhäusern sind mit einem profilgleichen First und gleicher Dachneigung zu errichten.

B. Festsetzungen über die äußere Gestaltung:

1. Die Hauptgiebel der Wohngebäude sind mit einer Breite von maximal 11,0m 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. Firste sind über die Längsseite der Gebäude zu errichten.
2. Schleppdachgauben, Quer- und Standgiebel sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Die Dachaufbauten 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 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 Grundstück nachzuweisen. Für jedes Wohngebäude wird die Zahl der Garagenstellplätze (§1 GaV) auf maximal zwei begrenzt. Auf den Parzellen 35 und 36 ist jeweils nur ein Garagengebäude entlang der östlichen Erschließungsstraße mit maximal 4 Stellplätzen zulässig. Stellplätze und Garagen im Sinne des Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.



Die Garagen sind mit einem Stauraum von mind. 5,0m und mit einer maximalen Gebäudehöhe von 4,30m herzustellen. Außenwandkonstruktionen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind mit einem Abstand eines Pflanzstreifens von mindestens 1,5 m Tiefe zu errichten und zu begrünen. Überdachungen von Stellplätzen müssen einen Abstand von 1,0m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Garagenzufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Oberfläche und ohne Einfriedung zueinander sowie zur öffentlichen Verkehrsfläche herzustellen.

Flachdachgaragen sind mit begrüntem Dach herzustellen.

2. 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. Auf den Parzellen 35 und 36 wird diese Grundfläche auf Maximal 25qm festgesetzt.

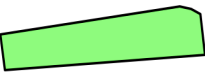


D. Verkehrsflächen

1.  Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinien
2.  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fuß- und Radweg

E. Immissionsschutz

1. Für die Außenbauteile ist gemäß DIN 4109 ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen vor Außenlärm zu führen. Die Baukonstruktion ist dementsprechend auszuführen.

F. Grünordnung

1.  Öffentliche Grünflächen, bei Gehölzpflanzungen sind heimische Gehölzarten zu verwenden.
3.  Einzelbäume zu pflanzen, die Lage kann geringfügig verändert werden. Mindestqualität: Hochstamm, 10/12.
4.  Bäume im öffentlichen Straßenraum:
Abhängig von der Situierung von Zufahrten und öffentlichen Stellplätzen ist entlang der neuen Erschließungsstrasse beidseitig ein Straßenbegleitgrün durch Großbäume vorzusehen. Der Pflanzabstand beträgt mindestens 15 m.
Mindestqualität Hochstamm, 14/16.
5. Bäume auf privaten Grundstücken: Auf den Pazellen sind je angefangene 300qm Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen.
Mindestqualität Hochstamm 10/12.
6. Für alle zu pflanzenden Bäume sind Arten der Liste Nr. 8a zu verwenden die in unbefestigte Baumscheiben mit mind. 5 m² Flächengröße zu pflanzen sind. Die Baumscheibe ist 1,5 m tief mit Straßenbaums substrat zu verfüllen und gegen Befahren, z.B. durch Bordsteine zu schützen.

7. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen. Die Nachpflanzungen haben den Güteanforderungen der entfallenen Bepflanzung zu entsprechen.

8. Gehölzarten

a) Großbäume

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuss
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere

b) 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

c) Standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen, Beispiele:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
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





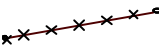





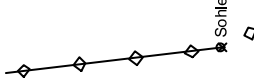


G. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Der Ausgleich erfolgt auf der Fl.-Nr. 1471. Hier ist in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde und dem Wasserwirtschaftsamt eine Renaturierung des Moosgrabens durch Aufweitung des Bachufers und Strukturanreicherung der Ufer vorgesehen. Die verbleibende Fläche wird als extensive Wiese entwickelt. Da die Fläche derzeit

als Acker genutzt wird, ist sie für einen Zeitraum von 2-3 Jahren mit einer Sonnenblumen-Einsaat abzumagern, bevor eine geeignete Wiesenmischung ausgebracht wird. Der Herstellungszeitpunkt der Ausgleichsmaßnahmen wird auf die der Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen folgenden Vegetationsperiode festgesetzt.

II. Hinweise

1.  Flurstücknummer
2.  Parzellenbezeichnung z.B. P 29
3.  Grundstücksgrenzen
4.  Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
5.  aufzuhebende Grundstücksgrenze
6.  vorhandene Wohngebäude
7.  vorhandene Nebengebäude
8.  Wasserfläche: Moosgraben
9.  Böschung
10.  Höhenbezugspunkt OK Hydrantendeckel mit 559,0 üNN
11.  Entwässerungskanal DN 400
12.  Versorgungsanlage :
Umspannstation
13.  Versorgungsanlage :
Wertstoffhof
14. Grundfläche: Flächen in wasserdurchlässiger Bauweise von z.B. Garagenzufahrten und Stellplätzen sowie Zuwegungen und Terrassen werden nicht auf die Grundfläche angerechnet.
15. Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, die nicht für Zufahrten und Nebenanlagen erforderlich sind, sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Zu verwenden sind heimische Gehölzarten. Beispiele sind in der Liste 8c aufgeführt.
16. In die Eingabepläne ist der Höhenverlauf des natürlichen und künftigen Geländes, bezogen auf NN einzuzeichnen.

17. Die öffentlich- rechtlichen Vorschriften sind über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus als Grundlage aller Planungen zu beachten.
18. Wasserrecht: Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis vom Landratsamt erforderlich.
Bei Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (gilt auch für den Brandfall) sind insbesondere die VAWS und § 19g WHG ff zu beachten.
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.
Der Anschluß von Schmutz- und Brauchwasser hat vor Aufnahme der Nutzung zu erfolgen.
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.
Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken schadlos zu versickern.

Verfahrensvermerke

- 1) Der Gemeinderat Moorenweis hat in der Sitzung vom 29.04.2009 die Aufstellung des Bebauungsplans „Moosfeld-Ost“ beschlossen und am 18.06.2009 ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs.1 BauGB).
- 2) Die vorgezogene Bürgerbeteiligung des Bebauungsplanentwurf vom 29.04.2009 hat in der Zeit vom 29.06.2009 bis 30.07.2009 stattgefunden (§3 Abs.1 BauGB). Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf vom 29.04.2009 hat mit Schreiben vom 22.06.2012 in der Zeit vom 29.06.2009 bis 30.07.2009 stattgefunden (§4 Abs.1 BauGB).
- 3) Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans i.d.F. vom 18.11.2010 hat in der Zeit vom 02.12.2010 bis 03.01.2011 stattgefunden (§3 Abs.2 BauGB). Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf vom 18.11.2010 hat mit Schreiben vom 25.11.2010 bis 03.01.2011 stattgefunden (§4 Abs.2 BauGB).

Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs vom 18.04.2011 hat in der Zeit vom 27.04.2011 bis 27.05.2011 stattgefunden (§4a Abs.3 BauGB). Die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf vom 18.04.2011 hat mit Schreiben vom 19.04.2011 bis 27.05.2011 stattgefunden (§4a Abs.3 BauGB).

Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs vom 14.06.2012 hat in der Zeit vom 30.07.2012 bis 30.08.2012 stattgefunden (§4a Abs.3 BauGB). Die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf vom 14.06.2012 hat mit Schreiben vom 16.07.2012 bis 30.08.2012 stattgefunden (§4a Abs.3 BauGB).

Die erneute beschränkte öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs vom 12.09.2012 hat in der Zeit vom 17.09.2012 bis 12.10.2012 stattgefunden (§4a Abs.3 Satz4 BauGB).

- 4) Die Gemeinde Moorenweis hat mit Beschluß des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.
- 5) Die ortsübliche Bekanntmachung über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes in der Fassung von erfolgt am Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan „Am Moosfeld “ der Gemeinde Moorenweis in Kraft. (§10 Abs.3 BauGB).

Gemeinde Moorenweis

Moorenweis, den

.....

Schäffler, Erster Bürgermeister

Planfertiger:

Architekturbüro v. Rebay

.....