

Planbezeichnung: Gemeinde Moorenweis
 Bebauungsplan für das Gebiet
An der Türkenfelder Straße
 umfassend 5 Teilflächen der Fl.Nr. 678
 Gemarkung Moorenweis

Planfertiger: **blechraum**
 stadtplanung
 architektur
 dieling
 silke drexler
 dorffstrasse 11
 82298 Inning a.A.
 mobil 0172 - 139 53 72
 drexle@silkedrexler.de
 www.silkedrexler.de

gefertigt am: 1. 12. 2009

Die Gemeinde **Moorenweis**
 erlässt gem. § 2 Abs. 1 sowie §§ 9 und 10 des Baugesetzbuchs - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 9. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 21. 12. 2006 (BGBl. I S. 3316), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. 1. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. 4. 1993 (BGBl. I S. 466), Art. 81 der Bayer. Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. 8. 2007, zuletzt geändert am 27. 7. 2009 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. 8. 1998 (GVBl. 1998, S. 796), zuletzt geändert am 26. 7. 2006 (GVBl. 2006, S. 405), diesen Bebauungsplan als

Satzung :

Als höchstzulässiger Punkt für Firste und Dachbauten jeder Art werden 6,00 m über der jeweils zulässigen Wandhöhe festgesetzt.

- b) Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlicher Zahl der Wandhöhe
4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
- a) Im gesamten Baugebiet ist die offene Bauweise zulässig.
- b) Baugrenze
 Die grundsätzliche Zulässigkeit, Gebäude bis an die Baugrenzen heranzurücken, entbindet nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO.
- c) mindestens zweiseitig offene Überdachung

5. Bauliche Gestaltung, Werbeanlagen

- a) Hauptfirstrichtung
- b) Als Dachformen sind flache und flach geneigte Dächer, Sheddächer mit einer Neigung zw. 25° - 45° sowie Sattel- und Putzdächer mit einer Neigung zw. 10° und 32° zulässig.
 Als Dacheindeckung sind nur nicht dauerhaft glänzende oder nicht reflektierende Materialien zugelassen. Blechdächer sind in den Metallfarben sowie in Kupferbraun und rotbraun zulässig. Ziegeldächer sind in den Dachfarben rot, braun und anthrazit zulässig. Material- und Farbwechsel innerhalb einer Dachfläche sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Flächen zur Gewinnung von Solarenergie. Sonnenkollektoren sind nur als zusammenhängende Dachflächen zulässig. Solaranlagen auf Dachflächen dürfen die Dachfläche nicht überschreiten.
- c) Fassaden sind in Material und Farbe im hellen und mittleren Bereich der Farbskala zu halten. Fassadenmaterialien und -anstriche in greller oder reflektierender Ausführung sind unzulässig.
- d) Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen sind auf eine Höhe von 1,50 m begrenzt. Sie sind sockellos und mit einem Bodendurchschnitt von mindestens 10 cm für Tiere auszubilden und mit Hecken der in Festsetzung 8.e) festgesetzten Arten zu hinterpflanzen. Zulässig sind nur Zäune aus Maschendraht oder Gitterelementen mit T-Eisen oder Stahlrohrstützen.
- e) Lichtwerbungen an oder i.V. mit Gebäuden sind nur als ausgeschnittene oder aufgesetzte Schriften mit Hinterleuchtung und nicht selbstleuchtende Einzelbuchstaben mit Hinterleuchtung zulässig. Bewegliche (laufende) und solche Lichtwerbung, bei der die Beleuchtung ganz oder teilweise ein- und ausgeschaltet wird, ist unzulässig.
 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung in Form von Firmenlogos und/oder Einzelbuchstaben zulässig.
- f) Fläche für Tankstellen-Preisanzeigen
 Gesetzlich vorgeschriebene Tankstellen-Preisanzeigen dürfen nur auf den hierfür festgesetzten Flächen aufgestellt werden.

- g) Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.
6. Öffentliche Verkehrsflächen, Stellplätze und Zufahrten
- a) Fahrbahn
 Parkstreifen
- b) Straßenbegleitgrün
 Das Straßenbegleitgrün ist als Rasenfläche anzulegen und mit Bäumen der unter Festsetzung 8.c) genannten Arten zu bepflanzen. Alle für die Feuerwehrzufahrt erforderlichen Flächen sind von jeder Baum- und Strauchpflanzung frei zu halten.
- c) Straßenbegrenzungslinie
- d) Grundstücksein- und -ausfahrten
 Die Zufahrt zum Gewerbegebiet darf nur über die „Zufahrt A“, „Zufahrt B“ und „Zufahrt C“ erfolgen.

7. Private Verkehrs- und Lagerflächen, Stellplätze, Unterbauungen, Müll
- a) Private Verkehrs- und Lagerflächen
 Auf den privaten Verkehrs- und Lagerflächen sind wasserundurchlässige Freiflächenbefestigungen auf das betriebstechnisch erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Für alle nicht dem fließenden Verkehr dienenden Flächen (z.B. Stellplätze, Wege) ist ein wasserdurchlässiger Belag (z.B. sandverfugtes Pflaster, Rasenpflaster o.ä.) zu verwenden.
 Die für den Schwerverkehr erforderlichen Flächen (Zufahrten und Stellplätze) bzw. die Flächen im Tankstellenbereich können mit Verbundpflaster, Asphalt oder dgl. befestigt werden.
- b) Fläche für Stellplätze
 Stellplätze dürfen nur auf den hierfür besonders festgesetzten Flächen, innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie auf der Ausstellungsfläche für Kfz erstellt werden.
- c) Hinsichtlich Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kfz und der Abstellplätze für Fahrräder ist die „Stellplatzsatzung - KfzAbs“ der Gemeinde Moorenweis vom 22. 1. 2008 maßgeblich.
- d) Fläche für Garagen
- e) Fläche für Unterbauungen auf privaten Verkehrsflächen
 Unterbauungen dürfen nur auf den hierfür bezeichneten Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Auf Festsetzung 3. a) wird verwiesen.
- f) Fläche für Müllcontainer/Wertstoffe

3. Maß der baulichen Nutzung
- a) höchstzulässige Grundfläche in Quadratmetern innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche; z.B. 1 015 m²
 Überschreitungen durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen sowie der festgesetzten privaten Verkehrsflächen sind insgesamt bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 zulässig.
- b) Höchstzulässige Wandhöhe in Metern, gemessen von der festgesetzten Grundkote bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut; z.B. 7,00 m

8. Grünordnung

- a) private Pflanzfläche
- b) Die Baugrundstücke sind auch außerhalb der privaten Pflanzfläche, soweit sie nicht als Geh-, Fahr-, Lager- oder Stellplatzfläche angelegt ist, unbefestigt zu halten, gärtnerisch zu gestalten und mit Bäumen und Sträuchern der unter Festsetzung 8.c) mit 8.e) genannten Arten und Größen zu bepflanzen.
 Es sind so viele Gehölze zu pflanzen, dass auf je angefangene 600 m² Grundstücksfläche zwei Bäume 1. Ordnung und ein Baum 2. Ordnung und 10 Sträucher kommen. Anstelle von zwei Bäumen 2. Ordnung kann auch ein Baum 1. Ordnung gepflanzt werden.
- c) Für Art und Größe der zu pflanzenden Bäume 1. Ordnung gelten folgende Festsetzungen:
 - zulässige Arten
 Acer platanoides Spitzahorn
 Acer pseudoplatanus Bergahorn
 Aesculus hippocastanum Rosskastanie (nicht auf Parkplätzen)
 Betula pendula Birke
 Fagus sylvatica Robuche
 Fraxinus excelsior Esche
 Juglans regia Walnuss (nicht auf Parkplätzen)
 Platanus acerifolia Platane
 Populus alba Silberpappel
 Quercus robur Steleiche
 Robinia pseudacacia Robinie
 Tilia cordata 'Greenspire' Winterlinde (nicht auf Parkplätzen)
 Ulmus carpiniifolia Feldulme
- Pflanzgröße
 Hochstämme aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt. Mindeststammumfang 18 - 20 cm, Mindesthöhe 5,00 m
 Für die Straßenbepflanzung ist je Straßenabschnitt nur eine der o.g. Baumarten zu verwenden.
- d) Für Art und Größe der zu pflanzenden Bäume 2. Ordnung gelten folgende Festsetzungen:
 - zulässige Arten
 Acer campestre Feldahorn
 Carpinus betulus Hainbuche
 Corylus colurna Baumhasel
 Fraxinus ornus Blumenseiche
 Malus sylvestris Wildäpfel
 Prunus avium Vogelkirsche
 Prunus serotina 'Kanzan' Neleknirsche
 Sorbus aria Mehlbeere
 Sorbus aucuparia Eberesche
- Pflanzgröße
 3 bis 4 x verpflanzt aus extra weitem Stand mit Stammumfang 16 - 18 cm.

- e) Für Art und Größe der zu pflanzenden Sträucher und Hecken gelten folgende Festsetzungen:
 - zulässige Arten:
 Amelanchier canadensis Felsenbirne
 Cornus mas Kornelkirsche
 Cornus sanguinea Hartniggel
 Corylus avellana Haselnuss
 Crataegus monogyna Weißdorn
 Deutzia magnifica Deutzia
 Euonymus europaeus Pfaffenhüchchen
 Hydrangea Hortensie
 Ligustrum vulgare Liguster
 Lonicera xylosteum Heckenkirsche
 Prunus spinosa Schlehe
 Rosa i. S. Wildrose
 Sambucus nigra Holunder
 Syringa vulgaris Flieder
 Viburnum lantana Schneeball
- Pflanzgröße:
 2 x verpflanzt, Mindesthöhe 60/100 cm.
- f) Als Hinterpflanzung von Einfriedungen sind Liguster, Buchs und Hainbuche zulässig. Scheinzypressen-, Thuja- und Fichtenhecken sind hierfür unzulässig.

- g) private Grünfläche
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft oberflächennahe Entwässerungsmulde zur Ableitung des Regenwassers von Dachflächen offener Entwässerungsgraben
- h) Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft oberflächennahe Entwässerungsmulde zur Ableitung des Regenwassers von Dachflächen offener Entwässerungsgraben
- i) Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft oberflächennahe Entwässerungsmulde zur Ableitung des Regenwassers von Dachflächen offener Entwässerungsgraben

9. Immissionsschutz

Aufenthaltsräume sind mit Schallschutzfenstern der Klasse IV auszuführen.

10. Vermaßung und Höhenkoterung

- a) Maßzahl in Metern; z.B. 15,00 m
- b) Grundkote in Metern über Normal Null; z.B. 570,50 m über NN
- Diese dem Bauraum zugeordnete NN-Kote setzt keine gelände- oder gebäudebezogenen Höhen fest, sondern dient allein als Bezugshöhe zur Bestimmung der festgesetzten Höhen (Festsetzung 3.b).

B. HINWEISE

1. Grundstücke
 678 Flurstücksnummer; z.B. 678

- bestehende Grundstücksgrenze
 vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 Nummer des vorgeschlagenen Baugrundstücks mit Angabe der Flächengröße; z.B. 1 mit 5.800 m²
2. Gebäude
 bestehendes Hauptgebäude
3. Verkehr
 Eigentümerweg
 (als beschränkt öffentliche Straße gemäß Art. 53 Ziff. 3 Bayer. Straßen- und Wegegesetz gewidmet)
 anbaufreie Zone gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG

4. Topografie
 Höhenlinie mit Höhenangabe über Normal Null; z.B. 571,00 m ü. NN

5. Grünordnung

- a) Die nach den Festsetzungen 8.c) bis e) gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflanzen und zu erhalten. Ausgetragene Bäume müssen auf Kosten der Eigentümer nachgepflanzt werden.
- b) vorgeschlagene Standorte für Bäume 1. Ordnung
 vorgeschlagene Standorte für Bäume 2. Ordnung
 Bäume müssen aus süddeutschen Aufzuchtgebieten (Bayern und Baden-Württemberg, ausgenommen Bodensee-Gebiet und Bereich Oberrhein) kultiviert worden sein. Die Pflanzungen müssen in der Baumschule vor Ort besichtigt werden können.
- c) vorgeschlagene Standorte für Sträucher/Hecken

6. Wasser- und Abfallwirtschaft

- a) Die Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die Wasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung der Gemeinde Moorenweis angeschlossen sein.
- b) Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Freiflächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist zu versickern. Dabei ist das Niederschlagswasser grundsätzlich oberirdisch über die sog. belebte Oberbodenzone (begrünte Flächen, Mulden, Sickerbecken) zu versickern. Weitere geeignete Maßnahmen sind:
 - Beschränkung der Flächenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß
 - Dachbegrünung von Haupt- und Nebengebäuden
 - Regenentwässerung und Zisternen

Unterirdische Versickerungsanlagen (Rohr-Rigolen, Sickerschächte) dürfen nur in begründeten Ausnahmefällen und dann mit entsprechender Vorreinigung (z.B. Absetzanlagen, Filter) zur Anwendung kommen.

7. Energieversorgung

- a) Die Stromversorgungs-kabel sind auf den Grundstücken und auf dem Eigentümerweg unterirdisch zu verlegen.
- b) Es wird empfohlen, zur Wärme- und Warmwasserversorgung regenerative Energie zu verwenden oder Solaranlagen zu errichten und auf die Verwendung elektrischer Heizenergie im gesamten Baugebiet zu verzichten.

8. Immissions- und Brandschutz

- a) Im Planungsgebiet sind erhöhte Schallemissionen durch Betriebs- und Fahrgeräusche zu erwarten.
 Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Feldflächen kann es zu störenden, jedoch örtlichen Auswirkungen auf das Plangebiet durch Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen kommen.
- b) Beleuchtete Werbeanlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass die Beleuchtung auf die gewünschten Werbeflächen beschränkt bleibt. Die direkte Einsicht auf die Lichtquelle von den angrenzenden Straßen aus ist durch geeignete Lichtpunkthöhe, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden und dgl. zu vermeiden.
- c) Im Bauvollzug (auch Freistellungsverfahren) ist seitens des Entwurfsverfassers der Schall- bzw. Immissionsschutz nachzuweisen und sicherzustellen.
- d) Für den baulichen Schutz sind die Bestimmungen der BayBO zu beachten.

9. Bauvollzug

- a) Die festgesetzten Baugrenzen sind in den Erdgeschossgrundriss und die Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens als Koten im Gebäudeschnitt des Baugesuchs einzutragen. Ferner ist ein gesonderter Nachweis über die Grundflächen zu führen.
- b) Die nach diesem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen, Freiflächenbefestigungen, Einfriedungen und sonstigen Nebenanlagen sind in einem Freiflächen-Gestaltungsplan nachzuweisen und bis zur Schlussabnahme der Gebäude fertigzustellen. Dabei sind die Höhen des natürlichen Geländes einzutragen sowie alle geplanten Geländeänderungen darzustellen.

Moorenweis, den Inning, den
 (1. Bürgermeister) (Planfertiger)



VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeinde Moorenweis hat gem. § 2 Abs. 1 BauGB mit Beschluss des Gemeinderats vom 15. 10. 2009 und 1. 12. 2009 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 5. 3. 2010 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 1. 12. 2009 wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom mit öffentlich ausgelegt.
 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom mit beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 1. 12. 2009 wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom mit öffentlich ausgelegt.
 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom mit beteiligt.

4. Die Gemeinde Moorenweis hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
 (Siegel) Moorenweis, den
 (1. Bürgermeister)

5. Der Bebauungsplan wurde am ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindeflehen bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit gem. § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich und kann ab auf Dauer im Rathaus Moorenweis, Bauverwaltung, Ammerssestr. 8, eingesehen werden.
 (Siegel) Moorenweis, den
 (1. Bürgermeister)

