

Gemeinde:

MOORENWEIS



Landkreis Fürstentfeldbruck

Bebauungsplan:

"MOORENWEIS GEWERBEGEBIET"

Plandatum: 17.09.1993

geändert am: 21.12.1993

25.01.1994

27.04.1994

29.07.1994

berichtigt am: 06.02.1995 gem. Schreiben des Landratsamtes vom 17.01.1995

Planfertiger: Gemeinde Moorenweis
Ammerseestraße 8, 82272 Moorenweis

Planzeichnung: Ingenieurbüro Dipl. Ing. (FH) Walter Berkmann
Haus-Nr. 22, 82272 Steinbach

Die Gemeinde **Moorenweis**

erläßt gem. § 2, Abs. 1 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches – BauGB i. d. F. der Bek. vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – in der Fassung der Bek. vom 06.01.1993 (GVBl. S. 65), Art. 91 der Bayer. Bauordnung – BayBO – (BayRS 2132 – 1 – I) 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

Satzung

TEXTTEIL
ZUM BEBAUUNGSPLAN

"MOORENWEIS - GEWERBEGEBIET"

DER GEMEINDE MOORENWEIS

Landkreis Fürstenteldbruck

Fl.Nrn. 1419, 1419/1, 1419/2, 1419/3, 1419/4,
1419/5, 1419/6, 1419/7, 1419/8, 1419/9,
1419/10, 1419/11, 1419/12, 1419/13,
1419/14, 1419/15, 1419/16, 1419/17.

Teilfläche aus Fl.Nr. 1416

Gemeinde Moorenweis
Ammerseestr. 8

83272 Moorenweis

Tel.: 08146/222
Fax: 08146/7673

A. F E S T S E T Z U N G E N D U R C H T E X T :

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 GEE eingeschränktes Gewerbegebiet, gemäß § 8 BauNVO

1.2 Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind nur für eine Wohnung bis zu einer Größe von 15 % der gewerblichen Grundfläche, höchstens aber 120 m² (nach §§ 42 - 44 der zweiten Berechnungsverordnung) zulässig, wobei eine Größe von 60 m² unabhängig von der gewerblichen Grundfläche erreicht werden darf. Gewerbliche Grundfläche ist die mit einem Hauptgebäude überbaute Fläche.

1.3 § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, die hier genannten Wohnungen müssen in das Betriebsgebäude integriert sein, d.h. freistehende Wohnhäuser sind unzulässig. Im Erdgeschoß ist nur Gewerbefläche zulässig.

1.4 Betriebe und Anlagen, die nach der 4. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes vom 24. Juli 1985, in der jeweils gültigen Fassung, einer Genehmigung bedürfen sind unzulässig. Die Gemeinde kann Ausnahmen hiervon zulassen.

Lagerplätze für Schrott, Abfälle sowie Autowrackplätze und ähnlich wirkende Lagerflächen sind unzulässig. Lagerflächen als untergeordnete Nebenanlagen zu zugelassenen Betrieben bleiben davon unberührt.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 GEE 1 Die Firsthöhe, gemessen von der Dachhautoberkante
FH max. darf in keinem Punkt, bezogen auf Pkt. A.2.3, die max.
12 m zulässige Firsthöhe von 12,00 m überschreiten.

2.1.1 Die traufseitige Wandhöhe, gemessen vom Schnittpunkt
TH max. der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhautoberkante
7,50 m darf in keinem Punkt, bezogen auf Pkt. A.2.3, die max.
zulässige Wandhöhe von 7,50 m überschreiten.

2.2 GEE 2 Die Firsthöhe, gemessen von der Dachhautoberkante
FH max. darf in keinem Punkt, bezogen auf Pkt. A.2.3, die max.
9,00 m zulässige Firsthöhe von 9,00 m überschreiten.

2.2.1 Die traufseitige Wandhöhe, gemessen vom Schnittpunkt
TH max. der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhautoberkante
5,00 m darf in keinem Punkt, bezogen auf Pkt. A.2.3, die max.
zulässige Wandhöhe von 5,00 m überschreiten.

2.3 Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 30 cm über natürlicher Geländeoberkante liegen; dem Eingang zugeordnet.

2.4 GRZ Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 1, 2, 3 und
0,6 Abs. 4 Satz 1 BauNVO.

2.5 Eine Überschreitung der zulässigen GRZ bis zu einer max. GRZ von 0,8 durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen ist zulässig. Der GRZ-Wert 0,8 ist die absolute Obergrenze. Eine Überschreitung ist nicht zulässig (§ 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO).

2.6 Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb ist nur bis zu einer max. Nutzfläche von 1.200 m² zulässig, wobei eine max. Verkaufsfläche von 700 m² nicht überschritten werden darf.

3. Grundstücksmindestgrößen

3.1 mind. Die Grundstücksmindestgröße beträgt 800 m².
800 m²

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen auf Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Die Park- und Stellplätze sollen als befestigte Vegetationsflächen mit versickerungsfähigen Belägen (Schotterrasen, Magerrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, o.ä.) ausgeführt werden.

4.2 Besucher- und Kundenstellplätze sind als frei zugängliche Einzelstellplätze auf dem Baugrundstück in ausreichender Anzahl nachzuweisen und als solche zu kennzeichnen. Sie müssen während der Öffnungszeiten der auf den jeweiligen Grundstücken angesiedelten Betriebe für jedermann benutzbar sein.

4.3 Die für den Schwerlastverkehr erforderlichen Flächen (Zufahrten, Stellplätze u. dgl.) können mit Verbundpflaster, Asphalt oder dgl. befestigt werden.

4.4 Lagerflächen als Nebenanlagen und Einrichtungen der zulässigen Gewerbebetriebe, mit Ausnahme von Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen), dürfen nicht im Sichtbereich der Erschließungsstraßen angeordnet sein.

4.5 Werbeanlagen über der Traufhöhe sind nicht zulässig. Die Gemeinde kann Ausnahmen hiervon zulassen.

5. Bauliche Gestaltung

5.1 Die Firstrichtung ist nur in NORD-SÜD- und OST-WEST-RIHTUNG zulässig. Die Gemeinde kann Ausnahmen hiervon zulassen.

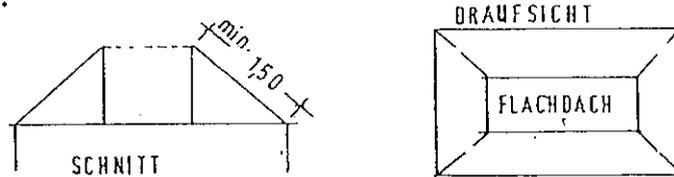
5.2 Als Dachformen sind Sheddächer Pkt. 5.3, Sattel- und Pultdächer Pkt. 5.4 und Sonderformen Pkt. 5.5 zulässig.

5.3 Dachneigung bei Sheddächern 25° - 45°

5.4 Dachneigung bei Sattel- u. Pultdächern 10° - 32°

- 5.5 Dachneigung bei umlaufendem Pultdach mit einem abge-
gesenkten Flachdach im Mittelteil $35^\circ - 45^\circ$
Schenkellänge mind. 1,50 m, siehe Skizze Pkt. 5.5.1

- 5.5.1 Skizze:



- 5.6 Material und Farbe der Dacheindeckung

- 5.6.1 Dachneigung $18^\circ - 45^\circ$: Dachpfannen in rot, braun und anthrazit sind zulässig. Material- und Farbwechsel innerhalb einer Dacheindeckung ist unzulässig.
- 5.6.2 Dachneigung $10^\circ - 45^\circ$: Blechdächer in nicht dauerhaft glänzenden Metallfarben sind zulässig. Material- und Farbwechsel innerhalb einer Dacheindeckung ist unzulässig.
- 5.6.3 Bei Einbau von Solaranlagen auf den Dachflächen, darf ihre Größe die Dachfläche nicht überschreiten.

6. Immissionsschutz

- 6.1 Bei den Grundstücken an der Westseite des Gewerbegebietes sind bei Betriebsleiterwohnungen notwendige Fenster von Aufenthaltsräumen nur auf der dem Sportplatz abgewandten Seite zulässig.

- 6.2 Folgende Orientierungswertanteile (ORW) dürfen von den Beurteilungspegeln der Geräusche, die von den einzelnen Betriebsflächen ausgehen, nicht überschritten werden:

tagsüber $ORW = 10 + 10 \lg(S)$, nachts $ORW = -5 + 10 \lg(S)$
mit S = Grundstücksfläche des Betriebs in m^2 .

Diese Orientierungswertanteile beziehen sich auf folgende Immissionsorte:

Im Südwesten: Wohnhaus Fl.Nr. 1294

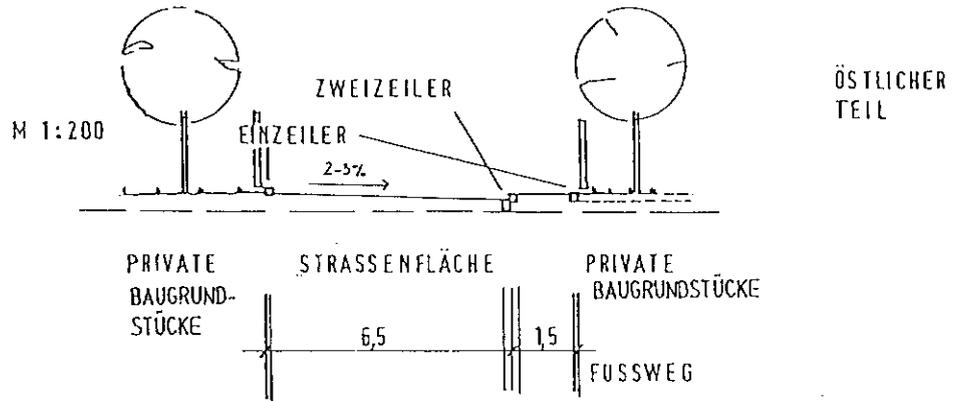
Im Nordwesten: 80 m nordwestlich vom Nordwesteck des Gewerbegebietes.

- 6.3 Bei der Errichtung neuer oder der wesentlichen Änderung bestehender baulicher Anlagen, bei denen Arbeiten während der Nachtzeit geplant sind, ist zusammen mit dem Genehmigungsantrag ein lärmtechnischer Nachweis über die Einhaltung des Orientierungswertanteils von einem anerkannten Akustikbüro vorzulegen.

7. Straßenraum

7.1 Die versiegelte Fläche bedeckt nur die im Detailschnitt angegebene Fläche.
Detailschnitt siehe Pkt. A.7.1.1

7.1.1 Detailschnitt:

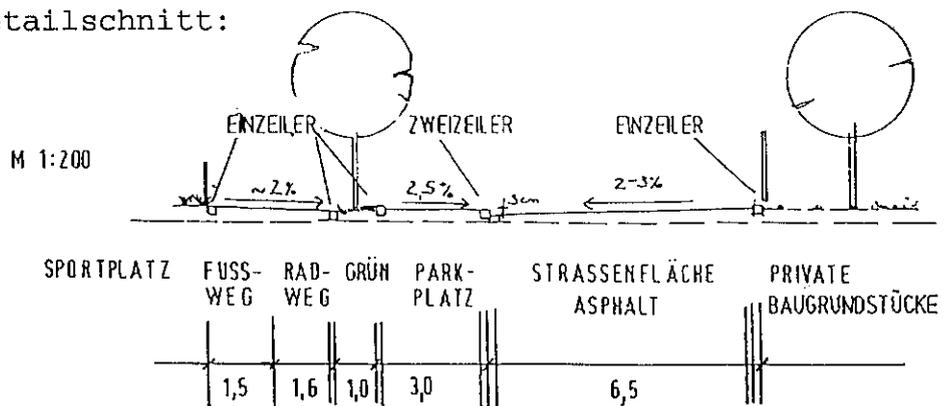


7.2 Entlang der Haupterschließungsachse läuft ein Radweg parallel zur Straße von Fl.Nr. 1616 bis Fl.Nr. 1404

7.3 Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt durch eine Ringstraße. Diese mündet in die Staatsstraße 2054 ein.
Zufahrten zu den Grundstücken sind nur über die Erschließungsstraße des Gewerbegebietes und nicht über die Staats- oder vorhandene Gemeindestraße (= verlängerte Jahnstraße) zulässig.
Das in der Südwestecke liegende Grundstück Fl.Nr. 1419/14 ist nur von Norden aus zu erschließen.

7.4 Straßenfläche, Parkfläche, Radweg und Fußweg siehe Detailschnitt Pkt. A.7.4.1

7.4.1 Detailschnitt:



7.5 Die Entwässerung erfolgt einseitig über Straßenabläufe in Sickeranlagen mit vorgelagertem Reinigungsschacht.

- 7.6 Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern.
- 7.7 Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellänge in m; innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung, Bepflanzung oder Lagerung von mehr als 0,80 m über Straßenoberkante unzulässig; ausgenommen hiervon sind einzelstehende in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz über 2,80 m.
An den Zufahrten zu den Grundstücken sind entsprechende Sichtdreiecke freizuhalten.
8. Grünordnung
- 8.1 Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächenplan einzureichen. Dieser ist auf die betrieblichen Bedürfnisse abzustimmen.
- 8.1.1 Je 800 m² Grundstücksfläche sind mind. 3 Bäume 1. Wuchsordnung und 3 Bäume 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Anstelle von Bäumen 2. Wuchsordnung können auch Obstbäume gepflanzt werden.
- 8.1.2 Die Anzahl der zu pflanzenden Sträucher ist auf die Belange des Betriebs abzustimmen.
- 8.1.3 Bei großflächigen Wänden wird deren Berankung mit Efeu, Wildem Wein, Knöterich oder ähnlichem empfohlen.
- 8.2 Die im Plan dargestellten Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten.
Bäume, die nicht anwachsen, eingehen oder entfernt werden, sind zu ersetzen.
- 8.3 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Geh-, Fahr-, Park- oder Lagerflächen benötigt werden, mit Bäumen, Sträuchern und Rasen zu begrünen.
- 8.4 An der Nord-, Süd- und Ostseite des Geltungsbereiches sind die Bereiche zwischen den Bäumen mit Decksträuchern aufzufüllen (vgl. Pkt. C.11 u. Pflanzliste Pkt. A.8.6.4)
- 8.5 Nach Auflösung der angrenzenden Baumschule müssen, sofern das Gewerbegebiet nicht mit Auflösung der Baumschule in Richtung Osten erweitert wird, weitere Bäume entlang der östlichen Grenze gepflanzt werden, so daß mindestens alle 10 m ein Baum steht.
- 8.6 P F L A N Z L I S T E
- Die nachfolgende Pflanzliste ist nicht abschließend. Es können auch andere Sorten gewählt werden.

8.6.1 Bäume 1. Wuchsordnung:

Tilia Cordata	-	Winterlinde
Tilia Platyphyllos	-	Sommerlinde
Sorbus Domestica	-	Speierling
Acer Pseudoplatanus	-	Bergahorn
Pinus Silvestris	-	Kiefer
Quercus robur	-	Stieleiche
Ulmus glabra	-	Bergulme
Ulmus carpinifolia	-	Feldulme
Fraxinus excelsior	-	Esche

8.6.2 Bäume 2. Wuchsordnung:

Acer Campestre	-	Feldahorn
Carpinus Betulus	-	Hainbuche
Sorbus Aucuparia	-	Eberesche
Crataegus Laevigata	-	Rotdorn
Juglans regia	-	Walnuß
Betula pendula	-	Birke

8.6.3 Obstbäume:

Sorten nach Wahl des Bauherrn.

8.6.4 Strauchpflanzungen:

Cornus Mas/Sanguinea	-	Hartriegel
Corylus Avellana	-	Waldhasel
Crataegus Monogyna	-	Weißdorn
Prunus Spinosa	-	Schlehdorn
Euonymus Europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum Vulgare	-	Liguster
Lonicera Xylosteum	-	Heckenkirsche
Rosa in Sorten	-	Wildrose
Sambucus Racemosa	-	Traubenholunder
Viburnum Lantana	-	Schneeball
Syringa Vulgaris	-	Gemeiner Flieder
Sambucus nigra	-	Holunder

8.6.5 Hecken zur Einfriedung:

Liguster
Buchs
Hainbuche

8.6.6 Pflanzvorschlag für den Straßenraum

Qualität wie Pkt. A.8.6.1 und Pkt. A.8.6.2

9. Angaben zur Erschließung

9.1 Die Stromversorgungskabel sind unterirdisch zu verlegen.

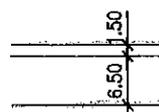
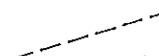
- 9.2 Elektrische Kabelverteilerschränke, bzw. Hausanschlußkästen, müssen so aufgestellt werden, daß diese von außen zugänglich sind und in der Flucht des Zaunes liegen.
- 9.3 Telekom Fernmeldekabel sind unterirdisch zu verlegen.

B. H I N W E I S E

1. Die unter Nr. 6.2 der Festsetzungen festgelegten schalltechnischen Orientierungswertanteile bedeuten für das Gebiet keine besondere Einschränkung hinsichtlich der zulässigen Geräuschemission. Die Orientierungswertanteile gewährleisten, daß einerseits die zulässigen Immissionsrichtwerte in der Wohnnachbarschaft nicht überschritten werden und andererseits alle Betriebe entsprechend ihres Flächenanteils ein entsprechendes Geräuschkontingent bereits mit dem Grundstückserwerb erhalten. Die festgesetzten Orientierungswertanteile entsprechen in etwa folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln je nach Abstand des Grundstückes vom Immissionsort:
- | | |
|------------|--------------------|
| tagsüber L | = 62 bis 70 dB(A), |
| nachts L | = 47 bis 55 dB(A). |
2. Die Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Fürstentfeldbruck.
3. Die Wasserversorgung erfolgt durch die Gemeinde Moorenweis.
4. Die Abwasserentsorgung erfolgt durch die Gemeinde Moorenweis.
5. Die Löschwasserversorgung erfolgt über die Gemeinde Moorenweis.
6. Die Müllentsorgung hat entsprechend den jeweils gültigen Bestimmungen des Landkreises Fürstentfeldbruck zu erfolgen.

C.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
2. GEE 1 eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
- 2.1 FH 12.00 max. zulässige Firsthöhe, Angabe in Meter
- 2.2 TH 7.50 max. zulässige Traufhöhe, Angabe in Meter
3. GEE 2 eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
- 3.1 FH 9.00 max. zulässige Firsthöhe, Angabe in Meter
- 3.2 TH 5.00 max. zulässige Traufhöhe, Angabe in Meter
4. 0.6 Grundflächenzahl, GRZ
5.  Baugrenze
6.  Straßenbegrenzungslinie
7.  Straßenquerschnitt mit Maßangabe in Meter
8.  straßenbegleitendes Grün
9.  zu pflanzende Bäume 1. Wuchsordnung
10.  zu pflanzende Bäume 2. Wuchsordnung
11.  Bereich der mit Deckstrüchern aufzufüllen ist (s. Pkt. A.8.4 u. Pflanzliste Pkt. A.8.6.4)
12.  Sichtdreieck
13.  Standort für Werbetafel
14.  Vorhaltefläche für Trafostation
15.  Vorhaltefläche für Abwasseranlage
16. P öffentliche Parkplätze

D.

HINWEISE

1.  Grundstücksgrenze
2.  spätere Erweiterung möglich
3. z. B. 22.00 Maßangabe in Meter
4. z. B. 1419/11 Flurnummer

Verfahrenshinweise:

1. Der Gemeinderat Moorenweis hat in der Sitzung vom 17.09.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.10.1993 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).



Moorenweis, den 18.10.1993

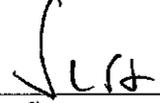


S a s s e
1. Bürgermeister

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB von 19.10.1993 bis 13.11.1993 ortsüblich mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung öffentlich dargelegt.



Moorenweis, den 22.11.1993

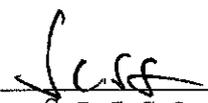


S a s s e
1. Bürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 14.03.1994 bis 14.04.1994 in der Gemeindeverwaltung Moorenweis, Ammerseeestr. 8, Zimmer E 03, 82272 Moorenweis öffentlich ausgelegt.



Moorenweis, den 15.04.1994

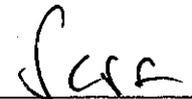


S a s s e
1. Bürgermeister

4. Die Gemeinde Moorenweis hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 22.04.1994 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.



Moorenweis, den 28.04.1994



S a s s e
1. Bürgermeister

5. Der Gemeinderat Moorenweis hat in seiner öffentlichen Sitzung am 23.07.1994 einen Nachtrag zum bereits angezeigten Bebauungsplan beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 und 3 BauGB vom 12.08.1994 bis 12.09.1994 erneut in der Gemeindeverwaltung Moorenweis, Ammerseestr. 8, Zimmer E 03, 82272 Moorenweis öffentlich ausgelegt.



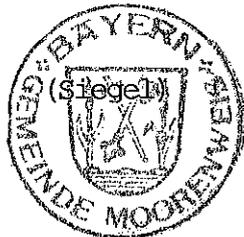
Moorenweis, den 13.09.1994

Sasse

S a s s e

1. Bürgermeister

6. Die Gemeinde Moorenweis hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 28.03.1994 den Nachtrag zum Bebauungsplan als Satzungsergänzung beschlossen.



Moorenweis, den 07.11.1994

Sasse

S a s s e

1. Bürgermeister

7. Die Gemeinde Moorenweis hat den Bebauungsplan am 15.11.94 gemäß § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 5 der ZustVBauGB dem Landratsamt Fürstenfeldbruck angezeigt. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 17.01.1995 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).

Fürstenfeldbruck, den 15.05.95
I.A.



Büchner

Büchner

jur. Staatsbeamter

8. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 08.02.1995 ortsüblich durch Anschlag an die Gemeindetafeln bekanntgemacht worden (§ 12 Satz 1 BauGB).
Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 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 Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Gemeindeverwaltung während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.



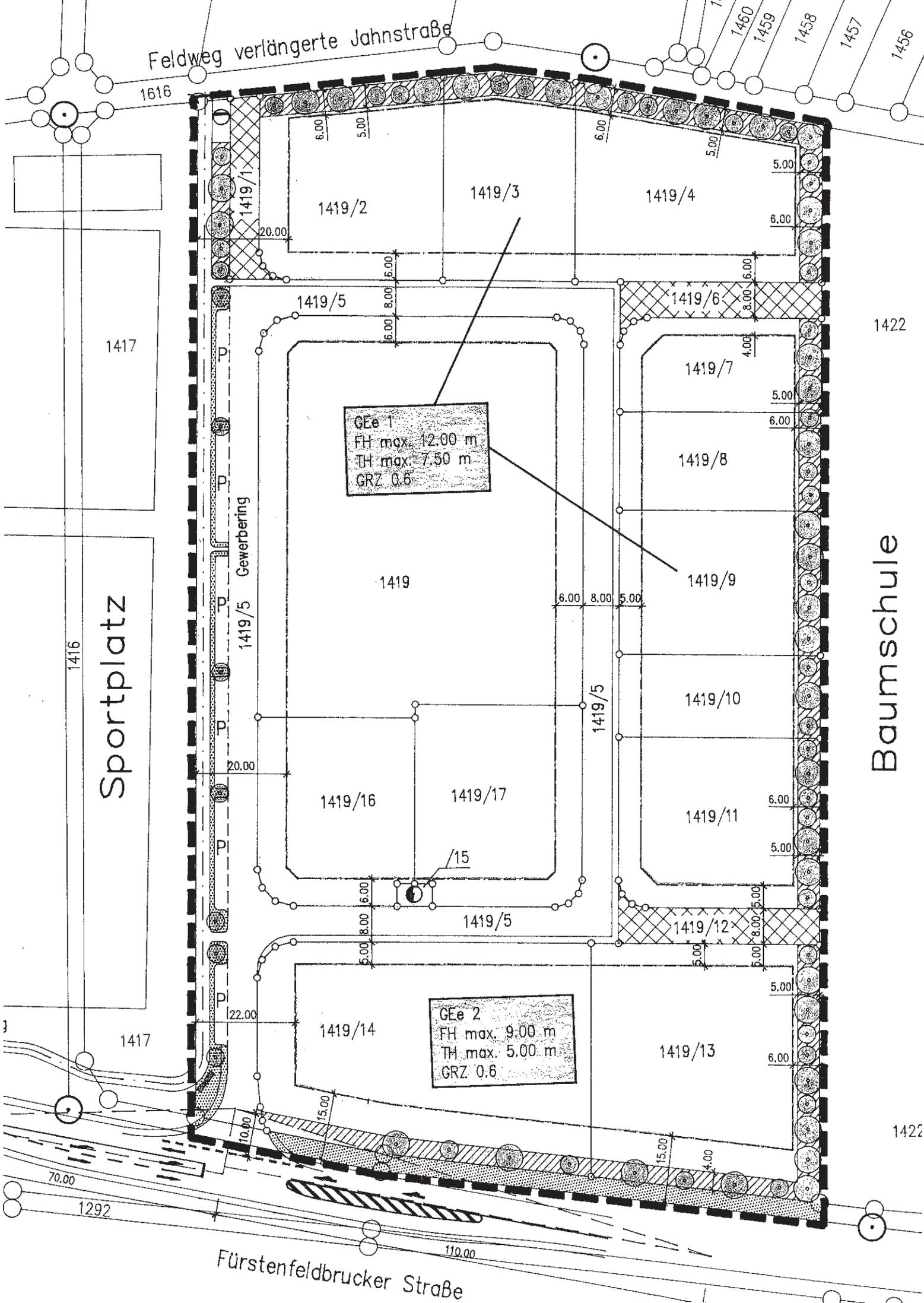
Moorenweis, den 03.03.1995

Sasse

S a s s e

1. Bürgermeister

Feldweg verlängerte Jahnstraße



Sportplatz

Baumschule

GEe 1
FH max. 12.00 m
TH max. 7.50 m
GRZ 0.6

GEe 2
FH max. 9.00 m
TH max. 5.00 m
GRZ 0.6

