

Planbezeichnung: Gemeinde Moorenweis
2. Änderung des Bebauungsplans
Moorenweis Raiffeisen-Lagerhaus

umfassend die Fl.Nrn. 677/1, 677/2, 677/3, 677/4, 677/6, 678/1, 678/2, 679/1 sowie Teilflächen der Fl.Nrn. 677, 677/5, 678, 697 und 705, Gemarkung Moorenweis

Planfertiger: **blechraum**
stadtplanung
architektur

dipl.ing.
silke drexler
dorffstrasse 11
82266 Inning a.A.

mobl 0172 - 139 53 72
drexler@silkedrexler.de
www.silkedrexler.de

gefertigt am: 24. 3. 2011
geändert am: 25. 7. 2011
geändert am: 5. 10. 2011

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 durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. 7. 2011 (BGBl. I S. 1509), 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 - BauBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. 8. 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 25. 2. 2010 (GVBl. S. 66) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. 8. 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert am 27. 7. 2009 (GVBl. S. 400), diese Bebauungsplanänderung als

Satzung :

Betriebstechnisch notwendige Dachaufbauten sind bis zur höchstzulässigen Firsthöhe zulässig.

o) Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlicher Wand- bzw. Firsthöhe

d) Die bestehende Traglast der Stadwerke Fürstenfeldbruck bleibt bei der Grundflächenberechnung unberücksichtigt.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

a) Im gesamten Baugebiet ist die offene und die abweichende Bauweise - Gebäudelängen bis 85 m - gleichermaßen zulässig.

b) Baugrenze
Die grundsätzliche Zulässigkeit, Gebäude bis an die Baugrenzen heranzurücken, erbindet nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BauBO.

5. Bauliche Gestaltung, Einfriedungen, Werbeanlagen, Aufschüttungen

a) Der Hauptfirst ist parallel zur längeren Seite jedes Baukörpers zu legen.

b) Als Dachform sind Satteldächer mit einer Neigung zw. 10° und 20° zulässig. Als Dacheindeckung sind nur nicht dauerhaft glänzende oder nicht reflektierende Materialien zugelassen sowie begrünte Flachdächer, Blechdächer sind in den Metallfarben sowie in Kupferfarben 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 2,00 m begrenzt. Sie sind sockellos und mit einem Bodendurchschlupf von mindestens 10 cm für Tiere auszubilden und mit Hecken der in Festsetzung 8.f) festgesetzten Arten zu hinterpflanzen. Zulässig sind nur Zaune aus Maschendraht oder Gitterelementen mit T-Eisen oder Stahlrohrlösungen.

e) Unzulässig sind Werbeanlagen, die als Hauptanlagen ohne funktionalen Zusammenhang zum Baugebiet allein der Fremdwerbung dienen. Ortsnahe Anlagen der Wirtschaftswerbung sind nur als Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO an der Straße der Leistung zulässig.

f) Soweit der Geländeanschluss an die angrenzende Erschließungsfläche kein höheres Maß erfordert, sind Aufschüttungen nur bis 0,25 m über die durch Grundkote festgesetzte Höhe zulässig.

d) Zulässige Arten der zu pflanzenden Bäume 1. Ordnung:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerie
Betula pendula	Birke
Fagus sylvatica	Rothbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Populus alba	Silberpappel
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silbenweide
Tilia cordata 'Greenspire'	Winterlinde (nicht an Stellplätzen)
Ulmus carpiniifolia	Feldulme

Entlang der Türkenfelder Straße (Kr FFB 3) sind 6 Linden als Baumreihe zu pflanzen.

e) Zulässige Arten der zu pflanzenden Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

f) Zulässige Arten der zu pflanzenden Sträucher und Hecken:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartrieel
Corylus avellana	Haseleuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pflaferhüchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa gallica	Heckenrose
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa i. S.	Wildrose
Sambucus nigra	Holunder
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum lantana	Schneeball

g) Stilierte Darstellung des beplanten Erdwalls (gem. Festsetzung 8.c) im Bereich der Randeingrünung; Höhe der Wallkrone ca. 2,0 m

h) Im Bereich von Sichtdreiecken ist das Baugrundstück von Bepflanzung und Lagerungen über 1,0 m Höhe sowie Aufschüttungen freizuhalten; ausgenommen hiervon sind Bäume mit einem Kronenansatz ab 3,0 m über Straßengrändlinie.

i) Größere fensterlose Fassadenteile sind zu begrünen (z.B. Efeu, Wilder Wein, Kriechrohr o.ä.).

j) private Grünfläche außerhalb von Baugrundstücken (Entwässerungsmulde)

k) Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Steubweise mit heimischen Obstbäumen
Die Obstbäume (Hochstämme) sind im Raster von 8,00 m x 10,00 m mit einem Stammumfang von mind. 10 - 12 cm zu pflanzen. Die Maßnahme ist bis zur Fertigstellung bzw. bis zum Nutzungsbeginn der Erwerterung fertig zu stellen. Die Wiese ist 2 x jährlich (Mitte Juli, Ende September) zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen.

9. Immissionsschutz
Aufenthaltsräume sind mit Schallschutzfenstern der Klasse IV auszuführen.

10. Vermaßung und Höhenkoterung
a) Maßzahl in Metern; z.B. 55,00 m
b) Erdgeschossrohfußbodenerkante in Metern über Normal Null; max. 571,10 m über NN

B. HINWEISE
1. Grundstücke
677/1 Flurstücksnummer; z.B. 677/1 bestehende Grundstücksgrenze
2. Gebäude
bestehendes Hauptgebäude
geplante Baukörper
offene Überdachung

3. Verkehrsflächen
a) Öffentlicher Feldweg gemäß Art. 53 Ziff. 1 Bayer. Straßen- und Wegegesetz gewidmet (Sonsige öffentliche Straße, die der Bewirtschaftung von Feld- und Waldgrundstücken diene)
b) anbaufreie Zone gem. Art. 23 Abs. 1 BauStrWG
c) vorgeschlagene Stellplätze

4. Grünordnung
a) vorgeschlagene Standorte für Bäume
Bäume sollten aus süddeutschen Aufzuchtgebieten (Bayern und Baden- Württemberg, ausgenommen Bodensee-Gebiet und Bereich Oberrhein) kultiviert worden sein. Die Pflanzungen sollten in der Baumschule vor Ort beschittigt werden können.
b) Eine Überdachung von Park- und Stellplätzen wird pergolaartig, z.B. als Holzkonstruktion mit Rank- und Schlingpflanzen angeregt.
c) geplante Sickermulde; Tiefe = 2,50 m

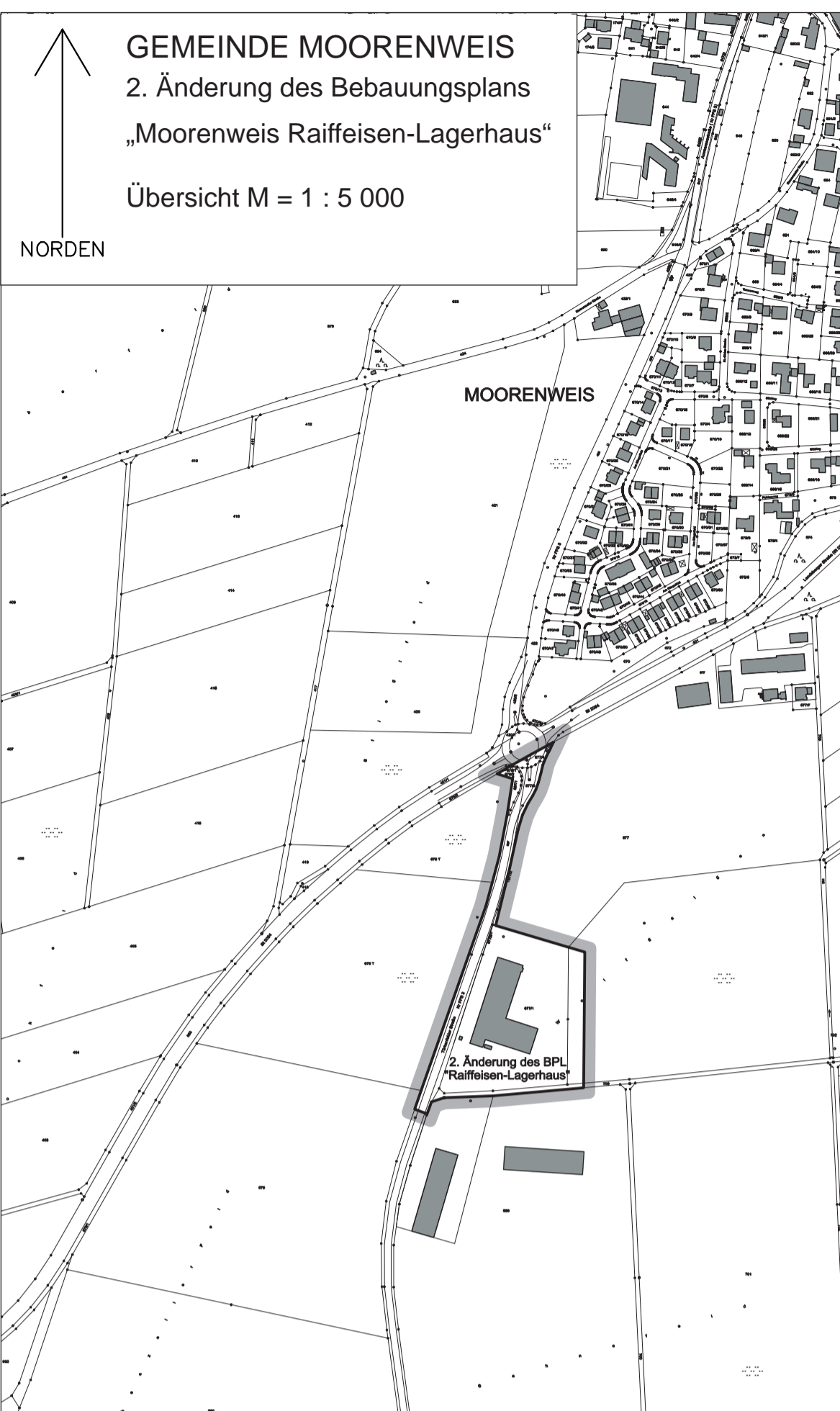
5. Wasser- und Abfallwirtschaft
a) Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
b) Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Freiflächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist zu versickern bzw. oberflächennah abzuleiten. Nach Möglichkeit ist das Niederschlagswasser 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
- Regenrinnen und Zisternen
Unterirdische Versickerungsanlagen (Rohr-Ripolen, Sickerschächte) dürfen nur in begründeten Ausnahmefällen und dann mit entsprechender Voreinigung (z.B. Absetzanlagen, Filter) zur Anwendung kommen.
Die Versickerung ist genehmigungsfrei, wenn die Maßgaben der "Verordnung über die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (NWFreiV) und der "Technischen Regeln zum schädlichen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENKV) beachtet werden. In anderen Fällen ist beim Landratsamt Fürstenfeldbruck ein Wasserrechtsverfahren zu beantragen.
c) Die anfallenden Schmutzwässer sind einer Grundstückskläranlage zuzuführen. Die Grundstücksentwässerungsanlagen sind entsprechend der DIN 1986 durchzuführen. Die Kleinkläranlage ist nach DIN 4261, Teil 1 mit 4, bzw. nach der für das jeweilige System betreffenden technischen Richtlinie zu errichten, zu betreiben und zu warten. Das in der Kleinkläranlage vorbehandelte Abwasser ist einer biologischen Nachbehandlung zu unterziehen, bevor es in den Untergrund eingeleitet werden darf.
d) Die Müllentsorgung hat entsprechend den jeweils gültigen Bestimmungen des Landkreises Fürstenfeldbruck zu erfolgen. Eigenkompostierung wird empfohlen.

6. Energieversorgung
a) Trafostation
Elektrische Kabelvertalerschränke bzw. Hausanschlusskästen müssen so aufgestellt werden, dass diese von außen zugänglich sind und in der Flucht des Zaunes liegen. Telekommunikationsanlagen sind nach § 50 ff. TKG zu verlegen.
b) Die Stromversorgungskabel sind auf dem Grundstück unterirdisch zu verlegen.
c) Es wird empfohlen, zur Wärme- und Warmwasserversorgung regenerative Energie zu verwenden oder Solaranlagen zu errichten.
Als Heizsysteme sollten umweltfreundliche Heizungsarten verwendet werden. Auf die Verwendung elektrischer Heizenergie sollte im gesamten Baugebiet verzichtet werden.

7. Immissions- und Brandschutz
a) Im Planungsgebiet sind erhöhte Schallemissionen durch Betriebs- und Fahrgeräusche zu erwarten.
b) Löschwasserbehälter nach Brandschutzvorschriften
Der Löschwasserbehälter ist entsprechend einer Absprache mit dem Landesamt für Brand- und Katastrophenschutz zu dimensionieren. Der Brandschutz und eine ausreichende Löschwasserversorgung müssen gewährleistet sein.
8. Denkmalschutz
Sollten bei Baumaßnahmen Bodendenkmäler zu Tage treten, ist das Landesamt für Denkmalschutz unverzüglich zu benachrichtigen (§ 8 BayDSchG).

9. Bauvollzug
a) Die festgesetzten Baugrenzen sind in den Erdgeschossgrundriss und die Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens als Kote im Gebäudeschnitt des Baugesuchs einzutragen. Ferner ist ein gesonderter Hinweis 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 5. 10. 2011
(1. Bürgermeister) (Planfertiger)



VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeinde Moorenweis hat gem. § 2 Abs. 1 BauGB mit Beschluss des Gemeinderats vom 24. 3. 2011 die Aufstellung einer 2. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17. 5. 2011 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf des Änderungsplans mit Begründung in der Fassung vom 24. 3. 2011 wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 25. 5. 2011 mit 27. 6. 2011 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 25. 5. 2011 mit 27. 6. 2011 beteiligt.

3. Der Entwurf des Änderungsplans mit Begründung in der Fassung vom 25. 7. 2011 wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 5. 8. 2011 mit 5. 9. 2011 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 5. 8. 2011 mit 5. 9. 2011 beteiligt.

4. Die Gemeinde Moorenweis hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 5. 10. 2011 den Änderungsplan mit Begründung in der Fassung vom 5. 10. 2011 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel) Moorenweis, den
(1. Bürgermeister)

5. Der Änderungsplan wurde am ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindeflehen bekannt gemacht. Der Änderungsplan ist damit gem. § 10 Abs.3 BauGB in Kraft getreten und kann ab auf Dauer im Rathaus Moorenweis, Bauverwaltung, Ammerseest. 8, eingesehen werden. Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.

(Siegel) Moorenweis, den
(1. Bürgermeister)

A. FESTSETZUNGEN
1. Geltungsbereich
a) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
b) Dieser Änderungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs die rechtsverbindliche 1. Änderung des Bebauungsplans „Moorenweis Raiffeisen-Lagerhaus“ in der Fassung vom 16. 10. 2001, öffentlich bekannt gemacht am 22. 11. 2001 sowie Teile der 2. Änderung des Bebauungsplans „Moorenweis Stiegefeld“, rechtsverbindlich seit 30. 11. 2005.
2. Art der baulichen Nutzung
a) Das gesamte Baugebiet ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 11 BauNVO als **Sondergebiet Lagerhaus** festgesetzt. Zulässig ist nur ein landwirtschaftliches Lagerhaus sowie Nutzungen, die damit im Zusammenhang stehen einschließlich notwendiger Einrichtungen wie Geschäfts- und Büronutzungen, Betriebsflächen sowie Verkaufsräume mit Lagerflächen (mit max. 300 m² Verkaufsfäche). In den Verkaufsräumen (Laden) dürfen nur im ländlichen Bereich benötigte Konsumprodukte angeboten werden. Das Sortiment darf folgende Produktpaletten umfassen: Konsumgetreide und Mehle; Hof-, Feld-, Forst- und Gartengeräte; Gartenbedarfartikel; Heimtierernährung; Gesundheitsprodukte für die landwirtschaftliche Tierhaltung; Vieh- und Stallgeräte; Haushaltsartikel; Arbeitsschutzartikel; Kunststoffartikel; Erden und Substrate; Nägel, Spax, Dübel, Schrauben und Bohrer; Holzschutzmittel und Wandfarben und Zubehör. Ausnahmsweise zulässig ist: Eine Wohnlichkeit in der nordwestlichen Ecke des Bauraumes mit max. 90 m² Wohnfläche für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und deren Angehörige.
b) Fläche für die Landwirtschaft
c) Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den privaten Zufahrten zulässig. Notwendige technische Einrichtungen wie Staubkammern, Getreidetrocknung, Tanks und LKW-Waagen etc. sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, jedoch nicht im Bereich der privaten Pflanzflächen.
3. Maß der baulichen Nutzung
a) GR 4 300 höchstzulässige Grundfläche in Quadratmetern (ohne die Grundflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO)
GR 9 200 höchstzulässige Grundfläche in Quadratmetern (mit den Grundflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO)
Weitere Überschreitungen gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind nicht zulässig.
b) FH 17,00 höchstzulässige Firsthöhe in Metern, gemessen von der festgesetzten Grundkote bis zum oberen Abschluss des Dachs; z.B. 17,00 m
WH 9,70 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. 9,70 m

6. Öffentliche Verkehrsflächen und Erschließung
a) Fahrbahnfläche
b) Straßenbegleitgrün
Das Straßenbegleitgrün ist als Rasenfläche anzulegen.
c) Gemischt genutzte Fläche
d) Straßenbegrenzungslinie bzw. Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
e) Grundstücksein- und -ausfahrt Sondergebiet
Ein- und Ausfahrt für Feuerwehr
7. Private Zufahrten und Lagerflächen, Stellplätze, Leitungsrechte
a) Private Zufahrten und Lagerflächen (Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO)
Auf den privaten Zufahrten 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 wasserundurchlässiger Belag (z.B. sandverfügtes Pflaster, Rasenpflaster o.ä.) zu verwenden. Stellplätze dürfen im Bereich der privaten Zufahrten und Lagerflächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche erstellt werden. Die für den Schwerlastverkehr erforderlichen Flächen (Zufahrten, Stellplätze, dgl.) können mit Verbundpflaster, Asphalt oder dgl. befestigt werden.
8. Grünordnung
a) private Pflanzfläche (gem. Art. 7 Abs. 1 Satz 1 BauBO)
b) Das Baugrundstück ist im Bereich der privaten Pflanzflächen, soweit sie nicht als Geh-, Fahr-, Lager- oder Stellplatzfläche angelegt sind, unbefestigt zu halten und gärtnerisch zu gestalten.
c) Randeingrünung (wallinnenseitig)
Die nach den Festsetzungen 8.d) bis 8.f) am nördlichen, östlichen und südlichen Plangebietesrand im 2,0/2,0 m-Raster gepflanzten Bäume und Sträucher zur Randeingrünung sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume müssen auf Kosten der Eigentümer nachgepflanzt werden. Der Baumanteil beträgt 15 % der Gesamtanzahl der Gehölze.