

Planbezeichnung:

Gemeinde Moorenweis



## 2. Änderung des Bebauungsplans Dünzelbach - Sondergebiet Omnibusbetrieb

umfassend die Fl.Nrn. 326, 326/1, 327, 328, 334 sowie  
Teilflächen der Fl.Nrn. 215, 220, 331, 357 und 486  
Gemarkung Moorenweis

Planfertiger:

**stadtundland**  
stadtplanung      architektur

Architektin  
**Silke Drexler**  
Reichhof 1  
86919 Utting a. A.

**Tel** 08806 - 95 833 31  
**Fax** 08806 - 95 833 32  
**Mobil** 0172 - 139 5372  
drexler@silkedrexler.de  
www.silkedrexler.de

Fassung vom:

28.11.2013

---

Die Gemeinde


**Moorenweis**

erlässt gemäß § 2 sowie §§ 9, 10, 13 und 13 a des Baugesetzbuchs - BauGB -, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO -, Art. 81 der Bayer. Bauordnung - BayBO -, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - und dem Bayerischen Naturschutzgesetz - BayNatSchG - diese Bebauungsplanänderung als

**Satzung :**

## A. FESTSETZUNGEN

### 1. Geltungsbereich

- a)  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- b) Dieser Änderungsplan ersetzt die rechtsverbindliche 1. Änderung des Bebauungsplans „Dünzelbach - SO Omnibusbetrieb“ in der Fassung vom 18.04.2011, öffentlich bekannt gemacht am 20.04.2011.

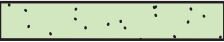


### 2. Art der baulichen Nutzung

- a)  Das gesamte Baugebiet ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 11 BauNVO als **Sondergebiet Omnibusbetrieb** festgesetzt.

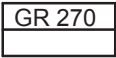


Zulässig sind Gebäude und Anlagen, die vorwiegend für einen Omnibusbetrieb erforderlich sind einschließlich notwendiger Einrichtungen wie Geschäfts- und Büronutzungen, Betriebs- und Schulungsflächen sowie Sozial-, Lager- und Nebenräume.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und deren Angehörige.

- b)  Private Grünfläche außerhalb von Baugrundstücken  
Private Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten, mit heimischen Büschen und Bäumen zu bepflanzen und als Wiesen anzulegen.  
Auf der an Bauraum E südlich angrenzenden privaten Grünfläche ist ein naturnah gestalteter Schwimmteich zulässig.
- c)  Fläche für Wald
- d)  Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlicher Art der Nutzung

### 3. Maß der baulichen Nutzung

- a)  höchstzulässige Grundfläche in Quadratmetern  
z.B. 270 m<sup>2</sup>  
Überschreitungen durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen sind insgesamt bis zu einer Grundflächenzahl von 0,60 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
- c) Als höchstzulässiger Punkt für Firste und Dachaufbauten jeder Art werden 4,00 m über der jeweiligen Wandhöhe festgesetzt
- d)  Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlicher Wandhöhe
- e) Zulässige Wohnflächen:  
Bauraum A: 150 m<sup>2</sup> / Bauraum B: 230 m<sup>2</sup> / Bauraum C: 75 m<sup>2</sup> / Bauraum E: 225 m<sup>2</sup>  
Max. 10 % der in Bauraum C bzw. E zulässigen Wohnflächen dürfen zwischen beiden Bauräumen verteilt werden.

#### 4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

a) Im gesamten Baugebiet ist die offene Bauweise zulässig.

b)  Baugrenze


Im Rahmen der festgesetzten Grundfläche ist eine Überschreitung der Baugrenze des Bauraumes B nach Süden bis zu 5,50 m Tiefe und 7,50 m Länge für offene Überdachungen sowie des Bauraumes E nach Westen bis zu 1,00 m Tiefe und 3,50 m Länge für untergeordnete Bauteile zulässig.

Entlang von bestehenden Gebäudefronten gezeichnete unvermaßte Baugrenzen sind in ihrer Lage durch die Außenfronten dieser Gebäude festgesetzt.

Die grundsätzliche Zulässigkeit, Gebäude bis an die Baugrenzen heranzurücken, entbindet nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO.

c)  offene Überdachung bzw. aufgeständerte Terrasse

#### 5. Bauliche Gestaltung

a)  Hauptfirstrichtung

b) Als Dachformen sind flache und flach geneigte Dächer sowie Sattel- und Pultdächer mit einer Neigung zw. 10° und 40° zulässig.

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 sockellos und mit einem Bodendurchschlupf von mindestens 10 cm für Tiere auszubilden. Zulässig sind nur Zäune aus Maschendraht oder Gitterelementen mit T-Eisen oder Stahlrohrstützen bis zu einer Höhe von 2,00 m.

e) Aufschüttungen bzw. Abgrabungen von den festgesetzten Grundkoten sind bis zu  $\pm 0,25$  m zulässig.

#### 6. Öffentliche Verkehrsflächen

a)  Verkehrsflächen

b)  Straßenbegrenzungslinie

#### 7. Private Zufahrten und Lagerflächen, Stellplätze/Garagen

a)  Private Zufahrten und Lagerflächen

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 wasserdurchlässiger Belag (z.B. sandverfugtes Pflaster, Rasenpflaster o.ä.) zu verwenden.

Die für den Schwerlastverkehr erforderlichen Flächen (Zufahrten und Stellplätze) können mit Verbundpflaster, Asphalt oder dgl. befestigt werden, mit Ausnahme der unter Punkt 7.b) festgesetzten Flächen mit wasserdurchlässigem Belag.

- b) Offene Stellplätze und Garagen sind im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Vorschriften allgemein zulässig. Sie dürfen nur auf den hierfür besonders festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche erstellt werden.



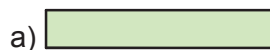
Fläche für offene Stellplätze bzw. Garagen



Fläche für offene Stellplätze (PKW/Bus) sowie deren Zufahrten mit wasserdurchlässigem Belag

- c) Hinsichtlich Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kfz und der Abstellplätze für Fahrräder ist die „Stellplatzsatzung - KfzAbS“ incl. Anlage 1 und 2 der Gemeinde Moorenweis vom 22.06.2012 maßgeblich.

## 8. Grünordnung



a) Private Pflanzfläche

- b) Die Baugrundstücke sind im Bereich der privaten Pflanzfläche, soweit sie nicht als Geh-, Fahr-, Lager- oder Stellplatzfläche angelegt ist, unbefestigt zu halten und gärtnerisch zu gestalten. Die nach den Festsetzungen 8.d) gepflanzten Bäume sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume müssen auf Kosten der Eigentümer nachgepflanzt werden.

- c) Offene Bus- und PKW-Stellplätze auf Fl.Nr. 357 T sowie deren Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen. Sowohl die auf dieser Fl.Nr. zulässigen Stellplätze, als auch das zulässige Garagengebäude sind mit Bäumen (gemäß Planzeichnung) der unter Festsetzung 8.d) genannten Arten und Größen zu umpflanzen. Pflanztermin ist die Vegetationsperiode des Satzungsbeschlusses.

- d) Für Art und Größe der zu pflanzenden Bäume 1. Ordnung gelten folgende Festsetzungen:

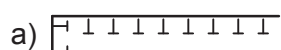
- zulässige Arten

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Birke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Platanus acerifolia	Platane
Quercus robur	Stieleiche
Ulmus carpinifolia	Feldulme

- Pflanzgröße

Hochstämme aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt. Mindeststammumfang 18 - 20 cm, Mindesthöhe 5,00 m.

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



a) Umgrenzung von Ausgleichsflächen

- b) Auf Flur-Nr. 357 T in der Gemeinde Moorenweis, Gemarkung Dünzelbach, werden rd. 720 m<sup>2</sup> Ausgleichsflächen nachgewiesen.  
 Entwicklungsziel: Schaffung einer Streuobstwiese mit heimischen Obstbäumen.  
 Umsetzungsbeginn: Pflanztermin ist die Vegetationsperiode des Satzungsbeschlusses.

## 10. Wasserwirtschaft

Die genehmigten Hochwasserschutzmaßnahmen müssen vor Beginn von Baumaßnahmen im Bereich des Überschwemmungsgebiets (Bauräume A, C und D) errichtet und von einem anerkannten Sachverständigen gem. 69 Abs. 1 Satz 1 BayWG sowie Art. 78 BayWG abgenommen werden.

Bei sämtlichen Baumaßnahmen einschließlich Geländemodellierungen im Bereich von Bauraum E muss gewährleistet sein, dass der Retentionsraum des Hammerschmiedbachs erhalten bleibt.



bestehende Wasserfläche bzw. Hammerschmiedbach

## 11. Energieversorgung


Die Stromversorgungskabel sind auf den Grundstücken unterirdisch zu verlegen.

## 12. Immissionsschutz

Während der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) dürfen auf den westlich von Fl.Nr. 330 gelegenen PKW-Stellplätzen sowie auf den offenen Busstellplätzen gewerblich keine Fahrzeuge betrieben werden.

## 13. Vermaßung und Höhenkotierung





a)  7,00 Maßzahl in Metern; z.B. 7,00 m

b)  566.00 Grundkote in Metern über Normal Null; z.B. 566,00 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 Wandhöhen (Festsetzung 3.b) sowie der Aufschüttungen bzw. Abgrabungen (Festsetzung 5.e).

## B. HINWEISE



### 1. Grundstücke, Einfriedungen

328	Flurstücksnummer; z.B. 328
	bestehende Grundstücksgrenze
	zu einem Baugrundstück zusammengefasste Buchgrundstücke
	aufzulassende Grundstücksgrenze
	bestehender Zaun



### 2. Gebäude

	bestehendes Hauptgebäude
	bestehendes Nebengebäude
	abgebrochenes Hauptgebäude (Hammerschmiede)



### 3. Topografie

a) 	bestehende Höhenlinie mit Höhenangabe über Normal Null; z.B. 563,00 m ü. NN
b) 	Böschungfläche

### 4. Grünordnung

a) 	vorgeschlagene Standorte für Bäume 1. Ordnung
	vorgeschlagene Standorte für Obstbäume

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 besichtigt werden können.

b) 	bestehende Bäume
c) 	Nummerierte Biotopfläche; B 45

### 5. Wasser- und Abfallwirtschaft

- Die Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die Wasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung der Gemeinde Moorenweis angeschlossen sein.
- Die Müllentsorgung hat entsprechend den jeweils gültigen Bestimmungen des Landkreises Fürstfeldbruck zu erfolgen. Eigenkompostierung wird empfohlen.

## 6. Energieversorgung

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.

## 7. 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 ortsüblichen Auswirkungen auf des Plangebiet durch Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen kommen.

b) Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO zu beachten.

## 8. Bauvollzug

a) Die festgesetzten Baugrenzen sind in den Erdgeschossgrundriss und die Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens als Koten im Gebäudeschnitt des Bauwerks einzutragen. Ferner ist ein gesonderter Nachweis über die Grundflächen zu führen.

b) Die nach diesem Bebauungsplan festgesetzte Bepflanzung und die Freiflächenbefestigungen im Bereich der offenen Busstellplätze sind in einem Freiflächen-Gestaltungsplan nachzuweisen.

Moorenweis, den .....

Utting, den .....

.....

(1. Bürgermeister)

.....

(Planfertiger)

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeinde Moorenweis hat gem. § 2 Abs. 1 BauGB mit Beschluss des Gemeinderats vom 28.11.2013 die Aufstellung einer 2. Änderung des Bebauungsplans „Dünzelbach - Sondergebiet Omnibusbetrieb“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.12.2013 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Änderungsplans mit Begründung in der Fassung vom 28.11.2013 wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 20.12.2013 mit 20.01.2014 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.12.2013 mit 20.01.2014 beteiligt.
3. Die Gemeinde Moorenweis hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 27.02.2014 den Änderungsplan in der Fassung vom 28.11.2013 mit Begründung in der Fassung vom 27.02.2014 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel)

Moorenweis, den .....

.....  
(1. Bürgermeister)

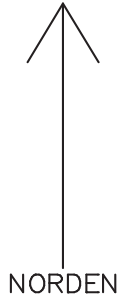
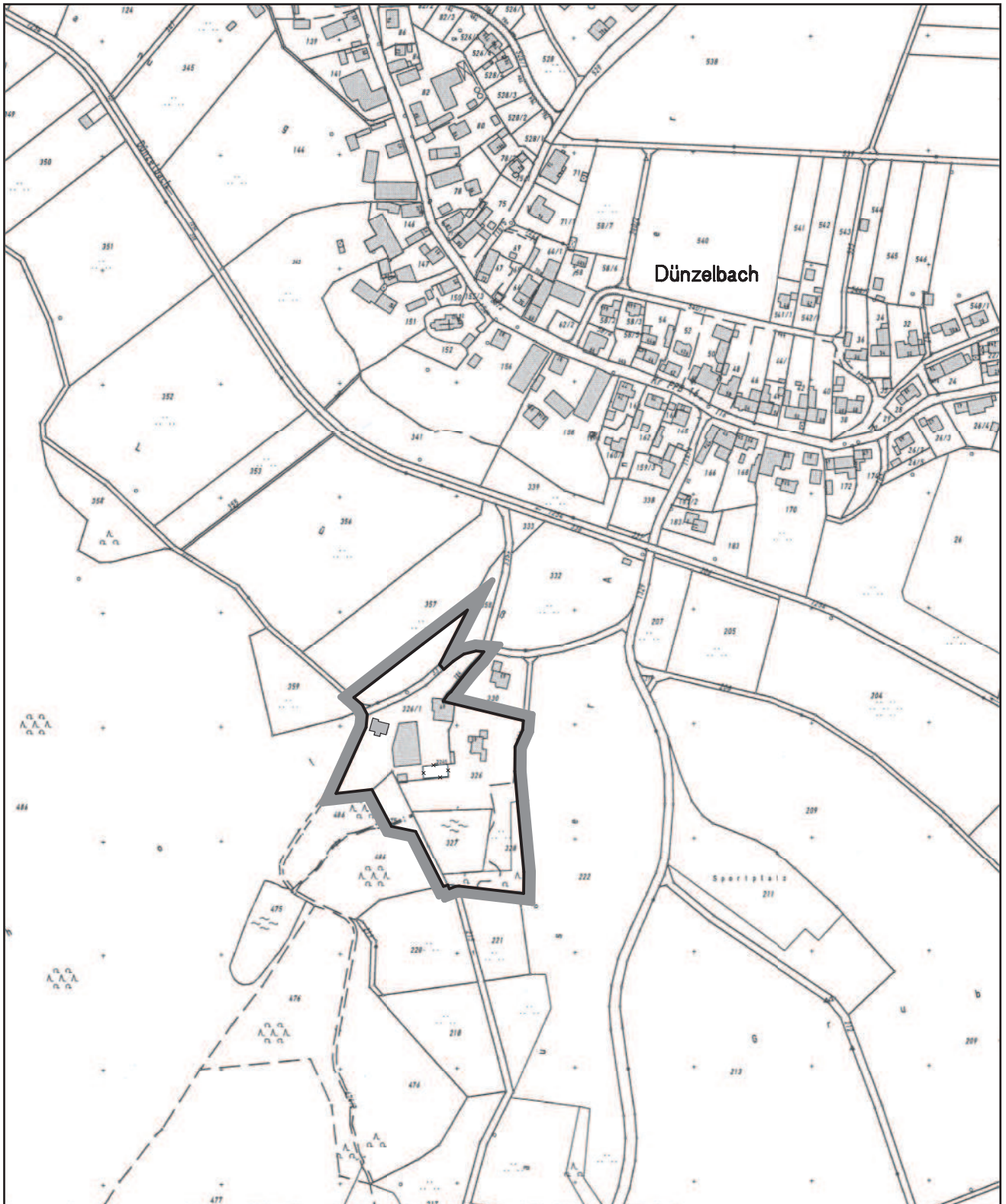
4. Die 2. Änderung des Bebauungsplans wurde am ..... ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln bekannt gemacht. Der Änderungsplan ist damit gem. § 10 Abs.3 BauGB rechtsverbindlich und kann ab ..... auf Dauer im Rathaus Moorenweis, Bauverwaltung, Ammerseestr. 8, eingesehen werden.

(Siegel)

Moorenweis, den .....

.....  
(1. Bürgermeister)





# GEMEINDE MOORENWEIS

2. Änderung des Bebauungsplans  
„Dünzelbach - SO Omnibusbetrieb“

Übersicht M = 1 : 5 000