

Gemeinde: MOORENWEIS / obb.
LANDKREIS FÜRSTENFELDBRUCK

BEBAUUNGSPLAN:

"MOORENWEIS-SCHLEIFWIESEN"

Plandatum: 18.01.1995

geändert am: 12.07.1995
19.07.1995
04.10.1995

Planfertiger: Gemeinde Moorenweis
- Ammerseestr. 8, 82272 Moorenweis

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

Die Gemeinde MOORENWEIS erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9, 10 des Baugesetzbuches -BauGB- vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert am 08.04.1994 (BGBl. I S. 766), des Art. 96 Abs. 1 Nr. 15 und des Art. 98 der Bayer. Bauordnung -BayBO- in der Fassung vom 18.04.1994 (GVBl. S. 251) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- vom 06.01.1993 (GVBl. S. 65), zuletzt geändert am 12.04.1994 (GVBl. S. 210) 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

A. FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich

----- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des Bebauungsplans

2. Art der Nutzung

Das Baugebiet ist nach § 9 BauGB i.V.m § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

3. Maß der baulichen Nutzung

a) I + D Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze. Das 2. Vollgeschosß ist nur durch Ausbau des Dachgeschosses zulässig.

b) GRZ 0,22 Grundflächenzahl 0,22 als Höchstwert; Zufahrtsflächen zu Garagen und Stellplätzen nach § 19 BauNVO werden nicht mitgerechnet.

/c) Garten- und Gerätehäuser, sowie Holzschuppen bis zu einer Grundfläche von insgesamt max. 20 m², je Baugrundstück, sind zulässig. Eine Anrechnung auf die zulässige GRZ erfolgt nicht.

4. Bauweise und Grundstücksgrößen

a)  nur Einzelhäuser zulässig

 nur Doppelhäuser zulässig

b) Die Mindestgrundstücksgrößen betragen für

Einzelhäuser	525 m ²
Doppelhäuser	750 m ² = 375 m ² je Doppelhaushälfte

c) Je Wohngebäude sind nur max. 2 Wohneinheiten zulässig. Wohngebäude sind Einzelhäuser und Doppelhaushälften.

d) ----- Baugrenze

5. Bauliche Gestaltung

a) Sockel, Sockelhöhe

Die Erdgeschoßrohfußbodenoberkante von max. 0,35 m muß durch Darstellung von Höhenkoten im Eingabeplan angegeben werden. Dabei ist ein Fixpunkt im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche anzugeben.

b) Doppelhaushälften sind bezüglich Höhe, Dachneigung und verwendeter Materialien einheitlich zu gestalten.

c) Fassaden

Als Fassadenmaterial sind nur verputzte, gestrichene Mauerflächen und/oder Holzverschalungen zulässig. Holzhäuser sind grundsätzlich zulässig.

d) Abstandsflächen

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

e) Erker, Balkone, Loggien und Vordächer dürfen die Baugrenze um max. 1,00 m überschreiten.

Verglaste Wintergärten und Pergolen sind als untergeordnete Bauteile grundsätzlich zulässig und dürfen die Baugrenze um max. 2,50 m überschreiten. Notwendige Abstandsflächen sind einzuhalten.

Umwehrungen und Geländer an Balkonen, sowie Pergolen sind nur in Holz auszuführen.

f) Wandhöhe

Die max. zulässige Wandhöhe beträgt 3,60 m.

Als Wandhöhe gilt der Schnittpunkt der Unterkante Sparren mit der Außenwand, bezogen auf die Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens.

g) Dachform, First

← → Hauptfirstrichtung

Der First ist parallel zur längeren Seite des Grundrisses zu legen.

Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 37°- 45°, bei Garagen von 20°- 45°, zulässig. Bei Doppelhäusern sind nur einheitliche Dachneigungen zulässig.

h) Deckungsmaterial

Für die Dacheindeckung ist naturroter Ziegel bzw. ziegelrote Dachsteine zu verwenden; bei Wintergärten sind auch Glasdächer zulässig. Ausnahmsweise können für die Dächer andere Materialien zugelassen werden, soweit sie der Energiegewinnung dienen.

i) Dachaufbauten

Als Dachaufbauten sind nur stehende Gauben, bzw. Zwerchgiebel mit der Dachneigung und -eindeckung des Hauptdaches, zulässig.

Bei Einzelhäusern sind je Dachseite max. 2 Gauben oder 1 Zwerchgiebel zulässig. Bei Doppelhaushälften sind je Dachseite entweder max. eine Gaube oder je Doppelhaus ein gemeinsamer Zwerchgiebel zulässig.

Die Gauben dürfen 2,00 m und die Zwerchgiebel 4,50 m Breite nicht überschreiten. Die Gesamtbreite der Gauben darf jedoch höchstens 1/3 der Hauslänge betragen.

Zusätzlich ist je Hauseinheit und Hausseite ein liegendes Fenster mit max. 0,8 m² Lichter Glasfläche zulässig.

8.

6. Garagen und Nebenanlagen

- a)  Fläche für Garagen

Garagen dürfen nur auf den hierfür bezeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässigem Belag (z.B. Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine) auszuführen.

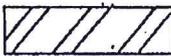
- b) Notwendige Stellplätze sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Die Stellplätze und deren Zufahrt sind mit wasserdurchlässigem Belag (z.B. Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine) auszuführen; die Lage innerhalb des Baugrundstückes kann frei gewählt werden.
- c) Garagentore sind in Holz auszuführen.
- d) Soweit Garagen an der seitlichen und/oder rückwärtigen Grundstücksgrenze vorgesehen sind, ist Grenzbebauung vorgeschrieben. Überdachte Durchgänge und Stellplätze gelten hierbei als Teil der Garage.
- e) Garagen, die an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet werden, müssen in gleicher Höhe, Dachform, Dachneigung, Dachdeckung zusammengebaut werden.
- f) Für Wohnungen bis 60 m² sind jeweils ein Stellplatz, für Wohnungen über 60 m² sind jeweils zwei Stellplätze nachzuweisen.
- g) Der Standort für Garten- und Gerätehäuser, sowie für Holzschuppen kann innerhalb des Baugrundstückes frei gewählt werden. Hier ist eine max. Traufhöhe von 2,10 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberkante, zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt hier 10°- 30°. Notwendige Abstandsflächen sind einzuhalten.
- h) Garten- und Gerätehäuser, sowie Holzschuppen sind nur in Holzbauweise zulässig.

9

1

1

7. Öffentliche Verkehrsfläche

- a)  Verkehrsfläche
- b)  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fußweg in wassergebundener Wegedecke auszuführen
- c)  Straßenbegrenzungslinie

8. Einfriedungen

- a) An öffentlichen Flächen sind Einfriedungen als senkrechte, durchgehende Latten-, Waldlatten- und Staketenzäune bis zu einer max. Höhe von 1,00 m, gemessen von der Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche zugelassen. Sockel sind bis zu einer Höhe von max. 0,20 m zulässig, wobei die zulässige Gesamthöhe von 1,00 m nicht überschritten werden darf.

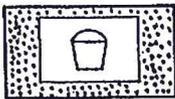
Zwischen den Baugrundstücken und zu landwirtschaftlichen Flächen sind auch Maschendrahtzäune bis 1,00 m Höhe zulässig. Sockel im Zusammenhang mit Einfriedungen sind hier nicht zugelassen.

- b) Die Zufahrten zu den Stellplätzen bzw. Garagen dürfen nicht eingefriedet werden.

9. Ver- und Entsorgungsanlagen (Erschließung)

- a)  Vorhaltefläche für Trafostation
- b)  Vorhaltefläche für kleinen Wertstoffhof
- c) Die Stromversorgungskabel sind unterirdisch zu verlegen.
- d) Elektrische Kabelverteilerschränke bzw. Hausanschlußkästen müssen so aufgestellt werden, daß diese von außen zugänglich sind und in der Flucht des Zaunes liegen.
- e) Telekom Fernmeldekabel sind unterirdisch zu verlegen.

10. Öffentliche Anlagen



Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz

11. Grünordnung

- a) Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze für Kfz angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten.

Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist mind. ein Baum 1. Wuchsordnung und ein Baum 2. Wuchsordnung zu pflanzen (s. Pflanzliste Pkt. A.11.e)); Stammumfang mind. 10 cm bei Pflanzung.

Anstelle von Bäumen 1. und 2. Wuchsordnung können auch Obstbäume, Sorten nach Wahl des Bauherrn, gepflanzt werden.

Zu pflanzende Bäume:



Lage um max. 2,00 m verschiebbar.



Lage innerhalb des Baugrundstückes frei wählbar.

- b) Die Grundstücke sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen intensiv mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- c) Garagen, Carports und Pergolen sind mit Rankpflanzen einzugrünen (z.B. Efeu, Wilder Wein, Knöterich).
- d) Für Hecken und Sichtschutzpflanzungen dürfen nur Laubgehölze verwendet werden. Koniferen (z.B. Tuja) sind zur Pflanzung von Hecken nicht zugelassen.
- e) Für Hecken und Sichtschutzpflanzungen und für Sträucher und Bäume auf öffentlichen Flächen, sowie auf privaten Grundstücksflächen, die unmittelbar an öffentliche Bereiche angrenzen, sind folgende bodenständige Gehölze zu verwenden:

Bäume 1. Wuchsordnung, einzelstehend, Baumreihen oder in Gruppen

Winterlinde	-	Tilia cordata
Sommerlinde	-	Tilia platyphyllos
Kaiserlinde	-	Tilia europaea 'Pallida'
Feldulme	-	Ulmus carpinifolia
Bergulme	-	Ulmus glabra
Silberahorn	-	Acer saccharinum
Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus
Deutsche Stieleiche	-	Quercus robur
Platane	-	Platanus x acerifolia

Bäume 2. Wuchsordnung, teilweise einzelstehend oder zur Unterpflanzung

Feldahorn	-	Acer campestre
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Eberesche	-	Sorbus in Sorten
Rotdorn	-	Crataegus laevigata
Walnuß	-	Juglans regia (einzelstehend)
Birke	-	Betula pendula
Zitterpappel	-	Populus tremula
Vogelkirsche	-	Prunus avium
Traubenkirsche	-	Prunus padus
Grauerle	-	Alnus incana

Sträucher

Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Haselnuß	-	Corylus avellana
Weißdorn	-	Crataegus monogyna
Rotdorn	-	Crataegus laevigata
Schlehe/Schwarzdorn	-	Prunus spinosa
Liguster	-	Ligustrum in Sorten
Heckenkirsche	-	Lonicera in Sorten
Rose	-	Rosa in Sorten
Schneeball	-	Viburnum in Sorten
Flieder	-	Syringa in Sorten
Holunder	-	Sambucus in Sorten
Kreuzdorn	-	Rhamnus cartharticus
Johannisbeere	-	Ribes in Sorten
Berberitze, Sauerdorn	-	Berberis vulgaris
Faulbaum	-	Rhamnus frangula
Sal- u. Hängeweide	-	Salix caprea
Purpurweide	-	Salix purpurea
Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaeus

Geschnittene Hecken

Feldahorn	-	Acer campestre
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Kornelkirsche	-	Cornus mas
Weißdorn	-	Crataegus monogyna
Rotbuche	-	Fagus silvatica
Liguster	-	Ligustrum vulgare



Private Grünfläche, die mit Sträuchern gemäß Pflanzliste Pkt. A.11.e) aufzufüllen ist; Pflanzgröße: 2 x verpflanzt, Größe mind. 60 - 100 cm. Pflanzdichte: 1 Strauch/2,0 m²

- f) Zum Nachweis der unter Pkt. 10. a) - e) festgesetzten Bepflanzung, ist mit dem Bauantrag ein Freiflächenplan einzureichen. Dies gilt auch für Bauanträge, welche im Genehmigungsverfahren eingereicht werden.

B HINWEISE

1. Die Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Fürstenfeldbruck.

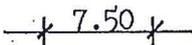
Die durch das Planungsgebiet verlaufenden unterirdischen Leitungen der Stadtwerke Fürstenfeldbruck werden nach Absprache zwischen der Gemeinde und den Stadtwerken im Rahmen der Erschließungsmaßnahme verlegt.

2. Die Wasser- und Löschwasserversorgung erfolgt durch die Gemeinde Moorenweis.

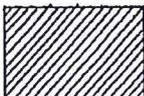
3. Die Abwasserentsorgung erfolgt durch die Gemeinde Moorenweis im Trennsystem entsprechend der jeweils gültigen Entwässerungssatzung. Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern.
4. Im Planungsgebiet ist ein hoher Grundwasserstand vorhanden (ca. 1,45 m - 1,55 m unter Geländeroberkante; bei längeren und starken Regenfällen noch etwas höher). Um hier ein Eindringen von Wasser auszuschließen wird empfohlen die Untergeschosse, Lichtschächte und Kelleraufgänge bis zur festgesetzten Oberkante Rohfußboden wasserdicht auszubilden.
5. Die Müllentsorgung hat entsprechend den jeweils gültigen Bestimmungen des Landkreises Fürstfeldbruck zu erfolgen. Eigenkompostierung wird empfohlen.
6. Mit unvermeidbaren Immissionen, die von einer ortsüblichen, landwirtschaftlichen Nutzung benachbarter Grundstücke ausgehen, ist zu rechnen.
7. Der Spielbetrieb auf der im Nordosten des Planungsgebietes angrenzenden Tennisanlage wird, spätestens mit Abschluß der Erschließungsmaßnahme im Planungsgebiet, eingestellt.

8. - - - - - vorgeschlagene Grundstücksgrenze

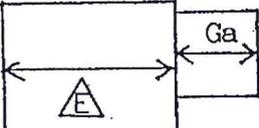
9. ○ — ○ bestehende Grundstücksgrenzen

10.  Maßangabe in Meter (z.B. 7,50 m)

11. 1473 Flurnummer z.B. Fl.Nr. 1473

12.  vorhandene Hauptgebäude

13.  vorhandene Nebengebäude

14.  Beispiel für Baukörperanordnung

15. Maßentnahme: Planzeichnung zur Entnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

C.

VERFAHRENSHINWEISE

1. Der Gemeinderat hat in der öffentlichen Sitzung vom 02.09.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Moorenweis-Schleifwiesen" beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 10.09.1993 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB)



Moorenweis, den 18.01.1995

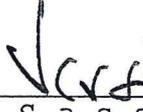


S a s s e
1. Bürgermeister

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB von 06.03.1995 bis 06.04.1995 ortsüblich mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung öffentlich dargelegt.



Moorenweis, den 10.04.1995

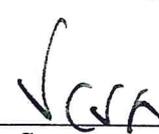


S a s s e
1. Bürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 07.08.1995 bis 07.09.1995 in der Gemeindeverwaltung Moorenweis, Ammerseeestr. 8, Zimmer E 03, 82272 Moorenweis öffentlich ausgelegt.



Moorenweis, den 08.09.1995

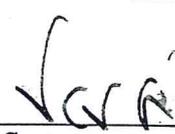


S a s s e
1. Bürgermeister

4. Die Gemeinde Moorenweis hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 04.10.1995 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.



Moorenweis, den 16.10.1995

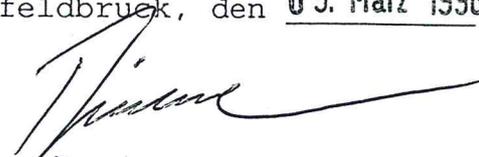


S a s s e
1. Bürgermeister

5. Die Gemeinde Moorenweis hat den Bebauungsplan am 21.11.1995 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 11.12.95 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 05. März 1996

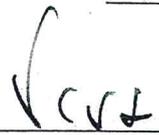

BÜCHNER
jur. Staatsbeamter

6. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 19.01.1996 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 21.02.1996


S a s s e
1. Bürgermeister

inz-
l.

r-

ick.

igen
der
e

le