

**- Teil B -**

**Gemeinde Moorenweis**  
**Landkreis Fürstentfeldbruck**



---

**Bebauungsplan „Dünzelbach Ortsmitte“**  
**1. Änderung**

**- ENTWURF -**

# **T E X T T E I L**

**vom 23.05.2023**

**Fassung vom:**  
**19.09.2023**

---

**Arnold Consult AG**  
**Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing**

## **Präambel:**

Die Gemeinde Moorenweis erlässt aufgrund des § 1 Abs. 8, § 2 Abs. 1 Satz 1, des § 9, des § 10 Abs. 1 und des § 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 79 und 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO), des § 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, folgende

## **1. Änderung des Bebauungsplanes „Dünzelbach Ortsmitte“**

als Satzung:

# **1. Allgemeine Vorschriften**

## **1.1 Bestandteile**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Dünzelbach Ortsmitte“ besteht aus der von der ARNOLD CONSULT AG, Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing ausgearbeiteten Planzeichnung (Teil A) in der Fassung vom 19.09.2023, sowie den nachfolgenden textlichen Festsetzungen (Teil B), ebenfalls in der Fassung vom 19.09.2023.

Die Begründung (Teil C) in der Fassung vom 19.09.2023 liegt der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Dünzelbach Ortsmitte“ ebenfalls bei.

## **1.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Dünzelbach Ortsmitte“ umfasst die Grundstücke Flur Nrn. 58, 58/9, 64, 64/1, 67, 67/1, 67/2, 68, 69, 70, 72/2 und 116/77 sowie Teilflächen der Grundstücke Flur Nrn. 116 (St.-Nikolaus-Straße), 116/5, 116/64, 116/65, 116/66, 116/68 und 116/73, allesamt Gemarkung Dünzelbach, nördlich der St.-Nikolaus-Straße und östlich der Alten Schulstraße im Zentrum der Ortslage Dünzelbach.

Der konkrete räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Dünzelbach Ortsmitte“ ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

## **1.3 Baunutzungsverordnung**

Für diese Satzung gilt, soweit nachfolgend im Einzelnen nichts Abweichendes geregelt wird, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.01.2023.

## 2. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

**Ziffer 1.02** der seit 09.09.2005 rechtsverbindlichen Satzung wird durch folgende Festsetzung ersetzt:

Die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 Bayer. Bauordnung (BayBO) bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt und sind in Verbindung mit der am 28.01.2021 in Kraft getretenen Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung) der Gemeinde Moorenweis damit auch unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen und Wandhöhen baulicher Anlagen zu beachten.

**Ziffer 1.03** der seit 09.09.2005 rechtsverbindlichen Satzung wird durch folgende Festsetzung ersetzt:

Im Dorfgebiet ist je volle 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche maximal eine Wohneinheit zulässig.

**Ziffer 1.05** der seit 09.09.2005 rechtsverbindlichen Satzung wird durch folgende Festsetzung ersetzt:

Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 400 m<sup>2</sup> Baugrundstück ist ein heimischer Baum zu pflanzen. Der Standort der zu pflanzenden Bäume kann um bis zu 5 m verschoben werden.

Folgende Bäume und Sträucher gelten als Anregung für die Bepflanzung:

Bergahorn; Liguster; Eberesche; Weißdorn; Wildbirne; Weide; Haselnuss; Hechtrose; Pfaffenhütchen; Hartriegel; Schlehdorn.

## 3. Schlussbestimmungen

### 3.1 Änderung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Dünzelbach Ortsmitte“ wird der seit 09.09.2005 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Dünzelbach Ortsmitte“, soweit dieser innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Dünzelbach Ortsmitte“ liegt, in den zeichnerischen Festsetzungen (siehe Planzeichnung) und den textlichen Festsetzungen Ziffern 1.02, 1.03 und 1.05 des Textteiles entsprechend geändert.

Die sonstigen textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Dünzelbach Ortsmitte“ gelten auch für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Dünzelbach Ortsmitte“ weiterhin fort.

### **3.2 In-Kraft-Treten**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Dünzelbach Ortsmitte“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

## **4. Textliche Hinweise**

### **4.1 Denkmalschutz**

#### **4.1.1 Bau- und Kunstdenkmalpflege**

Für Bauvorhaben, die im Genehmigungsverfahren beantragt werden, ist eine gesonderte denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 6 Abs. 1 BayDSchG bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

#### **4.1.2 Bodendenkmalpflege**

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

### **4.2 Altlasten**

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Fürstenfeldbruck einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

### **4.3 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen**

Infolge von Starkregenereignissen können im Änderungsgebiet Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und / oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

## **4.4 Bauwasserhaltung**

Sofern durch zu Tage tretendes Grund- und Schichtenwasser Bauwasserhaltungen erforderlich werden sollten, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis des Landratsamtes Fürstenfeldbruck erforderlich.

## **4.5 Abstände von Bepflanzungen**

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Nutzung benachbarter Grundstücke sind bei der Umsetzung von Pflanzmaßnahmen die allgemein gültigen Vorgaben zu Grenzabständen von Pflanzen zu beachten.

## **4.6 Wasser- und Abfallwirtschaft**

- 4.6.1. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
- 4.6.2. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die gemeindlichen Anlagen im Trennsystem, entsprechend der jeweils gültigen Entwässerungssatzung.
- 4.6.1. Die Müllentsorgung hat entsprechend den jeweils gültigen Bestimmungen des Landkreises Fürstenfeldbruck zu erfolgen. Eigenkompostierung wird empfohlen.

## **4.7 Energieversorgung, Telekommunikation**

- 4.7.1. Als Heizsysteme sollten umweltfreundliche Heizungsarten, insbesondere Solar-energie- und Erdwärmesysteme verwendet werden.
- 4.7.2. Stromversorgungskabel sind unterirdisch zu verlegen. Kabelverteilerschränke bzw. Hausanschlusskästen müssen so aufgestellt werden, dass diese von außen zugänglich sind und in der Flucht des Zaunes liegen. Sie dürfen die Straßenbegrenzungslinie nicht überschreiten.
- 4.7.3. Telekommunikationsanlagen sind gemäß §§ 68 ff. Telekommunikationsgesetz (TKG) zu verlegen.

## **4.8 Verkehrswegeplanung**

- 4.8.1. Evtl. notwendige Randsteinabsenkungen müssen mit der Gemeinde abgestimmt werden.
- 4.8.2. Es muss gewährleistet werden, dass immer vorwärts von der Einfahrt in die Kreisstraße eingefahren werden kann.
- 4.8.3. Evtl. Einfahrtstore müssen mindestens 5,0 m Abstand zur Grenze aufweisen.

- 4.8.4. Die Oberflächenwässer der Zufahrt dürfen nicht über öffentlichen Grund abgeführt werden. Zusätzlich zum möglicherweise wasserdurchlässigen Belag des Einfahrtsbereiches ist eine Rinne an der Grundstücksgrenze einzubauen.
- 4.8.5. Bei Arbeiten am Fahrbahnrand der Kreisstraße ist vorab der Kreisbauhof unter 08141/5197000 zu verständigen.
- 4.8.6. Im Zuge der Baumaßnahme ist die Kreisstraße FFB 16 sowie der Gehweg von Baumaschinen und Baumaterialien freizuhalten. Ist dies nicht möglich, so ist vorab eine verkehrsrechtliche Anordnung beim Straßenverkehrsamt (strassenverkehrsbehoerde@lra-ffb.de) zu beantragen.

## 4.9 Zugänglichkeit der im Bebauungsplan genannten Normblätter

Die der Planung zu Grunde liegenden speziellen Vorschriften und Regelwerke (insbesondere Erlasse, DIN-Vorschriften und Merkblätter) sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Sie sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6 in 10787 Berlin zu beziehen.

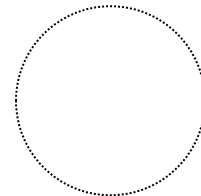
Die der Planung zu Grunde liegenden kommunalen Vorschriften und Regelwerke können in der Gemeindeverwaltung Moorenweis bei der auch die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Dünzelbach Ortsmitte“ zur Einsicht bereit liegt, nach telefonischer Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

---

Moorenweis, \_\_\_\_\_

---

Joseph Schäffler  
Erster Bürgermeister



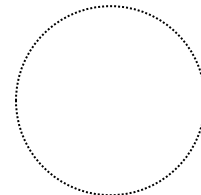
Siegel

---

Ausgefertigt, \_\_\_\_\_

---

Joseph Schäffler  
Erster Bürgermeister



Siegel