

# Gemeinde Moorenweis



## Bebauungsplan „Aufeld“ Gemarkung Dünzelbach

Planfertiger:	<b>Architekturbüro v. Rebay</b> Architekt Rasso von Rebay Hauptstraße 57 82234 Weßling Tel.: 08153/ 4798 Fax: 916623	
---------------	---	--

**Datum:**

05.10.2010	16.12.2010	22.12.2010		

---




Die Gemeinde Moorenweis

erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches - BauGB - i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), Art. 81 der Bayer. Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) 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**

# 1. Festsetzungen

## A. Für das im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ausgewiesene Bauland wird festgesetzt:

1.  Geltungsbereich
2. **WA** allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
3.  Baugrenze
4.  Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.  
In Einzelhäusern sind maximal 2 Wohnungen,  
Je Doppelhaushälfte ist eine Wohnung zulässig.

## 5. Zusammenstellung über Grundflächen und der maximalen Höhenlage der Oberkante Kellerdecke roh (OK RKD) über normal Null, bezogen auf die Parzellen.

Parzelle	Grundfläche	Höhenlage über NN
P1	110 qm	571,30
P2	110 qm	571,30
P3	100 qm	571,50
P4	100 qm	571,50
P5	110 qm	571,90
P6	110 qm	572,70
P7	110 qm	573,70
P8	110 qm	575,0
P9	110 qm	576,30
P10	110 qm	577,65
P11	110 qm	574,20
P12	110 qm	574,10
P13	110 qm	573,20
P14	110 qm	572,0
P15	110 qm	571,15

6.
  - 6.1** Die Grundfläche von Balkonen, Außentreppen, Dachüberständen über 80cm, versiegelten Terrassen, etc. darf die maximal zulässige Grundfläche der Gebäude um 10qm überschreiten.
  - 6.2** Bei der Berechnung der Grundfläche wird maximal nur eine Außenwanddicke von 30 cm angesetzt. Darüber hinausgehende Außenwandstärken sind bis zu einer Gesamtstärke von 55 cm ausnahmsweise als Überschreitung der festgesetzten Grundfläche zulässig.
  - 6.3** Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen, Garagen mit ihren Zufahrten und von Nebenanlagen bis zu 100% überschritten werden.
7. Abgrabungen / Verfüllungen  
Talseitige Abgrabungen am Gebäude sind unzulässig. Flächige Geländeabgleichungen über 100qm sind bis +; - 80 cm zugelassen (und sind in die Baupläne mit Koten einzutragen). Weiterhin sind Natursteinmauern mit maximal 60 cm Höhe zur Gestaltung des Geländes zulässig.

8. Die Dächer von Doppelhäusern sind mit einem durchlaufenden First und gleicher Dachneigung zu errichten.
9. Die maximal zulässige Gebäudehöhe, gemessen von der Oberkante Kellerdecke roh bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut am First wird auf maximal 8,60m festgesetzt.
10. Die Dachneigung wird mit 30° bis 40° festgesetzt.
11. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO angeordnet.

#### **B. Festsetzungen über die äußere Gestaltung:**

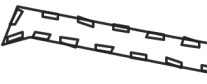
1. Schleppdachgauben, Quer- und Standgiebel sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Diese Bauteile müssen von den Giebelwänden und untereinander einen Abstand von mindestens 3,0m und vom Dachfirst senkrecht gemessen einen Abstand von mindestens 0,9 m einhalten. Dachaufbauten (Gauben) dürfen nur in einer Dachebene und auf einer Gebäudeseite liegen, Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.
2. Zaunanlagen sind bis zu einer Höhe von 1,20m und ohne Sockel zulässig.

#### **C. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebengebäude:**

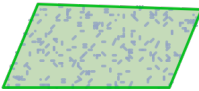

1. Für jede Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Für jedes Wohngebäude wird die Zahl der Garagenstellplätze (§1 GaStellV) auf maximal zwei begrenzt.  
Garagen, mit einem Stauraum von mind. 5,0m, sind mit einer Firsthöhe von max. 4,30m herzustellen. Außenwände ohne Garagentor entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind mit einem Abstand eines Pflanzstreifens von mindestens 1,5 m Tiefe zu errichten und zu begrünen. Überdachungen von Stellplätzen müssen einen Abstand von 1,0m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.  
Garagenzufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Oberfläche und ohne Einfriedung zueinander sowie zur öffentlichen Verkehrsfläche herzustellen.  
Flachdachgaragen sind mit begrüntem Dach herzustellen.

#### **D. Verkehrsflächen:**

1.  Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinien

2.  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, mindestens 4,0 m breit, zugunsten der Gemeinde Moorenweis sowie der Grundstückseigentümer.
3. Kabelverteilerschränke müssen in der Flucht des Zaunes verlaufen. Fernmeldekabel sind unterirdisch zu verlegen.

## E. Grünordnung

1.  Öffentliche Grünflächen.
2.  Zu pflanzende Bäume nach Artenliste
3. Ausfallende Gehölze sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen. Die Nachpflanzungen haben den Güteanforderungen der entfallenen Bepflanzung zu entsprechen.
4. Pro Grundstück sind mindestens zwei Bäume aus Liste Nr. 5 zu pflanzen. Mindestqualität Hochstamm 10/12
5. Gehölzarten
 

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere

### Standortgerechte Arten und Sorten von Obstbäumen, Beispiele:

Äpfel: geeignete Sorten, z.B.: Berner Rosenapfel, Cruncels, Jacob Fischer, Klarapfel, Rote Sternrenette, Prinz Albrecht von Preußen, Glockenapfel

Birne: geeignete Sorten, z.B.: Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne

Kirsche: geeignete Sorte, z.B.: Hedelfinger

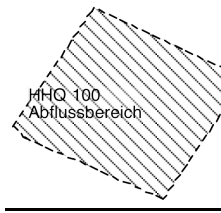
Zwetschge: geeignete Sorten, z.B.: Hauszwetschge

c) Standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen. Beispiele:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa gallica	Essigrose

Rosa rubiginosa	Weinrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Sambucus nigra	Holunder
Salix viminalis	Korbweide
Salix aurita	Öhrchenweide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasserschneeball

6. Bereiche die Überschwemmt werden können und von Bebauung frei zu halten sind.



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

- Der Ausgleich mit 0,44 ha erfolgt auf der Flurnummer 288 der Gemarkung Moorenweis durch Ausbuchung vom gemeindlichen Ökokonto. (Siehe auch die Begründung mit Umweltbericht zu diesem Plan)
- Artenschutzrechtliche Belange: Rodungsmaßnahmen und Gehölzfällungen sind während den Vogelbrutzeiten (01.03. bis 30.09.) nicht zulässig.

## 2. Hinweise und Zeichenerklärung

- 7/4 Flurstücknummer
- vorhandene Wohngebäude
- vorhandene Nebengebäude
- P 1 Parzellenbezeichnung z.B. P 1
- Grundstücksgrenzen
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- Wasserrecht: Unverschmutztes Niederschlagswasser von Flächen die abgeleitet werden, ist zu versickern (NWFreiV). Nicht versickerbares Niederschlagswasser kann in den gemeindlichen Tagwasserkanal, nach

Zustimmung eingeleitet werden.

Zur Auffüllung des Geländes darf nur nicht verunreinigter und natürlicher Bodenaushub ohne Humus, der nachweislich nicht von Altlastverdachtsflächen kommt, verwendet werden.

Bei Aushubarbeiten auftretende Verunreinigungen des Untergrundes sind dem Landratsamt mitzuteilen.

Das Schmutzwasser ist im Trennsystem über Anlagen nach DIN 1986ff abzuleiten. Niederschlagswasser darf nicht eingeleitet werden.

Die Gebäude sollten möglichst so errichtet werden, daß wild abfließendes Niederschlagswasser nicht eindringen kann. Schwachstellen sind z.B. außen liegende Kellerabgänge Lichtschächte und tiefliegende Hauseingänge.

9. Einfriedungen oder Bepflanzungen dürfen im Bereich Zufahrten von der Kreisstraße eine Höhe von 0,80 m über der Fahrbahnebene nicht überschreiten, Ausnahme bilden einzelne Hochstammbäume.

### 3. Verfahrensvermerke

- 1) Der Gemeinderat Moorenweis hat in der Sitzung vom .....2010 die Aufstellung des Bebauungsplans „**Aufeld**“ beschlossen und am 15.10.2010 ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs.1 Bau GB).
- 2) Die vorgezogene Bürgerbeteiligung des Bebauungsplanentwurf vom 05.10.2010 hat in der Zeit vom 25.10..010 bis 25.11.2010 stattgefunden (§3 Abs.1 BauGB). Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf vom 05.10.2010 hat mit Schreiben vom 19.10..2010 stattgefunden (§4 Abs.1 BauGB).
- 3) Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurf „**Aufeld**“ in der Fassung vom 16.12.2010 hat in der Zeit vom 10.01.2011 bis 10.02.2011 stattgefunden (§3 Abs.2 BauGB). Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf vom 16.12.2010 hat mit Schreiben vom 05.01.2011 bis 17.02.2011 stattgefunden (§4 Abs.2 BauGB).
- 4) Die Gemeinde Moorenweis hat mit Beschluss des Gemeinderats vom .....2011 den Bebauungsplan „**Aufeld**“ gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
- 5) Die ortsübliche Bekanntmachung über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes „**Aufeld**“ in der Fassung von ..... erfolgt am ..... . Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan „**Aufeld**“ der Gemeinde Moorenweis in Kraft. (§10 Abs.3 BauGB).

**Gemeinde Moorenweis**

Moorenweis, den .....

.....

Schäffler, erster Bürgermeister

**Planfertiger:**

**Architekturbüro v. Rebay**

.....

Weßling, den .....

Rasso v. Rebay, Architekt