


























GEMEINDE MOOSINNING

Bebauungsplan Nr.12 (A)





Zwischen Ismaninger- und Rosenstrasse

Festsetzungen durch Zeichen (B1)

(Textliche Festsetzungen, B2)

-  Geltungsbereich des Bebauungsplans
-  WA Allgemeines Wohngebiet
-  Baugrenze
-  II maximal 2 Vollgeschoße
-  E/A Einzelhaus/Hausgruppe
-  Wintergartenzone
-  Firstrichtung
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Straßen
-  besonders zu gestaltende Verkehrsfläche
-  P Parkplätze
-  R&F Rod- und Fußweg
-  UST/ST Überdachte Stellplätze / Stellplätze
-  GA / N Garagen / Nebenanlagen
-  M7 Stellfläche für Müllbehälter Haus 7
-  Öffentliche Grünfläche
-  Straßenbegleitgrün
-  Seitenstreifen befahrbar wasserdurchlässig
-  70 Sichtdreiecke von Sichthindernissen freizuhalten
-  10 Maß in Meter z.B. 10m
-  (+) zu erhaltender/zu pflanzender Laubbaum
-  zu erhaltende Baumhecke
-  (X) zu entfernender Baum
-  Spielplatz für 3-6 jährige
-  Elektrizität

Hinweise: (C1)

-  bestehende / abzubrechende Gebäude
-  bestehende Grundstücksgrenze
-  aufzuhebende Grundstücksgrenze
-  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 316 Flurnummer z.B. 316

Gefertigt: 27.02.92 M 1:1000
 Geändert: 19.05.98
 (e) 07.04.99
 18.05.99
 05.10.99

Bearbeitung: Planungsgruppe 504
 Uwe Graf, Dipl.-Ing.Architekt, Dorit Bircks
 Frohschammerstraße 14 80807 München
 Tel:089 / 35 960 36 Fax: 35 904 56



Moosinning

2. Änderung

Bebauungsplan Nr. 12 zwischen Ismaninger- und Rosenstraße

Inhalt

A	Bebauungsplan	C 1	Hinweise durch Zeichen
B 1	Festsetzungen durch Zeichen	C 2	Hinweise durch Text
B 2	Festsetzungen durch Text	D	Verfahrensvermerke
			Begründung

Die Gemeinde Moosinning erläßt auf Grund der §§ 1 bis 4 sowie § 8 ff. Baugesetzbuch - BauGB -, Art. 98 der Bayerischen Bauordnung - BayBo - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - diesen Bebauungsplan als

Satzung



Ausschnitt Flächennutzungsplan m1:5000

Gefertigt :	27.07.1992	Planungsgruppe 504
Geändert:	19.05.1998	Uwe Graf Dipl.Ing. Architekt
	07.04.1999	Dorit Bircks
	18.05.1999	Frohschammerstr. 14
	05.10.1999 (e)	80807 München
		Tel.: 089/359 6036, Fax: 359 0456

B2 Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 WA, allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- 1.2 Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 unzulässig

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Maximal zulässige Geschoßfläche (GF) und Grundfläche der Hauptnutzung (GR) in m² je Gebäude:

	GF m ²	GR m ²		GF m ²	GR m ²	
H1	660	340	H6	990	510	
H2	990	510	H7	870	450	
H3	580	300				
H4	800	410	H9	240	130	(Neubau)
H5	990	460	H10	420	220	(Bestand)

- 2.2 Maximal zulässige Zahl der Vollgeschoße II
- 2.3 Anzahl der Wohneinheiten: 1 WE je Wohngebäude, Reihnhaus, Einzelhaus
Ausgenommen H10 in WA7 (Bestand)

3. Gestaltung

- 3.1 Maximal zulässige Traufwandhöhe
(OK Kellerrohdecke bis Schnittpunkt OK Dachfläche mit AK Außenwand)

Wohngebäude (II) max. 6,40 m
Garagen
und Nebengebäude 3,00 m

- 3.2 Sockelhöhe, OK Kellerrohdecke max. 0,45 m über der eigenen Erschließungsstraße

- 3.3 Dächer
 - Hauptgebäude
 - Satteldach 30° - 40°
 - Nebengebäude
 - Flachgeneigte Dachflächen 5° - 12°
 - Traufhöhe 2,20 m - 3,00 m
 - Dachdeckung Dachpfannen, Blech

- 3.4 Dachaufbauten
 - unzulässig: Dacheinschnitte
 - zulässig: 2 Dachgauben je Dachseite mit max. 1,6 m Breite der Ansichtsfläche ab 35°
 - Dachneigung
 - Zwerchgiebel sind zugelassen. Die Summe der Breiten darf für eine Hausgruppe max. 12,0 m betragen.

zugelassen sind 2 Dachflächenfenster je Dachseite, Breite max. 1,6 m

- 3.5 Solarkollektoren in der Dachfläche an First oder Traufe
- 3.6 Wintergärten dürfen innerhalb der dafür vorgesehenen Zone errichtet werden. Die zulässige Geschloß- und Grundfläche darf dabei um die Fläche der Wintergärten überschritten werden.

4. Verkehrsflächen, Garagen, Nebenanlagen

- 4.1 Private Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen und Bauräume zulässig.
- 4.2 Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit: 2
- 4.3 Garagen mit Grenzbebauung sind profiligleich auszuführen und in Material und Gestaltung aufeinander abzustimmen.
- 4.4 Müllbehälter sind in die Nebengebäude zu integrieren, Art. 44 Satz 2 BayBO ist zu beachten.
- 4.5 Die Verbindungswege zwischen den Stichstraßen (C- und D-Straße) und der Rosenstraße sind nur für Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge befahrbar (s.5.6).
- 4.6 In WA 1 ist für Haus 1 ein 2. Stellplatz für dieselbe Wohneinheit vor der eigenen Garage möglich.

5. Grünordnung, Freiflächen

- 5.1 Bepflanzung der privaten Grundstücke
In den Randbereichen der Grundstücke sind ausschließlich heimische standortgerechte Gehölze zulässig (gemäß Artenliste Punkt 20). Je 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum (gemäß Artenliste unter Hinweise 11.) zu pflanzen.
- 5.2 Zu erhaltender Gehölzbestand ist zu schützen und zu pflegen.
- 5.3 Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen mit heimischen standortgerechten Gehölzen (gemäß Artenliste unter Hinweise 11.). Geringfügige Abweichungen in der räumlichen Anordnung sind zulässig.
- 5.4 Einfriedungen
Zulässig sind sockellose Holzzäune mit senkrechten Latten, gut eingegrünte Maschendrahtzäune an seitlichen Grundstücksgrenzen sowie Laubgehölzhecken (gemäß Artenliste unter Hinweise 11.)
- 5.5 Zur Befestigung von Garagenzufahrten und PKW- Stellplätzen sind nur wasserdurchlässige Beläge zulässig, z.B. Kies, Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundene Decken.
- 5.6 Die befahrbaren Seitenstreifen entlang der Verbindungswege (für Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge) sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Schotterrasen) auszuführen (s. 4.5).
- 5.7 Artenlisten
siehe Merkblatt des Landratsamtes Erding sowie empfohlene Artenliste (sh. Hinweise 11.)

5.8 Die unter Bestandsschutz eingetragene Baum-Hecke an der westlichen Grenze des Bebauungsplans ist zu erhalten, zu pflegen und wenn erforderlich, auszulichten und stellenweise zu verjüngen.

6. Ver- und Entsorgung Energie, Immission

6.1 Solarkollektoren sind zugelassen (s. Pkt. 3.5)

6.2 Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

6.3 Für die Gebäudegruppen H3, H6 und H7 sind auf der der Isamninger Straße zugewandten Seite Fenster der Schallschutzklasse 3 nach VDI-Richtlinien einzubauen oder gleichwertige abschirmende Maßnahmen vorzusehen. Die Schlafräume und Kinderzimmer der Gebäudegruppe H3, H6 und H7 sind zu der der Ismaninger Straße abgewandten Seite hin zu orientieren, sofern nicht durch andere Maßnahmen eine entsprechende Schallabschirmung erreicht werden kann

7. Geltungsbereich

Dieser Bebauungsplan ersetzt alle in diesem Geltungsbereich vorkommenden Festsetzungen rechtsverbindlicher Bebauungspläne, insbesondere die aus dem Bebauungsplan Nr. 5 Untere Point.

C2 Hinweise durch Text

1. Bezeichnung
- 1.1 WA1 Bauquartiere mit durchlaufenden Nummer
- 1.2 H5 Bezeichnung der Gebäude

2. Durch die Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und des landwirtschaftlichen Betriebes ist auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung mit Staub, Geruchs- bzw. Lärmemissionen im gesamten Bebauungs-Plangebiet zu rechnen. Diese sind von künftigen Bewohnern zu dulden.
3. Aufgrund des von der B388 (Ismaningerstraße) einfallenden Verkehrslärms kommt es im Planungsgebiet nachts zu Überschreitungen des für ein allgemeines Wohngebiet maßgeblichen Orientierungswertes.
4. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen sein.
5. Das Abwasser ist im Mischsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des AZV Erdinger Moos angeschlossen sein.
6. Alle Bauvorhaben sind gegen hohe Grundwasserstände zu sichern.
7. Tropenhölzer und Pestizide sollen nicht verwendet werden.
8. Bei allen Erdarbeiten ist auf schützenswerte Bodenfunde zu achten und unverzüglich das Landesamt für Denkmalpflege (LfD) zu benachrichtigen.
9. Das Merkblatt Baugestaltung des Landratsamtes Erding gibt Empfehlungen zur landschaftsgerechten ökologischen Bauweise und Begrünung
10. Maßungenaugigkeiten sind aufgrund von Vervielfältigungen möglich.

11. Empfohlene Artenliste

Bäume:

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Alnus incana</i>	Grau-Erle
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus silvatica</i>	Buche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Juglans regia</i>	Walnuß
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Taxus baccata</i>	Eibe
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

Obstbäume (nur als Hochstämme)

Sträucher / Heckenpflanzen (H):

<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze (H)
<i>Buxus sempervirens</i>	Buchsbaum (H)
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche (H)
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn (H)
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster (H)
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Ribes alpinum</i>	Alpen-Johannisbeere (H)
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa mayalis</i>	Mai-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Salix caprea</i>	Palm-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Holler
<i>Taxus baccata</i>	Eibe (H)
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Moosinning

2. Änderung

Bebauungsplan Nr. 12 zwischen Ismaninger- und Rosenstraße

Begründung

Gefertigt : 27.07.1992
Geändert: 19.05.1999
18.05.1999
05.10.1999 (e)

Planungsgruppe 504
Uwe Graf Dipl.Ing. Architekt
Dorit Bircks
Frohschammerstr. 14
80807 München
Tel.: 089/359 6036, Fax: 359 0456

1. Planungsrelevante Vorgaben

1.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Moosinning verfügt über einen Flächennutzungsplan, der mit Bescheid vom 17.03.1982 von der Regierung von Oberbayern genehmigt wurde. In dem Flächennutzungsplan wurde der Bebauungsplanbereich als Gewerbegebiet dargestellt. Im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes i.d.F. vom 09.09.1986 ist diese Fläche als Mischgebiet ausgewiesen worden, damit sich für die Gemeinde die Möglichkeit ergibt, die noch unbebauten Teile dieses Grundstücks zu kaufen und als Bauland für Ortsansässige zu sichern. Durch diese geplante Wohnbebauung wäre zusammen mit dem Gewerbebetrieb eine Mischnutzung entstanden. Nachdem die Änderung des Bebauungsplanes der Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen soll, ist die Nutzung in ein allgemeines Wohngebiet zu ändern und im Rahmen der nächsten Änderung des Flächennutzungsplanes anzupassen.

1.2 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das ca. 1,5 ha große Planungsgebiet liegt zwischen der Ismaninger Straße (B 388) und der Rosenstraße in Moosinning, dem Hauptort der ca. 3.800 Einwohner zählenden Gemeinde Moosinning. Nördlich und östlich grenzen allgemeine Wohngebiete, südlich ein Dorfgebiet und östlich eine landwirtschaftliche Fläche an. Der Planungsbereich ist derzeit mit einer Gewerbehalle bebaut. Das in der Planzeichnung im Westen dargestellte bestehende Gehölz ist nach einer Vermessung eingetragen. Das Planungsgebiet kann derzeit nur über die Ismaninger Straße aus angefahren werden.

1.3 Lage

- Das Gebiet grenzt an das Baugebiet Bebauungsplan Nr. 5 „Untere Point“ und Nr. 27 „Alm-Ost“ an.
- Die Entfernung des Baugebietes beträgt zu folgenden Anlagen und Einrichtungen:

Grundschule	1.100 m
Versorgungsläden	300 m
Omnibushaltestelle	300 m
Kirche	1.000 m

2. Ver- und Entsorgung

- Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene Wasserversorgungsanlage des Wasserzweckverbandes Moorain, Oberding. Der Anschluß ist sofort möglich.

Die Abwässer werden abgeleitet durch:

- Anschluß an die vorhandene Zentrale Kanalisation des Abwasserzweckverbandes „Echinger Moos“, Erding. Der Anschluß ist sofort möglich.
- Die Stromversorgung ist durch das Versorgungsnetz der Sempt EW Erding gesichert.
- Die Beseitigung der Abfälle ist durch den Landkreis Erding sichergestellt.
- Die Erschließung erfolgt durch die Gemeinde und den Bauträger und ist mit Vertrag gesichert.
- Mit dem Umbau der Bundesstraße wurde eine Gasleitung verlegt, die zur Energieversorgung der Bebauung herangezogen werden soll.

3. Ziel und Anlaß der Planung

Die Gemeinde beabsichtigt, mit der Änderung des Bebauungsplanes diesen Bereich der umgebenden Wohnbebauung anzupassen. Ein Gewerbegebiet in diesem Bereich ist nicht mehr erforderlich, nachdem von der Gemeinde im Norden des Ortes Moosinning ein größeres Gewerbegebiet geschaffen wurde.

Flächenbilanz

	Fläche in m ²	Anteil
Nettobauland WA 1 - WA 7	10.654	65 %
private Fläche ohne Baurecht	700	4 %
Grünfläche	1.064	6 %
Erschließung mit Wegen und Straßenbegleitgrün	4.062	25 %
Gesamt	16.480	100 %

4. Städtebauliches Konzept

Die Bauerngehöfte im Ort haben langgestreckte Gebäudekörper. Der vorliegende Entwurf orientiert sich mit den Wohnhauszeilen an solchen Proportionen. Anders als bei freistehenden Einfamilienhäusern können langgestreckte Baukörper den inneren Grünanger besser begrenzen und schließen.

2-geschoßige Reihenhäuserzeilen mit Längen zwischen ca. 25 und 42 m mit insgesamt 44 Hauseinheiten sind am Rand des Geländes um eine in der Mitte liegende Grünfläche gruppiert.

Die ganze Anlage entsteht als eine hofartige Bebauung mit Einzelgaragen, überdachten und offenen Stellplätzen für die Reihenhäuser. Im Nordosten ist auf dem Grundstück mit dem bestehenden feistehenden Gebäude ein weiteres Einzelhaus vorgesehen.

Das Wohngebiet wird bei einer Anbindung an die Ismaninger Straße im Süden und über die Rosenstraße im Norden erschlossen. Beide Erschließungen teilen den Verkehr, sie sind nur über Fußwege miteinander verbunden (1/3 der Häuser sind über die Rosenstraße, 2/3 über die Ismaninger Straße anfahrbar). Eine ausreichende Anzahl von Wendeplätzen helfen bei der Befahrbarkeit der Stichstraßen. Die beiden Stichstraßen (C- und D-Straße) sind über die Endpunkten hinaus durch die anschließenden Fußwege mit Schotterrasen-Seitenstreifen für Fußgänger, Radfahrer, Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge verbunden und die C-Straße an die Rosenstraße angebunden.

Zu jeder Gebäudezeile sind die entsprechend erforderlichen Stellflächen den Reihenhäusern direkt zugeordnet. Die offenen und überdeckten Stellplätze sind vor den Eingängen angeordnet und schaffen dadurch einen Abstand von ca. 9,0 m von den Gebäuden zur jeweiligen Erschließungsstraße. Dieser große Abstand macht bei entsprechender Neigung eine Höhenlage die Oberkante Kellerrohdecke von 0,45m über der Erschließungsstraße erforderlich.

5. Grünordnung

Die heute weitgehend nicht begrünte Gewerbefläche mit der großen Halle hat betonierte Flächen und schotterartigen Oberboden und ist für Anfahrt und Lagerzwecke gebaut.

Im Osten sind an den Nachbargrenzen Birken, Buchen, Eschen und Weiden vorhanden. Bemerkenswert ist die durchgehende verbuschte Hainbuchenhecke auf der westlichen Grenze zur freien Feldflur, die in der Zeit der gewerblichen Nutzung (ca. 25 Jahre) groß geworden ist.

Sowohl die Hainbuchenhecke als auch die Baumgruppen werden als zu schützender Bestand aufgenommen. Die in der Mitte liegende Grünfläche kann einen Kinderspielplatz aufnehmen und für die Anwohner als gemeinsame parkartige Grünfläche dienen. Die Ordnung und die Wahl der Pflanzungen orientieren sich an dem typischen Landschaftscharakter des Erdinger Mooses und Teilbereichen der Münchner Ebene.

6. Baurecht

Die bestehende Gewerbehalle steht auf dem Grundstück 316/6 mit Zufahrt 316/10, 316/11, 316/12 und hat auf diese Fläche bezogen eine GFZ von 1,05. Die Flächen 316/13 und 322/2 sind unbebaut. Diese fünf Grundstücke zusammen sind als Mischgebiet ausgewiesen. Die Verlängerung der Rosenstraße 316/2 ist noch nicht ausgebaut.

Baurecht Bestand

Bestand: Halle	Grundstücksfläche	überbaute Fläche	Geschoßfläche	GFZ
Grundstück 1 (West)	8.400	3.200	8.900	1,05
Grundstück 2 (Ost)	5.900	0	0	0
Insgesamt	14.300	3.200	8.900	0,62

Die neue Wohnnutzung geht von einer 2-geschoßigen Bebauung aus und erlaubt eine Ausnutzung von ca. 6.600 qm Geschoßfläche in zwei Geschoßen. Bei Ausbau des Dachgeschoßes kann eine Ausnutzung von ca. 8.200 qm Bruttogeschoßfläche erzielt werden.

Nutzungstabelle

Nettobauland	Nettobauland Fläche in m ²	Anteil in %	GF in m ²	Geschoßflächen-zahl (GFZ)
WA 1	2.484	21,8	1.650	0,66
WA 2	1.196	10,1	580	0,48
WA 3	1.177	11,5	800	0,68
WA 4	1.554	13,2	990	0,64
WA 5	2.871	25,9	1.860	0,65
private Fläche ohne Baurecht	700	6,0	---	---
WA 7 (Bestand & Neubau)	1350	11,5	660	0,48
Gesamt	11.354	100	6.540	0,61

7. Stellplatznachweis

Der Nachweis des Stell- und Parkplatzflächenbedarfs richtet sich nach der „Satzung über die Herstellung von Stellplätzen“ der Gemeinde Moosinning vom 08.07.1992.

Für die 43 neuen Gebäude mit nur max. je einer Wohneinheit werden 86 Stellflächen nachzuweisen sein.

Im Bebauungsplan sind ausgewiesen:

42 Garagen bzw. überdachte Stellplätze, 44 offene Stellplätze d.s. insgesamt 86 Stellplätze direkt vor den oder seitlich an den Häusern, dazu kommen 12 Parkplätze für Besucher im öffentlichen Raum.

Im Bebauungsgebiet sind für die Wohneinheiten folgende dazugehörige Stellflächen vorgesehen:

	WA 1	WA 2	WA 3	WA 4	WA 5	WA 7	Σ
Anzahl der Häuser bzw. Wohneinheiten	12	4	6	7	13	1	43
vorgesehene Garagen bzw. überdachte Stellplätze	12	4	6	7	13	0	42
vorgesehene Stellplätze	12	4	6	7	13	2	44

Im Planungsgebiet sind entlang der Straßen 12 Parkplätze für Besucher vorgesehen.