

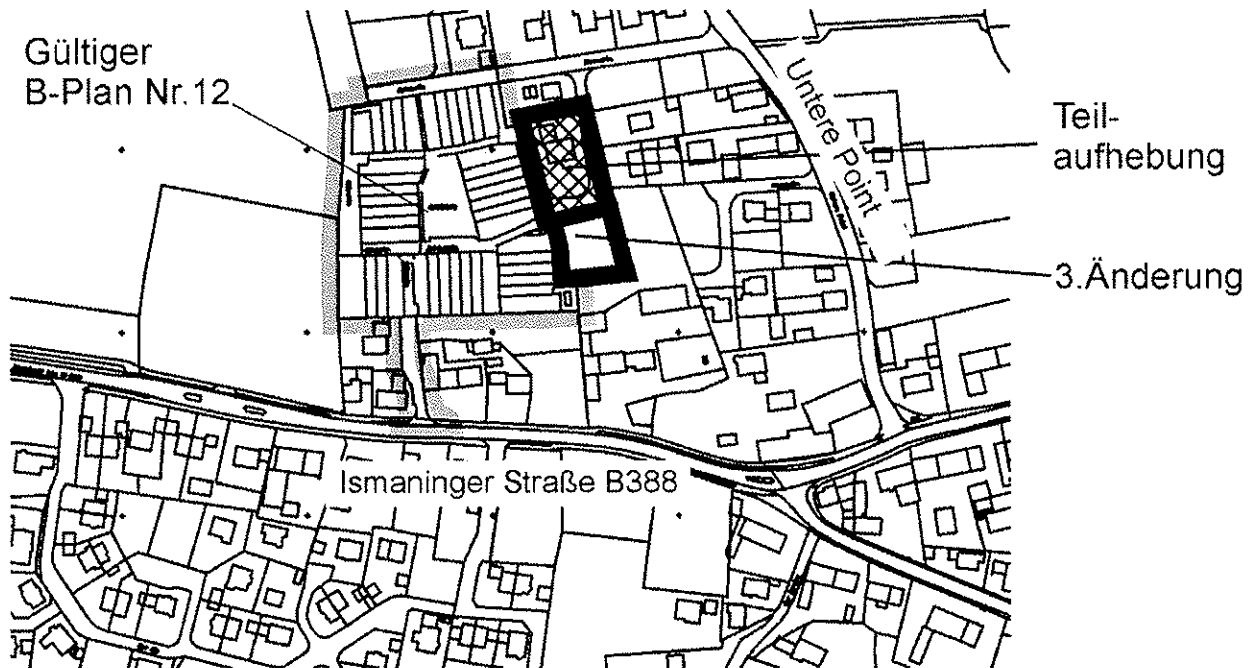
Moosinning Bebauungsplan Nr. 12 zwischen Ismaninger- und Rosenstraße

3.Änderung mit Teilaufhebung

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

Die Gemeinde Moosinning erläßt aufgrund der §§ 1 bis 4, 8 ff und 19 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), Art 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) diesen Bebauungsplan Nr. 12- bestehend aus Planzeichnung und Text (A mit C2) - als

Satzung



Planfassung : 10.04.2007 (a)
Geändert: 31.07.2007 (b)












Planungsgruppe 504
Uwe Graf Dipl. Ing. Architekt, Henrike Cramer
Frohschammerstr. 14, 80807 München
Tel.: 089/359 6036, Fax: 359 0456
Mail: planer@pg.504.de

GEMEINDE MOOSINNING







Bebauungsplan Nr.12 (A)
Zwischen Ismaninger- und Rosenstrasse
3.Änderung mit Teilaufhebung

Festsetzungen durch Zeichen (B1)

(Textliche Festsetzungen, B2)

-  Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 12
-  Geltungsbereich der 3.Änderung
-  aufgehobener Geltungsbereich
-  aufgehobener Teilbereich
-  Allgemeines Wohngebiet
-  max. zulässige Grundfläche 360 m²
-  max. zulässige Geschossfläche 300 m²
-  Baugrenze
-  maximal 2 Vollgeschoße
-  Einzelhaus und Doppelhaus
-  Firstrichtung
-  Garagen / Nebenanlagen
-  Stellfläche für Müllbehälter
-  zu erhaltender Baum
-  zu entfernender Baum

Hinweise: (C1)

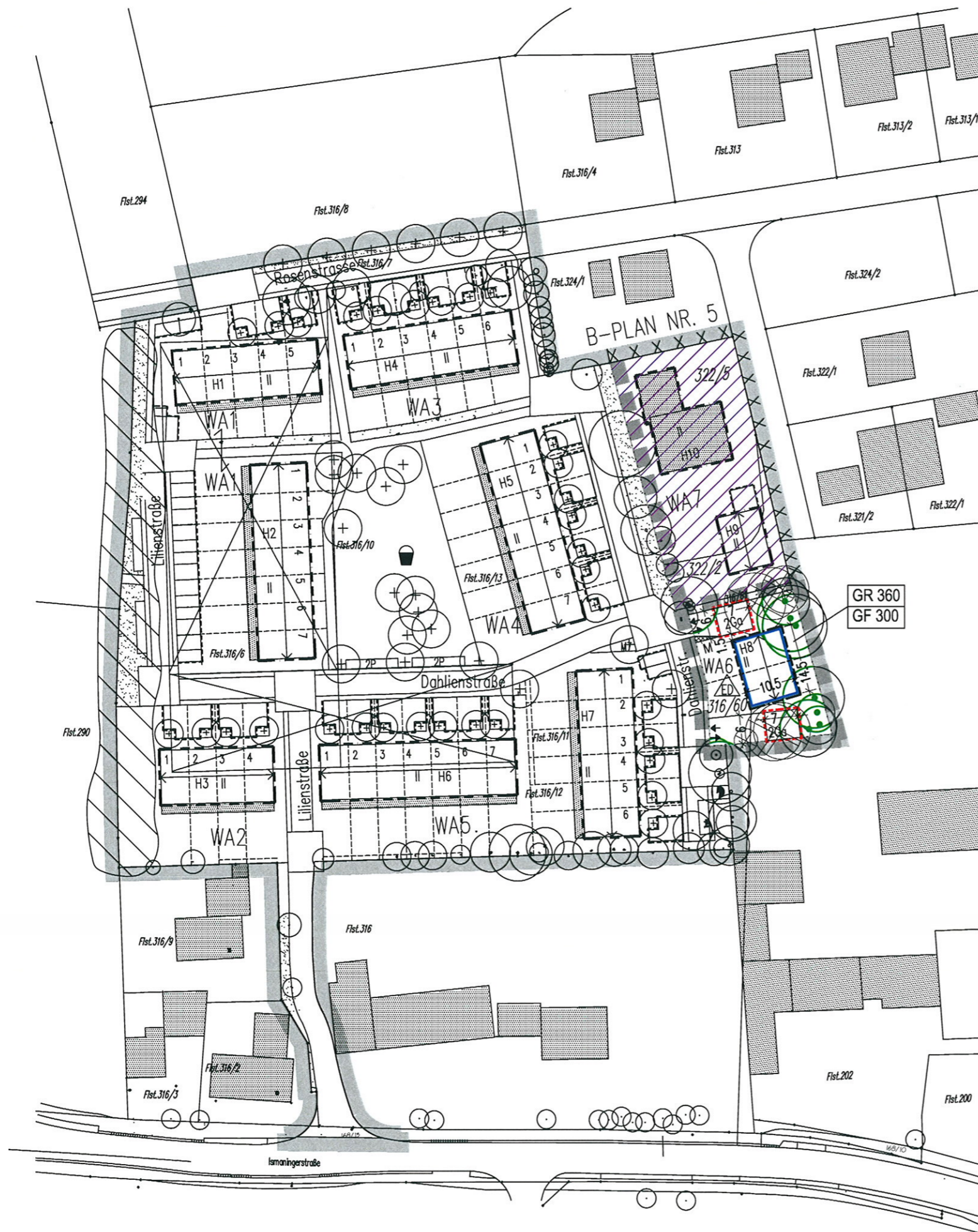
-  bestehende Grundstücksgrenze
-  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
-  Flurnummer z.B. 316/60
-  Maß in Meter z.B. 10m
-  Nummerierung der Häuser z.B. Haus 8
-  Nummerierung der Quartierier z.B. WA 6

Planfassung: 10.04.2007 (a)
Geändert: 31.07.2007 (b)



M 1:1000

Bearbeitung:
Planungsgruppe 504
Architekt Uwe Graf, Henrike Cramer
Frohschammerstr. 14, 80807 München
Tel: 089-359 60 36, Fax: 089/ 359 04 56
Mail: planer@pg504.de










GEMEINDE MOOSINNING







Bebauungsplan Nr.12 (A)
Zwischen Ismaninger- und Rosenstrasse
3.Änderung mit Teilaufhebung

Festsetzungen durch Zeichen (B1)

(Textliche Festsetzungen, B2)

-  Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 12
-  Geltungsbereich der 3.Änderung
-  aufgehobener Geltungsbereich
-  aufgehobener Teilbereich
-  Allgemeines Wohngebiet
-  max. zulässige Grundfläche 360 m²
-  max. zulässige Geschossfläche 300 m²
-  Baugrenze
-  maximal 2 Vollgeschoße
-  Einzelhaus und Doppelhaus
-  Firstrichtung
-  Garagen / Nebenanlagen
-  Stellfläche für Müllbehälter
-  zu erhaltender Baum
-  zu entfernender Baum

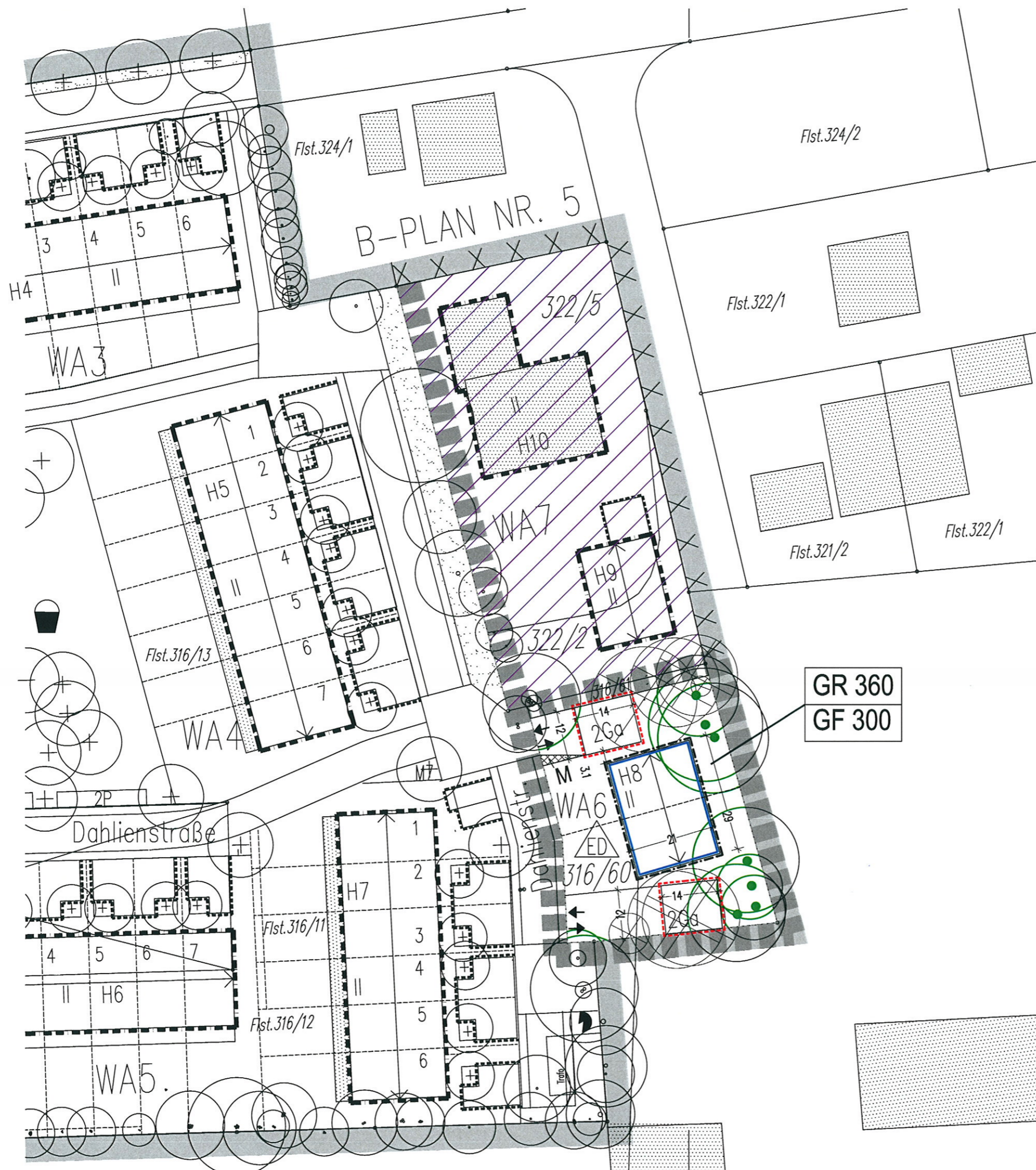
Hinweise: (C1)

-  bestehende Grundstücksgrenze
-  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
-  Flurnummer z.B. 316/60
-  *11.2* Maß in Meter z.B. 10m
-  Nummerierung der Häuser z.B. Haus 8
-  Nummerierung der Quartierier z.B. WA 6

Planfassung: 10.04.2007 (a)
Geändert: 31.07.2007 (b)


Ausschnitt M 1:500
(Original M1:1000)

Bearbeitung:
Planungsgruppe 504
Architekt Uwe Graf, Henrike Cramer
Frohschammerstr. 14, 80807 München
Tel: 089-359 60 36, Fax: 089/ 359 04 56
Mail: planer@pg504.de



B 2 Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

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

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus oder 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte
- 2.2 Die max. zulässige Grundfläche beinhaltet die Grundfläche aller Hauptanlagen sowie die Grundfläche aller Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten (§ 19 Abs. 2 und 4).

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°
Dachdeckung Dachpfannen, Blech
- 3.4 Dachaufbauten
unzulässig; Dacheinschnitte
ab 35° Dachneigung sind 2 Dachgauben und 1 Zwerchgiebel je Dachseite mit einer Gesamtbreite der Dachaufbauten von max. 4 m Breite zulässig
- 3.5 Solarkollektoren in der Dachfläche an First oder Traufe
- 3.6 Wintergarten ist auf einer Seite eines Gebäudes zulässig und darf max. 1/2 der Hauslänge und max. eine Tiefe von 2,5m über die Baugrenze betragen. Wintergärten sind vor den Aufenthaltsräume liegende verglaste Anbauten und Balkone.

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 Müllbehälter sind in die Nebengebäude oder in die Hauptgebäude zu integrieren.

5. Grünordnung, Freiflächen

5.1 Bepflanzung der privaten Grundstücke

In den Randbereichen der Grundstücke sind ausschließlich heimische standortgerechte Gehölze (gemäß Artenliste unter Hinweise 1) zulässig. Je 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum (gemäß Artenliste unter Hinweise 1) zu pflanzen. Bestehende Bäume werden angerechnet.

5.2 Zu erhaltender Gehölzbestand ist zu schützen und zu pflegen.

5.3 Einfriedungen

An der westlichen und nördlichen sind nur sockellose Holzzäune mit senkrechten Latten, an den anderen Grundstücksgrenzen sind zusätzlich gut eingegrünte Maschendrahtzäune sowie Laubgehölzhecken (gemäß Artenliste unter Hinweise 1.) zulässig.

5.5 Zur Befestigung von Garagenzufahrten und PKW- Stellplätzen sind nur wasserdurchlässige Beläge zulässig, z.B. Kies, Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundene Decken.

6. Immission

6.1 An der Hausseite, die der Ismaninger Straße (B388) zugewandt ist, sind Fenster der Schallschutzklasse 3 nach VDI-Richtlinien einzubauen oder gleichwertige abschirmende Maßnahmen vorzusehen. Die Schlafräume und Kinderzimmer zu der der Ismaninger Straße abgewandten Seite hin zu orientieren, sofern nicht durch andere Maßnahmen eine entsprechende Schallabschirmung erreicht werden kann.

7. Geltungsbereich

7.1 Diese Bebauungsplanänderung ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 12, 2. Änderung in der Fassung vom 05.10.1999. Die Flurstücke Nr. 322/5 und 322/2 werden aus dem Umgriff des Bebauungsplans Nr. 12 herausgenommen. Die Festsetzungen für diese Flächen werden aufgehoben.

C2 Hinweise durch Text

1. 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 sylvatica</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>	Schiehe
<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

2. Durch die Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen 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 kann es im Planungsgebiet nachts zu Überschreitungen des für ein allgemeines Wohngebiet maßgeblichen Orientierungswertes kommen.
4. Das Abwasser ist im Mischsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des AZV Erdinger Moos angeschlossen sein.
5. Alle Bauvorhaben sind gegen hohe Grundwasserstände zu sichern.
6. Bei allen Erdarbeiten ist auf schützenswerte Bodenfunde zu achten und unverzüglich das Landesamt für Denkmalpflege (LfD) zu benachrichtigen.
7. Zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 GschG.
8. An der südlichen Grundstücksgrenze liegt eine Kabeltrasse der SEW Stromversorgungs GmbH.

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat Moosinning am 10.04.2007 gefasst.
2. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 in der Zeit vom 12.06.2007 bis 12.07.2007 ausgeführt (Parallelbeteiligung nach § 4a Abs. 2 BauGB).
3. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan i.d.F. vom 31.07.2007 wurde vom Gemeinderat Moosinning am 31.07.2007 gefasst (§ 10 BauGB).
4. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Genehmigung ist daher nicht erforderlich.
5. Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplan erfolgte am 31.08.2007; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 31.07.2008 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Moosinning, den 05.09.2007



Hofer
2. Bürgermeister



Moosinning

Bebauungsplan Nr. 12

zwischen Ismaninger- und Rosenstraße

3. Änderung mit Teilaufhebung

Begründung

Planfassung: 10.04.2007 (a)
Geändert: 31.07.2007 (b)

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

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

- Flächennutzungsplanänderung bekannt gegeben am
- Bebauungsplan Nr. 12 vom
- 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 vom.....
- 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 12 vom 05.10.1999

Die 3. Änderung umfasst das Grundstück FI-Nr. 316/60 und eine Teilaufhebung der Grundstücke FI-Nr. 322/5 und 322/2. Die Änderung wird nach dem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, das Baurecht nach § 34 BauGB schon bestand und das Vorhaben nicht einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

2. Ziel und Anlaß der Planung

Änderung

Nachdem der an den Geltungsbereich im Südosten angrenzende landwirtschaftliche Betrieb mit Rinderhaltung aufgegeben wurde, ist es jetzt möglich das Grundstück FI-Nr. 316/60 mit einem Wohngebäude zu beplanen. Diese Bebauung war schon im Zuge der 2. Änderung vorgesehen, musste aber aufgrund der Staub und Geruchsbelästigung durch die angrenzende Rinderhaltung herausgenommen werden. In der Abwägung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr.12 wurde darauf hingewiesen, dass eine Aufgabe des Betriebes wahrscheinlich ist und dass dann das Gebäude mit einer einfachen Änderung des Bebauungsplans wieder eingeführt werden kann.

Teilaufhebung

Die Gemeinde erlässt auf Wunsch der Eigentümer eine Teilaufhebung für die Grundstücke der FI-Nr. 324/1 und 322/5. In der vorherigen Fassung des Bebauungsplanes wurde der Bestand festgeschrieben und zusätzlich ein weiteres Baurecht ausgesprochen. Es besteht aber keine städtebauliche Notwendigkeit diese Planung beizubehalten, da der jetzige Zustand an die Umgebung angepasst ist. Mit der Teilaufhebung werden alle Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 12 für diesen Bereich wirkungslos, der Bebauungsplan Nr. 5 erlangt für diese Grundstücke wieder Gültigkeit. Die jetzige Bebauung entspricht den Vorgaben des Bebauungsplan Nr. 5.

3. Maß und Art der Nutzung

Auf dem Grundstück FI-Nr. 316/60 ist ein Doppelhaus mit 4 Garagen mit einer zulässigen Grundfläche von 360 m² und einer zulässigen Geschossfläche von 300 m² vorgesehen. Die Bebauung fügt sich in das städtebauliche Konzept ein, im Westen befindet sich eine dichtere Bebauung mit Reihenhäuser und im Osten schließen Einzelhäuser mit einzelnen Doppelhäusern an. Die Grundfläche wird als ein Summenmaß festgesetzt, das die Flächen der Hauptbaukörper und die der Nebenanlagen wie Garagen und Ihre Zufahrten, Wege und Terrassen mit einschließt (nach § 19 Abs.4).

Die textlichen Festsetzungen wurden aus der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 für diesen Änderungsbereich, soweit sie für das Doppelhaus zutreffen, übernommen und angepasst. Die Wandhöhen, Dachneigung und Dachdeckung für Hauptbaukörper und Nebengebäude ändern sich nicht. Die Summenlänge der Dachaufbauten wird an ein Doppelhaus angepasst und beträgt 4,0 m. Durch die Anzahl der Wohneinheiten wird ein Einzelhaus mit einer Einliegerwohnung oder 2 Doppelhaushälften zugelassen.

Flächenübersicht

Nettobauland	max. zulässige Grundfläche	GRZ	max. zulässige Geschossfläche	GFZ
700	360	0,51	300	0,42

4. Grünordnung

Das Grundstück ist auf der östlich Hälfte dicht mit Birken Buchen, Eschen und Weiden bewachsen. Die Bäume angrenzend an die unbebauten Grundstücke im Osten werden erhalten. Die Bäume im Norden sind wie in der vorherigen gültigen Fassung als zu fällende Bäume eingetragen, da der Fußweg erhalten bleibt. Um die Belichtung und die Besonnung des Hauses gewährleisten zu können, müssen 2 weitere Bäume gefällt werden. Ersatzpflanzungen werden nicht festgesetzt, da auf dem Grundstück 7 Bäumen erhalten bleiben.

Es wird keine Eingriffsregelung durchgeführt, da nach §34 BauGB schon Baurecht bestand.

5. Erschließung

Das Grundstück ist über die Dahlienstraße erschlossen. Bei der Einfahrt zu Haus 8 Nordteil ist eine Fläche für die Aufstellung der Mülltonnen vorgesehen, damit die Müllfahrzeuge nicht die Stichstraße zu Haus 8 Südteil befahren müssen.

6. Immissionsschutz

Der Abstand des Haus 8 zur Bundesstraße B388 beträgt ca. 92 m. An der Südseite sind Lärmschutzmaßnahmen notwendig. Da das Gebäude Ost-West orientiert ist, können die Schlaf- und Kinderzimmer über diese zur Ismaninger Straße abgewandten Fassaden belichtet und belüftet werden. Für diese Gebäudeseiten sind keine Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.

Südlich anschließend an das Gebiet des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan ein Dorfgebiet ausgewiesen, deshalb wird unter C2 Hinweise auf Staub, Geruchs- bzw. Lärmemissionen hingewiesen.

7. Umweltprüfung

Von einer Umweltprüfung wird abgesehen, da die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird.