
























# GEMEINDE MOOSINNING

## 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 (A) Zwischen Ismaninger- und Rosenstrasse

### Festsetzungen durch Zeichen (B1)

-  Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 12
-  Geltungsbereich der 4. Änderung
-  Allgemeines Wohngebiet
-  GR<sub>HA</sub> 105 max. zulässige Grundfläche für Hauptanlagen 105 m<sup>2</sup>
-  GF 155 max. zulässige Geschossfläche 155 m<sup>2</sup>
-  Baugrenze
-  Boulimie
-  maximale Anzahl der Vollgeschosse z.B. eingeschossig
-  Wintergartenzone
-  Firstrichtung
-  Straßenbegrenzungslinie
-  besonders zu gestaltende Verkehrsfläche
-  Fußweg
-  Straßenbegleitgrün
-  Überdachte Stellplätze / Stellplätze
-  Garagen / Nebenanlagen
-  zu erhaltende Baumhecke

### Hinweise: (C1)

-  bestehende Grundstücksgrenze
-  bestehende Gebäude
-  Flurnummer z.B. 316/6
-  Maß in Meter z.B. 5m
-  Nummerierung der Häuser z.B. Haus 1
-  Nummerierung der Quartiere z.B. WA 1



Planfassung: 18.03.2008 (b)  
Geändert:

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



GR<sub>HA</sub> 105  
GF 155

270

# Moosinning Bebauungsplan Nr. 12 zwischen Ismaninger- und Rosenstraße

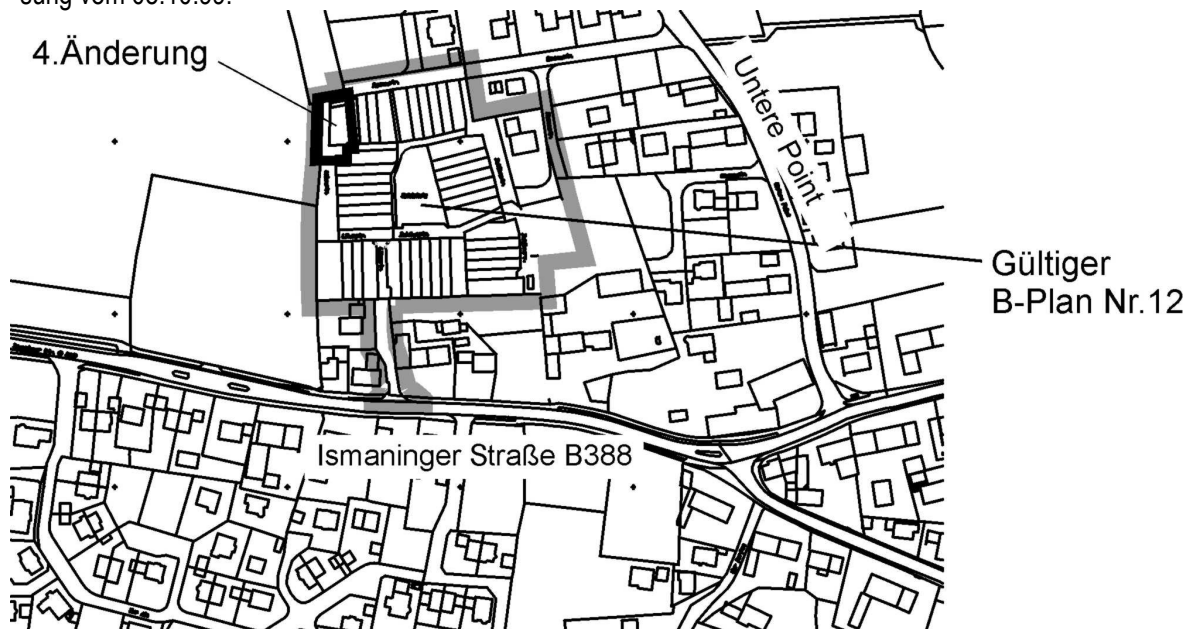
## 4. vereinfachte Änderung

- 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 13 des Baugesetzbuches (BauGB), Art 81 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

Dieser Bebauungsplan ersetzt in seinem Umgriff die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.12 in der Fassung vom 05.10.99.



Planfassung : 18.03.2008 (b)  
Geändert:

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

## 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 Die max. zulässige Grundfläche der Hauptanlagen ( $GR_{HA}$ ) beinhaltet die Grundfläche aller Hauptanlagen sowie die Grundflächen der Terrassen, Balkone und Wintergärten. Sie darf durch Anlagen nach §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um 60% überschritten werden.

- 2.2 Maximal 1 Wohneinheit pro Reihenhaus

### 3. Gestaltung

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

Wohngebäude zweigeschossig	max. 6,40 m
Wohngebäude eingeschossig	max. 3,00 m (untere Pultdachtraufe)
Garagen und Nebengebäude	max. 3,00 m

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

#### 3.3 Dächer

Wohngebäude zweigeschossig

Satteldach 30° - 40°

Wohngebäude eingeschossig

Pultdach 5° - 25°

Nebengebäude

Flachgeneigte Dachflächen 5° - 12°

#### 3.4 Dachaufbauten

unzulässig: Dacheinschnitte

ab 35° Dachneigung sind max. 2 Dachgauben oder ein Zwerchgiebel je Dachseite mit einer max. Gesamtbreite von 3,20m zulässig.

- 3.5 In der Wintergartenzone sind Terrassen, Balkone und Wintergärten zulässig. Die Wintergärten dürfen max. 1/2 der Hauslänge betragen. Wintergärten sind vor den Aufenthaltsräume liegende verglaste Anbauten und Balkone. Die zulässige Geschoßfläche 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 Pro Wohneinheit max. 2 Stellplätze,  
pro Wohneinheit ab 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche max. 3 Stellplätze

- 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 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum (gemäß Artenliste unter Hinweise 1) zu pflanzen. Bestehende Bäume werden angerechnet.

### **5.2 Einfriedungen**

Zu öffentlichen Flächen sind sockellose Holzzäune mit senkrechten Latten zulässig, sonst gut eingegrünte Maschendrahtzäune sowie Laubgehölzhecken (gemäß Artenliste Hinweise 1)

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

### **5.4 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**

### **6.1 Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.**

## 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 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

2. Durch die Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung mit Staub, Geruchs- bzw. Lärmemissionen im gesamten Bebauungsplangebiet 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. Unverschmutztes Niederschlagswasser soll versickert werden.

# Moosinning

## Bebauungsplan Nr. 12

zwischen Ismaninger- und Rosenstraße

### 4. vereinfachte Änderung

## Begründung

Planfassung: 18.03.2008 (b)  
Geändert:

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 29.08.2003
- Bebauungsplan Nr. 12 vom 31.07.1968
- 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 vom 05.10.1982
- 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 vom 05.10.1999
- 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 vom 31.07.2007

Die 4. Änderung umfasst das Grundstück FI-Nr. 316/6 und Teilstücke von 316/17, 316/71, 316/73 und Die Änderung wird nach dem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

## 2. Ziel und Anlass der Planung

Das Baurecht wird geringfügig um einen eingeschossigen Anbau an ein bestehendes Reiheneckhaus erhöht.

## 3. Maß und Art der Nutzung

Auf dem Grundstück FI-Nr. 316/6 steht ein Reiheneckhaus mit 2 Stellplätzen. Durch den eingeschossigen Anbau wird die Geschossfläche um 23m<sup>2</sup> auf 155m<sup>2</sup> erhöht. Die Grundfläche der Hauptanlagen (GR<sub>HA</sub>) mit 105 m<sup>2</sup> beinhaltet auch die Flächen der Terrassen, Balkone und Wintergärten. Sie erhöht sich gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan um 23m<sup>2</sup> für den Anbau und um 15m<sup>2</sup> für die Wintergartenzone.

Die Erweiterung wird als Wohnfläche genutzt. Es wurde ein weiterer Stellplatz im Plan eingetragen, falls die gesamte Wohnfläche 130m<sup>2</sup> überschreitet. Um die Nebengebäude, Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und die Wege zum Haus realisieren zu können, kann die GR<sub>HA</sub> um 60% überschritten werden (§19 Abs.4).

Die textlichen Festsetzungen wurden aus der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 für diesen Änderungsbereich, soweit sie für die FI-Nr. 316/6 zutreffen, übernommen und angepasst. Sie werden ergänzt durch Festsetzungen für den Anbau: Wandhöhe mit 3,0m und Dachform Pultdach mit 5°-25° Dachneigung.

### Flächenübersicht

Nettobauland	max. zul. Grundfläche Hauptanlagen (GR <sub>HA</sub> ) in m <sup>2</sup>	Plus 60% Überschreitungsmöglichkeit in m <sup>2</sup>	Gesamt-GR (GR <sub>HA</sub> + 60%)	max. zul. Geschossfläche (GF) in m <sup>2</sup>	GFZ
250	105	63	168	155	0,62

## 4. Eingriffsregelung und Grünordnung

Der Eingriff ist so geringfügig, dass kein zusätzlicher Ausgleich erforderlich ist.

Die Festsetzungen der Grünordnung des rechtsgültigen Bebauungsplans über Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken, heimische Gehölze, wasserdurchlässige Beläge der Stellplätze und unter Bestandschutz eingetragene Heibuchenhecke im Westen werden übernommen.

## 5. Erschließung

Das Grundstück ist über die Fahrstraße Lilienstraße und über den Fußweg an der Rosenstraße erschlossen.



## 6. Oberflächenwasser

Das zusätzliche anfallende Oberflächenwasser soll wie im Bestand versickert werden.

## 7. Umweltprüfung

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

Gemeinde Moosinning Erste Bürgermeisterin  ..... Moosinning	Dipl. Ing. Architekt Graf Planungsgruppe 504  .....
---	--