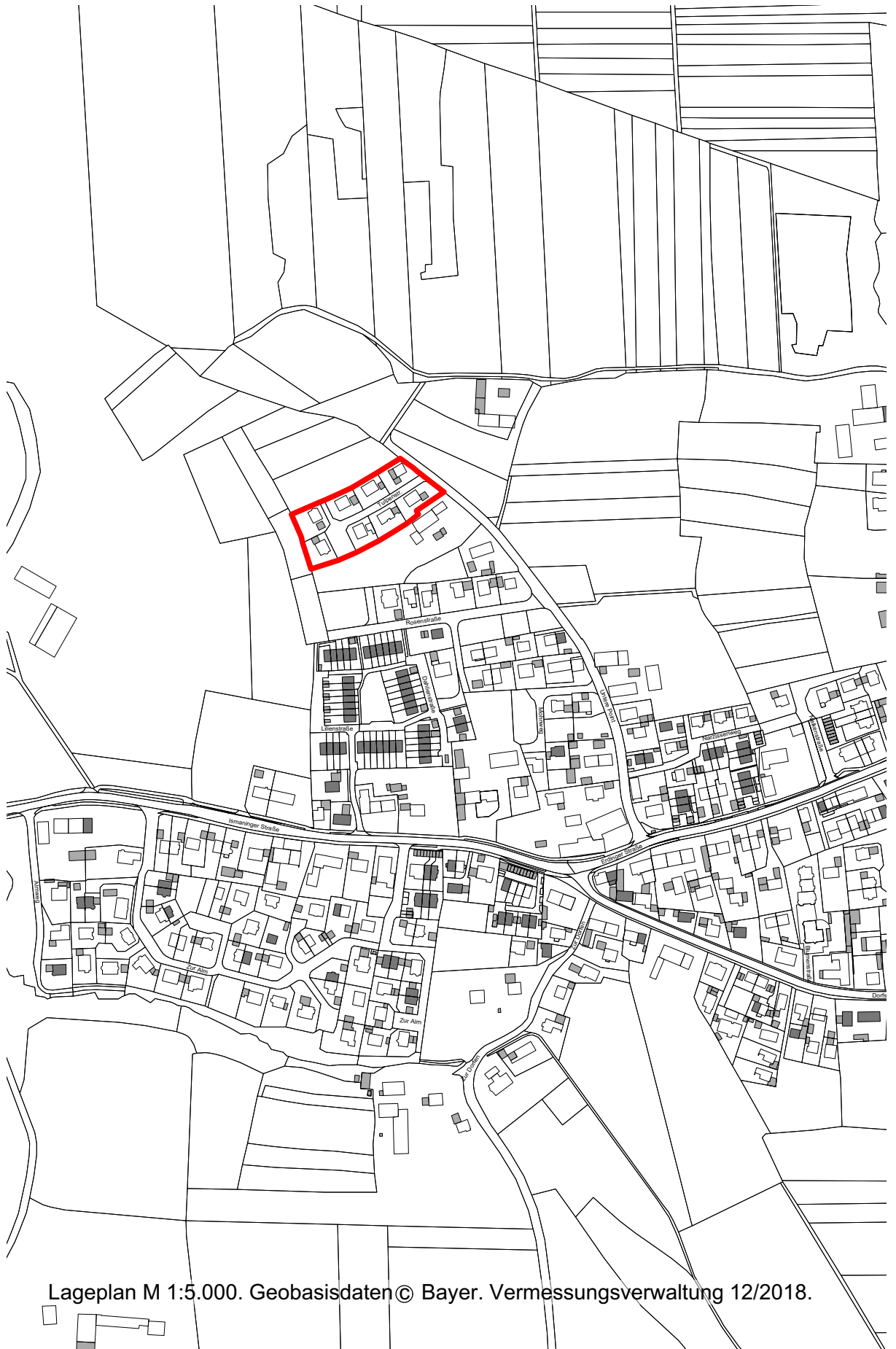


Gemeinde	Moosinning Lkr. Erding
Bebauungsplan	Nr. 19 Westlich Untere Point Moosinning 1. Änderung
Planung	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Schwander, Mergenthaler QS:Wiß
Aktenzeichen	MOI 2-127
Plandatum	15.09.2020 (Satzungsbeschluss) 26.05.2020 (geänderter Entwurf) 03.12.2019 (Entwurf)

Satzung

Die Gemeinde Moosinning erlässt aufgrund §§2, 3, 4, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch – BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.



Lageplan M 1:5.000. Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 12/2018.



GR 260
GF 410
GRZ₂ 0,62

GR 150
GF 300
GRZ₂ 0,50

GR 210
GF 420
GRZ₂ 0,62

GR 160
GF 320
GRZ₂ 0,50

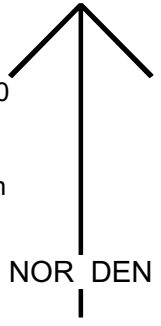
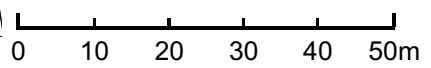
GR 140
GF 280
GRZ₂ 0,50

GR 150
GF 300
GRZ₂ 0,50

316/- Gemeinde Moosinning
Bebauungsplan Nr. 19
1. Änderung

M 1:1.000

15.09.2020



PV

Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München



Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 19 „Westlich Untere Point“ i.d.F. vom 27.01.1987.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Es wird ein **Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Anlagen für sportliche Zwecke sind unzulässig.
- 2.2 Folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen

3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 **GR 260** zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 260 qm
- 3.2 Für Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche von 20 v. H. der zulässigen Grundfläche festgesetzt.
- 3.3 **GRZ₂ 0,50** Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO genannten Anlagen ist bis zu der festgesetzten Gesamt-Grundflächenzahl (GRZ₂) zulässig, z.B. 0,50
- 3.4 **GF300** Höchstzulässige Geschossfläche in Quadratmetern; z.B. 300 qm.
Es sind mitzurechnen die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände.
- 3.5 Es wird eine maximal zulässige Wandhöhe von 5,8 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
- 3.6 Der Erdgeschoss-Rohfußboden liegt max. 0,3 Meter über dem höchsten Punkt der Straßenoberkante im Bereich des Bauraums.
- 3.7 Je vollendeter 250 qm Grundstücksfläche ist in Wohngebäuden 1 Wohnung zulässig.

4 überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen

4.1 Die offene Bauweise ist festgesetzt.


4.2 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4.3  Baugrenze

4.4 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Außentreppen, Vordächer und Balkone um bis zu 1,5 Meter, durch Terrassen um bis zu 3 Meter überschritten werden.

4.5 Die Geltung der Abstandsflächenregelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

5.1  Fläche für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)
Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) dürfen nur innerhalb der hierfür bezeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

5.2 Sofern Garagen an der seitlichen Grundstücksgrenze vorgesehen sind, ist Grenzbebauung vorgeschrieben.

5.3 Der Stauraum zwischen Garage und der öffentlichen Verkehrsfläche beträgt mindestens 5,5 m. Dieser Stauraum darf nicht für die Ausweisung von Stellplätzen verwendet werden. Der Stauraum darf zur öffentlichen Verkehrsfläche weder eingefriedet noch sonst abgegrenzt werden und muss ständig zum Abstellen von Kraftfahrzeugen freigehalten werden und darf auch nicht durch Ketten oder andere Einrichtungen abgegrenzt werden. Bei mehr als 7,0 m Entfernung von der Straßenbegrenzungslinie darf die Zufahrtsbreite je Grundstück nicht mehr als 3,0 m betragen.

5.4 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind mit Satteldach in einer Dachneigung von 25° oder als extensiv begrüntes Flachdach aufzuführen.

5.5 Offene Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen und der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.6 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z. B. Gartenhäuser, etc.) sind bis zu einer Größe von 20 qm auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl ist zu beachten.

5.7 Die zulässige Wandhöhe für Garagen/Carports und Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser) wird mit max. 3,0 m festgesetzt. Sie wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Art. 6 Abs. 9 BayBO bleibt unberührt.

5.8 Für Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.



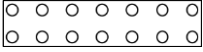
6 Bauliche Gestaltung

- 6.1 Dächer sind nur als symmetrisches Satteldach zulässig
- 6.2 Die Firstrichtung verläuft parallel zur Längsseite des Gebäudes.
- 6.3 Bis zu einer Wandhöhe von 4,6 m ist eine Dachneigung von 32 – 38° zulässig. Über einer Wandhöhe von 4,6 m ist eine Dachneigung von 22 – 28° zulässig.
- 6.4 Ab einer Dachneigung von 30° sind Dachaufbauten in Form von Gauben oder einem Zwerchgiebel zulässig. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten darf max. 1/3 der Wandlänge an der Traufseite betragen. Der Abstand der Dachaufbauten untereinander und zum Ortgang muss mindestens 1,5 m betragen. Die Oberkante der Gauben muss mind. 0,5 m unter dem First des Hauptdaches zurückbleiben und in einer Ebene angeordnet sein.
- 6.5 Je Gebäude- und Dachseite ist nur 1 Zwerchgiebel mit einer Breite von max. 3,5 m zulässig. Die Zwerchgiebel müssen außenwandbündig sein und mindestens 1,0 m unter dem Hauptfirst zu liegen kommen. Die Dachneigung des Zwerchgiebels entspricht der Dachneigung des Hauptgebäudes. Eine Abweichung von 5° ist zulässig.
- 6.6 Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 6.7 Die Dachflächen sind mit Dachsteinen oder Ziegeln im Farbton rot, rot-braun oder dunkelgrau auszuführen.
- 6.8 Für die Außenwände ist weißer Putz vorgeschrieben; Glasbausteine sind nicht zulässig; Wandverkleidungen sind nur in naturfarbenem Holz mit senkrechter Schalung zulässig.
- 6.9 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind im Neigungswinkel der Dachhaut als gleichmäßige rechteckige Flächen zu errichten. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur bis zu einem Abstand von 0,2 m zulässig.

7 Verkehrsflächen

- 7.1  öffentliche Verkehrsfläche
- 7.2  Straßenbegrenzungslinie
- 7.3  Straßenbegleitgrün



8 Grünordnung

- 8.1  zu erhaltender Baum
- 8.2  zu pflanzender Baum 1. Wuchsordnung
Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich.
- 8.3  Innerhalb der Umgrenzung ist eine Reihe standortgerechter heimischer Sträucher mit einem Abstand von max. 1,5 m zu pflanzen.
- 8.4 Die unbebauten Flächen sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten. Pro angefangener 400 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein bodenständiger Laubbaum (Baum 1. Wuchsordnung) zu pflanzen. Auf kleineren Grundstücken ist mindestens ein lokaltypisches Obstgehölz bzw. ein Baum 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Es ist ein Pflanzabstand bei Bäumen 1. Wuchsordnung von mindestens 7,0 m zum Gebäude einzuhalten. Bei lokaltypischem Obstgehölz bzw. Bäumen 2. Wuchsordnung ist ein Pflanzabstand von mindestens 3,5 m zum Gebäude einzuhalten.
- 8.5 Pflanzqualitäten
Bäume 1. Wuchsordnung sind als Hochstamm, mindestens dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm zu pflanzen. Lokaltypische Obstgehölze bzw. Bäume 2. Wuchsordnung sind als Hochstämme, mindestens dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 12 – 14 cm (alternativ auch Solitär, bei Obstbäumen auch Halbstamm) zu pflanzen.
- 8.6 Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme zu pflanzen. Ausfallende Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Pflanzqualität eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.
- 8.7 Jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizugeben, der den Festsetzungen dieses Bebauungsplans entspricht.
- 8.8 Bestehende Gehölze, die den Anforderungen an die festgesetzte Pflanzqualität entsprechen, können angerechnet werden. Ausfallende Gehölze sind in der festgesetzten Pflanzqualität nachzupflanzen.
- 8.9 Als Einfriedungen sind nur sockellose Zäune in einer max. Höhe von 1,2 m über Gelände bzw. Straßenoberkante und einem Bodenabstand von mindestens 0,1 m zulässig. Geschlossene Einfriedungen (z.B. Mauern, geschlossene Bretterwände) sind unzulässig.

9 Bemaßung

- 9.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2 307/2 Flurstücksnummer, z. B. 307/2
- 3  bestehende Bebauung
- 4 **Stellplätze**
Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Moosinning in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- 5 **Grünordnung**
- 5.1 Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.
- 5.2 Für die aufgrund dieser Festsetzung zu pflanzenden Gehölze sind folgende Arten möglich:
- Bäume 1. Wuchsordnung:
Berg- Ahorn, Gewöhnliche Esche, Trauben-Eiche, Stiel-Eiche, Winter-Linde, Sommer-Linde
- Bäume 2. Wuchsordnung:
Feld-Ahorn, Hainbuche, Vogel-Kirsche, Ebersche
- Geeignete Sträucher:
Liguster, Gewöhnliche Heckenkirsche, Hunds-Rose, Zimt-Rose, Purpur-Weide, Rosmarin-Weide, Wolliger Schneeball
- 5.3 **Artenschutz**
Rodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) vorzunehmen (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2, § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatschG).
- 6 **Immissionsschutz**
Mit zeitweiser Geruchs- und Lärmbelästigung durch das landwirtschaftliche Fahrsilo auf dem Grundstück Fl.Nr. 306 muss gerechnet werden. Die Schlafräume der nächstgelegenen Gebäude sollten daher nach Süden orientiert werden.
- 7 **Denkmalschutz**
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

-
- 8 Erschließung
- 8.1 Trinkwasserversorgung
Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
- 8.2 Abwasserbeseitigung
Das Abwasser ist im Mischsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des AZV Erdinger Moos vor Bezug anzuschließen.
- 8.3 Oberflächenwasserbeseitigung
Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
- 8.4 Grundwasser
Gegen die hohen Grundwasserstände ist jedes Bauvorhaben zu sichern.
- 8.5 Versorgungsanlagen
Ver- und Entsorgungsanlagen einschließlich Strom- und Telefonleitungen sind unterirdisch auszuführen.
- 9 Altlasten
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Kartengrundlage	Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 12/2018. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.
Maßentnahme	Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
Planfertiger	München, den PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Gemeinde	Moosinning, den Georg Nagler, Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 10.09.2019 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.12.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.01.2020 bis 22.02.2020 öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.12.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.01.2020 bis 22.02.2020 beteiligt.
4. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.05.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 30.06.2020 bis 30.07.2020 erneut öffentlich ausgelegt. Dabei wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden können.
5. Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.05.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 30.06.2020 bis 30.07.2020 erneut beteiligt. Dabei wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden können.
6. Die Gemeinde Moosinning hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 15.09.2020 den Bebauungsplan in der Fassung vom 15.09.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Moosinning, den

(Siegel)

.....
Georg Nagler, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Moosinning, den

(Siegel)

.....
Georg Nagler, Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Moosinning, den

(Siegel)

.....
Georg Nagler, Erster Bürgermeister

Gemeinde	Moosinning Lkr. Erding	
Bebauungsplan	Nr. 19 Westlich Untere Point Moosinning 1. Änderung	
Planung	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de	
Bearbeitung	Schwander, Mergenthaler	QS: Wiß
Aktenzeichen	MOI 2-127	
Plandatum	15.09.2020 (Satzungsbeschluss) 26.05.2020 (geänderter Entwurf) 03.12.2019 (Entwurf)	

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Plangebiet	4
2.1	Lage.....	4
2.2	Nutzungen.....	4
2.3	Erschließung	5
2.4	Emissionen	5
2.5	Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften.....	5
3.	Städtebauliches Konzept	6
4.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	7
4.1	Flächennutzungsplan	7
4.2	Rechtskräftiger Bebauungsplan.....	7
4.3	Innenentwicklungskonzept für das Quartier M06 – Untere Point.....	9
5.	Planinhalte	13
5.1	Art der baulichen Nutzung	13
5.2	Maß der baulichen Nutzung	13
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	14
5.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	14
5.5	Bauliche Gestaltung	16
5.6	Verkehr und Erschließung	16
5.7	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz	17
5.8	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	18
5.9	Immissionsschutz.....	19
5.10	Flächenbilanz	19

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Moosinning sieht sich mit einer hohen Nachfrage nach Wohnraum konfrontiert. Der anhaltende Wachstum in der Region München führt zu einem zunehmenden Verdichtungsdruck im Innenbereich.

Die Gemeinde erarbeitet daher ein Innenentwicklungskonzept, in dessen Rahmen Zielvorstellungen für die städtebauliche Entwicklung der unterschiedlichen Quartiere in den Ortsteilen Moosinning und Eichenried festgelegt werden. Dabei ist das grundsätzliche städtebauliche Ziel der Gemeinde Innenentwicklung zu fördern und gleichzeitig die städtebauliche Qualität der einzelnen Quartiere zu erhalten. Das Innenentwicklungskonzept sieht dabei auch vor, für geeignete Grundstücke die Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude zu erhöhen und durch Gebäudeanbauten eine maßvolle Verdichtung zu erreichen. Hierdurch soll ohne neue Baulandausweisungen zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. Dies entspricht dem Leitbild der Innenentwicklung, wie es im §1 Abs.5 Satz 3 BauGB niedergelegt ist.

Anlass der vorliegenden Planung ist ein Antrag für ein Bauvorhaben im Bereich der Tulpenstraße. Dieses befindet sich im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 19 „Westlich Untere Point“ und sieht einen Wohnhausanbau mit einer zusätzlichen Wohneinheit und weiteren Stellplätzen vor.

Der Gemeinderat Moosinning hat daher in seiner Sitzung vom 10.09.2019 die 1. Änderung des Bebauungsplans „Westlich Untere Point“ beschlossen und die Ausarbeitung der Bebauungsplan-Änderung dem Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) übertragen.

Die Bebauungsplan-Änderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Es handelt sich um bereits bebaute Flächen der Innenentwicklung, die im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt und dem Innenbereich zuzuordnen sind. Die zulässige Grundfläche nach § 13 a Abs.1 Nr.1 BauGB liegt unter 20.000 qm, wodurch ein beschleunigtes Verfahren zulässig ist. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter sind nicht vorhanden. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe in Natur und Landschaft, als im Sinne des § 1a Abs.3 S.5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Die beabsichtigte 1. Änderung des Bebauungsplans ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereichs den vorhergehenden Bebauungsplan vollständig.

2. Plangebiet

2.1 Lage

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,66 ha und befindet ca. 300 m nördlich der B388 am nördlichen Ortsrand des Hauptortes Moosinning. Es umfasst den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 19 „Westlich Untere Point“ mit den Fl. Nrn. 307, 307/1, 307/2, 307/3, 307/4, 307/5, 307/6, 307/7, 307/8 und 308.

Das Plangebiet ist nahezu eben und derzeit vollständig mit Einzelhäusern mit Satteldächern bebaut. An der nördlichen und westlichen Grenze, grenzt es unmittelbar an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Südlich des Gebietes befindet sich der Bebauungsplan „Zwischen Ismaninger- und Rosenstraße“ mit der vorhandenen DEMOS-Siedlung (Reihenhausbebauung) sowie der rechtskräftige Bebauungspläne „Untere Point“ mit Einzelhaus- und Doppelhausbebauung. Im Osten wird es ferner durch die Untere Point begrenzt.



Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 2015

2.2 Nutzungen

Die Gebäude innerhalb des Plangebiets und der südlich angrenzende Gebäudebestand werden gegenwärtig ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt. Im Westen und Norden bestehen dagegen landwirtschaftliche Nutzflächen.



Tulpenstraße 1



Tulpenstraße 2



Tulpenstraße 6



Tulpenstraße 8

2.3 Erschließung

Das Plangebiet wird derzeit über die westlich angrenzende Straße „Untere Point“ verkehrlich erschlossen. Durch diese ist eine direkte Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz sichergestellt. Die interne Erschließung erfolgt über die Tulpenstraße.

Eine Anbindung an den ÖPNV ist durch die Buslinien 531 und 568, mit der Haltestelle „Erdinger Straße 6“, in rd. 500 m fußläufiger Entfernung, gegeben.

2.4 Emissionen

Das Plangebiet ist im Norden, Westen und Osten von landwirtschaftlich genutzten Flächen umschlossen. Durch deren Nutzung ist mit Staub-, Geruchs-, bzw. Lärmimmissionen zu rechnen. Eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung der landwirtschaftlich genutzten Fläche muss auch zukünftig gewährleistet sein.

2.5 Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften

In dem Änderungsbereich befinden sich keine Schutzgebietsausweisungen oder anderweitig gesetzlich geschützte Bereiche (z.B. geschützte Biotop, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete).

Des Weiteren sind innerhalb des Änderungsbereichs keine Bau- und Bodendenkmäler vorhanden. Archäologische Fundstellen (Bodendenkmäler) werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. Sollten im Rahmen von Bauvorhaben Bodendenkmäler aufgefunden werden, so ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 BayDSchG).

Ebenso beinhaltet der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung keine im Altlastenverdachtskataster verzeichneten Flächen. Sollten konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, so ist dies unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen (Art. 1 Bay-BodSchG).

3. Städtebauliches Konzept

Für den Bebauungsplan wurden unterschiedliche städtebauliche Entwürfe erstellt. Nachfolgende Variante, die u.a. auch dem des Bauantrages entspricht, diene dabei als Grundlage für die Bebauungsplan-Änderung.

Ziel der Planung war es auf den Grundstücken eine Nachverdichtung zu ermöglichen. Dabei sollte innerhalb des Plangebietes eine maßvolle Geschossflächenerhöhung sowie eine zweigeschossige Bebauung zugelassen werden.

Unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung soll entsprechend dem städtebaulichen Entwurf eine Geschossflächen-Erhöpfung ermöglicht werden, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Für die beiden Grundstücke mit der Fl. Nrn. 308 und 307/3 soll zukünftig eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,55 und für die kleineren Grundstücke eine GFZ von unter 0,5 ermöglicht werden. Damit wird auf allen Grundstücken eine maßvolle Geschossflächen-Erhöpfung erreicht. Um eine zu hohe Versiegelung auf den Grundstücken zu vermeiden und einen sparsamen Umgang mit der Ressource Boden zu erreichen, sind auf allen Grundstücken zweigeschossige Gebäude möglich. Die Satteldachbauten können dementsprechend sowohl als zweigeschossiges Gebäude mit flachgeneigtem Dach als auch eingeschossig mit steiler Dachneigung und ausgebautem Dachgeschoss ausgeführt werden.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt weiterhin über die vorhandene Tulpenstraße. Zur Sicherstellung des notwendigen Bedarfs an überirdischen Stellplätzen auf den Grundstücken, wurde das geplante Verkehrsbegleitgrün inkl. Bäume an den Bestand angepasst und dort wo notwendig verschoben.



Abb. 2 Städtebaulicher Entwurf für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19, ohne Maßstab

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde in der Fassung vom 19.03.2013 ist das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Südlich und östlich schließen ebenfalls Wohnbauflächen an das Plangebiet. Nach Norden und Westen bildet es den Ortsrand für den Hauptort Moosinning

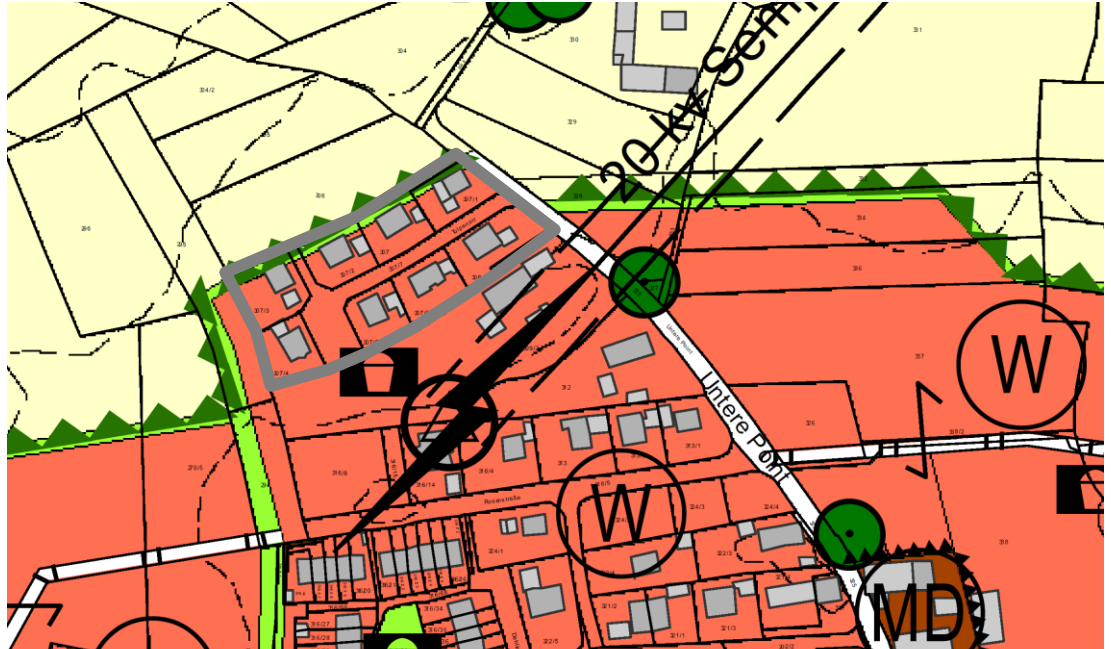


Abb. 3 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Lage der 1. Änderung, ohne Maßstab

4.2 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Das Plangebiet entspricht dem Geltungsbereich Bebauungsplans Nr. 19 „Westlich Untere Point“ i.d.F. vom 27.01.1987. Eine Änderung wurde bisher noch nicht durchgeführt. Es handelt sich um einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB.

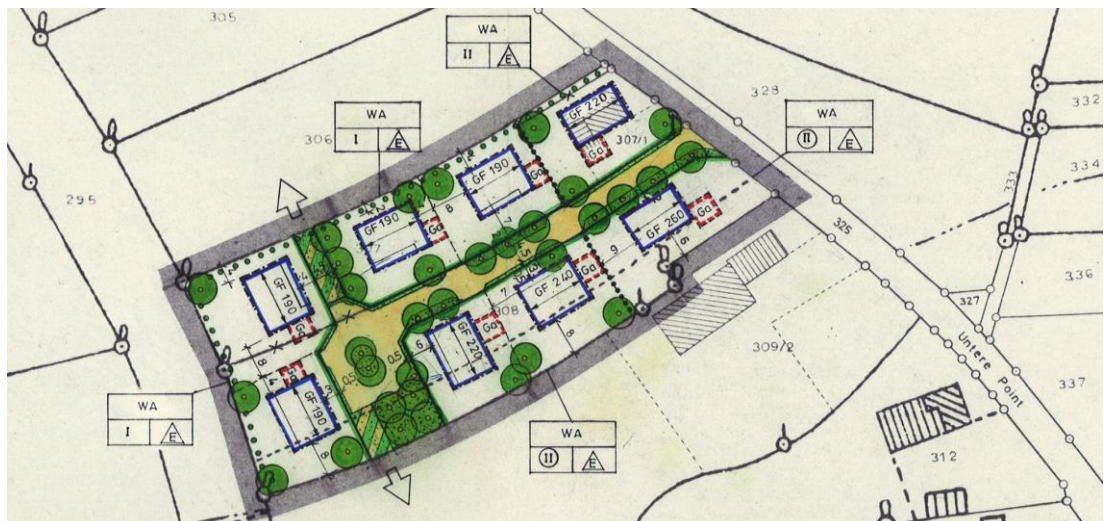


Abb. 4 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Lage der 1. Änderung, ohne Maßstab

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Westlich Untere Point“ trifft bisher folgende Festsetzungen:

4.2.1 *Art der baulichen Nutzung*

Das Plangebiet wird gegenwärtig als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Nicht zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 BauNVO). Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO sind nur ausnahmsweise zulässig.

4.2.2 *Maß der baulichen Nutzung*

Das Maß der baulichen Nutzung wird aus einer Kombination von Anzahl der Vollgeschosse und Geschoßfläche festgesetzt. Die fehlende Festsetzung einer Grundfläche im Geltungsbereich entspricht nicht mehr den Vorgaben der BauNVO 1990.

4.2.3 *Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen*

Die Baugrenzen legen die überbaubaren Grundstücksflächen als Bauraum fest (§23 BauNVO). Die Gebäude sind in offener Bauweise als Einzelhäuser zu errichten. Je Wohngebäude sind zudem 2 Wohneinheiten zulässig.

4.2.4 *Bauliche Gestaltung*

Es wird eine maximal zulässige Traufhöhe für Gebäude mit einem Vollgeschoss von 3,5 m und für Gebäude mit zwei Vollgeschossen von 5,8 m festgesetzt. Die Traufhöhe wird gemessen an der natürlichen oder der von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachoberkante. Die Höhe der Oberkante Erdgeschossrohfußboden darf an der Eingangsseite 0,30 m nicht überschreiten. Kniestöcke oberhalb des ersten Obergeschosses sind nur in einer konstruktiven Höhe bis zu 0,3 m über Oberkante Rohdecke zulässig.

Als Dachform sind im Bebauungsplangebiet nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bei einem Vollgeschoss und von 25° bei zwei Vollgeschossen zulässig. Abweichungen sind bis zu 3° erlaubt. Dachgauben sind nur ab einer Dachneigung von 35° zulässig und dürfen eine Breite von 1,2 m nicht überschreiten. Die Firstrichtungen werden in der Planzeichnung zeichnerisch bestimmt.

Ferner werden detaillierte gestalterische Festsetzungen zu Fensterformaten, Außenwandverkleidungen und Dachdeckungen getroffen.

4.2.5 *Garagen*

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dachformen, Dachneigung und verwendete Materialien sind an die der Hauptgebäude anzupassen. Garagen müssen ferner einen Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie von 5 m einhalten. Ist die Entfernung zur Straßenbegrenzungslinie größer als 7,0 m, so darf die Zufahrtsbreite nicht mehr als 3,0 m betragen.

4.2.6 *Sonstiges*

Darüber hinaus werden Festsetzungen zu Einfriedungen, Verkehrsflächen, Grünordnung und Versorgungsanlagen getroffen.

4.3 **Innenentwicklungskonzept für das Quartier M06 – Untere Point**

In dem in Aufstellung befindlichen Innenentwicklungskonzept wird das Plangebiet dem Quartier M06 – Untere Point zugeordnet. Neben dem Plangebiet umfasst dieses Quartier noch folgende Bereiche:

- Im Süden die Rosenstraße und den Mohnweg
- Im Südosten den Narzissenweg und die Nelkenstraße
- Den nördlichen Teil entlang der Erdinger Str. zwischen Hausnummer 7 und 25.

4.3.1 *Bestand*

Es handelt sich um ein Gebiet mit städtebaulich heterogener Struktur, das sich sowohl durch unterschiedliche Gebäudetypologien, als auch unterschiedliche Verdichtungsgrade auszeichnet. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baulücken.

4.3.2 *Art der baulichen Nutzung*

Das Plangebiet wird überwiegend wohnbaulich genutzt. Neben der Wohnnutzung ist ferner noch ein IT-Geschäft vorhanden. Im südlich angrenzenden Teilbereich des Quartieres sind auch landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzungen (Raiffeisenbank) vorhanden. Südöstlich des Plangebiets befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Im Südwesten ist ferner die Demo-Siedlung, die sich durch ihre Reihenhausbauung absetzt, zu finden. Entlang der Erdinger Straße sind vereinzelt auch andere Nutzungen zu finden.

4.3.3 *Maß der baulichen Nutzung*

Das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet variiert zwischen einer Grundflächenzahl von 0,14 und 0,21. Die Gesamt-Grundflächenzahl (mit Einbeziehung von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten, sowie Nebenanlagen) beträgt in Einzelfällen bis zu 0,37.



Abb. 5 Grundflächenzahl innerhalb des Plangebiets, ohne Maßstab

Die städtebaulichen Kennzahlen sind aus nachfolgender Tabelle zu entnehmen:

Bestand	Flur Nr.	Grundstück m ²	GR Hauptgebäude	GR-2 (gesamt)	GRZ	GRZ-2
	307	634	131	189	0,21	0,30
	307/1	620	130	225	0,21	0,36
	307/2	625	120	214	0,19	0,34
	307/3	749	107	177	0,14	0,24
	307/4	640	121	202	0,19	0,32
	307/5	571	118	211	0,21	0,37
	307/6	675	124	195	0,18	0,29
	308	771	131	224	0,17	0,29

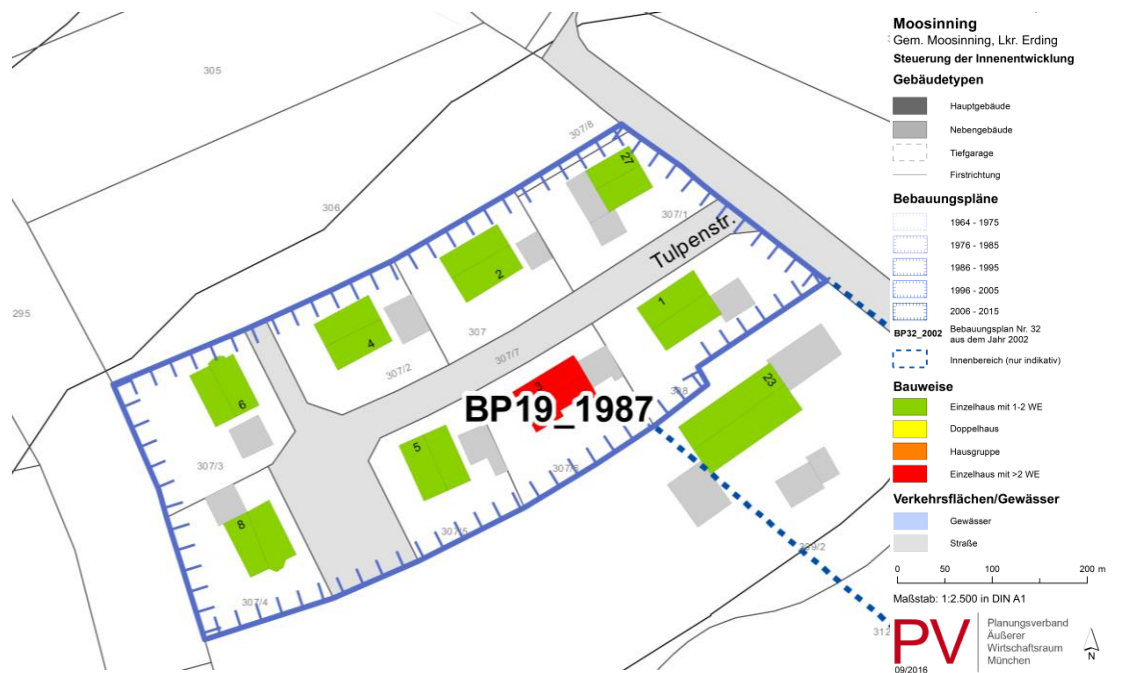
Die Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude liegt im Plangebiet überwiegend zwischen 1 und 2 Wohneinheiten je Gebäude. Das Verhältnis von Wohnungszahl zur Grundstücksfläche liegt zwischen 170 qm und 750 qm Grundstücksfläche je Wohnung.



Abb. 6 Grundstücksfläche je Wohneinheit innerhalb des Plangebiets, ohne Maßstab

4.3.4 Bauweise

Im Plangebiet sind ausschließlich Einzelhäuser vorzufinden. Die Anzahl der Wohneinheiten entspricht überwiegend einer lockeren Einfamilienhausbebauung. Lediglich ein Mehrfamilienhaus ist innerhalb des Plangebietes vorhanden.



4.3.5 Haustyp

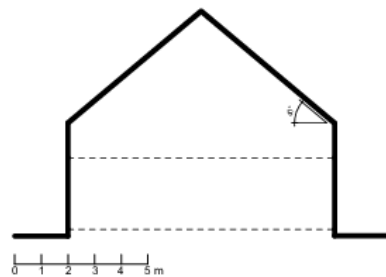
Im Plangebiet sind am nördlichen und westlichen Ortsrand der Haustyp B und im südlichen Bereich der Haustyp D vorhanden.

Haustyp B

I+D

Wandhöhe ca. 4m

Dachneigung 30 - 40°

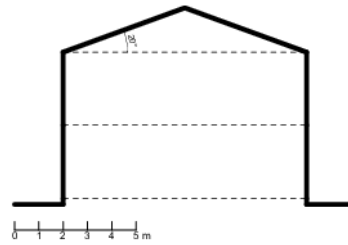


Haustyp D

II

Dachneigung: <30°

DG nicht ausgebaut



4.3.6 Grünstrukturen

Im Plangebiet sind noch klare Grünstrukturen zu erkennen, die sich vor allem im nördlichen Teilbereich, auf die noch intakten Vorgartenzonen, erstrecken. Nördlich und westlich grenzen unmittelbar Flächen landwirtschaftlicher Prägung an das Plangebiet an.

4.3.7 Städtebauliche Zielsetzung

Die städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde für das Plangebiet ist Nachverdichtung. Die größten Nachverdichtungsmöglichkeiten ergeben sich durch eine Grundflächen-Vergrößerung und eine Aufstockung Bestandes. Darüber hinaus soll auch weiterhin die Anzahl der Wohnungsanzahl auf mind. 2 Wohneinheiten je Gebäude möglich sein.

5. Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird auch zukünftig weiterhin ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Ausnahmsweise zulässige Anlagen nach § 4 Abs.3 BauNVO sind auch weiterhin nicht zulässig, da sich das Plangebiet hinsichtlich der Lage und Beschaffenheit für diese nicht eignet.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Da seit der Novellierung der Baunutzungsverordnung bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung in Bebauungsplänen *stets* eine Grundflächenzahl oder Grundfläche nach § 16 Abs. 3 BauNVO festgesetzt werden muss, wird dies zukünftig beachtet und zusätzlich zur Geschossfläche die maximale Grundfläche festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird aus einer maximal zulässigen Grundflächen (GR), einer maximal zulässigen Geschossfläche (GF) sowie über die Angabe einer maximal zulässigen Wandhöhe eindeutig festgesetzt. Zur Erleichterung des Vollzugs wird ferner auf die Festsetzung zur Anzahl der zulässigen Vollgeschosse verzichtet.

Zur Festsetzung der zulässigen Grundfläche wurden die Bebauungs- und Erweiterungsmöglichkeiten auf den einzelnen Grundstücken untersucht. Hierfür wurden unterschiedliche städtebauliche Entwürfe erarbeitet. Auf dieser Basis wurden von der Gemeinde Grundflächen zwischen 140 qm und 260 qm als noch verträglich erachtet. Um eine für das Gebiet untypisch hohe Dichte und Versiegelung auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 307/3 zu vermeiden wird für das Plangebiet zusätzlich eine maximal zulässige Geschossfläche festgesetzt. Damit wird dem städtebaulichen Ziel der Gemeinde eine Nachverdichtung mit einem harmonischen Einfügen in die umgebende Bebauung ermöglicht.

Um die notwendigen Flächen für Außenwohnräume zu ermöglichen und aufgrund der städtebaulich geringen Wirksamkeit kann für Außentrepfen, Balkone, Terrassen und Vordächer die Grundfläche der Hauptgebäude um 20 v. H. überschritten werden.

Die festgesetzte Grundfläche kann ferner durch die in § 19 Abs.4 Nr. 1-3 BauNVO genannten Anlagen auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 307/1, 307, 307/2, 307/4, 307/5 und 307/6 bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,5 und auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 307/3 und 308 bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,62 überschritten werden. Dies soll gerade auf den beiden Eckrandgrundstücken eine bessere Ausnutzung sowie eine flexiblere Anordnung der Stellplätze ermöglichen. Gleichzeitig wird hierdurch auch die Gesamtversiegelung begrenzt und damit einhergehend ausreichende Flächen für Grünbereiche gesichert.

Zusätzlich zur Grundfläche und Geschossfläche wird eine maximal zulässige Wandhöhe festgesetzt. Die maximal zulässige Wandhöhe von 5,8 m ist aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan für zweigeschossige Gebäude übernommen worden und ermöglicht im Sinne der Nachverdichtung eine Aufstockung des Bestandes. Dies entspricht dem städtebaulichen Ziel der Gemeinde, sparsam mit der Resource Boden umzugehen (§ 1 Abs. 2 BauGB). Aufgrund der Ortsrandlage ist eine Nutzung des Daches als ausgebauten Dachgeschoss nicht vorgesehen, um untypisch hohe Gebäudehöhen am Ortsrand zu vermeiden.

Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die maximal zulässige Höhe des Erdgeschoss-Rohfußboden beträgt 0,3 m über dem höchsten Punkt der Straßenoberkante im Bereich des Bauraumes.

Ergänzend wird zur Regelung des Maßes der baulichen Nutzung die Anzahl der zulässigen Wohnungen, bezogen auf die jeweilige Grundstücksgröße, festgesetzt. Dadurch werden auf allen Baugrundstücken mindestens zwei Wohnungen ermöglicht. Ferner wird hierdurch vermieden, dass Grundstücke geteilt werden, um dort mehr Wohnungen unterzubringen. Durch die Koppelung der Wohnungszahl an die Grundstücksgröße wird sichergestellt, dass ausreichend Flächen für den ruhenden Verkehr, für bauliche Nebenanlagen und als begrünte Gartenflächen vorhanden sind.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Zur Sicherung des lockeren Einfamilienhauscharakters wird eine offene Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche ist auch weiterhin durch baukörperähnliche Bauräume festgesetzt. Diese wurden an den vorhandenen Bestand angepasst und entsprechend der zulässigen Grundfläche erweitert. Die notwendigen Abstandsflächen nach der BayBO sind auch weiterhin zu beachten, um eine ausreichende Belichtung, Besonnung, Brandschutz und Sozialabstand zu gewährleisten.

Des Weiteren ist eine Überschreitung der durch Außentreppen, Vordächer und Balkone um bis zu 1,5 m sowie durch Terrassen um bis zu 3 m möglich, da diese Anlagen eine geringe städtebauliche Wirksamkeit besitzen.

5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die Festsetzungen zu Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen werden neu gefasst.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch weiterhin nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zur Erhöhung der Flexibilität des Bauherrn wurden die Bauräume vergrößert. Allerdings muss entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Moosinning der Stauraum zwischen Garagen und der öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 5,5 m betragen. Dieser Stauraum darf nicht für die Ausweisung von Stellplätzen verwendet werden. Der Stauraum darf zur öffentlichen Verkehrsfläche weder eingefriedet noch sonst abgegrenzt werden und muss ständig zum Abstellen von Kraftfahrzeugen freigehalten werden und darf auch nicht durch Ketten oder andere Einrichtungen abgegrenzt werden. Hierdurch soll verhindert werden, dass im Stauraum abgestellte Fahrzeuge die Garage blockieren und dass bei Einfahrt des Fahrzeugs auf das Grundstück der Straßenverkehr verhindert wird.

Bei einer Entfernung von mehr als 7,0 m von der Straßenbegrenzungslinie ist zusätzlich darauf zu achten, dass die Zufahrtsbreite je Grundstück nicht mehr als 3,0 m betragen darf.

Entsprechend dem südlichen Bebauungsplan Nr. 5 „Untere Point“ wird die bauliche Gestaltung der Garagen und überdachten Stellplätze (Carports) geringfügig liberalisiert. Zukünftig sind diese als Satteldach mit einer Dachneigung von max. 25° oder als extensiv begrüntes Flachdach aufzuführen.

Die Festsetzung zur Dachform ermöglicht ein gestalterisches Einfügen in das Ortsbild und kann zudem als Maßnahme der Klimaanpassung positive kleinklimatische Effekte ermöglichen.

Um die Unterbringung der notwendigen Stellplätze auf den Grundstücken sicherzustellen, sind einzelne offene Stellplätze künftig auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind für die Zufahrten und offenen Stellplätze nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden. Innerhalb von Baugrundstücken ist die gesamte nicht von Gebäuden und Nebenanlagen eingenommene Fläche gärtnerisch anzulegen.

Die Anzahl der Stellplätze sowie Besucherstellplätze richtet sich nach der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Moosinning. Gegenwärtig ist die Fassung vom 22.05.2015 gültig, die folgenden Stellplatzschlüssel festlegt:

Richtzahlen für den Stellplatzbedarf

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon für Besucher in v.H. oberird.
1.	Wohngebäude		
1.1	Wohnungen bis 30 qm Wohnfläche einschl. App.	1 Stpl. je Wohnung bzw. App.	20 ¹⁾
1.2	Wohnungen ab 31 m ² bis 130 m ² Wohnfläche einschl. App.	2 Stpl. je Wohnung bzw. App.	20 ¹⁾
1.3	Wohnungen über 130 qm Wohnfläche	3 Stpl. je Wohnung	20 ¹⁾
1.4	Altenwohnungen	0,5 Stpl. je Wohnung	100 ²⁾
1.5	Kinder- und Jugendwohnheime	1 Stpl. je 5 Betten	75
1.6	Studentenwohnheime und Schwesternwohnheime	1 Stpl. je 1,5 Betten	20
1.7	Arbeitnehmerwohnheime	1 Stpl. je 1,5 Betten	20
1.8	Altenheime	1 Stpl. je 4 Betten	50

Darüber hinaus dürfen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z.B. Gartenhäuser, etc.) bis zu einer Größe von 20 qm auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Die freie Platzierung der Nebenanlagen soll einer besseren Nutzung der Gartenflächen dienen. Allerdings ist auch hier die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl zu beachten.

Die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe für Garage/Carports und Nebenanlagen auf 3,0 m dient ferner dazu, um diese auch zukünftig als untergeordnete Anlagen wahrzunehmen.

5.5 Bauliche Gestaltung

Entsprechend des Art. 81 BayBO werden zur Sicherung des Ortsbildes gestalterische Festsetzungen getroffen.

Die Festsetzung zur Dachform wird unverändert übernommen. Es sind weiterhin nur symmetrische Satteldächer zulässig. Für diese sind, in Abhängigkeit der Wandhöhe, Dachneigungen von max. 38° festgesetzt. Zur Vermeidung von untypisch großen Giebeln verläuft die Firstrichtung der Gebäude parallel zur Längsseite des Gebäudes.

Dachaufbauten sind in Form von Gauben oder Zwerchgiebeln ab einer Dachneigung von 30° zulässig, um weiterhin eine ruhige Dachlandschaft zu gewährleisten. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten darf max. 1/3 der Wandlänge an der Traufseite betragen. Der Abstand der Dachaufbauten untereinander und zum Ortsgang muss mindestens 1,5 m betragen.

Des Weiteren ist je Gebäude- und Dachseite nur 1 Zwerchgiebel mit einer Breite von max. 3,5 m zulässig. Der First des Zwerchgiebels liegt unter dem First des Hauptdaches. Die Dachneigung des Zwerchgiebels entspricht der Dachneigung des Hauptgebäudes, eine Abweichung von 5° ist zulässig. Im Bereich des Zwerchgiebels sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten.

Zur Realisierung einer größeren Gestaltungsfreiheit werden die festgesetzten Materialien zu Türen, Fenstern und Toren sowie zu Fensterformaten gestrichen.

Die stark ortsbildprägenden Vorschriften zu Dachdeckungsmaterialien werden beibehalten und geringfügig liberalisiert, um auch dunkelgraue Dächer zuzulassen.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Außenwände werden übernommen.

Des Weiteren sind zukünftig Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf den Dächern zulässig, die der Energieeinsparung dienen und damit dem Klimawandel entgegen wirken.

5.6 Verkehr und Erschließung

5.6.1 Verkehrserschließung

Die Festsetzungen zu Verkehrsflächen werden grundsätzlich beibehalten und übernommen. Lediglich die als Verkehrsbegleitgrün zu gestaltende Fläche, die als weitergeführte Verkehrsfläche nach Norden und Süden angedacht war wird gestrichen und als öffentliche Verkehrsfläche festgelegt. Ferner erfolgt eine Anpassung des Straßenbegleitgrüns entlang der Baugrundstücke an den Bestand und an das städtebauliche Konzept zum Bebauungsplan. Damit können die geforderten Stellplätze auf den Grundstücken an geeigneter Stelle untergebracht werden.

Da sich das Plangebiet unmittelbar an der öffentlichen Verkehrsfläche „Tulpenstraße“ befindet sind keine besonderen Festsetzungen zum Brandschutz erforderlich.

5.6.2 *Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung*

Da es sich um einen Bestandsbebauungsplan handelt, sind Anschlüsse an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (Wasserleitung und Schmutzwasserkanal) gegeben. Leitungsführung und Dimensionierung (unter Berücksichtigung der Löschwasserversorgung) sind ggf. in nachfolgenden Ingenieurplanungen dem gültigen Regelwerk entsprechend zu überprüfen und zu planen.

Das Abwasser ist im Mischsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des AZV Erdinger Moos angeschlossen sein.

5.6.3 *Oberflächenwasserbeseitigung*

Das Abwasser ist im Mischsystem (Systembereich A) abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des AZV Erdinger Moos angeschlossen sein.

Von den einzelnen Bauwerbern ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist bevorzugt oberflächlich über die belebten Bodenzone zu versickern. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Abwasserzweckverband Erdinger Moos anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

5.6.4 *Energieversorgung, Telekommunikation*

Ver- und Entsorgungsanlagen einschließlich Strom- und Telefonleitungen sollen auch weiterhin nur unterirdisch ausgeführt werden.

5.7 **Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz**

Die Festsetzungen zur Grünordnung werden zukünftig an den Leitfaden für die Gestaltung von öffentlichen und privaten Grünflächen in Bauleitplänen in der Gemeinde Moosinning angepasst. Dieser dient der Gemeinde als Grundlage für zukünftige Bebauungspläne und spiegelt die Zielvorstellung wider. Auf dem privaten Grundstücken sind zukünftig keine verorteten Einzelbaumpflanzungen mehr festgesetzt. Damit soll den Grundstückseigentümern eine gewisse Flexibilität in der Gestaltung ihrer Grundstücke eingeräumt werden. Entsprechend dem Leitfaden der Gemeinde sind angefangener 400 qm Grundstücksfläche mindestens ein bodenständiger Laubbaum (Baum, 1. Wuchsordnung) zu pflanzen, bei kleineren Grundstücken ein lokales Obstgehölz oder ein Baum 2. Wuchsordnung. Für das Plangebiet sind neben Baumpflanzungen auch Strauchpflanzungen als Ortsrandeingrünung im Norden

und Westen vorgesehen.

Neben positiven Effekten für das Ortsbild, den Straßenraum, das Stadtklima, die Artenvielfalt und die menschliche Gesundheit, verringert man hierdurch auch die negativen Auswirkungen des Vorhabens auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Durch die Festsetzung des zeitlichen Rahmens für die Pflanzungen und die Pflanzqualität wird eine rasche Begrünung der Bauflächen sichergestellt.

Auch zukünftig soll der nördliche und Westliche Bereich des Plangebiets den Ortsrand bilden. Daher soll die Festsetzung zur Eingrünung auch weiterhin Anwendung finden.

Zur Sicherstellung der Austauschbeziehungen für Kleinsäuger, wie z.B.: Igel, werden die Festsetzungen zu Einfriedungen grundsätzlich beibehalten und geringfügig liberalisiert.

Die Festsetzungen berücksichtigen – insbesondere durch eine geringe Grundflächenzahl, Begrenzung der Bodenversiegelung und Festsetzungen zur Grünordnung – Minimierungspotenziale für die zu erwartenden Eingriffe. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs.6 Nr. 7 Buchst. a BauGB bezeichneten Bestandteilen sind nicht zu erwarten.

5.8 Klimaschutz, Klimaanpassung

Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Reduzierung der versiegelten Fläche und der damit verbundenen kleinklimatischen Erwärmung durch Begrenzung der höchstzulässigen Grundflächenzahl. Forderung von Ersatzbaumpflanzungen bei Ausfall, zudem Gebot die nicht überbaubare Grundstücksfläche zu begrünen, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit.
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Begrenzung der höchstzulässigen Grundflächenzahl. Freihalten von Freiflächen innerhalb des Plangebiets, zudem Durchgrünung des Gebiets, dadurch Verringerung der Versiegelung. Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet.

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	kompakte Bauweise, dadurch Reduzierung des Flächenverbrauchs, Ressourcen schonende Innenentwicklung durch Überplanung eines vorhandenen Gebäudebestandes, dadurch Verhinderung einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich mit dem Erfordernis neuer Erschließungsmaßnahmen, Festsetzung günstiger Dachformen, dadurch Verbesserung der Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie
Vermeidung von CO ₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO ₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO ₂ neutrale Materialien)	Förderung der CO ₂ -Bindung durch Nachpflanzung von Gehölzen, geringe gegenseitige Verschattung von Gebäuden, dadurch bessere Nutzung natürlicher Wärme.

5.9 Immissionsschutz

In unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Durch deren Nutzung ist mit Staub-, Geruchs-, bzw. Lärmimmissionen zu rechnen. Eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung der landwirtschaftlich genutzten Fläche muss auch zukünftig gewährleistet sein.

Nördlich des Plangebiets befindet sich ein landwirtschaftliches Fahrsilo von dem schädliche Umwelteinwirkungen durch Geruchsmissionen ausgehen können. Für Allgemeine Wohngebiete gilt als Maß für schädliche Umwelteinwirkungen durch landwirtschaftliche Gerüche eine Geruchshäufigkeit von 10% nach der Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL). Allerdings ist nach den Auslegungshinweisen zur GIRL beim Übergang vom Außenbereich zum Wohngebiet eine etwas höhere Geruchsbelastung (12-15% Geruchshäufigkeit) zumutbar. Nach Auskunft der Unteren Immissionsschutzbehörde sind aufgrund der Lage am Ortsrand und der Beibehaltung der vorhandenen Abstände zum Fahrsilo keine relevanten Auswirkungen aus immissionsschutzfachlicher Sicht zu erwarten.

5.10 Flächenbilanz

- Geltungsbereich ca. 6.620 qm
- öffentliche/ private Verkehrsfläche ca. 1.290 qm
- Allgemeines Wohngebiet ca. 5.330 qm

Gemeinde Moosinning, den

.....
Georg Nagler, Erster Bürgermeister