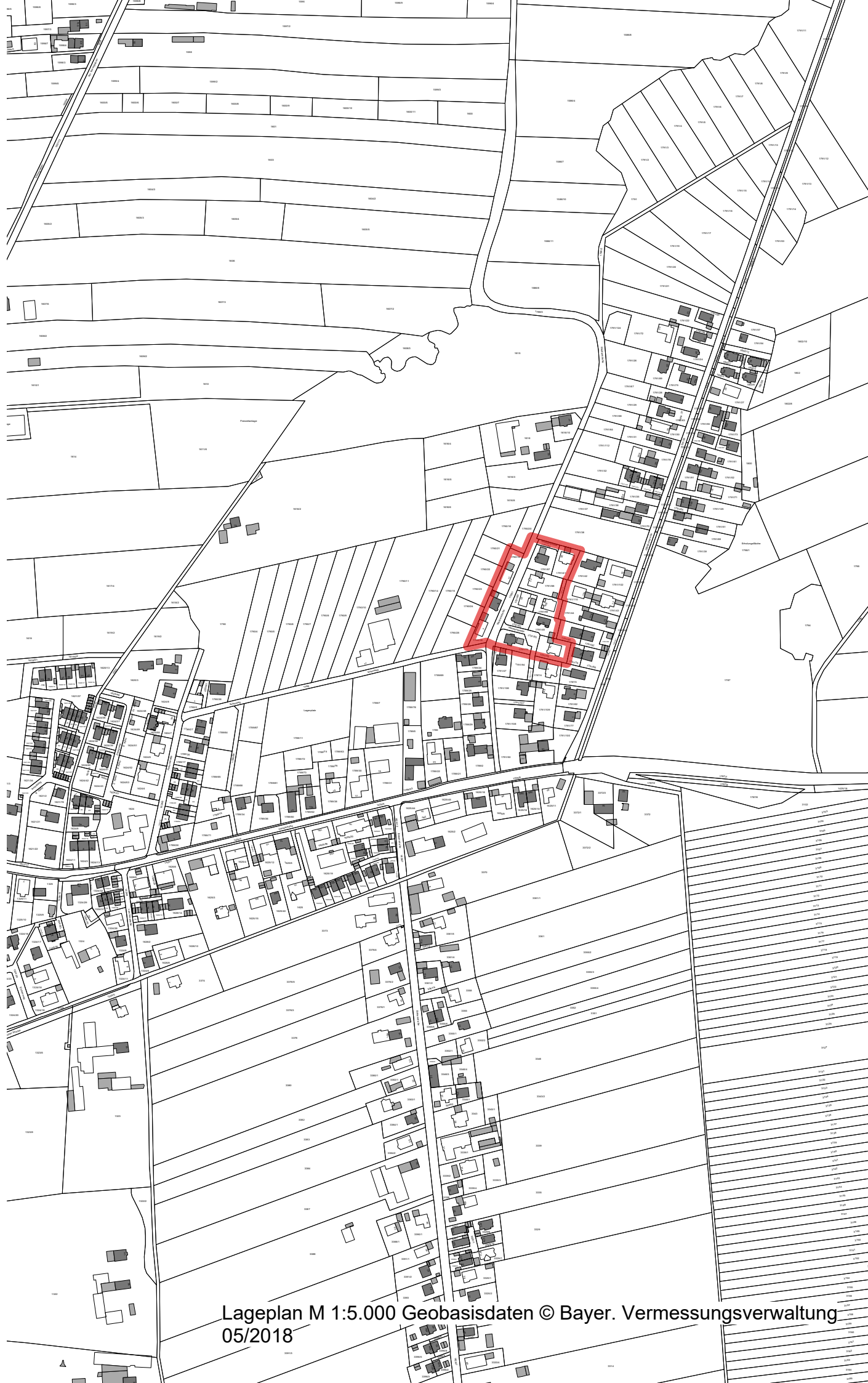


Gemeinde	<b>Moosinning</b> Lkr. Erding
Einfacher Bebauungsplan	<b>Nr. 21</b> <b>An der Weidenstraße</b> <b>Eichenried</b> <b>5. Änderung</b>
Planfertiger	<b>PV</b> Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeiter	Schwander, Mergenthaler
Aktenzeichen	MOI 2-123
Plandatum	09.04.2019 (Satzungsbeschluss) 15.01.2019 (geänderter Entwurf) 03.07.2018 (Entwurf)

## Satzung

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.





Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr.21 „An der Weidenstraße“ i.d.F. vom 07.07.1987, incl. 1. Änderung i.d.F. vom 28.07.1988, der 2. Änderung, i.d.F. vom 03.07.1992, der 3. Änderung, i.d.F. vom 28.04.1998 und der 4. Änderung i.d.F. vom 18.03.2003.

## A Festsetzungen




### 1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

### 2 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 **GR 150** zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 150 qm
- 2.2 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1-3 genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.
- 2.3 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die Grundfläche von Terrassen, Balkonen und Vordächern um 20 v.H. überschritten werden. Die festgesetzte Gesamt-Grundflächenzahl ist einzuhalten.
- 2.4 **WH 6,0** maximal zulässige Wandhöhe in Meter, z.B. 6,0 m  
Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- 2.5 **FH 9,0** maximal zulässige Firsthöhe in Meter.  
Die Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum höchsten Punkt des Daches.
- 2.6 Der Erdgeschoss-Rohfußboden liegt max. 0,3 Meter über dem höchsten Punkt der natürlichen Geländeoberfläche auf dem Baugrundstück.
- 2.7 Je vollendeter 250 qm Grundstücksfläche ist in Wohngebäuden 1 Wohnung zulässig.

### 3 überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen

- 3.1  Offene Bauweise
- 3.2  nur Einzelhäuser zulässig
- 3.3  Baugrenze
- 3.4 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Außentreppen, Vordächer und Balkone um bis zu 1,5 Meter, durch Terrassen mit einer Größe von max. 25 qm um bis zu 4 Meter überschritten werden.
- 3.5 Die Geltung der Abstandsflächenregelungen des Art. 6 Abs. 5 BayBO wird angeordnet.




### 4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 4.1 Garagen, Carports und offene Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- 4.2 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.
- 4.3 Bei offenen Garagen (Carports) ist ein Stauraum von 2 m einzuhalten.
- 4.4 Garagen sind als Satteldach mit einer Dachneigung von max. 28° oder als extensiv begrüntes Flachdach auszuführen. Carports sind als Flachdach auszuführen.
- 4.5 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.
- 4.6 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 an der Traufe.
- 4.7 Für Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.


## 5 Bauliche Gestaltung

- 5.1 **SD** nur symmetrisches Satteldach zulässig
- 5.2 Die Firstrichtung verläuft parallel zur Längsseite des Gebäudes.
- 5.3 Bis zu einer Wandhöhe von 4,6 m ist eine Dachneigung von 33 – 38° zulässig. Über einer Wandhöhe von 4,6 m ist eine Dachneigung von 22 – 28° zulässig.
- 5.4 Ab einer Dachneigung von 35° 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.
- 5.5 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.
- 5.6 Die Dachflächen sind mit Dachsteinen oder Ziegeln im Farbton rot, rot-braun oder anthrazit auszuführen.
- 5.7 Für die Außenwände ist weißer Putz vorgeschrieben; Glasbausteine sind nicht zulässig; Wandverkleidungen sind nur in naturfarbenem Holz mit senkrechter Schalung zulässig.

## 6 Verkehrsflächen

- 6.1  öffentliche Verkehrsfläche
- 6.2  Straßenbegrenzungslinie
- 6.3  Straßenbegleitgrün. Die Anlage von Parkplätzen mit versickerungsfähigem Belag ist zulässig.
- 6.4 **P** Parkplatz

## 7 Flächen für Versorgungsanlagen

- 7.1  Fläche für Versorgungsanlage (Mast-Trafostation)

## 8 Grünordnung



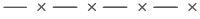


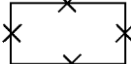
- 8.1  zu erhaltender Baum
- 8.2  zu pflanzender Baum

- 8.3 Die unbebauten Flächen sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten. Je 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.
- 8.4 Pflanzqualitäten  
Bäume sind als Hochstämme, mindestens dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 12 – 14 cm (alternativ auch Solitär, bei Obstbäumen auch Halbstamm) zu pflanzen.
- 8.5 Die Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen.
- 8.6 Als Einfriedungen entlang der Straßenverkehrsfläche sind sockellose Zäune mit senkrechten Holzlatten und Hinterpflanzungen bis zu einer Höhe von max. 1,2 m zulässig. An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen als senkrechte Holzlatten- oder Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzungen bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.

## 9 Bemaßung

- 9.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

## B Hinweise

- |      |  |                                  |
|------|--|----------------------------------|
| 1    |   | bestehende Grundstücksgrenze     |
| 2    |   | vorgeschlagene Grundstücksgrenze |
| 3    |   | zu entfernende Grundstücksgrenze |
| 4    | 1791/87  | Flurstücksnummer, z. B. 1791/87  |
| 5    |   | bestehende Bebauung              |
| 6    |   | geplante Bebauung                |
| 7    |   | abzubrechende Bebauung           |
| 8    | <p><b>Stellplätze</b><br/>Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Moosinning in ihrer jeweils gültigen Fassung.</p>   |                                  |
| 9    | <p><b>Grünordnung</b><br/>Für die aufgrund dieser Festsetzungen zu pflanzenden Gehölze sind folgende Arten möglich:</p> <p><u>Bäume 1. Wuchsordnung:</u><br/>Berg-Ahorn, Gewöhnliche Esche, Traubeneiche, Stieleiche, Winterlinde, Sommerlinde</p> <p><u>Bäume 2. Wuchsordnung:</u><br/>Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Ebersche</p> |                                  |
| 10   | <b>Immissionsschutz</b>  |                                  |
| 10.1 | Durch die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe sowie die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen muss mit zeitweiser Staub-, Lärm- und Geruchsbelästigung gerechnet werden.  |                                  |
| 10.2 | Bei Neuerrichtung oder der wesentlichen Änderung von Wohngebäuden ist mit Antragsunterlagen der Baugenehmigung nachzuweisen, dass aufgrund benachbarter Betriebe die im WA zulässigen Immissionswerte eingehalten werden.  |                                  |
| 11   | <b>Erschließung</b>  |                                  |
| 11.1 | Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.  |                                  |



- 11.2 Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des AZV Erdinger Moos vor Bezug anzuschließen. Das Abwasser ist durch eine Schmutzwasserkanalisation (Systembereich B 2) abzuleiten.
- 11.3 Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
- 11.4 Gegen die hohen Grundwasserstände ist jedes Bauvorhaben zu sichern. Die notwendigen Bauwasserhaltungen benötigen eine wasserrechtliche Erlaubnis (Art. 70 BayWG) und sind rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Erding zu beantragen.
- 11.5 Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Es gilt sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 05/2018. 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 .....

.....  
Pamela Kruppa, Erste Bürgermeisterin

## Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 03.07.2018 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.07.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.10.2018 bis 22.11.2018 öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.07.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.10.2018 bis 22.11.2018 beteiligt.
4. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.01.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.02.2019 bis 19.03.2019 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 15.01.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 19.02.2019 bis 19.03.2019 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 09.04.2019 den Bebauungsplan in der Fassung vom 09.04.2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Moosinning, den .....

(Siegel)

.....  
Pamela Kruppa,, Erste Bürgermeisterin

7. Ausgefertigt

Moosinning, den .....

(Siegel)

.....  
Pamela Kruppa, Erste Bürgermeisterin

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)

.....  
Pamela Kruppa, Erste Bürgermeisterin

Gemeinde

# Moosinning

Lkr. Erding

Bebauungsplan

Nr. 21

An der Weidenstraße

Eichenried

5. Änderung

Planfertiger

**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

Bearbeiter

Schwander, Mergenthaler

Aktenzeichen

MOI 2-123

Plandatum

09.04.2019 (Satzungsbeschluss)  
15.01.2019 (geänderter Entwurf)  
03.07.2018 (Entwurf)



## Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Plangebiet</b> .....	<b>4</b>
	2.1 Lage.....	4
	2.2 Nutzungen.....	4
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>6</b>
	3.1 Flächennutzungsplan .....	6
	3.2 Bebauungspläne .....	6
	3.3 Innenentwicklungskonzept für das Quartier E07 – Gfällachstraße.....	9
<b>4.</b>	<b>Planinhalte</b> .....	<b>13</b>
	4.1 Geltungsbereich .....	13
	4.2 Art der baulichen Nutzung .....	13
	4.3 Maß der baulichen Nutzung .....	13
	4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	14
	4.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen .....	15
	4.6 Bauliche Gestaltung .....	16
	4.7 Verkehr und Erschließung .....	16
	4.8 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz .....	18
	4.9 Klimaschutz, Klimaanpassung.....	18
	4.10 Sonstiges .....	18
	4.11 Flächenbilanz.....	19

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Aufgrund des anhaltenden Wachstums in der Region München kommt es auch im Gemeindegebiet Moosinning zu einer starken Nachfrage nach Wohnraum und damit einhergehend einem großen 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 auf Potenzialflächen 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 sind zwei Anträge für Bauvorhaben im Bereich der Weidenstraße. Eines dieser Bauvorhaben befindet sich im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 21 „An der Weidenstraße“ und sieht einen Wohnhausanbau mit Garage/Carport vor. Der zweite Antrag befindet sich ebenfalls teilweise innerhalb dieses Bebauungsplans und sieht ein weiteres Wohnhaus im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Weidenstraße 22 vor. Diese Nachverdichtungsmaßnahmen entsprechen den Zielvorstellungen des Innenentwicklungskonzeptes der Gemeinde für das Quartier E07 – Gfällachstraße. Ziel innerhalb dieses Bereiches ist es eine Nachverdichtung zuzulassen, die sich am Bestand orientiert und damit die Ressource Boden schont.

Der Gemeinderat Moosinning hat daher in seiner Sitzung vom 03.07.2018 die Änderung des Bebauungsplans „An der Weidenstraße“ beschlossen und die Ausarbeitung der Bebauungsplan-Änderung dem Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) übertragen.

Die 5. 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 5. Änderung des Bebauungsplans soll innerhalb ihres Geltungsbereichs die vorhergehenden Bebauungspläne vollständig ersetzen. Sie soll zukünftig als Einfacher Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB) ohne Festsetzung der Art der Nutzung aufgestellt werden. Damit dient er in Verbindung mit § 34 BauGB als Beurteilungsgrundlage für die Zulässigkeit von Vorhaben.

## 2. Plangebiet

### 2.1 Lage

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,96 ha und liegt im Osten des Ortsteils Eichried. Es befindet sich ca. 200 m nördlich der Hauptstraße B 388.

Das Plangebiet ist nahezu eben und derzeit vollständig mit Einzelhäusern mit Satteldach bebaut. Während die Gebäude westliche der Weidenstraße traufständig zur Straße stehen, ist die östliche Straßenseite durch einen Wechsel zwischen giebel- und traufständige Gebäude gekennzeichnet. Im Süden grenzt das Plangebiet an den Bebauungsplan Nr. 45 „Weidenstraße Süd“ an. Die angrenzende Bebauung ist ebenfalls durch Einzel- und Doppelhäuser mit Satteldächern geprägt. Auch die im Osten angrenzende Bebauung ist durch Einzel- und Doppelhäuser charakterisiert und zur Gfällachstraße giebelständig ausgerichtet. Im Westen und Norden grenzt das Plangebiet jeweils an eine landwirtschaftliche Fläche.



Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

### 2.2 Nutzungen

Während die Gebäude im Plangebiet ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt werden, sind im Umfeld landwirtschaftliche Betriebe und landwirtschaftlich genutzte Fläche vorhanden.



Weidenstraße 7



Weidenstraße 9



Weidenstraße 12



Weidenstraße 18



Weidenstraße 22



Weidenstraße 20



Weidenstraße 11



Weidenstraße 24



### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 3.1 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde in der Fassung vom 19.03.2013 ist das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Westlich und nördlich schließen ebenfalls Wohnbauflächen an. Für diese besteht jedoch noch kein Baurecht.



Abb. 2 Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP mit Lage des Plangebiets, ohne Maßstab

#### 3.2 Bebauungspläne

Das Plangebiet befindet sich zum Großteil innerhalb des Geltungsbereichs des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 21 „An der Weidenstraße“ und soll zukünftig die beiden Grundstücke mit den Fl. Nr. 1791/88 und 1791/111 mitaufnehmen. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 21 „An der Weidenstraße“ wurde in der Fassung vom 07.07.1987 erstmals aufgestellt und in der Zwischenzeit bereits mehrfach geändert:

- 1. Änderung i.d.F. vom 28.07.1988,
- 2. Änderung, i.d.F. vom 15.01.1991,
- 3. Änderung, i.d.F. vom 03.07.1992,
- 4. Änderung i.d.F. vom 18.03.2003.

Es handelt sich um einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB.

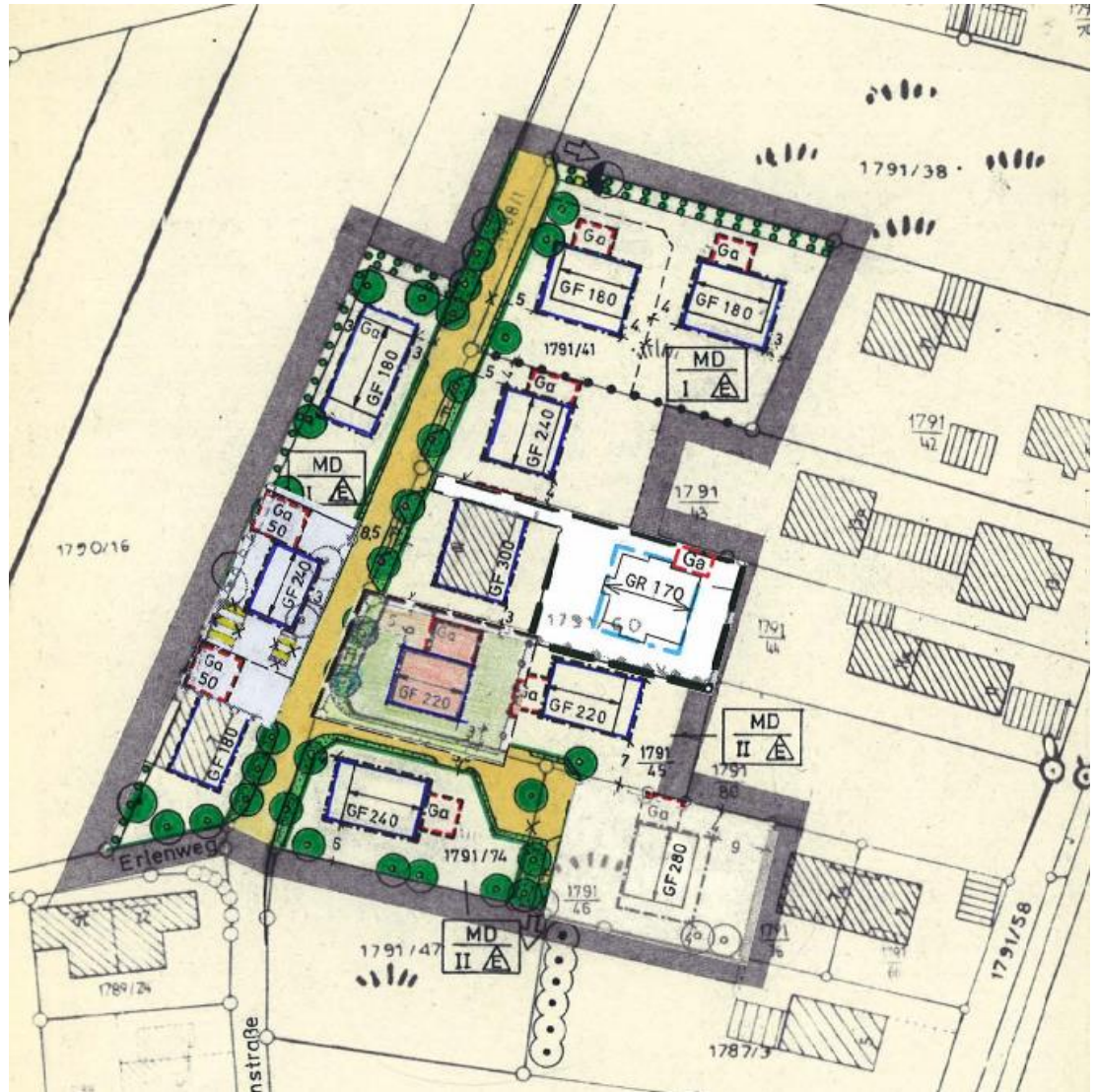


Abb. 3 Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan, incl. seiner 4. Änderungen, ohne Maßstab

Der rechtskräftige Bebauungsplan „An der Weidenstraße“, incl. der 4 rechtskräftigen Änderungen, trifft bisher folgende Festsetzungen:

### 3.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gegenwärtig als Dorfgebiet (MD) gemäß §5 BauNVO festgesetzt. Anlagen für sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbetriebe sowie Tankstellen werden jedoch ausgeschlossen. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind allgemein zulässig.

### 3.2.2 *Maß der baulichen Nutzung*

Das Maß der baulichen Nutzung wird aus einer Kombination von Anzahl der Vollgeschosse und Geschoßfläche festgesetzt. Für den Bereich der 4. Änderung ist zudem eine Grundfläche festgesetzt und eine Überschreitung der Grundfläche durch Garagen und Nebenanlagen bis zu 50 % zulässig. Die fehlende Festsetzung einer Grundfläche im übrigen Geltungsbereich entspricht nicht mehr den Vorgaben der BauNVO 1990.

### 3.2.3 *Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen*

Die Baugrenzen legen die überbaubaren Grundstücksflächen als Bauraum fest (§23 BauNVO). Die Gebäude sind in offener Bauweise als Einzelhäuser zu errichten. Weitere Regelungen werden nicht getroffen.

### 3.2.4 *Bauliche Gestaltung*

Es wird eine maximal zulässige Traufhöhe für Gebäude mit einem Vollgeschoss von 3,5 m bzw. 4,6 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 Dachhaut. 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.

### 3.2.5 *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.

### 3.2.6 *Sonstiges*

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

### 3.3 Innenentwicklungskonzept für das Quartier E07 – Gfällachstraße

In dem in Aufstellung befindlichen Innenentwicklungskonzept wird das Plangebiet dem Quartier E 07 – Gfällachstraße zugeordnet. Neben dem Plangebiet des Bebauungsplans umfasst dieses noch folgende Bereiche:

- Gfällachstraße
- Nördliche Weidenstraße

#### 3.3.1 Bestand

Es handelt sich um ein verhältnismäßig homogenes Quartier, das durch eine lockere Einzel- und Doppelhausbebauung gekennzeichnet ist. Aufgrund der Ortsrandlage besitzt es generell eine niedrigere Bauhöhe.

#### 3.3.2 Art der Nutzung

Das Plangebiet ist ausschließlich durch Wohnbebauung charakterisiert. Nördlich und westlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Auch das restliche Quartier ist im Wesentlichen durch Wohnbebauung gekennzeichnet und wird lediglich durch einen Gewerbebetrieb ergänzt.

#### 3.3.3 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet variiert zwischen einer Grundflächenzahl von 0,15 bis 0,32. Diese werden durch die Grundflächen von Anlagen nach §19 Abs.4 BauNVO bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,54 überschritten.



Abb. 4 Grundflächenzahl innerhalb des Plangebiets

Die städtebaulichen Kennzahlen sind aus nachfolgender Tabelle zu entnehmen:

Bestand	Flur Nr.	Grundstück m <sup>2</sup>	GR Hauptgebäude	GR-2 (gesamt)	GRZ	GRZ-2
	1790/19	798	142	272	0,18	0,34
	1790/18	1003	259	506	0,26	0,50
	1791/41	703	156	265	0,22	0,38
	1791/87	703	129	249	0,18	0,35
	1791/45	636	110	228	0,17	0,36
	1791/46	797	142	264	0,18	0,33
	1791/60	428	139	233	0,32	0,54
	1791/74	683	117	218	0,17	0,32
	1791/88	945	146	307	0,15	0,32
	1791/92	549	127	293	0,23	0,53
	1791/98	659	162	336	0,25	0,51

Die Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude liegt im Plangebiet bei max. 2. Lediglich ein Gebäude in unmittelbarer Umgebung umfasst mit 4 Wohneinheiten deutlich mehr. Das Verhältnis von Wohnungszahl zur Grundstücksfläche liegt im Plangebiet zwischen 430 qm und 950 qm.



Abb. 5 Grundstücksfläche je Wohneinheit innerhalb des Plangebiets

### 3.3.4 Bauweise

Im Plangebiet sind lediglich Einzelhäuser mit 1-2 Wohneinheiten je Gebäude zu finden. Das restliche Quartier ist überwiegend durch Einzel- und Doppelhäuser mit 1-2 Wohneinheiten geprägt. Lediglich ein Mehrfamilienhaus mit mehr als zwei Wohneinheiten grenzt östlich an das Plangebiet an.



Abb. 6 Bauweise innerhalb des Plangebiets

### 3.3.5 Haustyp

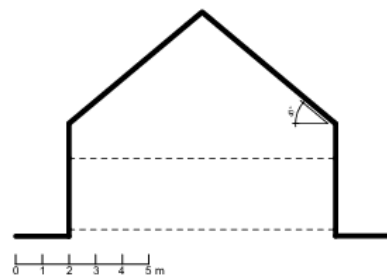
Im Plangebiet sind lediglich die beiden Haustypen B und D zu finden.

#### Haustyp B

I+D

Wandhöhe ca. 4m

Dachneigung 30 - 40°

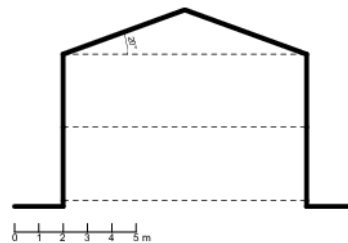


#### Haustyp D

II

Dachneigung: <30°

DG nicht ausgebaut



In der Umgebung des Plangebiets befinden sich im Osten Einzel- und Doppelhäuser nach Typ D und E, in südlicher Richtung befinden sich überwiegend Einzelhäuser des Haustyps B. Nördlich des Plangebiets gibt es weitere Häuserzeilen, die meist dem Haustyp B und C entsprechen.



Abb. 7 Haustypen innerhalb des Plangebiets

### 3.3.6 Grünstrukturen

Im Plangebiet sind vor allem östlich der Weidenstraße noch klare Grünstrukturen zu finden. Diese erstrecken sich vor allem auf die Vorgartenzonen. Entlang der Gfällachstraße sind diese meist durchbrochen und nur noch selten intakt. Im Norden und Westen grenzen unmittelbar Flächen landwirtschaftlicher Prägung an das Plangebiet an.

### 3.3.7 Städtebauliche Zielsetzung

Die städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde für das Plangebiet ist eine Nachverdichtung, die sich am Bestand orientiert. Dabei sollen untergenutzte Grundstücke durch Nachverdichtungsmöglichkeiten besser ausgenutzt werden. Dies soll unter Beibehaltung der städtebaulichen Struktur aus Einzel- und Doppelhäusern sowie einer niedrigeren Bebauung am Ortsrand erfolgen

## **4. Planinhalte**

### **4.1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans wird zukünftig um die beiden Grundstücke mit den Fl. Nr. 1971/88 und 1791/111 erweitert. Damit kann entsprechend der umgebenden Bebauung auch auf dem Grundstück Weidenstraße 22 im rückwärtigen Bereich ein weiteres Gebäude errichtet und die im Innenentwicklungskonzept geforderte Nachverdichtung erfolgen. Dies entspricht dem städtebaulichen Ziel des sparsamen Umgangs mit der Ressource Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB.

### **4.2 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird zukünftig nicht mehr festgesetzt, sondern über den § 34 BauGB geregelt. Hierdurch müssen sich neue Bauvorhaben bezüglich der Art der baulichen Nutzung in die Eigenart der Umgebung einfügen. Da sich das Plangebiet im Innenbereich befindet, gibt es keine städtebauliche Erfordernis zur Festsetzung der Art der baulichen Nutzung. Die Voraussetzung für eine Festsetzung als Dorfgebiet ist nicht mehr erfüllt, da sich innerhalb des Plangebietes keine landwirtschaftlichen Nutzungen mehr befinden. Eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet könnte zu Konflikten mit dem angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb führen. Nach Hinweis der Unteren Immissionsschutzbehörde ist das Plangebiet derzeit aufgrund der vorhandenen Nutzungen als WA einzustufen. Dementsprechend gelten die Grenzwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm). Die Einhaltung dieser sind bei Neuerrichtungen oder der wesentlichen Änderung von Wohngebäuden mit den Antragsunterlagen zur Baugenehmigung nachzuweisen.

### **4.3 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 diese künftig festgesetzt und auf die Festsetzung der Geschossfläche verzichtet. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche (GR) sowie die Angabe der maximal zulässigen Wandhöhe eindeutig festgesetzt.

Zur Festsetzung der zulässigen Grundfläche wurden die Bebauungs- und Erweiterungsmöglichkeiten auf den einzelnen Grundstücken untersucht. Die zulässige Grundfläche orientiert sich hierbei bei Wohngebäuden am genehmigten Bestand bzw. wird aus der bisher festgesetzten Geschossfläche und Geschosszahl ermittelt. Die Grundfläche für Wohngebäude mit einer max. festgesetzten Wandhöhe bis 4,6 m wird erhöht. Hierdurch soll eine Wohnflächenerweiterung ermöglicht werden, gleichzeitig aber die niedrigere Bauhöhe der Gebäude am westlichen Ortsrand erhalten bleiben. Die zulässige Grundfläche für das neue Baufenster auf den Fl. Nr. 1791/88 und 1791/111 orientiert sich an der umgebenden Bebauung innerhalb des östlichen Teilbereichs des Bebauungsplans Nr.21 „An der Weidenstraße“ und stellt sicher, dass bei Grundstücksteilung eine GRZ von 0,25 auf den beiden Grundstücken nicht überschritten wird. Damit wird eine untypisch hohe Dichte für diesen Be-



reich vermieden. Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 BauN-VO Nr. 1-3 genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden. Dadurch wird die Gesamt-Versiegelung begrenzt und ausreichende Flächen für Grünbereiche sichergestellt. Des Weiteren kann aufgrund der städtebaulich geringeren Wirksamkeit die festgesetzte Grundfläche durch die Grundfläche von Terrassen, Balkone und Vordächer um 20 v.H. überschritten werden. Allerdings muss hierbei die festgesetzte Gesamt-Grundflächenzahl von 0,6 eingehalten werden.

Zusätzlich zur Grundfläche wird eine maximal zulässige Wandhöhe festgesetzt. Für den Bereich östlich der Weidenstraße wird eine Wandhöhe von max. 6,0 m zugelassen und dadurch eine bessere Nutzbarkeit des Obergeschosses ermöglicht. Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Höhe der Oberkante Rohfußboden darf maximal 0,3 m über dem höchsten Punkt der natürlichen Geländeoberfläche liegen. Im Bereich westlich der Weidenstraße wird die Wandhöhe auf max. 4,6 m festgesetzt, um auf den wenig tiefen Grundstücken am Ortsrand eine Bauhöhe unter Einhaltung der Abstandsflächen sicherzustellen.

Die Firsthöhe wird einheitlich auf 9,0 m festgesetzt, um die max. Höhe der baulichen Anlage, unabhängig vom Haustyp, zu beschränken.

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, bis auf eine Ausnahme, mindestens zwei Wohnungen zugelassen. Gleichzeitig wird 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.

#### **4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist weiterhin durch baukörperähnliche Bauräume festgesetzt. Diese wurden an die bestehende Bebauung angepasst und teilweise vergrößert. Hierdurch wird eine flexiblere Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken ermöglicht. Die notwendigen Abstandsflächen nach der BayBO sind jedoch weiterhin zu beachten, um eine ausreichende Belichtung, Besonnung, Brandschutz und Sozialabstand zu gewährleisten.

Des Weiteren ist eine Überschreitung der durch Außentreppe, Vordächer und Balkone um bis zu 1,5 m sowie durch Terrassen mit einer Größe von max. 25 qm um bis zu 4 m möglich, da diese Anlagen eine geringe städtebauliche Wirksamkeit besitzen.

Um den städtebaulichen Charakter des Quartiers E 07 – Gfällachstraße zu bewahren, wird auch fortan eine offene Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt.

#### 4.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Um eine größere Flexibilität für den Bauherrn zu erreichen, sind zukünftig Garagen und Carports auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Allerdings muss entsprechend der Stellplatzsatzung der Stauraum zwischen Garagen und der öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 5,50 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.

Bei offenen Garagen (Carports) wird der notwendige Stauraum auf 2,0 m reduziert. Die Festsetzung zur Dachform von Garagen und Carports sichert ein gestalterisches Einfügen in das Ortsbild.

Für Zufahrten und offene Stellplätze sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden, um die Bodenversiegelung zu begrenzen. Innerhalb von Baugrundstücken ist die gesamte nicht von Gebäuden und Nebenanlagen eingenommene Fläche gärtnerisch anzulegen.

Die Anzahl der Stellplätze 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 <sup>1)</sup>
1.2	Wohnungen ab 31 m <sup>2</sup> bis 130 m <sup>2</sup> Wohnfläche einschl. App.	2 Stpl. je Wohnung bzw. App.	20 <sup>1)</sup>
1.3	Wohnungen über 130 qm Wohnfläche	3 Stpl. je Wohnung	20 <sup>1)</sup>
1.4	Altenwohnungen	0,5 Stpl. je Wohnung	100 <sup>2)</sup>
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.

#### **4.6 Bauliche Gestaltung**

Zur Sicherung des Ortsbildes werden gestalterische Festsetzungen entsprechend Art. 81 BayBO getroffen.

Die Festsetzung zur Dachform wird unverändert übernommen. Um weiterhin eine ruhige und für das Quartier typische Dachlandschaft zu gewährleisten, sind hier symmetrische Satteldächer festgesetzt. Für diese sind, in Abhängigkeit der Wandhöhe, Dachneigungen von max. 38° festgesetzt. Die Firstrichtung der Gebäude verläuft parallel zu Längsseite des Gebäudes, um untypisch große Giebel zu vermeiden.

Dachaufbauten sind in Form von Gauben oder Zwerchgiebeln ab einer Dachneigung von 35° 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.

Je Gebäude- und Dachseite ist 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.

Die festgesetzten Materialien zu Türen, Fenstern und Toren sowie zu Fensterformaten werden gestrichen, um eine größere Gestaltungsfreiheit zu ermöglichen.

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

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Außenwände werden übernommen.

#### **4.7 Verkehr und Erschließung**

##### **4.7.1 Verkehrserschließung**

Die Festsetzungen zu Verkehrsflächen werden grundsätzlich beibehalten und übernommen. Lediglich die als selbständig geführte Fuß- und Radweg bestimmte Verkehrsfläche wird gestrichen und als Verkehrsfläche festgelegt. Diese dient bereits der Erschließung des südlich gelegenen Grundstücks.



findet und lediglich über eine privates Wegerecht über die Gfällachstraße erschlossen ist, sind die Müllgefäße für dieses an die Gfällachstraße zu bringen.

#### **4.8 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz**

Die Festsetzungen zur Grünordnung werden an den Leitfaden für die Gestaltung von öffentlichen und privaten Grünflächen in Bauleitplänen der Gemeinde Moosinning angepasst. Dies soll der Gemeinde als Grundlage für zukünftige Bebauungspläne dienen. Für das Plangebiet sind Baum- und Strauchpflanzungen vorgesehen.

Die Durchgrünung bringt positive Effekte für das Ortsbild, die Erscheinung des Straßenraumes, das Stadtklima, die Artenvielfalt und die menschliche Gesundheit.

Negative Auswirkungen des Vorhabens auf Naturhaushalt und Landschaftsbild können hierdurch minimiert werden. Durch die Festsetzung des zeitlichen Rahmens für die Pflanzungen und die Pflanzqualität wird eine rasche Begrünung der Bauflächen sichergestellt.

Auf eine Eingrünung im Norden und Westen des Plangebiets wird künftig verzichtet, da mittelfristig mit einer Entwicklung dieser Gebiete entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan gerechnet wird.

Die Festsetzungen zu Einfriedungen werden grundsätzlich beibehalten und übernommen.

#### **4.9 Klimaschutz, Klimaanpassung**

Durch die in der Bebauungsplan-Änderung erhöhte Anzahl von zulässigen Wohnungen sind keine negativen Auswirkungen auf den Klimawandel zu befürchten.

Die vorgesehene Innenentwicklung auf gut erreichbaren Grundstücken in zentraler Ortslage

- vermindert Neuausweisungen von Bauland und
- reduziert motorisierten Individualverkehr aufgrund der fußläufigen Erreichbarkeit von Läden und sozialer Infrastruktur.

#### **4.10 Sonstiges**

##### **4.10.1 Immissionsschutz**

Im Umfeld des Plangebiets befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb, der in seiner Nutzung nicht eingeschränkt werden soll. Bei einer Beurteilung von Anträgen nach § 34 BauGB wird dies entsprechend berücksichtigt.

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.

##### **4.10.2 Brandschutz**

Um im Brandfall die Erreichbarkeit der Feuerwehr zu den Gebäuden zu ermöglichen, muss nach Art. 5 BayBO sichergestellt sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen einen Abstand von höchstens 50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche haben. Dies ist innerhalb des Planungsgebietes augenscheinlich gegeben.

Das neue Baufenster auf den Grundstücken mit den Fl. Nr. 1791/88 und 1791/111 wird zukünftig über ein bestehendes Wegerecht über die Grundstücke mit den Fl. Nr. 1791/110 und 1791/43 privatrechtlich erschlossen. Diese Erschließung ist jedoch weiter als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, weist eine zu geringe Breite auf und besitzt zudem keine Wendemöglichkeit für die Feuerwehr. Daher ist eine Erschließung für die Feuerwehr von der Weidenstraße über das Grundstück mit der Fl. Nr. 1791/88 herzustellen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens privatrechtlich zu sichern, um den Brandschutz sicherstellen zu können. Dieser Bereich ist von jeglicher Bebauung freizuhalten, um das Gebäude im Rückraum möglichst ungehindert erreichen zu können.

#### 4.10.3 *Bauwasserhaltung*

Um die Bauvorhaben gegen die hohen Grundwasserstände innerhalb des Plangebiets zu sichern können Bauwasserhaltungsmaßnahmen notwendig sein. Diese benötigen eine wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 70 BayWG und sind vor Baubeginn beim Landratsamt zu beantragen.

#### 4.11 **Flächenbilanz**

- |                                       |              |
|---------------------------------------|--------------|
| • Geltungsbereich                     | ca. 9.630 qm |
| • öffentliche/ private Verkehrsfläche | ca. 1.640 qm |
| • private Baugrundstücksfläche        | ca. 7.990 qm |
| • Grundfläche                         | ca. 1.940 qm |

Gemeinde Moosinning, den .....

.....  
Pamela Kruppa, Erste Bürgermeisterin