

Gemeinde **Moosinning**
Lkr. Erding

Bebauungsplan **Nr. 22 Sternstraße 2. Änderung**

Entwurf X³ Architekten GmbH
Marzell 2, 85570 Markt Schwaben

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 Pawar, Mergenthaler QS: ChS

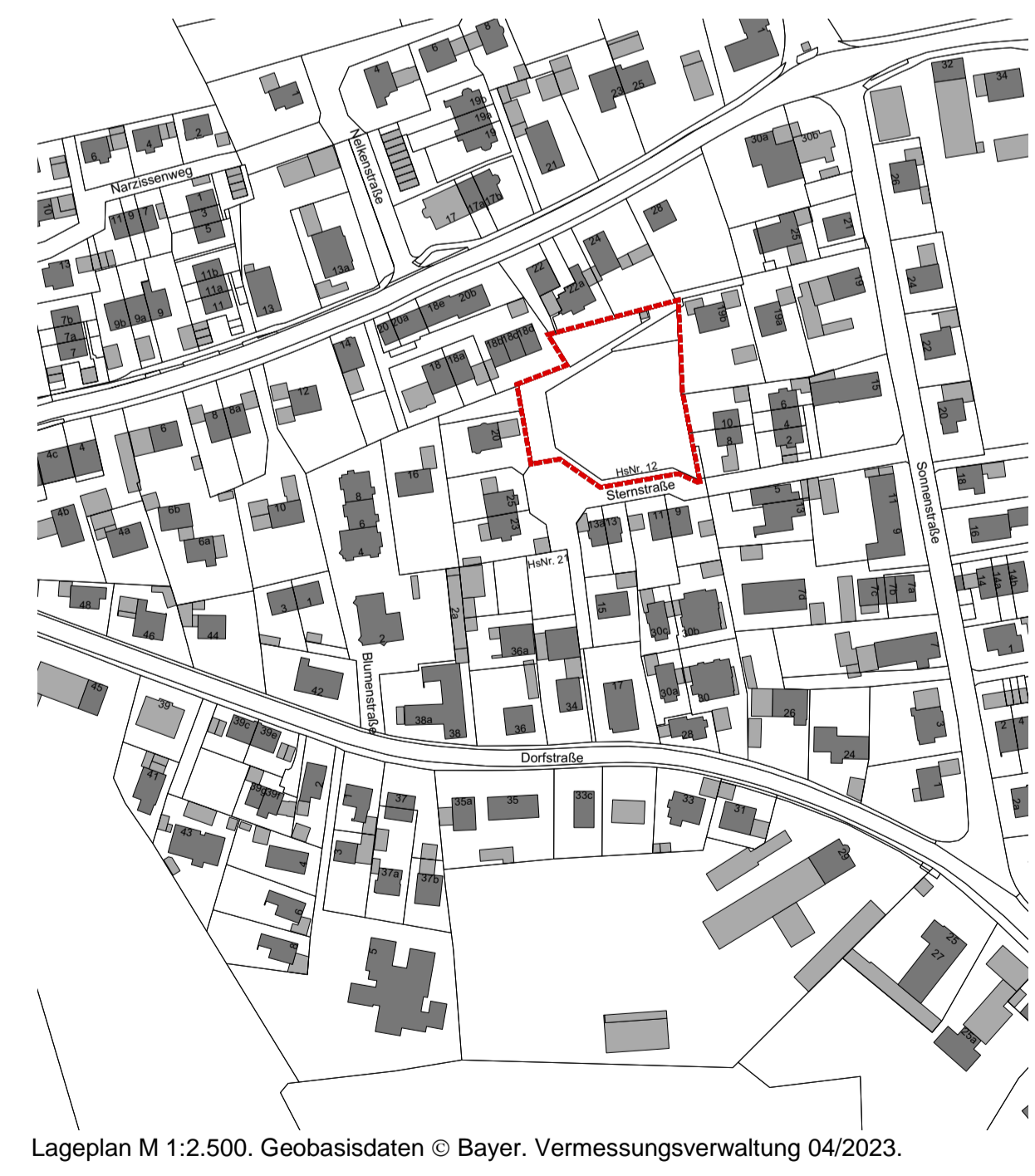
Aktenzeichen MOI 2-137

Plandatum 05.03.2024 (Satzungsbeschluss)
10.10.2023 (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.



Diese Bebauungsplan-Änderung ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereichs den Bebauungsplans Nr. 22 „Ortsmitte“, rechtswirksam mit Bekanntmachung vom 13.10.1989 vollständig.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

1.2 Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen

1.3 Innerhalb der gekennzeichneten Fläche wird der Bebauungsplan Nr. 22 „Ortsmitte“, rechtswirksam mit Bekanntmachung vom 13.10.1989 aufgehoben. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach den Vorschriften des § 34 BauGB.

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 Es wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

2.1.1 Folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind allgemein zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

2.1.2 Folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Tankstellen.

2.2 **3 Wo** Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden, z.B. 3 Wohnungen

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 **GR 262** zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 262 qm

3.2 Für Loggien, Balkone, Terrassen und Vordächer wird eine zusätzliche Grundfläche von insgesamt 165 qm festgesetzt.

3.3 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Anlagen (Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen) bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,55 überschritten werden.

3.4 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen (bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut ist) bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,75 überschritten werden.

3.5 **GF 759** zulässige Geschossfläche in Quadratmeter, z.B. 759 qm

3.6 Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen.

3.7 **474,45** Höhenkote in Meter über Normalhöhen-Null für die Bemessung der max. zulässigen Wand- und Firsthöhe, z.B. 474,45 m ü. NNH

3.8 **WH 9,0** maximal zulässige Wandhöhe in Meter, z.B. 9,0 m
Die Wandhöhe wird gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut Dächern, bzw. bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern.

3.9 **FH 10,3** maximal zulässige Firsthöhe in Metern, z.B. 10,3 m
Die Firsthöhe wird gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.

3.10 Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem bestehenden Gelände sind bis zu einer Höhe von maximal 0,3 m zulässig.

4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

4.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4.2 Baugrenze

4.2.1 **A** Innerhalb der mit A gekennzeichneten Baugrenzen sind nur zweigeschossige Anbauten zulässig.

4.2.2 **L** Innerhalb der mit L gekennzeichneten Baugrenzen sind nur Loggien, Balkone und Terrassen zulässig. In O.G. ist nur ein offener Balkon zulässig.

4.2.3 **T** Innerhalb der mit T gekennzeichneten Baugrenzen sind nur Terrassen zulässig.

4.2.4 **V** Innerhalb der mit V gekennzeichneten Baugrenzen sind nur Vordächer zulässig.

5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

5.1 Fläche für Stellplätze
Offene Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

5.2 Fläche für Tiefgaragenrampe
Die Tiefgaragenrampe ist einzuhausen. Die Wandhöhe beträgt max. 3,0 m gemessen von dem nach 3.7 festgesetzten Höhenbezugspunkt. Es wird ein Flachdach mit extensiver Begrünung festgesetzt.

5.3 Fläche für Tiefgaragenrampe ohne Überdachung
Abgrabungen gegenüber dem bestehenden Gelände sind bis zu einer Höhe von maximal 0,7 m zulässig.

5.4 Es sind folgende Stellplätze für Wohnungen nachzuweisen:

- Wohnungen bis 40 m² Wohnfläche 1 SIP je Wohnung
- Wohnungen ab 41 m² bis 130 m² Wohnfläche 2 SIP je Wohnung
- Wohnungen über 130 m² Wohnfläche 3 SIP je Wohnung

Es sind zusätzlich 8 Besucherstellplätze oberirdisch nachzuweisen. Im Übrigen gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Moosinning.

5.5 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit einer Fläche von insgesamt 25 qm sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl ist zu beachten.

5.6 Die zulässige Wandhöhe für Nebenanlagen wird mit max. 3,0 m festgesetzt. Sie wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

6 Bauliche Gestaltung

6.1 **SD** nur symmetrisches Satteldach zulässig

6.2 festgesetzte Hauptfirstrichtung

6.3 **SD/ZD** nur symmetrisches Satteldach oder Zeltdach zulässig

6.3.1 Die Dachneigung beträgt 15° bis 20°. Der Dachüberstand beträgt trauf- und giebelseitig max. 0,3 m.

6.3.2 Die Dachflächen sind mit Dachsteinen oder Ziegeln im Farbton rot, rot-braun oder anthrazit auszuführen. In die Dacheindeckung integrierte Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind hiervon ausgenommen.

6.3.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig.

6.3.4 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind in Verbindung mit Gebäuden nur auf dem Dach und an der Fassade bzw. Brüstungsfläche zulässig. Auf geneigten Dächern sind sie nur mit max. 0,2 m Abstand zur Dachhaut zulässig. Die Module sind in rechteckigen, nicht abgestuften Flächen anzuordnen.

7 Verkehrsflächen

7.1 Straßenbegrenzungslinie

7.2 öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich

7.3 **F+R** Fuß- und Radweg

7.4 Straßenbegleitgrün

7.5 **P** öffentliche Stellplätze

7.6 Ein-/ Ausfahrtsbereich
Die Einfahrt/ Ausfahrt zu den Baugrundstücken ist nur in den festgesetzten Bereichen zulässig.

7.7 Für Zufahrten, nicht überdeckte Stellplätze, Fußwege und Abstellflächen sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

8 Grünordnung

8.1 zu begründende Fläche (Bauland)

8.2 Spielplatz

8.3 zu erhaltender Baum

8.4 zu pflanzender Baum
Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich, ihre Steuerung kann gegenüber der Planzeichnung um bis zu 3,0 m abweichen.

8.5 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen und zu bepflanzen sowie gärtnerisch zu gestalten.

8.6 Die durchwurzelbare Bodenüberdeckung von Tiefgaragenflächen und sonstigen Geländeunterbautungen muss mind. 80 cm betragen. Hiervon ausgenommen sind versiegelte Flächen, z.B. Zuwegungen.

8.7 Mindestpflanzqualitäten:

- Für Pflanzungen von Sträuchern und Klettergehölzen sind standortgerechte heimische Sträucher, einmal verpflanzt, 100 bis 150 cm, mit 8 Trieben zu verwenden.
- Bäume sind als standortgerechte heimische Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm und einem Kronenansatz bei 2,5 m Höhe oder als Obstbäume regionaltypischer Sorte in der Pflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 10 bis 12 cm zu pflanzen.

8.8 Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Mindestpflanzqualität spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.

8.9 Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von 10 cm auszuführen.

B Vermerk

1 ermitteltes Überschwemmungsgebiet des Bleichbachs (Ermittlungsdatum: 18.03.2019)

C Hinweise

1 bestehende Grundstücksgrenze

2 zu entfernende Grundstücksgrenze

3 vorgeschlagene Fußwege

4 Flurstücksnummer, z.B. 123/10

5 bestehende Bebauung

6 Gebäudenummerierung

7 Auf die Beachtung folgender Satzungen der Gemeinde Moosinning in ihrer jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen:

- Stellplatzsatzung

8 Immissionsschutz

8.1 Beim Einbau von Luft-Wärmepumpen sind die gesetzlichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten. Es ist auf den Einbau lärmärmerer Geräte zu achten. Zur Auswahl der Geräte und zu wichtigen Gesichtspunkten bei der Aufstellung wird auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ und die Broschüre „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – Für eine ruhige Nachbarschaft“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt hingewiesen.

9 Grünordnung

9.1 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.

9.2 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:

Bäume:	Sträucher:
Acer campestre (Feld-Ahorn)	Carpinus betulus (Hainbuche)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	Cornus mas (Kornelkirsche)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Betula pendula (Sand-Birke)	Corylus avellana (Haselnuss)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Crataegus laevigata (Zweigf. Weißdorn)
Fagus sylvatica (Rot-Buche)	Eunymus europaea (Pflaflenhütchen)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)	Frangula alnus (Faulbaum)
Pyrus pyrastris (Wild-Birne)	Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)	Ligustrum vulgare (Liguster)
Quercus robur (Stiel-Eiche)	Prunus spinosa (Schlehe)
Sorbus aria (Echte Mehlbeere)	Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)	Rosa arvensis (Feld-Rose)
Tilia cordata (Winter-Linde)	Salix caprea (Sal-Weide)
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
+ heimische Obstbaumsorten	Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)
	Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

10 Artenschutz

10.1 Gehölzrodungen und -fällungen in der Brut- und Vegetationszeit vom 01. März bis 30. September sind zu vermeiden. Der allgemeine Artenschutz ist hierbei zu beachten. Während der Brutzeit ist durch einen qualifizierten Sachverständigen zu prüfen, ob Gehölze als Lebensstätte geschützter Arten genutzt werden.

10.2 Schutz von Insekten und Fledermäusen

Für die Beleuchtung der Freiflächen und Straßenräume sollen nur Leuchten mit einer Farbtemperatur von 2.700 bis 3.000 Kelvin (z.B. LED oder Natriumdampflampen) verwendet werden. Der Lichtstrahl soll nach unten gerichtet werden (Full-Cut-Off, voll abgedimmte Leuchtgehäuse, FCO). Die Leuchtgehäuse sollen gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt werden (Schutzart IP 54, staub- und spritzwassergeschützte Leuchte oder nach dem Stand der Technik vergleichbar). Die Oberflächentemperatur der Leuchtgehäuse soll 60 °C nicht übersteigen. Die Lichtpunkthöhe soll 4,5 m nicht überschreiten.

10.3 Beseitigung des Gehölzbestandes nur außerhalb der Wochenstubbzeit und Brutzeit
Bis auf Bäume mit Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse in Baumhöhlen dürfen Gehölze nur außerhalb der Balz- und Wochenstubbzeit der Fledermäuse und Vogelbrutzeit im Zeitraum Oktober bis Februar beseitigt werden.

Höhlenbäume (Bäume mit Quartiermöglichkeiten) dürfen nur bei noch milder Witterung zwischen Mitte September bis ca. Ende Oktober entnommen werden.

10.4 Fällung von Gehölzen mit Baumhöhlen - Einwegverschluss
Bei der Entnahme von Höhlenbäumen (Bäume mit Quartiermöglichkeiten) ist zudem vor der Fällung ein Einwegverschluss anzubringen, der von potenziell vorhandenen Fledermäusen zwar nach außen passiert werden kann, aber einen Einflug verhindert. Die Verschlüsse müssen mindestens drei Tage vor der Entnahme angebracht werden.
Bei der anschließenden Fällung (Mitte September bis ca. Ende Oktober) sind die Stammabschnitte vorsichtig zu bergen und anschließend durch eine Fachperson zu kontrollieren. Das Bergen soll ohne stärkere Erschütterungen erfolgen. Die Stammabschnitte sind anschließend gemäß CEF-1 zu verwenden.

10.5 Schutzmaßnahmen zur Vermeidung von Kollisionen an Glasflächen
Falls größere Fenster oder Glasflächen/Glasfassaden an den geplanten Gebäuden vorgesehen sind, sollen grundsätzlich Maßnahmen zur Reduzierung/Verhinderung von Anflügen an Scheiben durch Vögel berücksichtigt werden. Es sind geprüfte Vogelschutzmuster zu verwenden, Vogel-Silhouetten oder UV-filtrierendes Glas sind nicht ausreichend (vgl. Vogelschlag an Glasflächen, LfU, September 2019).

10.6 CEF-1 Kompensation entfallender Quartierstrukturen für Fledermäuse und Wiederverwendung der Stammabschnitte mit Höhlen
Die Stammabschnitte mit den Höhlungen sind wiederzuverwenden und an bestehenden Altbäumen in ungestörter Lage zu fixieren. Um das entfallende Quartierangebot für Fledermäuse vor Ort auszugleichen, müssen zusätzlich Fledermauskästen in entsprechendem Umfang (Faktor 1:3) in nahegelegenen und weitgehend störungsarmen Gehölzbeständen aufgehängt werden. Grundsätzlich eignen sich Rundkästen zur Kompensation von klassischen Buntspechthöhlen. Die Montage der Kästen soll im Jahr vor der geplanten Fällung möglichst ortsnah erfolgen. Die Maßnahme ist deshalb mit zeitlichem Vorlauf mit den jeweiligen Flächenbesitzern abzustimmen. Die Kästen sind sachgerecht anzubringen. Sie sind regelmäßig zu warten und bei Verlust zu ersetzen.

10.7 CEF-2 Kompensation entfallender Bruthöhlen für Vögel
Für jede entnommene Baumhöhle sind im Sommer vor der Gehölzentnahme 2 Vogelnistkästen in der näheren Umgebung (bestenfalls innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans) anzubringen. Die Kästen sind regelmäßig zu warten und bei Verlust zu ersetzen.

11 Überschwemmungsgebiet
Die geplante Bebauung liegt teilweise im ermittelten Überschwemmungsgebiet des Bleichbachs. Die Wasserliefen betragen bis zu 0,3 m. Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserrisikofeld des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung). Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG). Es wird grundsätzlich empfohlen, Gebäudeöffnungen im hochwassergefährdeten Bereich (z.B. Türschwelle, Oberkante Lichtschächte) mind. 25 cm über Fahrbahnoberkante anzuordnen. Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass Oberflächenwasser nicht eindringen kann.

12 Grundwasser
Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwerkserhaltung, Herstellen von Gründungsplätzen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

13 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.

14 Altlasten
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollen 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.

15 Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen (Teil A) Bezug nehmen, sind im Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin erschienen und bei allen DIN-Normen-Ausgestellern kostenfrei einzusehen. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich.

- Deutsches Patent und Markenamt, Ausgestellte, Zweibrückenstraße 12, 80331 München, http://www.dpma.de
- Hochschule München, Bibliothek, Ausgestellte mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße 13d, 80335 München, http://www.fh-muenchen.de
- Gemeinde Moosinning

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 04/2023. 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 18.10.2022 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

2. Der Entwurf des der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 10.10.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.11.2023 bis 06.12.2023 öffentlich ausgestellt.

3. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 10.10.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.11.2023 bis 06.12.2023 beteiligt.

4. Die Gemeinde Moosinning hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 05.03.2024 die 2. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.03.2024 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Moosinning, den

(Siegel) Georg Nagler, Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt Moosinning, den

(Siegel) Georg Nagler, Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am 13.03.2024 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Die Änderung des Bebauungsplans 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. Die Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 219 BauGB wird hingewiesen.

Moosinning, den

(Siegel) Georg Nagler, Erster Bürgermeister

Moosinning, den

(Siegel) Georg Nagler, Erster Bürgermeister