

Gemeinde	<b>Moosinning</b> Lkr. Erding
Bebauungsplan	<b>Reiherweg</b> <b>Eichenried</b> <b>4. Änderung</b>
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 80335 München  MOI 610-41/2-120      Bearbeiter: chs / mer /ber
Plandatum	04.04.2017 (Entwurf) 27.06.2017 (geänderter Entwurf) 12.09.2017 (Satzungsbeschluss)

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

**Satzung.**

# Eichenried

011-011  
13d

-0011-008  
3d

Nr. 7736-0011-009  
13d



B Nr. 7736-0011-012 13d

13d B Nr. 7736-0011-01

13d

13d

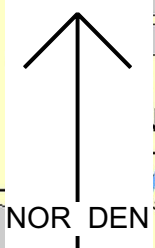
St. Joseph  
od.  
km 5,929

B Nr. 7736-0017-001 13d

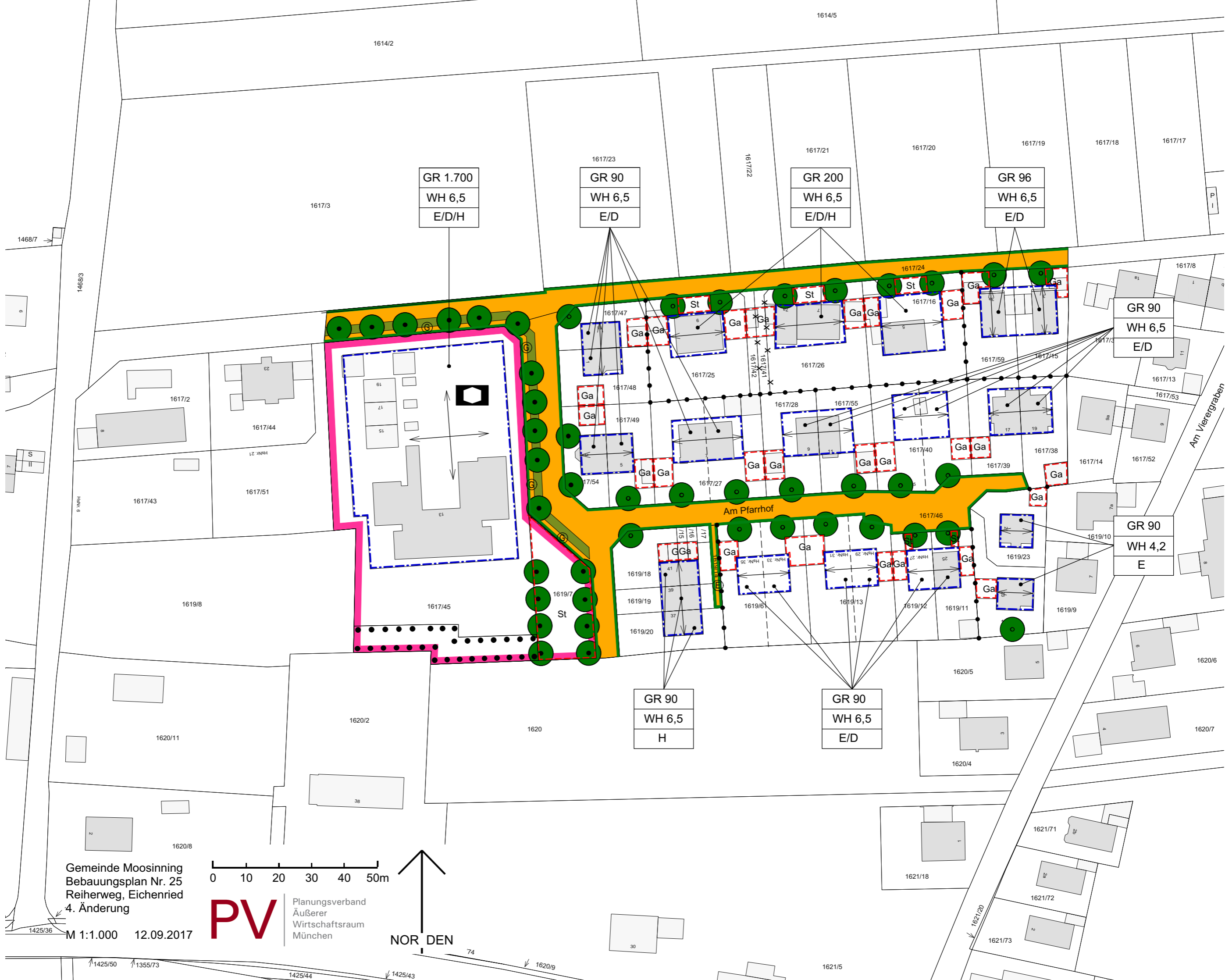
Kempfinger Loh

B Nr. 7736-0016-001

B Nr. 7736-0017-002  
13d



NOR DEN



GR 1.700  
WH 6,5  
E/D/H

1617/23  
GR 90  
WH 6,5  
E/D

1617/21  
GR 200  
WH 6,5  
E/D/H

1617/19  
GR 96  
WH 6,5  
E/D

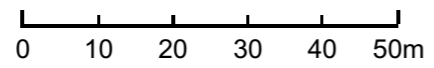
1617/13  
GR 90  
WH 6,5  
E/D

1619/10  
GR 90  
WH 4,2  
E

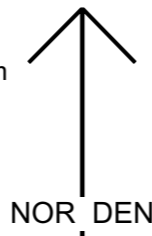
1619/18  
GR 90  
WH 6,5  
H

1619/13  
GR 90  
WH 6,5  
E/D

Gemeinde Moosinning  
Bebauungsplan Nr. 25  
Reiherweg, Eichenried  
4. Änderung



**PV** Planungsverband  
Äußerer  
Wirtschaftsraum  
München


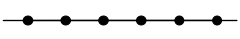


M 1:1.000 12.09.2017


1425/50 1355/73 1425/44 1425/43 1620/9 1621/5

## A Festsetzungen

### 1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (Maß der Nutzung und Bauweise)
- 1.3 Mit diesem Bebauungsplan werden die bisherigen Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 25 Reiheweg, i.d.F. vom 4.01.1993, incl. 1. Änderung i.d.F. vom 08.05.1995, der 2. Änderung, i.d.F. vom 23.07.2002 und 3. Änderung, i.d.F. vom 17.03.2009 innerhalb des Geltungsbereichs vollständig ersetzt.


### 2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung – BauNVO.  
Nicht zulässig sind Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
- 2.2  Baufläche für den Gemeinbedarf.  
Zulässig sind sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindergarten mit zugehörigen Wohnungen).

### 3 Maß der baulichen Nutzung

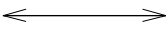
- 3.2 GR 120 höchstzulässige Größe der Grundfläche pro Bauraum in Quadratmetern (z.B.: 120 qm).  
Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen ist bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,55 zulässig.
- 3.4 WH 6,5 festgesetzte Wandhöhe in Metern, z.B. 6,5m
- 3.5 Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoß-Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- 3.6 Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoß-Rohfußbodens darf, gemessen von Oberkante Fahrbahnmitte der nächstgelegenen Erschließungsstraße, 0,3m nicht überschreiten.
- 3.7 Die Firsthöhe wird auf max. 10,0 Metern festgesetzt. Sie wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum höchsten Punkt des Daches.

### 4 Bauweise und Abstandsflächen




- 4.1  Baugrenze  
Die Baugrenzen dürfen durch Terrassen in einer Größe von max. 25 qm um bis zu 3 Meter überschritten werden.

- 4.2 Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten.
- 4.3 E nur Einzelhaus zulässig  
 E/D nur Einzelhaus oder Doppelhaus zulässig  
 E/D/H Einzelhaus, Doppelhaus oder Hausgruppe zulässig  
 H nur Hausgruppe zulässig.
- 4.4 Die zulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude beträgt im Allgemeinen Wohngebiet:  
 3 Wohnungen für Einzelhäuser  
 2 Wohnungen für Doppelhaushälften  
 1 Wohnung für Teile einer Hausgruppe
- 4.5 Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

## 5 Bauliche Gestaltung

- 5.3  vorgeschriebene Hauptfirstrichtung
- 5.4 Dächer sind als Satteldächer oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 10° bis 38° auszubilden. Vorbauten und Nebenbaukörper können auch Pultdächer erhalten. Für die Kindergarten-Gebäude sind Sattel-, Pult-, oder Zeltdächer und eine Dachneigung von 22° – 38° zulässig.  
 Dachüberstände sind nur bei Hauptbaukörpern an der Traufseite in einer Tiefe bis maximal 0,6 m, an der Giebelseite bis maximal 0,8 m zulässig.
- 5.5 Dachgauben sind nur bei einer Dachneigung ab 30° in einer Breite von maximal 1,2 m zulässig. Sie haben zu den Giebelwänden einen Abstand von 2,5 m einzuhalten. Der Abstand zwischen den Gauben muss mindestens 1,25 m betragen. Die Gauben dürfen in der Summe ihrer Breiten maximal 1/3 der Dachlänge einnehmen.  
 Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachflächenfenster sind allgemein zulässig.
- 5.6 Gebäudevorbauten aus Glas sind innerhalb der Baugrenzen allgemein zulässig. Bei Überschreitung können sie ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie einer Grundfläche von maximal 20 qm und einen Grenzabstand von 3 m einhalten.
- 5.9 Als Dachdeckungsmaterialien im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Ziegel oder Dachsteine in den Farbtönen rot bis dunkelgrau zulässig.
- 5.10 Solar- und Photovoltaik-Anlagen als dachbündige Dachaufbauten sind allgemein zulässig. Aufgeständerte Solar/Photovoltaik-Anlagen sind nur ausnahmsweise zulässig.
- 5.11 Aneinandergebaute Gebäude mit gleicher Firstrichtung sind profiligleich auszuführen.





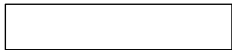
## 6 Garagen und Stellplätze

- 6.1  Fläche für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und offene Stellplätze
- 6.2  Flächen für Gemeinschaftsgaragen
- 6.3  Fläche für offene Stellplätze
- 6.4 Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen, sowie innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Einzelne offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der dafür festgesetzten Fläche zulässig.
- 6.6 Garagen müssen mit ihrer Einfahrtsseite mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein. Bei mehr als 7 m Entfernung von der Straßenbegrenzungslinie darf die Zufahrtsbreite je Grundstück nicht mehr als 4 m betragen.

## 7 Einfriedungen

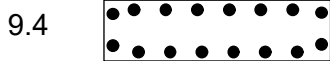
- 7.1 Als Einfriedungen entlang der Straßenverkehrsfläche sind sockellose Zäune mit senkrechten Holzlatten und Heckenpflanzungen aus Gehölzen der vorgeschlagenen Arten und Größen zulässig. Einfriedungen zu Nachbargrundstücken sind auch als sockellose Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung zulässig. An Standplätzen von Abfallbehältern dürfen Mauern von geringer Länge errichtet werden.
- 7.2 Garageneinfahrten und Stellplätze dürfen bis zu einer Entfernung von 5 m ab Fahrbahnrand nicht eingefriedet werden.
- 7.3 Die Höhe der baulichen Einfriedungen darf 1,2 m nicht überschreiten.

## 8 Verkehrsflächen

- 8.1  Straßenbegrenzungslinie
- 8.2  öffentliche Verkehrsfläche
- 8.4  Gehweg
- 8.5  als öffentlich gewidmeter Eigentümerweg bestimmte Verkehrsfläche.
- 8.6  Straßenbegleitgrün, als Grasfläche mit Wildkautern anzulegen.  
Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind zulässig. Öffentliche Stellplätze auf wasserdurchlässigem Belag (z.B. Schotterrasen) ist zulässig.

## 9 Grünordnung

- 9.3  zu pflanzende Bäume
-  zu erhaltende Bäume





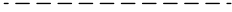



Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

- 9.5 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 sind mindestens ein bodenständiger Laubbaum (Baum 1. Wuchsordnung) mindestens der Pflanzqualität Hochstamm, 3 mal verpflanzt, mDb, Stammumfang 12 – 14 cm zu pflanzen. Auf kleineren Grundstücken ist mindestens ein lokaltypisches Obstgehölz bzw. ein Baum 2. Wuchsordnung mit einer Pflanzenqualität Hochstamm, 3 mal verpflanzt, mDb, Stammumfang 12 – 14 cm (alternativ auch Solitär, bei Obstbäumen auch Halbstamm) zu pflanzen.
- 9.7 Die Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen. Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und erforderlichenfalls zu ersetzen.

## B Hinweise

Nutzungsschablone

max. zulässige Grundfläche
max. zulässige Wandhöhe
Bauweise (Hausform)

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2  aufzuhebende Grundstücksgrenze
- 3  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 4  bestehende Flurstücksnummer z.B. Nr. 113
- 5  bestehendes Hauptgebäude
- 6  bestehendes Nebengebäude
- 10 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein. Die Versorgung mit Löschwasser nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 für das Plangebiet ist hinsichtlich des Grundschutzes durch die bereits im Reiherweg vorhandenen Löschwasserentnahmeeinrichtungen gesichert.
- 11 Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des AZV Erdinger Moos anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
- 12 Gemäß den Bestimmungen der bauaufsichtlichen Verfahrensordnung (BauVerfV) ist dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen, in dem auch die Einhaltung der Festsetzungen zur Grünordnung nachgewiesen wird.

- 13 Aufgrund des auf der B 388 verursachten Verkehrslärms werden die schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete tagsüber geringfügig überschritten. Für Wohn- und Schlafräumen, die zur B388 orientiert sind, wird eine fensterunabhängige Lüftung mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen zur fensterunabhängigen Belüftung empfohlen.
- 14 Durch die Nutzung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen und Hofstellen ist mit Staub-, Geruchs- und Lärmimmissionen zu rechnen. Die dadurch entstehenden Beeinträchtigungen sind zu dulden.
- 15 Bodendenkmäler, die bei Bauarbeiten gefunden werden, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht
- 16 Tropenhölzer und Pestizide sollen nicht verwendet werden.
- 17 Für die aufgrund dieser Festsetzungen zu pflanzenden Gehölze sind folgende Arten möglich:
- Bäume 1. Wuchsordnung:  
Berg-Ahorn, Gewöhnliche Esche, Traubeneiche, Stieleiche, Winterlinde, Sommerlinde
- Bäume 2. Wuchsordnung:  
Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Ebersche
- 18 Der Stellplatznachweis richtet sich nach der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Moosinning.
- 19 Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Auf das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, wird hingewiesen.

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte © Bayerische Vermessungsverwaltung

Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit.

Planfertiger: München, den .....

.....  
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Moosinning, den .....

.....  
(Manfred Lex, Zweiter Bürgermeister)



## Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 04.04.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Der betroffenen Öffentlichkeit wurden in der Zeit vom 02.05.2017 bis 02.06.2017 Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.04.2017 gegeben (§ 13a Abs. 2 Sz. 1 Nr. 1 BauGB).
3. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit 02.05.2017 bis 02.06.2017 Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.04.2017 gegeben (§ 13a Abs. 2 Sz. 1 Nr. 1 BauGB).
4. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.06.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.07.2017 bis 17.08.2017 erneut öffentlich ausgelegt.  
Dabei wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten/ ergänzten Teilen abgegeben werden können.
5. Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.06.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 17.07.2017 bis 17.08.2017 erneut beteiligt.  
Dabei wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten/ ergänzten Teilen abgegeben werden können.
6. Die Gemeinde Moosinning hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 12.09.2017 den Bebauungsplan in der Fassung vom 12.09.2017 als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Moosinning, den .....

(Siegel)

.....  
(Manfred Lex, Zweiter Bürgermeister)

7. Ausgefertigt Moosinning, den .....

(Siegel)

.....  
(Manfred Lex, Zweiter Bürgermeister)

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ..... gemäß ortsüblich bekannt gemacht; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 12.09.2017 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Moosinning, den .....

(Siegel)

.....  
(Manfred Lex, Zweiter Bürgermeister)

Gemeinde

**Moosinning**  
Lkr. Erding

Bebauungsplan

**Reiherweg**  
**Eichenried**  
**4. Änderung**

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München

MOI 2-120

Bearbeiter: chs / mer/ ber

Plandatum

04.04.2017 (Entwurf)  
27.06.2017 (geänderter Entwurf)  
12.09.2017 (Satzungsbeschluss)

**Begründung**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziel des Bebauungsplans .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebiets .....</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen.....</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Festsetzungen .....</b>	<b>4</b>
<b>6</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>Eingriffs-/Ausgleichsregelung, Artenschutz .....</b>	<b>11</b>
<b>8</b>	<b>Klimaschutz und Klimaanpassung .....</b>	<b>11</b>

## 1 Anlass und Ziel des Bebauungsplans

Aufgrund des anhaltenden Wachstums in der Region München kommt es auch im Gemeindegebiet Moosinning zu einer starken Nachfrage nach Wohnraum, verbunden mit einem zusätzlichen Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen.

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 auch vorgesehen, den Dachgeschossausbau zu fördern und für geeignete Grundstücke die Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude zu erhöhen, um ohne Inanspruchnahme von neuem Bauland im Außenbereich zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Dies entspricht dem Leitbild der Innenentwicklung, wie es im §1 Abs.5 Satz 3 BauGB niedergelegt ist.

Anlass der vorliegenden Planung sind zwei Bauvorhaben im Bereich des Bebauungsplans Nr.25 Reiherweg Eichenried:

- Antrag auf Errichtung eines Dreispäppers mit insgesamt drei Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.Nr. 1617/25
- Erweiterung des Kindergartens St. Joseph zur Deckung der steigenden Zahl an Betreuungsplätzen in der Gemeinde Moosinning.

## 2 Verfahren

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Es handelt sich dabei um größtenteils bereits bebaute Flächen der Innenentwicklung, die im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen (W) und Gemeinbedarfsflächen dargestellt sind und dem Innenbereich zuzuordnen sind.

Die zulässige versiegelte Grundfläche nach § 13 a Abs.1 Nr.1 BauGB liegt unter 20.000 qm. 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 Sz.5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig.

## 3 Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Westen des Ortsteils Eichenried und umfasst eine Fläche von ca. 2,4 ha. Sie liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 25 Reiherweg i.d.F. vom 04.01.1993, incl. 1. Änderung i.d.F. vom 08.05.1995, 2. Änderung i.d.F. vom 23.07.2002 und 3. Änderung i.d.F. vom 17.03.2009. Das Plangebiet ist größtenteils mit Wohnhäusern bebaut, lediglich vier Grundstücke sind gegenwärtig noch unbebaut.

## 4 Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 4.1 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 19.03.2013 der Gemeinde Moosinning ist der östliche Teil des Plangebiet als Wohnbaufläche (W), der westliche Teil als Gemeinbedarfsfläche für soziale Einrichtungen mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ dargestellt.

### 4.2 Bebauungsplan §30 BauGB

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 25 Reiherweg i.d.F. vom 04.01.1993 incl. 1. Änderung i.d.F. vom 08.05.1995, 2. Änderung i.d.F. vom 23.07.2002 und 3. Änderung i.d.F. vom 17.03.2009. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich daher nach §30 BauGB.

## 5 Festsetzungen

Die bisherigen Planzeichnungen des Bebauungsplans, incl. der 3 rechtswirksamen Änderungen, werden innerhalb des festgesetzten Geltungsbereichs durch die nachfolgende Planzeichnung vollständig ersetzt. Die bisherigen Festsetzungen gelten nicht fort und werden durch die neuen Festsetzungen geändert, aufgehoben oder ergänzt. Dadurch dient die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes innerhalb ihres Geltungsbereichs als alleinige planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage.

### 5.1 rechtswirksame Festsetzungen

Der rechtswirksame Bebauungsplan Reiherweg i.d.F. vom 04.01.1993 trifft folgende Festsetzungen:

#### 5.1.1 Art der baulichen Nutzung

- Der östliche Bereich des Geltungsbereichs wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO festgesetzt. Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen werden jedoch ausgeschlossen.
- Der westliche Bereich des Geltungsbereichs wird als Baufläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten mit dazugehörigen Wohnungen“ festgesetzt.
- Der weiter westlich liegende, als Dorfgebiet festgesetzte Teilbereich ist nicht Gegenstand der 4. Bebauungsplanänderung.

#### 5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird aus einer Kombination von Anzahl der Vollgeschosse, Grundfläche und Geschoßfläche festgesetzt.

Eine Überschreitung durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten ist, soweit es sich durch die Festsetzungen ergibt, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

Bei der Geschossfläche sind Aufenthaltsräume außerhalb von Vollgeschossen mitzurechnen, integrierte Garagen bleiben jedoch unberücksichtigt.

#### 5.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- Im gesamten Baugebiet ist offene Bauweise festgesetzt. (Festsetzung 4.a).
- Die zulässigen Hausformen werden für die einzelnen Baugrundstücke festgesetzt und mittels baukörperlichen Bauräumen in der Planzeichnung dargestellt.
- Die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude wird auf maximal 2 festgesetzt (Festsetzung 4.d).

#### 5.1.4 Bauliche Gestaltung

- Es wird eine maximal zulässige Wandhöhe für Gebäude mit 1 Vollgeschoss von 4,1 m und für Gebäude mit 2 Vollgeschossen von 6,0 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird gemessen zwischen Oberkante Rohfußboden und dem Schnittpunkt Außenwand mit der Oberkante Dachhaut (Festsetzung 5.b).
- Als Dachform sind im Allgemeinen Wohngebiet nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 32-38° zulässig. Für den Kindergarten sind Sattel-, Pult- oder Zeltdächer mit einer Dachneigung von 22-38° zulässig (Festsetzung 5.d). Die Firstrichtungen werden in der Planzeichnung zeichnerisch bestimmt (Festsetzung 5.c).
- Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachflächenfenster können ausnahmsweise in einer Breite von maximal 1,0 m und maximal 1,5 m Länge sowie einer Anzahl von 2 Stück pro Dachfläche zugelassen werden. Auf einer Dachseite ist jeweils nur eine Belichtungsart zulässig. Für die Kindergarten-Gebäude sind Dachflächenfenster allgemein zulässig (Festsetzung 5.e).
- Es werden weitere gestalterische Festsetzungen getroffen:  
Fenster sind als stehende Formate im Verhältnis 3:2 (Höhe: Breite) auszubilden; liegende Formate sind nur zulässig, wenn eine entsprechende Unterteilung durch Fenstersprossen erfolgt (Festsetzung 5.g). Für die Außenwände ist nur geputztes oder geschlämmtes Mauerwerk hell gestrichen oder senkrechte Holzverschalung zulässig. Fenster, Türen und Tore sind nur in Holz zulässig. Zur Dacheindeckung sind nur naturroter Ziegel oder ziegelroter Dachstein zulässig. Doppelhäuser sind hinsichtlich Höhe, Dachform, Dachneigung und verwendeter Materialien einheitlich zu gestalten (Festsetzung 5.h).

#### 5.1.5 Garagen

- Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen, sowie innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sind nach gemeindlicher Stellplatzsatzung mehr als die im Plan dargestellten Stellplätze erforderlich, ist deren Standort gemeinsam mit der Gemeinde und der Kreisverwaltungsbehörde abzusprechen.
- Der Anteil der befestigten Flächen ist so gering wie möglich zu halten. Lager-, Arbeits- und Verkehrsflächen sind, soweit der Grundwasserschutz nicht entgegensteht, wasserdurchlässig auszubilden (wassergebundene Decke, Schotterrasen, weitfugige Pflasterung). Innerhalb von Baugrundstücken ist die gesamte nicht von Gebäuden und Nebenanlagen eingenommene Fläche gärtnerisch anzulegen. Je angefangene 250 qm Grundstücksfläche ist ein Baum der nach Ziffer 9.f) festge-

setzten Art und Größe zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Gehölze sind darauf anzurechnen.

#### 5.1.6 Sonstiges

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

#### 5.2 bisherige Bebauungsplan-Änderungen

In der 1. Änderung des Bebauungsplans i.d.F. vom 08.05.1995 wird für die Grundstücke Fl.St. 1617/25 und 1617/26 die höchstzulässige Größe der Grundfläche (GR 200) und Geschossfläche (GF 400) angehoben.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans i.d.F. vom 23.07.2002 setzt für die Grundstücke Fl.St.1619/23 und 1619/5 neue Baufenster, Größen für die Grundflächen (GR 90) und die zulässigen Vollgeschosse (maximal 1 Vollgeschoss) fest.

In der 3. Änderung des Bebauungsplans i.d.F. vom 17.03.2009 wird für das Grundstück Fl.St. 1617/15 zwei Einzelhäuser festgesetzt. Hierfür wurde die höchstzulässige Grundfläche leicht angehoben.

#### 5.3 Städtebauliche Ziele der Gemeinde

In dem (in Aufstellung befindlichen) Innenentwicklungskonzept der Gemeinde wird das Plangebiet dem Quartier E03 – Nordwestlich Münchner Straße zugeordnet.

Das Quartier ist durch eine lockere Einzel- und Doppelhausbebauung und vereinzelt Hausgruppen geprägt und ist verhältnismäßig homogen. Die Höhe der Gebäude nimmt zum Ortsrand im Osten hin ab. Das Maß der baulichen Nutzung variiert zwischen einer Grundflächenzahl von 0,13 und 0,39. Die Gesamt-Grundfläche incl. der Überschreitung durch Anlagen nach §19 Abs.4 BauNVO beträgt max. 0,56; bei einem Grundstück, das als Ausreißer zu betrachten ist, beträgt die Gesamt-GRZ durch eine sehr lange Zufahrt 0,81. Die städtebaulichen Kennzahlen sind für das Quartier E03 – Nordwestlich Münchner Straße aus folgender Tabelle zu entnehmen:

		Grundstück	Hauptgebäude		Nebengebäude und Garagen	Stellplätze und Zufahrten	Hauptgebäude Nebengebäude Stellplätze		Geschosse	Bauweise	Wohnungen	Grundstück- je Wohnung.
Flur Nr.	Adresse	m2	GR m2	GRZ	GR m2	GR m2	GR m2	GRZ 2 gesamt				
<b>Bebauungsplangebiet Reiherweg Ost</b>												
1617/15	Reiherweg 3	514	97	0,19	50	91	238	0,46	2	B	1	514
1617/16	Reiherweg 5	951	124	0,13	76	158	358	0,38	2	C	1	951
1617/25	Reiherweg 9	928	155	0,17	39	88	282	0,30	2	C	1	928
1617/26	Reiherweg 7/7a	943	216	0,23	53	94	363	0,39	2	C / E	2	471

1617/27	Am Pfarrhof 7	1032	185	0,18	66	182	433	0,42	2	E	3	344
1617/28	Am Pfarrhof 9	520	75	0,14	36	34	145	0,28	2	E	1	520
1617/38	Am Pfarrhof 19	456	105	0,23	45	39	189	0,41	2	E	1	456
1617/39	Am Pfarrhof 17	446	105	0,23	38	45	188	0,42	2	E	1	446
1617/47	Reiherweg 11	341	91	0,27	37	63	191	0,56	2	C	1	341
1617/48	Am Pfarrhof 1	455	86	0,19	36	37	159	0,35	2	C	1	455
1617/49	Am Pfarrhof 5	425	92	0,22	27	37	156	0,37	2	E	1	425
1617/54	Am Pfarrhof 3	383	98	0,26	36	44	178	0,47	2	E	1	383
1617/55	Am Pfarrhof 11	521	79	0,15	42	42	163	0,31	2	E	1	521
1617/59	Reiherweg 3a	505	97	0,19	59	57	213	0,42	2	B	1	505
1619/11	Am Pfarrhof 25	403	84	0,21	31	212	327	0,81	2	E	1	403
1619/18	Am Pfarrhof 41	425	87	0,20	33	100	220	0,52	2	E	1	425
1619/19	Am Pfarrhof 39	221	86	0,39	0	29	115	0,52	2	E	1	221
1619/20	Am Pfarrhof 37	390	87	0,22	0	47	134	0,34	2	E	1	390
1619/23	Am Pfarrhof 21	434	92	0,21	0	112	204	0,47	1	B	1	434
1619/5	Am Pfarrhof 23	492	98	0,20	0	166	264	0,54	1	B	1	492

Die städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde für dieses Quartier sind unter anderem:

- die lockere Baustruktur mit Durchgrünung zu erhalten;
- je Wohngebäude möglichst 2 Wohnungen zuzulassen, um die Teilung von Einfamilienhäusern beispielsweise im Alters- bzw. Pflegefall zuzulassen;
- zusätzliche Wohnungen zuzulassen, wenn die notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück unterzubringen sind;
- den Ausbau des Daches ermöglichen;
- eine niedrigere Bebauung zum Ortsrand hin zu sichern.

#### 5.4 geänderte Festsetzungen

Um den geänderten städtebaulichen Zielen der Gemeinde zu entsprechen, sollen folgende Festsetzungen geändert, bzw. neu gefasst werden.

##### 5.4.1 Maß der baulichen Nutzung

Um eine bessere Nutzbarkeit des Dachgeschosses zu ermöglichen, wird auf eine Festsetzung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, sowie der Geschossfläche verzichtet.

Darüber hinaus wird die zulässige Wandhöhe für zweigeschossige Gebäude auf 6,5 Meter, für eingeschossige Gebäude auf 4,2m angehoben, um für das Dachgeschoss eine ausreichende Wärmedämmung sowie einen höheren Kniestock zu ermöglichen. Die Abstandsflächen und die Festsetzungen zu Art und Umfang von Gauben sind jedoch weiterhin bei einem Dachgeschossausbau zu beachten. Um trotz Dachausbau



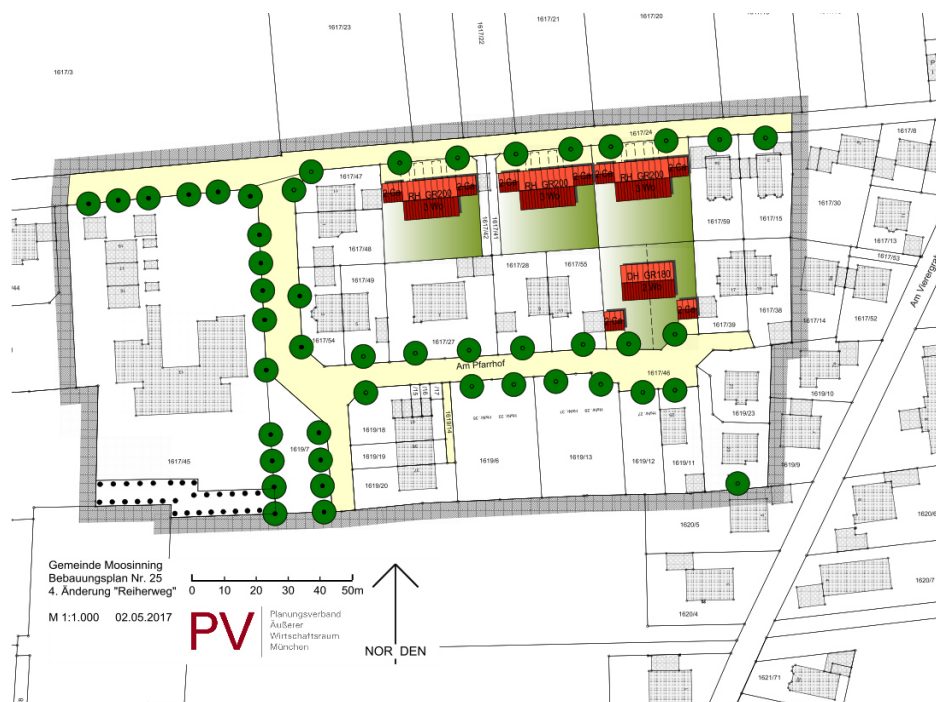
ortsplanerisch unverträgliche Gebäudehöhen zu vermeiden, wird eine maximale Firsthöhe von 10,0 m festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche wird aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan beibehalten, lediglich im Bereich des Kindergartens auf Fl.St. 1617/45 wird die höchstzulässige Grundfläche von 1.500 qm auf 1.700 qm angehoben um die dringend notwendige Erweiterung des Kindergartens zu ermöglichen.

#### 5.4.2 Bauweise und Abstandsflächen

Um dem steigenden Bedarf an Wohnraum nachzukommen soll künftig auf geeigneten Grundstücken auch der Bau von Hausgruppen (Dreispännern) zugelassen werden. Innerhalb des Quartieres sind bereits Dreispänner vorhanden, wodurch diese Bauweise städtebaulich vertretbar erscheint. Dabei sind aus städtebaulicher Sicht jedoch eine ausreichende Größe, Breite und Orientierung des Grundstücks notwendig. Daher werden auf den geeigneten Grundstücken Fl. Nrn. 1617/16, 1617/25 und 1617/26 neben Einzel- und Doppelhäusern künftig auch Hausgruppen zugelassen. Das zulässige Maß der Nutzung bleibt jedoch unverändert.

Die maximale Anzahl der zulässigen Wohnungen wird entsprechend angepasst. Je Einzelhaus sind drei Wohnungen, je Doppelhaus sind zwei Wohnungen und je Teil einer Hausgruppe ist eine Wohnung zulässig. Durch diese Differenzierung wird ein verträgliches Verhältnis von Grundstücksgröße und Anzahl der zulässigen Wohnungen sichergestellt. Die Ausnutzung der Anzahl der zulässigen Wohnungen ist jedoch nur möglich, wenn die erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück untergebracht werden können.



Um eine flexiblere Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken zu ermöglichen, werden die Baugrenzen großzügiger gefasst. Die notwendigen Abstandsflächen sind jedoch weiterhin zu beachten.

### 5.4.3 Bauliche Gestaltung

Die zulässigen Wandhöhen werden als Maß der baulichen Nutzung künftig als Festsetzung 3.5 aufgeführt.

Neben den bereits zulässigen Satteldächern sollen nach dem Willen des Gemeinderats künftig auch Walmdächer mit einer Dachneigung von 10° bis 38° zugelassen werden. Da in der unmittelbaren Umgebung innerhalb des Quartiers bereits Gebäude mit Walmdächern vorhanden sind, ist dies aus städtebaulicher Sicht vertretbar.

Die Festsetzungen zu Dachgauben werden unverändert übernommen um weiterhin eine ruhige Dachlandschaft zu gewährleisten. Dachflächenfenster sind künftig, in entsprechender Art und Weise, allgemein zulässig.

Die Festsetzungen zu Fensterformaten und Außenwandmaterialien werden gestrichen, um eine größere Gestaltungsfreiheit zu ermöglichen. Die festgesetzten Materialien zu Außenwänden, Türen, Fenster, Tore und Dacheindeckung entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen und sind insbesondere auf Grund der gestiegenen Anforderungen an den Wärmeschutz nicht mehr wirtschaftlich.

Die stark ortsbildprägenden Vorschriften zu Dachdeckungsmaterialien werden beibehalten und geringfügig liberalisiert um auch dunkelgraue Dächer zuzulassen. Aus Gründen des Klimaschutzes werden künftig auch dachbündige Solar- und Photovoltaikanlagen allgemein zugelassen. Aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen sollen nur ausnahmsweise zugelassen werden, wo eine Beeinträchtigen des Ortsbilds ausgeschlossen werden kann.

Um ein ansprechendes Ortsbild zu gewährleisten, wird zusätzlich festgesetzt, dass aneinandergebaute Gebäude mit gleicher Firstrichtung profilgleich auszuführen sind.

### 5.4.4 Garagen und Stellplätze

Der Stellplatznachweis richtet sich nach der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Moosinning (Hinweis B.18).

Die Flächen für Garagen, Carports und offene Stellplätze sind weiterhin zeichnerisch festgesetzt. Um jedoch eine größere Flexibilität für den Bauherrn zu erreichen, werden die Bauräume für Garagen dort wo es nach den örtlichen Gegebenheiten und städtebaulichen Zielen möglich ist entsprechen vergrößert. Die Vorschriften zu Abstandsflächen bleiben davon unberührt. Um Unterbringung der notwendigen Stellplätze auf den Grundstücken sicherzustellen, sind einzelne offene Stellplätze künftig auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Im Zuge der beabsichtigten Erweiterung des Kindergartens fallen die Stellplätze an der Nordseite weg. Aus diesem Grund sollen diese und die zusätzlich benötigten Stellplätze auf dem Grundstück Fl.St.1619/7 untergebracht werden.

### 5.4.5 Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung werden an das Begrünungskonzept des Büros Max Bauer 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.

#### 5.4.6 Sonstiges

Die Festsetzungen zu Einfriedungen und Verkehrsflächen werden grundsätzlich beibehalten, die unbestimmten Festsetzungen zu Versorgungsanlagen und Lärmschutz werden gestrichen.

## 6 Hinweise

### 6.1 Immissionsschutz

Die zu erwartenden Straßenlärm-Immissionen liegen nach Auskunft der Unteren Immissionsschutzbehörde bei 53 dB(A) tagsüber und 47 dB(A) nachts. Damit sind tagsüber keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 zu erwarten. Nachts werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet von 45 dB(A) zwar überschritten, die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchVO (Verkehrslärm) von 49 dB(A) werden jedoch noch eingehalten.

Die Gemeinde geht allerdings davon aus, dass

- zeitgemäße technische Vorkehrungen, wie beispielsweise eine fensterunabhängige Lüftung mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen zur fensterunabhängigen Belüftung eine Orientierung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach Süden ermöglichen;
- im südlich angrenzenden Bereich künftig eine weitere Bebauung entstehen wird, die eine abschirmende Wirkung für Lärmemissionen von der Bundesstraße haben wird;
- die bereits im Verkehrswegeplan als vordringlicher Bedarf aufgenommene Umgehungsstraße der B388 in absehbarer Zeit verwirklicht wird;

Daher verzichtet die Gemeinde unter Abwägung der Belange der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, auf die Festsetzung von Maßnahmen zum Immissionsschutz. Auf die Überschreitungen der Orientierungswerte und mögliche Abhilfemaßnahmen durch passiven Lärmschutz wird jedoch hingewiesen.

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

## **6.2 Telekommunikationsversorgung**

Zur Sicherung der bestehenden Telekommunikationslinien ist hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten. Hierdurch soll der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Telekommunikationslinien auch zukünftig gewährleistet bleiben.

## **6.3 Wasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist hinsichtlich des Grundschutzes durch die bereits vorhandenen Löschwassereinentnahmeeinrichtungen gesichert. Allerdings ist der Umfang der Inanspruchnahme der öffentlichen Trinkwasserversorgung abhängig vom Wasserdargebot, der Leistungsfähigkeit des Rohrnetzes und der jeweiligen Versorgungssituation.

## **7 Eingriffs-/Ausgleichsregelung, Artenschutz**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine nach dem Bundesnaturschutzgesetz oder dem Bayerischen Naturschutzgesetz geschützten Flächen vorhanden, auch keine kartierten oder geschützten Biotop.

Im Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ist gem. Abs. 3 Ziffer 1 kein Umweltbericht notwendig. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 gelten Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern sind nicht bekannt. Aus diesen Gründen wird auf die Ausweisung von Ausgleichsflächen und die Erarbeitung eines Umweltberichtes verzichtet.

## **8 Klimaschutz und 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.

Gemeinde

Moosinning, den .....

.....  
(Manfred Lex, Zweiter Bürgermeister)