

Gemeinde: **Moosinning, Lkr. Erding**

Bebauungsplan: **nördlich Münchner Straße** (Dr. 28)

Planfertiger: Karl-Peter Weber
Dipl. Ing. Architekt
Schleißheimer Str. 27
8046 Garching
Tel. 089 / 329 14 29 (Maria Weber)

Plandatum: 16.03.93
1. Änderung 19.10.93

Die Gemeinde Moosinning erläßt aufgrund §§ 1 bis 4 sowie § 8 ff. Baugesetzbuch -BauGB-, Art 91 Bayerische Bauordnung -BayBO- und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- diesen Bebauungsplan als

Satzung.

A) FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der baulichen Nutzung


- a) WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung
Nicht zulässig sind Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen

3. Maß der baulichen Nutzung

- a) II Maximal 2 Vollgeschosse und DG zulässig, wobei DG kein Vollgeschoß sein darf.
- b) (II) 2 Vollgeschosse und DG zwingend, wobei DG kein Vollgeschoß sein darf.
- c) GR 288 Höchstzulässige Größe der Grundfläche pro Bauraum in Quadratmetern (z. B. 288 qm). Soweit es sich durch die Festsetzungen ergibt, darf die Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten um mehr als 50%, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- d) GF 576 Höchstzulässige Größe der Geschoßfläche pro Bauraum in Quadratmetern (z. B. 576 qm). Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen sind einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ausnahmsweise nicht mitzurechnen.

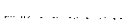
4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- a) Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten

- b)  Nur Einzel- oder Doppelhaus zulässig



Nur Hausgruppe zulässig (z. B. Reihenhäuser)

- c)  Baugrenze

- d) Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Hauseingang max. 2 Wohneinheiten zulässig

5 Bauliche Gestaltung

- a) Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens darf, gemessen von Oberkante Fahrbahnmitte der nächstgelegenen Erschließungsstraße, 0,30 m nicht überschreiten.
- b) Die maximal zulässige Wandhöhe, gemessen zwischen Oberkante FFB (fertiger Fußboden Eingangsgeschoß) und dem Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut, beträgt 6,0 m.
- c) \longleftrightarrow vorgeschriebene Hauptfirstrichtung
- d) Dächer sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 32°-40° auszubilden. Darüberhinaus ist bei Garagen eine Dachneigung von min. 24°, bei Sammelgaragen und Carports eine Dachneigung von min. 18° möglich. Vorbauten und Nebenbaukörper können auch Pultdächer erhalten.

Dachüberstände sind nur bei Hauptbaukörpern an der Traufseite in einer Tiefe bis maximal 0,5 m, an der Giebelseite bis maximal 0,5 m zulässig

- e) Dachgauben sind bei einer Dachneigung ab 35° in einer Breite von maximal 1,35 m zulässig. Die Gauben dürfen in der Summe ihrer Breiten maximal 1/3 der Dachlänge einnehmen. Zwerchhäuser sind bis zu einer Breite von maximal 1,86 m pro Hauseingang zulässig. Schleppegauben, Dreieckgauben, Dacheinschnitte, und Zwerchgiebel sind unzulässig. Dachflächenfenster dürfen nur ausnahmsweise in einer Breite von maximal 1,00 m und einer Länge von maximal 1,55 m sowie einer Anzahl von 2 Stück pro Hauseingang angeordnet werden. Auf einer Seite pro Hausgruppe oder Doppelhaus ist nur eine Belichtungsart zulässig ausgenommen Kaminkehrerausstieg
- f) Allseits verglaste Wintergärten, Glasveranden, Erker und Balkone sind als untergeordnete Bauteile im Sinne des Art. 6, Abs. 3 BayBO zulässig. Die Länge aller untergeordneten Bauteile an einer Fassadenseite darf zusammen maximal ein Drittel der Fassadenlänge betragen. Die Fläche der untergeordneten Bauteile ab einer Tiefe von 1,50m wird auf die Geschoßfläche angerechnet.
Untergeordnete Bauteile außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche müssen zur Grundstücksgrenze einen Abstand von 2,0m einhalten.
Balkone im Dachgeschoß sind nicht zulässig
- g) Fenster sind als stehende Formate, (z.B. im Verhältnis 3:2 Höhe:Breite) auszubilden; liegende Formate sind nur zulässig, wenn eine entsprechende Unterteilung durch Fenstersprossen erfolgt.
- h) Für die Außenwände ist nur geputztes oder geschlammtes Mauerwerk hell gestrichen oder senkrechte Holzverschalung zulässig. Auffällige und unruhige Putzmuster, Fassadenverkleidungen aus Metall, Kunststoffen oder

faserzementgebundenen Stoffen sind nicht zulässig, ebenso die Verwendung von Glasbausteinen. Fenster, Türen und Tore sind nur in Holz zulässig. Zur Dacheindeckung sind nur naturroter Ziegel oder ziegelroter Dachstein zulässig. Doppelhäuser und Reihenhäuser sind hinsichtlich Höhe, Dachform, Dachneigung und verwendeter Materialien einheitlich zu gestalten. Die Dächer sind profilgleich und mit einer gleichlaufenden Traufe auszubilden.

- i) Aneinander gebaute Gebäude und Garagen sind in ihrer Fassadengestaltung aufeinander abzustimmen. Zur Beurteilung sind im Bauantrag die Nachbarfassaden darzustellen.
- k) Zur Abschirmung ebenerdiger Terrassen sind am Gebäude Sichtblenden aus Holz oder Ziegelmauerwerk bis zu einer Höhe von 1,8 m und einer Länge von 2,0 m zulässig. Die Verwendung von Kunststoffplatten und Strohmatten als Sichtschutz ist unzulässig.

6. Garagen

a) Ga Fläche für Garage

b) GGa Fläche für Gemeinschaftsgaragen

c) CP Fläche für Carport

d) ST Fläche für Stellplätze

e) Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen sowie im Hauptbaubereich zulässig. Sind nach gemeindlicher Stellplatz-Satzung mehr als die im Plan dargestellten Stellplätze erforderlich, ist deren Standort gemeinsam mit der Gemeinde und der Kreisverwaltungsbehörde abzusprechen und nachzuweisen.

f) Für Doppelgaragen ist an der gemeinsamen Grenze Grenzbebauung vorgeschrieben und eine einheitliche Gestaltung hinsichtlich Höhe, Dachform, Dachneigung und verwendeter Materialien einzuhalten. Die Dächer sind profilgleich und mit einer gleichlaufenden Traufe auszubilden.





g) Garagen müssen mit ihrer Einfahrtsseite mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein. Bei mehr als 7 m Entfernung von der Straßenbegrenzungslinie darf die befestigte Zufahrtsbreite je Grundstück nicht mehr als 3,00 m betragen.

h) Die Garagenvorplätze sind an den Grundstücksgrenzen durch Trenngrün pflanzlich zu gestalten.



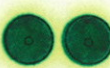
7. Einfriedungen

- a) Als Einfriedungen entlang der Straßenverkehrsfläche sind sockellose Zäune mit senkrechten Holzlatten und dichte Heckenpflanzungen aus Gehölzen der unter Ziffer 9. e) festgelegten Arten und Größen zulässig. Innerhalb der Heckenpflanzungen darf ein sockelloser Maschendrahtzaun mit einer Höhe von maximal 1m errichtet werden. Einfriedungen zu Nachbargrundstücken sind auch als sockellose Maschendrahtzäune mit einer Höhe von maximal 1m mit Hinterpflanzung zulässig. An Standplätzen von Abfallbehältern dürfen Mauern von geringer Länge errichtet werden.
- b) Garageneinfahrten und Stellplätze dürfen bis zu einer Entfernung von 5 m ab Fahrbahnrand nicht eingefriedet werden.
- c) Die Höhe der baulichen Einfriedungen darf 1,2 m nicht überschreiten.

8. Verkehrsflächen

- a)  Straßenbegleitgrün, als Grasfläche mit Wildkräutern anzulegen
- b)  Straßenbegrenzungslinie
- c)  Fahrbahn bzw. Gehweg
- d)  Fläche zum Parken im Straßenbegleitgrün wasserdurchlässig zu befestigen

9. Grünordnung

- a)  öffentliche Grünfläche
- b)  Kinderspielplatz bis 12 Jahre
- c)  zu pflanzende Bäume der nach Ziff. 9.e) festgesetzten Arten und Größen
- d) 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 Ziff. 9. e) festgesetzten Art und Größe zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Gehölze sind darauf anzurechnen.

- e) Für die aufgrund dieser Festsetzungen zu pflanzenden Gehölze sind folgende Arten und Größen festgesetzt

Bäume: Grau- und Schwarzerle, Birke, Esche, Linde, Stieleiche, Hainbuche, Traubenkirsche, Weiden sowie Obstbäume

Pflanzgröße: Hochstämme 3 bis 4 mal verpflanzt
Stammumfang 18 - 20 cm
Höhe mind. 3,50 - 4,00 m

Sträucher: Faulbaum, Buschweide, Hartriegel, Schneeball, Weißdorn, Holunder, Heckenkirsche und Beerensträucher


Pflanzgröße 2 mal verpflanzt
Höhe 0,80 - 1,00 m

- f) Die Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen. Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und erforderlichenfalls zu ersetzen

10. Versorgungsanlagen

- a) Stromversorgungs- und Telefonleitungen sind nur als Erdkabel zulässig
- b) Kabelverteilerschränke sind nur auf privatem Grund mit ihrer Vorderseite bündig zur Einfriedung zulässig

11. Maßangaben

 Längenmaß in Metern, z.B. 10,00 m

12. Lärmschutz







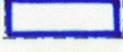

- a) Schlaf- und Ruheräume sind auf der larmabgewandten Seite der Bundesstraße 388 zu orientieren. Sofern sich Maßnahmen einer Grundrißgestaltung nicht in jedem Fall realisieren lassen, sind Fenster vorgenannter Räume mit Sichtverbindung zur B 388 mindestens in Schallschutzklasse 2 gemäß VDI 2719 auszuführen

13. Sonstige Festsetzung

- a) Soweit sich durch die Ausnutzungen der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen geringere Abstandsflächen als nach Art 6 BayBO ergeben, sind diese zulässig

- b) Sichtdreiecke sind von Hindernissen jeglicher Art, welche höher als 0,80 m über Fahrbahnoberkante aufragen, freizuhalten.

B. Hinweise

01.  bestehende Grundstücksgrenze
02.  aufzuhebende Grundstücksgrenze
03.  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
04.  bestehende Flurnummer, z.B. 1619 /7
05.  bestehendes Hauptgebäude
06.  bestehendes Nebengebäude
07.  Gebäudeschema für geplante Gebäude
08.  bestehende Gehölze
09. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
10. Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die Abwasserbeseitigungsanlage des AZV Erdinger Moos anzuschließen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
11. Alle Bauvorhaben sind gegen die hohen Grundwasserstände zu sichern.
12. Durch die Nutzung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen und Sportflächen ist mit Staub-, Geruchs- bzw Lärmimmissionen zu rechnen.
13. Bodendenkmäler, die bei Bauarbeiten gefunden werden, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht.
14. Tropenhölzer und Pestizide sollen nicht verwendet werden.
15. Das Trenngrün entsprechend der Festsetzung Pkt. 6. h) ist je zur Hälfte von den jeweiligen Grundstücksbesitzern herzustellen.



1620

SPORTPLATZ

1624

1621/3

1621/23

TRAFO

1621/14

1621/4

1621/3

1621/21

1621/17

1624/3

1624

1624/2

1624/16

Muncher Straße

1325

1325/2

1325/3

1324/13

1324/2

1324