

Planzeichnung:

GEMEINDE MOOSINNING  
Bebauungsplan  
"Gewerbegebiet Am Bleichbach/  
Schnabelmoosstraße  
(III. Bauabschnitt)"

Planfertiger:

PLANUNGSVERBAND ÄUSSERER  
WIRTSCHAFTSRAUM MÜNCHEN  
Körperschaft des öffentlichen  
Rechts  
Geschäftsstelle - Uhlandstraße 5,  
80336 München  
610-41/2-55 Bearb.: Stae/Ul/Mie

gefertigt am:



18.06.1993  
19.10.1993  
13.09.1994

Die Gemeinde MOOSINNING  
erläßt aufgrund §§ 1 bis 4 sowie § 8 ff. Baugesetzbuch -  
BauGB -, Art. 98 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - und  
Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO -  
diesen Bebauungsplan als

S a t z u n g

## A. FESTSETZUNGEN

### 1. Geltungsbereich

- a) Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den am 30.03.1984 bzw. 11.04.1984 Nr. 42/610-4/2 vom Landratsamt Erding genehmigten Bebauungsplan "Gewerbegebiet Am Bleichbach" i.d.F.v. 07.07.1987.
- b)  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- c)  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

### 2. Art der baulichen Nutzung

- a) Die Baugrundstücke sind als Gewerbegebiet gemäß § 9 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 8 Baunutzungsverordnung festgesetzt.
  - Unzulässig sind Tankstellen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten und Einkaufsmärkte.
  - Unzulässig sind abwasser- und staubin- intensive Betriebe.
  - Lagerplätze für Schrott, Abfälle sowie Autowracks und ähnlich wirkende Lagerflächen sind unzulässig. Lagerflächen als untergeordnete Nebenanlagen zu zugelassenen Betrieben bleiben davon unberührt.
  - Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden.
- b) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung sind allgemein zulässig.


### 3. Maß der baulichen Nutzung

- a) Es sind max. zwei Vollgeschosse zulässig.
- b) 0,4 Höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,4; Im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO darf die höchstzulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um max. 50% überschritten werden.

Eine höhere Überschreitung kann ausnahmsweise, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8 zugelassen werden, wenn dieses für das Anlegen notwendiger Stellplätze erforderlich ist.

- c) 0.6 Höchstzulässige Geschoßflächenzahl GFZ, z.B. 0,6;

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- a)  Baugrenze
- b) Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten.

5. Bauliche Gestaltung

- a) Die Höhe des an der Fassade erkennbaren Gebäudesokkels, gemessen von der von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzten Geländeoberfläche, darf außer im Bereich von Laderampen 0,3 m nicht überschreiten.
- b) Die Wandhöhe, gemessen zwischen der von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzten Geländeoberfläche und Schnittpunkt Außenwand / Oberkante Dachhaut an der Traufseite des Gebäudes darf 6,8 m nicht überschreiten.
- c) Die Firsthöhe, gemessen zwischen der von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzten Geländeoberfläche und Dachoberkante am Firstpunkt, darf 10,50 m nicht überschreiten.
- d) Zulässig sind nur Satteldächer mit roter Eindeckung mit einer Dachneigung von 15° - 36°. Vorbauten, Nebenbaukörper und Dachaufbauten können auch Glas- oder Metalleindeckung erhalten.
- e) Für die Fassadengestaltung ist nur hellverputztes Mauerwerk und naturfarbene Holzverschalung in senkrechter Anordnung zulässig; sonstige Materialien können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn das Ortsbild dadurch nicht beeinträchtigt wird.

6. Werbeanlagen






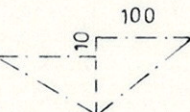
Unzulässig sind Werbeanlagen an Einfriedungen und auf dem Dachfirst.

7. Einfriedungen

Als Einfriedungen sind nur sockellose, grüne Maschendrahtzäune in einer Höhe von max. 1,5 m, gemessen von der Straßenoberkante in Fahrbahnmitte zulässig. Entlang der Straßenbegrenzungslinien sowie der öffentlichen Grünfläche sind die Einfriedungen 1 m von der Grund-

stücksgrenze zurückgesetzt innerhalb der Pflanzstreifen zu führen. Entlang der außerhalb des Geltungsbereichs liegenden landwirtschaftlichen Flächen sind die Einfriedungen 2 m von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt innerhalb der Pflanzstreifen zu führen.

## 8. Verkehrsflächen

- a)  Fahrbahn bzw. Fuß- und Radweg
- b)  Straßenbegleitgrün
- c)  Verkehrsfläche, die bis zu einer Weiterführung der Straße als Straßenbegleitgrün zu gestalten ist
- d)  Straßenbegrenzungslinie (Begrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen)
- e)  als selbständig geführter Fuß- und Radweg bestimmte Verkehrsfläche, wasserdurchlässig auszubilden
- f)  Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in Metern

Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung, Bepflanzung oder Lagerung von Gegenständen über 1 m Höhe, gemessen von der Straßenoberkante in Fahrbahnmitte, unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzelstehende, hochstämmige, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,5 m Höhe.

## 9. Garagen und Stellplätze


- a) Die Zahl der zu errichtenden Stellplätze ist aus der gemeindlichen Stellplatz-Satzung zu entwickeln.
- b) Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- c) Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der Pflanzstreifen.

Stellplätze sind durch Bäume zu gliedern; je 5 Stellplätze 1 Baum I. Ordnung entsprechend der Festsetzung 10.e.

## 10. Grünordnung

- a) Der Anteil der befestigten Flächen ist so gering wie möglich zu halten. Zuwege, Zufahrten und Stellplätze sowie Lagerflächen sind, soweit hierdurch keine Schadstoffe ins Grundwasser gelangen können, wasserdurchlässig auszubilden. Die unbebauten Grundstücksflächen auch innerhalb der Baugrenzen


sind, soweit sie nicht unbedingt für Geh- und Fahrflächen, Stellplätze oder Lagerflächen erforderlich sind, gärtnerisch zu gestalten. Es ist mindestens je 200 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen.

b)  öffentliche Grünfläche

Die durch das Planzeichen "öffentliche Grünfläche" gekennzeichneten Flächen sind als Wiesenflächen mit ökologisch wirksamer Bepflanzung anzulegen.

c)  Pflanzstreifen

Auf den durch das Planzeichen "Pflanzstreifen" gekennzeichneten Flächen sind, bezogen auf die Gesamtpflanzungsfläche in den 2,0 m bzw. 3,0 m breiten Pflanzstreifen je 35 qm 1 Baum und je 1 qm 1 Strauch, in den über 3,0 m breiten Pflanzstreifen je 50 qm 1 Baum und je 1 qm 1 Strauch entsprechend Pkt. 10.e zu pflanzen.

d)  zu pflanzende Bäume

e) Für die aufgrund dieser Festsetzungen zu pflanzenden Gehölze sind folgende Arten und Mindestgrößen festgesetzt:

Straßenbäume	Acer platanoides	Spitzahorn
- Pflanzgröße	Hochstamm 4 mal verpflanzt; Stammumfang 20-25 cm; Kronenansatz bei 2,5 m Höhe	

Übrige Bäume

I. Ordnung	Acer platanoides	Spitzahorn
	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
	Fraxinus excelsior	Esche
	Pinus sylvestris	Kiefer
	Quercus robur	Stieleiche
	Tilia cordata	Winterlinde
	Ulmus glabra	Bergulme

- Pflanzgröße Hochstamm 3-4 mal verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm aus extra weitem Stand


II. Ordnung	Carpinus betulus	Hainbuche
	Populus tremula	Zitterpappel
	Prunus in Sorten	Kirschen (Wildformen)
	Sorbus in Sorten	Vogelbeeren

- Pflanzgröße Heister 2 mal verpflanzt; Höhe 250-300 cm oder Hochstamm 3-4 mal verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

Für Art und Größe der zu pflanzenden Sträucher gelten folgende Festsetzungen:

Sträucher	Acer campestre	Feldahorn
	Cornus in Sorten	Hartriegel
	Corylus avellana	Hasel
	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
	Ligustrum vulgare	Liguster
	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
	Prunus spinosa	Schlehe
	Salix in Sorten	Weiden
	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball Wildrosen in Sorten

- Pflanzgröße 2 mal verpflanzt; Höhe 80-100 cm

- f) Die entlang der Erschließungsstraße festgesetzten Pflanzstreifen/Grünflächen dürfen nur für die notwendigen Ein- bzw. Ausfahrten unterbrochen werden.
- g) Entlang der durch Teilung neu entstehenden seitlichen Grundstücksgrenzen ist auf jeder Seite ein 1 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt, der je 1 qm mit 1 Strauch gem. Pkt. 10.e zu bepflanzen ist.
- h) Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit fertigzustellen. Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten und nötigenfalls zu ersetzen.
- i)  Entwässerungsgraben; ökologisch wirksam mit flachen Ufern (Trapezprofil) und weiherartiger Aufweitung auszubilden. Starre technische Befestigungsmaterialien sind unzulässig.

#### 11. Vermaßung



Maßangabe in Metern, z.B. 5 m



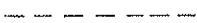
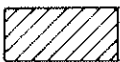


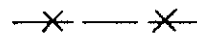
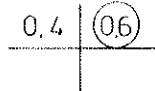
#### 12. Ver- und Entsorgung

- a) Stromversorgungs- und Telefonleitungen sind nur als Erdkabel zulässig.
- b) Kabelverteilerschränke sind nur auf privatem Grund mit ihrer Vorderseite bündig zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.
- c) Schicht- und Quellwasser wird wie bisher unterirdisch in den Entwässerungsgraben eingeleitet.

### 13. Immissionsschutz

- a) Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren je qm Grundfläche abgestrahlte Schall-Leistung den immissionswirksamen flächenbezogenen Schall-Leistungsspiegel von tagsüber  $Lw",T = 60 \text{ dB(A)}$ , nachts  $Lw",N = 45 \text{ dB(A)}$  überschreitet.  
 Eine Ausnahme von o.g. Festsetzung ist zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen werden kann, daß bei Überschreitung o.g. Emissionswerte die Immissionsrichtwerte für ein Gewerbegebiet vor den Fenstern der maßgeblichen Immissionsorte nicht überschritten werden.  
 Die Entscheidung, ob und in welcher Form dieser Nachweis zu erbringen ist, trifft die Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes Erding.

#### B. Hinweise

- |     |  |  |
|-----|--|--|
| 1.  |   | bestehende Grundstücksgrenze                               |
| 2.  |   | aufzuhebende Grundstücksgrenze                             |
| 3.  |   | vorgeschlagene Grundstücksgrenze                           |
| 4.  | 2438   | bestehende Flurstücksnummer, z.B. 2438                     |
| 5.  |   | bestehendes Hauptgebäude                                   |
| 6.  |   | bestehendes Nebengebäude                                   |
| 7.  |   | Abgrenzung des Geltungsbereichs bestehender Bebauungspläne |
| 8.  |   | aufzuhebender Entwässerungsgraben                          |
| 9.  |   | Schablone für Nutzungsfestsetzungen                        |
|     | 0,4   (06)   | Grundflächenzahl 0,3      Geschoßflächenzahl 0,4           |
| 10. | Gemäß den Bestimmungen der bauaufsichtlichen Verfahrensordnung (BauVerfV) ist den Bauanträgen ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen, in dem auch die Einhaltung der Festsetzungen zur Grünordnung nachgewiesen wird. |  |
| 11. | Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen sein.  |  |

12. Gegen die hohen Grundwasserstände ist jedes Bauvorhaben zu sichern.
13. Durch die Nutzung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen ist mit Staub-, Geruchs- und Lärmimmissionen zu rechnen.
14. Beim Erdaushub zutage kommende Bodendenkmäler sind nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
15. Tropenhölzer und Pestizide sollen nicht verwendet werden.

Kartengrundlage:           Amtl. Katasterblätter M 1:1000  
                                  NO 7-9. 3, NO 7-9. 4  
                                  aus M 1:5000 vergrößert:  
                                  NO 7-9.23, NO 7-9.24

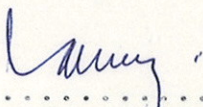
Maßentnahme:                Planzeichnung zur Maßentnahme nur be-  
                                  dingt geeignet; für die Maßhaltigkeit  
                                  besteht keine Gewähr. Bei Vermessungen  
                                  sind etwaige Differenzen auszugleichen

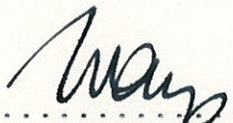
PLANFERTIGER:

GEMEINDE MOOSINNING

München, den **09. Dez. 1994**

Moosinning, den **28. 11. 94**

  
.....  
(Planungsverband Äußerer  
Wirtschaftsraum München)

  
.....  
(1. Bürgermeister Ways)



