

GEMEINDE MOOSINNING

1. Bebauungsplan-Änderung „Gewerbegebiet am Bleichbach/ Schnabelmoosstraße“ (III Baubabschnitt)

FESTSETZUNG

(Bebauungsplan beiliegend)

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

Satzung

Gefertigt: 17.10.1995

M = 1: 1000

N

Bearbeitung: PLANUNGSRUPPE 504,
Uwe Graf; Dipl.Ing. Architekt
Frohschammerstraße 14
80807 München
Tel.: 089/3596036

Grundlage: Bebauungsplan
„Gewerbegebiet am Bleichbach
Schnabelmoosstraße
(III Bauabschnitt)“
Planungsverband Äußerer
Wirtschaftsraum München
Uhlandstraße 5
80336 München
vom 13.09.1994

BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG GEWERBEGEBIET AM BLEICHBACH

A. FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich

a. Diese Bebauungsplan-Änderung ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereiches den genehmigten Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Bleichbach“ (III Bauabschnitt) i.d.F.v. 13.09.1994

b:  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet am Bleichbach i.d.F.v.13.09.94

2. Art der baulichen Nutzung

a. Die Baugrundstücke sind als Gewerbegebiet (GE) 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 staubintensive 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. II Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

b. III Es sind maximal drei Vollgeschosse zulässig.

c. 0,4 Höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ, 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 un-

terbaut wird, um max. 50% überschritten werden.

- d. $\textcircled{0,65}$ Höchstzulässige Geschosflächenzahl (GFZ)

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- a. ----- Baugrenze
- b. Die Gebäude, die in offener Bauweise zu errichten sind, können eine max. Länge von 65 m aufweisen (BauNVO § 22 Abs. 4).

5. Bauliche Gestaltung

- a. Die Höhe des an der Fassade erkennbaren Gebäudesockels, gemessen von der von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzten Geländeoberfläche, darf außer im Bereich von Laderampen 0,3 m nicht überschreiten.
- b. Zulässig sind flache Dächer, Dachneigung 0-4° und Pultdächer mit Dachneigungen von 0-15°. Es sind Glas und Metalleindeckungen zulässig. Flache Dächer müssen für mindestens die Hälfte ihrer Dachfläche begrünt werden (mindestens extensive Dachbegrünung, s. Grünordnung).
- c. Bei flachen Dächern darf die Wandhöhe, gemessen zwischen der von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzten Geländeoberfläche und Schnittkante Außenwand/Oberkante Dachhaut einschließlich Attika 12,0 m nicht überschreiten.
- d. Bei Pultdächern darf die mittlere Höhe, gemessen von der von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzten Geländeoberfläche und der Schnittkannte Außenwand/Oberkante Dachhaut (Traufe) aus und dem First 12,0 m nicht überschreiten.
- e. Zur Gliederung der Fassade sind innerhalb der erlaubten maximalen Baulänge von 65 m (s. 4. b) Absätze, Vor- und Rücksprünge vorzusehen. Absätze von mind. 1,0 m Tiefe und mind. 2,0 m Länge sind erforderlich, wenn Gebäudeteile sich in Bauart (Änderung der Fassadeneinteilung oder Materialart) oder Bauhöhe unterscheiden. Vor- und Rücksprünge von mindestens 0,5 m sind nach max. 20 m gleicher Fassaden-Art oder Gebäude-Höhe erforderlich.
- f. Fensterlose Fassaden mit einer Länge von mehr als 5,0 m sind zu begrünen.
- g. Die Fassaden müssen zu dem Erscheinungsbild und dem Material von flachen oder flachgeneigten Dächern passen. Grelle Farben sind nicht zugelassen. Ein auf das gesamte Bauvorhaben abgestimmtes Farbkonzept ist der Gemeinde und der Kreisverwaltungsbehörde vor Baubeginn vorzulegen.

6. Werbeanlagen

Unzulässig sind Werbeanlagen an Einfriedungen und auf dem Dachfirst.

7. Einfriedungen

- a. 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 Grundstücksgrenze 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.
- b. Einfriedungen und Toranlagen bei Einfahrtsbereichen müssen mind. 6 m hinter die Grenze der öffentlichen Erschließungsstraße zurücktreten.

8. Verkehrsflächen

———— Straßenbegrenzungslinie (Begrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen)

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. Ausnahmsweise können PKW-Stellflächen teilweise in den Grünstreifen gebaut werden, die an der Erschließungsstraße liegen, wenn
 - der Untergrund versickerungsfähig bleibt und
 - 2/3 des Grünstreifens artenintensiv bepflanzt wird und davon die Hälfte der Flächen nicht eingezäunt wird.
- d. Bei nichtüberdachten Stellplätzen ist die Hälfte aller erforderlichen Plätze als zweiseitig belegte Plätze von einer gemeinsamen Mittelspur aus zu erschließen. Eine Umfahrung der Gebäude mit dabei einseitig ausgewiesenen Stellflächen ist nur ausnahmsweise zulässig.
- e. Für 2/3 der erforderlichen Stellflächen ist die Oberfläche so zu wählen (Schotterfläche oder wassergebundene Decke, daß eine Feuchtigkeitsaufnahme bei Niederschlag gesichert ist.
- f. Die Begrünung der Stellplätze ist nach der gemeindlichen „Stellplatz-Satzung“ festgelegt.

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, wasserdruchlässig 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.

- 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 Punkt 10 e zu pflanzen.

- 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 die Art und Größe der zu pflanzenden Sträucher gelten folgenden Festsetzungen:

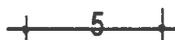
Sträucher	Acer campestre	Feldahorn
-----------	----------------	-----------

Cornus in Sorten	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgre	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 in 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.

11. Vermaßung

 Maßangabe in Metern, z.B. 5 m

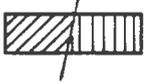
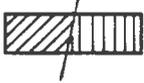
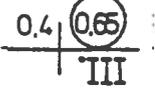
12. Ver- und Entsorgung

- 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-Leistungspegel von tagsüber $L_w^T = 60 \text{ dB (A)}$, nachts $L_w^N = 45 \text{ dB (A)}$ 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. 2438 bestehende Flurstücksnummer, z.B. 2438
4.  bestehende Haupt- / Nebengebäude
5.  Abgrenzung des Geltungsbereichs bestehender Bebauungspläne
6.  aufzuhebender Entwässerungsgraben
7.  Schablone für Nutzungsfestsetzungen
8. Gemäß den Bestimmungen der bauaufsichtlichen Verfahrensordnung (BauVerfV) ist den Bauanträgen ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen, in dem auch die Einhaltung der Festsetzungen zur Grünordnung nachgewiesen wird.
9. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen sein.
10. Gegen die hohen Grundwasserstände ist jedes Bauvorhaben zu sichern.
11. Durch die Nutzung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen ist mit Staub-, Geruchs- und Lärmemissionen zu rechnen.
12. Beim Erdaushub zutage kommende Bodendenkmäler sind nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
13. 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 bedingt geeignet; für die
Maßhaltigkeit besteht keine Gewähr. Bei Vermessungen sind
etwaige Differenzen auszugleichen

PLANFERTIGER:

GEMEINDE MOOSINNING

München, den

Moosinning, den

.....
(Planungsgruppe 504, München)

.....
(1. Bürgermeister Ways)

V e r f a h r e n s v e r m e r k e

1. Der Beschluß zur Änderung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat Moosinning am 17.10.1995 gefaßt.
2. Den von der Bebauungsplan-Änderung betroffenen Grundstückseigentümern und Trägern öffentlicher Belange wurde vom 06.12.1995 bis 15.12.1995 Gelegenheit zur Stellungnahme über den Planentwurf in der Fassung vom 17.10.1995 gegeben (§ 13 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB).
3. Die Beteiligten haben der Bebauungsplan-Änderung nicht widersprochen; somit bedarf es nicht der Genehmigung bzw. Anzeige nach § 11 BauGB (§ 13 Abs. 1 Satz 3 BauGB).
4. Der Satzungsbeschluß zur Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 17.10.1995 wurde vom Gemeinderat Moosinning am 19.12.1995 gefaßt (§ 10 BauGB) und am 12.01.1996 ortsüblich bekanntgemacht; 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 17.10.1995 in Kraft (§ 12 Satz 5 BauGB).

Moosinning,
Gemeinde Moosinning

Ways
1. Bürgermeister

GEMEINDE MOOSINNING

1. Bebauungsplan-Änderung
„Gewerbegebiet am Bleichbach/
Schnabelmoosstraße“
(III Bauabschnitt)

BEGRÜNDUNG

Gefertigt: 17.10.1995

M = 1: 1000

N

Bearbeitung: PLANUNGSRUPPE 504,
Uwe Graf; Dipl.Ing. Architekt
Frohschammerstraße 14
80807 München
Tel.: 089/3596036

Grundlage: Bebauungsplan
„Gewerbegebiet am Bleichbach
Schnabelmoosstraße
(III Bauabschnitt)“
Planungsverband Äußerer
Wirtschaftsraum München
Uhlandstraße 5
80336 München
vom 13.09.1994

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 "Gewerbegebiet Am Bleichbach / Schnabelmoosstraße , III Bauabschnitt"

1. Planrechtliche Voraussetzungen

Mit Schreiben des Landratsamtes vom 23.11.1994 wurde der Bebauungsplan Nr. 29 "Gewerbegebiet am Bleichbach/ Schnabelmoosstraße, III Bauabschnitt, der aus der mit Bescheid der Regierung von Oberbayern vom 22.01.1987 und 01.08.1990 genehmigten 1. und 2. Flächennutzungsplanänderung entwickelt wurde, genehmigt. Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte am 02.12.1994.

2. Anlaß und Zweck der Planung

Der Eigentümer des Grundstückes Fl.Nr. 423 plant die Errichtung eines technischen Unternehmens und möchte dies auch in dem zu errichtenden Gebäude zum Ausdruck bringen. Mit der nun geplanten Änderung des Bebauungsplanes will die Gemeinde die Voraussetzungen dafür schaffen, daß das Vorhaben möglich ist.

Die beabsichtigte Änderung berührt nach Auffassung der Gemeinde die Grundzüge der Planung nicht, deshalb soll ein vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

3. Geplante Änderung

Die 2-geschossige Bauweise mit Satteldach wird in 3-geschoßige Bauweise mit flachgeneigten Dächern oder flachen Pultdächern geändert und entspricht den Anforderungen an zeitgemäße Bauformen mit gewerblicher Nutzung. Die Bauhöhen mit maximal 12,0 m sind Obergrenze für Attika oder Mittelwert für flachgeneigte Pultdächer. Das Erscheinungsbild kann nach Auffassung der Gemeinde durchaus einer modernen Gewerbelandschaft entsprechen und muß nicht der traditionellen Form, der im Moosgebiet bekannten Bauerngehöfte mit ihren großen Scheunendächern nachgebaut sein.

Der Gemeinde kommt es vielmehr darauf an, das Erscheinungsbild des Umfeldes so zu bestimmen, daß die Oberflächen eine geringe Versiegelung, reichhaltige Begrünung und eine flächensparende Ordnung und Begrünung der Stellplätze aufweisen. So wurden vor allem die Festsetzungen für die bauliche Gestaltung, die Begrünung und die für den ruhenden Verkehr darauf abgestimmt.

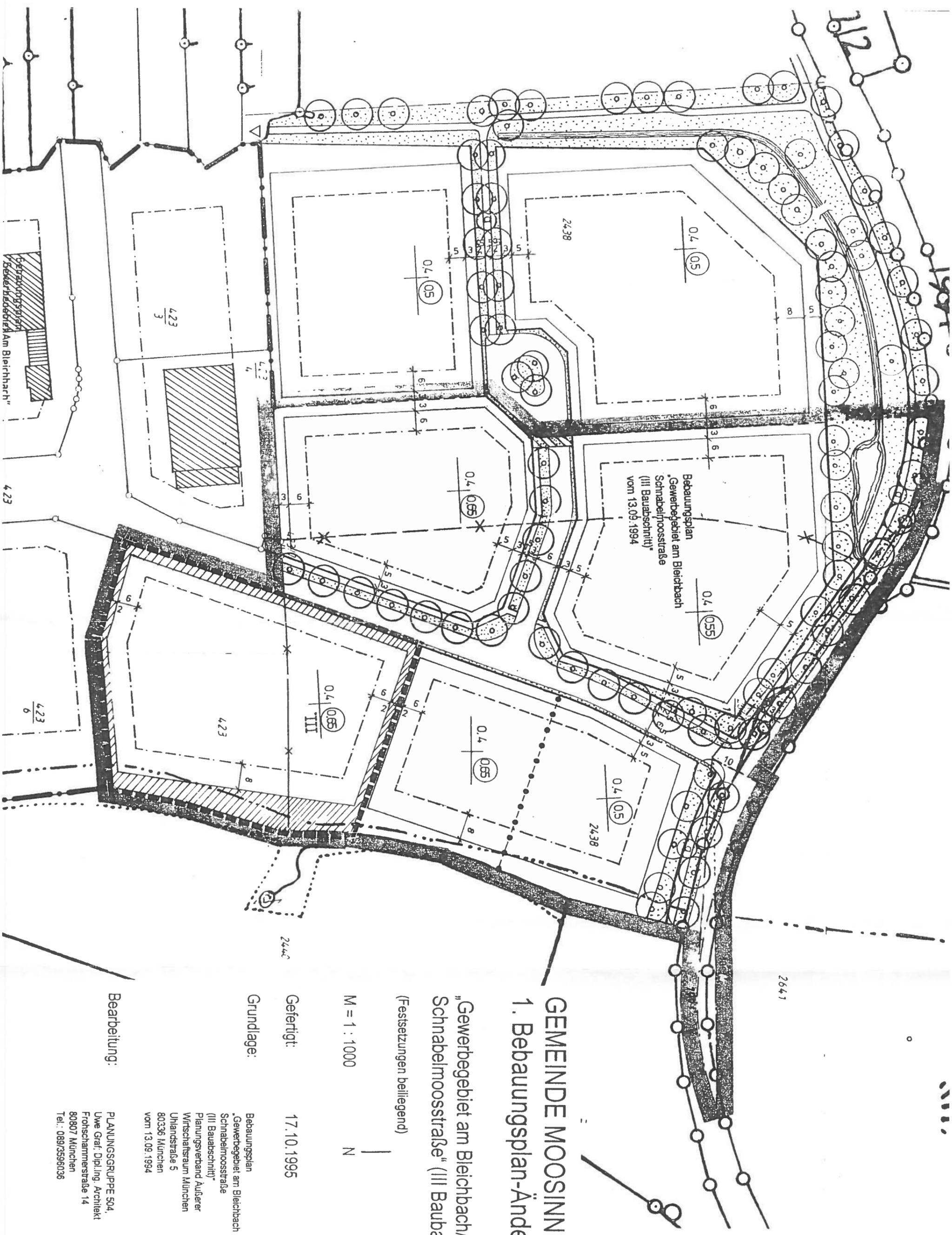
Keine Änderung erfahren die Grundzüge der Planung wie das Maß der baulichen Nutzung (GFZ) Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde lediglich in der Möglichkeit einer noch höheren Überschreitung, als sie bis dahin mit 0,8 zugelassen war, auf das Maß der einfachen Überschreitung (um 50% bis zu einer Höchstgrenze von 0,6) begrenzt, weil eine 3-geschoßige Bauweise bei gleicher Geschosßflächenzahl eine geringere Überbauung aufweisen sollte.

Es sind keine Änderungen bei der Erschließung und den bauordnenden Maßnahmen erforderlich. Alle Eintragungen im Plan sind, nur die 3-Geschoßigkeit ausgenommen, die gleichen geblieben.

Auswirkungen auf die angrenzenden Grundstücke im Hinblick auf Änderungswünsche werden im konkreten Einzelfall geprüft

Gemeinde Moosinning, den

Ways, 1. Bürgermeister.....



GEMEINDE MOOSINNING
1. Bebauungsplan-Änderung

„Gewerbegebiet am Bleichbach/
 Schnabelmoosstraße“ (III Bauabschnitt)

(Festsetzungen beiliegend)

M = 1 : 1000

N

Gefertigt: 17.10.1995

Grundlage:

Bebauungsplan
 „Gewerbegebiet am Bleichbach
 Schnabelmoosstraße
 (III Bauabschnitt)“
 Planungsverband Außerer
 Wirtschaftsraum München
 Uhlandstraße 5
 80336 München
 vom 13.09.1994

Bearbeitung:

PLANUNGSGRUPPE 504,
 Uwe Graf, Dipl.-Ing. Architekt
 Frohschammerstraße 14
 80807 München
 Tel.: 089/3596036