





















GEMEINDE MOOSINNING
Bebauungsplan-Nr. 30
westlich Pfarrer-Forster-Straße
1. Änderung

Festsetzungen durch Zeichen (B1)

-  Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.30
-  Geltungsbereich des Änderungsbereiches
-  Dorfgebiet
-  Baugrenze
-  maximal 2 Vollgeschoße
-  Firstrichtung
-  Lärmschutzwand (LW)
-  Straßenbegleitgrün
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Garagen/Nebenanlagen
-  Überdachte Stellplätze/Stellplätze
-  zu erhaltender/zu pflanzender Laubbaum
-  zu fällender Baum
-  Ein- und Ausfahrt
-  Höhenkote Lärmschutzwand
-  Wandbegrünung

Hinweise (C1)

-  bestehende Grundstücksgrenze
-  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
-  Nummerierung der Häuser
-  Vermaßung in m
- 1355/21 Flurnummer



Bebauungsplan-Nr. 30, 1. Änderung
 westlich Pfarrer-Forster-Straße



Planfassung: 28.03.2006 (g)

M 1:500

Bearbeitung: Planungsgruppe 504
 Uwe Graf, Architekt
 Frohschammerstr. 14, 80807 München
 Tel. 089/3596036, Fax 089/3590456

Moosinning Bebauungsplan Nr. 30, Westlich Pfarrer-Forster-Straße 1.Änderung

- A Bebauungsplan
 - B1 Festsetzungen durch Zeichen
 - B2 Festsetzungen durch Text
 - C1 Hinweise durch Zeichen
 - C2 Hinweise durch Text
 - D Verfahrensvermerke
- Begründung

Die Gemeinde Moosinning erläßt auf Grund der §§ 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



Ausschnitt aus Flächennutzungsplan M= 1:5000

Bearbeitung:
Planungsgruppe 504
Uwe Graf, Architekt,
Frohschammerstr. 14, 80807 München
Tel.: 089/359 6036, Fax: 359 0456

Planfassung: 28.03.2006 (g)



Bebauungsplan Nr. 30 mit Geltungsbereich der 1. Änderung
 M ca. 1:1400

B2 Festsetzungen durch Text

1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Er umfasst die Grundstücke: 1355/21 Teil, 1355/59 Teil

2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1 WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
Unzulässig sind ausnahmsweise zulässige Tankstellen.

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Maximale Anzahl der Vollgeschosse, maximal zulässige Grundfläche GR, Geschoßfläche GF in m², maximale Wandhöhe und Anzahl der Wohneinheiten je Haus:

Haus- Nr.	max. Anzahl der Geschoße	max. zulässige GR in m ²	max. zulässige GF in m ²	max. zulässige Wandhöhe In m*	max. Anzahl der Wohneinheiten	zulässige Dachneigungen
H 1	II	110	220	6,50	1	30° - 40°
H 2	II	110	220	6,50	1	30° - 40°
H 3	II	110	220	6,50	1	30° - 40°

* Die Wandhöhe errechnet sich ab OK Kellerrohdecke bis Schnittpunkt OK Dachfläche mit AK Außenwand)

4. Gestaltung

- 4.1 Sockelhöhe, OK Kellerrohdecke max. 0,30 m über der nächstgelegenen Erschließungsstraße

4.3 Nebengebäude

- 4.3.1 für Garagenanlage im Norden an der Bundesstraße 388

Die Nord- und Westseite sind aus Lärmschutzgründen im ganzen und als geschlossene Wand auszuführen

Wh (Pultfirst) 3,60 m über Gehweg Bundesstraße 388

- 4.3.2 für Garage zu Hs 1 an der Pfarrer-Forster-Straße

Satteldach, Pultdach 6° - 20°

abweichend ist ein begrüntes Flachdach zulässig.

Aneinander gebaute Garagen sind profilgleich auszuführen.

Wh max 3,0 m über Gehweg Pfarrer-Forster-Straße

4.4 Dachaufbauten

unzulässig: Dacheinschnitte,

zulässig: Dachgauben, Zwerchgiebel bis max. 1/3 der Hauslänge, ab ≥ 35° Dachneigung

- 4.5 Solarkollektoren in der Dachfläche an First oder Traufe zulässig.

5. Verkehrsflächen, Garagen, Nebenanlagen

- 5.1 Garagen, überdachte Stellplätze, Stellplätze und Nebengebäude sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen und Bauräume zulässig.
- 5.2 Müllbehälter sind in die Nebengebäude bzw. Garagen zu integrieren.

6. Grünordnung, Freiflächen

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind während der Durchführung von Baumaßnahmen sowie bei der Gestaltung und Pflege von Freiflächen die Ziele von Naturschutz und Landespflege gem. § 1 BNatSchG und Art. 1 Abs. 2 BayNatSchG und die Vorgaben der DIN 18920 und § 8 BNatSchG und RAS-LG4 und ZTV-Baumpflege zu berücksichtigen und einzuhalten.

- 6.1 Der zu erhaltende Baumbestand ist zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind den Qualitätsanforderungen der Festsetzungen entsprechend zu ersetzen und einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden (siehe Artenliste unter Hinweise Pkt. 1).
- 6.2 Zu pflanzende Bäume
Bäume sind mit einer Mindestgröße von Stm 18-20 cm 3 mal verpflanzt zu pflanzen. Es sind bevorzugt einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden (siehe Artenliste unter Hinweise Pkt. 1).
Bei der Einhaltung der festgesetzten Anzahl sind geringfügige Abweichungen in der räumlichen Anordnung zulässig.
- 6.3 Bepflanzung der privaten Grundstücke
In den privaten Grundstücken sind vorwiegend heimische standortgerechte Gehölze zulässig (gemäß Artenliste unter Hinweise Pkt. 1). Je 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum zu pflanzen. Bäume sind mit einer Mindestgröße von Stm 18-20 cm 3mal verpflanzt zu pflanzen. Die unbebauten Flächen der Grundstücke sind soweit sie nicht als Geh und Fahrflächen und als erforderliche Stellplätze angelegt sind zu begrünen und zu bepflanzen.
- 6.4 Einfriedungen
Zulässig sind sockellose Holzzäune mit senkrechten Latten und 10 cm Bodenfreiheit an der Pfarrer-Forster-Straße und am gemeinsamen Erschließungsweg. An Grundstücksgrenzen zu privaten Grundstücken sind gut eingegrünte Maschendrahtzäune sowie Laubgehölzhecken zulässig. Laubgehölzhecken nach Artenliste unter Hinweise Pkt. 1.
- 6.5 Zur Befestigung von Garagenzufahrten, PKW- Stellplätzen sind für die Hälfte der Flächen nur wasserdurchlässige Beläge zulässig, z.B. Kies, Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundene Decken.

7. Ver- und Entsorgung Energie, Immission

- 7.1 Leitungen der Versorgungsunternehmen sind aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu verlegen.
- 7.2 Das Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Wenn die Versickerungsfähigkeit auf den jeweiligen Grundstücken nicht gegeben ist, was zu prüfen ist, kann in den offenen Gräben, der westlich der Pfarrer-Forster-Strasse verläuft eingeleitet werden.

7.3 Lärmschutzwand

Die Lärmschutzwand ist entlang der Münchener Straße mit einer Höhe von 3,0 m über Fahrbahn auszuführen und mit den Garagen im Westen und im Osten zu verbinden. Beim Bau der Lärmschutzwand sind die schalltechnischen Anforderungen gemäß ZTV-LSW 88 (Zusätzliche Technische Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen 1988) zu erfüllen.

7.4 Schallschutz

Durch geeignete Grundrissgestaltung sind Schlaf- und Wohnzimmer in den Obergeschoßen so anzuordnen, dass zumindest ein zum Lüften erforderliches Fenster an der Süd- oder Ostfassade liegt. Sind die für die Lüftung erforderlichen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmer nur an den West- bzw. Nordfassaden möglich, so sind vorgelagerte passive Lärmschutzverglasungszonen oder der Einbau von entsprechenden Schallschutzfenstern und zusätzlich Schalldämm-Lüftern erforderlich. Dabei darf die Gesamtschalldämmung der Gebäudeaußenhaut nicht wesentlich vermindert werden (< 1 dB, nach DIN 18005).

Als passiver Lärmschutz ist eine Lärmschutzverglasungszone vor der Außenfassade der Häuser zulässig, die als Wintergarten (nicht aber als Wohnraum) nutzbar ist. Die Lärmschutzverglasungszone darf max. 2/3 der jeweiligen Hauslänge betragen und die Baugrenze an der Westfassade bis max. 2,0 m, an den anderen Fassaden bis max. 1,0m überschreiten.

Die zulässige Geschoßfläche darf dabei um die Fläche der Wintergärten überschritten werden.

C2 Hinweise durch Text

1. Empfohlene Artenliste:

Bäume:

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Alnus incana</i>	Grau-Erle
<i>Betula pendula</i>	Hänge Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus silvatica</i>	Buche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Taxus baccata</i>	Eibe
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

Obstbäume

Sträucher / Heckenpflanzen (H):

<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze (H)
<i>Buxus sempervirens</i>	Buchsbaum (H)
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche (H)
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn (H)
<i>Eunonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster (H)
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus snosa</i>	Schlehe
<i>Ribes alpinum</i>	Alpen-Johannisbeere (H)
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa mayalis</i>	Mai-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Salix caprea</i>	Palm-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Holler
<i>Taxus baccata</i>	Eibe
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

2. Maßungenaugigkeiten aufgrund von Vervielfältigungen sind möglich.

3. Bodendenkmäler, die bei Bauarbeiten zu Tage treten, sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

4. Bei Einleitung des Niederschlagswassers in den offenen Graben, der westlich der Pfarrer-Forster-Strasse verläuft, sind die Vorgaben des ATV-DVWK-Merkblattes M153 zu beachten.
5. Auf Grundlage der Lärmpegelbereiche III (Haus 3) und IV (Haus 1 und 2) sind für schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 (Nr. 4.1 Anmerkung 1) die Anforderungen an Außenbauteile gem. DIN 4109 Tab. 8 und 10 zu ermitteln. Der Nachweis der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenwände und Fenster unter Berücksichtigung der Grundrisse, Bauteilgröße und Raumnutzung ist mit Antragstellung vom Bauherrn zu erbringen
6. Für die Errichtung von Lärmschutzanlagen ist bei einer Baugenehmigung das Straßenbauamt zu beteiligen.
7. An der östlichen Grenze des Plangebietes liegt ein 20KV Erdkabel und an der Außenwand der Garage Fl.Nr. 1326/10 steht ein Verteilerschrank, der außerhalb des Geltungsbereiches in Richtung Buswartehäuschen versetzt wird.

Moosinning

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans 30
westlich Pfarrer-Forster-Straße

Begründung

Gefertigt: 28.03.2006 (g)
Geändert:

Planungsgruppe 504
Uwe Graf Dipl. Ing. Architekt
Frohschammerstr. 14, 80807 München
Tel: 089 / 359 60 36, Fax: 089 / 359 04 56

Begründung

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans 30 „östlich Pfarrer-Forster-Straße“

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

- Die Bebauungsplanänderung wird auf der Grundlage des Bebauungsplans 30, in Kraft getreten am 02.06.1997 und der 4. Flächennutzungsplanänderung erstellt.
- Der Aufstellungsbeschuß für die 1. Änderung erfolgte am 14.09.2004.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes

- Der Änderungsbereich umfasst das Grundstück FI-Nr. 1355/2, südlich der Bundesstraße B388 (Münchener Straße) und östlich der Pfarrer-Forster-Straße gelegen. Das Gebiet ist eben.
- Die Fläche des Änderungsbereiches umfasst ca. 1.680 m²
- Der Flächennutzungsplan weist für diesen Bereich ein Dorfgebiet (MD) aus.

3. Anlass der Bebauungsplanänderung

- Im Bebauungsplan war auf dem Grundstück FI-Nr.1355/21 eine Gemeinbedarfsfläche für die Errichtung eines Feuerwehrhauses mit Hausmeisterhaus ausgewiesen. Für diese Nutzung konnte in der 4. Flächennutzungsplanänderung ein geeigneteres Grundstück in der Eicherloher Straße, Eichenried gefunden werden. Dadurch kann das Grundstück einer anderen Nutzung zugeführt werden.

3. Art und Maß der Änderung

- Vorgesehen sind 3 Einfamilienhäuser mit insgesamt 9 Stellplätzen. Die Geschoßfläche pro Gebäude beträgt 200 m². Die Grundstücke sind mit gemeinsamer Erschließung aber ohne Grünfläche zwischen 430 m² und 490 m² groß. Die Häuser sind 2-geschoßig mit ausbaufähigem Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss. Pro Haus kann eine Wohneinheit mit 3 Stellplätzen realisiert werden.
- Die Grundfläche wird mit 100 m² festgesetzt, um den Anbau von Lärmschutzverglasungen und die Ausbildung von Terrassen zu ermöglichen.

4. Gestaltung

- Für die Gestaltung der neuen Wohnhäuser im Änderungsbereich wurden überwiegend die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes Nr.30 übernommen. Abweichungen sind: die Dachneigung beträgt max. 30°- 40°, ab einer Dachneigung von 35° sind Dachgauben und Zwerchgiebel bis max. 1/3 der Hauslänge zugelassen. Die Außenwandhöhe beträgt 6,50 m.
- Für Garagen und überdachte Stellplätze sind abweichend Pult- oder Satteldächer mit geringer Dachneigung vorgeschrieben, unter 6° ist eine Dachbegrünung festgesetzt.
- Die Garagen, überdachten Stellplätze und Nebengebäude an der Bundesstraße werden mit einer geschlossenen Rückwand zur Abschirmung der privaten Gärten und mit einem profiligleichem Dach ausgebildet. Die geschlossenen Garagen und die überdachten Stellplätze wechseln sich ab, um die gemeinsame Zufahrt mit einer aufgelockerten Struktur zu beleben.

5. Erschließung

- Erschlossen wird das Grundstück nur über eine Zufahrt von der Pfarrer-Forster-Straße in eine gemeinsame Erschließungsfläche auf dem Grundstück, über die alle Garagen und Stellplätze angefahren werden können. Eine direkte Anbindung an die Münchnerstrasse wird so vermieden. Um die Versiegelungsgrad zu minimieren, sind zur Befestigung von Zufahrten und Stellplätzen zur Hälfte wasserdurchlässige Beläge erforderlich, z.B. Kies, Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundene Decken.

6. Niederschlagswasser

- Das Niederschlagswasser der Dachflächen kann in den bestehenden offenen Graben, der entlang der Pfarrer-Forster-Straße verläuft, eingeleitet werden. Ein Anschluss für den Änderungsbereich ist vorhanden.

7. Schallschutz

- Das geplante Allgemeine Wohngebiet befindet sich in geringem Abstandes zur Bundesstraße. Es ist mit erheblichen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) im gesamten Planungsgebiet zu rechnen. Die im Bebauungsplan vorgesehenen aktiven Maßnahmen einer Lärmschutzwand sind geeignet, Verkehrslärmimmissionen zu vermindern, reichen aber noch nicht aus.

Die Lärmschutzwand wird entlang der Münchener Straße mit einer Höhe von 3,0 m über Fahrbahn ausgeführt und mit den Garagen im Westen und im Osten verbunden. Auf Grundlage der Lärmpegelbereiche III (Haus 3) und IV (Haus 1 und 2) werden für schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 (Nr. 4.1 Anmerkung 1) die Anforderungen durch geeignete passive Lärmschutzmaßnahmen erfüllt werden müssen. Der Nachweis für die erforderlichen Schalldämm- Maße der Außenwände und Fenster unter Berücksichtigung der Grundrisse, Bauteilgröße und Raumnutzung wird mit der Antragstellung vom Bauherrn erbracht werden.

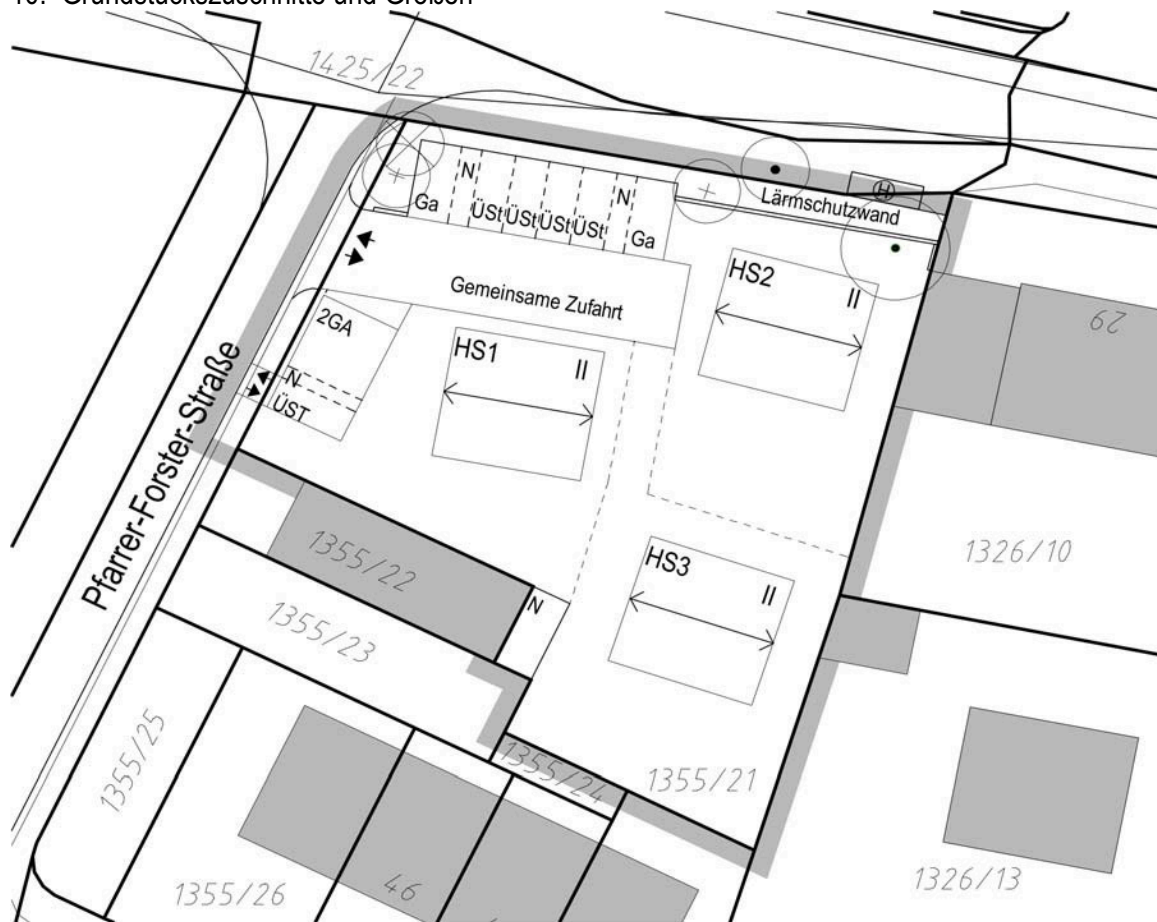
8. Grünordnung

- Es wird ein bestehender Baum erhalten. Ein anderer Baum an der Bundesstraße muß gefällt werden, eine Ersatzpflanzung ist zwischen Lärmschutzwand und der Bundesstraße vorgesehen.
- Entlang der Bundesstraße ist eine öffentliche Grünfläche für die Begrünung der Lärmschutzwand straßenseitig vorgesehen.

9. Flächenübersicht

Gemeinsame Zufahrt, Wege	218	12,6%
Private Grundstücke mit Garagen und Stellplätzen	1415	82,0%
Grünfläche entlang der B388	94	5,4%
Umgriff (Summe)	1727	100%

10. Grundstückszuschnitte und Größen



Grundstücksgrößen mit Garagen und Stellplätzen:

	Grundfläche	Nebenflächen	Gesamt
HS1	~430 m ²		~430 m ²
HS2	~399 m ²	~57 m ²	~456 m ²
HS3	~472 m ²	~57 m ²	~529 m ²

- ① Zufahrt ~165 m²
 - ② Grünflächen (entlang der B388) ~94 m²
einschließlich Lärmschutzwand
-
- Gemeinschaftsflächen: ~259 m²
-
- ③ Fußweg Pfarrer-Forster-Str., 1355/59 Teil ~53 m²

Bebaungsplan Umgriff gesamt: ~1.727 m²

11. Nutzungstabelle

	Nettobauland In m ²	GR In m ²	GRZ	GF In m ²	GFZ
Änderungsbereich	1415	330	0,23	660	0,47

Gemeinde Moosinning,

1. Bürgermeister Ways

.....

München, 28.03.2006.....

Planfertiger:
Planungsgruppe 504 Uwe Graf

.....