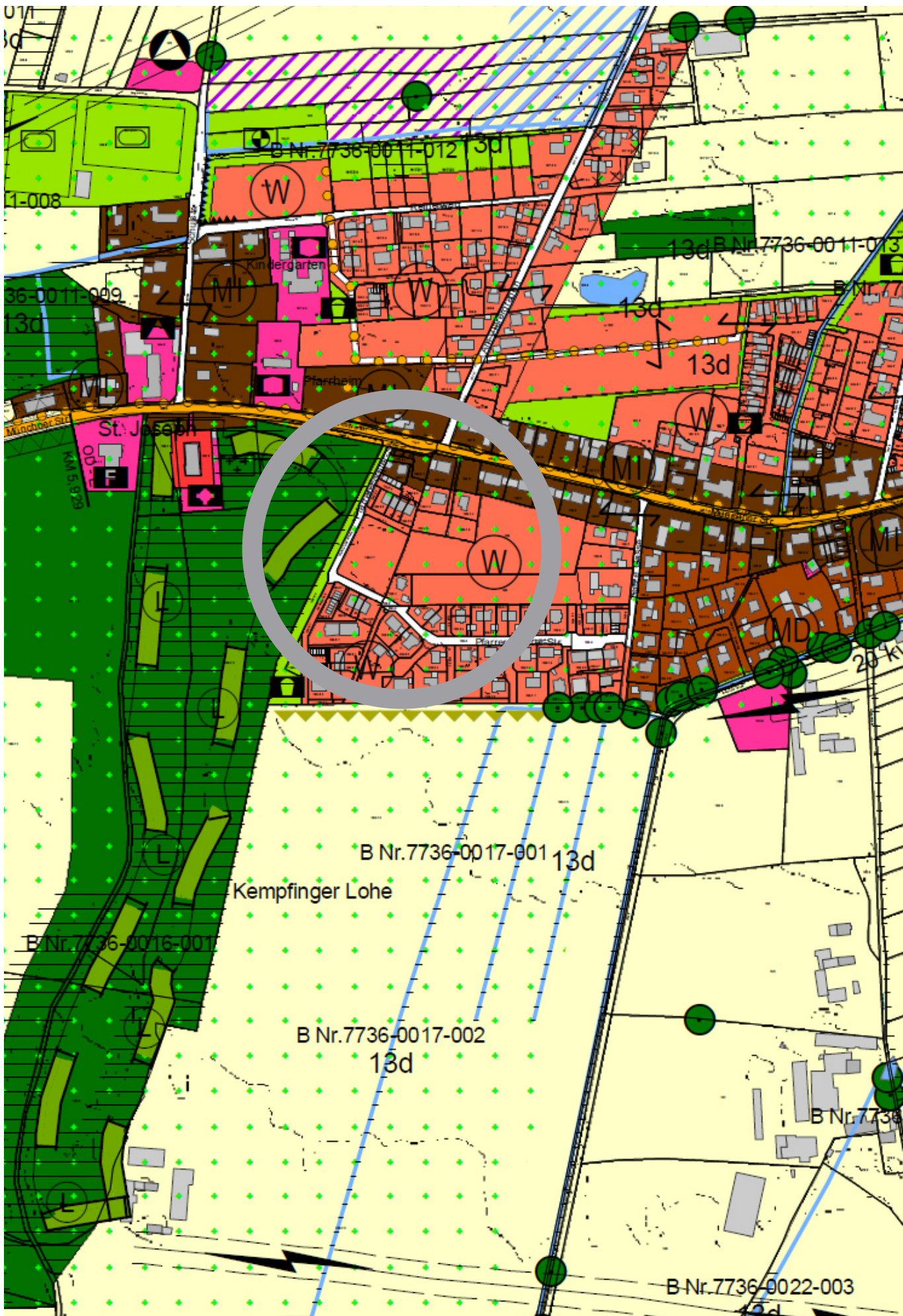


Gemeinde	Moosinning Lkr. Erding
Bebauungsplan	Nr. 30 „Westlich Pfarrer-Forster-Straße“ 2. Änderung
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 80335 München MOI 2-58a Bearb.: Chs/MM
Plandatum	12.01.2016 (Entwurf) 19.04.2016 (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.



Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan i.d.F. vom 28.03.2013 M 1:5000

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

1.1 _____ Geltungsbereichsgrenze

1.2 Mit diesem Bebauungsplan werden die bisherigen Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 30 „Westlich Pfarrer-Forster-Straße“, rechtswirksam durch die Bekanntmachung vom 06.06.1997 innerhalb des Geltungsbereichs vollständig ersetzt. Die bisher bestehenden Regelungen gelten nicht fort.

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

2.2 Anlagen für sportliche Zwecke nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 sind nicht zulässig.

2.3 Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

2.3 Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs. 1 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 GR 775 maximal zulässige Grundfläche in qm

3.2 Je Gebäude darf die zulässige Grundfläche durch untergeordnete Bauteile, wie z.B. Dachüberstände, Vordächer, Terrassen, Pergolen, Balkone, Treppenauf- und -abgänge um bis zu 14 qm überschritten werden.

3.3 Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächen durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen ist bis zu einer Grundflächenzahl von 0,55 zulässig.

3.4 Die Wandhöhe wird mit max. 6,1 m festgesetzt. Sie wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufe.

3.5 Die zulässige Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens wird auf max. 0,30 m über der Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße festgesetzt.

3.6 Je Wohngebäude ist eine Wohnung zulässig.

4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen

4.1  Baugrenze

4.2 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile, wie z.B. Dachüberstände, Vordächer, Terrassen, Pergolen, Balkone, Treppenauf- und -abgänge um bis zu 2,00 m überschritten werden.

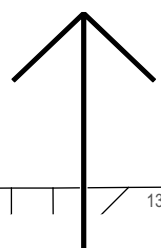
4.3 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

Moosinning

Bebauungsplan Nr. 30

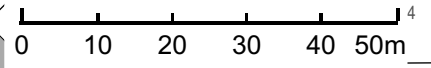
"Westl. Pfarrer-Forster-Straße"

2. Änderung



NOR DEN

M = 1:1000



PV

Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München




Gemeinde Moosinning
Bebauungsplan Nr. 30
"Westl. Pfarrer-Forster-Str."
2. Änderung

MOI 2-58a


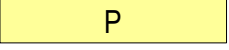

19.04.2016

- 4.4 Zulässig sind nur Hausgruppen.
- 4.5 Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

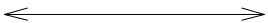
5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

- 5.1  Fläche für Garagen. Eine Unterkellerung für Technikräume ist zulässig.
- 5.2  Flächen für Stellplätze
- 5.3 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der Fläche für Nebenanlagen sowie innerhalb der Baugrenze zulässig.
- 5.4 Der Stellplatznachweis richtet sich nach Stellplatzsatzung der Gemeinde Moosinning vom 22.05.2015.
- 5.4  Flächen für Nebenanlagen (Müll)
- 5.5 Gartenhäuser bis zu einer Größe von 6 qm sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der Flächen für Nebenanlagen zulässig.





6 Verkehrsflächen

- 6.1  öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 6.2  private Straßenverkehrsfläche (Besucherstellplätze)
- 6.3  Straßenbegrenzungslinie

7 Bauliche Gestaltung

- 7.1 Dächer von Hauptgebäuden sind nur als symmetrische Satteldächer zulässig. Die Dachneigung beträgt 35°, Abweichungen von bis zu 3° sind zulässig.
- 7.2  festgesetzte Firstrichtung
- 7.3 Je Gebäude und Dachseite ist eine Dachgaube zulässig. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten darf max. 1/3 der Trauflänge betragen. Der Abstand der Gauben untereinander und zum Ortgang muss mindestens 1,50 m betragen. Zu Traufe und First sind mindestens 0,60 m einzuhalten.
- 7.4 Dächer von Garagen und Nebenanlagen sind nur als symmetrische Satteldächer mit einer Neigung von 15° bis 30° zulässig.
- 7.5 Geneigte Dächer sind nur in den Farben rot bis rotbraun zulässig. Dächer von untergeordneten Anbauten und Geräteschuppen sind auch als Blech- oder Glasdeckungen zulässig.
- 7.6 Solar- oder Photovoltaik-Anlagen sind nur parallel zu dem Gebäudeteil zulässig, an dem sie montiert werden. Solar- oder Photovoltaikanlagen, die aufgeständert sind oder über das Bauteil, an dem Sie montiert sind herausragen, sind nicht zulässig.
- 7.7 Hausgruppen, sowie zusammengebaute Garagen und Nebengebäude sind profiligleich in gleicher Dachform, Dachneigung und Dachdeckung auszuführen.

8 Grünordnung

- 8.1  Straßenbegleitgrün
- 8.2  zu erhaltender Baum
- 8.3  zu pflanzender heimischer Laubbaum. Die Anzahl der Bäume ist verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der Planzeichnung abweichen.
- 8.4  Kinderspielplatz
- 8.5 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 standortgerechter heimischer Laubbaum oder ein lokaltypisches Obstgehölz mindestens der Pflanzqualität Hochstamm, 3 mal verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm zu pflanzen. Die Bäume nach 8.3 werden angerechnet.
- 8.6 Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der baulichen Maßnahmen durchzuführen.

9 Einfriedungen

- 9.1 Entlang der öffentlichen und öffentlich gewidmeten Flächen sind nur sockellose Zäune mit senkrechten Holzlatten und Hinterpflanzung bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig. An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen als senkrechten Holzlatten- oder Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.
- 9.2 Auf der Gartenseite von Hausgruppen sind Sichtschutzwände bis zu einer Höhe von 2,0 Metern und einer Länge von 3,0 Metern zulässig.


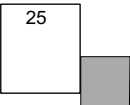

10 Immissionsschutz

- 10.1 Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen gemäß Tabelle 8 der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau vorzusehen.
- 10.2 Für Wohn- und Schlafräumen, die zur B388 orientiert sind, wird eine fensterunabhängige Lüftung mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen zur fensterunabhängigen Belüftung festgesetzt.

11 Bemaßung

- 11.1  Maßzahl in Metern

B Hinweise

- 1  Weiterführende Grenze des Bebauungsplanes Nr. 30 „Westlich der Pfarrer Forster Straße“
- 2  bestehende Gebäude / Nebenanlagen
- 3  Bebauungsvorschlag
- 4 1329/25 Flurstücksnummer z.B. Nr. 1329/25
- 5 Vorgeschlagene Gehölzarten
- Bäume: Grau- und Schwarzerle, Birke, Esche, Ulme, Stieleiche, Hainbuche, Traubenkirsche, Weide und Obstbäume
- Sträucher: Faulbaum, Buschweide, Hartriegel, Schneeball, Weißdorn, Holunder, Heckenkirsche und Beerensträucher
- 6 Im Geltungsbereich ist mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen. Sofern der höchste Grundwasserspiegel nicht durch ein Baugrundgutachten festgelegt wird, sind Keller einschließlich Lichtschächten und Sparteneinführungen bis auf Straßenniveau wasserdicht auszuführen.
- 7 Gegebenenfalls zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.
- 8 Im Planungsgebiet kann es zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen kommen, die durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen. Die ungehinderte Zufahrt zu den umgebenden landwirtschaftlichen Flächen für moderne landwirtschaftliche Maschinen (z. B. Mähdrescher) ist sicherzustellen.
- 9 Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 - siehe hier u. a. Abschnitt 3 - zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Kartengrundlage: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2014

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 Gemeinde Moosinning)

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 07.07.2015 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen und am 07.08.2015 bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Der betroffenen Öffentlichkeit wurden in der Zeit vom 08.02. bis 08.03.2016 Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.01.2016 gegeben (§ 13a Abs. 2 Sz. 1 Nr. 1 BauGB).
3. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 08.02. bis 08.03.2016 Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.01.2016 gegeben (§ 13a Abs. 2 Sz. 1 Nr. 1 BauGB).
4. Zu dem ergänzten Entwurf des Bebauungsplans wurden die betroffene Öffentlichkeit und die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt. Dabei wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den ergänzten Teilen abgegeben werden können.
5. Die Gemeinde Moosinning hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 19.04.2016 den Bebauungsplan in der Fassung vom 19.04.2016 als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Moosinning, den

(Siegel)

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

6. Ausgefertigt Moosinning, den

(Siegel)

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

7. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB 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 19.04.2016 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Moosinning, den

(Siegel)

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

Gemeinde	Moosinning Lkr. Erding
Bebauungsplan	Nr. 30 „Westlich Pfarrer-Forster-Straße“ 2. Änderung
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München MOI 2-58a ChS/MM
Plandatum	12.01.2016 (Entwurf) 19.04.2016 (Satzungsbeschluss)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel des Bebauungsplans	3
2.	Verfahren.....	3
3.	Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebiets	3
4.	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	4
5.	Festsetzungen	6
6.	Sonstige Planinhalte	9
7.	Eingriffs-/Ausgleichsregelung, Artenschutz	10
8.	Klimaschutz und Klimaanpassung	10
9.	Flächenbilanz.....	11

1. Anlass und Ziel des Bebauungsplans

Anlass der Planung ist die Absicht des Grundstückseigentümers des Fl.St. 1355/17, Gemarkung Eichenried auf seinem Grundstück Wohnungen zu errichten. Da die vorgesehene Planung in der Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen vom rechtswirksamen Bebauungsplan abweicht, hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 07.07.2015 beschlossen, den rechtswirksamen Bebauungsplan zu ändern.

Ziel der Planung ist es, das Grundstück im Zuge der Innenentwicklung für die Schaffung von Wohnraum zu aktivieren. Dies steht im Zusammenhang mit weiteren auf die Schaffung von Wohnraum abzielenden Projekten in der Gemeinde Moosinning und dem Ortsteil Eichenried. Dabei soll insbesondere:

- die nördliche Gebäudezeile in Ost-West-Richtung gedreht werden, um eine vorteilhafte Südausrichtung der Gärten und Dachflächen (Solarnutzung);
- die zulässige Grundfläche für Hausgruppen auf die bereits für Einzelhäuser erhöht werden;
- im Innenbereich eine Spielflächen ohne ruhenden Verkehr anstatt des vorgesehenen Garagenhofes geschaffen werden;

Um die verkehrlichen Anforderungen und den Flächenverbrauch für Stellplätze zu beschränken, soll die Anzahl der Wohneinheiten begrenzt werden. Die Nutzbarmachung von Innenbereichsflächen folgt damit dem Prinzip des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§1a Abs.2 BauGB).

2. Verfahren

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden. Es handelt sich um Flächen der Innenentwicklung, die im Flächennutzungsplan als Wohngebiet dargestellt sind und dem Innenbereich zuzuordnen sind.

Die zulässige 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.

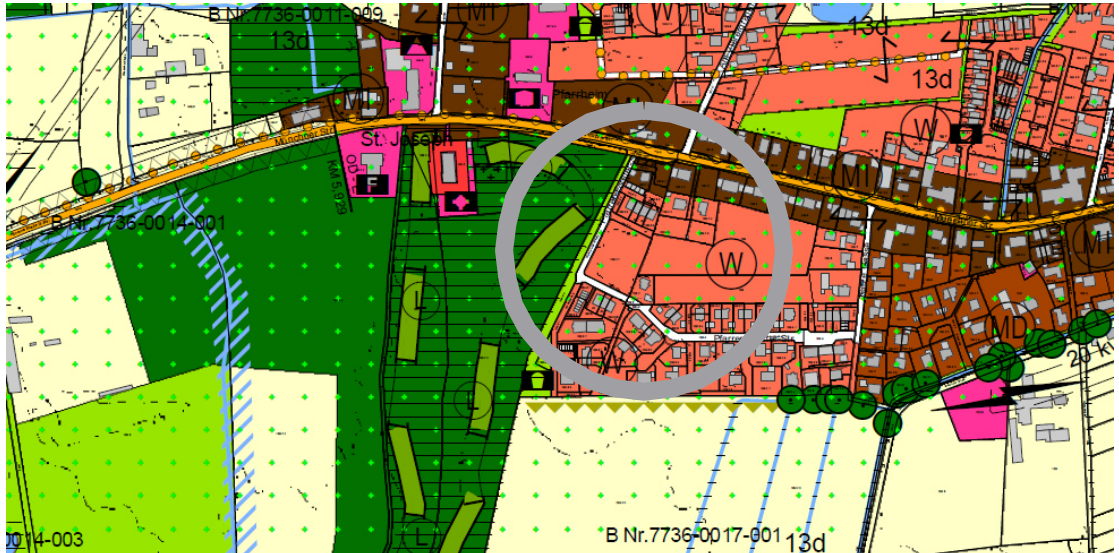
3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im westlichen Rand des Ortsteiles Eichenried. Im Süden und Norden schließt Wohnbebauung an, die östlich angrenzenden Grundstücke sind im FNP als Wohnbauland dargestellt, sie sind bis auf ein Grundstück noch unbebaut. Im Westen des Planungsgebietes befindet sich die Pfarrer Forster Straße und angrenzende Waldflächen. Das Plangebiet umfasst die Fl.St. 1355/17 und 1355/30 und hat eine Größe von ca. 4.000 qm. Es ist augenscheinlich eben.

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 19.03.2013 der Gemeinde Moosinning ist das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Außerdem ist der Ort Eichenried zum Teil als Landschaftliches Vorbehaltsgebiet dargestellt.



Planzeichnung rechtswirksamer Flächennutzungsplan

4.2 Bebauungsplan

Im Geltungsbereich gilt gegenwärtig der Bebauungsplan Nr.30 Westlich Pfarrer-Forster-Straße, rechtswirksam durch Bekanntmachung am 06.06.1997. Die 1. Änderung des Bebauungsplans betrifft eine Fläche nördlich des Geltungsbereichs dieser 2. Änderung.



Planzeichnung rechtswirksamer Bebauungsplans

Der Bebauungsplan trifft für den Geltungsbereich dieser 2. Änderung folgende Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung
Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach §4 BauNVO festgesetzt. Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig. Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs. 1 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden.
- Maß der baulichen Nutzung
Auf dem Fl.St. 1324/23 (Parzelle 12) ist für Einzelhäuser eine Geschossfläche von 1530 qm und eine Grundfläche von 1690 qm zulässig. Für Reihenhäuser ist eine reduzierte Geschossfläche von 1410 qm und eine reduzierte Geschossfläche von 1270 qm zulässig. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit 2 als Höchstgrenze festgesetzt.
- Bauweise
Es sind Hausgruppen oder Einzelhäuser zulässig.
- Abstandsflächen
Für Häuser mit Aufenthaltsräume wird ein Abstand von 25 m, für Garagen von 20 m vom Waldrand festgesetzt.
- Bauliche Gestaltung
Es werden zahlreiche Festsetzungen zur Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens, der Wandhöhe, zu untergeordneten Anbauten, zu Dachform, -deckung und -neigung getroffen.

- Garagen und Stellplätze
Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der hierfür bezeichneten Flächen, sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Darüber hinaus werden Festsetzungen zu Tiefgaragen getroffen.
- Einfriedungen
Die Art und Höhe der Einfriedungen wird festgesetzt.
- Grünordnung
Die grünordnerischen Festsetzungen konzentrieren sich auf Vorgaben zur Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen. Außerdem sind zu pflanzende Bäume festgesetzt.
- Zusätzliche Festsetzungen zu Versorgungsanlagen, Müllbehältern, Sichtfeldern und Abwasserbehandlung sind im Bebauungsplan aufgenommen, die aufgrund mangelnder Rechtsgrundlage nicht weiter aufgenommen werden.

5. Festsetzungen

Nr. 30 „Westlich Pfarrer-Forster-Straße“, rechtswirksam durch die Bekanntmachung vom 06.06.1997 Die bisherige Planzeichnung des Bebauungsplans wird innerhalb des festgesetzten Geltungsbereichs durch die nachfolgende Planzeichnung ersetzt. Die bisherigen Festsetzungen werden durch die neuen Festsetzungen geändert, aufgehoben und ergänzt. **Geänderten Festsetzungen werden im Bebauungsplan fett hervorgehoben**, aufgehobene Festsetzungen werden durchgestrichen, die unveränderten Festsetzungen werden in grau übernommen. Dadurch dient die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes als alleinige planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage.

5.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Fl.St. 1355/17 und 1355/30 und 1355/59 Tf.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Die im rechtswirksamen Bebauungsplan festgesetzte Art der Nutzung (WA) bleibt unverändert, ebenso die unzulässigen Nutzungen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, sowie die ausnahmsweise zulässigen Nebenanlagen nach §14 Abs.1.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung durch Vollgeschoße, einer höchstzulässigen Geschoßfläche und einer höchstzulässigen Grundfläche wird aufgegeben, zugunsten einer höchstzulässigen Grundfläche und einer höchstzulässigen Wandhöhe. Dadurch wird dem städtebaulichen Ziel, einer Minimierung der Bodenversiegelung besser entsprochen.

Die höchstzulässige Grundfläche wird unabhängig von der Bauweise auf 775 qm festgesetzt. Eine Differenzierung für verschiedene Haustypen wird aufgegeben, da hierfür kein städtebaulicher Grund vorliegt.

Je Gebäude darf die Grundfläche durch untergeordnete Bauteile um bis zu 14 qm überschritten werden.

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. Die maximale Wandhöhe bleibt weiterhin einheitlich auf 6,10 m bestehen. Als Bezugspunkt wird die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens festgesetzt um einen einfachen Vollzug zu ermöglichen. Dieser darf, wie bisher max. 0,30 m über der Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße liegen.

Eine Beschränkung der Zahl der pro Wohngebäude zulässigen Wohnungen auf 1 erfolgt, um eine zu starke Verdichtung, welche auch einen zunehmenden Bedarf an Stellplätzen zur Folge hätte in diesem Bereich zu vermeiden.

5.4 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Die im rechtswirksamen Bebauungsplan festgesetzten Bauräume wurden geändert auf Grundlage der städtebaulichen Planung des Architekturbüros Seibert. Ziel ist es, durch ost-west-orientierte Reihenhausezeilen eine vorteilhafte Südausrichtung der Gärten und der Dachflächen (Solarnutzung) zu ermöglichen. Außerdem soll im Innenbereich eine Spielfläche ohne Verkehr anstatt des vorgesehenen Garagenhofes entstehen.

Es wird eine offene Bauweise mit Hausgruppen festgesetzt.

Es gelten die Abstandsflächen nach BayBO, die eine ausreichende Belichtung, Besonnung, Brandschutz und Sozialabstand gewährleisten.

5.5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Garagen und Stellplätze werden entsprechend dem städtebaulichen Entwurf am Rande des Grundstückes untergebracht, um den inneren Bereich von Verkehr freizuhalten und dort gefahrloses Kinderspiel zu ermöglichen. Die Garagen werden von der Straßenbegrenzungslinie um 5,5 Meter zurückgesetzt, um einen ausreichenden Stauraum vor dem Garagentor zu gewährleisten.

Die Anzahl der Stellplätze, sowie der Stellplatznachweis richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Moosinning vom 22.05.2015. Entsprechend erfolgt auch eine Gliederung der offenen Stellplätze durch Baumpflanzungen.

Garagen und Stellplätze sind auch weiterhin nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Um die notwendigen Flächen für Technikräume vorzusehen, wird eine Unterkellerung der Garagen zu diesem Zweck zugelassen. Flächen für Müllsammlung werden entsprechend dem städtebaulichen Entwurf ebenfalls vorgesehen.

Zudem sind Gartenhäuser bis zu einer Größe von 6 qm auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der Flächen für Nebenanlagen zulässig.

5.6 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen werden aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan übernommen. Längs der südlichen Erschließungsstraße werden Besucherstellplätze vorgesehen. Dazu wird der öffentliche Fußweg um etwa 1,5 Meter nach Norden verschwenkt.

5.7 Bauliche Gestaltung

Die Vorgaben zur baulichen Gestaltung wurden hinsichtlich der Einschränkung der Zulässigkeit von Dachaufbauten und Quergiebeln ergänzt. Außerdem wurden Regelungen zur Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikanlagen getroffen, um in dem Plangebiet ein den aktuellen Voraussetzungen angepasstes Planungsinstrument zur Verfügung stellen zu können. Im Gegenzug wurden andere Vorgaben zur baulichen Gestaltung, die nicht mehr zeitgemäß erscheinen (z.B. Glasbausteine) aus dem Festsetzungskatalog gestrichen.

5.8 Grünordnung

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.

5.9 Einfriedungen

Die Festsetzung zur Einfriedung wurden aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan übernommen, die gestalterischen Vorgaben jedoch vereinfacht.

5.10 Immissionsschutz

Nördlich des Planungsgebietes verläuft die Bundesstraße B 388. Eine überschlägige Prognose mit den Verkehrszahlen von 2010 der Unteren Immissionsschutzbehörde am Landratsamt Erding ergab am nördlichen Wohngebäude im Abstand von 90 m zur Straßenmitte, bei freier Schallausbreitung die Beurteilungspegel von tagsüber 56 und nachts 49 dB(A).

Da als Art der baulichen Nutzung für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt ist, gelten bezüglich Verkehrslärmimmissionen die Orientierungswerte der DIN 18005 von tagsüber 55 und nachts 45 dB(A). Damit werden die für WA geltenden Orientierungswerte tagsüber knapp um 1 dB und nachts um bis zu 4 dB überschritten. Die um 4 dB höheren Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, die für den Bau und die Änderung von Straßen gelten, werden jedoch noch eingehalten. Bei Beurteilungspegeln über 45 dB nachts ist gem. DIN 18005, selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich.

Da die Immissionsgrenzwerte für Verkehrslärm der 16. BImSchV noch eingehalten werden und darüber hinaus von einer abschirmenden Wirkung der nördlich anschließenden Bebauung auszugehen ist, besteht keine gesetzliche Verpflichtung zu Lärmschutzmaßnahmen. Dennoch wurden in Absprache mit dem Grundstückseigentümer und der Unteren Immissionsschutzbehörde Festsetzungen zum Immissionsschutz aufgenommen.

- Für Wohn- und Schlafräume, die zur B388 orientiert sind, wird eine fensterunabhängige Lüftung mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen festgesetzt. Diese ist auch aus energetischen Gründen sinnvoll.
- Für die Umfassungsbauteile von Wohn- und Schlafräumen sind die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß den Tabelle 8 der DIN 4109 zu erfüllen.

6. Sonstige Planinhalte

6.1 Grundwasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans herrschen sehr hohe Grundwasserstände. Im Zusammenhang mit dem Hochwasser Ende Mai/Anfang Juni 2013 kam es in der Pfar-
rer-Forster-Straße zu Grundwasserständen im Bereich von Kellerfenstern. Auf diese
Problematik wird im Bebauungsplan hingewiesen und empfohlen, Keller einschließlich
Lichtsächten und Sparteneinführungen bis auf Straßenniveau wasserdicht auszu-
führen, sofern der höchste Grundwasserspiegel nicht durch ein Baugrundgutachten
festgelegt wird.

6.2 Bodendenkmäler

Nach Kenntnisstand des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege liegen keine
Hinweise auf vorhandene Bodendenkmäler vor. Es wird jedoch darauf hingewiesen,
dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische
Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8
Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

„Art. 8 Abs. 1 DSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denk-
malschutz-behörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige-
verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Un-
ternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige
eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu
dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch An-
zeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer
Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmal-
schutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten ge-
stattet.“

6.3 Landwirtschaft

Das geplante Baugebiet grenzt im Osten an eine intensiv landwirtschaftlich genutzte
Ackerfläche (Fl. Nr. 1326, Teilfläche Fl. Nr. 1328, der Gemarkung Moosinning) an. Es
kann daher zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen kommen, die
durch die Bewirtschaftung entstehen. Diese Beeinträchtigungen sind zu tolerieren. Es
ist sicher zu stellen, dass auch zukünftig die Ackerfläche ungehindert mit modernen
landwirtschaftlichen Maschinen (z. B. Mähdrescher) angefahren werden kann.

6.4 Altlasten

Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet gegenwärtig nicht kartiert.

6.5 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband Moosrain. Die Lösch- und
Wasserversorgung sowie Trink- und Brauchwasser sind gesichert. Vor Beginn der Er-
schließungsmaßnahmen sollten rechtzeitige Koordinierungsabsprachen mit dem
Zweckverband Moosrain geführt werden.

6.6 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch den AZV Erdinger Moos; Die Flächen sind in den festgelegten Entwässerungsgebietsgrenzen (Bereich B2) enthalten.

7. Eingriffs-/Ausgleichsregelung, Artenschutz

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

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. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen. Aus diesen Gründen wird auf die Ausweisung von Ausgleichsflächen und die Erarbeitung eines Umweltberichtes verzichtet.

Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde besteht Einverständnis mit der Anwendung des beschleunigten Verfahrens.

8. Klimaschutz und Klimaanpassung

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂- Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation. Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Klimaschutz werden im Folgenden zur Klarstellung nochmals tabellarisch zusammengefasst:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung in Festsetzungen und Hinweisen
Hitzebelastung <small>(z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Beläge)</small>	Lockere Bebauungsstruktur und Durchgrünung des Grundstückes vermeidet Belastungsklimate im Siedlungsraum
Trockenheit <small>(z.B. Versiegelungsgrad, Wasserversorgung, an Trockenheit angepasste Vegetation, Schutz vor Waldbrand und langen Dürreperioden)</small>	Geringer Versiegelungsgrad führt zu weitgehendem Erhalt der Grundwasserneubildung
Extreme Niederschläge <small>(z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur,</small>	

Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Geringer Versiegelungsgrad führt zu weitgehendem Erhalt der Regenwasserversickerung
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung in Festsetzungen und Hinweisen
Vermeidung von CO ₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO ₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO ₂ neutrale Materialien)	Bebauungsplan der Innenentwicklung (§13a BauGB) an gut erreichbarem Grundstück in fußläufigem Bereich zu Läden und sozialer Infrastruktur reduziert Wege für motorisierten Individualverkehr. Förderung der CO ₂ -Bindung durch Festsetzung zu Begrünung und Gehölzpflanzungen Vermeidung von CO ₂ -Emissionen durch die Nutzung vorhandener Infrastruktur
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	Festsetzung günstiger Dachneigungen und Zulässigkeit von Photovoltaik-Anlagen als dachbündige Aufbauten

9. Flächenbilanz

	ca. Größe in qm	ca. Anteil
Bauflächen	3.350	80%
Verkehrsflächen	850	20%
gesamt	4.200	100%

Gemeinde

Moosinning, den

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