



































GLÜCKLICHE WISSEN  
 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 (A)  
 Nördlich Andreas-Kaiser-Strasse

Festsetzungen durch Zeichen (B1)  
 (Textliche Festsetzungen B2)

-  Geltungsbereich des Bebauungsplans
-  Allgemeines Wohngebiet
-  Baugrenze
-  maximal 2 Vollgeschosse, Dachgeschoß als Vollgeschoß zulässig
-  2 Vollgeschosse
-  Einzelhaus/Doppelhaus
-  Wintergartenzone
-  Durchgang
-  Firstrichtung
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung
-  Straßen
-  Parkplätze
-  besonders zu gestaltende Verkehrsfläche
-  Fußweg/Rad- und Fußweg
-  Sichtfelder, Schenkellänge in Metern
-  Überdachte Stellplätze/Garagen/Nebenanlagen
-  Gemeinschaftsgaragen mit besonderen Gestaltungsanforderungen
-  Öffentliche Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
-  Öffentliche Grünfläche mit Obstbaumgruppen
-  Mulde zur Oberflächenwasserversickerung
-  Straßenbegleitgrün
-  Seitenstreifen befahrbar wasserdurchlässig
-  zu erhaltender/durch Nachpflanzung zu ergänzender Gehölzbestand
-  zu erhaltender/zupflanzender Laubbaum
-  zu pflanzende Gehölzgruppe
-  Kinderspielplatz für 3-6 jährige
-  Trafostation Elektrizität

Hinweise (C1)

-  bestehende Haupt und Nebengebäude
-  bestehende- / aufzuhebende Grundstücksgrenze
-  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
-  Höhenlinie
-  Vermaßung in m
-  Flurnummer

Gefertigt: 24.10.2000 (a)  
 Geändert: 23.01.2001 (b)



M 1:1000

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



# Moosinning

## 1. Änderung

des Bebauungsplanes Nr. 32, „Nördlich Andreas-Kaiser-Straße“ vom 24.10.2000 nach §13 BauGB

- 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 Rahmenplan M = 1 : 5000

Gefertigt : 24.10.2000 (a)  
Geändert: 23.01.2001 (b)

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

## B2 Festsetzungen durch Text

### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 WA, allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- 1.2 Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 unzulässig

### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Maximal zulässige Geschoßfläche GF in m<sup>2</sup> je Wohngebäude:

H1	380	H7	250	H13	400	H19	400
H2	340	H8	250	H14	192	H20	400
H3	208	H9	250	H15	192	H21	300
H4	208	H10	250	H16	400		
H5	400	H11	400	H17	400		
H6	400	H12	400	H18	400		

- 2.2 Maximal zulässige Zahl der Vollgeschoße I + D, Dachgeschoß als Vollgeschoß zulässig  
Zahl der Vollgeschoße II und ausbaufähigem Dachgeschoß als Nichtvollgeschoß
- 2.3 Maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ = 0,3
- 2.4 Anzahl der Wohneinheiten: Einzelhaus und Doppelhaushälfte  
2 WE je Wohngebäude

### 3. Gestaltung

- 3.1 Maximal zulässige Traufwandhöhe  
(OK Kellerrohdecke bis Schnittpunkt OK Dachfläche mit AK Außenwand)

Wohngebäude (I + D) max. 5,00 m	Wohngebäude (II) max. 6,00 m
Garagen und Nebengebäude	3,00 m

- 3.2 OK Kellerrohdecke nach den für jedes Haus festgelegten Höhenkoten in Metern ü.NN

H1	478,90	H7	484,05	H13	486,85	H19	489,80
H2	484,60	H8	484,65	H14	485,00	H20	489,20
H3	481,00	H9	484,70	H15	486,00	H21	484,40
H4	484,70	H10	485,65	H16	487,20		
H5	481,80	H11	485,85	H17	487,20		
H6	484,40	H12	487,40	H18	488,85		

- 3.3 Doppelhäuser müssen profilgleich gebaut werden. Um diese an die Straßenneigung besser anzupassen, kann die Kote für die Kellerrohdecke (3.2) einer Doppelhaushälfte um max. 0,20m abgesenkt und entsprechend die Traufwandhöhe (3.1) erhöht werden.
- 3.4 Dächer
- |              |           |
|--------------|-----------|
| Hauptgebäude |           |
| Satteldach   | 30° - 40° |
| Nebengebäude |           |
| Satteldach   | 8° - 20°  |
- 3.5 Garagen mit besonderen Gestaltungsanforderungen (siehe Systemskizze unter Hinweise)
- Alle erforderlichen Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind unter einem Dach zusammenzufassen
  - Stützmauern durch Geländeneigung bedingt nur innerhalb der überdachten Fläche
  - geschlossene Wände straßenseitig unzulässig
  - Dachneigung (z.B. 8 - 12°)
  - Traufwandhöhe = im Mittel 2,80 m (max. 3,20 m)
  - Eindeckung: Blech, Dachpappe, zwei Dächer, die durch eine Einfahrt gemeinsam erschlossen sind, sind mit gleicher Dachneigung zu versehen

Ausnahmen der Dacheindeckung und Dachform:  
abweichend sind Flachdächer zulässig, die zu begrünen sind.

- 3.6 Dachaufbauten  
unzulässig: Dacheinschnitte  
zulässig: 2 Dachgauben je Dachseite mit max. Breite von 1,5 m bei min. 35° Dachneigung  
oder:  
1 Zwerchgiebel außenwandbündig, Breite max. 3,0 m  
2 Dachflächenfenster je Dachseite Größe max. 1,0 m<sup>2</sup>  
bei Doppelhäusern sind Dachgauben oder Zwerchgiebel ab einer Traufwandhöhe von 4,50m unzulässig
- 3.7 Solarkollektoren in der Dachfläche an First oder Traufe zulässig
- 3.8 In den Wintergärtenzonen sind Balkone, Loggien und Wintergärten zulässig. Sie dürfen max. 2/3 der Hauslänge betragen und die Baugrenze bis max. 2,5 m überschreiten. Die zulässige Geschloß- und Grundfläche darf dabei um die Fläche der Wintergärten überschritten werden.

#### **4. Verkehrsflächen, Garagen, Nebenanlagen**

- 4.1 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen und Bauräume zulässig. Bei 2 erforderlichen Stellflächen ist eine davon als überdachter Stellplatz auszuführen.
- 4.2 Anzahl der Stellflächen pro Wohneinheit: 2
- 4.3 Ein 2. Kfz-Stellplatz für dieselbe Wohneinheit ist vor der eigenen Garage möglich. Dies gilt nicht für GGA.

- 4.4 Garagen mit Grenzbebauung sind profilgleich auszuführen und in Material und Gestaltung aufeinander abzustimmen.
- 4.5 Müllbehälter sind in die Nebengebäude zu integrieren.
- 4.6 Die Verbindungswege zwischen A-Straße und B-Straße sowie B-Straße und Brunnenweg sind nur für Müllfahrzeuge, Versorgungs- und Notfahrzeuge benutzbar.
- 4.7 Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtfelder dürfen außer Zäune neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über der Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen in diesem Bereich sind, bei einem Astansatz ab 2,50 m Höhe über der Fahrbahnebene zulässig, der genaue Standort ist aber mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

## 5. 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.

- 5.1 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. 9).
- 5.2 Bäume zu pflanzen  
Bei der Einhaltung der festgesetzten Anzahl sind geringfügige Abweichungen in der räumlichen Anordnung zulässig. Es sind bevorzugt einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden (siehe Artenliste unter Hinweise Pkt. 9).
- 5.3 Bepflanzung der privaten Grundstücke  
In den Randbereichen der Grundstücke sind ausschließlich heimische standortgerechte Gehölze zulässig (gemäß Artenliste). Je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum (gemäß Artenliste unter Hinweise Pkt. 9) zu pflanzen.
- 5.4 Öffentliche Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Bepflanzung der Grünflächen mit heimischen standortgerechten Gehölzen (gemäß Artenliste unter Hinweise Pkt. 9). Geringfügige Abweichungen in der räumlichen Anordnung sind zulässig.  
Kinderspielplatz mit naturnaher Gestaltung.
- 5.5 Einfriedungen  
Zulässig sind sockellose Holzzäune mit senkrechten Latten und 10 cm Bodenfreiheit, gut eingegrünte sockellose Maschendrahtzäune an seitlichen Grundstücksgrenzen sowie Laubgehölzhecken (gemäß Artenliste unter Hinweise Pkt.9)

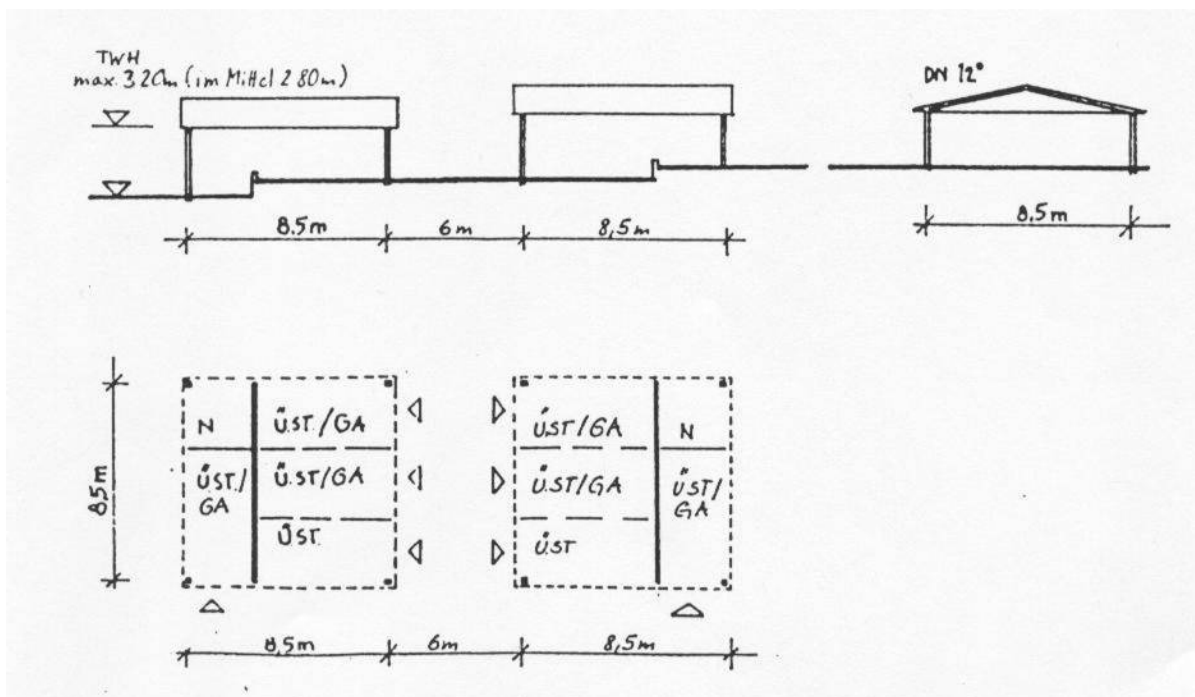
- 5.6 Fassadenbegrünung  
Die zu den öffentlichen Bereichen ausgerichteten Wände von Garagen und überdachten Stellplätzen und die der Andreas-Kaiser-Straße zugewandten Fassaden der Doppelhäuser sind mit Kletterpflanzen (z.B. Efeu, Wilder Wein, Clematis, Geißblatt, Glyzine) oder Spalierobst zu begrünen.
- 5.7 Zur Befestigung von Garagenzufahrten und PKW- Stellplätzen sind nur wasserdurchlässige Beläge zulässig, z.B. Kies, Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundene Decken.
- 5.8 Die befahrbaren Seitenstreifen entlang der Verbindungswege für Müllfahrzeuge sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Schotterrasen) auszuführen.
- 5.9 Artenlisten  
siehe Merkblatt des Landratsamtes Erding sowie empfohlene Artenliste (s. Hinweise Pkt. 9)

## **6. Ver- und Entsorgung Energie, Immission**

- 6.1 Solarkollektoren sind zugelassen (s. Pkt. 3.5)
- 6.2 Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

## C2 Hinweise durch Text

1. Das Merkblatt Baugestaltung des Landratsamtes Erding gibt Empfehlungen zur landschaftsgerechten ökologischen Bauweise und Begrünung.
2. Maßungenaugigkeiten aufgrund von Vervielfältigungen sind möglich.
3. WA1 Bezeichnung der Bauquartiere mit durchlaufender Nummerierung
4. H5 Bezeichnung der Gebäude
5. Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung können durch die Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen Staub, Geruchs- bzw. Lärmemissionen auftreten. Diese sind von den künftigen Bewohnern zu dulden
6. Bodendenkmäler, die bei Bauarbeiten gefunden werden, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht.
7. Unverschmutztes Niederschlagswasser soll nach Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamt versickert werden.
8. Systemschnitt u.-grundriß für Garagen mit besonderer Gestaltungsanforderung (s. Festsetzung 3.5)



9. 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

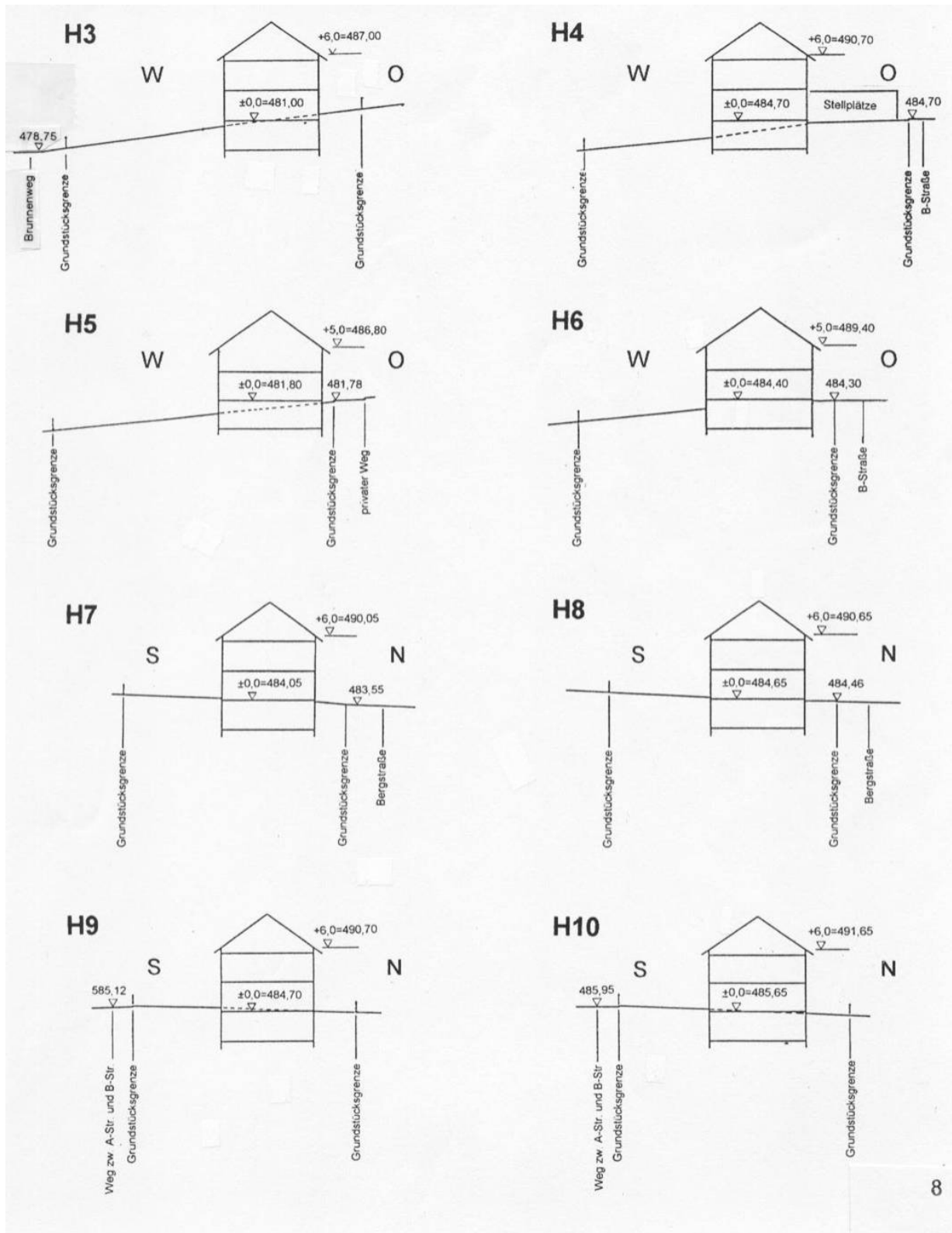
Obstbäume (nur als Hochstämme)

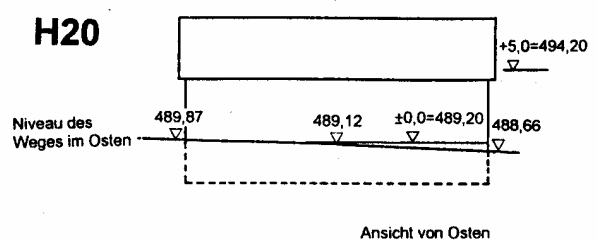
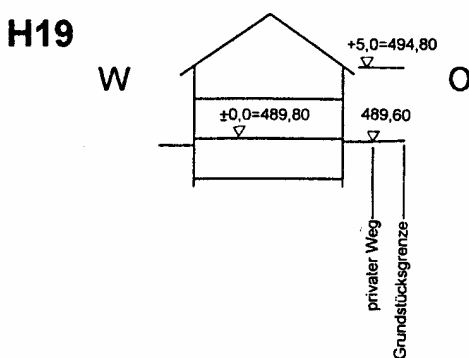
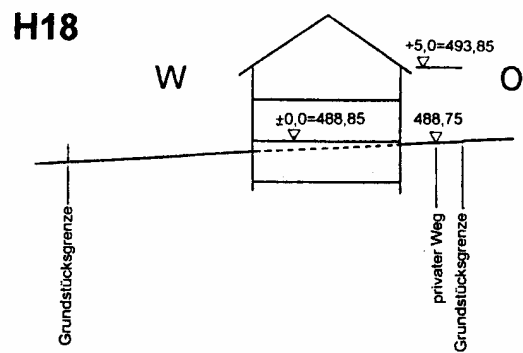
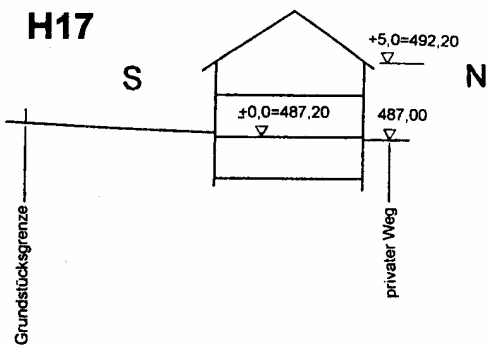
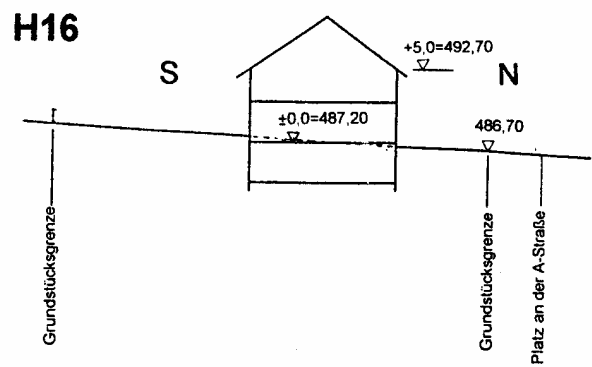
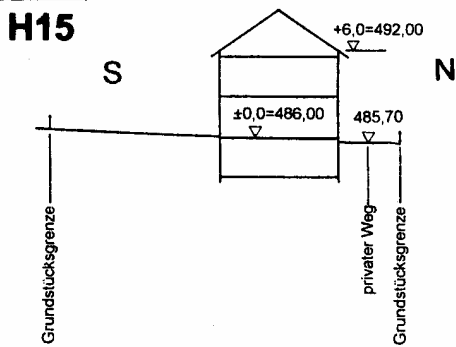
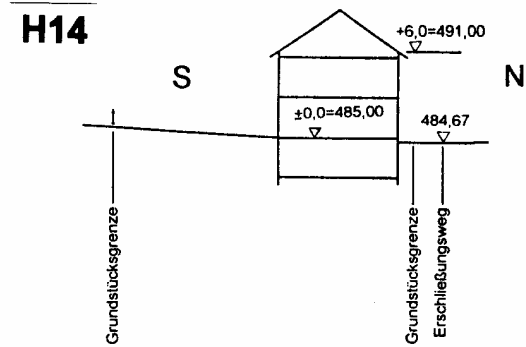
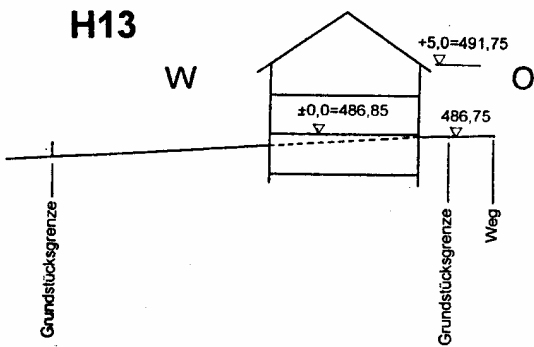
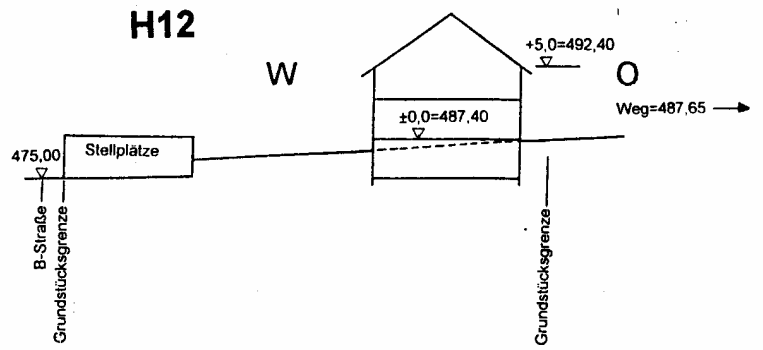
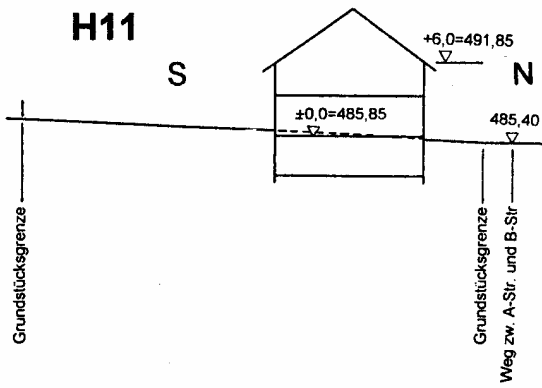
Sträucher / Heckenpflanzen (H):

<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



10. Querschnitte durch die Häuser (außer H1;2;21) im Maßstab 1:500  
 Schnitte verlaufen außer bei Haus 20 (Ansicht) durch die Mitte der Häuser, das eingezeichnete Gelände ist das natürliche Gelände, die eingetragenen Straßen und Wege beruhen auf der Straßenplanung vom Ingenieurbüro Schwarz, Erding  
 eingetragene Höhenkoten am Beispiel H3:  
 0,0=481,00 festgesetzte Höhenkote (s.Pkt.3.2) für die Kellerrohdecke in Metern m ü. NN  
 +6,0=487,00 Traufwandhöhe (s.Pkt.3.1) in Metern ü.NN  
 478,75 Höhenkote in Metern ü.NN aus Straßenplanung





Moosinning

1.Änderung des  
Bebauungsplanes Nr. 32  
Nördlich Andreas-Kaiser-Straße

# Begründung

---

Gefertigt : 23.01.2001  
Geändert:

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

## 1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde verfügt über einen Flächennutzungsplan, der am 17.03.1982 durch die Regierung von Oberbayern genehmigt wurde. Eine erste Änderung erfolgte 1987, eine zweite 1990.

Der Bebauungsplan wurde aus dem gemeindlichen Strukturkonzept sowie der Rahmenplanung Moosinning-Süd entwickelt.

## 2. Änderungen

### Gestaltung Doppelhäuser

Die zulässige Wandhöhe der Doppelhäuser wird von 4,30m auf 5,20m erhöht mit der Einschränkung, daß Dachgauben und Zwerchgiebel nur bis einer Wandhöhe bis 4,50 m zulässig sind. Die Geschoßfläche verändert sich dadurch nicht, da das Dachgeschoß auch mit 4,30 m ein Vollgeschoß ist.

Die Gebäude können nun wahlweise mit oder ohne Dachaufbauten je nach Wandhöhe errichtet werden. Bei Ausnutzung der Traufwandhöhe von 5,20 m können die Fenster des Dachgeschosses in die senkrechten Wände mit einer Fensterstockhöhe von ca. 2,00 m über Fußboden des DG untergebracht werden. Die beiden Haustypen Einzelhaus und Doppelhaus bleiben deutlich erkennbar, da bei den Einzelhäusern eine Wandhöhe von 6 m und Dachaufbauten zulässig sind.

### Höhenkoten

Die Höhenkoten wurden nach dem neusten Stand der Straßenplanung überarbeitet. Einige Doppelhäuser (H 11 West, H16 West, H 19 Nord und H 20 Nord) können bis 0,20 m abgesenkt werden, damit sie besser an die Straßenneigung anpassen werden können. Die Doppelhäuser müssen profilgleich ausgeführt werden, das bedeutet, daß die abgesenkte Doppelhaushälfte eine bis 0,20 m höhere Wandhöhe erhält. Die dargestellten Schnitte aller Gebäude wurden mit dem natürlichen Geländeverlauf dargestellt und in die Hinweise mitaufgenommen.

Die Abgrabungen und Aufschüttungen werden auf 0,80m beschränkt.

### Wintergartenzone

In der Festsetzung über die Wintergartenzone waren bisher nur Wintergärten genannt, mit diesem Begriff sollten auch Loggien und Balkone mit eingeschlossen sein. Um Unklarheiten vorzubeugen, werden diese jetzt ausdrücklich genannt.

### Weg und Seitenstreifen südlich von Haus 1 und 2

Der Weg und der Seitenstreifen südlich von Haus 1 und 2 werden ausgetauscht. Der Seitenstreifen liegt zwischen dem Weg und den bestehenden Grundstücke von Haus 1 und 2 , um die verschiedenen Höhen des bestehenden Geländes und des neu geplanten Weges gegenüber den bestehenden Gebäuden Haus 1 und 2 besser ausgleichen zu können.

### Haus 3 und 4

Bei den Häuser 3 und 4 wird der Bauraum von 8x13 m auf 9 x11,5 m verändert., wobei die Grundfläche und die Geschoßfläche gleich bleiben. Die Garagentiefe wird von 5 m auf 6 m erweitert.

#### Haus 14 und 15

Auf dem nordöstlichen Grundstück der Parzellen 14 und 15 war auf einer Grundstücksfläche von 1057 m<sup>2</sup> nur ein Einzelhaus vorgesehen.

Zur besseren Ausnutzung des Grundstückes, entsprechend dem in § 1 Abs. 5 BauGB dargelegten Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, können nun statt dessen 2 Häuser mit jeweils einer Grundstücksfläche von 505 m<sup>2</sup> bzw. 552 m<sup>2</sup> errichtet werden. Dazu ist die Drehung der Firstrichtung erforderlich.

Die Stellplätze werden im Osten angeordnet, da zwischen den Wohnhäuser und dem im Osten liegenden Stall aus Immissionschutzgründen ein 20 m breiter Abstand eingehalten werden muß. Bei Haus 14 darf der Weg im Norden zur Erschließung des Grundstückes befahren werden. Da der Weg nur 2 m breit ist wird zusätzlich ein befahrbarer Seitenstreifen neben dem Weg vorgesehen.

Der Abstand zur nördlichen vorgeschlagenen Grundstücksgrenze wird bei Haus 15 mit 3,30 m gering festgesetzt , da im Süden die Garagen von Haus 17 anschließen.

23. Januar 2001

.....  
Planungsgruppe 504  
Uwe Graf