























GEMEINDE MOOSINNING
Bebauungsplan-Nr. 33
Südlich der Ismaninger Straße
1. Änderung

Festsetzungen durch Zeichen (B1)

-  Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.33
-  Geltungsbereich des Änderungsbereiches
-  allgemeines Wohngebiet
-  Baugrenze
-  maximale Zahl der Vollgeschosse z.B. 2 Vollgesch.
-  Firstrichtung
-  Lärmschutzwand
-  Straßenbegrenzungslinie
-  öffentlicher Fuß & Radweg
-  private Grünfläche, auf der keine Bebauung, Erschließung oder sonstige Oberflächen-versiegelung zulässig ist
-  ÜST/GAN: Überdachte Stellplätze/Garagen/Nebengebäude
-  zu erhaltender/zu pflanzender Laubbaum
-  zu fällender Baum
-  Ein- und Ausfahrt
-  Wandbegrünung

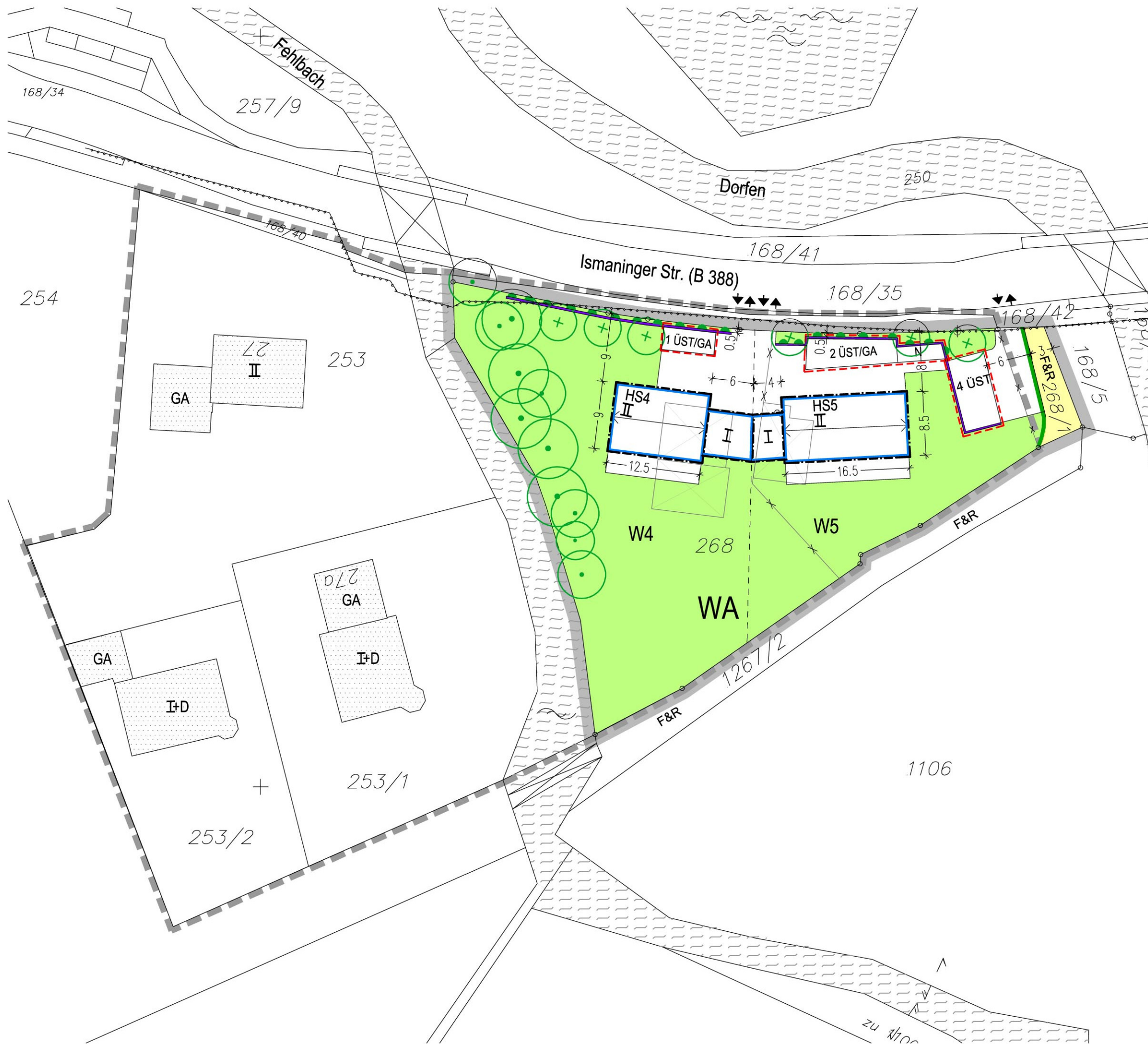
Hinweise (C1)

-  bestehende Grundstücksgrenze
-  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
-  aufzuhebende Grundstücksgrenze
-  abzubrechende Gebäude
- W4** Nummerierung der Quartiere
- HS2** Nummerierung der Häuser
-  Vermaßung in m
- 268** Flurnummer
-  Straßenlaterne
-  Wasserleitung Wasserzweckverband Moosrain

Planfassung: 28.03.2006 (b)



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

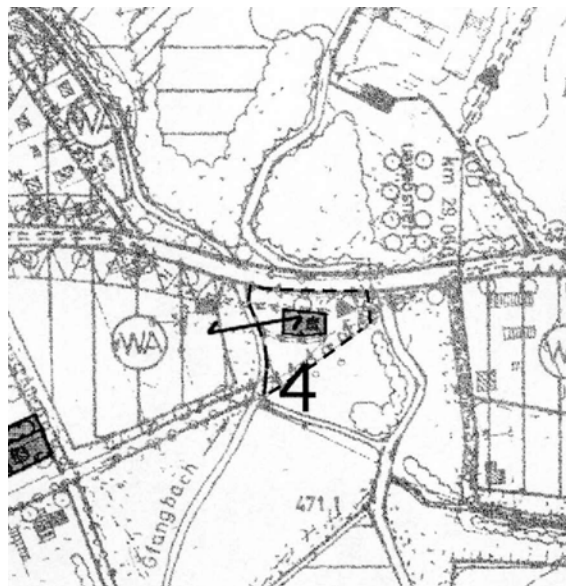


Moosinning Bebauungsplan Nr. 33, Südlich Ismaninger Straße 1.Änderung

- 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, Henrike Cramer
Frohsammerstr. 14, 80807 München
Tel.: 089/359 6036, Fax: 359 0456

Planfassung: 28.03.2006 (b)

B2 Festsetzungen durch Text

1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Er umfasst die Grundstücke: 268, 268/1

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Unzulässig sind ausnahmsweise zulässige Tankstellen.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Maximal zulässige Grundfläche GR, Geschoßfläche GF in m², maximale Wandhöhe:

Haus- Nr.	max. zulässige GR in m ²	max. zulässige GF in m ²	zulässige Dach- neigung*
HS 1	170	220	30° - 40°
HS 2	185	280	30° - 40°

* gilt für ein- und zweigeschossige Gebäude

3.2 Maximal zulässige Wandhöhe

eingeschossige Gebäude (I) 3,00 m

zweigeschossige Gebäude (II) 6,15 m

(Die Wandhöhe errechnet sich ab OK EG-Rohboden bis Schnittpunkt OK Dachfläche mit AK Außenwand)

4. Gestaltung

4.1 OK EG-Rohfußboden - 0,30 m unter Bezugspunkt OK Gehweg der Ismaninger Straße (B388) im Bereich der gemeinsamen Zufahrt.

4.2 Nebengebäude

Satteldach, Pultdach 1° - 10°

unter 6° als begrüntes Flachdach auszuführen.

Wandhöhe max 3,0 m (Die Wandhöhe errechnet sich ab OK Gehweg Ismaninger Straße bis Schnittpunkt OK Dachfläche mit AK Außenwand)

4.3 Aneinander gebaute eingeschossige Gebäude sind profilgleich auszuführen.

4.4 Dachaufbauten

unzulässig: Dacheinschnitte, Dachgauben, Zwerchgiebel

4.5 Solarkollektoren in der Dachfläche zulässig.

- 4.6 Aufschüttungen im Norden im Bereich der Gebäude bis max. 0,50m unter OK Gehweg Ismaninger Straße zulässig. Aufschüttungen im Süden über das allgemeine Niveau nicht zugelassen. Vorhandene Senken können bis an das Niveau des Weges im Osten und dem Uferverlauf im Westen aufgefüllt und angepasst werden. Abgrabungen sind unzulässig.
- 4.7 Wintergärten sind nur auf einer Hausseite zulässig. Sie dürfen max. 2/3 der jeweiligen Hauslänge betragen und die Baugrenze bis max. 2,0 m überschreiten. Wintergärten sind vor den Aufenthaltsräumen liegende verglaste Anbauten. Die zulässige Geschoß- und Grundfläche darf dabei um die Fläche der Wintergärten überschritten werden.

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 Haupt- bzw. Nebengebäude 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. Bestehende Bäume können angerechnet werden.
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

An Grundstücksgrenzen zu privaten Grundstücken sind nur eingegrünte Maschendrahtzäune sowie Laubgehölzhecken zulässig.

Zum F&R-Weg auf Fl-Nr. 1267/2 sind nur sockellose Holzzäune mit senkrechten Latten und 10 cm Bodenfreiheit mit mind. 1,5 m Abstand von der Grundstücksgrenze zulässig, die auf der Wegseite einzugrünen sind. Laubgehölzhecken nach Artenliste unter Hinweise Pkt. 1 (Sträucher / Heckenpflanzen)

Zwischen Einfahrt und F&R-Weg auf Fl-Nr. 268/1 ist eine deutlich sichtbare Abtrennung mit einem Geländer herzustellen.

- 6.5 Zur Befestigung von Garagenzufahrten, PKW- Stellplätzen sind 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 in die jeweiligen Bäche (Fehlbach und Dorfen) einzuleiten.

7.3 Lärmschutzwand

Lärmschutzwand ist entlang der Ismaninger Straße mit einer Höhe von 3,0 m über Gehweg auszuführen und mit den überdachten Stellplätzen und Nebengebäuden lückenlos zu verbinden. Sie ist auf der Straßenseite zu begrünen. 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.

C2 Hinweise durch Text

1. Empfohlene Artenliste:

Bäume:

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

Sträucher / Heckenpflanzen (H):

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

Klettergehölze:

Bergwaldrebe,
Wilder Wein,
Efeu,
Glyzine,
Pfeifenwinde und Kletterrose

2. Maßungenauigkeiten 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.

Moosinning
Bebauungsplan Nr. 33,
Südlich Ismaninger Straße
1.Änderung

Begründung

Gefertigt: 28.03.2006(b)
Geändert:

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

Begründung

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

- Mit der vorliegenden Planung wird der Bebauungsplans 33, in Kraft getreten am 17.07.1996 in Teilen geändert. Grundlage ist die 4. Flächennutzungsplan-Änderung vom 27.05.2003 des rechtswirksamen
- Flächennutzungsplans vom 17.03.1982 Oberbayern genehmigt und am 31.08.1982 bekannt gemacht. Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Änderung wird nach §13 BauGB durchgeführt. Eine Umweltverträglichkeitsuntersuchung ist nicht notwendig.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes

- Der Änderungsbereich umfasst den östlichen Teil des Bebauungsplanes 33 mit dem Grundstück FI-Nr. 268 und Teile von FI-Nr. 268/1. Die Grundstücke liegen entlang der Ismaninger Straße (B388) im Grünbereich zwischen Fehlbach und Dorfen. Das Gebiet fällt leicht nach Süden ab. Die Fläche des Änderungsbereiches umfasst ca.2.605 m².
- Die Flächennutzung für diesen Bereich ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA)

3. Art und Maß der Änderung und Gestaltung

- Die Anzahl der Gebäude – 2 Häuser mit einem eingeschossigen Bindeglied bleibt erhalten. Das östliche Gebäude HS 5 wird parallel zur Bundesstraße B388 gestellt. Damit befindet sich eine Längsfassade an der dem Lärm abgewandten Seite.
- Die Geschoßflächen verändern sich folgendermaßen:

Haus	Geschoßfläche	
	B-Plan 17.07.1996	1. Änderung
W4	200	220
W5	200	280 ¹⁾

1) n W5 soll im Wohngebäude eine Praxis integriert werden. Hierfür werden zusätzlich 3 Stellplätze angelegt mit einer gesonderten Zufahrt

- Bei den Hauptgebäuden des ehemaligen Bebauungsplans waren Wandhöhen von 4,3 m vorgesehen, die ein 2. Vollgeschoß mit Belichtung über Gauben oder Dachaufbauten ermöglichen. Die Wandhöhen im vorliegenden Plan werden bei Wandhöhen von 6,15 m auch ein 2. Vollgeschoß zulassen aber ohne Dachaufbauten oder Gauben.
Die Außenwandhöhe für eingeschossige Gebäude auch für die Nebengebäude, die für den Lärmschutz hergezogen werden können, beträgt 3,0m statt 2,50m. Die OK EG-Rohboden wurde um 0,5 m niedriger auf 0,3 m unter OK Gehweg festgelegt. Nebengebäude erhalten ein begrüntes Flachdach oder ein flach geneigtes Dach. Aufschüttungen sind im Norden bis 0,50m unter OK Gehweg und im Süden, um Senken auszugleichen nur eingeschränkt zulässig, Abgrabungen bleiben weiter unzulässig.
- Für das WA-Gebiet in der Nähe der Bundesstraße 388 werden aufgrund der hohen Verkehrsbelastung Lärmschutzmaßnahmen notwendig. Die Lärmschutzwände werden in geringem Abstand entlang der Bundesstraße geführt. Bei HS5 wird sie durch Vor- und Rücksprünge für die Bäume gegliedert und wird als Rückwand der Stellplätze nach Süden weitergeführt. Die Lärmschutzwand ist 3,0 m hoch und an der Straßenseite begrünt.

4. Erschließung

- Die beiden Grundstücke werden von der B 388 gemeinsam durch die bereits vorgesehene Zufahrt erschlossen. Alle Stellflächen sind auf den eigenen Grundstücken untergebracht. Die Breite der gemeinsamen Zufahrt beider Gebäude wurde aus optischen sowie aus Gründen des Lärmschutzes so gering wie möglich gehalten. Die Stellplätze für die Praxis werden durch eine zweite Zufahrt erschlossen, um die Erschließungsflächen auf dem Grundstück möglichst zu minimieren. Diese Plätze liegen außerhalb der Lärmschutzwand, um an dieser Stelle bei dem einmündenden Weg eine

Aufweitung neben dem Lärmschutzwall zu erhalten und den Blick zum südlichen Landschaftsraum besser zu gewähren. Zur Befestigung von Zufahrten und Stellplätzen sind nur wasserdurchlässige Beläge zulässig, z.B. Kies, Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundene Decken.

5. Niederschlagswasser

- Das Niederschlagswasser kann in die beiden Bäche Fehlbach und Dorfen eingeleitet werden

6. Schallschutz

- Der Verkehrslärm der Bundesstraße B388 wird im Norden und Osten durch die Lärmschutzwand abgeschirmt. Es ist damit zu rechnen dass durch zusätzliche (passive) Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden und abweisende Grundrissgestaltungen einer noch vorhandenen Überschreitung der zulässigen Richtwerte im WA zu begegnen ist.

7. Grünordnung

- Es wird weiterhin eine „private Grünfläche, auf der keine Bebauung, Erschließung oder sonstige Oberflächenversiegelung zulässig ist“ festgesetzt. Davon freigehalten sind der Erschließungsbereich im Norden vor den Gebäuden und Flächen für mögliche Terrassen und Wintergärten im Süden der Gebäude.
- Die Bäume entlang des Fehlbaches werden erhalten.
- Einige Birken im Süden und Obstbäume auf dem Grundstück werden gefällt
- Eine mögliche Einzäunungen am südlich vorbeiführenden Fuß- und Radweg soll so zurück versetzt werden, dass er eingegrünt werden kann.
- Entlang der Bundesstraße sind 6 neue Bäume vorgesehen und die Lärmschutzwand wird straßenseitig begrünt.
- Je 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum zu pflanzen, wobei die bestehenden Bäume angerechnet werden können. Es sind vorwiegend heimische Gehölze und Bäume zulässig.

8. Flächenübersicht

Nettobauflächen in m ²	2.550
Öffentliche Wege in m ²	55
Umgriff (Summe) in m²	2.595

9. Nutzungstabelle

	Grundstücksfläche In m ²	GR in m ²	GRZ	GF in m ²	GFZ
HS4	1475	170	0,11	220	0,15
HS5	1075	185	0,17	280	0,26
Summe	2.550	355	0,14	500	0,20

Gemeinde Moosinning,

München, 28.03.2006

1. Bürgermeister Ways

Planfertiger:
Planungsgruppe 504 Uwe Graf

.....

.....