

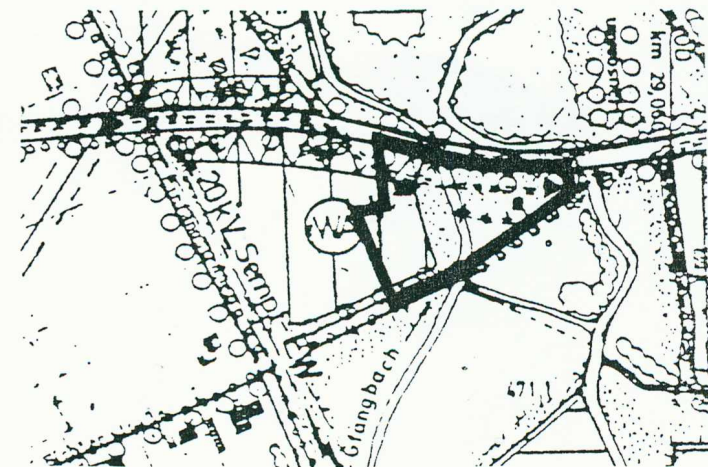
Moosinning

Bebauungsplan Nr. 33

Südlich der Ismaninger Straße

Die Gemeinde Moosinning erlässt auf Grund der §§ 1 bis 5 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 Flächennutzungsplan M = 1 : 5000

M = 1 : 1000

Gefertigt : 17.07.1996

Geändert : 15.01.1997

Planungsgruppe 504

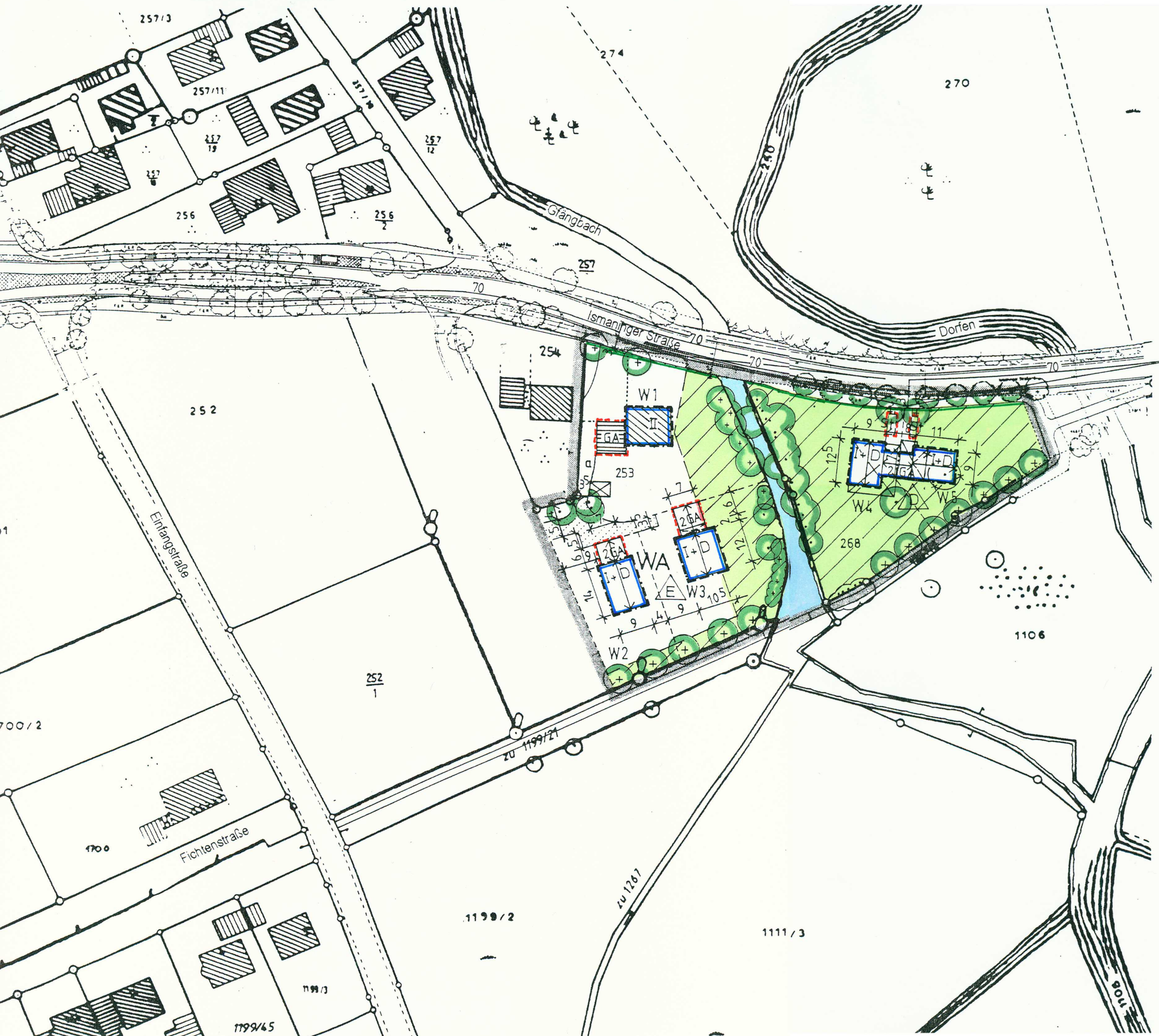
Uwe Graf Dipl.Ing. Architekt

Dorit Bircks

Frohschammerstr. 14

80807 München

Tel.: 089/359 6036



Moosinning

Bebauungsplan Nr. 33

Südlich der Ismaninger Straße

- A. Festsetzung durch Zeichen
- B. Hinweise durch Zeichen
- C. Festsetzung durch Text
- D. Hinweise




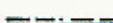







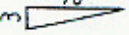






Bebauungsplan

Begründung


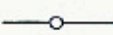
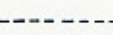

Gefertigt : 17.07.1996
Geändert: 15.01.1997

Planungsgruppe 504
Uwe Graf Dipl.Ing. Architekt
Dorit Bircks
Frohschammerstr. 14
80807 München
Tel.: 089/359 6036

A. Festsetzungen durch Zeichen

	Geltungsbereich des Bebauungsplans
WA	Allgemeines Wohngebiet
I + D	Zahl der Vollgeschoße
	Einzelhaus
	Doppelhaus
	Baugrenze
	Baulinie
	Straßenbegrenzungslinie
	Firstrichtung
	Flächen für Garagen mit Nebengebäude
	Flächen für Kfz-Stellplätze
	Freizuhaltende Anfahrt und Wendemöglichkeit
	Durchgang
a	Privater Erschließungsweg
	Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellänge
	Fläche, auf der keine Bebauung, Erschließung oder sonstige Oberflächenversiegelung zulässig ist.
	Zu erhaltender Gehölzbestand
	Zu erhaltender Baum
	Zu pflanzender Laubbaum
	Zu pflanzende Gehölzgruppe
	Zu beseitigender Baum

B. Hinweise durch Zeichen

	Bestehende Haupt- und Nebengebäude
	Bestehende Grundstücksgrenze
	Geplante Grundstücksgrenze
	Abzubrechende Gebäude

C. 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 m² je Wohngebäude:

W1	250
W2	250
W3	250
W4	200
W5	200

- 2.2 Maximal zulässige Zahl der Vollgeschoße I + D, Dachgeschoß als Vollgeschoß zulässig
- 2.3 Anzahl der Wohneinheiten: 1 WE pro Wohngebäude

3. Gestaltung

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

Wohngebäude (I + D)	max. 4,30 m
Garagen	3,00 m

- 3.2 Sockelhöhe, OK Kellerrohdecke max. 0,20 m über OK Straße im Bereich Hauseingang
- 3.3 Abgrabungen, Aufschüttungen unzulässig
- 3.4 Dachform Satteldach
Hauptgebäude Dachneigung 30° - 40°
Nebengebäude Dachneigung 20° - 38°
- 3.5 Dachaufbauten
unzulässig: Dacheinschnitte
zulässig: 2 Dachgauben je Dachseite mit max. 1,5 m² Ansichtsfläche ab 35° Dachneigung
oder:
1 Zwerchgiebel außenwandbündig, Breite max. 3,0 m
2 Dachflächenfenster je Dachseite Größe max. 1,0 m²
- 3.6 Solarkollektoren in der Dachfläche an First oder Traufe zulässig

4. Verkehrsflächen, Garagen, Nebenanlagen

- 4.1 Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung, Ablagerung von Gegenständen und Bepflanzungen über 0,80 m unzulässig.
Ausgenommen sind einzelstehende Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,5 m Höhe.
- 4.2 Garagen und Stellplätze nur innerhalb der besonders festgesetzten Flächen und der Bauräume zulässig
- 4.3 Anzahl der Stellplätze: 2 St pro WE
- 4.4 Stauraum mind. 5,0 m zwischen Garagen und Straße, Anrechnung als 2. Stellplatz für dieselbe WE möglich
- 4.5 Zusammengebaute Grenzgaragen profilgleich
- 4.6 Müllbehälter sind in die Haupt- bzw. Nebengebäude zu integrieren
- 4.7 Wintergärten dürfen die Baugrenze bis max. 2,0 m überschreiten

5. Grünordnung, Freiflächen

- 5.1 Bepflanzung
In den Randbereichen der Grundstücke und entlang des Bachufers sind ausschließlich standortgerechte, heimische Gehölze zulässig (Artenliste sh. Merkblatt Baugestaltung). Im gesamten Geltungsbereich sind fremdländische, landschaftsuntypische Nadelgehölze unzulässig.
- 5.2 Die bestehenden Ufergehölze sowie sonstiger schützenswerter Gehölzbestand sind zu erhalten und zu pflegen. Der bestehende Ufergehölzsaum soll mit standortgerechten Gehölzen (z.B. Weide, Erle, Gemeiner Schneeball, Faulbaum) ergänzt und auwaldartig gestaltet werden. Der standortfremde Gehölzaufwuchs (Fichten, Thuja) ist unzulässig.
- 5.3 Beidseitig des Baches soll die Uferzone in 8 - 10 m Breite der natürlichen Sukzession überlassen sowie auf jede Nutzung in diesem Bereich verzichtet werden.
- 5.4 Zur besseren Einbindung des Planungsgebiets in die Landschaft soll entlang des gesamten südlich verlaufenden Weges die bestehende Birkenreihe alleearartig ergänzt werden.
- 5.5 Einfriedungen
Zulässig sind sockellose Holzzäune mit senkrechten Latten und 10 cm Bodenfreiheit, gut eingegrünte Maschendrahtzäune an seitlichen Grundstücksgrenzen sowie Laubgehölzhecken.
- 5.6 Zur Befestigung von Garagenzufahrten sind nur wasserdurchlässige Beläge zulässig, z.B. Kies, Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundene Decken.

6. Immisionsschutz

Zum Lüften notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind auf die der B 388 vollständig abgewandten Seite hin zu orientieren.
Soweit aus architektonischen oder sonstigen Gründen eine solche Grundrißorientierung nicht oder nur unzureichend möglich ist, sind in Schlafräumen Innenschallpegel von mindestens 30 dB (A) (als Obergrenze) zu gewährleisten. Für sonstige Wohnräume ist ein Innenschallpegel von mindestens 40 dB (A) (als Obergrenze) zu gewährleisten.

D. Hinweise

1. Der geplante Umbau der Ismaninger Straße hat einen Eingriff in die angrenzenden Vorgartenzonen zur Folge.
2. Für einen späteren Anschluß an die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen östlich der Einfangstraße ist ein 5 m breiter Weg vorgesehen.
3. Nutzungstabelle

	Grundstücks- fläche m ²	Anteil %	GF m ²	GFZ
W1 Bestand	1835	26	250	0,14
W2 Planung	835	12	250	0,30
W3 Planung	1350	19	250	0,19
W4 Planung	1515	22	200	0,13
W5 Planung	1135	16	200	0,18
Gesamt	6670	95	1150	0,17
Gemeinschaftsfläche (Erschließung)	365	5		
Gesamtumfang	7035	100		

4. Das „Merkblatt Baugestaltung“ (Landratsamt Erding) gibt Empfehlungen zur landschaftsgerechten, ökologischen Bauweise und Begrünung.
5. Maßungenaugkeiten aufgrund von Vervielfältigungen sind möglich.
6. Im Auenbereich des G'fängbaches und der Dorfen kann es vereinzelt zu Überschwemmungen kommen. Entsprechende Ereignisse sind bei der Gemeinde zu erfragen.
7. Der Anschluß der Gebäude Fl.Nr. 268 an die bestehende Abwasserdruckleitung in der Ismaninger Straße muß mit hauseigener Druckleitung erfolgen.

Moosinning
Bebauungsplan Nr. 33
Südlich der Ismaninger Straße

Begründung

Gefertigt : 17.07.1996
Geändert: 15.01.1997

Planungsgruppe 504
Uwe Graf Dipl.Ing. Architekt
Frohschammerstr. 14
80807 München
Tel.: 089/359 6036

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 33 „Südlich Ismaninger Straße“

1. Geltungsbereich

Die Planungsflächen liegen im Westen des Ortsteils Moosinning. Sie umfassen eine Fläche von ca. 7.000 m².

Das Planungsgebiet wird

- im Norden von der Ismaninger Straße (B 388),
- im Westen von landwirtschaftlichen Flächen,
- im Süden und Osten von einem Fuß- und Radweg (Fichtenstraße) umgrenzt.

Der Bebauungsplanumgriff umfaßt die Grundstücke: Fl.Nr. 268, Fl.Nr. 253 (teilweise), Fl.Nr. 1108 (teilweise, G'fängbach)

2. Planungsrechtliche Voraussetzung

Die Gemeinde Moosinning verfügt über einen Flächennutzungsplan, der am 17.03.1982 mit Bescheid der Regierung von Oberbayern genehmigt wurde.

Die Grundstückseigentümer beabsichtigen, die Grundstücke hauptsächlich zur Eigennutzung zu bebauen. Die Bebauung dient der Deckung des dringenden Wohnbedarfs.

Das Gebiet Fl.Nr. 253 ist im Flächennutzungsplan teilweise als Allgemeines Wohngebiet und Fl.Nr. 268 als Grünfläche dargestellt. Für das Grundstück Fl.Nr. 268 wurde mit BV 15/92 D vom Landratsamt Erding eine Baugenehmigung für ein Ersatzhaus erteilt.

Die Erschließung erfolgt über die bestehenden Zufahrten zur Ismaninger Straße. Für die Bebauung im südlichen Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 253 ist ein Anschluß an die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen vorgesehen.

3. Geplante bauliche Nutzung

Auf dem Grundstück 253 sollen im südlichen Bereich auf 2185 m² Einfamilienhäuser errichtet werden.

Ein ca. 20 m breiter Streifen parallel zum G'fängbach vermindert die Bebaubarkeit. Die Anordnung der beiden Gebäude und deren Erschließung lassen einen Anschluß an eine spätere Bebauung der westlichen Flächen bis zur Einfangstraße zu. Dabei sind die Gebäude so weit wie möglich von dem Weg (Fl.Nr. 1199/21) abgerückt, der eine alleeartige Bepflanzung erhält. Die Gebäude sind einfach gereiht, mit dem Giebel nach Süden ausgerichtet und haben geringe Traufhöhe (I + D).

Die Zahl der Wohneinheiten je Gebäude wird auf eine begrenzt und wie folgt begründet: mit der Absicht der geringen Besiedlungsdichte im empfindlichen Auenbereich, mit dem wenig aufnahmefähigen privaten Erschließungsweg für die Fl.Nr. 253 und mit der Begrenzung auf zwei Gebäude mit je einer Wohneinheit für die Fl.Nr. 268 (Ersatzbau für ein Wohnhaus mit einem Nebengebäude im besonders empfindlichen Auenbereich)

Diese Gestaltungsmerkmale sind bescheidene Vorgaben für eine mögliche Bebauung im Westen. Das zusammenhängende Doppelhaus W4 W5 auf Fl.Nr. 268 hat auch geringe Bauhöhe E + 1 und das entspricht der Grundfläche des vorhandenen Gebäudes mit Nebengebäude.

Die beiden Gebäude sind zusammenhängend über 2 Garagen miteinander verbunden und erhalten im Vorgartenbereich 2 zusätzliche Stellplätze.

Die Firstrichtung der beiden Gebäude wechselt wie beim Bestand-Nebengebäude zur Straße giebelständig, Wohnhaus traufständig.

Die gemeinsame Zufahrt zur Ismaninger Straße ist auf die Breite einer einfachen Zufahrt gehalten. Der in der Planung des Umbaus der Ismaninger Straße (Bundesstraße 388) vorgesehene Fuß- & Radweg mit einem begleitenden Grünstreifen für Allee-Bäume entlang der Ismaninger Straße liegt teilweise innerhalb des Grundstückes Fl.Nr. 268 von ca. 150 m².

4. Grünordnung und Freiflächen
In diesem landschaftlich wertvollen Bereich (Grünzug entlang zweier Bäche) müssen die bestehenden Gehölze erhalten und durch Neupflanzung von standortgerechten heimischen Gehölzen ergänzt werden.
Entlang des Weges südlich des Grundstücks mit der Fl.Nr. 253 soll eine alleeartige Baumreihe nachgepflanzt werden.
Außerhalb der Bauflächen soll die Bodenversiegelung so gering wie möglich gehalten werden und wasserdurchlässige Beläge verwendet werden.
5. Erschließung
Die Verkehrserschließung der geplanten Wohngebäude erfolgt über die Ismaninger Straße. Für die Fl.Nr. 253 sichert ein privater Weg, der von der Zufahrt des bestehenden Gebäudes an der Ismaninger Straße ausgeht, die Erschließung. Jedoch über den vorhandenen Weg (Fl.Nr. 1199/21) im Süden wird keine Fahrerschließung ermöglicht, um diesen Weg dem Fuß- und Radverkehr vorzubehalten, der von dem Sport- und Erholungsgebiet in den Ort führt.
6. Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die zentrale Wasserversorgungsanlage des Zweckverbandes Moosrain.
Die Ableitung der Abwässer erfolgt im Trennsystem durch die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des Abwasserzweckverbandes Erdinger Moos.
7. Die Elektrizitätsversorgung wird durch die Sempt EW, Erding, sichergestellt.
Mit der Planung erfolgt ferner die Sicherung des im Flächennutzungsplan dargestellten Nord/Süd verlaufenden Grünzuges und des südlichen Ortsrandgrüns.

Moosinning, den

München, den

.....
1. Bürgermeister R. Ways

.....
Planungsgruppe 504 Uwe Graf