

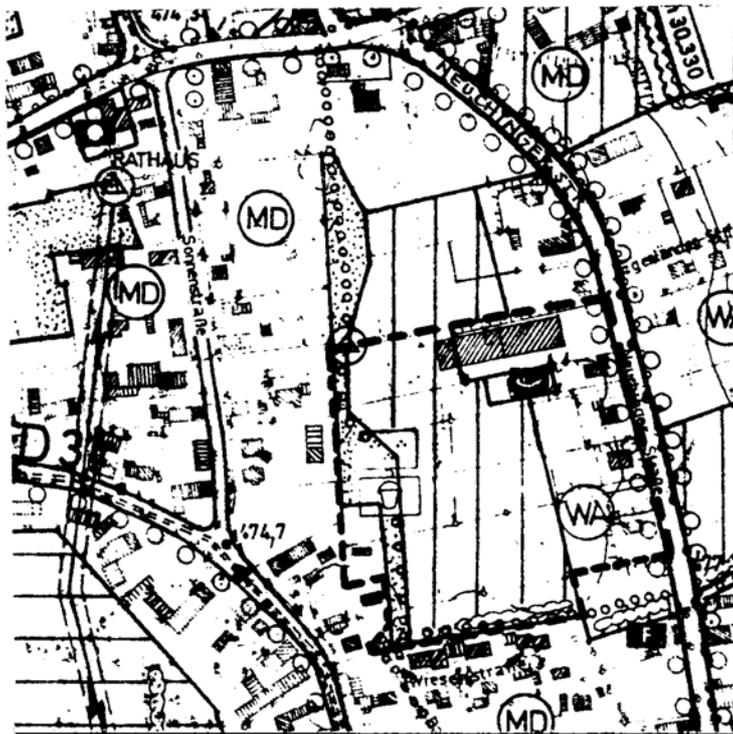
Gemeinde Moosinning

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplan 34, westlich Neuchinger Straße, Abschnitt Süd

nach §13 BauBG

Die Gemeinde Moosinning erläßt auf Grund der §§ 1 bis 4 sowie § 8 ff. Baugesetzbuch -BauGB-, Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBo - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - diesen Bebauungsplan als

Satzung



Ausschnitt Flächennutzungsplan M : 1/5000

Grundlage: genehmigte Fassung des Bebauungsplan Nr.34, westlich Neuchinger Straße, Bauabschnitt Süd vom 17.11.1998

Gefertigt: 19.12.2000 (a)
Geändert: 03.04.2001 (b)

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

B. 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 Gebäude:

Haus Nummer	Art der Bebauung	Anzahl Gebäude Gebäudeteile	max. zulässige Geschoßfläche Neubau m ²	max. zulässige Geschoßfläche Bestand m ²
H1	Doppelhaus	2	400	
H2	Doppelhaus	2	400	
H3	Einzelhaus	1		370
H4	Hausgruppe	8	2.000	
H5	Doppelhaus	2	360	
H6	Telekommunikation Schaltstation	1		220
H7	Doppelhaus	2	180	240
H8	Hausgruppe	3	360	
H9	Doppelhaus	2	400	
H10	Doppelhaus	2		400
H11	Hausgruppe	2	420	
H12	Doppelhaus	2	400	
H13	Doppelhaus	2	400	
H14	Doppelhaus	2		340
H15	Doppelhaus	2		420
H16	Doppelhaus	2	360	
H17	Doppelhaus	2	400	
H18	Hausgruppe	4	550	
H19	Hausgruppe	2	420	
H20	Doppelhaus	2	360	
H21	Doppelhaus	2	400	
Σ		57	7810	1990

2.2 Zulässige Grundflächenzahl GRZ = 0,3

2.3 Maximal zulässige Zahl der Vollgeschoße II

2.4 Anzahl der Wohneinheiten: 1 WE je Reihenhaus, Doppelhaushälfte, 2 WE je Einzelhaus
Ausgenommen H10 in WA7 (Bestand)

3. Gestaltung

- 3.1 Maximal zulässige Traufwandhöhe
(OK Kellerrohdecke bis Schnittpunkt OK Dachfläche mit AK Außenwand)
Wohngebäude (II) max. 6,30 m
Garagen
und Nebengebäude max. 3 m
- 3.2 Sockelhöhe, OK Kellerrohdecke max. 0,30 m über der nächstgelegenen Erschließungsstraße
- 3.3 Dächer
Hauptgebäude
Satteldach
für WA1, WA3, WA4, WA5 30° - 40°
für WA2 10° - 40°
Nebengebäude
Geneigte Dachflächen 10° - 40°
Dachdeckung Dachpfannen, Blech
- 3.4 Dachaufbauten
unzulässig: Dacheinschnitte
zulässig: 2 Dachgauben je Dachseite mit max. 1,5 m Breite je Dachgaube ab 35° Dachneigung
zulässig: ein Zwerchgiebel mit max. 6,0 m Breite je Gebäude (Doppelhaus, Reihenhaus)
- 3.5 Solarkollektoren in der Dachfläche an First oder Traufe
- 3.6 Wintergärten dürfen als untergeordnete Bauteile innerhalb der dafür vorgesehenen Zone errichtet werden. Die zulässige Geschoß- und Grundfläche darf dabei um die Fläche der Wintergärten überschritten werden.
- 3.7 Bei Gebäuden, die weniger als 80 m von der Neuchingerstraße (ED 5) entfernt liegen, müssen an den Ost, Süd und Nordseiten Fenster der Schallschutzklasse II eingebaut werden, soweit sie nicht durch vorhandene Gebäude abgeschirmt werden.
- ### 4. Verkehrsflächen, Garagen, Nebenanlagen
- 4.1 Private Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen und Bauräume zulässig.
- 4.2 Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit: 2
- 4.3 Garagen mit Grenzbebauung sind profilgleich auszuführen und in Material und Gestaltung aufeinander abzustimmen.
- 4.4 Müllbehälter sind in die Nebengebäude zu integrieren.
- 4.5 Der Verbindungsweg zwischen den Stichstraßen Ahorn und Lindenstraße sind nur für Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge befahrbar.
- 4.6 **e** Eigentümerweg, private, öffentlich gewidmete und zugängliche Wege und Straßen

- 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

5.1 Verkehrsflächen, Plätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, 25a BauGB)

- 5.1.1 Die Versiegelung der Straßen- und Wegeflächen ist auf die Nutzung abzustimmen und auf ein notwendiges Mindestmaß zu beschränken.
- 5.1.2 Fuß- und Radwege in den öffentlichen Grünflächen sind mit wassergebundener Decke auszubilden. Sie sind höhengleich an die angrenzenden Flächen anzuschließen. Wegeeinfassungen sind nicht zulässig.
- 5.1.3 Maximale Aufkantung der Straßeneinfassung 5 cm. Hochborde sind nicht zulässig, Seitenstreifen sind offen als Übergang zu den angrenzenden privaten Flächen auszubilden. Im Straßenraum sind großkronige, standortgerechte Laubbäume entsprechen der Darstellung im Grünordnungsplan lt. Gehölzliste zu pflanzen und zu unterhalten. Dabei ist eine unbefestigte Baumscheibe von mind. 6 qm mit einer regen- und luftdurchlässigen Oberflächengestaltung anzulegen, soweit im Grünordnungsplan nicht zusammenhängende Baumstreifen festgesetzt sind.

Lindenstraße:	Tilia cordata 'Greenspire'	Winterlinde
	H 4xv. 20/25	
Ahornweg:	Acer platanoides 'Emerald Queen'	Spitzahorn
	H 4xv. 20/25	

- 5.1.4 Stellplätze und deren Zufahrten sowie Garagenzufahrten auf öffentlichen und privaten Flächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (wassergebundene Decke, Schotterrasen, Pflaster mit breiter Rasenfuge) mit einem Abflußbeiwert von mindestens 0,6.
- 5.1.5 Die im Grünordnungsplan dargestellten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Plätze sind verkehrsberuhigt als Spielstraßen mit der Möglichkeit zu freiem Spiel, vor allem Bewegungsspiel, zu gestalten.

5.2 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB)

5.2.1 Öffentliche Grünflächen

- 5.2.1.1 Für die Grünflächen sind Freiflächengestaltungspläne durch Fachplaner zu erstellen.
- 5.2.1.2 Die öffentlichen Grünflächen des künftigen Grünangers sind parkartig mit Wiesen und Gehölzpflanzungen anzulegen.

Die Anordnung der Pflanzflächen und Gehölzen soll sich an der Darstellung im Grünordnungsplan orientieren.

5.2.1.3 Gehölzpflanzungen

Im Angerbereich sind je 1 000 qm fünf standortgerechte und heimische Bäume in der Gewichtung 60 % 1. Ordnung und 40 % 2. Ordnung der Gehölzliste 1 zu pflanzen.

Die neuanzulegenden Strauchpflanzungen sind als stufig angeordnete Hecken mit standortgerechten und heimischen Sträuchern in einer Mindestbreite von 3,00 m bzw. 3-reihig anzulegen. Die im Grünordnungsplan dargestellten Pflanzflächen gelten als Mindestflächen.

Zusammenstellung in den Pflanzgrößen 10 % Stammbüsche, 20 % Heister, 70 % Sträucher der Gehölzliste 2.

Pflanzgrößen	Bäume 1./2. Ordnung	Hochstamm 4 xv. STU 20/25
	Obstgehölz	Hochstamm 4 xv. STU 18/20
	Heckengehölze	Stammbusch 3 xv. STU 12/14
	Heister 2 xv.	H 150/175, v Strauch mind. 4 TrH mind. 60, Schlinger Tb mind. 2 Tr, Rosen Klasse A

Gehölzliste nach Pflanzliste des Landratsamtes

5.2.1.4 Wiesen

Die neuanzulegenden Wiesenflächen sind extensiv und begehbar anzulegen. Anfallendes Mähgut ist zu entfernen. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist zu untersagen.

5.2.1.5 Grünmulden (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 21 BauGB)

Für den Abfluß des Oberflächenwassers von Stell- und Parkplatzflächen, Fuß- und Radwegen sowie Dachflächen sind je nach Anschlußmöglichkeit im Angerbereich Grünflächen zur Retention und Versickerung muldenförmig, mit einer Tiefe von ca. 30 -40 cm, Böschungsneigung $\geq 1:3$ und einer Größe von 15-20 % der angeschlossenen Flächen, auszubilden. Diese Versickerungs- und Vernässungszonen sind dauerhaft naturnah zu gestalten und zu bepflanzen sowie zu unterhalten.

Die DIN 1986 ist zu beachten.

5.2.1.6 Wiederherstellung Bleichbach mit Dorfteich (§ 9 Abs. 1 Nr. 16, 20 BauGB)

Im Angerbereich ist entsprechend den Flächenvorgaben des Grünordnungsplans der Bleichbach mit Aufweitung zum Dorfteich naturnah zu renaturieren. Das Bachbett soll ein Breite von 1,00 m nicht unterschreiten und ist mit Engstellen, Aufweitungen und Mäandern zu gestalten. Eine Wassertiefe von mind. 10 cm ist anzustreben. Sohlengefälle $< 1 \%$. Fließgeschwindigkeit bei MW $< 1,0$ m/s. Anschließende Uferbereiche sind mit einer Neigung von $\geq 1:3$ auszubilden.

60 % der Ufer sind mit bachbegleitender Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen und Hochstauden zu gestalten. Bei den restlichen 40 % ist die Wiesenfläche an den Bach heran zuführen.

Im Mittenbereich des Angers ist der Bleichbach zu einem Dorfteich mit Grundwasseranschluss mit einer Wasserfläche von mind. 1250 qm, und einer Mindesttiefe von 2,50 m, mit Flach- und Tiefwasserzonen, aufzuweiten und naturnah zur Schaffung ökologisch vielfältiger Lebensbereiche mit der Flora der Wasserpflanzen, Wasserrand- und Sumpfpflanzen sowie Hochstaudenfluren und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Die Ein- und Ausmündung in den Teich ist mit Röhricht zu bepflanzen.

Der Wasserzufluß erfolgt im südlichen Angerbereich über den verrohrten Bleichbach. Im nördlichen Bereich wird das Wasser über eine Verrohrung dem Bleichbach im Anfangsbereich Birkenallee wieder zugeführt.

Für die technische Umsetzung von Wasserzufluß und Wasserabfluß sind Planwerke durch Fachplaner zu erstellen.

Die Renaturierung des Bleichbachs ist dahingehend zu gestalten, daß eine Verschärfung von möglichen Hochwässern ausgeschlossen ist und der Abfluß bei plötzlich auftretenden hohen Niederschlägen und Oberflächenwässern stets gewährleistet bleibt.

Die Planungen für den Bleichbach mit Teichaufweitung sind so auszugestalten, daß sich ein stabiles, oligotrophes Gleichgewicht mit hoher Selbstreinigungskraft einstellen kann.

Insbesondere sind bei der Planung zum Erreichen dieses Zustandes sowie der vorgenannten Abflußhinweise, durch Berechnungen und Nachweise zu beachten und darzustellen für

- die abwassertechnischen Gegebenheiten (Art der Kanalisationen, hydraulische Bedingungen usw.)
- Die gewässermorphologischen Vorgaben (Gewässerkörper, anzustrebende Gewässergüte, Zu- und Abfluß, Fließgeschwindigkeit)
- die hydrogeologischen Verhältnisse (Bodenaufbau, Durchlässigkeit, Grundwasserstände, Amplituden, zu erwartende Niedrigwasser-, Mittelwasser-, Hochwasserstände usw.)
- die hydraulische Anforderungen (Regenwasseraufkommen, Abflussbeiwerte, Niederschläge, Topographie)

Vorgaben aus wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren bleiben unberührt.

5.2.2 Private Grünflächen

5.2.2.1 Vorgarten, Hausgarten, Gemeinschaftsgrün

Private Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu gestalten. Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum oder Obstbaum mit einem Mindeststammumfang von 14/16 cm zu pflanzen und zu pflegen. Zur übrigen Gartengestaltung sind bevorzugt heimische Pflanzarten zu verwenden. Buntlaubige und Nadelgehölze sind mit einem Anteil von 30 % erlaubt.

Die zur Verwendung kommenden Pflanzen sind mit der Eingabeplanung aufzuführen und schematisch darzustellen.

5.2.2.2 Einfriedungen

Als Einfriedungen im Vorgartenbereich sind nur senkrechte Holzlattenzäune ohne Sockel mit einer Mindesthöhe von 1,00 m erlaubt.

5.2.2.3 Parkplätze

Bei privaten Parkplätzen ist für je 3 Stellplätze ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum auf einer ausreichend großen Pflanzfläche, Pflanzqualität Hochstamm 3 xv. 18/20, zu pflanzen und zu pflegen.

6. Ver- und Entsorgung Energie

6.1 Solarkollektoren sind zugelassen (s. Pkt. 3.5)

6.2 Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

6.3 Oberflächenwasser der öffentlichen Bereiche sollen direkt versickert werden, bzw. in die Grünmulden abgeleitet werden (s. 5.2.1.5)

7. Geltungsbereich

Dieser Bebauungsplan ersetzt alle in diesem Geltungsbereich vorkommenden Festsetzungen rechtsverbindlicher Bebauungspläne, insbesondere die aus der Ortsabrundung Ahornweg.

C. Hinweise

1. bestehende Gebäude
2. vorgeschlagene Gebäude
3. abzubrechende Gebäude
4. bestehende Grundstücksgrenze
5. aufzuhebende Grundstücksgrenze
6. vorgeschlagene Grundstücksgrenze
7. 10 Vermaßung in m
8. 316/10 Flurnummer
9. WA1 Bezeichnung der Bauquartiere mit durchlaufender Nummer
10. H5 Bezeichnung der Gebäude
11. Maßungenaugigkeiten sind aufgrund von Vervielfältigungen möglich.
12. Aufgrund des von der Neuchinger Straße (ED 5) einfallenden Verkehrslärms kommt es im Planungsgebiet nachts zu Überschreitungen des für ein allgemeines Wohngebiet maßgeblichen Orientierungswertes.
13. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen sein.
14. Das Abwasser ist im Mischsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des AZV Erdinger Moos angeschlossen sein.
15. Alle Bauvorhaben sind gegen hohe Grundwasserstände zu sichern.
16. Tropenhölzer und Pestizide sollen nicht verwendet werden.
17. Beim Erdaushub ist auf Bodenfunde zu achten.
18. Das Merkblatt Baugestaltung des Landratsamtes Erding gibt Empfehlungen zur landschaftsgerechten ökologischen Bauweise und Begrünung.
19. Es wird empfohlen das Regenwasser der Dachflächen aufzufangen und in unterirdischen Zisternen zu sammeln. Wird das aufgefangene Regenwasser als Brauchwasser im häuslichen Bereich verwendet, müssen Ausführungsbestimmungen der Gemeinde eingehalten werden.
20. Der im Anhang beiliegende Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplans wesentliche Festsetzungen sind in Plan und Text enthalten.
21. Durch die Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist mit Staub, Geruchs- bzw. Lärmemissionen zu rechnen.

Begründung

zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „westlich Neuchinger Straße, Abschnitt Süd“, Moosinning

Die Gemeinde Moosinning verfügt zur städtebaulichen Ordnung und Entwicklung ihres Gebiets über einen Flächennutzungsplan, der am 17.03.1982 genehmigt wurde.

Aus den im Flächennutzungsplan enthaltenen Vorhaben wurde der Bebauungsplan „westlich Neuchinger Straße, Abschnitt Süd“ entwickelt, der nun geändert werden soll.

Zur besseren Ausnutzung des Grundstückes Fl.-Nr. 473 und 473/16, Parzelle H 8, (Ahornweg) der Gemarkung Moosinning soll, entsprechend dem in § 1 Abs. 5 BauGB dargelegten Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, statt dem geplanten Doppelhaus ein Dreispänner errichtet werden. Dazu ist eine Erweiterung des Bauraums und die Drehung der Firstrichtung erforderlich.

Moosinning, 19.12.2000