
























Festsetzungen in Zeichen (B1)
 (Textliche Festsetzungen B2)

-  Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans Nr.34
-  Geltungsbereich des Bebauungsplans
-  Allgemeines Wohngebiet
-  Baugrenze
-  maximal 2 Vollgeschosse
-  maximal 1 Terrassengeschöß
-  D=Doppelhaus
-  Lärmschutzwand / Mauer (s. textl. Festsetzung 6.2.3)
-  Firstrichtung
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Eigentümerweg öffentlich gewidmet
-  besonders zu gestaltende Verkehrsfläche
-  Straßenbegleitgrün
-  Sichtfelder, Schenkellänge in Meter
-  Garagen/Nebenanlagen
-  Überdachte Stellplätze/Stellplätze
-  Einfriedungsgrenze privater Grundstücke
-  zu pflanzender Laubbaum

Hinweise: (C1)

-  bestehende / abzurechende Gebäude
-  bestehende Grundstücksgrenze
-  aufzuhebende Grundstücksgrenze
-  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
-  Vermaßung in Metern
- 470 Flurnummer z.B. 470
- WA2 Bezeichnung der Bauquartiere
- H4.1 Nummerierung der Gebäude

Gefertigt: 19.11.2003
 Geändert: 30.03.2004 (c)



M 1:500

Bearbeitung: Uwe Graf, Dipl.Ing. Architekt/Henrike Cramer
 Frohschammerstr. 14, 80807 München
 Tel: 089/35 960 36 Fax: 089/35 904 56

Grünplanung: Florian Hertlein, Landschaftsarchitekt
 Konradstr. 11, 80801 München
 Tel: 089/33 25 26 Fax: 089/39 85 57



Gemeinde Moosinning

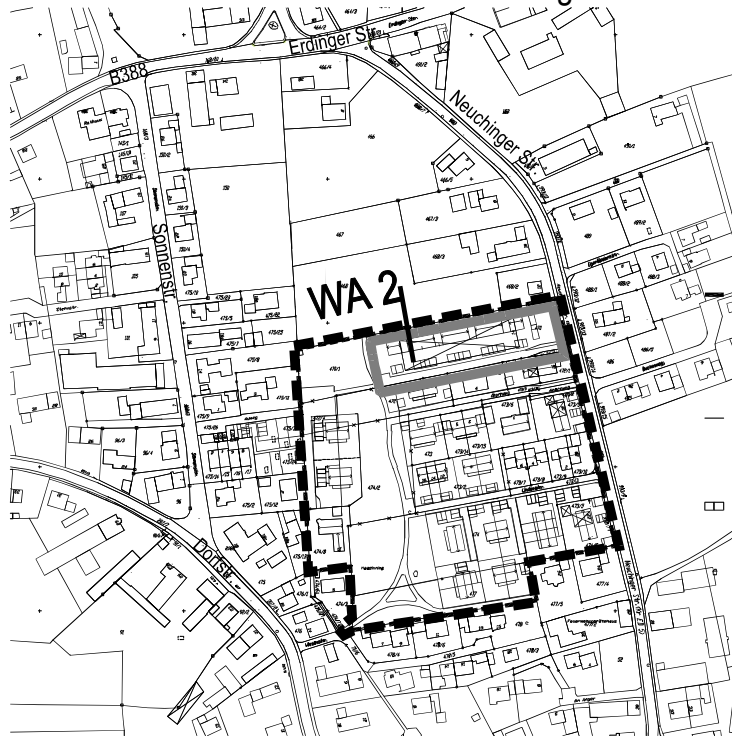
2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplan 34, westlich Neuchinger Straße, Abschnitt Süd

nach §13 BauBG

- 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. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBo - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - diesen Bebauungsplan als

Satzung



Bebauungsplan M : 1/5000

Grundlage: genehmigte Fassung des Bebauungsplan Nr.34, westlich Neuchinger
Straße, Bauabschnitt Süd vom 17.11.1998
1.Anderung vom 03.04.2001

Gefertigt: 19.11.2003
Geändert: 30.03.2004 (c)

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

Grünplanung:
Florian Hertlein,
Konradstr. 11,
80801 München
Tel: 089/33 25 26
Fax: 089/39 85 57

B2. Festsetzungen durch Text

1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Er umfasst die Grundstücke: 470, 470/1Teilfläche

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 WA, allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO,

2.2 Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 unzulässig

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Maximal zulässige Grundfläche GR, Geschoßfläche GF in m², maximal zulässige Geschosse und Anzahl der Wohneinheiten je Doppelhaushälfte:

Haus - Nummer	max. zulässige Grundfläche- fläche m ²	max. zulässige Geschoßfläche für 2 Vollgeschoße (II) m ²	max. zulässige Geschoßfläche für Terrassengeschoß (T) m ²	Max. zulässige Geschosse	Anzahl Wohneinheiten
H 4.1	75	150	50	II +T	1
H 4.2	75	150	50	II +T	1
H 4.3	75	150	50	II +T	1
H 4.4	75	150	50	II +T	1
H 4.5	75	150	50	II +T	1
H 4.6	75	150	50	II +T	1
H 4.7	75	150	50	II +T	1
H 4.9	75	150	50	II +T	1
H 4.10	75	150	50	II +T	1
H 4.11	75	150	50	II +T	1
H 4.12	75	190	50	II +T	1
WA2	900	1.800	600		12

4. Gestaltung

4.1 Maximal zulässige Wandwandhöhe

Wohngebäude (II) max. 6,0 m

(gemessen wird von OK Kellerrohdecke bis Schnittpunkt OK Dachfläche bzw. Terrasse mit AK Außenwand)

Terrassengeschoß (T) max. 8,5 m

(gemessen wird von OK Kellerrohdecke bis Schnittpunkt OK Dachfläche, Untere Traufe mit AK Außenwand des Terrassengeschoßes,)

4.2 Sockelhöhe, OK Kellerrohdecke max. 0,30 m über der nächstgelegenen Erschließungsstraße

- 4.3 Dachneigung und Dachform
Hauptgebäude
Dachneigung: 8° - 15°
Dachform: Pult und Satteldächer sind zulässig
Nebengebäude
Dachneigung: 6° - 10°
- 4.4 Dachaufbauten sind unzulässig
- 4.5 Solarkollektoren auf der Dachfläche der Haupt- und Nebengebäuden.
- 4.6 Es sind Balkone, Loggien und Wintergärten zulässig. Sie dürfen max. 3/4 der Hauslänge betragen und die Baugrenze bis max. 2,0 m überschreiten. Wintergärten sind vor den Aufenthaltsräumen aller Geschosse liegende verglaste Loggien und Balkone. Die zulässige Geschoss- und Grundfläche darf dabei um die Fläche der Wintergärten überschritten werden. Die Abstandsflächen nach §§ 6,7 BayBO müssen einhalten werden.
- 4.7 Es werden für das Haus H4.12 der Lärmpegelbereich III, für die Häuser H4.9 bis H4.11 der Lärmpegelbereich II nach DIN 4109 festgesetzt. Für die lärmabgewandte Westfassade im Grenzbereich kann im günstigsten Fall jeweils der nächste niedrigere Lärmpegelbereich angesetzt werden.
Bei den Wohnhäusern im Abstandsbereich bis zu 80 m zur Straßenmitte der ED 5 sind Schlaf- und Kinderzimmer möglichst so anzuordnen, dass zumindest ein zum Lüften erforderliches Fenster an der Westfassade liegt. Ist dies nicht möglich, so ist der Einbau von entsprechenden Schallschutzfenstern und zusätzlich Schalldämm-Lüftern erforderlich.
Auf die Schallschutzfenster im Bereich eines Wintergartens kann verzichtet werden, wenn der Wintergarten als passive Lärmschutzverglasungszone mit schallabsorbierenden Decken ausgebildet werden können.
(s. a. Hinweis Pkt. 12)
- 4.8 Doppelhäuser sind profilgleich zu bauen.
- 5. Verkehrsflächen, Garagen, Nebenanlagen**
- 5.1 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen und Bauräume zulässig.
- 5.2 Garagen mit Grenzbebauung sind profilgleich auszuführen und in Material und Gestaltung aufeinander abzustimmen.
- 5.3 Müllbehälter sind in die Nebengebäude zu integrieren.
- 5.4 **e** Eigentümerweg, private, öffentlich gewidmete und zugängliche Wege und Straßen
- 5.5 Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtfelder dürfen außer Zäune neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art sowie 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 dem Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

6. Grünordnung, Freiflächen

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

- 6.1.1 Die Versiegelung der Straßen- und Wegeflächen ist auf die Nutzung abzustimmen und auf ein notwendiges Mindestmaß zu beschränken.
- 6.1.2 Maximale Aufkantung der Straßeneinfassung 5 cm. Hochborde sind nicht zulässig, Seitenstreifen sind offen als Übergang zu den angrenzenden privaten Flächen auszubilden.
Im Straßenraum sind standortgerechte Laubbäume entsprechen der Darstellung 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.

B-Straße	Sorbus Intermedia "Brouwers"	Schmalkronige Mehlbeere
----------	------------------------------	-------------------------

- 6.1.3 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.

6.2. Private Grünflächen

- 6.2.1 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. Die zur Verwendung kommenden Pflanzen sind mit der Baueingabe aufzuführen und schematisch darzustellen.
- 6.2.2 Einfriedungen
Als Einfriedungen im Vorgartenbereich sind nur senkrechte Holzlattenzäune ohne Sockel mit einer Mindesthöhe von 1,00 m erlaubt.
- 6.2.3 Lärmschutzwand / Mauer
Zur Lärmabschirmung sind für das Haus 4.12 eine Lärmschutzwand bzw. Mauer im Zusammenhang mit den Garagenbauten mit einer maximalen Höhe von 3,0 m zulässig.

7. Ver- und Entsorgung Energie

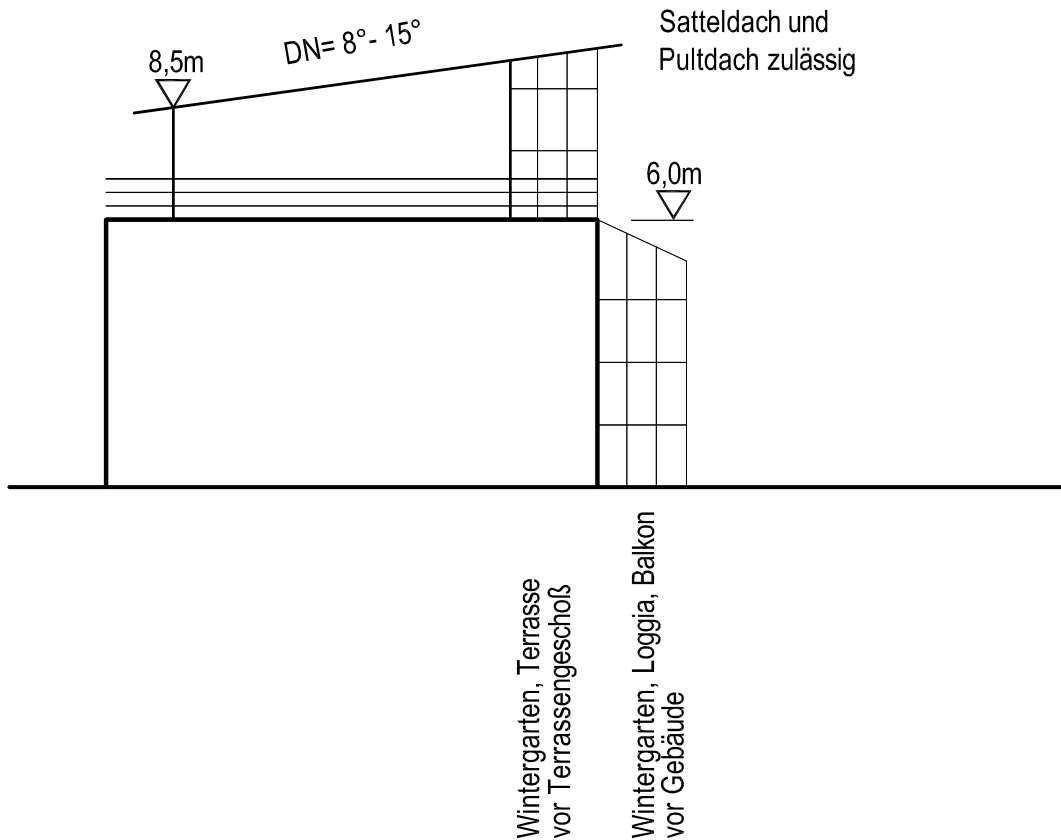
- 7.1 Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
- 7.2 Oberflächenwasser der öffentlichen Bereiche sollen direkt versickert werden, bzw. in die Grünmulden abgeleitet werden

8. Geltungsbereich

Diese Bebauungsplan-Änderung ersetzt alle im Geltungsbereich der Änderung vorkommenden Festsetzungen rechtsverbindlicher Bebauungspläne.

C2. Hinweise

1. Systemschnitt Haus 4.1 – 4.12



2. Maßungenaugigkeiten sind aufgrund von Vervielfältigungen möglich.
3. Aufgrund des von der Neuchinger Straße (ED 5) einfallenden Verkehrslärms kommt es im Planungsgebiet nachts zu Überschreitungen des für ein allgemeines Wohngebiet maßgeblichen Orientierungswertes.
4. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen sein.
5. Das Abwasser ist im Mischsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des AZV Erdinger Moos angeschlossen sein.
6. Alle Bauvorhaben sind gegen hohe Grundwasserstände zu sichern.
7. Tropenhölzer und Pestizide sollen nicht verwendet werden.
8. Das Merkblatt Baugestaltung des Landratsamtes Erding gibt Empfehlungen zur landschaftsgerechten ökologischen Bauweise und Begrünung.
9. 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.

10. Durch die Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist mit Staub, Geruchs- bzw. Lärmemissionen zu rechnen.
11. Bodendenkmäler, die bei Bauarbeiten zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1, 2 DSchG.
12. Auf Grundlage des maßgeblichen Lärmpegelbereiches II und III sind für sämtliche schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 (Nr. 4.1 Anmerkung 1) die Anforderungen an Außenbauteile gem. DIN 4109 Tab. 8 und 10 zu ermitteln. Der Nachweis der erforderlichen Schalldämm- Maße der Außenwände und Fenster unter Berücksichtigung der Grundrisse, der Bauteilgröße und Raumnutzung ist mit Antragstellung vom Bauherrn zu erbringen. (s. a. Festsetzung Pkt. 4.7)

Moosinning

2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans 34
westlich Neuchinger Straße Abschnitt Süd

D Begründung

Gefertigt: 19.11.2003
Geändert: 30.03.2004 (b)

Planungsgruppe 504
Uwe Graf Dipl.Ing. Architekt
Henrike Cramer
Frohschammerstraße 14
80807 München
Tel 089 / 359 60 36
Fax 089 / 35 954 56

Grünplanung
Florian Hertlein
Landschaftsarchitekt
Konradstr. 11
80801 München
Tel 089 / 33 25 26
Fax 089 / 39 85 57

D Begründung

2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans 34

„westlich Neuchinger Straße Moosinning Abschnitt Süd“

- Die Bebauungsplanänderung wird auf der Grundlage des Bebauungsplans 34, in Kraft getreten am 27.11.1998 und der 6. Fassung der Flächennutzungsplanänderung erstellt.
Die 1. Änderung trat am 4.5.2001 in Kraft.
Die 2. Änderung betrifft den Bereich WA2 und umfasst die Grundstücke mit den Fl.Nr. 470, 470/1 Teil.
Das Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, eine im nördlichen Teil des Areals liegende Kettenhauszeile in eine Bebauung mit Doppelhäuser überzuführen. Die Erschließung, die im Westen gelegene großzügige Grünfläche und die Ordnung des Bebauungsplans werden von dieser Änderung nicht berührt.
- Bestand
Auf dem Gelände Fl.Nr. 470 steht eine aufgelassene Textil-Fabrikationshalle mit einer Wandhöhe von 8,0 m und Außenmaßen von 81m x 21m. Der genehmigte Bebauungsplan hatte eine Kettenhauszeile mit 8 Hauptbaukörpern, 2-geschossig mit 4 eingeschossigen Zwischenbauten vorgesehen. Sie sollte eine aneinander gebaute Häuserzeile, mit Satteldachneigung von 30° bis 40° und Gesamtaußenmaßen von 12m x 96m zeigen.
- Änderung
Die Kettenhauszeile wird in der 2. Änderung zugunsten von 6 Doppelhäusern aufgegeben. Die Doppelhäuser haben 2 Vollgeschosse und ein zurückgesetztes Terrassengeschoß, das nach BayBO ebenfalls ein Vollgeschoß ist, aber dessen maximale Geschoßfläche 2/3 der maximalen Grundfläche beträgt.
Das Terrassengeschoß erhält ein flachgeneigtes Sattel- oder Pultdach (8° bis 15°).
Die Außenmaße aller Doppelhäuser sind geringer als die vormalige Länge der Kettenhäuser.

Die Erschließung erfolgt von Süden auf einer öffentlich zu widmenden Eigentümerstraße. Es werden für 12 Wohneinheiten 36 Stellflächen eingetragen.

- Lärmschutz
Die in der Stellungnahme vom 12.12.2004 der Unteren Immissionsschutzbehörde, LRA Erding angesetzte „wesentlich höhere Verkehrsbelastung“ gegenüber dem Bebauungsplan“ von 1997, der jetzt geändert wird, bezieht nicht die Entlastung des im Oktober 2001 fertig gestellten Abschnitts der Flughafentangente Ost (FTO) südlich Moosinnings ein. Die FTO im Bereich Moosinning verläuft parallel zur Neuchinger Straße (ED 5) und entlastet diese, wie auch aus den Prognosen zur FTO zu ersehen ist. Die Entlastung in der Neuchinger Straße ist spürbar und betrifft insbesondere den Schwerlastverkehr, der in der Nord-Südachse erst wieder östlich Niederneuching auf die St2082 trifft.

Die Verkehrszahlen von 2000, die vom Straßenbauamt zur Verfügung stehen, erfassen diesen Umstand nicht. Schon in der Berechnung der künftigen Lärmbelastung für den Bebauungsplan von 1997 wurde von um 15 % höher angesetzten Verkehrsmengen ausgegangen. Die Verkehrsmengen der Zählung von 2000 nördlich Moosinning und südlich Moosinning (Niederneuching) unterscheiden sich erheblich. Die Verkehrsmenge im Süden (5672 DTV) waren um ca. 35% höher als nördlich Moosinning (4164 DTV). Hier wird der Einfluss der FTO deutlich, da die FTO von Norden kommend zu dem Zähltag nur bis Moosinning fertig gestellt war und die ED 5 im Zuge der Neuchinger Straße den Nord-Süd-Durchgangsverkehr noch aufnehmen musste.

Da keine neuen Verkehrsmengen-Zählungen zur Verfügung stehen (nächste Zählung erst 2005), läßt sich keine relevante Quantifizierung der künftigen Lärmbelastung errechnen. Aber die Situation erlaubt die

begründete Einschätzung, dass die Verkehrsmengen auf der ED5 in Moosinning (Neuchinger Straße) verglichen mit den Werten vor 2000 sich nicht erhöht haben.

Trotz allgemein ansteigender Verkehrsmengen kann nach dieser Betrachtung von einer bedeutenden Entlastung der ED5 ausgegangen werden.

Aufgrund dieser Einschätzung ist die Gemeinde bei der Abwägung im Bebauungsplanverfahren von der Verkehrssituation des ursprünglichen Bebauungsplans und von der damals angenommenen Lärmbelastung ausgegangen und hat keine höhere Beurteilung zu Grunde gelegt. Dennoch müssen für die der ED5 nahe gelegenen Gebäude der Nachweis über die erforderlichen Schalldämm- Maße der Außenwände und Fenster unter Berücksichtigung der Grundrisse, der Bauteilgröße und Raumnutzung gemäß der Lärmpegelbereiche II und III erbracht werden.

Aus Lärmschutzgründen sind folgende Hausanbauten vorgesehen:

- Wintergärten für die Südseite der Gebäude
- Nebengebäude in die Lücke zwischen den Doppelhäusern
- Lärmschutzwand bzw. Mauer an den Garagen zwischen der Neuchingerstraße und dem Haus 4.12

Größenvergleich:

	Außenmaße Bauraum in m	Überbaute Fläche GR in m ²	Geschoßfläche für 2 Vollgeschoße in m ²	Zusätzliche Geschoßfläche für Dach- bzw. Terrassengeschoß in m ²	Wandhöhe von 2 Vollgeschoßen in m
Bestand Textilfabrikationshalle	21,0 x 80,6	1.693	3.386		8,0
Genehmigter B-Plan	12,0 x 96,0	1.152	2.000	666	6,3
2. Änderung (addierte Maße)	11,0 x 80,4	900	1.800	600	6,0

Flächenvergleich:

	Umgriff in m ²	Nettobauland in m ²	Geschoßfläche in m ² (+GF Dachgeschoss)	GFZ für 2 Vollgeschoße (GFZ Gesamt)	Stellflächen Anzahl
Genehmigter B-Plan		4.165	2.000 (+666)	0,48 (0,64)	30
2. Änderung	4.910	4.165	1.800 (+600)	0,43 (0,58)	36

Planungsgruppe 504
30.03.2004

.....