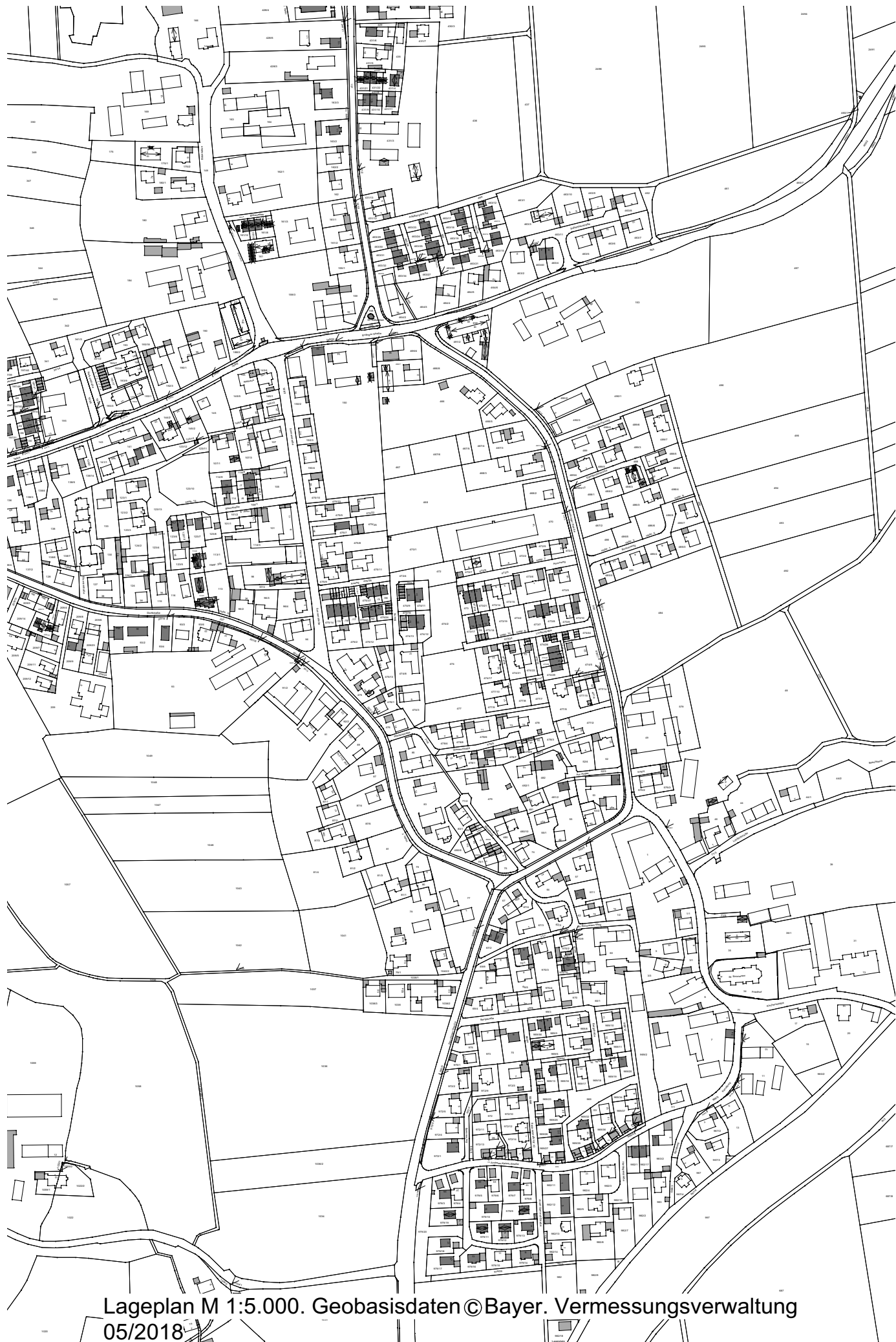


Gemeinde	Moosinning Lkr. Erding
Bebauungsplan	Nr. 34 Westlich Neuchinger Straße Moosinning 3. Änderung
Planfertiger	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeiter	Schwander, Mergenthaler
Aktenzeichen	MOI 2-122
Plandatum	12.03.2019 (Satzungsbeschluss) 04.12.2018 (Entwurf)

Satzung

Gemeinde Moosinning erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.



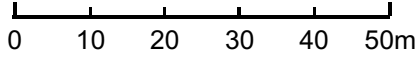
Lageplan M 1:5.000. Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung
05/2018



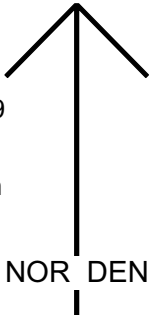
GR 70
WH 6,5

Gemeinde Moosinning
 Bbauungsplan Nr. 34
 Westlich Neuchinger Straße
 3. Änderung (Satzungsbeschluss)

M 1:1.000 12.03.2019



PV Planungsverband
 Äußerer
 Wirtschaftsraum
 München



Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr.34 „Westlich Neuchinger Straße“ i.d.F. vom 17.11.1998, incl. 1. Änderung i.d.F. vom 03.04.2001 und 2. Änderung i.d.F. vom 30.03.2004.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

- 2.1.1 Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 **GR 70** zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 70 qm

- 3.2 Für Terrassen, Balkone, Loggien, Vordächer und erdgeschossige Wintergärten wird eine zusätzliche Grundfläche von 15 qm festgesetzt. Die festgesetzte Gesamt-Grundflächenzahl ist einzuhalten.

- 3.3 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1-3 genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

- 3.4 **WH 6,5** maximal zulässige Wandhöhe in Meter, z.B. 6,5 m
Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

- 3.5 Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoß-Rohfußbodens darf, gemessen von Oberkante Fahrbahnmitte der nächstgelegenen Erschließungsstraße, 0,3 m nicht überschreiten.

- 3.6 Je Wohngebäude wird max. 1 Wohneinheit festgesetzt.

4 überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen




- 4.1 Es sind nur Doppelhäuser zulässig.

- 4.2  Baugrenze

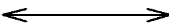
4.3 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Außentreppen, Vordächer, Balkone, Loggien und erdgeschossige Wintergärten um bis zu 2 Meter, durch Terrassen um bis zu 3 Meter überschritten werden.

4.4 Die Geltung der Abstandsflächenregelungen des Art. 6 Abs. 5 BayBO wird angeordnet.




5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 5.1  Fläche für Garagen/Carports
Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5.2  Fläche für Stellplätze
Offene Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5.3  Fläche für Nebenanlagen (Müll)
- 5.4 Die Breite von Garagen und Carports beträgt max. 3,0 m, gemessen parallel zur Straße.
- 5.5 Garagen und Carports sind entweder beidseitig als Grenzbebauung oder beidseitig angrenzend an das Hauptgebäude zu errichten.
- 5.6 Garagen und Carports sind mit Satteldach in einer Dachneigung von max. 12° oder als extensiv begrüntes Flachdach auszuführen.
- 5.7 Der Stauraum zwischen Garage oder Carport und der öffentlichen Verkehrsfläche darf nicht für die Ausweisung von Stellplätzen verwendet werden. Der Stauraum darf zur öffentlichen Verkehrsfläche weder eingefriedet noch sonst abgegrenzt werden und muss ständig zum Abstellen von Kraftfahrzeugen freigehalten werden und darf auch nicht durch Ketten oder andere Einrichtungen abgegrenzt werden.
- 5.8 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z. B. Gartenhäuser, etc.) sind bis zu einer Größe von 12 qm auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht jedoch neben Garage oder Carport. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl ist zu beachten.
- 5.9 Die zulässige Wandhöhe für Garagen/Carports und Nebenanlagen wird mit max. 2,5 m festgesetzt. Sie wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- 5.10 Garagen mit Grenzbebauung sind profiligleich auszuführen und in Material und Gestaltung aufeinander abzustimmen.
- 5.11 Für Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden




6 Bauliche Gestaltung

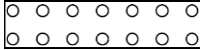


- 6.1 **SD** nur symmetrisches Satteldach zulässig
- 6.2  festgesetzte Firstrichtung
- 6.3 Die Dachneigung beträgt 35° bis 40°.
- 6.4 Dachaufbauten sind nur auf der straßenabgewandten Seite in Form einer Gaube oder eines Zwerchgiebels zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 6.5 Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten darf max. die Hälfte der Wandlänge an der Traufseite betragen. Der Abstand der Dachaufbauten untereinander und zum Ortsgang muss mindestens 1,5 m betragen. Die Oberkante der Gauben muss mind. 0,5 m unter dem First des Hauptdaches zurückbleiben und in einer Ebene angeordnet sein.
- 6.6 Die Dachneigung des Zwerchgiebels entspricht der Dachneigung des Hauptdaches.
- 6.7 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind im Neigungswinkel der Dachhaut als gleichmäßige rechteckige Flächen zu errichten. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur bis zu einem Abstand von 0,2 m zulässig.
- 6.8 Doppelhäuser sind profilgleich ohne Versatz mit gleicher Dachdeckung auszuführen.

7 Verkehrsflächen


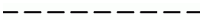



- 7.1  öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- 7.2  Straßenbegrenzungslinie
- 7.3  Straßenbegleitgrün
- 7.4 **P** Öffentliche Stellplätze
- 7.5 Für öffentliche Stellplätze sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

8 Grünordnung

- 8.1  öffentliche Grünfläche mit folgender Zweckbestimmung: Gemeindepark
- 8.2  private Grünfläche mit folgender Zweckbestimmung: Eingrünungsfläche
- 8.3  zu pflanzender Baum 1. Wuchsordnung
Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich.

- 8.4  Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern
Innerhalb der Umgrenzung ist mindestens eine Reihe standortgerechter Sträucher der Pflanzqualität Solitär, dreimal verpflanzt, 100 – 125 cm, zu pflanzen. Zierarten dürfen 1/3 der insgesamt zu pflanzenden Gesamtmenge nicht überschreiten.
- 8.5 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist eine mindestens 3,5 m breite Trasse für Rettungs- und Einsatzfahrzeuge als Schotterrassen auszubilden.
- 8.6 Die unbebauten Flächen sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten. Auf jedem Grundstück ist mindestens ein lokaltypisches Obstgehölz bzw. ein Baum 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Es ist ein Pflanzabstand bei Bäumen 2. Wuchsordnung von mindestens 3,5 m zum Gebäude einzuhalten.
- 8.7 Pflanzqualitäten
Bäume 1. Wuchsordnung sind als Hochstamm, mindestens dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm zu pflanzen.
Lokaltypische Obstgehölze bzw. Bäume 2. Wuchsordnung sind als Hochstämme, mindestens dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 12 – 14 cm (alternativ auch Solitär, bei Obstbäumen auch Halbstamm) zu pflanzen.
- 8.8 Die Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen.
- 8.9 Einfriedungen zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und zur öffentlichen Grünfläche sind unzulässig.
- 8.10 Als Einfriedungen zwischen den Baugrundstücken und zur Neuchinger Straße sind sockellose Zäune und Hinterpflanzungen bis zu einer Höhe von max. 1,2 m zulässig.
- 9 Immissionsschutz
- 9.1  Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (passive Schallschutzmaßnahmen)
- 9.2 An den gekennzeichneten Fassaden sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen zur fensterunabhängigen Belüftung auszustatten. Fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen sind nicht notwendig, wenn diese Räume über ein weiteres Fenster an einer nicht betroffenen Gebäudeseite belüftet werden können.
- 10 Bemaßung
- 10.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 3  Flurstücksnummer, z. B. 454
- 4  bestehende Bebauung
- 5  abzubrechende Bebauung
- 6 **Stellplätze**
Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Moosinning in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- 7 **Grünordnung**
- 7.1 Für die aufgrund dieser Festsetzungen zu pflanzenden Gehölze sind folgende Arten möglich:
- Bäume 1. Wuchsordnung
Berg-Ahorn, Gewöhnliche Esche
- Bäume 2. Wuchsordnung:
Feld-Ahorn, Hainbuche, Vogel-Kirsche, Eberesche
- Geeignete Sträucher:
Liguster, Gewöhnliche Heckenkirsche, Hunds-Rose, Zimt-Rose, Purpur-Weide, Rosmarin-Weide, Wolliger Schneeball
- 7.2 Die Gemeinde kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.
- 8 **Immissionsschutz**
- 8.1 Die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein WA werden erst in einem Abstand von ca. 35 m zur Straßenmitte eingehalten. Auf die Einhaltung des baulichen Schallschutzes nach DIN 4109 wird verwiesen. Im straßennahen Bereich ergibt sich der Lärmpegelbereich III nach Tabelle 7 der DIN 4109.
- 8.2 Durch die Nutzung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen und Hofstellen ist mit Staub-, Geruchs- und Lärmimmissionen zu rechnen. Die dadurch entstehenden Beeinträchtigungen sind zu dulden.

- 9 Denkmalschutz
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.
- 10 Telekommunikation
Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen berührt werden. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 – zu beachten. Es gilt sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.
- 11 Trinkwasserversorgung
Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen sein.
- 12 Abwasserbeseitigung
Das Abwasser ist im Mischsystem (Systembereich A) abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Abwasser-beseitigungsanlage des AZV Erdinger Moos angeschlossen sein.
- 13 Oberflächenwasserbeseitigung
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.
- 14 Schichtwasser, Grundwasser
Alle Bauvorhaben sind gegen hohe Grundwasserstände zu sichern. Die notwendigen Bauwasserhaltungen benötigen eine wasserrechtliche Erlaubnis und sind rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Erding zu beantragen.
- 15 Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen (Teil A) Bezug nehmen, sind im Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr.6, 10787 Berlin erschienen und bei allen DIN-Normen-Auslegestellen kostenfrei einzusehen. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich.
- Deutsches Patent und Markenamt, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München, <http://www.dpma.de>
 - Hochschule München, Bibliothek, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße 13d , 80335 München, <http://www.fh-muenchen.de>

Kartengrundlage	Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 05/2018. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.
Maßentnahme	Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
Planfertiger	München, den PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Gemeinde	Moosinning, den Pamela Kruppa, Erste Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 04.12.2018 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.12.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.02.2019 bis 05.03.2019 öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.12.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.02.2019 bis 05.03.2019 beteiligt.
4. Die Gemeinde Moosinning hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 12.03.2019 den Bebauungsplan in der Fassung vom 12.03.2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Moosinning, den

(Siegel)

.....
Pamela Kruppa, Erste Bürgermeisterin

5. Ausgefertigt

Moosinning, den

(Siegel)

.....
Pamela Kruppa, Erste Bürgermeisterin

6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 22.03.2019 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Moosinning, den

(Siegel)

.....
Pamela Kruppa, Erste Bürgermeisterin

Gemeinde	Moosinning Lkr. Erding
Bebauungsplan	Nr. 34 Westlich Neuchinger Straße Moosinning 3. Änderung
Planfertiger	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Aktenzeichen	MOI 2-122
Bearbeitung:	Schwander, Mergenthaler
Plandatum	12.03.2019 (Satzungsbeschluss) 04.12.2018 (Entwurf)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Plangebiet	4
	2.1 Lage.....	4
	2.2 Nutzungen.....	4
	2.3 Erschließung	5
	2.4 Emissionen	5
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	5
	3.1 Flächennutzungsplan	5
	3.2 Innenentwicklungskonzept für das Quartier M 10 – Nördlich Neuchinger Straße	6
	3.3 Bebauungsplan	9
	3.4 Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften.....	10
4.	Planinhalte	11
	4.1 Art der baulichen Nutzung	11
	4.2 Maß der baulichen Nutzung	11
	4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	12
	4.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	12
	4.5 Bauliche Gestaltung	13
	4.6 Verkehr und Erschließung	14
	4.7 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz	15
	4.8 Klimaschutz, Klimaanpassung.....	16
	4.9 Immissionsschutz.....	17
	4.10 Sonstiges	17
	4.11 Flächenbilanz	18

1. Anlass und Ziel der Planung

Aufgrund des anhaltenden Wachstums in der Region München kommt es auch im Gemeindegebiet Moosinning zu einer starken Nachfrage nach Wohnraum und damit einhergehend einem großen Verdichtungsdruck im Innenbereich.

Die Gemeinde erarbeitet daher ein Innenentwicklungskonzept, in dessen Rahmen Zielvorstellungen für die städtebauliche Entwicklung der unterschiedlichen Quartiere in den Ortsteilen Moosinning und Eichenried festgelegt werden. Dabei ist das grundsätzliche städtebauliche Ziel der Gemeinde Innenentwicklung auf Potenzialflächen zu fördern und gleichzeitig die städtebauliche Qualität der einzelnen Quartiere zu erhalten. Das Innenentwicklungskonzept sieht dabei auch vor, für geeignete Grundstücke die Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude zu erhöhen und durch Gebäudeanbauten eine maßvolle Verdichtung zu erreichen. Hierdurch soll ohne neue Baulandausweisungen zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. Dies entspricht dem Leitbild der Innenentwicklung, wie es im §1 Abs.5 Satz 3 BauGB niedergelegt ist.

Anlass der vorliegenden Planung ist der Wunsch des Grundstückseigentümers das Grundstück der ehemaligen Pullacher Textilfabrik durch eine Verlegung der Erschließungsstraße nach Norden besser nutzen zu können. Der Antrag sieht zudem vor, im nördlichen Bereich des Bebauungsplans „Westlich Neuchinger Straße“, die ursprünglich vorgesehene Dachform „Satteldach“ und deren Dachaufbauten wieder aufzunehmen. Dies entspricht den Zielen des Innenentwicklungskonzept-Quartiers M10.

Der Gemeinderat Moosinning hat daher in seiner Sitzung vom 04.12.2018 die 3. Änderung des Bebauungsplans „Westlich Neuchinger Straße“ beschlossen und die Ausarbeitung der Bebauungsplan-Änderung dem Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) übertragen.

Die 3. Bebauungsplan-Änderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Es handelt gegenwärtig um eine innerörtliche Konversionsfläche, die noch durch die ehemalige Pullacher Textilfabrik bebaut ist. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Moosinning stellt diese bereits als Wohnbaufläche (W) dar. Durch ihre innerörtliche Lage lässt sie sich dem Innenbereich zuordnen.

Die zulässige Grundfläche nach § 13 a Abs.1 Nr.1 BauGB liegt unter 20.000 qm, wodurch ein beschleunigtes Verfahren zulässig ist. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter sind nicht vorhanden. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe in Natur und Landschaft, als im Sinne des § 1a Abs.3 S.5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig.

Die beabsichtigte 3. Änderung des Bebauungsplans ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereichs die vorhergehenden Bebauungspläne vollständig.

2. Plangebiet

2.1 Lage

Das Plangebiet hat eine Größe von 0,49 ha und liegt im Zentrum des Hauptortes Moosinning. Es umfasst den nördlichen Teilbereich des Bebauungsplans „Westlich Neuchinger Straße“ mit den Fl. Nr. 470 sowie einen kleinen Teilbereich der Fl. Nr. 4701 und befindet sich ca. 200 m Luftlinie südlich vom Rathaus.

Das Plangebiet ist nahezu eben und derzeit noch vollständig durch die ehemalige Pullacher Textilfabrik bebaut. An der westlichen Grundstücksgrenze grenzt es unmittelbar an den Bürgerpark der Gemeinde an. Der südlich angrenzende Bereich ist durch Wohnbebauung charakterisiert, die sowohl durch Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften, als auch durch Hausgruppen geprägt ist. Nördlich des Plangebiets befindet sich neben einer noch unbebauten Grünfläche eine gemischte Nutzungsstruktur aus Wohnen und Dienstleistung. Im Osten wird es ferner durch die Neuchinger Straße begrenzt.



Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 2015

2.2 Nutzungen

Die Gebäude innerhalb des Plangebiets und der südlich angrenzende Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 34 werden gegenwärtig ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt. Im Norden grenzt gemischte Nutzungsstruktur an das Plangebiet. Diese zeichnet sich zwar überwiegend durch Wohnnutzungen aus, wird jedoch vereinzelt durch Dienstleistungsgewerbe durchbrochen. Die südwestlich an das Plangebiet angrenzende Grünfläche, wird als Bürgerpark der Gemeinde genutzt und dient der Freizeit und Erholung.



Ansicht Plangebiet von Südwesten



Ansicht Plangebiet von Westen



Angrenzender Bürgerpark

2.3 Erschließung

Das Plangebiet wird derzeit über die östlich angrenzende Neuchinger Straße (Kreisstraße ED 5) verkehrlich erschlossen. Durch diese ist eine direkte Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz sichergestellt.

Eine Anbindung an den ÖPNV ist durch die Buslinien 531 und 568, mit der Haltestelle „Moosinning, Kapelle“, in rd. 300 m fußläufiger Entfernung, gegeben.

2.4 Emissionen

Östliche grenzt das Plangebiet an die bestehende Kreisstraße ED 5 (Neuchinger Straße) an. Die Immissionsgrenzwerte nach der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes für allgemeine Wohngebiete können nachts und zur Hauptverkehrszeit überschritten werden. Dies ist bei der Bebauungsplanänderung zu berücksichtigen und durch geeignete Schallschutzmaßnahmen für die neue Wohnbebauung zu minimieren.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Moosinning in der Fassung vom 19.03.2013 ist das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Nördlich, östlich und südlich grenzen zudem weitere Wohnbauflächen an. An der westlichen Grundstücksgrenze verläuft zudem eine wichtige Fuß- und Radwegverbindung durch den als Grünfläche dargestellten Bürgerpark der Gemeinde.

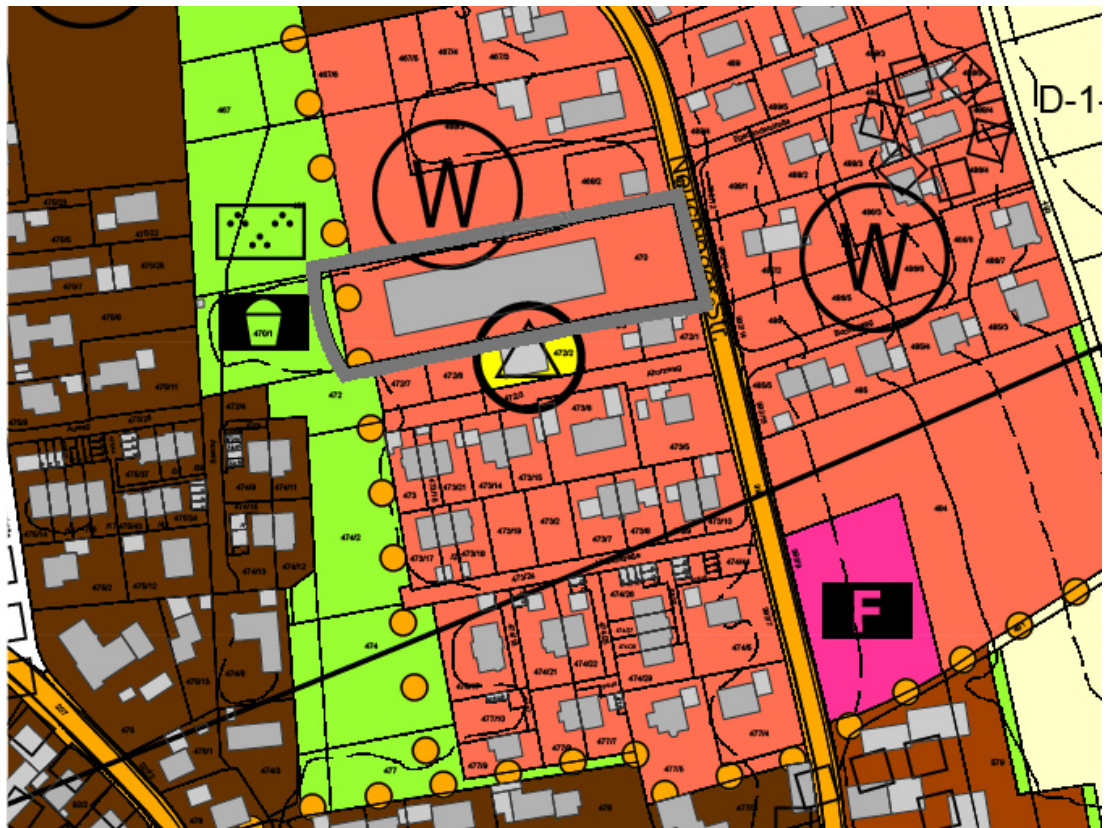


Abb. 2 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Lage des Plangebiets, ohne Maßstab

3.2 Innenentwicklungskonzept für das Quartier M 10 – Nördlich Neuchinger Straße

In dem in Aufstellung befindlichen Innenentwicklungskonzept wird das Plangebiet dem Quartier M 10 – Nördlich Neuchinger Straße zugeordnet. Neben dem Plangebiet des Bebauungsplans umfasst dieses noch den Bereich östlich der Neuchinger Straße

3.2.1 Bestand

Es handelt sich um ein verhältnismäßig homogenes Quartier, das am Ortsrand durch eine klare und lockere Einfamilien- und Doppelhausbebauung mit geringerer Gebäudehöhe charakterisiert ist. Entlang der Neuchinger Straße und an den Bürgerpark der Gemeinde angrenzend sind überwiegend Doppel- und Reihenhäuser mit einer höheren baulichen Dichte zu finden.

3.2.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist gegenwärtig noch durch die Fabrikationshalle der ehemaligen Pullacher Textilfabrik bebaut. Diese ist bereits seit mehr als ein Jahrzehnt nicht mehr in Benutzung, sodass hier eine Umnutzung durch Wohnbebauung vorgesehen ist. Die zukünftige Wohnbebauung ist auch überwiegend im restlichen Quartier vorzufinden. Lediglich im nördlichen Bereich des Quartiers befinden sich gewerbliche Nutzungen (Friseur, Reiseagentur).

3.2.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Quartier M 10 weist mit einer durchschnittlichen Grundflächenzahl von 0,2 eine eher niedrige Dichte auf und ist daher durch eine lockere Bebauung gekennzeichnet. Lediglich die südlich des Plangebiets liegenden Reihenmittelhäuser weisen eine noch höhere Dichte auf.

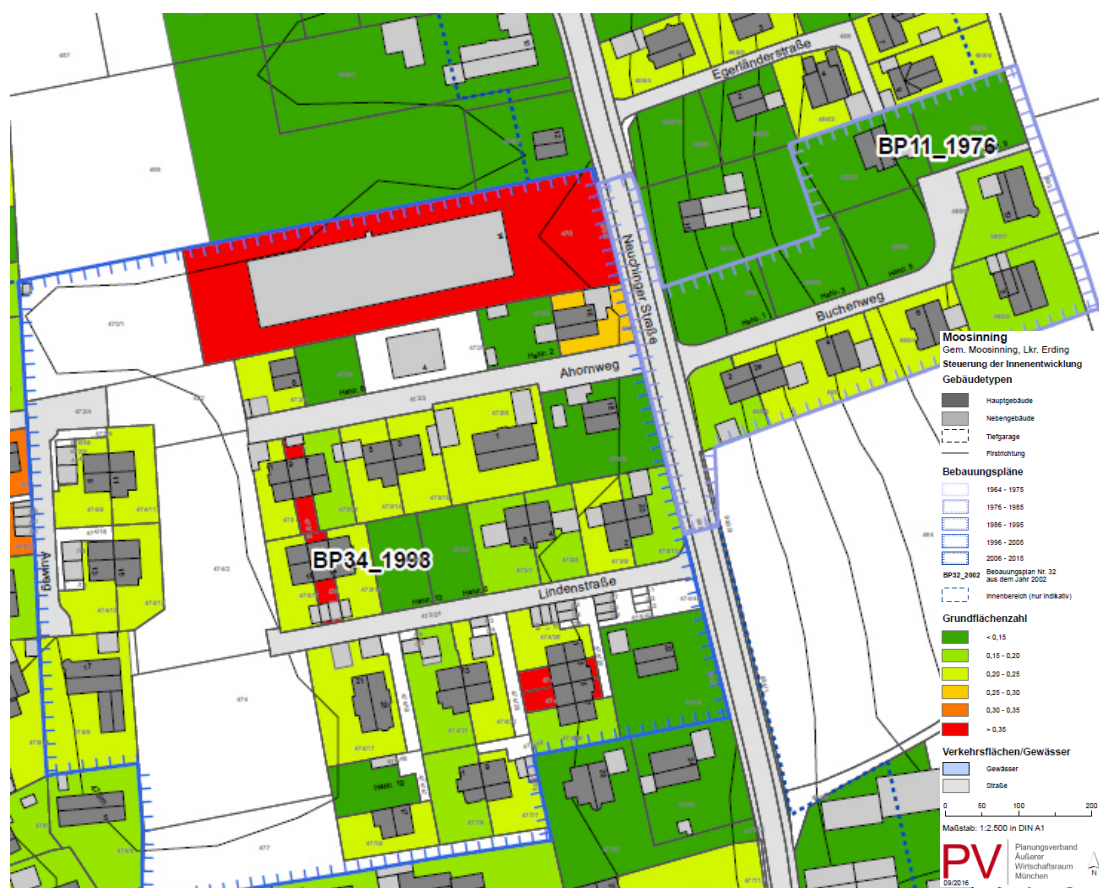


Abb. 3 Grundflächenzahl innerhalb des Plangebiets und Quartiers M10, ohne Maßstab

3.2.4 Bauweise

Da sich mit der ehemaligen Textilfabrik gegenwärtig nur ein gewerbliches Gebäude im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sind dort keine Wohneinheiten zu finden. Das restliche Quartier M 10 ist überwiegend durch Einzel- und Doppelhäuser mit 1-2 Wohneinheiten je Gebäude charakterisiert. Diese werden durch einige Reihenhäuser im südlichen Bereich des Quartiers und durch vereinzelte Mehrfamilienhäuser mit bis zu 8 Wohneinheiten ergänzt.

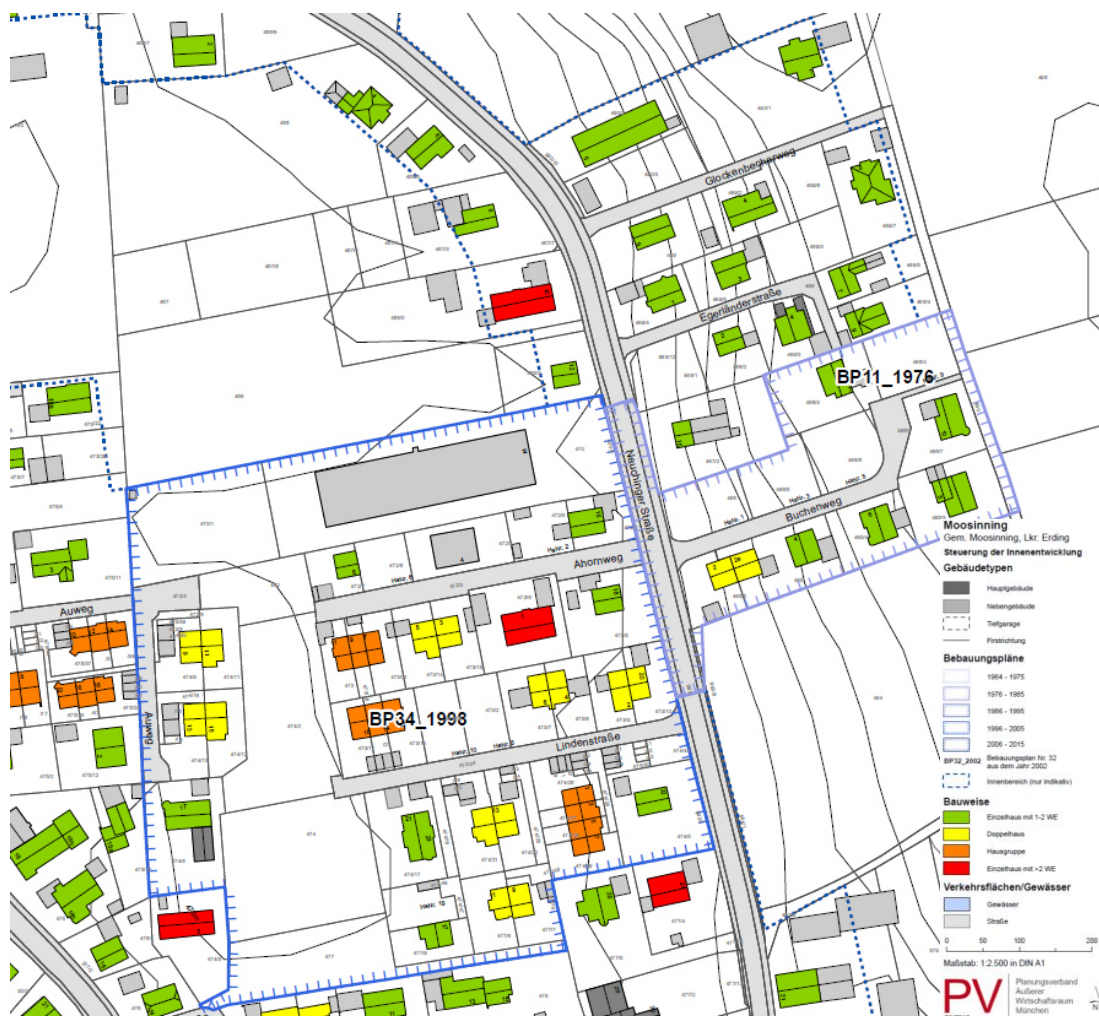


Abb. 4 Haustypen innerhalb des Quartiers M10, ohne Maßstab

3.2.5 Haustyp

Im Plangebiet ist durch die ehemalige Fabrikhalle kein, für die Gemeinde Moosinning, typischer Haustyp zu finden. In der Umgebung des Plangebiets befinden sich im Osten Einzel- und Doppelhäuser nach Typ E und zum Ortsrand nach Typ B und C. In südlicher Richtung befinden sich überwiegend Doppel- und Reihenhäuser des Haustyps E. Nördlich des Plangebiets gibt es weitere Häuserzeilen, die unterschiedlichen Haustypen entsprechen.

3.2.6 Grünstrukturen

Im Plangebiet sind vor allem an der nördlichen Grenze noch klare Grünstrukturen zu erkennen. Diese sind vor allem durch einen Baumbestand gekennzeichnet, der als Abgrenzung zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung dient. Entlang der Neuchinger Straße sind die Grünstrukturen meist durch noch intakte Vorgartenzonen zu erkennen. Diese werden lediglich durch Zufahrten zu den Grundstücken durchbrochen. Im Norden und Westen grenzen zudem Grünflächen an das Plangebiet an.

3.2.7 *Städtebauliche Zielsetzung*

Die städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde für das Plangebiet ist eine Nachverdichtung, die sich am Bestand orientiert. Dabei sollen untergenutzte Grundstücke durch Nachverdichtungsmöglichkeiten besser ausgenutzt werden. Dies soll unter Beibehaltung der städtebaulichen Struktur sowie einer niedrigeren Bebauung am Ortsrand erfolgen.

3.3 **Bebauungsplan**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 34 „Westlich Neuchinger Straße“. Dieser wurde in der Fassung vom 17.11.1998 erstmals aufgestellt und in der Zwischenzeit bereits zweimal geändert.

- 1. Änderung i.d.F. vom 03.04.2001
- 2. Änderung i.d.F. vom 30.03.2004

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Westlich Neuchinger Straße“, incl. der 2 rechtskräftigen Änderungen, trifft für das Plangebiet bisher folgende Festsetzungen:

3.3.1 *Art der baulichen Nutzung*

Das Plangebiet wird gegenwärtig als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

3.3.2 *Maß der baulichen Nutzung*

Das Maß der baulichen Nutzung wird aus einer Kombination von Anzahl der Vollgeschosse, maximaler Grundfläche (GR), maximaler Geschossfläche (GF) und Anzahl der Wohneinheiten festgesetzt.

3.3.3 *Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen*

Die Baugrenzen legen die überbaubaren Grundstücksflächen als Bauraum fest (§23 BauNVO). Diese können durch Balkone, Loggien und Wintergärten um bis zu 2,0 m überschritten werden. Die Gebäude sind in als Doppelhäuser und profilgleich zu errichten. Die notwendigen Abstandsflächen sind gemäß Art. 6 BayBO angeordnet und damit einzuhalten. Weitere Regelungen werden nicht getroffen.

3.3.4 *Bauliche Gestaltung*

Durch die Festsetzungen der maximalen Wandhöhe von 6,0 m und der maximalen Höhe bis zur Oberkante des Terrassengeschosses von 8,5 m wird die Höhe der baulichen Anlagen geregelt. Die maximale Wandhöhe wird hierbei gemessen von der Oberkante (OK) Kellerrohdecke bis zum Schnittpunkt OK Dachfläche bzw. Terrasse mit Außenkante (AK) Außenwand. Das Terrassengeschoss wird gemessen von der OK Kellerrohdecke bis Schnittpunkt OK Dachfläche, Untere Traufe mit AK Außenwand des Terrassengeschosses. Die Oberkante Kellerrohdecke (Sockelhöhe) darf dabei maximal 0,3 m über der nächstgelegenen Erschließungsstraße liegen.

Als Dachform sind im Bebauungsplangebiet Pultdächer sowie Satteldächer mit einer Dachneigung von 8° - 15° zulässig. Die Festsetzung einer Firstrichtung erfolgt zeichnerisch. Dachaufbauten sind innerhalb des Geltungsbereiches ausgeschlossen. Sowohl auf den Dachflächen der Haupt- als auch der Nebengebäude sind Solarkollektoren zulässig.

3.3.5 *Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen*

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig und dürfen eine Dachneigung von 6° - 10° aufweisen. Entsprechend der Hauptgebäude ist auch hier bei Grenzbebauung eine profilgleiche Bebauung hinsichtlich Material und Gestaltung durchzuführen.

3.3.6 *Verkehrsflächen*

Die 2. Änderung des Bebauungsplans setzt im südlichen Teilbereich des Grundstücks einen Eigentümerweg mit öffentlicher Widmung fest, der dem Bereich als Erschließung dient.

3.3.7 *Immissionsschutz*

Ferner werden zur Reduzierung des Lärms von der ED 5 Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen. Eine Lärmschutzwand bzw. Mauer sowie Festsetzungen zum Lärmpegelbereich sollen eine geringere Belastung nach sich ziehen.

3.3.8 *Sonstiges*

Darüber hinaus werden Festsetzungen zu Einfriedungen und Grünordnung getroffen.

3.4 **Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften**

In dem Änderungsbereich befinden sich keine Schutzgebietsausweisungen oder anderweitig gesetzlich geschützte Bereiche (z.B. geschützte Biotope, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete).

Des Weiteren sind innerhalb des Änderungsbereichs keine Baudenkmäler vorhanden. Archäologische Fundstellen (Bodendenkmäler) werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. Sollten im Rahmen von Bauvorhaben Bodendenkmäler aufgefunden werden, so ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 BayDSchG).

Ebenso beinhaltet der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung keine im Altlastenverdachtskataster verzeichneten Flächen. Sollten konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, so ist dies unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen (Art. 1 BayBodSchG).

4. Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird zukünftig weiterhin ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Ausnahmsweise zulässige Anlagen nach § 4 Abs.3 BauNVO sind auch weiterhin nicht zulässig, da sich das Plangebiet hinsichtlich der Lage und Beschaffenheit für diese nicht eignet.

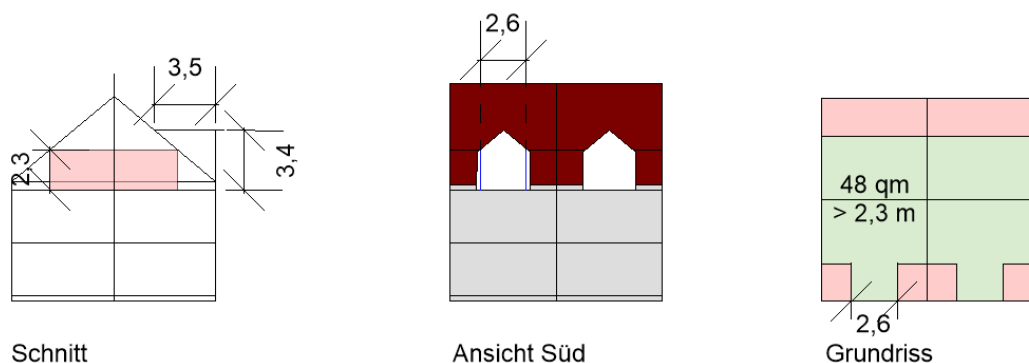
4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird zukünftig über eine maximal zulässige Grundfläche (GR) sowie über die Angabe einer maximal zulässigen Wandhöhe eindeutig festgesetzt. Zur Erleichterung des Vollzugs wird auf eine Festsetzung zur Anzahl der zulässigen Vollgeschosse sowie zur Geschossfläche verzichtet.

Die zulässige Grundfläche wird auf 70 qm festgesetzt. Hierdurch wird die für die Umgebung geringe Grundflächenzahl von 0,25 nicht überschritten. Zusätzlich wird eine Grundfläche für Terrassen, Balkone, Loggien, Vordächer und erdgeschossige Wintergärten von 15 qm zugelassen. Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1-3 genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden. Dadurch wird die Gesamt-Versiegelung begrenzt und ausreichende Flächen für Grünbereiche sichergestellt.

Die zulässige Wandhöhe wird von 6,0 m auf 6,5 m erhöht und damit die Möglichkeit für eine ausreichende Wärmedämmung sowie einen höheren Kniestock geschaffen, um das Dachgeschoss als Vollgeschoss zu nutzen. Durch diese Änderung der Festsetzung wird trotz der Reduzierung der Grundfläche eine Erhöhung der möglichen Geschossfläche von 200 qm auf 210 qm erreicht. Damit wird dem städtebaulichen Ziel des sparsamen Umgangs mit dem Grund und Boden (§ 1 Abs. 2 BauGB) entsprochen.

Berechnung Vollgeschoss (Dachgeschoss)



Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Höhe der Oberkante Rohfußboden darf maximal 0,3 m über der Oberkante Fahrbahnmitte der nächstgelegenen Erschließungsstraße liegen.

Ergänzend wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen festgesetzt. Es ist je Doppelhaushälfte 1 Wohneinheit zulässig. Dadurch wird die im Innenentwicklungskonzept als Zielvorstellung beschlossene Größe von 250 qm Grundstücksfläche je Wohneinheit umgesetzt. Durch die Koppelung der Wohnungszahl an die Grundstücksgröße wird sichergestellt, dass ausreichend Flächen für den ruhenden Verkehr, für bauliche Nebenanlagen und als begrünte Gartenflächen vorhanden sind.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist weiterhin durch baukörperähnliche Bauräume festgesetzt. Diese wurden jedoch nach Süden versetzt, um eine Verlegung der Erschließungsstraße in den Norden zu ermöglichen. Die notwendigen Abstandsflächen nach der BayBO sind auch weiterhin zu beachten, um eine ausreichende Belichtung, Besonnung, Brandschutz und Sozialabstand zu gewährleisten.

Des Weiteren ist eine Überschreitung der durch Außentreppen, Vordächer und Balkone, Loggien und erdgeschossigen Wintergärten um bis zu 2 m sowie durch Terrassen um bis zu 3 m möglich, da diese Anlagen eine geringe städtebauliche Wirksamkeit besitzen.

Um den städtebaulichen Charakter des Quartiers M 10 – Nördlich Neuchinger Straße – zu bewahren, wird fortan eine offene Bauweise mit Doppelhäusern festgesetzt.

4.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die Festsetzungen zu Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen werden neu gefasst.

Garagen, Carports und offene Stellplätze sind auch weiterhin zeichnerisch festgesetzt und dürfen nur innerhalb der festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Damit eine höhere Flexibilität für den Bauherrn erreicht werden kann, werden die Bauräume für Garagen und Carports vergrößert. Um eine Durchlässigkeit in den rückwärtigen Gartenbereich zu gewährleisten ist eine max. Breite der Garage bzw. des Carports von 3,0 m zulässig. Damit eine ruhiges und zum Quartier passendes Ortsbild entsteht sind Garagen bzw. Carports innerhalb der festgesetzten Flächen entweder einheitlich als Grenzbebauung oder einheitlich angrenzend an das Hauptgebäude zu errichten.

Entsprechend dem südlich angrenzendem Bebauungsplan Nr. 34 „Westlich Neuchinger Straße“ sind die Garagen und Carports als Satteldach mit einer Dachneigung von bis zu 12 ° zulässig. Ferner können diese zukünftig auch als extensiv begrüntes Flachdach ausgestaltet werden und damit als Maßnahme der Klimaanpassung positive kleinklimatische Effekte ermöglichen. Die Festsetzung zur Dachform von Garagen und Carports sichert ein gestalterisches Einfügen in das Ortsbild.

Für Zufahrten und offene Stellplätze sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden, um die Bodenversiegelung zu begrenzen. Innerhalb von Baugrundstücken ist die gesamte nicht von Gebäuden und Nebenanlagen eingenommene Fläche gärtnerisch anzulegen.

Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Moosinning. Gegenwärtig ist die Fassung vom 22.05.2015 gültig, die folgenden Stellplatzschlüssel festlegt:

Richtzahlen für den Stellplatzbedarf

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon für Besucher in v.H. oberird.
1.	Wohngebäude		
1.1	Wohnungen bis 30 qm Wohnfläche einschl. App.	1 Stpl. je Wohnung bzw. App.	20 ¹⁾
1.2	Wohnungen ab 31 m ² bis 130 m ² Wohnfläche einschl. App.	2 Stpl. je Wohnung bzw. App.	20 ¹⁾
1.3	Wohnungen über 130 qm Wohnfläche	3 Stpl. je Wohnung	20 ¹⁾
1.4	Altenwohnungen	0,5 Stpl. je Wohnung	100 ²⁾
1.5	Kinder- und Jugendwohnheime	1 Stpl. je 5 Betten	75
1.6	Studentenwohnheime und Schwesternwohnheime	1 Stpl. je 1,5 Betten	20
1.7	Arbeitnehmerwohnheime	1 Stpl. je 1,5 Betten	20
1.8	Altenheime	1 Stpl. je 4 Betten	50

Abb. 5 Auszug aus der Stellplatzsatzung der Gemeinde Moosinning, Stand 22.05.2015

Darüber hinaus dürfen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z. B. Gartenhäuser, etc.) bis zu einer Größe von 12 qm auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Ausgenommen hiervon sind jedoch Nebenanlagen, die an der Ost- bzw. Westseite der Garagen platziert werden, diese sind unzulässig. Damit wird eine Durchlässigkeit in den rückwärtigen Gartenbereich ermöglicht und der Eindruck einer Garagenwand verhindert. Die freie Platzierung der Nebenanlagen dient gleichzeitig einer besseren Nutzung der Gartenflächen. Allerdings ist auch hier die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl zu beachten. Die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe für Garage/Carports und Nebenanlagen auf 2,5 m wird entsprechend dem Bebauungsplans Nr. 34 i.d.F. vom 17.11.1998 wiederaufgenommen und dient ferner dazu, um diese auch zukünftig als untergeordnete Anlagen wahrzunehmen.

Die Festsetzung zur profilgleichen Grenzbebauung von Garagen und Nebenanlagen wird von der 2. Bebauungsplanänderung übernommen, um auch zukünftig eine ruhige Gebäudelandschaft innerhalb des Plangebietes zu erreichen.

4.5 Bauliche Gestaltung

Zur Sicherung des Ortsbildes werden gestalterische Festsetzungen entsprechend Art. 81 BayBO getroffen.

Die Festsetzung zur Dachform wird geändert, so dass zukünftig nur noch symmetrische Satteldächer zulässig sind. Dies führt zu einem besseren Einfügen in die Umgebung und gewährleistet eine ruhige und für das Quartier typische Dachlandschaft. Für diese sind Dachneigungen von 35 – 40° festgesetzt. Die Firstrichtung der Gebäude ist weiterhin zeichnerisch festgesetzt und verläuft parallel zur nördlich verlaufenden Straße.

Dachaufbauten sind nur zur straßenabgewandten Seite in Form einer Gaube oder eines Zwerchgiebels zulässig. Um weiterhin eine ruhige Dachlandschaft zu gewährleisten, entspricht die Dachneigung des Zwerchgiebels der Dachneigung des Hauptgebäudes. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten darf max. die Hälfte der Wandlänge an der Traufseite betragen. Der Abstand der Dachaufbauten untereinander und zum Ortgang muss mindestens 1,5 m betragen. Die Dachneigung Des Weiteren sind auch zukünftig Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zulässig, die der Energieeinsparung dienen und damit dem Klimawandel entgegen wirken.

4.6 Verkehr und Erschließung

4.6.1 Verkehrserschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des neuen Baugebiets erfolgt weiterhin über die Neuchinger Straße. Allerdings soll zukünftig die innere verkehrliche Erschließung über eine neue öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ stattfinden. Diese wird in Richtung Norden versetzt. Die Verlegung der Erschließungsstraße ermöglicht eine bessere Nutzung der nach Süden ausgerichteten Gärten und verhindert zukünftig eine Unterbrechung der Gärten durch Stellplätze und Garagen. Die Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ dient zum einem der Geschwindigkeitsreduzierung des Individualverkehrs zum anderen kann die Verkehrsfläche gleichermaßen durch Fußgänger genutzt werden, um in den Bürgerpark der Gemeinde zu gelangen.

Durch die neue öffentliche Verkehrsfläche, sind die überbaubaren Grundstücksflächen deutlich weniger als 50 Meter von dieser entfernt, so dass keine besonderen Festsetzungen für den Brandschutz erforderlich sind.

Für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge wird eine mit Schotterrasen befestigte Trasse durch den Bürgerpark geschaffen.

4.6.2 Energieversorgung

Eine Versorgung des Plangebiets mit Erdgas ist durch die Energienetze Bayern möglich. Hierzu ist jedoch im Anschluss an das Bauleitplanverfahren eine frühzeitige Abstimmung notwendig.

4.6.3 Telekommunikation

Im nördlichen Bereich des Bebauungsplans befinden sich unter der geplanten Erschließungsstraße Telekommunikationslinien der Telekom, die im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen sind. Ein Ausbau sollte frühzeitig mit der Telekom abgestimmt werden. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Es gilt sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

4.6.4 *Abfallbeseitigung*

Da die neue Erschließungsstraße keine ausreichende Wendemöglichkeit für die Müllfahrzeuge besitzt, sind an der Einmündung zur Neuchinger Straße Flächen für die Unterbringung von Müllgefäßen vorgesehen.

4.6.5 *Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung*

Da es sich um einen Bestandsbebauungsplan handelt, sind Anschlüsse an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (Wasserleitung und Schmutzwasserkanal) gegeben. Leitungsführung und Dimensionierung (unter Berücksichtigung der Löschwasserversorgung) sind ggf. in nachfolgenden Ingenieurplanungen dem gültigen Regelwerk entsprechend zu überprüfen und zu planen. Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist hinsichtlich des Grundschutzes gesichert. Allerdings ist der Umfang der Inanspruchnahme der öffentlichen Trinkwasserversorgung abhängig vom Wasserdargebot, der Leistungsfähigkeit des Rohrnetzes und der jeweiligen Versorgungssituation.

4.6.6 *Oberflächenwasserbeseitigung*

Das Abwasser ist im Mischsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des AZV Erdinger Moos angeschlossen sein.

Die genaue Leitungsführung und Dimensionierung und der Umgang mit Überlaufwasser aus den Zisternen sind im Anschluss an das Bauleitplanverfahren im Rahmen der Erschließungsplanung zu klären und mit dem Abwasserzweckverband Erdinger Moos abzustimmen.

4.7 **Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz**

Die Festsetzungen zur Grünordnung werden an den Leitfaden für die Gestaltung von öffentlichen und privaten Grünflächen in Bauleitplänen der Gemeinde Moosinning angepasst. Dies soll der Gemeinde als Grundlage für zukünftige Bebauungspläne dienen. Für das Plangebiet sind Baum- und Strauchpflanzungen vorgesehen. Die Durchgrünung bringt positive Effekte für das Ortsbild, die Erscheinung des Straßenraumes, das Stadtklima, die Artenvielfalt und die menschliche Gesundheit. Negative Auswirkungen des Vorhabens auf Naturhaushalt und Landschaftsbild können hierdurch minimiert werden. Durch die Festsetzung des zeitlichen Rahmens für die Pflanzungen und die Pflanzqualität wird eine rasche Begrünung der Bauflächen sichergestellt.

Eine Eingrünung durch Strauchpflanzungen im Westen, hin zum Bürgerpark, gewährleistet auch zukünftig eine Trennung zwischen bebauter Umwelt und Naherholungsflächen (Bürgerpark).

Die Festsetzungen zu Einfriedungen werden größtenteils beibehalten und geringfügig liberalisiert, um den Grundstückseigentümern eine flexiblere Gestaltung ihrer Vorgärten zu ermöglichen.

4.8 Klimaschutz, Klimaanpassung

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung
<p>Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)</p>	<p>Reduzierung der versiegelten Fläche und der damit verbundenen kleinklimatischen Erwärmung durch Begrenzung der höchstzulässigen Grundfläche. Forderung von Ersatzbaumpflanzungen bei Ausfall, zudem Gebot die nicht überbaubare Grundstücksfläche zu begrünen, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit.</p>
<p>Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)</p>	<p>Begrenzung der höchstzulässigen Grundfläche. Freihalten von Freiflächen innerhalb des Plangebiets, zudem Durchgrünung des Gebiets, dadurch Verringerung der Versiegelung. Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet.</p>
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung
<p>Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)</p>	<p>kompakte Bauweise, dadurch Reduzierung des Flächenverbrauchs, Ressourcen schonende Innenentwicklung durch Überplanung eines vorhandenen Gebäudebestandes, dadurch Verhinderung einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich mit dem Erfordernis neuer Erschließungsmaßnahmen. Nachverdichtung im Nahbereich einer Bushaltestelle, dadurch Möglichkeit zur Nutzung von Alternativen zum CO₂-emittierenden Individualverkehr Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind allgemein zulässig und erwünscht.</p>
<p>Vermeidung von CO₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO₂ neutrale Materialien)</p>	<p>Förderung der CO₂-Bindung durch Nachpflanzung von Gehölzen. Nachverdichtung von einem innerörtlichen Bereich. Fußläufige Erreichbarkeit von ÖPNV-Haltestellen ist gegeben.</p>

4.9 Immissionsschutz

4.9.1 Verkehr

Östlich des Plangebietes verläuft mit der Neuchinger Straße, die Kreisstraße ED 5, die in der Vergangenheit als Verbindungsstraße zum Flughafen München genutzt wurde und für das Plangebiet als Erschließungsstraße dient. Innerhalb des Geltungsbereichs wurde in der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 von Lärmbelastungen durch die Neuchinger Straße ausgegangen.

Seit der Fertigstellung der Flughafentangente Ost (FTO) im Jahr 2010 ist jedoch eine geringere Verkehrsbelastung zu erkennen. Der Einfluss der FTO ist vor allem in den Verkehrszählungen aus dem Jahr 2005 und 2015 zu erkennen. So reduzierte sich die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 3899 (KFZ) und 268 (SV) im Jahr 2005 auf 2871 (KFZ) und 159 (SV) im Jahr 2015.

Mit dem dreistreifigen Ausbau der St 2580 zwischen der Anschlussstelle St 2084 und der Anschlussstelle B 388 ist zukünftig von keinem Anstieg der DTV im Bereich der Neuchinger Straße auszugehen.

Bereits im Vorfeld wurde durch die Untere Immissionsschutzbehörde eine Abschätzung des maßgeblichen Außenlärmpegels in einer Entfernung von 15 m ermittelt. Dieser überschreitet tagsüber sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 als auch die nach der 16. BImSchV einzuhaltenden Grenzwerte für Allgemeine Wohngebiete mit 60 dB (A) und nachts mit 52 dB (A). Eine Einhaltung der Orientierungswerte nach der DIN 18005 erfolgt nach Angabe der Unteren Immissionsschutzbehörde erst im Abstand von ca. 35 m zur Straßenmittellinie. Aufgrund dieser Abschätzung und der deutlichen Reduzierung der DTV kann zwar zukünftig auf eine Schallschutzwand verzichtet werden, aufgrund der Lärmbeeinträchtigungen durch den Straßenverkehr der ED 5 sind für den straßennahen Bereich erhöhte Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109 notwendig. Für den straßennahen Bereich ergibt sich nach Tabelle 7 der DIN 4109 ein Lärmpegelbereich III. Daher werden an der straßenseitigen Fassade des östlichen Doppelhauses Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (passive Schallschutzmaßnahmen) festgesetzt, die entsprechend DIN 4109 nachzuweisen sind.

Damit kann der Verkehrslärm von der ED 5 verringert und gesunde Wohnverhältnisse geschaffen werden.

4.9.2 Landwirtschaft

In unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Durch deren Nutzung ist mit Staub-, Geruchs-, bzw. Lärmimmissionen zu rechnen. Eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung der landwirtschaftlich genutzten Fläche muss auch zukünftig gewährleistet sein.

4.10 Sonstiges

4.10.1 Bauwasserhaltung

Um die Bauvorhaben gegen die hohen Grundwasserstände innerhalb des Plangebiets zu sichern können Bauwasserhaltungsmaßnahmen notwendig sein. Diese benötigen eine wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 70 BayWG und sind vor Baubeginn beim Landratsamt zu beantragen.

4.11 Flächenbilanz

• Geltungsbereich	ca. 4.900 qm
• öffentliche Verkehrsfläche (incl. Begleitgrün)	ca. 850 qm
• öffentliche/ private Grünfläche	ca. 310 qm
• Baufläche/ private Baugrundstücksfläche	ca. 3.740 qm
• Grundfläche	ca. 840 qm

Gemeinde

Moosinning, den

.....
Pamela Kruppa, Erste Bürgermeisterin