











































GEMEINDE MOOSINNING
 1. Änderung
 A Bebauungsplan Nr. 36
 Südlich Andreas-Kaiser-Strasse

B1 Festsetzungen durch Zeichen

-  Geltungsbereich des Bebauungsplans
-  Allgemeines Wohngebiet
-  Baugrenze
-  Einzelhaus/Doppelhaus
-  Firstrichtung
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Abgrenzung Einzelhaus/Doppelhaus
-  öffentliche Straßen
-  öffentlicher Fußweg/Rad- und Fußweg
-  Sichtfelder, Schenkellänge in Metern
-  Überdachte Stellplätze/Garagen
-  Garagen mit besonderen Gestaltungsanforderungen
-  Stützmauern
-  Öffentliche Grünfläche
-  Ausgleichsfläche
-  Baum- und Strauchpflanzungen
-  Wiesenflächen
-  Zu verbreiterendes Ufergehölz
-  Mulde zur Oberflächenwasserversickerung
-  Extensivgrünland
-  Vernähte Geländemulde
-  Anbauverbotszone
-  zu erhaltender/zu pflanzender Laubbaum
-  Acer platanoides (Spitzahorn) Stu 20-25 cm
-  Fraxinus (Esche) Stu 20-25 cm
-  Carpinus betulus (Hainbuche) Stu 18-20 cm
-  zu fällender Baum
-  Kinderspielplatz für Kinder bis 6 Jahre
-  Ein- und Ausfahrt
-  Höhenkote Stellplatzeinfahrt

C1 Hinweise durch Zeichen

-  bestehende Grundstücksgrenze
-  aufzuhebende Grundstücksgrenze
-  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
-  Höhenlinien
-  Nummerierung der Bauquartiere
-  Nummerierung der Häuser
-  Bezeichnung der Geschosse
-  Vermaßung in m
-  Geländemodellierung
-  Flurnummer
-  110 kV-Leitung mit Schutzzone
-  Ortsdurchfahrtsgrenze

Planfassung: 22.11.2005 (b)

Bearbeitung: Planungsgruppe 504
 Uwe Graf, Architekt, René Häuser
 Frohschammerstr. 14, 80807 München
 Tel. 089/3596036, Fax 089/3590456, planer@pg504.c



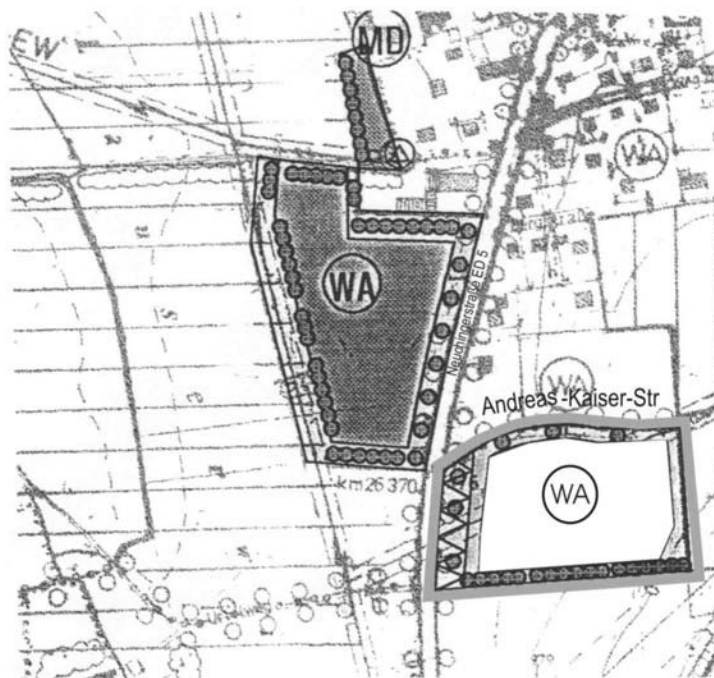
Moosinning

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 36 Südlich Andreas-Kaiser-Straße

- A Bebauungsplan (Planzeichnung)
 - B1 Festsetzungen durch Zeichen (auf der Planzeichnung)
 - B2 Festsetzungen durch Text
 - C1 Hinweise durch Zeichen (Auf der Planzeichnung)
 - C2 Hinweise durch Text (keine Änderung)
 - D Verfahrensvermerke
- Begründung

Die Gemeinde Moosinning erlässt auf Grund der §§ 1 bis 4 sowie § 8 ff. Baugesetzbuch - BauGB -, Art. 98 der Bayerischen Bauordnung - BayBo - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - diesen Bebauungsplan als

Satzung



Bebauungsplan Nr. 36

Ausschnitt Flächennutzungsplan M = 1 : 5000

Planfassung 22.11.2005 (b)

Bearbeitung:
Planungsgruppe 504
Uwe Graf, René Häuser
Frohschammerstr. 14, 80807 München
Tel.: 089/359 6036, Fax: 359 0456, planer@pg504.de

B2 Festsetzungen durch Text

Hier nur geänderte Festsetzungen. Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 40 gelten nach wie vor. Die Ziffern der Gliederung sind identisch.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse

U+I+D: 2 Vollgeschosse (Untergeschoss unterstrichen) Erdgeschoss und Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss (D nicht unterstrichen) zulässig.

I+D: 1 Vollgeschoss und ausbaufähiges Dachgeschoss als Vollgeschoss (D unterstrichen)

3.2 Geänderte Werte (**Änderungen fett**) der Geschossfläche, Wandhöhen, Geschossigkeit und Höhenkoten

weiter hin gilt : Maximal zulässige Grundfläche GR, Geschossfläche GF in m² je Wohngebäude, maximale Wandhöhe, maximale Anzahl der Geschoße und der Wohneinheiten je Haus, Höhenkote Erdgeschoss Rohfußboden und zulässige Dachneigung,

Haus- Nr.	max. zulässige GR in m ²	max. zulässige GF in m ²	max. zulässige Wandhöhe In m	max. Anzahl der Geschosse	max. Anzahl der Wohneinheiten	Höhenkote EG Rohfußboden *) in m	zulässige Dachneigungen
1	3	4	5	2	6	7	8
H 1	145	290	4,5	I+ <u>D</u>	2	486,65	30°- 40°
H 2	145	290	4,5	I+ <u>D</u>	2	487,85	30°- 40°
H 3	125	250	4,5	I+ <u>D</u>	2	488,85	30°- 40°
H 4	125	250	4,5	I+ <u>D</u>	2	489,75	30°- 40°
H 5.1	96	255	4.0	<u>U</u> +I+D	2	485,50	20°- 35°
H 5.2	115	275	5,2	<u>U</u>+I+<u>D</u>	2	485,20	20°- 35°
H 6	112	265	4.2	<u>U</u>+I+<u>D</u>	2	486,80	20°- 35°
H 7	96	265	4.2	<u>U</u>+I+<u>D</u>	2	488,05	20°- 35°
H 8	96	265	4.2	<u>U</u>+I+<u>D</u>	2	489,60	20°- 35°
H 9.1	96	255	4.0	<u>U</u> +I+D	2	483,00	20°- 35°
H 9.2	115	275	5,2	<u>U</u>+I+<u>D</u>	2	482,70	20°- 35°
H 10	112	265	4.2	<u>U</u>+I+<u>D</u>	2	484,70	20°- 35°
H 11	96	265	4.2	<u>U</u>+I+<u>D</u>	1	486,35	20°- 35°
H 12	96	265	4.2	<u>U</u>+I+<u>D</u>	1	486,80	20°- 35°
H 13	96	265	4.2	<u>U</u>+I+<u>D</u>	1	484,30	20°- 35°
H 14	96	265	4.2	<u>U</u>+I+<u>D</u>	1	484,40	20°- 35°
H 15.1	100	200	5,2	I+ <u>D</u>	2	477,40	20°- 35°
H 15.2	115	250	5,2	<u>U</u>+I+<u>D</u>	2	479,75	20°- 35°
H 16	112	224	5,2	I+ <u>D</u>	2	477,50	20°- 35°
H 17	112	224	5,2	I+ <u>D</u>	1	478,20	20°- 35°
H 18	112	224	5,2	I+ <u>D</u>	1	479,00	20°- 35°

*) Höhenkoten für Garagen und Stellplätze sind den jeweiligen Zufahrten zugeordnet. und auf dem A-Bebauungsplan eingetragen.

3.3 weiterhin gilt : Zulässige maximale Geschossfläche für alle Vollgeschosse einschließlich der Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich Ihrer Umfassungswände in den benannten "Nichtvollgeschossen".

4. Gestaltung

- 4.2 Dachaufbauten
unzulässig: Dacheinschnitte
zulässig sind Dachgauben und Zwerchgiebel bis zu 1/3 der Hauslänge
Gauben ab mindestens 32° Dachneigung.
- 4.4 An zwei Hausseiten sind Balkone, Loggien und Wintergärten zulässig. Sie dürfen max. 2/3 der Hauslänge betragen und die Baugrenze bis max. 2,5 m überschreiten. Sie dürfen nicht übereck zusammengebaut werden Wintergärten sind vor den Aufenthaltsräumen liegende, verglaste Loggien und Balkone. Die zulässige Geschoss- und Grundfläche darf dabei um die Fläche der Wintergärten überschritten werden.
- 4.5 Für die Häuser 1, 2, 3 und 4 können Vorsprünge für Eingänge und Treppenhäuser als untergeordnete Bauteile auf einer Hausseite die Baugrenze überschreiten und in die Abstandsfläche hineinragen. Die Geschossfläche und die Grundfläche bleiben gemäß § 20 Abs. 4 BauNVO unberücksichtigt. Sie dürfen max 1,0 m vorspringen und 3,0 m lang sein. Gegenüber den bereits bestehenden Gebäuden östlich des Bebauungsplans müssen die Abstandflächen nach Art. 6 und 7 BayBo eingehalten werden.
- 4.7 Die in den Planzeichnungen dargestellten Stützmauern sind mit den entsprechenden Abgrabungen und Aufschüttungen und mit einer max. 0,3 m hohen Mauerkrone über dem aufgeschütteten Bereich bis zu einer Höhe von 3,0 m zulässig.
Andere Abgrabungen, Aufschüttungen sind bis max. 0,90m vom natürlichen Gelände und niedrige Stützmauern bis max. 0,4m Höhe zulässig.
Bereiche vor den Gebäudeaußenwänden sind mit Ausnahme vor Eingängen, Austritten und Terrassen an das natürliche Gelände anzupassen.
- 6. Grünordnung, Freiflächen**
alle Anforderungen an die Ausgleichsflächen sowie Pflanzungen und Pflege der privaten Grundstücke und Grünflächen bleiben bestehen.
- 6.7 Wiesenfläche
Die gekennzeichneten Wiesenflächen sind als 2- mähdige Wiese (1. Schnitt Juni /Juli 2. Schnitt September/Okttober) zu entwickeln, das Mähgut ist abzufahren.

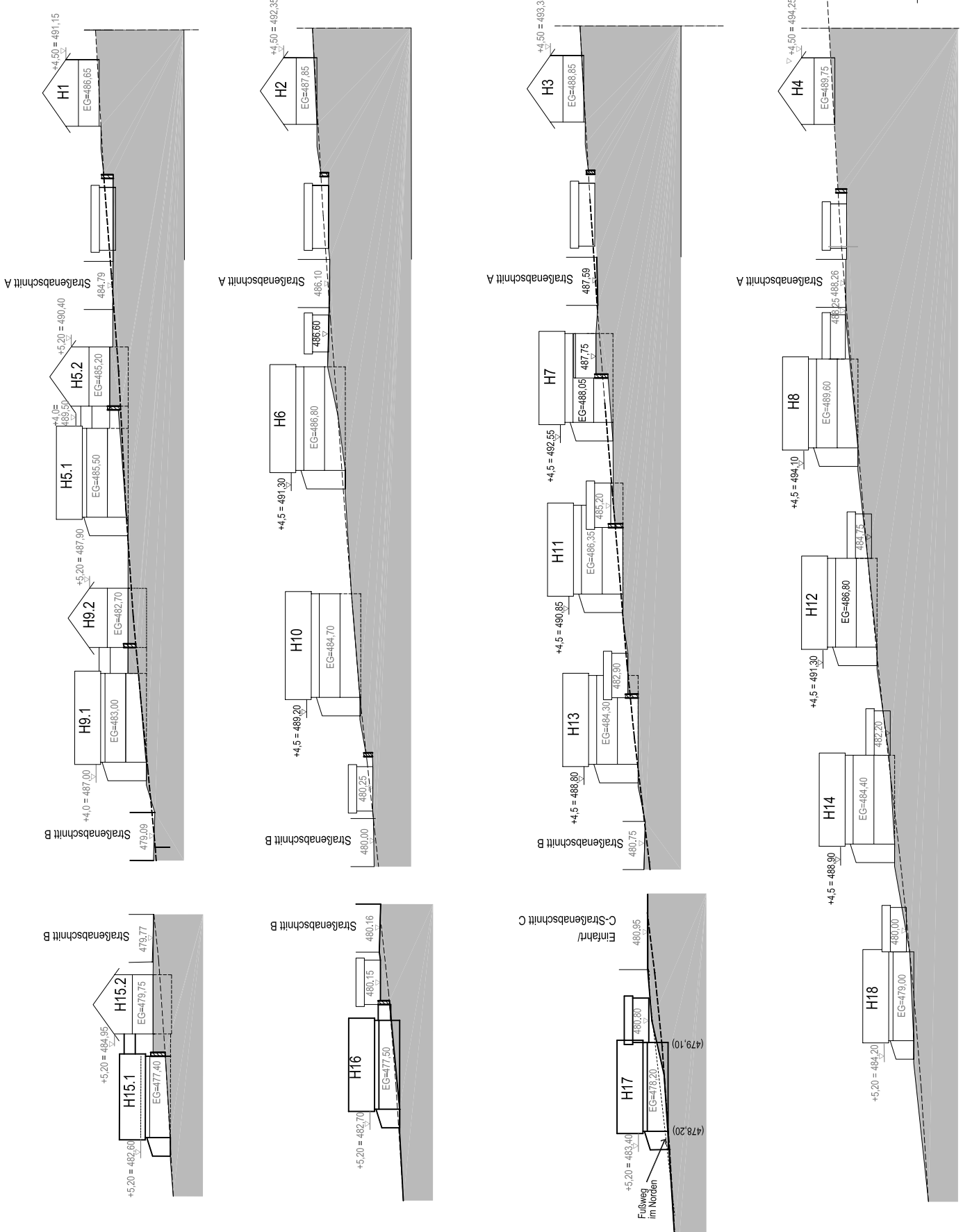
C2 Hinweise durch Text

bleiben bestehen

8. Systemschnitte mit Höhenkoten (mit geänderten Höhenkoten)

Hinweis Nr. 8

Systemechnitte mit Höhenkoten



Moosinning

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 36
Südlich Andreas-Kaiser-Straße

Begründung

Planfassung 22.11.2005 (a) Bearbeitung:
Planungsgruppe 504
Uwe Graf, René Häuser
Frohschammerstr. 14, 80807 München
Tel.: 089/359 6036, Fax: 359 0456, planer@pg504.de

1. Bebauungsplan

- auf der landwirtschaftlichen Fläche südlich der Andreas-Kaiser-Straße und östlich der Neuchinger Straße (ED 5)
- die südliche Grenze verläuft von dem bereits bebauten Grundstück Fl.Nr.982/6 im Osten bis zur Neuchinger Straße in Höhe des Urtweges
- Diese Flächen umfassen folgende Grundstücke:
978 Teil, 978/1; 979 Teil; 979/1 Teil, 979/2 Teil; 981 Teil.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

- Die Gemeinde verfügt über einen Flächennutzungsplan, der am 17.03.1982 durch die Regierung von Oberbayern genehmigt wurde. Die Flächen des Bebauungsplans wurden in der 4. Änderung, die am 29.08.03 angezeigt wurde, aufgenommen.
- Der Flächennutzungsplan sieht für den Planungsumgriff ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vor. Im östlichen Bereich schließt ein bereits bebautes „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) an.
- Der Bebauungsplan ist aus dem gemeindlichen Strukturkonzept sowie der Rahmenplanung Moosinning-Süd entwickelt.
- Nach dem Flächennutzungsplan besteht entlang der Neuchinger Straße eine ca. 15 m breite Anbauverbotszone, die mit einem Grünstreifen von ca. 20 m unterlegt ist. Für den Ortsrand nach Süden und nach Norden gegenüber der bestehenden Bebauung, sind Ortsrandeingrünungen und entlang der Andreas-Kaiser-Straße ist eine alleeartige Baumreihe eingetragen.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

- Das Planungsgebiet umfaßt 17.480 qm.
- Das Gelände fällt von Ost nach West um ca. 11 m und steigt von Nord nach Süd um ca. 3 m an.
- Nördlich und östlich grenzen Wohngebiete an.
- Für die Erschließung des Gebietes verläuft im Norden die Andreas-Kaiser-Straße, die auch das neu bebaute Areal nördlich davon erschließt (Bebauungsplan nördlich Andreas-Kaiser-Straße).
- Die Entfernung des Baugebietes zu folgenden Anlagen und Einrichtungen betragen:

Grundschule	300 m
Versorgungseinrichtungen	ca. 1000 m
Kirche	300 m

4. Inhalt der Bebauungsplan-Änderung (allgemein)

- Aufgrund der bereits ausgeführten Straßenplanung mit einigen Korrekturen werden Höhenangaben der Gebäude und Garagenzufahrten neu ausgerichtet.
- Die meisten Gebäude haben geringe Traufwandhöhen für zweigeschossige Gebäude aber ein ausbaufähiges Dachgeschoss, so dass Quergiebel und Dachaufbauten zur Belichtung besondere Bedeutung zukommen.
- Diesem Umstand wird durch Dachaufbauten z.B. Zwerchgiebel, Gauben und auch durch Erker für die unteren Geschosse Rechnung getragen. Dacheinschnitte sind weiterhin nicht zugelassen, so dass die verbleibende Dachfläche mit Aufbauten aber ohne Einschnitte auskommen muss. Die Länge der Dachaufbauten wird auf 1/3 der Hauslänge begrenzt.
- In einigen Bereichen wurden Bauräume besser aufeinander abgestimmt, um gleiche Maßverhältnisse zu erhalten.
- Ein ausgeschriebenes Vollgeschoss im Dachraum mit maximal 35° macht eine Wandhöhe von mindestens 4,5 m erforderlich.

- Ziel ist es, für alle Gebäude eine Zweigeschossigkeit zuzulassen entweder im Erdgeschoss und Dachraum mit erhöhter Wandhöhe, oder mit einem Vollgeschoss im Untergeschoss und einem Erdgeschoss, die Wandhöhe für das Dachgeschoss ist dann so ausgelegt, dass ein Vollgeschoss im Dach nicht möglich ist. Alle „Nichtvollgeschosse“ werden nach der Maßgabe ihrer Aufenthaltsräume in die Berechnung der zulässigen Geschossfläche einbezogen, so dass keine unerwarteten Mehrungen der Geschossflächen entstehen können.

4. Inhalt der Bebauungsplan-Änderung (in den einzelnen Bauquartieren)

In WA 1

- Die Garagen von HS 1 und HS 21 werden an der gemeinsamen Grenze zusammengebaut, um die verbleibenden Gartenflächen besser ausnutzen zu können. Eine Seitenfläche des Straßenabschnittes A auf der Höhe des Straßenabschnittes C entfällt. Für die Häuser 3 und 4 sind wie bei den Häusern 1 und 2 jeweils 6 Garagen bzw. Stellflächen vorgesehen.
- Die Höhen der Garageneinfahrten werden an den tatsächlichen Straßenverlauf angepasst.

In WA 2

- Höhere Wandhöhen mit 4,5 m anstelle 4,0 m ermöglichen Vollgeschosse in den Dachgeschossen für alle Gebäude, bei denen die Zweigeschossigkeit im Erdgeschoß und Dachgeschoß gewünscht ist und das Untergeschoss kein Vollgeschoss sein kann. Die Änderungen sind für jedes Haus in der Festsetzung Tabelle Maß der baulichen Nutzung angezeigt. Die Doppelhäuser 5.1, 5.2 und 9.1, 9.2 werden geringfügig so verschoben, dass die vorgeschlagenen Teilungen zwischen den Gebäuden weitgehend ohne Knick verlaufen. Der Zwischenbau wird auf 3,5 m Breite erweitert. Die bei der gemeinsamen Grenze eingetragene Stützmauer wird nach Osten verschoben, um dem Zwischenbau und somit dem Untergeschoß des jeweiligen Hauses 5.2 und 9.2 eine Belichtung zu sichern. Der Zwischenbau wird zweigeschossig.
- Die Bauräume der Häuser 6 und 10 werden auf 8x14 m verlängert, um angepasste Abmessungen für die längeren Grundstücke zu erhalten.
- Für Haus 7 waren aufgrund zu geringer Abstände zum Straßenabschnitt C nur überdachte Stellplätze vorgesehen. Die neue Erschließung von Osten um Straßenabschnitt A ermöglicht mit einem Abstand von 5 m zur Strasse eine Doppelgarage.

In WA 3

- Hier wurden die Wandhöhen angehoben, um für die Häuser ein Vollgeschoss im Dachgeschoss zu ermöglichen. Bei Haus 18 wurde ein Stellplatz vor einem möglichen Hauseingang verlegt.

In WA 4

- Der Bauraum von 15.1 wurde vergrößert, um das angegebene Maß an Geschossfläche realisieren zu können.

5. Eingriffs- und Ausgleichsregelungen werden durch die Änderung nicht berührt.

6. Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenübersicht

	Grundstücks- flächen	Anteile
Straßen	1.695 m ²	9,7%
Öffentliches Grün mit Weg	1.045 m ²	6,0%
Ausgleichsfläche	1.770 m ²	10,1%
Nettobauland	12.970 m ²	74,2%
Umgriff (Summe)	17.480m²	100%

Tabelle 2: Nutzungstabelle

	Nettobauland m ²	Geschoss- fläche in m ²	GFZ
WA 1	2.910	1.080	0,37
WA 2	5.235	2.385	0,45
WA 3	3.050	1.185	0,39
WA 4	1.775	645	0,36
Summe	12.970	5.295	0,41

22.11.2005

.....
Planungsgruppe 504
Uwe Graf