

GEMEINDE MOOSMINNING  
 A Bebauungsplan Nr. 36  
 Südlich Andreas-Kaiser-Strasse

B1 Festsetzungen durch Zeichen

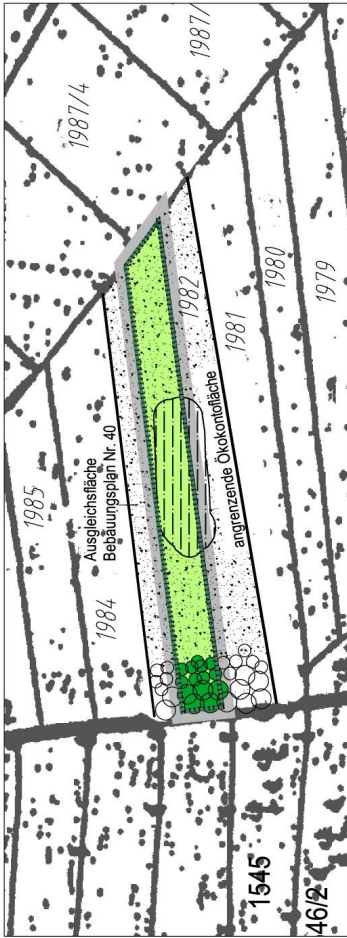
- Geltungsbereich des Bebauungsplans
- WA Allgemeines Wohngebiet
  - Baugrenze
  - Einzelhaus/Doppelhaus
  - Firstrichtung
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Abgrenzung Einzelhaus/Doppelhaus
  - öffentliche Straßen
  - öffentlicher Fußweg/Rad- und Fußweg
  - Sichtfelder, Schenkellänge in Metern
  - Überdachte Stellplätze/Garagen
  - Garagen mit besonderen Gestaltungsanforderungen
  - Stützmauern
  - Öffentliche Grünfläche
  - Ausgleichsfläche
  - Baum- und Strauchpflanzungen
  - Wiesenflächen
  - Zu verbreiterndes Ufergehölz
  - Mulde zur Oberflächenwasserversickerung
  - Extensivgrünland
  - Vernässte Geländemuße
  - Anbauverbotszone
  - zu erhaltender/zu pflanzender Laubbaum
  - Acer platanoides (Spitzahorn) Stü 20-25 cm
  - Fraxinus (Esche) Stü 20-25 cm
  - Carpinus betulus (Hainbuche) Stü 18-20 cm zu fallender Baum
  - Kinderspielfeld für Kinder bis 6 Jahre
  - Ein- und Ausfahrt
  - Höhenkote Stellplatzeinfahrt
  - 484,40
- C1 Hinweise durch Zeichen
- bestehende Grundstücksgrenze
  - aufzubauende Grundstücksgrenze
  - vorgeschlagene Grundstücksgrenze
  - Höhenlinien
  - Nummerierung der Bauquartiere
  - Nummerierung der Häuser
  - Bezeichnung der Geschökte
  - Vermessung in m
  - Geländemodellierung
  - Flurnummer
  - 110 KV-Leitung mit Schutzzone
  - Ortsdurchfahrtsgrenze
- Gefertigt: 23.09.2003 (b) Geändert: 18.11.2003 (e)  
 16.11.2004 (g)  
 01.03.2005 (h)

Ausgleichsmaßnahme  
 Fl-Nr. 1982, Teilfläche



M = 1:2000

Grundlage: Ökokoonto Gemeinde Moosminning  
 s.a. Anhang der Begründung



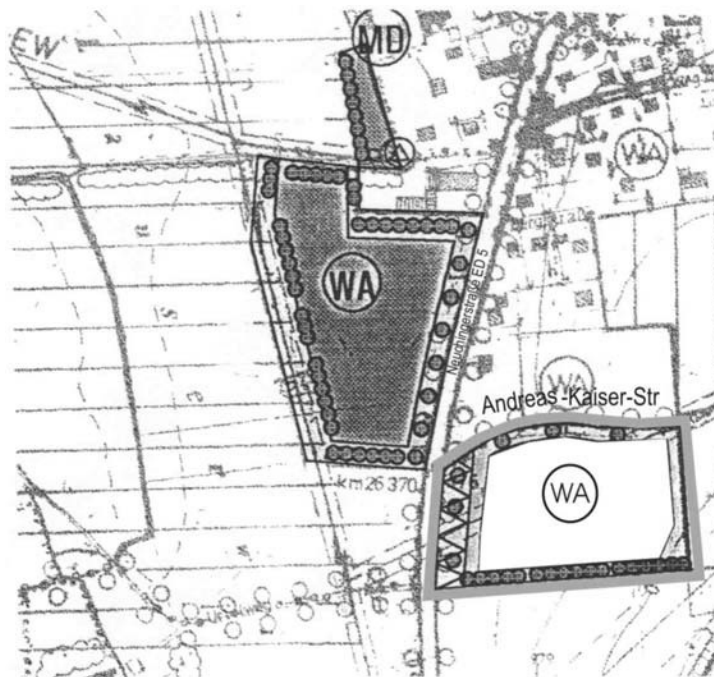
# Moosinning

## Bebauungsplan Nr. 36 Südlich Andreas-Kaiser-Straße

- 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. 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

Gefertigt : 23.09.2003 (b)  
Geändert: 18.11.2003 (e)  
16.11.2004 (f)  
01.03.2005 (g)

Bearbeitung:  
Planungsgruppe 504  
Uwe Graf, Henrike Cramer  
Frohschammerstr. 14, 80807 München  
Tel.: 089/359 6036, Fax: 359 0456, [planer@pg504.de](mailto:planer@pg504.de)

## B2 Festsetzungen durch Text

### 1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Er umfasst die Grundstücke: 978 Teil, 978/1; 979 Teil; 979/1 Teil, 979/2 Teil; 981 Teil.

### 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 Zahl der Vollgeschoße

U+I+D: 2 Vollgeschoße (Erdgeschoß und Untergeschoß) und Dachgeschoß als Nichtvollgeschoß zulässig.

I+D: 1 Vollgeschoß und ausbaufähiges Dach als Vollgeschoß zulässig.

#### 3.2 Maximal zulässige Grundfläche GR, Geschoßfläche GF in m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	max. zulässige GF in m <sup>2</sup>	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	<u>I</u> + <u>D</u>	2	486,65	30°- 40°
H 2	145	290	4,5	<u>I</u> + <u>D</u>	2	487,85	30°- 40°
H 3	125	250	4,5	<u>I</u> + <u>D</u>	2	488,85	30°- 40°
H 4	125	250	4,5	<u>I</u> + <u>D</u>	2	489,75	30°- 40°
H 5.1	96	265	4	<u>U</u> + <u>I</u> + <u>D</u>	2	485,50	20°- 35°
H 5.2	115	210	5,2	<u>I</u> + <u>D</u>	2	485,20	20°- 35°
H 6	98	265	4	<u>U</u> + <u>I</u> + <u>D</u>	2	486,80	20°- 35°
H 7	96	265	4	<u>U</u> + <u>I</u> + <u>D</u>	2	488,40	20°- 35°
H 8	96	265	4	<u>U</u> + <u>I</u> + <u>D</u>	2	489,60	20°- 35°
H 9.1	96	265	4	<u>U</u> + <u>I</u> + <u>D</u>	2	483,00	20°- 35°
H 9.2	115	210	5,2	<u>I</u> + <u>D</u>	2	482,70	20°- 35°
H 10	98	265	4	<u>U</u> + <u>I</u> + <u>D</u>	2	484,70	20°- 35°
H 11	96	265	4	<u>U</u> + <u>I</u> + <u>D</u>	1	486,35	20°- 35°
H 12	96	265	4	<u>U</u> + <u>I</u> + <u>D</u>	1	486,80	20°- 35°
H 13	96	265	4	<u>U</u> + <u>I</u> + <u>D</u>	1	484,30	20°- 35°
H 14	96	265	4	<u>U</u> + <u>I</u> + <u>D</u>	1	484,40	20°- 35°
H 15.1	100	200	5,2	<u>I</u> + <u>D</u>	2	477,40	20°- 35°
H 15.2	115	210	5,2	<u>I</u> + <u>D</u>	2	479,75	20°- 35°
H 16	96	195	5,2	<u>I</u> + <u>D</u>	2	477,50	20°- 35°
H 17	96	195	5,2	<u>I</u> + <u>D</u>	1	478,20	20°- 35°
H 18	96	195	5,2	<u>I</u> + <u>D</u>	1	479,00	20°- 35°

- 3.3 Zulässige maximale Geschoßfläche für alle Vollgeschosse einschließlich der Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich Ihrer Umfassungswänden in den benannten "Nichtvollgeschossen".
- 3.4 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten nach §19 Abs. 4 bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,55 überschritten werden.
- 3.5 Die Wandhöhen beziehen sich auf die Höhenkote Erdgeschoß-Rohfußboden bis Schnittpunkt OK Dachfläche mit Außenwand.
- 3.6 Haus 1-4  
Um die Gebäude besser an die Geländeneigung in Nord-Süd-Richtung anzupassen, kann die entsprechende festgesetzte Erdgeschoß-Höhenkote um max. 0,50m niedriger angesetzt werden. Dies gilt nur bis max. zur Hälfte der Gebäudelänge. Die max. Wandhöhe wird von der festgesetzten Erdgeschoß-Höhenkote aus bestimmt. Das Dach soll als zusammenhängende Fläche ohne Höhenversatz erstellt werden. (siehe Systemschnitt unter Hinweise Nr. 2)

#### 4. Gestaltung

- 4.1 Nebengebäude  
Dächer  
geneigte Dächer max 15° Dachneigung  
Dächer < 5° Dachneigung sind zu begrünen  
  
Wandhöhe  
Satteldächer, Walmdächer max. 2,60 m  
Pultdach (Firsttraufe) max. 3,40 m  
Die Wandhöhe bezieht sich auf die eingetragene Höhenkote Stellplatzeinfahrt bis Schnittpunkt OK Dachfläche mit Außenwand.
- 4.2 Dachaufbauten  
unzulässig: Dacheinschnitte  
zulässig sind Dachgauben und Zwerchgiebel bis zu 1/3 der Hauslänge  
ab mindestens 32° Dachneigung
- 4.3 Solarkollektoren in der Dachfläche an First oder Traufe zulässig
- 4.4 An einer Hausseite sind Balkone, Loggien und Wintergärten zulässig. Sie dürfen max. 2/3 der Hauslänge betragen und die Baugrenze bis max. 2,5 m überschreiten. 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 Vorsprünge für Eingänge und Treppenhäuser können als untergeordnete Bauteile gemäß Art. 34 BayBO die Baugrenze überschreiten und in die Abstandsfläche hineinragen. Die Geschoßfläche und die Grundfläche bleibt gemäß § 20 Abs. 4 BauNVO unberücksichtigt.

- 4.6 Garagen mit besonderen Gestaltungsanforderungen (siehe Systemskizze unter Hinweise Nr.3)
- Alle überdachten Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind unter einem Dach zusammenzufassen
  - Stützmauern durch Geländeneigung bedingt nur innerhalb der überdachten Fläche
  - geschlossene Wände straßenseitig unzulässig
  - Dachneigung (z.B. 6° - 15°)
  - Traufwandhöhe im Mittel 2,80 m (max. 3,20 m)
  - Zwei Dächer, die durch eine Einfahrt gemeinsam erschlossen sind, sind mit gleicher Dachneigung zu versehen
- 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 3m zulässig.  
Andere Abgrabungen, Aufschüttungen sind bis max. 0,80m vom natürlichen Gelände und niedrige Stützmauern bis max. 0,4m Höhe zulässig.  
Bereiche vor den Gebäudenaußenwänden sind mit Ausnahme vor Eingängen, Austritten und Terrassen an das natürliche Gelände anzupassen.
- 4.8 Bei den Doppelhäusern 5.1/5.2; 9.1/9.2 und 15.1,15.2 kann um 0,20 m von der festgesetzten Höhenkote EG Rohfußboden abgewichen werden.

## 5. Verkehrsflächen, Garagen, Nebenanlagen

- 5.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen und Bauräume zulässig.
- 5.2 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.
- 5.3 Leitungen der Versorgungsunternehmen sind unterirdisch zu verlegen.
- 5.4 Anbauverbotszone  
ist 15m breit, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke.  
Es dürfen keine baulichen Anlagen in der Anbauverbotszone errichtet werden. Eine Ausnahmebefreiung kann ausschließlich für die Errichtung von Lärmschutzanlagen (Wall, Wand, Wall-Wand-Kombination), deren Bepflanzung und für die Errichtung von Geh- und Radwegen erteilt werden. Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird.
- 5.5 Unmittelbare Zugänge und Zufahrten von den Grundstücken zu der Kreisstraße ED 5 sind nicht zulässig.
- 5.6 Nebenanlagen sind entweder in die Garagen, in die überdachten Stellplätze oder in die Gebäude zu integrieren, allein stehende Nebenanlagen sind nicht zulässig.

## 6. Grünordnung, Freiflächen

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind während der Durchführung von Baumaßnahmen sowie bei der Gestaltung und Pflege von Freiflächen die Ziele von Naturschutz und Landespflege gem. § 1 BNatSchG und Art. 1 Abs. 2 BayNatSchG und die Vorgaben der DIN 18920 und § 8 BNatSchG und RAS-LG4 und ZTV-Baumpflege zu berücksichtigen und einzuhalten.

- 6.1 Der zu erhaltende Baumbestand ist zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind den Qualitätsanforderungen der Festsetzungen entsprechend zu ersetzen und einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden (siehe Artenliste unter Hinweise Pkt. 1).
- 6.2 zu pflanzende Laubbäume  
Bei der Einhaltung der festgesetzten Anzahl sind geringfügige Abweichungen in der räumlichen Anordnung zulässig. Es sind bevorzugt einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden (siehe Artenliste unter Hinweise Pkt. 1).
- 6.3 Bepflanzung der privaten Grundstücke  
In den privaten Grundstücken sind vorwiegend heimische standortgerechte Gehölze zu verwenden (gemäß Artenliste unter Hinweise Pkt. 1). Je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum zu pflanzen.
- 6.4 Öffentliche Grünflächen  
Bäume sind mit einer Mindestgröße von Stm 20-25 cm 3 mal verpflanzt zu pflanzen.
- 6.5 Ausgleichsflächen  
Die Ausgleichsflächen sind zu pflegen, erhalten und zu entwickeln. Ein Rückschnitt der Gehölze ist nicht erlaubt.
- 6.6 Baum- und Strauchpflanzung  
Es ist eine Baum- und Strauchpflanzung gemäß Artenliste (s. Hinweise Pkt. 1) zu pflanzen. Die Mindestpflanzdichte beträgt 1 Baum oder Heister je 80 qm und 1 Strauch je 1,5 qm Pflanzfläche. Bäume sind mit einer Mindestgröße von Stm 18-20 cm 3 mal verpflanzt Heister 250-300 2 mal verpflanzt, zu pflanzen. Strauchpflanzungen von einer Mindestgröße von 80-100 cm, 2 mal verpflanzt herzustellen.
- 6.7 Wiesenfläche  
Es ist eine Wiesenfläche als 2-mahdige Wiese ( 1. Schnitt Juni /Juli 2. Schnitt September/Okttober) zu entwickeln, das Mähgut ist abzufahren.
- 6.8 Mulde zur Oberflächenwasserversickerung  
Die Sickermulden für die Oberflächenwasserversickerung sind in mehreren Teilbereichen von 5-20 qm Größe so mit Lehmschlag abzudichten, dass sich ein Wasserstand von 5-15 cm bilden kann. Die Randbereiche der Mulden sollen durch Mahd, die nur alle 3 - 5 Jahre stattfindet als Hochstaudenflur von 2-3 Meter Breite entwickelt werden. Die später folgende pflegende Mahd darf nicht auf einmal erfolgen, sondern alternierend für einige Teilbereiche, so dass immer einige Teilbereich mit Hochstauden bestanden sind.

- 6.9 Einfriedungen  
Zulässig sind sockellose Holzzäune mit senkrechten Latten und 10 cm Bodenfreiheit, gut eingegrünte sockellose Maschendrahtzäune an Grundstücksgrenzen zu privaten Grundstücken sowie Laubgehölzhecken (gemäß Artenliste unter Hinweise Pkt.1)
- 6.10 Fassadenbegrünung  
Die zu den öffentlichen Bereichen ausgerichteten Wände von Garagen und überdachten Stellplätzen sind mit Kletterpflanzen (z.B. Efeu, Wilder Wein, Clematis, Geißblatt, Glyzine) oder Spalierobst zu begrünen.
- 6.11 Zur Befestigung von Garagenzufahrten und PKW- Stellplätzen sind nur wasserdurchlässige Beläge zulässig, z.B. Kies, Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundene Decken.
- 6.12 Artenlisten  
siehe Merkblatt des Landratsamtes Erding sowie empfohlene Artenliste (s. Hinweise Pkt. 1)
- 6.13 Ausgleichsmaßnahme auf Fl-Nr. 1982  
Innerhalb der Flächen des Ökokontos der Gemeinde Moosinning sind auf dem Grundstück Fl. Nr. 1982/Gemarkung Moosinning folgende Maßnahmen zur Aufwertung einer Fläche von 2.808 m<sup>2</sup> vorzunehmen:
- Zu verbreitern des Ufergehölz  
Verbreitern des vorhandenen Ufergehölzes mit Arten der potentiellen natürlichen Vegetation (Erlen, Eschen, Auwald) zu einer Gesamtbreite von ca. 20 Meter.
  - Extensivgrünland  
Einsaat von artenreichen Extensivgrünlande in die verbleibende Fläche. Pflege der Grünlandbereiche durch eine Mahd pro Jahr nach dem 15.08. Abtransport des Mähgutes
  - vernässte Geländemulde  
Anlage einer vernässten Geländemulde mit anschließenden Röhrichtbereichen.
  - Keine weitere Gehölzpflanzung zulässig, da Wiesenbrütergebiet.

## 7. Ver- und Entsorgung Energie, Immission

- 7.1 Solarkollektoren sind zugelassen
- 7.2 Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
- 7.3 Schallschutz  
Durch geeignete Grundrissgestaltung sind sämtliche Schlafräume und Kinderzimmer der Häuser 15-18 so anzuordnen, dass zumindest ein zum Lüften erforderliches Fenster an der der Straße abgewandten Fassade liegt. Sind für die Lüftung erforderlichen Fenster von Schlafräumen nur an der Westfassade – mit Wintergärten – möglich, so sind diese zumindest im Deckenbereich schallabsorbierend zu verkleiden. Falls die vorgenannten Maßnahmen nicht möglich sind, so ist der Einbau von entsprechenden Schallschutzfenstern und zusätzlich Schalldämm-Lüftern erforderlich. Dabei darf die Gesamtschalldämmung der Gebäudeaußenhaut nicht wesentlich vermindert werden. (< 1dB, nach DIN18005).  
Die Anforderungen an Außenteile sind gemäß DIN 4109 Tab. 8 und 10 zu ermitteln. Maßgeblich ist der Lärmpegelbereich II. Der Nachweis der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenwände und Fenster unter Berücksichtigung der Grundrisse, Bauteilgröße und Raumnutzung ist mit Antragstellung vom Bauherrn zu erbringen.
- 7.4 Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist über tiefer liegende Rigolen, die zu bepflanzen sind, in das Grundwasser einzuleiten. Wenn die Versickerungsfähigkeit nicht gegeben ist, kann für eine ordnungsgemäße Ableitung auch in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet werden.

## C2 Hinweise durch Text

### 1. Empfohlene Artenliste:

#### Bäume:

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Alnus incana</i>	Grau-Erle
<i>Betula pendula</i>	Hänge Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus silvatica</i>	Buche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Juglans regia</i>	Walnuß
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Taxus baccata</i>	Eibe
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

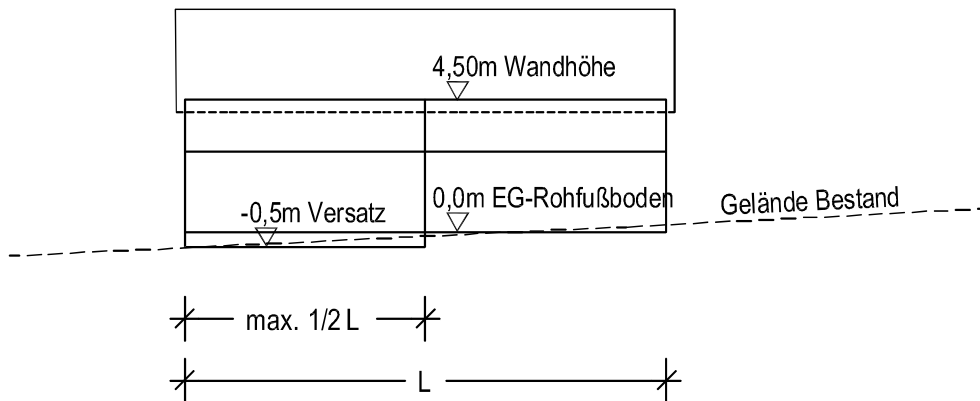
#### Obstbäume

#### Sträucher / Heckenpflanzen (H):

<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze (H)
<i>Buxus sempervirens</i>	Buchsbaum (H)
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche (H)
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn (H)
<i>Eunonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster (H)
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus snosa</i>	Schlehe
<i>Ribes alpinum</i>	Alpen-Johannisbeere (H)
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa mayalis</i>	Mai-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Salix caprea</i>	Palm-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Holler
<i>Taxus baccata</i>	Eibe
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

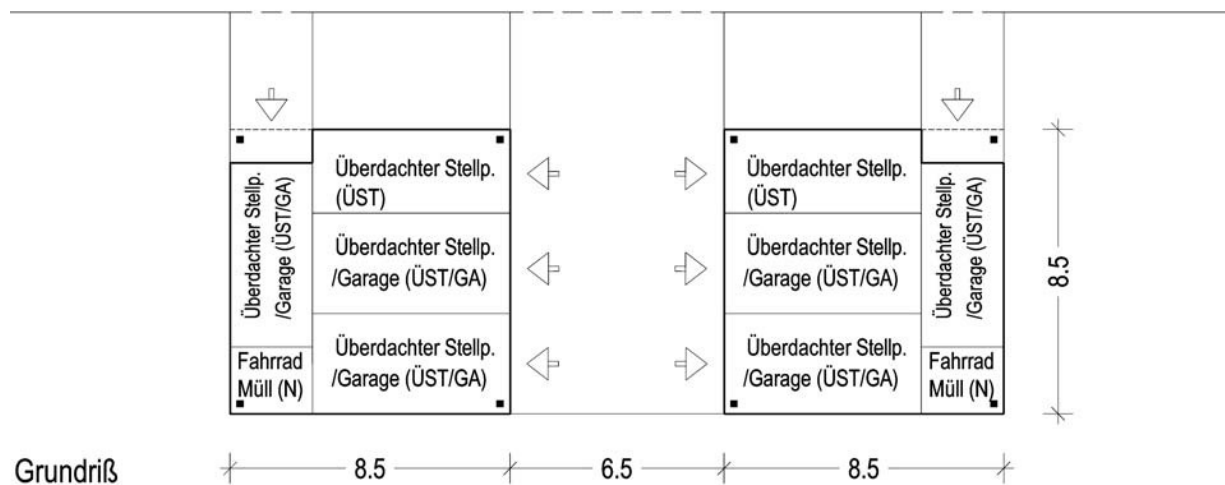


2 Längsschnitt Haustyp Haus 1-4

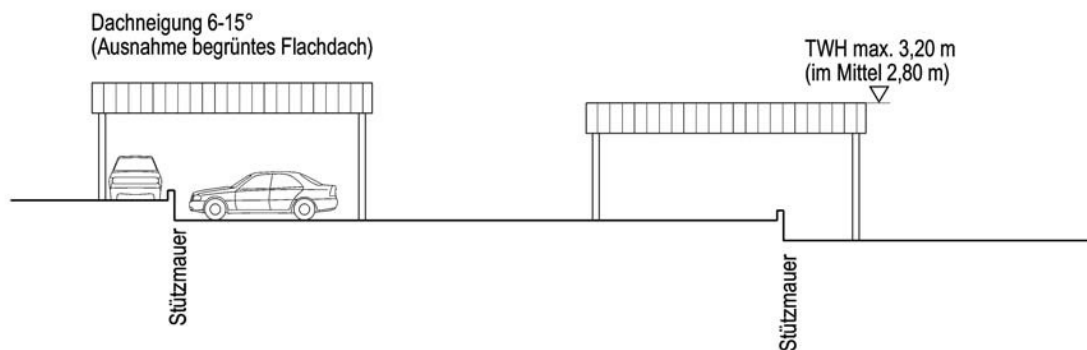


3. Systemzeichnung „Garagen mit besonderen Gestaltungsanforderungen“

Andreas-Kaiser-Straße



Grundriß



Ansicht

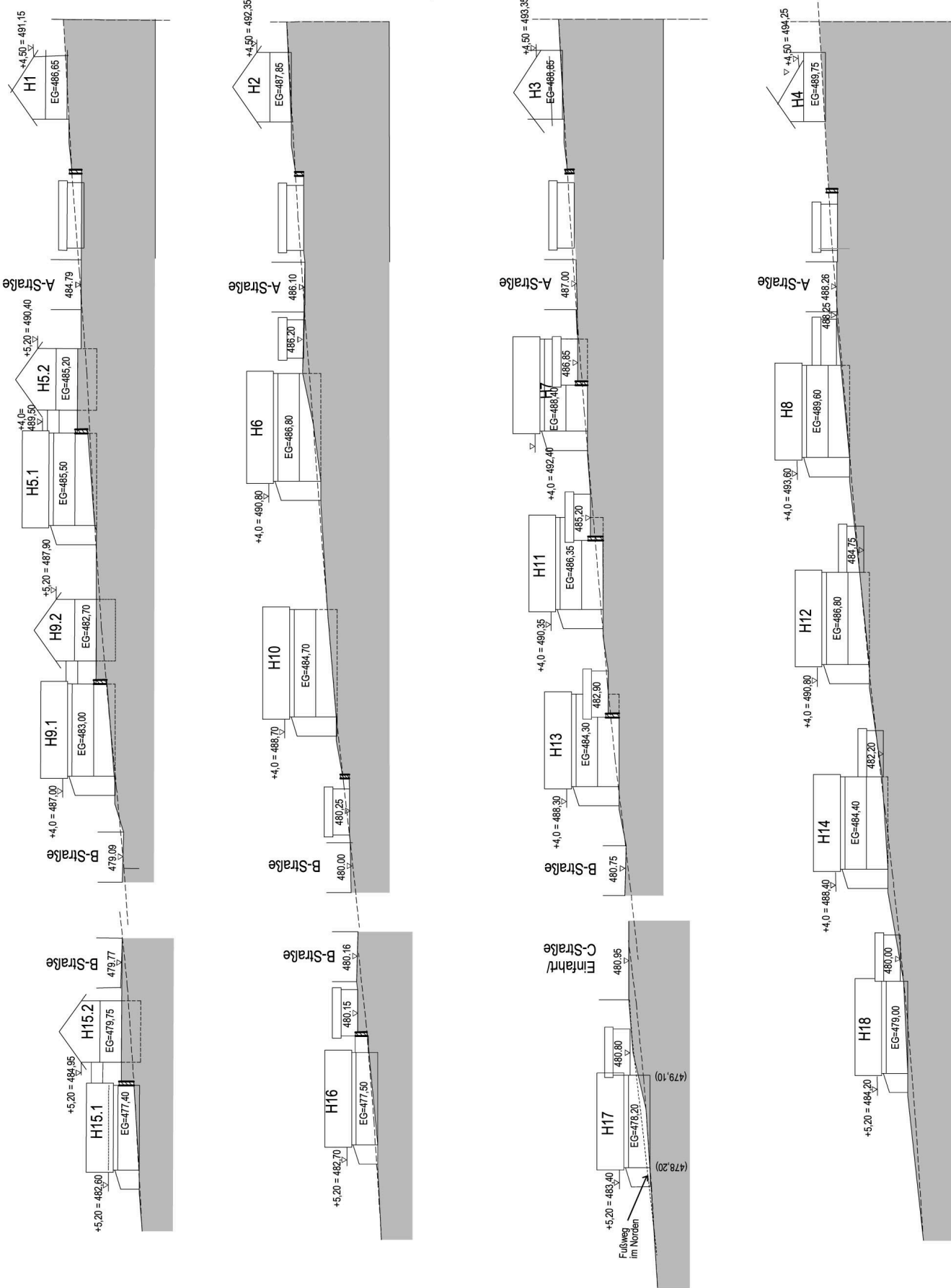
3. Das Merkblatt Baugestaltung des Landratsamtes Erding gibt Empfehlungen zur landschaftsgerechten ökologischen Bauweise und Begrünung.

4. Maßungenaugigkeiten aufgrund von Vervielfältigungen sind möglich.
5. Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung können durch die Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen Staub, Geruchs- bzw. Lärmemissionen auftreten. Diese sind von den künftigen Bewohnern zu dulden
6. Die Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind zu beachten.
7. Bodendenkmäler  
Im gesamten Baugebiet Nr. 36 liegt ein frühmittelaltes Reihengräberfeld.
- 7.1 Der Antragsteller hat vor Beginn der Erdarbeiten eine sachgerechte archäologische Sondierung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.
- 7.2 Nach positivem Ergebnis der Sondierung hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter fachlicher Aufsicht des BLfD zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen nach den Grabungsrichtlinien und dem Leistungsverzeichnis des BLfD.  
Der Antragsteller hat alle Kosten der Sondierung und der Ausgrabungen zu tragen.  
Mit den Erdarbeiten für die geplanten Maßnahmen darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.  
Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.
8. Systemschnitte mit Höhenkoten siehe Seite 11
9. Grundstücksflächen siehe Seite 12

# Hinweis Nr. 8

## Systemechnitte mit Höhenkoten

- EG=485,50 Höhenkote EG Rohfußboden  
z.B. 485,50 m über NN.
- +4,0=490,35 Höhenkote Wandhöhe  
z.B. 4 m über EG Rohfußboden  
= 490,35 m über NN.
- 486,20 Höhenkote Straße bzw. Stellplätze
- natürliches Gelände
- neu angepasstes Gelände
- Stützmauer
- H5.1 Nummerierung der Häuser



Gefertigt: 01.03.2005 (h) M 1:500

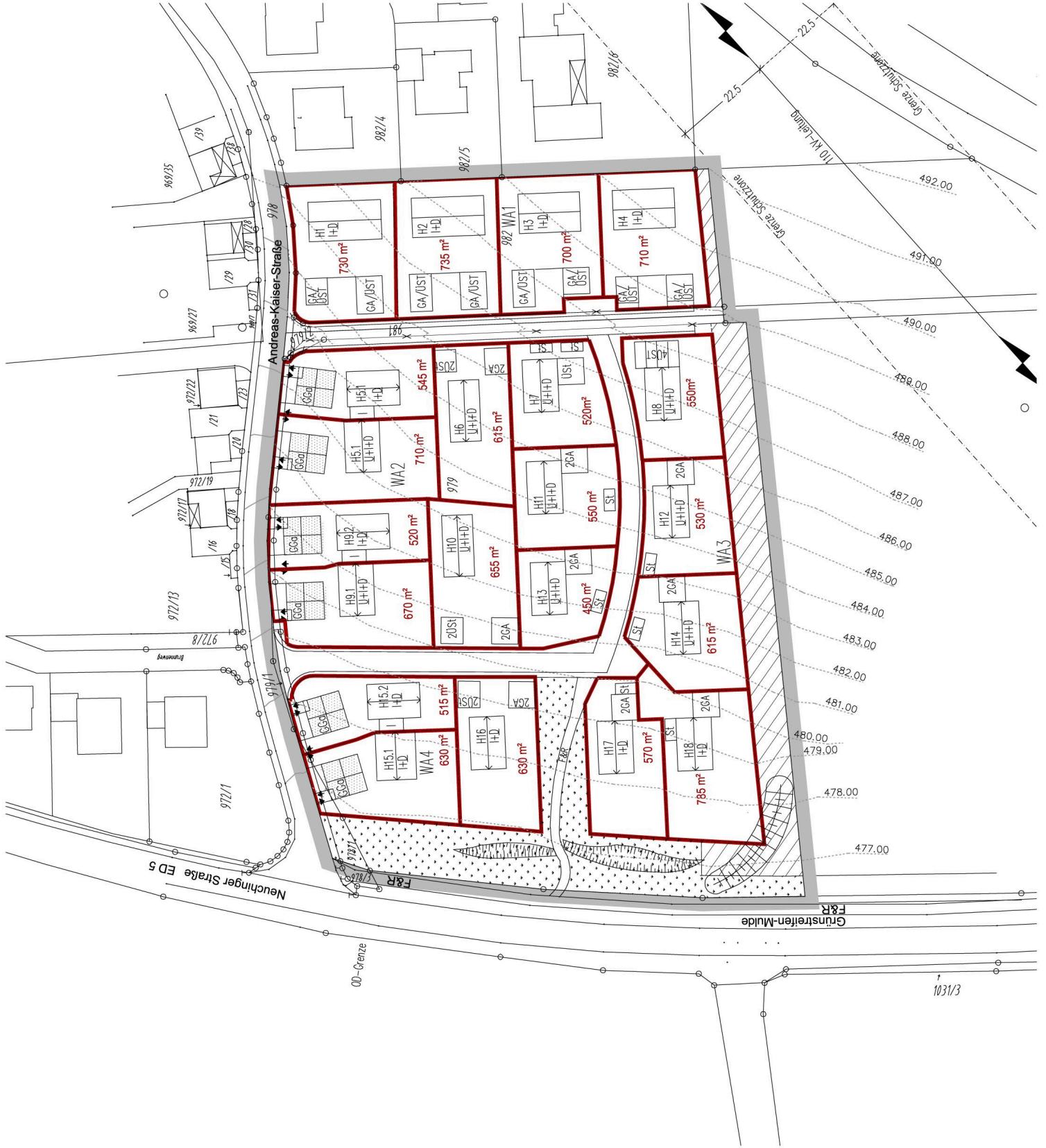


Planungsgruppe 504  
 Uwe Graf, Architekt, Henrike Cramer  
 Fronschammerstr. 14, 80807 München  
 Tel. 089/3596036, Fax 089/3590456

# Hinweis Nr. 9

## Grundstücksflächen

-  Geltungsbereich des Bebauungsplans  
17.480 m<sup>2</sup>
-  Grundstücksgrenze
-  450 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche z. B. 450 m<sup>2</sup>



01.03.2005 (h) M 1:1000

Planungsgruppe 504  
 Uwe Graf, Architekt, Henrike Cramer  
 Frohschammerstr. 14, 80807 München  
 Tel. 089/3596036, Fax 089/3594456

Moosinning

Bebauungsplan Nr. 36  
Südlich Andreas-Kaiser-Straße

# Begründung

---

Gefertigt :	23.09.03 (b)	Planungsgruppe 504
Geändert:	18.11.03 (e)	Uwe Graf, Architekt, Henrike Cramer
	16.11.03 (f)	Frohschammerstr. 14, 80807 München
	01.03.05 (g)	Tel.: 089/359 6036, Fax: 089/359 0456
		e-mail: 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 eine 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
- Das Gelände ist unbebaut.

## 4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes (Allgemeine Ziele)

- Vordringliches Ziel des Bebauungsplans ist es nach Maßgabe des Flächennutzungsplanes, des Strukturkonzeptes und der Rahmenplanung Moosinning, Flächen für Wohnbebauung auszuweisen. Mit dem neuen Baugebiet werden die bestehenden allgemeine Wohngebiete, die östlich und nördlich anschließen, erweitert.
- Infolge der topographischen Verhältnisse (Bereich Hangkante tertiäres Hügelland) ergeben sich bei der Bebauung Höhendifferenzen von bis zu 11 m. Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Hangsituation auch nach einer Bebauung als solche erlebbar bzw. wahrnehmbar zu halten. Dabei sollen größere Erdmassenbewegungen sowie Veränderungen der Oberflächenformen vermieden werden.

- Im Rahmen einer wohnortnahen Infrastrukturversorgung ist die Errichtung eines Kleinkinderspielplatzes erforderlich. Der Kinderspielplatz ist westlich, im Bereich des Grünzuges situiert.
- Das Wohngebiet wird mit geringem Flächenverbrauch erschlossen. Das setzt voraus, daß das vorhandene Straßennetz (Andreas-Kaiser-Straße) weitgehend für die Erschließung der Grundstücke genutzt wird.
- Die Situierung der Gebäude folgt weitgehend dem Verlauf der Höhenlinien, da sich hieraus günstigere Einbindungen in die natürliche Topographie ergeben. Jedem Gebäude wird eine nach dem Höhenverlauf des Geländes entsprechende Bezugshöhe zugeteilt.
- Bei den nicht überbauten Flächen ist eine Minimierung der Oberflächenversiegelung anzustreben. Im anschließenden Bebauungsplangebiet „Nördlich Andreas-Kaiser-Straße“ war eine Versickerung nur begrenzt möglich. Ziel ist es, das Niederschlagswasser auf privaten Grundstücken über Rigolen versickern zu lassen, falls dies nicht möglich ist, wird in den Mischkanal eingeleitet. Das Oberflächenwasser des Fuß- und Radweges wird in Geländemulden versickert, das Oberflächenwasser der Straßen wird in den Mischkanal eingeleitet.

## 5. Geplante bauliche Nutzung und städtebauliches Konzept

- **Art der baulichen Nutzung**  
Im Bebauungsplan sind insgesamt um 18 Häuser, davon 3 Doppelhäuser entlang der Andreas-Kaiser-Straße und 15 freistehende Einfamilienhäuser vorgesehen. In 12 Häusern sind 2 Wohneinheiten pro Haus bzw. pro Doppelhaushälfte zulässig, in 6 Häusern (im südwestlichen Bereich) eine Wohneinheit.
- Die Gebäude verteilen sich in 4-5 Reihen entlang der Höhenlinien des Hanges. Alle Gebäude sind eingeschossig, aber haben 2 Vollgeschosse. Bei der Mehrzahl der Gebäude kann das Untergeschoß durch die Hanglage talseitig ausgenutzt werden, die anderen erhalten durch einen hohen Kniestock die Möglichkeit zu einem vollgeschossigen Dachausbau. Mit dieser gestaffelten Höhenentwicklung kann der topographischen Lage entsprochen werden.
- Die Grundstücke sind durchschnittlich 515 - 785 m<sup>2</sup> groß. Die Geschoßfläche eines Einzelhauses bzw. einer Doppelhaushälfte beträgt 195 -290 m<sup>2</sup>. Die zulässige Geschoßfläche bezieht die Ausbaubarkeit der Dachgeschoße und der Untergeschoße mit ein.
- Bei allen Haustypen gibt es die Möglichkeit, Balkone Loggien und Wintergärten anzubringen, die bis max. 2,0 m über die Baugrenze hinaustreten dürfen. Ein Anreiz, die Wintergärten auszuführen, soll mit den dadurch gewonnenen Geschoßflächen gegeben werden, die nicht auf das höchstzulässige Maß anzurechnen sind.
- **Bauliche Gestaltung**  
Es gibt 2 Haustypen, die sich in ihrer baulichen Gestaltung unterscheiden. Bei den Häusern, die in Längsrichtung zur Hangneigung stehen, kann das Untergeschoß talseitig voll belichtet werden. Das Dachgeschoß ist bei einer Traufhöhe von 4m als Nichtvollgeschoß ausbaubar. Sie sind 7-8 m breit und 12-14m lang.  
Die quer zum Hang stehenden Häuser verfügen über eine Traufhöhe von 5,20 m und damit über ein ausbaubares Dachgeschoß mit hohem Kniestock als ein 2. Vollgeschoß, das Untergeschoß ist nicht sichtbar. Sie sind 8 m breit und 11-12 m lang. Die oben gelegenen Häuser 1-4 verfügen auch über ein ausbaubares Dachgeschoß als 2. Vollgeschoß bei einer geringeren Traufhöhe von 4,5 m Sie sind 9m breit und 14-16,5 m lang.  
Alle Gebäude verfügen über das ortsübliche Satteldach, mit einer Dachneigung von 20-35°, die Häuser 1-4 mit 30-40°. Die Doppelhäuser an der Andreas-Kaiser-Straße bestehen aus unter-

schiedlichen Haustypen, eins quer zum Hang und eins längs zum Hang, mit einem Zwischenbau verbunden. Sie sind höhengestaffelt an die Topographie angepaßt (s. Schnittzeichnung unter Hinweise Nr.8).

- **Stellplätze**

Die Zahl der Stellplätze richtet sich nach der Satzung über die Anzahl, Herstellung und Bereithaltung von Kfz- Stellplätzen der Gemeinde Moosinning vom 8.7.1992. Der Stellplatzschlüssel der Gemeinde Moosinning geht von zwei Stellplätzen pro Wohneinheit aus, bei Wohnungsgrößen über 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist ein 3. Stellplatz nachzuweisen. Es sind Doppelgaragen oder Einfachgaragen und überdachte Stellplätze vorgesehen. Die Nebenanlagen sollen in diese Baukörper integriert werden.

Für Garagen und überdachte Stellplätze sind geneigte Dächer vorgesehen, bei Dachneigung unter 5° ist eine Dachbegrünung vorgeschrieben.

Für die Doppelhäuser entlang der Andreas-Kaiser-Straße mit 4 möglichen Wohneinheiten (jeweils 2 Wohneinheit je Doppelhaushälfte) werden nach der Stellplatzverordnung bis zu 8 Stellflächen erforderlich, die in einer gemeinsamen Stellplatzanlage mit 2 Dächern untergebracht werden sollen, um die große Anzahl der Einfahrten auf ein gemeinsames Mindestmaß zu bringen.

## **6. Grünordnung**

Das Planungsgebiet liegt auf Ackerland und grenzt im Norden und Osten an vorhandene Gartenstrukturen an. Lediglich am Nordrand befindet sich eine ca. 3 Meter breite Baumhecke aus Feldahorn (Höhe 6-8Meter). Im Unterwuchs finden sich Sträucher wie Liguster und Schneeball. Die Hecke markiert den ehemaligen Ortsrand, der sich durch die geplante Bebauung nach Süden verschiebt. Entlang der Neuchinger Straße befinden sich außerhalb des Plangebietes im Westen einige alte Eschen wahrscheinlich die Reste einer straßenbegleitenden Allee. Im oberen Drittel durchschneidet ein Feldweg das Gebiet von Nord nach Süden. Das Plangebiet befindet sich in ortsbildprägender Hanglage.

Ziel der Grünordnungsplanung ist, die aus der Eingriffsreglung hergeleitenden Ausgleichsmaßnahmen um zu setzen und das Baugebiet durch entsprechende Begrünungsmaßnahmen ortsbild- und ökologisch verträglich einzubinden.

Folgende Maßnahmen zur Grünordnung sind vorgesehen:

- Ersatz der entfallenden Baumhecke an der Andreas Kaiser Straße durch Pflanzen einer alleeartigen Baumreihe und damit Ergänzung der auf der anderen Straßenseite stehenden Baumreihe
- Wiederherstellung und Ergänzung der Eschenallee am Ortseingang entlang der Neuchinger Straße
- Wiesenflächen entlang der Neuchinger Straße als 2-mahdige Wiese
- Erstellung einer Baum- Strauchhecke im Süden des Baugebietes als neuer Ortsrand (zugleich Ausgleichsfläche)
- Pflanzung von straßenbegleitenden Baumreihen auf privaten Grundstücken entlang der Erschließungsstraßen
- Pflanzgebot von Bäumen auf privaten Grundstücken
- Erstellung von Sickermulden zur Oberflächenwasserversickerung
- Anlage eines Kinderspielplatzes (nach DIN 18034) für Kinder der Altersgruppe bis 6 Jahre



## Eingriffsregelung

Die Ermittlung des naturschutzfachlichen Eingriffs und des erforderlichen Ausgleichs erfolgt nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (ergänzte Fassung: Januar 2003) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen

Die Eingriffsschwere ist entsprechend der GRZ >0,35 dem Typ A zu bewerten.

Die Bewertung (Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) des Plangebiets lässt sich zwei Kategorien zuordnen. Der überwiegende Teil des Planungsgebietes ist Ackerland, dieser Teil wird der Kategorie I Flächen geringer Bedeutung zugeordnet. Für die Baumhecke südlich der Andreas Kaiser Straße wird die Kategorie II Gebiete mittlerer Bedeutung herangezogen. Der Bedeutung des Gebietes für das Landschaftsbild wird durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen wie intensive Durchgrünung im Baugebiet und Eingrünung an den Rändern Rechnung getragen. (siehe Bestandsplan im Anhang)

Aufgrund anrechenbarer Vermeidungsmaßnahmen und grünordnungsplanerischer Maßnahmen wird ein Kompensationsfaktor für die Flächen des Ackerlandes von 0,3 festgelegt. Für die Fläche der entfallenden Baumhecke von 0,8.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt: 17.480 m<sup>2</sup>, davon werden die Ausgleichsflächen und die geplanten öffentlichen Grünflächen, die sich auf Ackerflächen befinden, abgezogen. Die Berechnung der Ausgleichsflächen basieren damit auf 13.775 m<sup>2</sup> (s. Anhang)

Flächenbilanz zur Eingriffsregelung:

Lfd Nr. im Bestandsplan	Gesamtflächen im Geltungsbereich in m <sup>2</sup>	Abzügl. Ausgleichs- und öffentl. Grünfläche in m <sup>2</sup>	Eingriffsfläche in m <sup>2</sup>	Kompensationsfaktor	Ausgleichsfläche In m <sup>2</sup>	Ausgleichsfläche im B-Plan In m <sup>2</sup>	Ausgleichsfläche vom Ökokonto In m <sup>2</sup>
1 Baumhecke	340		340	0,8	272		
2 Ackerfläche	13.680						
6 Ausgleich-/Grünfläche		-2.685	=10.995	0,3	3.298		
<b>Eigentümer 1</b>	<b>14.020</b>		<b>11.335</b>		<b>3.570</b>	<b>1.675</b>	<b>1.895</b>
3 Feldweg	285		285	0,3	85		85
5 Gehweg	45		45	0,3	13		13
<b>Gemeinde</b>	<b>330</b>		<b>330</b>		<b>98</b>		<b>98</b>
4 Ackerfläche	3.130						
7 Ausgleich-/Grünfläche		-95	=3.035	0,3	910	95	815
<b>Eigentümer 2</b>	<b>3.130</b>		<b>3.035</b>		<b>910</b>	<b>95</b>	<b>815</b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>17.480</b>	<b>-2.780</b>	<b>14.700</b>		<b>4.578</b>	<b>1.770</b>	<b>2.808</b>

Die Ausgleichsmaßnahmen werden auf Flächen des Ökokontos der Gemeinde (Flurnr.: 1982 s. Anhang) und auf Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstellt.

Bei den Flächen des Ökokontos handelt sich um eine Fläche östlich der Gfällach, die als Acker genutzt wird. Am Ufer findet sich ein Hochstaudensaum mit alten Auwaldgehölzen.

Als Maßnahmen zur Aufwertung der Flächen ist folgendes vorzunehmen:

- Verbreitern des vorhandenen Ufergehölzes mit Arten der potentiellen natürlichen Vegetation (Erlen –Eschen- Auwald) zu einer Gesamtbreite von ca. 20 Meter
- Anlage einer vernässten Geländemulde mit anschließenden Röhrichtbereichen
- Einsaat von artenreichen Extensivgrünlande in die verbleibende Fläche
- Pflege der Grünlandbereiche durch eine Mahd pro Jahr nach dem 15.8. Abtransport des Mähgutes
- Keine weitere Gehölzpflanzung da Wiesenbrütergebiet !

Bei der Fläche im Bebauungsplangebiet handelt es sich um Streifen am südlichen und westlichen Grundstücksrand, der mit einer Baum- Strauchhecke zu bepflanzen ist und eine Fläche am westlichen Grundstücksrand, die als extensive Wiese zu entwickeln ist (siehe Festsetzungen).

## 7. Erschließung

- Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Baugebiets erfolgt von der Andreas-Kaiser-Straße. Die interne Erschließung soll durch einen einfachen Straßenbügel (Joseph-Gammel-Straße) erfolgen, damit die Not-, Ver- und Entsorgungsfahrzeuge nicht umkehren müssen (keine Stichstraßen). Die Grundstücke werden von beiden Straßenseiten erschlossen.

Rad- und Fußwege

Die Neuchinger Straße, die über einen Fuß- und Radweg verfügt, wird im Südwesten der Joseph-Gammel-Straße mit einem Fuß- und Radweg verbunden.

Über den Abschnitt A der Joseph-Gammel-Straße wird auch der landwirtschaftliche Weg in südlicher Richtung angebunden.

- Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch den Zweckverband Moosrain, mit Sitz in Oberding.

- Abwasserentsorgung

Die Abwässer werden abgeleitet durch Anschluß an die bestehende Kanalisation. Die Gemeinde ist Mitglied des Abwasserzweckverbandes Erdinger Moos mit Sitz in Erding. Im Bereich der Andreas-Kaiser-Straße bestehen Rohrleitungen.

- Energieversorgung

Die Energieversorgung wird durch das Stromnetz der Sempt Elektrizitätswerke sichergestellt. Stromleitungen für Straßenbeleuchtung und Hausanschlüsse sind in der Andreas-Kaiser-Straße vorhanden. Eine Gasversorgung ist im Gemeindegebiet nicht vorhanden.

- Abfallentsorgung

Die Beseitigung der Hausabfälle wird sichergestellt durch den Landkreis Erding.

## 8. Immissionschutz

- Immissionen durch Verkehrslärm

Die Gebäude zwischen der Neuchinger Straße und dem Abschnitt B der Joseph-Gammel-Straße erhalten die Möglichkeit Wintergärten an die Fassaden zur Neuchinger Straße als passive Lärmschutzverglasungzone auszubilden oder Fenster mit Lärmschutzverglasung einzubauen. Der Nachweis über die erforderlichen Schalldämm- Maße der Außenwände und Fenster unter Berücksichtigung der Grundrisse, der Bauteilgröße und Raumnutzung muss gemäß des Lärmpegelbereiches II erbracht werden.

## 9. Flächenbilanz

**Tabelle 1: Flächenübersicht**

	Grundstücks- flächen	Anteile
Straßen	1.730 m <sup>2</sup>	9,9%
Öffentliches Grün mit Weg	1.045 m <sup>2</sup>	6,0%
Ausgleichsfläche	1.770 m <sup>2</sup>	10,1%
Nettobauland	12.935 m <sup>2</sup>	74,0%
<b>Umgriff (Summe)</b>	<b>17.480m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>

**Tabelle 2: Nutzungstabelle**

	Nettobauland m <sup>2</sup>	Geschoss- fläche in m <sup>2</sup>	GFZ
WA 1	2.875	1.080	0,37
WA 2	5.235	2.275	0,43
WA 3	3.050	1.185	0,39
WA 4	1.775	605	0,34
<b>Summe</b>	<b>12.935</b>	<b>5.145</b>	<b>0,40</b>

01.03.2005

.....  
Planungsgruppe 504  
Uwe Graf