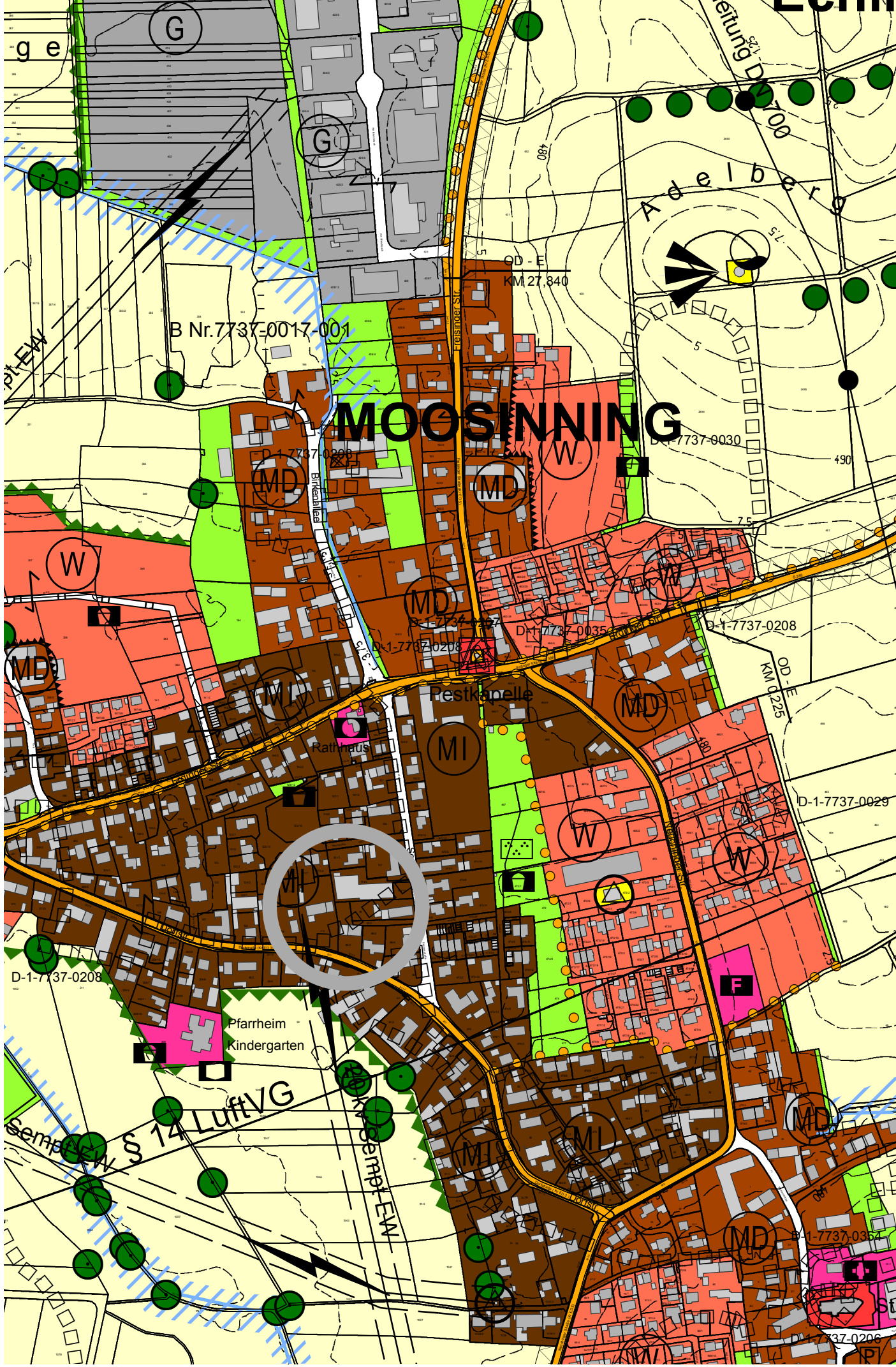
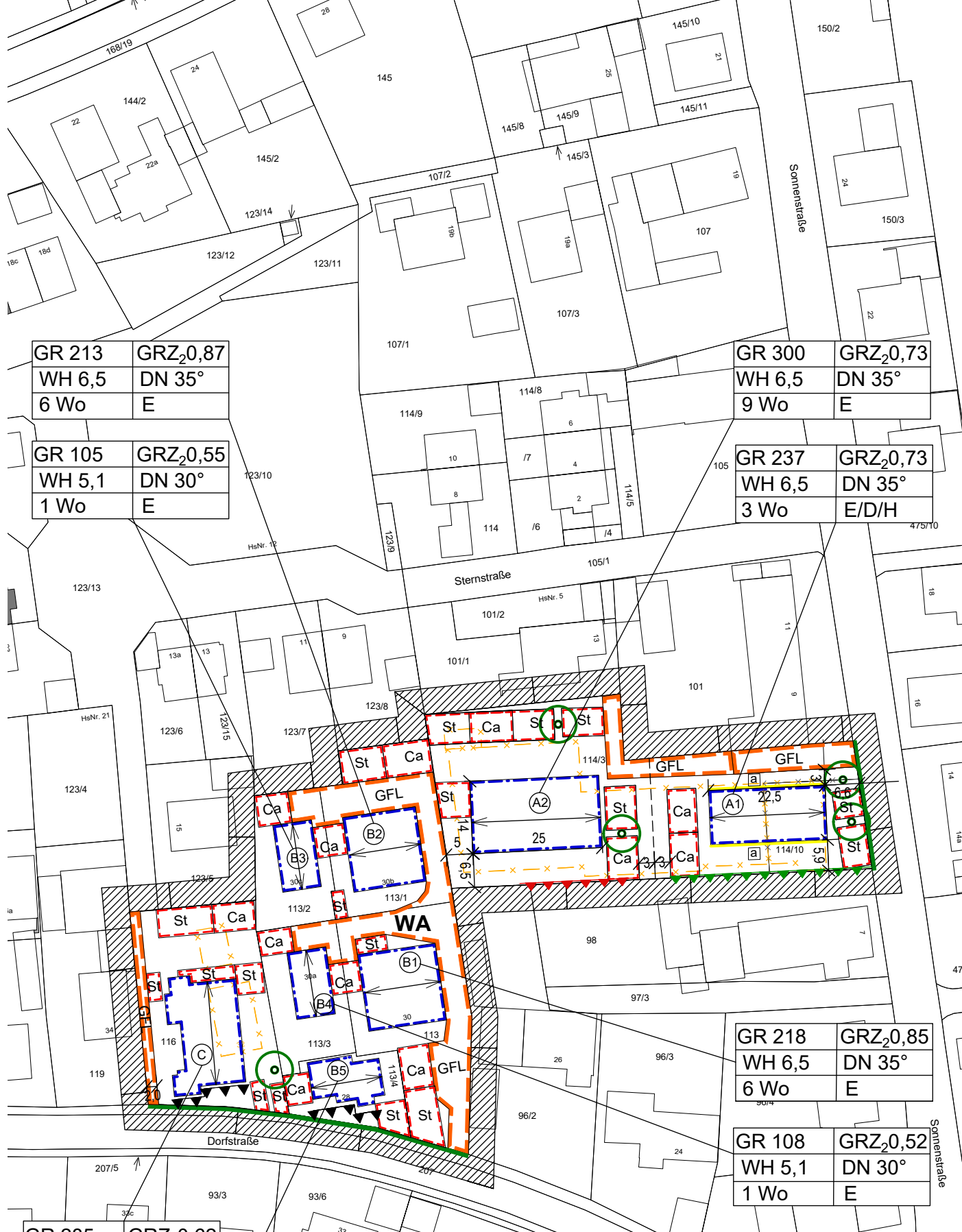


Gemeinde	Moosinning Lkr. Erding
Bebauungsplan	Nr. 39 Zwischen Dorf- und Sonnenstraße Moosinning 1. Änderung
Planfertiger	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeiter	Schwander, Mergenthaler
Aktenzeichen	MOI 2-125
Plandatum	09.04.2019 (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.





GR 213	GRZ ₂ 0,87
WH 6,5	DN 35°
6 Wo	E

GR 105	GRZ ₂ 0,55
WH 5,1	DN 30°
1 Wo	E

GR 300	GRZ ₂ 0,73
WH 6,5	DN 35°
9 Wo	E

GR 237	GRZ ₂ 0,73
WH 6,5	DN 35°
3 Wo	E/D/H

GR 218	GRZ ₂ 0,85
WH 6,5	DN 35°
6 Wo	E

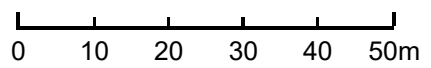
GR 108	GRZ ₂ 0,52
WH 5,1	DN 30°
1 Wo	E

GR 285	GRZ ₂ 0,62
WH 6,5	DN 35°
5 Wo	E

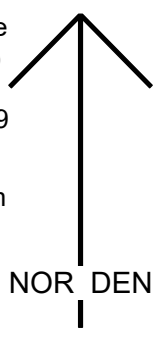
GR 106	GRZ ₂ 0,60
WH 5,1	DN 30°
1 Wo	E

Gemeinde Moosinning
 Bebauungsplan
 Zwischen Dorf- und Sonnenstraße
 1. Änderung (Satzungsbeschluss)

M 1:1.000 09.04.2019



Planungsverband
 Äußerer
 Wirtschaftsraum
 München



Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr.39 „Zwischen Dorf- und Sonnenstraße“ i.d.F. vom 12.09.2017 vollständig.

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 213** zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 213 qm

3.2 **GRZ2 0,55** Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen ist bis zu der festgesetzten Gesamt-Grundflächenzahl (GRZ2) zulässig, z.B. 0,55

3.3 **WH 6,5** Festgesetzte Wandhöhe in Metern, z.B. 6,5 m
Die Wandhöhe wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.


3.4 **3 Wo** Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen je Wohngebäude, z.B. 3 Wohnungen

4 überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen





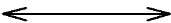
4.1  Baugrenze

4.2 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Terrassen mit einer Größe von max. 25 qm um bis zu 3 Meter überschritten werden.

4.3 Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.


4.4  Abweichende Abstandsflächen
Die Abstandsflächen werden durch die festgesetzten Baugrenzen bestimmt.

4.5 **E** nur Einzelhäuser zulässig




- 4.6 **E / D / H** Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppe zulässig
- 5 **Verkehrsflächen**
- 5.1  Straßenbegrenzungslinie
- 5.2  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Hinterliegergrundstücke belastete Flächen
- 6 **Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**
- 6.1  Fläche für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)
Garagen und Carports sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 6.2  Fläche für offene Stellplätze
Offene Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 6.3 Der Stauraum zwischen Garage bzw. Carport und der öffentlichen Verkehrsfläche beträgt mindestens 5,50 m.
- 6.4 Für Zufahrten und offene Stellplätze sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.
- 7 **Bauliche Gestaltung**
- 7.1 Für die Dächer der Hauptgebäude werden symmetrische Satteldächer festgesetzt.
- 7.2  festgesetzte Firstrichtung
- 7.3 **DN 35°** festgesetzte Dachneigung in Grad, z.B. 35°
Abweichungen von 3° sind zulässig.
- 7.4 Die Dächer von Garagen und Nebenanlagen sind als symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 10° bis 25° zulässig.
- 7.5 Aneinandergebaute Gebäude mit gleicher Firstrichtung sind profiligleich auszuführen.
- 7.6 Dachaufbauten sind in Form von Gauben oder Zwerchgiebel ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten darf max. 1/3 der Wandlänge an der Traufseite betragen. Der Abstand der Dachaufbauten untereinander und zum Ortgang muss mindestens 1,5 m betragen.
- 7.7 Gauben müssen zu Traufe und First einen Abstand von mindestens 0,6 m einhalten.

- 7.8 Je Gebäude ist nur 1 Zwerchgiebel mit einer Breite von max. 6,0 m zulässig. Durch den Zwerchgiebel darf die zulässige Wandhöhe an der Traufe um 1,0 m überschritten werden. Der First des Zwerchgiebels liegt unter dem First des Hauptdaches. Die Dachneigung des Zwerchgiebels entspricht der Dachneigung des Hauptgebäudes, eine Abweichung von 5° ist zulässig. Im Bereich des Zwerchgiebels sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten.
- 7.9 Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 7.10 Als Dachdeckungsmaterialien sind Ziegel oder Dachsteine in den Farbtönen rot bis dunkelgrau zulässig.
- 7.11 Solar- und Photovoltaik-Anlagen als dachbündige Dachaufbauten sind allgemein zulässig. Aufgeständerte Anlagen sind nur ausnahmsweise zulässig.

8 Grünordnung

- 8.1  zu pflanzender Baum
- 8.2 Die unbebauten Flächen sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten. Pro angefangener 400 qm Grundstücksfläche sind mindestens ein bodenständiger Laubbaum oder ein lokaltypisches Obstgehölz mindestens der Pflanzqualität Hochstamm, 3 bis 4 mal verpflanzt, Stammumfang 18 – 20 cm und zwei bodenständige Sträucher mindestens der Pflanzqualität Str, 2xv, 80 – 100 zu pflanzen.
- 8.3 Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der baulichen Maßnahmen durchzuführen. Ausfallende Gehölze sind in der festgesetzten Pflanzqualität zu ersetzen.

9 Immissionsschutz

- 9.1  Bereich für 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.
- 9.3  Bereich für aktive Schallschutzmaßnahmen (h=2,1 m)
- 9.4  Bereich für aktive Schallschutzmaßnahmen (h=2,8 m)
- 9.5 An den gekennzeichneten Bereichen sind aktive Schallschutzmaßnahmen, z.B. durch eine hölzerne Sichtschutzwand mit steifer Verbretterung in der erforderlichen Höhe vorzusehen.

10 Bemaßung


10.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Hinweise

1 Nutzungsschablone

Zulässige Grundfläche	Zulässige Gesamt-GRZ
Max. zulässige Wandhöhe	Festgesetzte Dachneigung
Anzahl Wohnungen	Bauweise (Einzel/Doppelhaus/Hausgruppe)

2  bestehende Grundstücksgrenze

3  aufzuhebende Grundstücksgrenze


4  vorgeschlagene Grundstücksgrenze

5 113 Flurstücksnummer, z. B. 113

6  bestehendes Hauptgebäude

7  bestehendes Nebengebäude

8  abzubrechende Bebauung

9  Nummerierung der Plangrundstücke

10 Der Stellplatznachweis richtet sich nach der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Moosinning

11 Brandschutz

Es wird empfohlen, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge die Technische Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung - Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) anzuwenden. Für das allgemeine Wohngebiet "WA" kann entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 für eine erste Abschätzung von einem Grundschutzbedarf von 96 m³/h über zwei Stunden ausgegangen werden. Die Löschwasserentnahmestellen (Unter- oder Oberflurhydranten) sind in einem maximalen Abstand von 80-120 m zu errichten.

Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurven-krümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf DIN 14 090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" verwiesen.

- 12 Wasserversorgung
Die Wasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband zur Wasserversorgung Moosrain. Die Versorgung mit Löschwasser nach DVGW- Arbeitsblatt W 405 für das Plangebiet ist hinsichtlich des Grundschutzes gesichert, wobei der Umfang der Inanspruchnahme der öffentlichen Trinkwasserversorgung abhängig ist vom Wasserdargebot, der Leistungsfähigkeit des Rohrnetzes sowie der jeweiligen Versorgungssituation.
- 13 Abwasserbeseitigung
Das Gebiet befindet sich innerhalb der Entwässerungsgrenzen im vollen Mischsystem (Systembereich A). Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des AZV Erdinger Moos angeschlossen sein.
- 14 Niederschlagswasserbeseitigung
Unverschmutztes Niederschlagswasser ist soweit die Untergrundverhältnisse es erlauben, zu versickern. Dabei soll als primäre Lösung eine ortsnahe flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht angestrebt werden. Diese ist bei Einhaltung der Randbedingungen der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) genehmigungsfrei. Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) einzuhalten.
- 15 Stromversorgung
Die Stromversorgung erfolgt durch die Stromversorgungs GmbH Erding (SEW). Auf vorhandene Leitungen im Plangebiet wird hingewiesen.
- 16 Telekommunikationsversorgung
Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt 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 3 und 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.
- 17 Denkmalschutz
Es wird darauf hingewiesen, dass zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 -2 DSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutz-behörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

18 Landwirtschaftliche Emissionen

In der Nähe des Planungsgebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb mit Tierhaltung. Auf die damit verbundenen Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen wird hingewiesen.

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 12/2018. 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 11.01.2019 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 19.02.2019 bis 19.03.2019 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 19.02.2019 bis 19.03.2019 beteiligt.
4. Die Gemeinde Moosinning hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 09.04.2019 den Bebauungsplan in der Fassung vom 09.04.2019 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 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. 39 Zwischen Dorf- und Sonnenstraße Moosinning 1. 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 2-125
Plandatum	09.04.2019 (Satzungsbeschluss) 04.12.2018 (Entwurf)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Plangebiet	3
	2.1 Lage.....	3
	2.2 Nutzungen.....	4
	2.3 Erschließung	5
	2.4 Emissionen	5
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	5
	3.1 Flächennutzungsplan	5
	3.2 Bebauungspläne und Satzungen.....	6
	3.3 Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften.....	8
4.	Geänderte Planinhalte	8
	4.1 Maß der baulichen Nutzung	8
	4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
	4.3 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	9
	4.4 Flächenbilanz.....	9
5.	Hinweise	9
	5.1 Erschließung	9
	5.2 Immissionsschutz Landwirtschaft	10

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 Antrag für ein Bauvorhaben im Bereich des Bebauungsplans Nr. 39 „Zwischen Dorf- und Sonnenstraße“, der eine zusätzliche Wohneinheit und eine dichtere Bauweise auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 116 vorsieht.

Der Gemeinderat Moosinning hat daher in seiner Sitzung vom 04.12.2018 die 1. Änderung des Bebauungsplans „Zwischen Dorf- und Sonnenstraße“ beschlossen und die Ausarbeitung der Bebauungsplan-Änderung dem Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) übertragen.

Die 1. Bebauungsplan-Änderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Es handelt sich um bereits bebaute Fläche der Innenentwicklung, die im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt und dem Innenbereich zuzuordnen sind.

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 1. Änderung des Bebauungsplans ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereichs den Bebauungsplan Nr. 39 „Zwischen Dorf- und Sonnenstraße“ i. d. F. vom 12.09.2017 vollständig.

2. Plangebiet

2.1 Lage

Das Plangebiet hat eine Größe von 0,59 ha und liegt im Zentrum des Hauptortes Moosinning zwischen der Dorfstraße im Süden und der Sonnenstraße im Osten. Es umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.39 „Zwischen Dorf- und Sonnenstraße“ und grenzt im Norden an den Bebauungsplan Nr. 22 Ortsmitte, i.d.F. vom 01.06.1989, an.

Das Plangebiet befindet sich ca. 200 m Luftlinie südlich vom Rathaus.
Das Plangebiet umfasst die Grundstücke mit den Fl. Nr. 113, 113/1, 113/2, 113/3, 114/3, 114/10, 116 sowie eine Teilfläche des Grundstückes mit der Fl. Nr. 101. Das Plangebiet ist augenscheinlich eben und gegenwärtig bereits vollständig mit Wohngebäuden bebaut.



Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 2018

2.2 Nutzungen

Die Gebäude innerhalb des Plangebiets werden gegenwärtig ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt. Auch die angrenzende Bebauung ist überwiegend durch Wohnbebauung charakterisiert. Diese wird lediglich durch die im Süden an das Plangebiet angrenzende Pension Frank, sowie durch weiteres kleinteiliges Dienstleistungsgewerbe durchbrochen.



Ansicht Plangebiet Dorfstraße



Ansicht Plangebiet A2



Ansicht Pension Frank



Dorfstraße 32

2.3 Erschließung

Das Plangebiet wird derzeit über die südlich angrenzende Dorfstraße und die östlich verlaufende Sonnenstraße erschlossen. Durch diese ist eine schnelle Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz sichergestellt.

Eine Anbindung an den ÖPNV ist durch die Buslinien 531 und 568, mit den Haltestellen „Moosinning Dorfstraße 2“ und „Moosinning Kapelle“, in rd. 400 m fußläufiger Entfernung, gegeben.

2.4 Emissionen

Von der südlich vom Plangebiet verlaufenden Dorfstraße werden die für ein Wohngebiet einzuhaltenden Lärmimmissionen überschritten. Dies wurde bereits bei der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 39 „Zwischen Dorf- und Sonnenstraße“ durch das Büro Müller BBM eruiert. Ferner sind durch die Parkplätze der südlich des Plangebiets befindlichen Pension Frank Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Moosinning in der Fassung vom 19.03.2013 ist das Plangebiet als Mischbaufläche (MI) dargestellt. Da der rechtskräftige Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13 a BauGB aufgestellt wurde und dieser ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt, ist der Flächennutzungsplan im Rahmen der Berichtigung dahingehend anzupassen. Dementsprechend stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan für das Plangebiet eine Wohnbaufläche dar.

Die umgebende Bebauung ist im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche dargestellt.

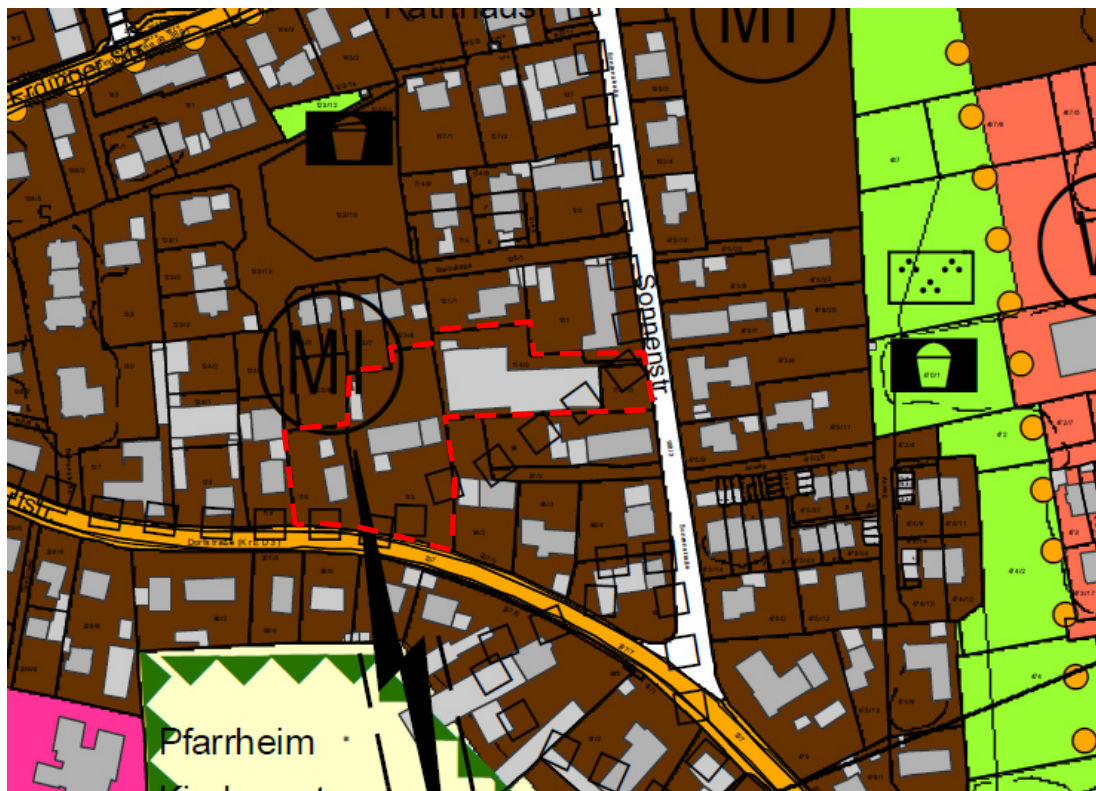


Abb. 2 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Lage der 1. Änderung, ohne Maßstab

3.2 Bebauungspläne und Satzungen

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 39 „Zwischen Dorf- und Sonnenstraße“. Dieser wurde in der Fassung vom 12.09.2017 erstmals aufgestellt und teilt das Plangrundstück in die Teilbereiche A, B, und C. Folgende Festsetzungen werden bisher für das Plangebiet getroffen:

3.2.1 Art der baulichen Nutzung

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

3.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für jedes Plangrundstück aus einer Kombination aus maximal zulässiger Grundfläche (GR) und einer zulässigen Wandhöhe eindeutig festgesetzt.

Für die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von den in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen wird für jedes Plangrundstück zusätzlich eine Gesamt-Grundflächenzahl (GRZ2) festgesetzt. Ergänzend zu den Regelungen des Maßes der baulichen Nutzung wurde zudem eine Beschränkung der Wohneinheiten je Grundstück festgesetzt.

3.2.3 *Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen*

Die Baugrenzen legen die überbaubaren Grundstücksflächen als baukörperähnlichen Bauraum fest (§23 BauNVO). Diese können durch Terrassen mit einer Größe von max. 25 qm um bis zu 3,0 m überschritten werden.

Die Gebäude sind als Einzelhäuser zu errichten. Lediglich auf dem Plangrundstück A1 sind neben Einzelhäusern auch Doppel- und Reihenhäuser zulässig. Die notwendigen Abstandsflächen sind gemäß Art. 6 BayBO angeordnet und damit einzuhalten. Im östlichen Bereich des Teilbereichs A sind für die Nord- und Südfassade abweichende Abstandsflächen festgesetzt. Weitere Regelungen werden nicht getroffen.

3.2.4 *Bauliche Gestaltung*

Für die bauliche Gestaltung wird lediglich ein Mindestmaß an Festsetzungen getroffen. Die im Planungsgebiet zulässige Dachform beschränkt sich auf symmetrische Satteldächer. Ferner ist für jedes Plangrundstück eine Dachneigung festgesetzt. Die Festsetzung einer Firstrichtung erfolgt zeichnerisch. Sind Gebäude aneinandergelagert, so sind diese profilgleich zu errichten. Des Weiteren werden Festsetzungen zu Dachdeckungsmaterialien und Dachaufbauten getroffen. Dacheinschnitte sind nicht erlaubt. Auf den Dachflächen sind dachbündige Solar- und Photovoltaik-Anlagen allgemein zulässig. Dagegen sind aufgeständerte Anlagen nur ausnahmsweise erlaubt.

3.2.5 *Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen*

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und offene Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen und Nebengebäude dürfen eine Dachneigung von 10° - 25° aufweisen. Entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Moosinning muss der Stauraum zwischen Garage bzw. Carport und der öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 5,50 m betragen. Ferner sind für Zufahrten und offene Stellplätze versickerungsfähigen Beläge zu verwenden.

3.2.6 *Verkehrsflächen*

Festsetzungen zu den Verkehrsflächen werden in Form von Straßenbegrenzungslinien zur Dorf- und Sonnenstraße getroffen, die der Erschließung dienen. Ergänzend hierzu werden zur internen Erschließung auf den Grundstücken Geh- Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt, die auch eine neue Fußwegeverbindung von der Sternstraße zu Dorfstraße ermöglichen.

3.2.7 *Immissionsschutz*

Aufgrund von Überschreitungen der zulässigen Immissionsschutzgrenzwerte im Allgemeinen Wohngebiet werden Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen. Entlang der Dorfstraße sind passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen, während zur angrenzenden Pension Frank unterschiedlich aktive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt sind.

3.2.8 *Grünordnung*

Darüber hinaus werden Festsetzungen zur Grünordnung getroffen. Dementsprechend sind unbebaute Flächen gärtnerisch zu gestalten sowie mindestens ein bodenständiger Laubbaum oder lokaltypisches Obstgehölz zu pflanzen. Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der baulichen Maßnahmen durchzuführen.

3.3 **Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften**

In dem Änderungsbereich befinden sich keine Schutzgebietsausweisungen oder anderweitig gesetzlich geschützte Bereiche (z.B. geschützte Biotop, 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. **Geänderte Planinhalte**

Um den geänderten städtebaulichen Zielen der Gemeinde zu entsprechen, sollen folgende Festsetzungen geändert, bzw. neu gefasst werden.

4.1 **Maß der baulichen Nutzung**

Um dem stark wachsenden Bedarf an kleineren Wohneinheiten in der Gemeinde Moosinning zu entsprechen, sollen auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 116 zukünftig 5 Wohneinheiten zugelassen werden. Hierdurch wird nicht nur sparsam und flächeneffizient mit dem Grund und Boden umgegangen, sondern auch kleinere Wohneinheiten in zentraler Lage geschaffen, die aufgrund des Mietspiegels und demographischen Trends einer hohen Nachfrage unterliegen.

Um dies zu ermöglichen wird auf dem Grundstück (Fl. Nr. 116) die maximal zulässige Grundfläche auf 285 qm und die maximal zulässige Gesamt-Grundflächenzahl von 0,55 auf 0,62 erhöht. Entsprechend des § 19 BauNVO sind die Terrassen Teil der Hauptanlage und damit auf die zulässige Grundfläche anzurechnen. Für das Grundstück C ist in der zulässigen Grundfläche bereits die Grundfläche für Terrassen und Balkone enthalten. Durch die Erhöhung wird die Planung der umgebenden Bebauungsdichte angepasst, wodurch auf dem Grundstück geeignete Wohnungsgrundrisse mit ausreichend großen Terrassen und Balkonen entstehen können.

4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Das Baufenster auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 116 wird etwas nach Westen versetzt und entsprechend der größeren zulässigen Grundfläche angepasst. Durch den erweiterten Bauraum können die Flächen von Balkonen und Terrassen innerhalb dieser untergebracht werden. Die Verschiebung dient der Unterbringung der zusätzlich benötigten Stellplätze für die neu geschaffene Wohneinheit im südöstlichen Bereich des Grundstücks. Allerdings sind weiterhin die notwendigen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten.

4.3 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Aufgrund der zusätzlichen Wohneinheit sind auf dem Flurstück 116 weitere Stellplätze nötig. Daher sind zukünftig auch im südöstlichen Bereich des Grundstückes offene Stellplätze zulässig, die ursprünglich als Vorgartenzone von Stellplätzen freigehalten werden sollte.. Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze richtet sich auch weiterhin nach der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Moosinning.

4.4 Flächenbilanz

- | | |
|---|--------------|
| • Geltungsbereich | ca. 5.950 qm |
| • Baufläche/ private Baugrundstücksfläche | ca. 5.950 qm |
| • Grundfläche | ca. 1.572 qm |

5. Hinweise

5.1 Erschließung

5.1.1 Abfallbeseitigung

Da das Plangebiet keine ausreichende Wendemöglichkeit für die Müllfahrzeuge besitzt, sind die Müllgefäße zu den Abholzeiten der Müllabfuhr an die nächstgelegene öffentliche Straße zu bringen (Einmündung zur Dorf- oder Sonnenstraße).

5.1.2 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Da es sich um einen Bestandsbebauungsplan handelt, sind die 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.

Das Gebiet befindet sich innerhalb der Entwässerungsgrenzen im vollen Mischsystem (Systembereich A). Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des AZV Erdinger Moos angeschlossen sein.

5.1.3 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.

5.1.4 Telekommunikation

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Bei der Planung und Bauausführung soll darauf geachtet werden, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt 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.



5.2 Immissionsschutz Landwirtschaft

In unmittelbarer Nähe des Plangebiets befindet sich ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb mit Tierhaltung, der in seiner Nutzung nicht eingeschränkt werden soll. Auf die damit verbundenen Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen wird hingewiesen.

Gemeinde Moosinning, den

.....
Pamela Kruppa, Erste Bürgermeisterin