

Gemeinde	Moosinning	
	Lkr. Erding	
Bebauungsplan	Nr. 3	
	Fehlbachstraße, Moosinning	
	3. Änderung	
Planung	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	
Bearbeitung	Mergenthaler	QS: chs
Aktenzeichen	MOI 2-135	
Plandatum	17.01.2023 (Satzungsbeschluss) 18.10.2022 (geänderter Entwurf) 03.05.2022 (Entwurf)	

Satzung

Die 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 07/2019.



Kinderhaus

257/7

263

264

264

266

255

266

1990/2

257/18

257/35

257/16

257/15

Fehlbachstr.

257/3

257/62

257/11

257/2

257/10

257/19

256/5

1705

1705/1

Ismaninger Straße

B 388

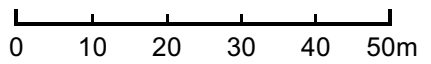
1425/21

/20

Gemeinde Moosinning
 Bebauungsplan Nr. 3
 3. Änderung

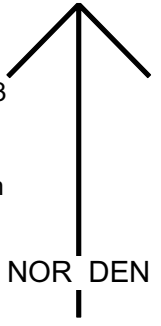
M 1:1.000

17.01.2023



PV

Planungsverband
 Äußerer
 Wirtschaftsraum
 München



Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3 „Fehlbachstraße“ i.d.F. vom 10.09.1985, inkl. der 1. Änderung i.d.F. vom 12.02.1988 und der 2. Änderung i.d.F. vom 03.12.2004 vollständig.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.
- 2.2 Folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
- 2.3 Folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung ist allgemein zulässig:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- 2.4 Je Einzelhaus sind 2 Wohnungen, je Doppelhaushälfte ist 1 Wohnung zulässig.
- 2.5 Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 **GRZ 0,25** zulässige Grundflächenzahl, GRZ 0,25
- 3.2 Für Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche von 10 % der zulässigen Grundfläche festgesetzt.
- 3.3 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,55 überschritten werden.
- 3.4 **WH 6,0** maximal zulässige Wandhöhe in Meter, z.B. 6,0 m
Die Wandhöhe wird gemessen vom modellierten Gelände bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
- 3.5 Wegen der Lage des Überschwemmungsbereichs des Fehlbachs ist das Baugebiet so aufzufüllen, dass die Geländeoberkante um wenigstens 20 cm über dem Niveau des bestehenden Fasanenweges liegt.

4 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

4.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

4.2 Es sind Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

4.3  Baugrenze

4.4 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Außentreppen, Vordächer und Balkone um bis zu 1,5 m, durch Terrassen und Terrassenüberdachungen um bis zu 3 m überschritten werden.

5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

5.1 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO mit einer Fläche von insgesamt 15 qm sowie Garagen, Carports und offene Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl ist zu beachten.

5.2 Der Stauraum zwischen Garage und der öffentlichen Verkehrsfläche beträgt mindestens 5,5 m. Dieser Stauraum 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. Bei mehr als 7,0 m Entfernung von der Straßenbegrenzungslinie darf die Zufahrtsbreite je Grundstück nicht mehr als 3,0 m betragen.

5.3 Die zulässige Wandhöhe für Garagen/Carports und Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser) wird mit max. 3,0 m festgesetzt. Sie wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

5.4 Die Dächer von Garagen und Carports sind als symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von max. 20° oder als Flachdächer mit extensive Dachbegrünung auszubilden.

6 Bauliche Gestaltung

6.1 Es ist nur ein symmetrisches Satteldach zulässig.

6.2 Die Firstrichtung verläuft parallel zur Längsseite der Gebäude.




6.3 Bis zu einer Wandhöhe von 4,6 m ist eine Dachneigung von 32 – 38° zulässig. Über einer Wandhöhe von 4,6 m ist eine Dachneigung von 22 – 28° zulässig.

6.4 Doppelhäuser sind profiligleich ohne Versatz und mit gleicher Dacheindeckung auszuführen.



6.5 Der Dachüberstand beträgt trauf- und giebelseitig max. 0,4 m Meter.

- 6.6 Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 32° als Gauben (Schlepp- oder Giebelgauben) zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 6.7 Der Abstand der Dachaufbauten untereinander und zum Ortgang muss mind. 1,5 m betragen. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Oberkante der Gauben muss mind. 0,5 m unter dem First des Hauptdaches zurückbleiben und in einer Ebene angeordnet sein.
- 6.8 Die Dachflächen sind mit Dachsteinen oder Ziegeln im Farbton rot, rot-braun oder anthrazit auszuführen. In die Dacheindeckung integrierte Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind hiervon ausgenommen.
- 6.9 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf geeigneten Dächern 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.




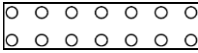

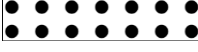

7 Verkehrsflächen

- 7.1  Straßenbegrenzungslinie
- 7.2  öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich
- 7.3 **F+R** Fuß- und Radweg
- 7.4  Straßenbegleitgrün
- 7.5 Zufahrten zu den Baugrundstücken sind vom Fasanenweg aus nicht zulässig.
- 7.6 Die notwendige Zufahrt zur Nutzung der privaten Grünfläche ist im Bereich der Fl. Nr. 257/3 vom Fasanenweg aus zulässig.
- 7.7 Für Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze, Fußwege und Abstellflächen sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

8 Flächen für Versorgungsanlagen

- 8.1  Flächen für Versorgungsanlagen mit folgender Zweckbestimmung:
- 8.2  Umspannstation; bezüglich Dachdeckung, Dachneigung, Firsthöhe und Gebäudebreite einheitlich mit der angrenzenden Garage zu gestalten.

9 Grünordnung

- 9.1  öffentliche Grünfläche
Die öffentliche Grünfläche ist als Rasenfläche anzulegen, in parkartiger Weise zu bepflanzen und zu unterhalten mit Ausnahme eines 5 m breiten Uferstreifens, der als Wiesenfläche mit Ufervegetation zu bepflanzen ist.
- 9.2  Parkanlage
- 9.3  Spielplatz
Der Spielplatz ist zum Bach hin einzuzäunen.
- 9.4  Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- 9.5  private Grünfläche
- 9.6  Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
- 9.7  zu pflanzender Baum
Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der Planzeichnung abweichen.
- 9.8 Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten.
- 9.9 Je angefangener 400 qm Baugrundstücksfläche ist ein standortgerechter heimischer Laubbaum (1. Wuchsordnung) zu pflanzen. Bei kleineren Grundstücken ist ein lokales Obstgehölz oder ein Baum 2. Wuchsordnung zu pflanzen.
- 9.10 Mindestanforderungen Pflanzqualitäten
- Für Pflanzungen von Sträuchern und Klettergehölzen sind standortgerechte heimische Gehölze, einmal verpflanzt, 100 – 150 cm, mit 8 Trieben zu verwenden.
 - Bäume sind als standortgerechte heimische Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm und einem Kronenansatz bei 2,5 m Höhe oder als Obstbäume regionaltypischer Sorte in der Pflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 10 – 12 cm zu pflanzen.
- 9.11 Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Pflanzqualität spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.

10 Einfriedungen

- 10.1 Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von 0,1 m und einer Höhe von max. 1,2 m zulässig.

11 Bemaßung

- 11.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze

- 2 454 Flurstücksnummer, z.B. Fl. St. Nr. 454

- 3  bestehende Bebauung

- 4 Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Moosinning in ihrer jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

5 Grünordnung

- 5.1 Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.

- 5.2 Jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen, der den Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht.

- 5.3 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:

Bäume

Alnus glutinosa (Rot-/ Schwarzerle)
 Betula pubescens (Moorbirke)
 Fraxinus excelsior (Esche, nur als Einzelbäume)
 Ulmus laevis (Ulme)
 Quercus robur (Stiel-Eiche)
 Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
 + heimische Obstbaumsorten

Sträucher

Frangula alnus (Faulbaum)
 Salix (Busch-Weide)
 Cornus sanguinea (Hartriegel)
 Prunus spinosa (Schlehe)
 Crataegus monogyna (Weißdorn)
 Sambucus nigra (Holunder)
 Corylus avellana (Haselnuss)

6 Artenschutz

6.1 Gehölzrodungen und -fällungen in der Brut- und Vegetationszeit vom 01. März bis 30. September sind zu vermeiden. Der allgemeine Artenschutz ist hierbei zu beachten. Während der Brutzeit ist durch einen qualifizierten Sachverständigen zu prüfen, ob Gehölze als Lebensstätte geschützter Arten genutzt werden.

6.2 Schutz von Insekten und Fledermäusen

Für die Beleuchtung der Freiflächen und Straßenräume sollen nur LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von 2.700 bis 3.000 Kelvin oder Natriumdampflampen verwendet werden. Der Lichtstrahl soll nach unten gerichtet werden (Full-Cut-Off, voll abgeschirmte Leuchtengehäuse, FCO). Die Leuchtengehäuse sollen gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt werden (Schutzart IP 54, staub- und spritzwassergeschützte Leuchte oder nach dem Stand der Technik vergleichbar). Die Oberflächentemperatur der Leuchtengehäuse soll 60 °C nicht übersteigen. Die Lichtpunkthöhe soll 4,5 m nicht überschreiten.

7 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.

8 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

9 Immissionsschutz

9.1 Es ist mit Verkehrslärm durch die südlich verlaufende Bundesstraße B 388 zu rechnen. Daher wird empfohlen die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume nach Norden oder Osten zu orientieren oder durch die Nutzung von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen zur fensterunabhängigen Belüftung gesunde Wohnverhältnisse zu ermöglichen.

9.2 Durch die Nutzung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen und Hofstellen ist mit Staub-, Geruchs- und Lärmimmissionen zu rechnen. Die dadurch entstehenden Beeinträchtigungen sind zu dulden.

9.3 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern

- 10 Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen und Hinweise 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 08/2020. 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

.....
 Georg Nagler, Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 03.05.2022 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen.
2. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 03.05.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.08.2022 bis 01.09.2022 öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 03.05.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.08.2022 bis 09.09.2022 beteiligt.
4. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.10.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 07.11.2022 bis 21.11.2022 erneut öffentlich ausgelegt. Dabei wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden können.
5. Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.10.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 07.11.2022 bis 21.11.2022 erneut beteiligt. Dabei wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden können.
6. Die Gemeinde Moosinning hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 17.01.2023 die 3. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.01.2023 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Moosinning, den

(Siegel)

.....
Georg Nagler, Erster Bürgermeister

Ausgefertigt

Moosinning, den

(Siegel)

.....
Georg Nagler, Erster Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 3. Änderung des Bebauungsplans 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. Die 3. Änderung des Bebauungsplans 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)

.....
Georg Nagler, Erster Bürgermeister

Gemeinde	Moosinning Lkr. Erding
Bebauungsplan	Nr. 3 Fehlbachstraße, Moosinning 3. Änderung
Planung	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
Bearbeitung	Mergenthaler QS: chs
Aktenzeichen	MOI 2-135
Plandatum	17.01.2023 (Satzungsbeschluss) 18.10.2022 (geänderter Entwurf) 03.05.2022 (Entwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Plangebiet	3
	2.1 Lage.....	3
	2.2 Bestandbebauung	4
	2.3 Erschließung und Infrastruktur	4
	2.4 Emissionen	5
	2.5 Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften.....	5
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	6
	3.1 Flächennutzungsplan	6
	3.2 Rechtskräftiger Bebauungsplan.....	6
4.	Bebauungskonzept	7
	4.1 Bebauungsvorschlag Fehlbachstraße 11	7
	4.2 Städtebauliches Konzept.....	8
5.	Planinhalte	9
	5.1 Art der baulichen Nutzung	10
	5.2 Maß der baulichen Nutzung	10
	5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	11
	5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	11
	5.5 Bauliche Gestaltung	12
	5.6 Verkehr und Erschließung	13
	5.7 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz	14
	5.8 Klimaschutz, Klimaanpassung.....	14
	5.9 Flächenbilanz	15

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 verfügt daher über 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, in geeigneten Quartieren eine höhere und dichtere Bebauung zuzulassen, um ohne neue Baulandausweisungen zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Dies entspricht dem Leitbild der Innenentwicklung, wie es im §1 Abs.5 Satz 3 BauGB niedergelegt ist.

Anlass der vorliegenden Planung ist ein Bauvorhaben auf dem Grundstück Fl. Nr. 257/24, Fehlbachstraße 11 für einen zweigeschossigen Anbau an das bestehende Wohnhaus. Der Antrag widerspricht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 „Fehlbachstraße“. Da die vorgeschlagene Nachverdichtungsmaßnahmen jedoch den städtebaulichen Zielvorstellungen des Innenentwicklungskonzeptes entsprechen, hat der Gemeinderat Moosinning die Änderung des Bebauungsplans beschlossen und die Ausarbeitung der Bebauungsplan-Änderung dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) übertragen.

Die 3. Bebauungsplan-Änderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Es handelt sich um bereits bebaute Flächen 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 3. Änderung des Bebauungsplans soll innerhalb ihres Geltungsbereichs die vorhergehenden Bebauungspläne vollständig ersetzen.

2. Plangebiet

2.1 Lage

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,2 ha und befindet am nordwestlichen Ortsrand des Hauptortes Moosinning, ca. 100 m nördlich der Bundesstraße B388 zwischen dem Fasanenweg und dem Fehlbach. Es umfasst den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3 „Fehlbachstraße“ mit den Fl. Nrn. 257/3, 257/4, 257/5, 257/6, 257/23, 257/24, 257/25, 257/26, 257/27, 257/28, 257/29 und 257/31, Gemarkung Moosinning.

Im Norden grenzt unmittelbar das Kinderhaus „Am Fehlbach“ an das Plangebiet. Im östlichen Bereich verläuft der Fehlbach, der an noch landwirtschaftlich genutzte Flächen grenzt. Südlich des Gebietes befindet sich weitere Wohnbebauung, im Westen ist eine dichte Ortsrandeingrünung zum Fasanenweg vorhanden.

2.2 Bestandbebauung

Das Plangebiet ist nahezu eben und derzeit bis auf zwei Baugrundstücke mit eingeschossigen Einzelhäusern und ausgebautem Dachgeschoß (Haustyp B) mit max. 2 Wohnungen bebaut. Es weist Grundflächen zwischen 100 m² – 140 m² sowie Grundflächenzahlen zwischen 0,13 – 0,15 auf.

Der südlich angrenzende Bereich in Richtung Bundesstraße ist als Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Er ist durch eine dichtere Bebauung mit Einzelhäusern, vier Doppelhäusern und einer Hausgruppe geprägt. Die Grundflächen betragen zwischen 100 m² und 190 m². Die max. Grundflächenzahl bei Doppelhäusern beträgt hier bis zu 0,35.

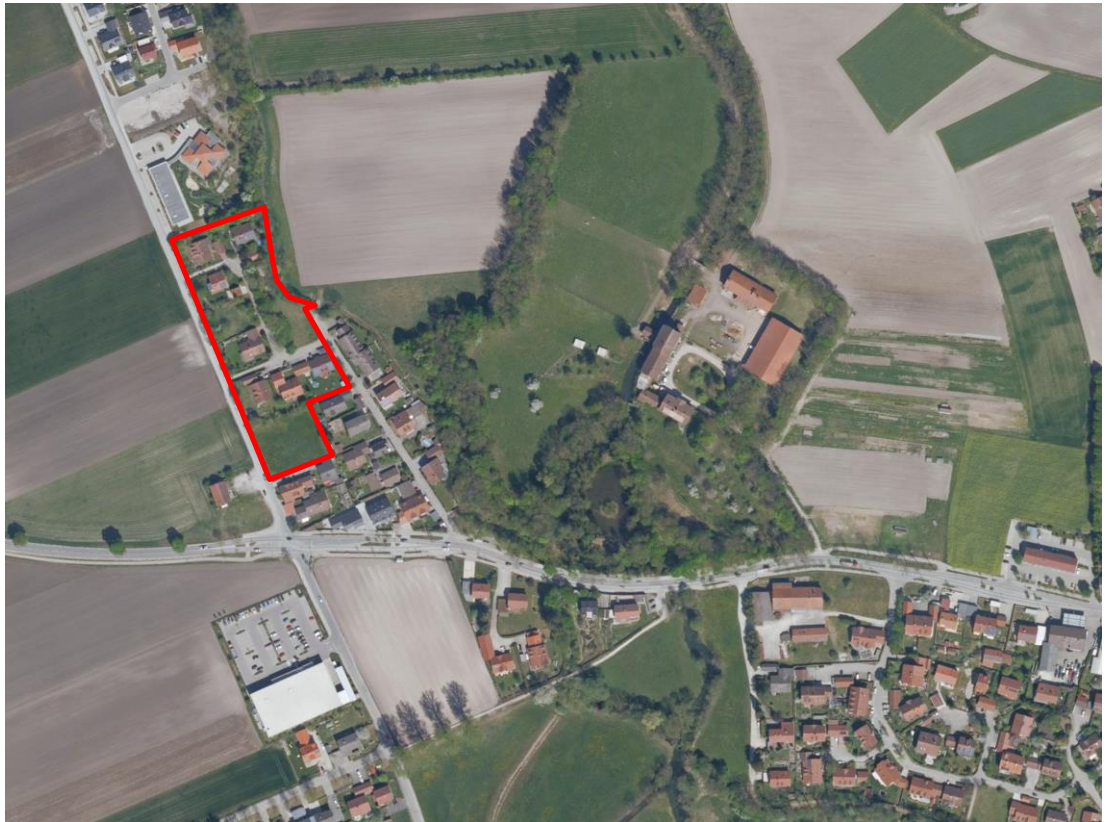


Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung

2.3 Erschließung und Infrastruktur

Das Plangebiet wird verkehrlich und technisch über die Fehlbachstraße erschlossen, die direkt auf die südlich angrenzende Bundesstraße B388 führt. Durch diese ist eine direkte Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz sichergestellt. Dort befindet sich auch die Bushaltestelle „Fehlbachstraße“, auf der die Buslinie 531 und das Ruftaxi 5680 verkehrt.

Das Plangebiet liegt in fußläufiger Entfernung sowohl zum Nahversorger der Gemeinde Moosinning, der sich südlich der Bundesstraße befindet, als auch zum Kinderhaus „Am Fehlbach“, das unmittelbar nördlich an das Plangebiet grenzt.

2.4 Emissionen

Südlich des Plangebiets verläuft in ca. 100 m Entfernung die Bundesstraße B388 von der mit Verkehrslärm zu rechnen ist. Die aus dem Jahr 2019 erhobene Verkehrszählung ergab an der Zählstelle 77369100 eine durchschnittliche Verkehrsstärke (DTV) von 11.038 (KFZ) und 516 (SV). Nach Auskunft der Unteren Immissionsschutzbehörde werden nach einer überschlägigen Berechnung die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Allgemeine Wohngebiete nachts überschritten. Entsprechend der Umgebungslärmkartierung von 2017 entlang von Hauptverkehrsstraßen liegen jedoch deutliche Unterschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV vor (vgl. Abb.2).

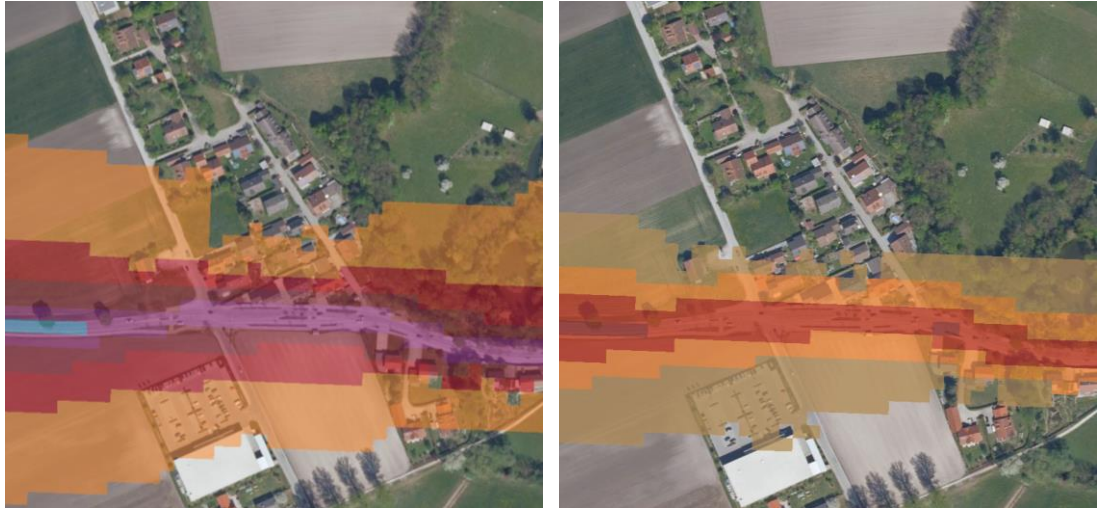


Abb. 2 Ausschnitt Lärm an Hauptverkehrsstraßen – Pegelraster L_{DEN} (Links) und L_{Night} (rechts), ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas

Daher werden eine Grundrissorientierung oder zeitgemäße technische Vorkehrungen, wie eine fensterunabhängige Lüftung mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen zur fensterunabhängigen Belüftung empfohlen. Die Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind einzuhalten.

In der näheren Umgebung befinden sich landwirtschaftlich genutzte Fläche, von denen Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen ausgehen.

2.5 Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften

Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich keine Schutzgebietsausweisungen oder anderweitig gesetzlich geschützte Bereiche (z.B. geschützte Biotop, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete).

Des Weiteren sind innerhalb des Änderungsbereichs keine Bau- und Bodendenkmäler 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).

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde in der Fassung vom 19.03.2013 ist das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Südlich schließen ebenfalls Wohnbauflächen und nach Norden eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten an. Im Osten ist entlang des Fehlbachs eine Grünfläche dargestellt.

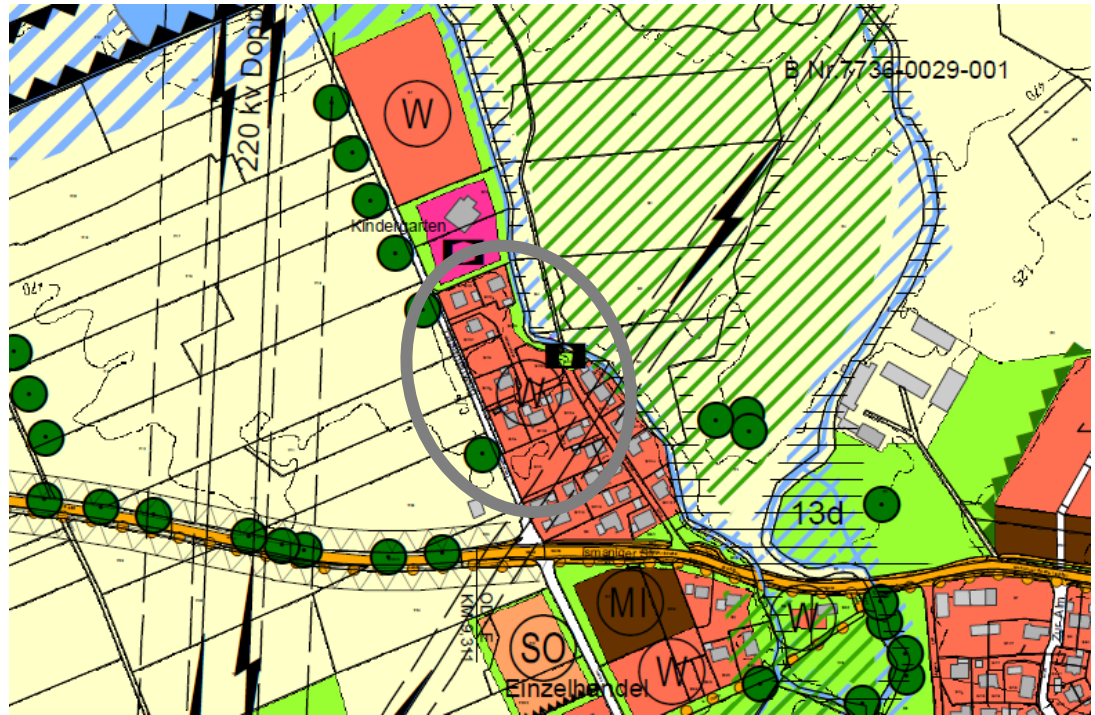


Abb. 3 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Lage des Plangebietes, ohne Maßstab

3.2 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Das Plangebiet umfasst den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3 „Fehlbachstraße“ (i.d.F. vom 10.09.1985) inkl. seiner beiden Änderungen (1. Änderung i.d.F. vom 12.02.1988 und 2. Änderung i.d.F. vom 03.12.2004) mit Ausnahme des südlichen Bereichs der Fehlbachstraße, für den keine Änderungserfordernis besteht.

Als Art der baulichen Nutzung ist ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Ferner werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Vollgeschoss sowie eine Geschossfläche (GF) von max. 190 m² festgesetzt. Des Weiteren sind nur Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten zulässig. Die Traufhöhe darf eine Höhe von 3,5 m nicht überschreiten. Dachneigungen sind bis zu 35° zulässig. Es werden zudem Festsetzungen zu Garagen, Einfriedungen, Verkehrsflächen, Grünordnung sowie Versorgungsanlagen getroffen.

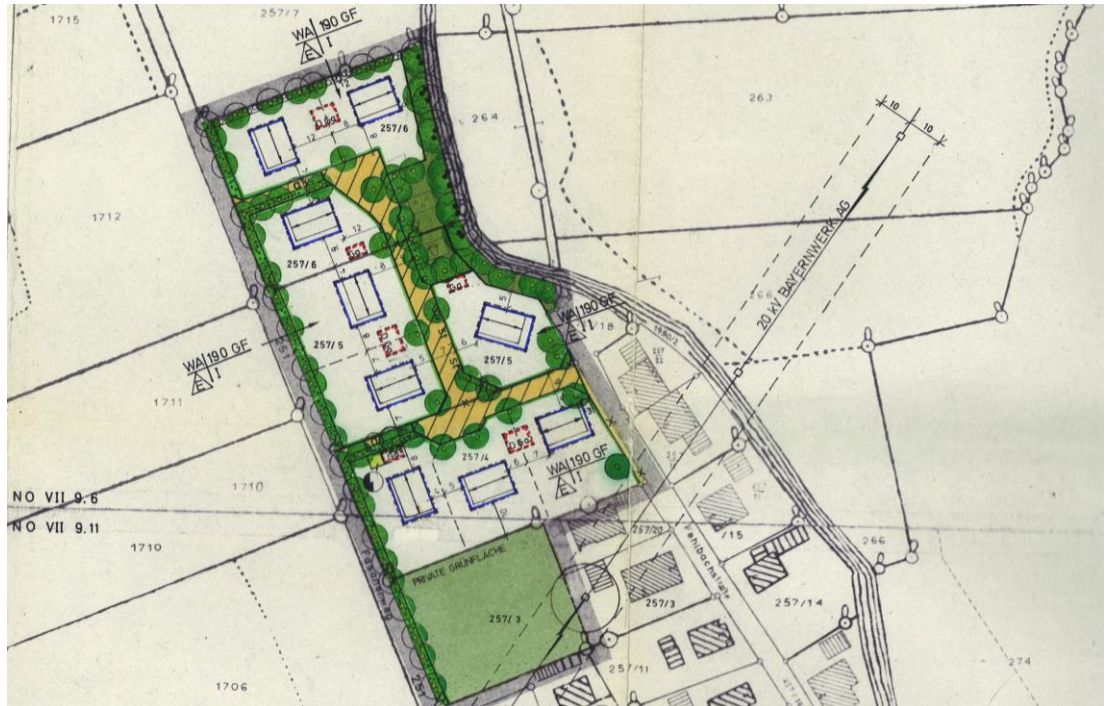


Abb. 4 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Lage der 1. Änderung, ohne Maßstab

4. Bauungskonzept

4.1 Bauungsvorschlag Fehlbachstraße 11

Für das Grundstück Fehlbachstraße 11 (Fl. Nr. 257/24) liegt der Gemeinde Moosinning ein Bauungsvorschlag der Grundstückseigentümer vor. Dieser sieht auf dem gegenwärtig mit einem Einzelhaus bebauten Grundstück einen Anbau vor, der eine zusätzliche Wohneinheit ermöglichen soll. Der Bauungsvorschlag widerspricht den Festsetzungen des Bauungsplans in folgenden Punkten:

- Das zweigeschossige Gebäude überschreitet die zulässige Zahl der Vollgeschosse (Festsetzung 3.a) und die maximale Traufhöhe von 3,5 m (Festsetzung 5.b). Eine höhere Bebauung entspricht jedoch den Zielvorstellungen der Innenentwicklung (flächensparendes Bauen) und kann aus ortsplannerischer Sicht unterstützt werden. Da das Grundstück nicht am Ortsrand liegt, wäre grundsätzlich auch eine zweigeschossige Bebauung vorstellbar.
- Der Anbau überschreitet die festgesetzten Baugrenzen im Süden und Osten (Festsetzung 4.c) und hält die vorgeschriebene Firstrichtung nicht ein (Festsetzung 5.e). Eine Vergrößerung der Bauräume und eine Drehung der Firstrichtung ist aus ortsplannerischer Sicht jedoch grundsätzlich vorstellbar.
- Die zulässige Geschosßfläche von 190 m² wird durch die geplante GF von ca. 380 m² deutlich überschritten. Eine höhere Ausnutzung der Grundstücke entspricht jedoch dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.
- Die Dachneigung auf dem zweigeschossigen Anbau ist geringer als im Bauungsplan festgesetzt.

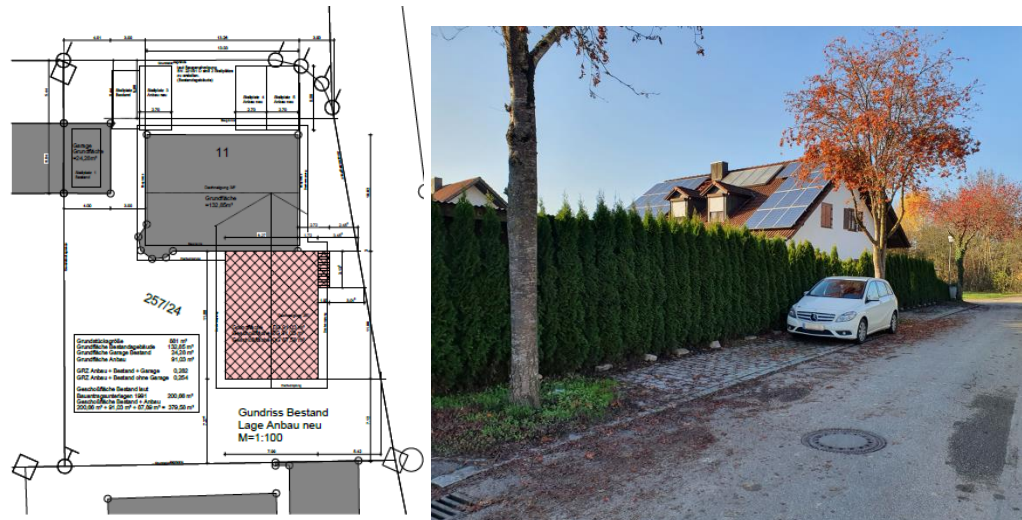


Abb. 5 Bebauungsvorschlag Fehlbachstr. 11, Quelle: Planungsbüro Stefan Schimmer, PV

4.2 Städtebauliches Konzept

Um eine angemessene Nachverdichtung zu ermöglichen, wurde für das Plangebiet ein städtebauliches Konzept erstellt. Es sieht eine Nachverdichtung durch Anbau oder Aufstockung vor und verzichtet auf eine Beschränkung der Geschossfläche (GF 190) sowie der Anzahl der Vollgeschosse. Dafür wird zur Beschränkung der Bodenversiegelung eine Grundfläche (GR) und eine max. zulässige Wandhöhe festgesetzt. Auf geeigneten Grundstücken wird auch die Errichtung von Doppelhäusern zugelassen, die jedoch je Doppelhaushälfte nur eine Wohnung aufweisen dürfen. Das städtebauliche Konzept stellt sicher, dass auch bei einem Neubau die erforderlichen Stellplätze entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Moosinning untergebracht werden können.

Die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts führt auf den einzelnen Grundstücken zu einer annähernden Verdoppelung des zulässigen Baurechts in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße. Es werden flächeneffizientere zweigeschossige Gebäude ermöglicht und damit bei gleichbleibender Versiegelung eine Vergrößerung der nutzbaren Geschossfläche erreicht.

Das städtebauliche Konzept wurde den Anwohnern zugesandt und um Rückmeldung gebeten. Dabei wurden folgende Rückmeldungen gegeben.

- Von mehreren Grundstückseigentümern wurde das Konzept begrüßt, jedoch eine mögliche Bauverpflichtung abgelehnt.
- Von zwei Eigentümern wurde eine Erschließung über den Fasanenweg gewünscht.
- Zwei Grundstückseigentümer schlagen eine großzügigere Baugrenze vor, die weniger Beschränkungen für Anbauten schafft und alternative Bebauungen zum städtebaulichen Konzept zulässt.
- Ein Grundstückseigentümer wünscht eine weitere Erhöhung der zulässigen Grundfläche, um ein vorgeschlagenes Bauvorhaben realisieren zu können.
- Ein Grundstückseigentümer hat keinen Bedarf an einer Bebauungsplan-Änderung und sieht eine vorgeschlagene Erweiterung des Bauraums aufgrund vorhandener Leitungen als unwirtschaftlich an.



Abb. 6 Städtebauliches Konzept Fehlbachstraße, Quelle: PV

Der Gemeinderat hat das städtebauliche Konzept in seiner Sitzung am 03.05.2022 gebilligt und den PV beauftragt auf dieser Grundlage den Bebauungsplanentwurf zu erarbeiten. Um den Eigentümerwünschen nachzukommen sollen dabei jedoch die Baugrenzen großzügiger gefasst werden und die Grundflächenzahl erhöht werden.

5. Planinhalte

Um den Vollzug zu vereinfachen, wird der rechtswirksame Bebauungsplan mit seinen beiden Änderungen durch die vorliegende 3. Bebauungsplanänderung vollständig ersetzt.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird weiterhin ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Als ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden lediglich sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen. Alle übrigen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen, da sich das Plangebiet hinsichtlich der Lage und Beschaffenheit für diese nicht eignet.

Die Anzahl der zulässigen Wohnungen regelt sich nach der Hausform. Für Einzelhäuser sind weiterhin zwei Wohnungen zulässig, in Doppelhaushälften wird die Wohnungszahl auf eine beschränkt, da auf den Grundstücken die notwendigen Stellplätze nicht ortsbildverträglich untergebracht werden können.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Da seit der Novellierung der Baunutzungsverordnung bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung in Bebauungsplänen *stats* eine Grundflächenzahl oder Grundfläche nach § 16 Abs. 3 BauNVO festgesetzt werden muss, wird dies zukünftig beachtet und anstelle einer Geschossfläche eine maximale Grundfläche festgesetzt. Zur Erleichterung des Vollzugs wird ferner auf die Festsetzung zur Anzahl der zulässigen Vollgeschosse verzichtet.

Zur Festsetzung der zulässigen Grundfläche wurden die Bebauungs- und Erweiterungsmöglichkeiten auf den einzelnen Grundstücken untersucht. Auf dieser Basis wurden von der Gemeinde Grundflächen mit einer Grundflächenzahl von 0,25 als noch verträglich erachtet. Damit wird dem städtebaulichen Ziel der Gemeinde eine Nachverdichtung mit einem harmonischen Einfügen in die umgebende Bebauung ermöglicht.

Um die notwendigen Flächen für Außenwohnräume zu ermöglichen und aufgrund der städtebaulich geringen Wirksamkeit kann für Außentreppe, Balkone, Terrassen und Vordächer die Grundfläche der Hauptgebäude um 10 v. H. überschritten werden. Die festgesetzte Grundfläche kann ferner durch die in § 19 Abs.4 Nr. 1-3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,55 überschritten werden. Hierdurch wird die Gesamtversiegelung begrenzt und damit einhergehend ausreichende Flächen für Gärten und Grünbereiche gesichert.

Um die Höhenentwicklung zu steuern wird eine maximal zulässige Wandhöhe von 6,0 m festgesetzt. Diese ermöglicht im Sinne der Nachverdichtung eine Aufstockung des Bestandes und entspricht dem städtebaulichen Ziel der Gemeinde, sparsam mit der Ressource Boden umzugehen (§ 1 Abs. 2 BauGB). Aufgrund der Ortsrandlage ist eine Nutzung des Daches als ausgebautes Dachgeschoss bei einer Wandhöhe von über 4,6 m nicht vorgesehen, um untypisch hohe Gebäudehöhen am Ortsrand zu vermeiden. Die Wandhöhe wird gemessen vom modellierten Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Um weiterhin einen ausreichenden Schutz gegen Hochwasser im Bereich der Fehlbachstraße zu erhalten, wird die Festsetzung aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen. Dementsprechend ist die Auffüllung des Geländes auf mindestens 0,2 m über dem Niveau des bestehenden Fasanenwegs herzustellen.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Zur Sicherung des lockeren Einfamilienhauscharakters wird eine offene Bauweise festgesetzt. Neben den bereits zulässigen Einzelhäusern sollen auf dafür geeigneten Grundstücken auch Doppelhäuser zugelassen werden, die eine bessere Nutzbarkeit von kleinen Grundstücken ermöglichen.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist auch weiterhin durch baukörperähnliche Bau-räume festgesetzt. Diese wurden großzügig gefasst um eine flexible Bebauung zu ermöglichen, die auch Alternativen zum städtebaulichen Konzept zulässt. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Außentreppen, Vordächer und Balkone um bis zu 1,5 m sowie durch Terrassen um bis zu 3 m wird zugelassen, da diese Anlagen eine geringe städtebauliche Wirksamkeit besitzen.

Die notwendigen Abstandsflächen nach der BayBO sind auch weiterhin zu beachten, um eine ausreichende Belichtung, Besonnung, Brandschutz und Sozialabstand zu gewährleisten.

5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die Festsetzungen zu Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen werden neu gefasst. Auf eine genaue Verortung dieser Anlagen wird verzichtet, um eine größere Flexibilität zu ermöglichen. Um die Unterbringung der notwendigen Stellplätze auf den Grundstücken sicherzustellen, sind einzelne offene Stellplätze künftig auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind für die Zufahrten und offenen Stellplätze nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden. Innerhalb von Baugrundstücken ist die gesamte nicht von Gebäuden und Nebenanlagen eingenommene Fläche gärtnerisch anzulegen.

Allerdings muss entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Moosinning der Stauraum zwischen Garagen und der öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 5,5 m betragen. Dieser Stauraum 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. Hierdurch soll verhindert werden, dass im Stauraum abgestellte Fahrzeuge die Garage blockieren und dass bei Einfahrt des Fahrzeugs auf das Grundstück der Straßenverkehr verhindert wird. Bei einer Entfernung von mehr als 7,0 m von der Straßenbegrenzungslinie ist zusätzlich darauf zu achten, dass die Zufahrtsbreite je Grundstück nicht mehr als 3,0 m betragen darf.

Die bauliche Gestaltung der Garagen und überdachten Stellplätze (Carports) wird liberalisiert. Zukünftig sind diese als Satteldach mit einer Dachneigung von max. 20° oder als extensiv begrüntes Flachdach aufzuführen. Die Festsetzung zur Dachform ermöglicht ein gestalterisches Einfügen in das Ortsbild und kann zudem als Maßnahme der Klimaanpassung positive kleinklimatische Effekte ermöglichen.

Die Anzahl der Stellplätze sowie Besucherstellplätze 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

Darüber hinaus dürfen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z.B. Gartenhäuser, etc.) bis zu einer Größe von 15 qm auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Die freie Platzierung der Nebenanlagen soll einer besseren Nutzung der Gartenflächen dienen. Allerdings ist auch hier die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl zu beachten.

5.5 Bauliche Gestaltung

Entsprechend dem Art. 81 BayBO werden zur Sicherung des Ortsbildes gestalterische Festsetzungen getroffen.

Die Festsetzung zur Dachform Satteldach unverändert übernommen. Es sind weiterhin nur symmetrische Satteldächer zulässig. Für diese sind, in Abhängigkeit der Wandhöhe, Dachneigungen von max. 38° festgesetzt. Auf eine zeichnerische Festsetzung der Firstrichtung wird verzichtet. Zur Vermeidung von untypisch hohen Giebeln verläuft die Firstrichtung der Gebäude parallel zur Längsseite des Gebäudes.

Neben den bisher bereits zulässigen eingeschossigen Gebäuden mit steilem Satteldach, sind künftig auch zweigeschossige Gebäude zulässig. Für diese wird eine geringere Dachneigung festgesetzt um ein harmonisches Ortsbild sicherzustellen.

Dachaufbauten sind in Form von Gauben ab einer Dachneigung von 32° 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. Die Festsetzungen entsprechen dem städtebaulichen Ziel der Gemeinde eine ruhige Dachlandschaft ohne unverhältnismäßig große Gauben zu schaffen und entsprechen dem Haustyp B aus dem Innenentwicklungskonzept der Gemeinde.

Um ortsuntypisch große Dachüberstände aus Gründen des Ortsbildes zu vermeiden wird der Dachüberstand trauf- und giebelseitig auf max. 0,4 m festgesetzt.

Des Weiteren sind zukünftig Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf den Dächern zulässig, die der Energieeinsparung dienen und damit dem Klimawandel entgegen wirken.

5.6 Verkehr und Erschließung

5.6.1 Verkehrserschließung

Die Festsetzungen der Verkehrsflächen als verkehrsberuhigter Bereich und Fuß- und Radwege zum Fasanenweg wird beibehalten. Eine Zufahrt vom Fasanenweg ist weiterhin ausgeschlossen, um die Ortsrandeingrünung nicht zu durchbrechen.

5.6.2 Abfallbeseitigung

Da die nördliche Wendeanlage innerhalb des Plangebiets nicht mehr den Anforderungen der eingesetzten Müllfahrzeuge entspricht, kann die bisherige Befahrung nur unter Vorbehalt beibehalten werden. Zur Abfallbeseitigung sind die Müllgefäße zu den Abholzeiten der Müllabfuhr an die nächstgelegene vom Sammelfahrzeug anfahrbaren Straße zu bringen.

5.6.3 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Da es sich um ein bereits vollkommen erschlossenes Baugebiet 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.

Bei der Bebauung der Grundstücke sind die vorhandenen Kontrollschächte des Abwasserzweckverbands Erdinger Moos zu beachten. Diese dürfen nicht überbaut werden und müssen ggf. verlegt werden. Die gültigen Satzungen des Abwasserzweckverbands Erdinger Moos sind zu beachten.

5.6.4 Oberflächenwasserbeseitigung

Von den einzelnen Bauwerbern ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist bevorzugt oberflächlich über die belebten Bodenzone zu versickern. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Abwasserzweckverband Erdinger Moos anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

5.6.5 Energieversorgung, Telekommunikation

Ver- und Entsorgungsanlagen einschließlich Strom- und Telefonleitungen sollen auch weiterhin nur unterirdisch ausgeführt werden.

5.7 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

Die privaten und öffentlichen Grünflächen werden weiterhin unverändert festgesetzt. Die mittlerweile umgesetzte Eingrünung zum Ortsrand und entlang des Fehlbachs werden als zum Erhalt festgesetzt. Innerhalb der Ortsrandeingrünung wurde auf Fl.St. 257/6 (nördliche Teilfläche) zulässigerweise eine Fußwegverbindung zum Kinderhaus „Am Fehlbach“ errichtet. Diese ist innerhalb der Grünfläche zulässig. Die vorhandenen Bäume sind weiterhin zu erhalten.

Die Festsetzungen zur Grünordnung auf privaten Baugrundstücken werden zukünftig an den Leitfaden für die Gestaltung von öffentlichen und privaten Grünflächen in Bauleitplänen in der Gemeinde Moosinning angepasst. Dieser dient der Gemeinde als Grundlage für zukünftige Bebauungspläne und spiegelt die Zielvorstellung wider.

Auf dem privaten Grundstücken sind zukünftig keine verorteten Einzelbaumpflanzungen mehr festgesetzt. Damit soll den Grundstückseigentümern eine gewisse Flexibilität in der Gestaltung ihrer Grundstücke eingeräumt werden. Entsprechend dem Leitfaden der Gemeinde sind je angefangener 400 qm Grundstücksfläche mindestens ein bodenständiger Laubbaum (Baum, 1. Wuchsordnung) zu pflanzen, bei kleineren Grundstücken ein lokales Obstgehölz oder ein Baum 2. Wuchsordnung.

Auf den Flächen des Straßenbegleitgrüns sollen entsprechend dem ursprünglichen Bebauungsplan wieder Straßenbäume festgesetzt werden.

Neben positiven Effekten für das Ortsbild, den Straßenraum, das Stadtklima, die Artenvielfalt und die menschliche Gesundheit, verringert man hierdurch auch die negativen Auswirkungen des Vorhabens auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Durch die Festsetzung des zeitlichen Rahmens für die Pflanzungen und die Pflanzqualität wird eine rasche Begrünung der Bauflächen sichergestellt. Auch zukünftig soll der östliche und westliche Bereich des Plangebiets den Ortsrand bilden. Daher findet die Festsetzung zur Eingrünung auch weiterhin Anwendung.

Zur Sicherstellung der Austauschbeziehungen für Kleinsäuger, wie z.B.: Igel, werden die Festsetzungen zu Einfriedungen grundsätzlich beibehalten und geringfügig liberalisiert. Die Festsetzungen berücksichtigen – insbesondere durch eine geringe Grundflächenzahl, Begrenzung der Bodenversiegelung und Festsetzungen zur Grünordnung – Minimierungspotenziale für die zu erwartenden Eingriffe. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs.6 Nr. 7 Buchst. a BauGB bezeichneten Bestandteilen sind nicht zu erwarten.

5.8 Klimaschutz, Klimaanpassung

Durch die Nachverdichtung eines bereits vollständig erschlossenen und entwickelten Wohngebiets werden keine neue Bauflächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich.

5.9 Flächenbilanz

• Geltungsbereich	ca. 12.050 qm
• öffentliche Verkehrsfläche incl. Straßenbegleitgrün)	ca. 1.230 m ²
• öffentliche Grünfläche	ca. 1.370 m ²
• Versorgungsfläche	ca. 20 m ²
• private Grünfläche	ca. 1.850 m ²
• Allgemeines Wohngebiet	ca. 7.580 m ²

Gemeinde Moosinning, den

.....
Georg Nagler, Erster Bürgermeister