

Ausgleichsmaßnahme FI-Nr. 1982, Teilfläche



M = 1:2000
Grundlage: Ökokonto Gemeinde Moosinning
s.a. Anhang der Begründung



GEMEINDE MOOSINNING A1 Bebauungsplan Nr. 40 Östlich Untere Point

B1 Festsetzungen durch Zeichen

- Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Dorfgebiet
- Baugrenze
- Zahl der Vollgeschoße z.B. 2
- Einzelhaus
- Doppelhaus/Hausgruppe
- Firstrichtung
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßen
- Besonders zu gestaltene Verkehrsflächen
- Rad-und Fußweg
- Straßenbegleitgrün
- Garagen/Nebenanlagen
- Überdachte Stellplätze/Stellplätze
- Garagen mit besonderen Gestaltungsanforderungen
- Private Grünfläche mit Ortsrandeingrünung
- zu pflanzende Gehölzgruppe
- zu erhaltender/zur pflanzender Laubbaum
- Ein- und Ausfahrt
- Ausgleichsfläche mit Maßnahmen
- Zu verbreiterndes Ufergehölz
- Extensivgrünland

C1 Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenze
- aufzuhebende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Nummerierung der Häuser
- Parkstreifen
- Vermaßung in m
- Flurnummer

Gefertigt: 16.12.2003 (c)
Geändert: 13.04.2004 (d)
03.08.2004 (e)



M 1:500

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

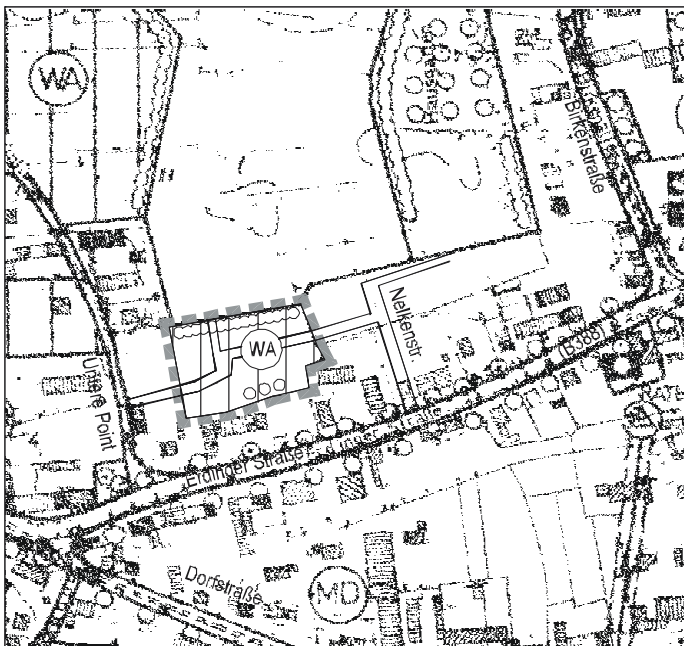
Moosinning

Bebauungsplan Nr. 40 Östlich Untere Point

- A1 Bebauungsplan
 - A2 Ausgleichs-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



Ausschnitt aus 8. Flächennutzungsplanänderung M= 1:5000

Gefertigt : 16.12.2003 (c)

Geändert: 13.04.2004 (d)
03.08.2004 (e)

Bearbeitung:
Planungsgruppe 504
Uwe Graf, Architekt, Henrike Cramer
Frohschammerstr. 14, 80807 München
Tel.: 089/359 6036, Fax: 359 0456
E-Mail: planer@pg504.de

B2 Festsetzungen durch Text

1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Er umfasst die Grundstücke: 197 Teilfläche, 197/7, 1982 Teilfläche

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 WA, allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Ausnahmsweise sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Maximale Anzahl der Vollgeschosse, maximal zulässige Grundfläche GR, Geschoßfläche GF in m² je Wohngebäude, maximale Wandhöhe und Anzahl der Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte :

Haus- Nr.	max. Anzahl der Geschoße	max. zulässige GR in m ²	max. zulässige GF in m ²	max. zulässige Wandhöhe In m*	max. Anzahl der Wohneinheiten	zulässige Dachneigungen
H 1	II	88	176	6,20	2	30° - 40°
H 2	II	88	176	5,20	1	30° - 40°
H 3	II	88	176	5,20	1	30° - 40°
H 4	II	88	176	5,20	1	30° - 40°
H 5	II	88	176	6,20	2	30° - 40°
H 6.1	II	81	162	6,20	2**	30° - 40°
H 6.2	II	81	162	6,20	1	30° - 40°
H 7	II	176	351	6,20	3	30° - 40°
H 8	II	88	176	6,20	1	30° - 40°

* Die Wandhöhe errechnet sich ab OK Kellerrohdecke bis Schnittpunkt OK Dachfläche mit AK Außenwand)

** H 6.1 auch als Pension mit 6 Pensionszimmern nutzbar.

3.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten nach §19 Abs. 4 bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,45 überschritten werden. Auf dem Grundstück HS 6.1 in WA3 bis zu Gesamt-GRZ von 0,65.

4. Gestaltung

4.1 Sockelhöhe, OK Kellerrohdecke max. 0,30 m über der nächstgelegenen Erschließungsstraße

4.2 Hausgruppen und Doppelhäuser müssen profilgleich gebaut werden.

- 4.3 Dächer Nebengebäude
Satteldach, Pultdächer 6° - 20°
abweichend sind begrünte Flachdächer zulässig.
Garagen, die durch eine Einfahrt gemeinsam erschlossen sind und aneinander gebaute Garagen sind profiligleich auszuführen.
- 4.4 Dachaufbauten
Bei HS 2, HS 3, HS 4
unzulässig: Dacheinschnitte, Dachgauben, Zwerchgiebel
- Bei HS1, HS5, HS 6.1, HS 6.2, HS 7.1, HS 7.2, HS 8
unzulässig: Dacheinschnitte,
zulässig: Dachgauben, Zwerchgiebel bis max. 1/3 der Hauslänge, ab $\geq 35^\circ$ Dachneigung
- 4.5 Solarkollektoren in der Dachfläche an First oder Traufe zulässig
- 4.6 Balkone, Loggien und Wintergärten sind nur auf einer Hausseite zulässig. Sie dürfen max. 2/3 der jeweiligen Hauslänge betragen und die Baugrenze bis max. 2,0 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.

5. Verkehrsflächen, Garagen, Nebenanlagen

- 5.1 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen und Bauräume zulässig.
- 5.2 Müllbehälter sind in die Nebengebäude bzw. Garagen zu integrieren.
- 5.3 Garagen mit besonderen Gestaltungsanforderungen
(siehe auch Systemzeichnung unter Hinweise Pkt.3)
Alle erforderlichen Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind unter einem Dach zusammenzufassen
geschlossene Wände straßenseitig unzulässig
Dachneigung 8 - 12°
zwei Dächer, die durch eine Einfahrt gemeinsam erschlossen sind, sind mit gleicher Dachneigung zu versehen, abweichend sind begrünte Flachdächer zulässig.

6. Grünordnung, Freiflächen

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind während der Durchführung von Bau- maßnahmen 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 pflanzenende Bäume
Bäume sind mit einer Mindestgröße von Stü 18-20 cm 3 mal verpflanzt zu pflanzen. Es sind bevorzugt einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden (siehe Artenliste unter Hinweise Pkt. 1).
Bei der Einhaltung der festgesetzten Anzahl sind geringfügige Abweichungen in der räumlichen Anordnung zulässig.
- 6.3 Bepflanzung der privaten Grundstücke
In den privaten Grundstücken sind vorwiegend heimische standortgerechte Gehölze zulässig (gemäß Artenliste unter Hinweise Pkt. 1). Je 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum zu pflanzen. Bäume sind mit einer Mindestgröße von Stü 18-20 cm 3mal verpflanzt zu pflanzen.
Die unbebauten Flächen der Grundstücke sind soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen und als erforderliche Stellplätze angelegt sind zu begrünen und zu bepflanzen.
- 6.4 Private Grünflächen zur Ortsrandeingrünung
Es ist eine Baum und Strauchpflanzung gemäß Artenliste (s. Hinweise Pkt 1) zur Ortsrandeingrünung zu pflanzen. Die Pflanzdichte beträgt 1 Baum oder Heister je 40 qm und 1 Strauch je 1,5 qm Pflanzfläche.
Bäume sind mit einer Mindestgröße von Stü 18-20 cm 3mal verpflanzt Heister 250-300 2mal verpflanzt, zu pflanzen. Strauchpflanzungen von einer Mindestgröße von 80-100 cm, 2 mal verpflanzt herzustellen.
- 6.5 Einfriedungen
Zulässig sind sockellose Holzzäune mit senkrechten Latten und 10 cm Bodenfreiheit, an Grundstücksgrenzen zu privaten Grundstücken gut eingegrünte Maschendrahtzäune sowie Laubgehölzhecken. Die Laubgehölzhecken sind aus Sträuchern gemäß Artenliste unter Hinweise Pkt. 1 mit einer Mindestgröße von 80-100 cm, 2 mal verpflanzt herzustellen Pflanzdichte 1 Strauch je 1,5 qm .
- 6.6 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.
- 6.7 Zur Befestigung von Garagenzufahrten und PKW- Stellplätzen sind nur wasserdurchlässige Beläge zulässig, z.B. Kies, Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundene Decken.
- 6.8 Ausgleichsfläche
Innerhalb der Flächen des Ökokontos der Gemeinde Moosinning sind auf dem Grundstück Fl. Nr. 1982/Gemarkung Moosinning folgende Maßnahmen zur Aufwertung einer Fläche von 1.626 m² vorzunehmen:
- Zu verbreiterndes 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
 - Keine weitere Gehölzpflanzung zulässig, da Wiesenbrütergebiet.

7. Ver- und Entsorgung Energie, Immission

- 7.1 Leitungen der Versorgungsunternehmen sind aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu verlegen.
- 7.2 Das Niederschlagswasser der Dachflächen kann über tiefer liegende Rigolen, die zu bepflanzen sind, in das Grundwasser eingeleitet werden. Für die ordnungsgemäße Ableitung kann auch in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet werden.
- 7.3 Schallschutz
Durch geeignete Grundrissgestaltung sind Schlaf- und Kinderzimmer der Häuser HS 8 und HS 7 in WA 3 so anzuordnen, dass zumindest ein zum Lüften erforderliches Fenster an der der Straße abgewandten Fassade liegt. Sind die für die Lüftung erforderlichen Fenster von Schlafräumen nur an der Südfassade möglich, so ist der Einbau von entsprechenden Schallschutzfenstern und zusätzlich Schalldämmlüftern erforderlich. Dabei darf die Gesamtschalldämmung der Gebäudeaußenhaut nicht wesentlich vermindert werden (< 1 dB, nach DIN 18005).

Die Anforderungen an Außenbauteile sind gem. DIN 4109 Tab. 8 und 10 zu ermitteln. Maßgeblich ist der Lärmpegelbereich III. Der Nachweis der erforderlichen Schalldämm- Maße der Außenwände und Fenster unter Berücksichtigung der Grundrisse, der Bauteilgröße und Raumnutzung ist mit Antragstellung vom Bauherrn zu erbringen.

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):

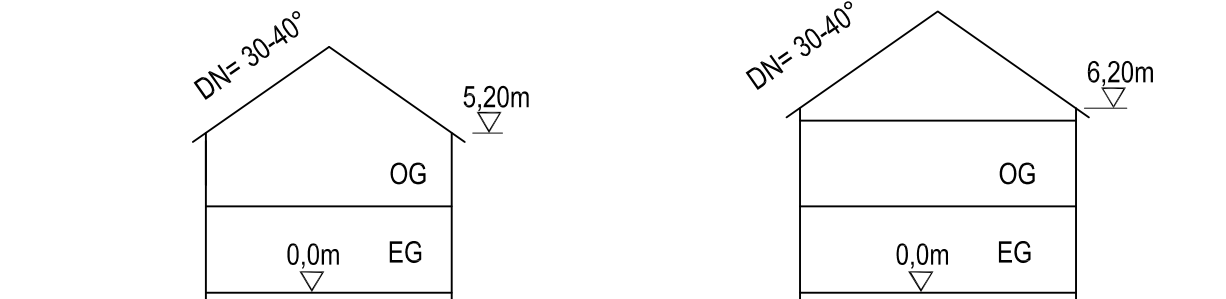
<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze (H)
<i>Buxus sempervirens</i>	Buchsbaum (H)
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche (H)
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn (H)
<i>Eunonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</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. Systemschnitt Haustypen

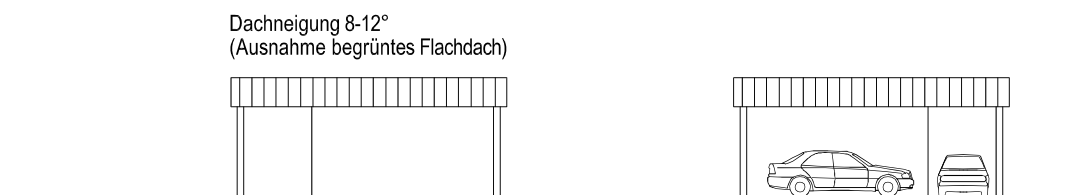
(HS 2, 3, 4)

(HS 1, 5, 6.1, 6.2, 7.1, 7.2, 8)

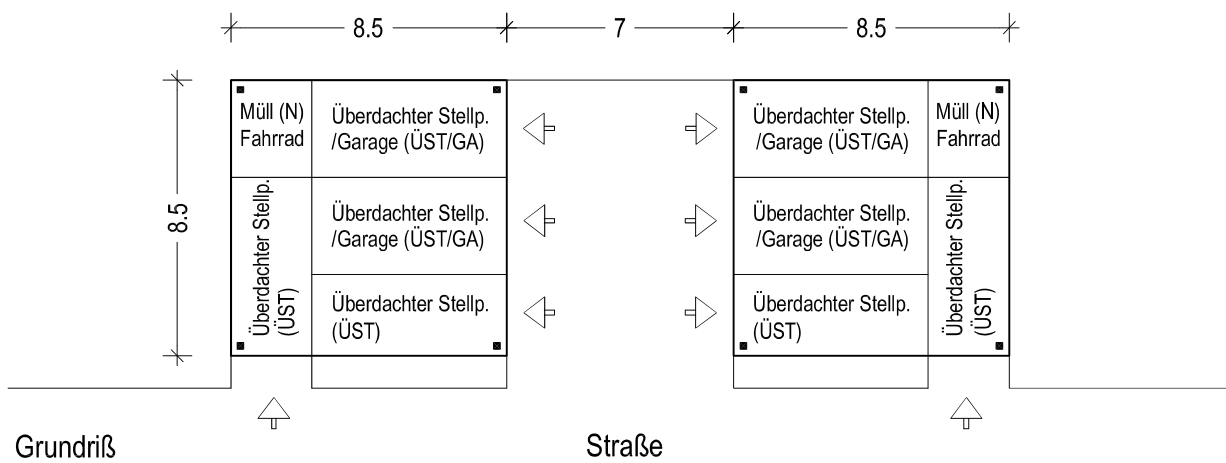
Hausbreite von HS1, 5 wie bei HS 2, 3, 4



3. Systemzeichnung „Garagen mit besonderen Gestaltungsanforderungen“



Ansicht



4. Maßungenaugigkeiten aufgrund von Vervielfältigungen sind möglich.
5. Bodendenkmäler, die bei Bauarbeiten zu Tage treten, sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.
6. Die Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind zu beachten. (s. a. Festsetzung Pkt. 7.2)
7. Durch die Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und des landwirtschaftlichen Betriebes ist auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung mit Staub, Geruchs- bzw. Lärmemissionen im gesamten Bebauungs-Plangebiet zu rechnen. Diese sind von künftigen Bewohnern zu dulden.
8. Die Wintergärten dürfen nur dann beheizbar sein, wenn sie ausreichend isoliert sind.“
9. Für die geplante Pension muss im Baugenehmigungsverfahren die Beurteilung der Immissionschutzbehörde des Landratsamts eingeholt werden.
10. Die Ausgleichsmaßnahmen erfolgen auf dem Grundstück Fl. Nr. 1982. Vor der Durchführung der Maßnahme ist eine Baugenehmigung einzuholen.
11. Grundstücksflächen s. Anlage 1

Uwe Graf, Planungsgruppe 504
03.08.2004

Moosinning

Bebauungsplan Nr. 40
Östlich Untere Point

Begründung

Anhang Fotos

Anhang Auszug Ökokonto

Gefertigt :	16.12.2003	Planungsgruppe 504
Geändert:	13.04.2004 (b)	Uwe Graf, Architekt, Henrike Cramer
	03.08.2004 (b)	Frohschammerstr. 14, 80807 München
		Tel.: 089/359 6036, Fax: 089/359 045
		e-mail: planer@pg504.de

1. **Bebauungsplan**

- auf der landwirtschaftlichen Fläche nördlich der Erdinger Straße, zwischen Untere Point und Nelkenstraße
- Im Süden erstreckt sich das Bebauungsgebiet bis an das bereits bebaute Grundstück Fl.Nr.197 /Teil Erdinger Straße 9, im Osten bis zu den rückwärtigen Grenzen der bebauten Grundstücke der Nelkenstraße und im Westen bis an die rückwärtigen Grenzen der bebauten Grundstücke der Unteren Point, nach Norden schließen unbebaute landwirtschaftlich genutzte, nach dem gültigen Flächennutzungsplan unbebaubare Flächen an.
- Der Bebauungsplan umfasst folgende Grundstücke: 197/7, 197 / Teilfläche und 1982 Teilfläche (Ausgleichsmaßnahme)

2. **Planungsrechtliche Voraussetzungen**

- Die Gemeinde verfügt über einen Flächennutzungsplan, der am 17.03.1982 durch die Regierung von Oberbayern genehmigt und am 31.08.1982 bekannt gemacht wurde.
- Der Flächennutzungsplan sieht für den Planungsumgriff ein Dorfgebiet (MD) vor.
- Der Bebauungsplan ist aus dem gemeindlichen Strukturkonzept sowie der Rahmenplanung Moosinning-Süd entwickelt.

3. **Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes**

- Das Planungsgebiet umfaßt 5.595 m².
- Das Gelände ist eben.
- Nördlich, und östlich und südlich grenzt Wohnbebauung an.
- Für die Erschließung des Gebietes wird im Westen ein Anschluss an die Untere Point geschaffen. Im Osten ist ein Anschluss an den Nelkenweg vorhanden.
- Die Entfernung des Baugebietes zu folgenden Anlagen und Einrichtungen betragen:

Grundschule	ca. 1100 m
Versorgungseinrichtungen	ca. 6000 m
Kirche	ca. 1000 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 der Bebauung ortsmittennaher Flächen wird der Nachfrage an Einzelhäusern und Doppelhäusern bzw. Reihenhäusern entsprochen und es werden keine Flächen in den Außenbereichen in Anspruch genommen.
- Das Wohngebiet wird mit geringem Flächenverbrauch erschlossen. Über einen Erschließungsbügel wird eine Verbindung zwischen Untere Point und Nelkenstraße geschaffen.
- Bei den nicht überbauten Flächen ist eine Minimierung der Oberflächenversiegelung anzustreben. Ziel ist es, das Niederschlagswasser auf privaten Grundstücken versickern zu lassen. Da bei der dichten Bebauung von einer Gesamt-GRZ von 0,45 eine flächenhafte Versickerung über die bewachsene Oberschicht nicht möglich ist, wird das Niederschlagswasser über tiefer liegende Rigolen in das Grundwasser eingeleitet. Das Oberflächenwasser der Straße wird in das Mischsystem eingeleitet.

5. Geplante bauliche Nutzung und städtebauliches Konzept

- Art und Maß der baulichen Nutzung
Der Flächennutzungsplan weist für das Siedlungsgebiet nördlich und südlich der Erdinger Straße Dorfgebiet (MD) aus. Dies entspricht auch den tatsächlichen Nutzungen mit einigen landwirtschaftlichen Betrieben. Obwohl im Bebauungsplan Wohnnutzung vorgesehen ist, soll auch hier MD beibehalten werden, um den Gesamtzusammenhang des Siedlungsgebietes zu wahren.
- Sechs Einzelhäuser, ein Doppelhaus und eine Reihenhäusergruppe, welche auch als Doppelhaus gebaut werden kann, sind im Bebauungsplan vorgesehen. Im nördlichen Bereich und dem Ortsrand zugewandt sind Einzelhäuser und südlich der Erschließungsstraße im Anschluss an die ehemalige Hofstelle Erdinger Straße 9. sind Doppelhäuser und Reihenhäuser geplant.
- Die Grundstücke sind bei den Doppelhäusern durchschnittlich 360 m², bei Reihenhäusern durchschnittlich 290 m² und bei den Einzelhäusern durchschnittlich 450 m² groß. Die Geschossfläche eines Einzelhauses beträgt 176m², einer Doppelhaushälfte 162 m² und eines Reihenhauses durchschnittlich 115m².
- Eine Überschreitung der Grundfläche durch Nebenanlagen und Garagen ist zulässig. Sie ergibt sich durch den hohen Stellplatzschlüssel der Gemeinde (bis zu 4 Stellplätzen pro Haus). Als Obergrenze wird eine Gesamt-GRZ (max. zulässige Grundfläche plus Grundflächen der Nebenanlagen) bis zu 0,45 und für das Grundstück HS 6.1 in WA3 eine Gesamt-GRZ von 0,65 angegeben, da hier eine Pension geplant ist, die 7 Stellplätze benötigt.

Flächenübersicht

Straßen, Wege	1.040	18,6%
Nettobauland ohne Private Grünfläche	4.295	76,8%
Private Grünfläche (Gartenanteil Erdinger Str. 9)	260	4,6%
Umgriff (Summe)	5.595	100%

Nutzungstabelle

	Nettobauland In m ²	GF	GFZ
MD 1	975	352	0,36
MD 2	1.245	528	0,42
MD 3	2.075*	851	0,41
Summe	4.295	1.731	0,40

*ohne 260m² Private Grünfläche (Gartenanteil Haus Erdinger Str.9)

- **Bauliche Gestaltung**
Die Doppelhäuser bzw. Reihenhäuser sind 2-geschossig mit ausbaufähigem Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss und üblicher Breite von 9 m. Drei Einzelhäuser im Westen, die an die bestehenden Wohnhäuser an der Unteren Point anschließen, haben dieselbe Außenwandhöhe wie die Doppelhäuser, also auch ein ausbaufähigem Dachgeschoss, aber eine geringere Hausbreite von 8m, welche die Häuser insgesamt kleiner und etwas niedriger (Firsthöhe) erscheinen lässt. Die dem Ortsrand zu geordneten Einzelhäuser haben eine geringere Hausbreite von 8m und eine geringere Außenwand-Höhe (max. 5,20 m), die keinen Kniestock und kein ausbaufähiges Dach zulässt. Somit gibt es bei diesen Häusern keine Dachaufbauten.
- Bei allen Haustypen werden Wintergarten vorwiegend an der Südseite der Gebäude mit einer Tiefe von 2,0m zugelassen. Als Anreiz Wintergärten als Klimapuffer zu bauen, werden die im Wintergartenbereich gewonnenen Geschoßflächen nicht auf das höchstzulässige Maß angerechnet.
Als Dachform ist das ortsübliche Satteldach vorgesehen. Die Dachneigung beträgt max. 30° - 40°, die Außenwandhöhen 5,20 m und 6,20 m.
Für Garagen und überdachte Stellplätze sind Pult- oder Satteldächer mit geringer Dachneigung vorgeschrieben, unter 6° ist eine Dachbegrünung festgesetzt.
- **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 m² Wohnfläche ist ein 3. Stellplatz nachzuweisen. Es sind Doppelgaragen und überdachte Stellplätze vorgesehen. Die Nebenanlagen sollen in diese Baukörper integriert werden.
Für die Häuser 1 und 5 sind zwei Wohneinheiten zugelassen, die nötigen Stellplätze für beide Häuser werden in einer Stellplatzanlage unter 2 Dächern mit einer gemeinsamen Einfahrt untergebracht.
Das Haus 6.1 hat bis zu 7 Stellplätze, da die Nutzung als Pension ermöglicht werden soll.
Bei Haus 7 sind insgesamt 6 Stellplätzen vorgesehen, sodass sich z.B. 3 Reihenhäuser mit einer Wohnfläche unter 130m² oder 2 Doppelhaushälften mit einer Wohnfläche über jeweils 130m² realisieren lassen.

6. Grünordnung

Die gesamte Fläche des Planungsgebietes wird als Ackerland genutzt. Ganz im Süden findet sich eine Baumreihe aus ca. 10 Meter hohen Birken.

Folgende Maßnahmen zur Grünordnung sind vorgesehen:

- Erhaltung der Birkengruppe im Süden des Bebauungsplan-Umgriffs
- Anlegen eines begrünter Ortsrands im Norden auf einem dafür vorgesehenen Streifen entlang der Grenzen in Ergänzung zu den privaten Gärten.
- Baumpflanzung in der Mitte der A-Strasse, die um eine platzartige Aufweitung verschwenkt geführt wird.
- Pflanzen von Bäumen und Sträuchern auf privaten Grundstücken
- Begrünung von Garagengebäude und überdachten Stellplatzanlagen

7. Erschließung

- Verkehrserschließung
Die verkehrliche Erschließung des Baugebiets erfolgt über die Verbindung von der Unteren Point zur Nelkenstraße - die A-Straße. Die Straße verläuft in Ost-West-Richtung und verschwenkt in der Mitte so, daß die daraus entstehende platzartige Aufweitung zur Verkehrsberuhigung beitragen kann.
- Mit der A-Straße von der Unteren Point bis zur Nelkenstrasse, wird ein Verbindungsstück in zweiter Reihe nördlich der Erdinger Straße für Fußgänger und Radfahrer ermöglicht. (s.a. Strukturkonzept der Gemeinde Moosinning)

8. Versorgung

- Wasserversorgung
Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch den Zweckverband Moosrain, mit Sitz in Oberding.
- Abwasserentsorgung
Die Abwässer werden abgeleitet durch Anschluß an die bestehende Kanalisation im Mischsystem. Die Gemeinde ist Mitglied des Abwasserzweckverbandes Erdinger Moos mit Sitz in Erding.
- Energieversorgung
Die Energieversorgung wird durch das Stromnetz der Sempt Elektrizitätswerke sichergestellt. Eine Gasversorgung ist im Gemeindegebiet nicht vorhanden.
- Abfallentsorgung
Die Beseitigung der Hausabfälle wird sichergestellt durch den Landkreis Erding.

9. 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

Da für den im Süden gelegenen Teil des im Planungsgebiet festgesetzten Baugebietes entsprechend § 1a (3) BauGB kein Ausgleichserfordernis gegeben ist, beträgt die Summe der Eingriffsfläche im Bebauungsplangebiet ca. 4065 qm. Sie liegt in einem Gebiet von geringer Bedeutung (Kategorie I).

Die Eingriffsschwere ist entsprechend der $GRZ > 0,35$ dem Typ A zuzuordnen. Aufgrund anrechenbarer Vermeidungsmaßnahmen und grünordnungsplanerischer Maßnahmen wird ein Kompensationsfaktor von 0,4 festgelegt.

Es ergibt sich insgesamt im Bebauungsplangebiet ein Bedarf von ca. 1.626 qm. Ausgleichsfläche.

- Die Ausgleichsmaßnahmen werden auf Flächen des Ökokontos der Gemeinde erstellt. Sie sind im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellt und textlich festgesetzt. (siehe auch Anhang Ökokonto). Es handelt sich um eine Fläche östlich der Gfällach, die als Acker genutzt wird. Am Ufer findet sich ein Hochstaudensaum mit alten Auwaldgehölzen.

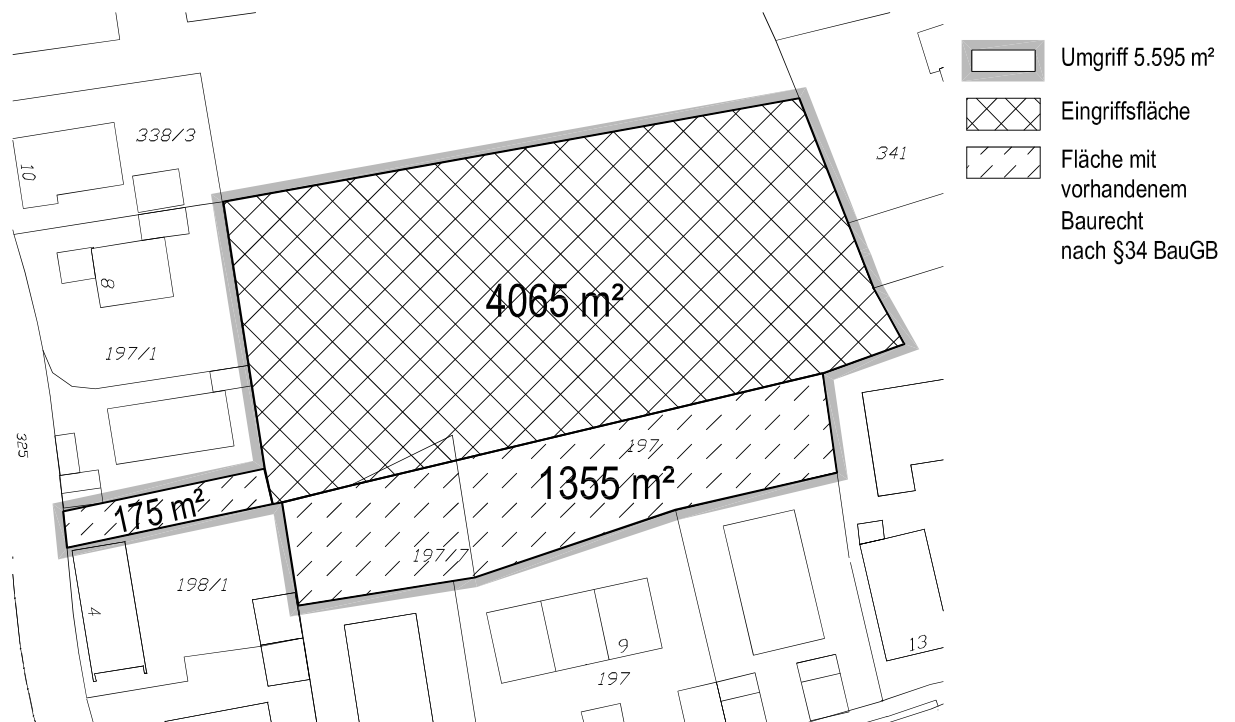
Als Maßnahmen zur Aufwertung der Flächen ist folgendes vorzunehmen:

- Verbreitern des vorhandenen Ufergehölzes mit Arten der potentiellen natürlichen Vegetation (Erlen –Eschen- Auwald) zu einer Gesamtbreite von ca. 20 Meter
- 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 !

Flächenbilanz zur Eingriffsregelung:

Bestand	Fläche	Eingriffsfläche	Faktor	Ausgleichsfläche	Lage der Ausgleichsfläche
Ackerland	Wohngebiet	4.065 m ²	0,4	1.626 m ²	Ökokonto der Gemeinde: FI-Nr. 1982
Ackerland	Wohngebiet mit vorhandenem Baurecht nach § 34 BauGB	Kein Eingriff		0	
Summe		4.013 m²		1.626 m²	

Eingriffsfläche und Flächen mit vorhandenem Baurecht nach § 34 BauGB



- Siehe auch Anhang Fotos und Anhang Ökokonto (Auszüge aus dem Ökokonto Moosinning Gesamtkonzept).

10. Immissionsschutz

- Landwirtschaftliche Nutzung

In der näheren Umgebung befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen und ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Rindviehhaltung (> 20m). Um die landwirtschaftliche Nutzung nicht einzuschränken, wird darauf hingewiesen, dass auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung mit Staub, Geruchs- bzw. Lärmemissionen im gesamten Bebauungs-Plangebiet zu rechnen ist und diese von künftigen Bewohnern zu dulden sind.

- Immissionen durch Verkehrslärm

Relativ nah im Süden verläuft die Bundesstraße B388, die aber durch die neue Bebauung direkt an der B388 mit Doppelhäuser, Reihenhäusern und teilweise dazwischen liegenden Garagen zum Planungsgebiet gut abgeschirmt wird. Deshalb muss nur für die südlichsten Häuser H7 und H8, die einen Abstand von 45 m zur Straßenmitte der B 388 aufweisen, der Nachweis über die erforderlichen Schalldämm- Maße der Außenwände und Fenster unter Berücksichtigung der Grundrisse, der Bauteilgröße und Raumnutzung gemäß des Lärmpegelbereiches III erbracht werden.

13.04.2004

.....
Planungsgruppe 504
Uwe Graf