

Gemeinde	Moosinning Lkr. Erding
Bebauungsplan	Bebauungsplan Nr.44 „Zeisigweg“
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München Az.: 610-41/2-82 Bearb.: Rae/Lö/Be/Pi/Sz
Plandatum	11.04.2006 (Vorentwurf) 30.05.2006 30.08.2006 (Entwurf) 30.10.2007

Die Gemeinde Moosinning erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB-, Art. 91 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

Satzung

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der Nutzung

2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung – BauNVO – Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 sind nicht zulässig.

2.2 Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung


3.1 **GR 90** höchstzulässige Grundfläche in Quadratmetern (z.B. 90 qm).

3.2 Die festgesetzte Grundfläche kann durch Flächen für Garagen und Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14, gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bis zu 100% der höchstzulässigen Grundfläche überschritten werden.

3.3 Gemäß § 16 BauNVO darf die höchstzulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Balkonen, Außentreppen, ortsunüblichen Dachüberständen, Terrassen und Wintergärten um 50 % überschritten werden.

3.4 **II** maximal zwei Vollgeschosse zulässig (z.B. II)

4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

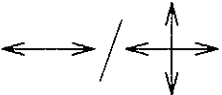
4.1  Baugrenze

4.2 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.


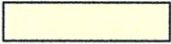





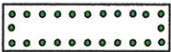
4.3 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch die in Ziff. 3.3 genannten Anlagen um bis zu 1,5 m überschritten werden.

5 Bauliche Gestaltung

5.1 Sämtliche Dachflächen der Wohn- und Nebengebäude sind als Satteldächer mit Pfannendeckung im Erscheinungsbild roter Ziegel auszuführen. Dacheinschnitte sind unzulässig.

5.2  Hauptfirstrichtung fest/variabel; Die Hauptfirstrichtung muss über die Längsseite des Gebäudes verlaufen.

- 5.3 Die Dachneigung wird mit 30° - 35° festgesetzt.
- 5.4 Die Wandhöhe wird mit 6,15 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird gemessen von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- 5.5 Die Höhe des Fertigfußbodens Erdgeschoss darf maximal 0,35 m über dem Ausbauniveau der Straße liegen.
- 5.6 Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten, Dachflächenfenster und wandbündigen Zwerchgiebel darf max. 1/3 der Trauflänge betragen. Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Der Abstand der Gauben untereinander und zum Ortgang muss mindestens 1,50 m betragen. Zu Traufe und First sind mindestens 1,00 m Abstand einzuhalten. Der Abstand zur Giebelwand muss min. 1,50m betragen.
- 5.7 Als Material an Außenwänden von Haupt- und Nebengebäuden sind hell verputztes Mauerwerk sowie naturbelassene oder hell gestrichene Holzschalungen zulässig. Glasflächen sind unverspiegelt auszuführen.
- 5.8 Wintergärten dürfen als erdgeschossige Glasanbauten mit ans Gebäude angelegten Pultdächern errichtet werden, wenn ihre Tiefe max. 2,5 m und ihre Gesamtlänge max. 1/3 der Hauslänge beträgt.
- 5.9 Überdachte Terrassen sind bis zu einer Tiefe von 2,5 m zulässig.
- 6 Erschließung, Garagen und Stellplätze
- 6.1 Ga/Ca Fläche für Garagen bzw. allseits offene, überdeckte Stellplätze (Carports).
- 6.2 Je Wohneinheit sind bis zu einer Wohnfläche von 130qm 2 Stellplätze und über einer Wohnfläche von 130qm 3 Stellplätze nachzuweisen. Pro Grundstück ist die Errichtung von maximal 2 Garagen bzw. Carports zulässig. Werden durch die Größe der Wohnfläche mehr Stellplätze notwendig, sind diese als offene Stellplätze auszuführen. Der Platzbereich vor Garagen bzw. Carports kann nicht als Stellplatz angerechnet werden. Garagen bzw. Carports innerhalb der festgesetzten Bauräume sind zulässig.
- 6.3 Soweit Garagen an der Grundstücksgrenze vorgeschrieben sind, ist Grenzbebauung vorgeschrieben. Aneinandergrenzende Garagen müssen profilgleich zur Ausführung kommen. Als Dachform für Garagen sind geneigte Dächer mit einer max. Neigung von 30° zulässig.
- 6.4 ▷ Einfahrt

- | | | |
|------|---|---|
| 7 | Verkehr | |
| 7.1 |  | Öffentliche Verkehrsfläche |
| 7.2 |  | Private Verkehrsfläche |
| 7.3 |  | Straßenbegrenzungslinie |
| 7.4 |  | Fußweg |
| 8 | Grünordnung | |
| 8.1 |  | Private Grünfläche |
| 8.2 |  | öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielfläche |
| 8.3 |  | zu pflanzende Bäume. Die Situierung der Bäume kann gegenüber der Planzeichnung geringfügig abweichen. |
| 8.4 |  | Fläche mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern: Es ist ein flächenhafter, dichter Gehölzstreifen aus Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Auf die Funktionsfähigkeit und naturnahe Gestaltung des westlich verlaufenden Sechser-Grabens ist zu achten. |
| 8.5 | | Abgrabungen oder Abböschungen sind an max. einer Traufseite bis zu einer Länge von max. 1/3 der Traufseite und bis zu einer Tiefe von max. 0,50 m gemessen zur natürlichen oder festgesetzten Geländeoberfläche zulässig. |
| 8.6 | | Je angefangene 175 qm Grundstücksgröße ist ein großkroniger Laubbaum oder alternativ 2 kleinkronige Laubbäume heimischer Art zu pflanzen. Es sind nur standortgerechte, heimische Laubbäume bzw. Obstbäume sowie Spalierbäume gemäß Pflanzliste zulässig. |
| 8.7 | | Die Einfahrten bzw. Zugänge zu den Garagen bzw. Gebäuden sowie Terrassen sind aus wasserdurchlässigen Belägen zu erstellen (weitfugig verlegtes Pflaster, wassergebundene Decke etc.). Die mit Ihrer Längsseite zur Straße stehenden Garagen, sind mit Kletterpflanzen oder Hecken gemäß Pflanzliste zu begrünen. |
| 8.8 | | Einfriedungen sind als sockellose, für Kleintiere durchlässige, senkrechte Holzlatten- oder Drahtzäune bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Die als private Verkehrsfläche festgesetzten Flächen dürfen nur entlang der jeweils nördlichen Grundstücksgrenze eingefriedet werden. |
| 8.9 | | Die Gestaltung der unbebauten Flächen ist mit einem Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag nachzuweisen. |
| 8.10 | | Pflanzliste:
Sämtliche Baum- und Strauchpflanzungen auf privaten Grünflächen sind mit den nachfolgend genannten Baum- und Straucharten bzw. zusätzlich Obstbaumarten und Mindestgrößen auszuführen. |

Großkronige Laubbäume:

Acer platanoides	- Spitzahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Juglans regia	- Walnuss
Quercus robur	- Stieleiche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Tilia cordata	- Winterlinde

Pflanzgröße: Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 20-25cm

Kleinkronige Laubbäume:

Acer campestre	- Feldahorn
Prunus mahaleb	- Steinweichsel
Sorbus aucuparia	- Eberesche

Pflanzgröße: Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 18-20cm

Sträucher:

Rhamnus frangula	- Faulbaum
Salix spec.	- Buschweide
Cornus sanguinea	- Hartriegel
Viburnum opulus	- Schneeball
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Sambucus nigra	- Holunder
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
	- Beerensträucher

9 Eingriffs-/Ausgleichsregelung

- 9.1  Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

- 9.2 Die benötigten Ausgleichsflächen von 1.428 qm werden auf der Fl.Nr. 1982 Gemarkung Moosinning bereitgestellt und gemäß Ökoflächenkonto der Gemeinde Moosinning entwickelt. Auf der Fläche Fl. Nr. 1982, Gemarkung Moosinning werden folgende Maßnahmen durchgeführt: Herstellen eines Feuchtlebensraumes durch Verbreitern des vorhandenen Ufergehölzes. Anlage einer vernässten Geländemulde. Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland.

10 Immissionsschutz




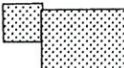


- 10.1 Schlaf und Ruheräume sind nach der B 388 abgewandten Seite zu orientieren. Diese Räume sollen möglichst keine zum Lüften erforderlichen Fenster in Richtung B388 aufweisen. Hinsichtlich des baulichen Schallschutzes sind für Wohnhäuser im Abstand bis zu 140m zur Straßenmitte die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für den Lärmpegelbereich II nach Tabelle 8 und 10 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu erfüllen.

- 10.2 ▼ ▼ ▼ ▼ ▼ ▼ ▼ Lärmschutzmaßnahme

Die Lärmschutzwand muss eine Mindesthöhe von 2,80 besitzen. Die Lärmschutzeinrichtung sollte durchgehend ein Flächengewicht von mind. 10 Kg/qm aufweisen. Auf eine absolut dichte Ausführung ist zu achten. Das bewertete Schalldämm-Maß soll ca. 20 dB betragen.

Statt der Lärmschutzwand kann als wirksame Maßnahme auch ein Carport realisiert werden.

B Hinweise

- | | | |
|---|--|-----------------------------------|
| 1 |  | bestehende Grundstücksgrenze |
| 2 |  | vorgeschlagene Grundstücksteilung |
| 3 |  | aufzuhebende Grundstücksgrenze |
| 4 |  | bestehende Haupt-/Nebengebäude |
| 5 | 111 | Flurnummern (z.B. Flurnummer 111) |
| 6 |  | geplante öffentliche Parkplätze |
| 7 |  | vorgeschlagene Baumstandorte |

8 Es wird darauf hingewiesen, dass ausreichend Platz für die Unterbringung von getrennten Abfallbehältern vorzusehen ist.

9 Die als private Verkehrsfläche festgesetzten Flächen befinden sich in Gemeinschaftseigentum.

10 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein. Das Schmutzwasser ist im Trennsystem über Anlagen abzuleiten, die der DIN 1986 ff entsprechen.

11 Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist über die belebte Bodenzone zu versickern. Ausreichende Flächen sind hierfür vorzusehen. Sofern die Anwendungsvoraussetzung der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.01.2000 (BGVBI. Nr. 3/2000) erfüllt und die dazugehörigen Technischen Regeln (TRENGW) beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei. Auf die ATV-Merkblätter A 138 wird hingewiesen. Niederschlagswasser, das nicht versickert werden kann, kann in den 6er-Graben als Vorfluter eingeleitet werden. Für Bauwassererhaltungen und Baumaßnahmen im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Erding zu beantragen.

12 Gemäß § 19 BauGB wird darauf hingewiesen, dass durch die Teilung eines Grundstückes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Verhältnisse entstehen dürfen, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen.



1619/2

8387-1619/2

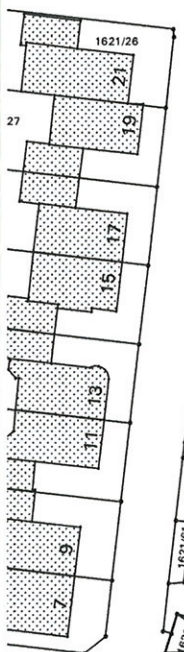
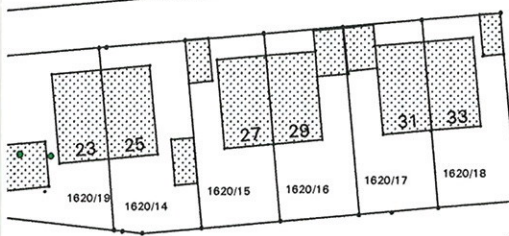
19/2

1619/22

1620/13

1623

1620/3



1624/8

1624/7

1789/27

1789/35

1789/17

1789/41

1789/46

1789/49

1789/39

1789/40

1789/53

1789/54

1789/56

1789/57

1789/58

1789/59

1789/60

1789/61

1789/62

1789/63

1789/64

1789/65

1789/66

1789/67

mselweg

Finkenstraße

Hauptstr. (B 388)

1621/2

1621

1325

1324/33

1324/2

1324/5

190/14