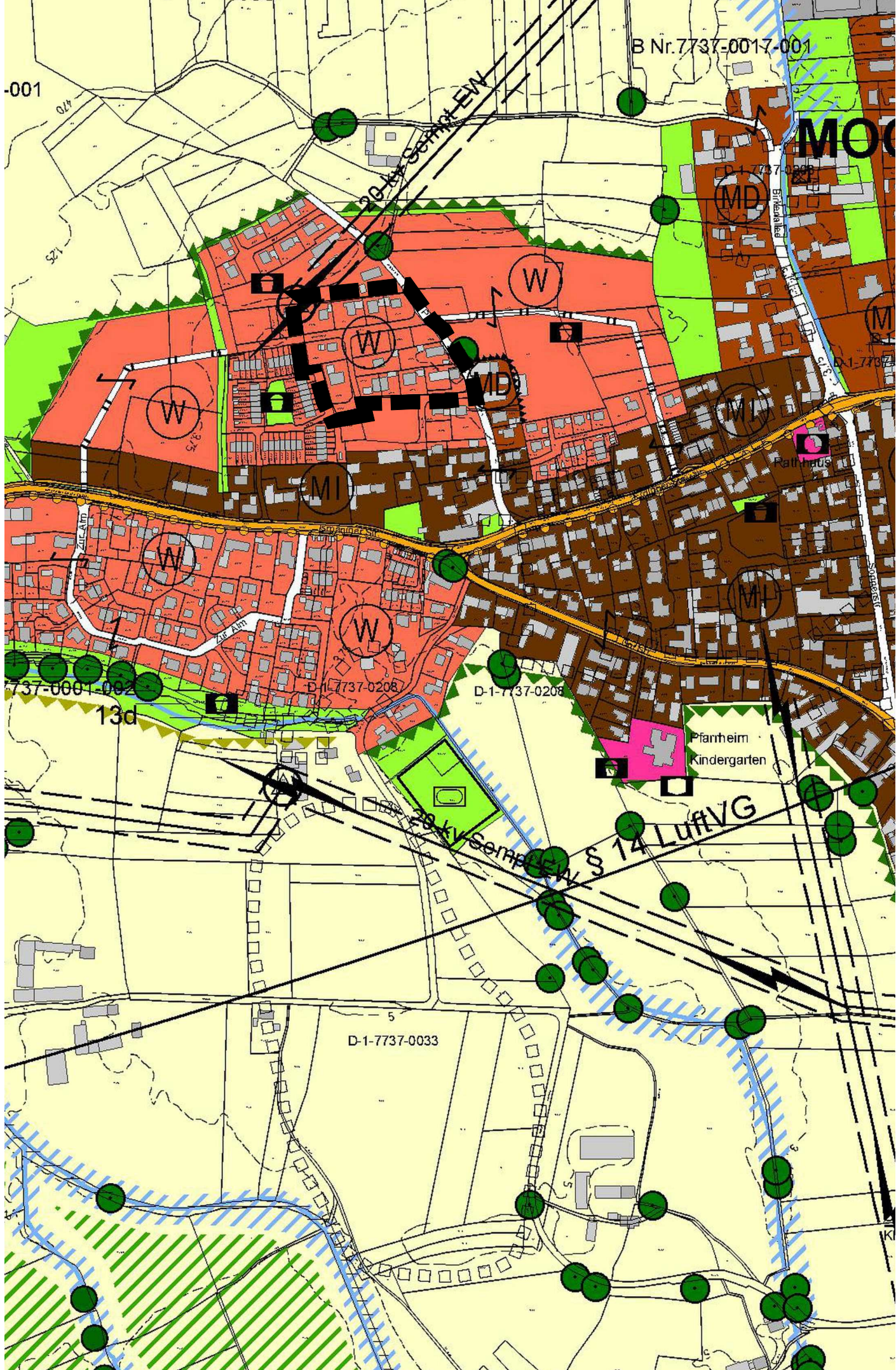


Gemeinde	Moosinning Lkr. Erding
Bebauungsplan	Nr. 5 Untere Point 5. Änderung
Planfertiger	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
	MOI 2-121 Bearbeiter: chs / mer /mx
Plandatum	05.06.2018 (Satzungsbeschluss)

Satzung

Die Gemeinde Moosinning erlässt aufgrund §§2, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.

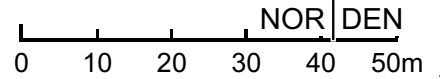
Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan M 1:5.000





Gemeinde Moosinning
 Bebauungsplan Nr. 5
 Untere Point
 5. Änderung

M 1:1.000 05.06.2018



202/E



PV

Planungsverband
 Äußerer
 Wirtschaftsraum
 München

A Festsetzungen

Mit diesem Bebauungsplan werden die bisherigen Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 5 Untere Point, i.d.F. vom 15.05.1961, incl. 1. Änderung i.d.F. vom 21.06.1961, der 2. Änderung, i.d.F. vom 15.01.1991, der 3. Änderung, i.d.F. vom 03.07.2007 und der 4. Änderung i.d.F. vom 09.02.2010 innerhalb des Geltungsbereichs vollständig ersetzt.




1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

2 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 **GRZ 0,27** zulässige Grundflächenzahl,
- 2.2 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1-3 genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.
- 2.3 **WH 6,5** höchstzulässige Wandhöhe in Metern
- 2.4 Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoß-Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- 2.5 Die Höhe der OK Rohfußboden darf maximal 0,30 m über der fertigen öffentlichen Straßenverkehrsfläche liegen.
- 2.6 **FH 10,0** höchstzulässige Firsthöhe in Metern
- 2.7 Die Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoß-Rohfußboden bis zum höchsten Punkt des Daches.
- 2.8 Je vollendeter 250 qm Grundstücksfläche ist 1 Wohnung zulässig.

3 Baugrenze und Bauweise

- 3.1  Baugrenze
- 3.2 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Außentreppen, Vordächer, Balkone und eingeschossige Anbauten mit einer Größe von insgesamt max. 25 qm je Grundstück um bis zu 2,0 m überschritten werden.
- 3.3 Die Geltung der Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO wird angeordnet.
- 3.4  Nur Einzelhäuser zulässig
- 3.5  Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 4.1 Garagen, Carports, offene Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 4.2 Der Stauraum zwischen Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche beträgt mindestens 5,50 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.
- 4.3 Bei offenen Garagen (Carports) ist ein Stauraum von 2 m einzuhalten.
- 4.4 Für Zufahrten und offene Stellplätze sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.



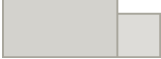

5 Bauliche Gestaltung

- 5.1 Für die Dächer der Hauptgebäude werden symmetrische Satteldächer oder Walmdächer mit einer Dachneigung von max. 37° festgesetzt.
- 5.2 Die Firstrichtung der Gebäude verläuft parallel zur Längsseite des Gebäudes.
- 5.3 Dachaufbauten sind in Form von Gauben oder Zwerchgiebeln ab einer Dachneigung von 30° 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.
- 5.4 Gauben müssen zu Traufe und First einen Abstand von mindestens 0,6 m einhalten.
- 5.5 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.
- 5.6 Die Dächer von Garagen und Nebenanlagen sind als symmetrische Satteldächer, Walmdächer mit einer Dachneigung bis 25° oder als Flachdächer zulässig.
- 5.7 Solar- und Photovoltaik-Anlagen als dachbündige Dachaufbauten sind allgemein zulässig. Aufgeständerte Anlagen sind nur ausnahmsweise zulässig.

6 Bemaßung

- 6.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Hinweise

- 1  Vorhandene Grundstücksgrenze
- 2  bestehende Bebauung
- 3  vorgeschlagene Bebauung
- 4  zu entfernende Bebauung
- 5 Auf die jeweils gültige Stellplatzsatzung der Gemeinde Moosinning wird hingewiesen.
- 6 Durch die Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und des landwirtschaftlichen Betriebes ist auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung mit Staub, Geruchs- bzw. Lärmemissionen im gesamten Bebauungsplangebiet zu rechnen. Diese sind von künftigen Bewohnern zu dulden.
- 7 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.

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 2017. 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 07.11.2017 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.03.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.04.2018 bis 23.05.2018 öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.03.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.04.2018 bis 23.05.2018 beteiligt.
4. Die Gemeinde Moosinning hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 05.06.2018 den Bebauungsplan in der Fassung vom 05.06.2018 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 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Moosinning, den

(Siegel)

.....
(Pamela Kruppa, Erste Bürgermeisterin)

Gemeinde

Moosinning

Lkr. Erding

Bebauungsplan

Nr. 5

Untere Point

5. 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

Aktenzeichen

MOI 2-121

Bearbeiter: chs / mer / mx

Plandatum

05.06.2018 (Satzungsbeschluss)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Verfahren	3
3.	Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebiets.....	3
4.	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	3
	4.1 Flächennutzungsplan.....	3
	4.2 Bebauungsplan.....	4
5.	Innenentwicklungskonzept für das Quartier	5
	5.1 Bestand	5
	5.2 Städtebauliche Ziele	7
6.	Planinhalte.....	8
	6.1 Maß der baulichen Nutzung	8
	6.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	8
	6.3 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen.....	9
	6.4 Bauliche Gestaltung.....	10
7.	Hinweise	10
	7.1 Immissionsschutz	10
	7.2 Erschließung Elektrizität	10
	7.3 Erschließung Elektrizität	11
8.	Eingriffs-/Ausgleichsregelung, Artenschutz	12
9.	Klimaschutz und Klimaanpassung	12
10.	Sonstiges.....	12

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 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 auch vorgesehen, für geeignete Grundstücke die Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude zu erhöhen, 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 im Bereich des Bebauungsplans Nr. 5 Untere Point, dass den Neubau eines Doppelhauses mit Garagen vorsieht.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden. Es handelt sich um bereits bebaute Flächen der Innenentwicklung, die im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen (W) dargestellt und dem Innenbereich zuzuordnen sind.

Die zulässige Grundfläche nach § 13 a Abs.1 Nr.1 BauGB liegt bei ca. 3.300 qm, somit deutlich unter 20.000 qm. 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 Satz 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebiets

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,4 ha und liegt im Westen des Hauptorts Moosinning und umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans Untere Point mit den Straßenzügen Untere Point und Rosenstraße. Die Änderungsfläche befindet sich im Hauptort Moosinning ca. 200 m nördlich der Hauptstraße B 388.

Das Plangebiet ist nahezu eben und derzeit größtenteils mit Wohnhäusern bebaut; es befindet sich jedoch auch eine größere zusammenhängende Baulücke mit einer Größe von ca. 1.900 qm im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Nördlich der Rosenstraße stehen die Gebäude giebelständig zur Straße. Die Dachform ist Satteldach. Im Westen grenzt dichtere Wohnbebauung in Reihenhäuser an, im Norden, nach einer Grünzäsur, Einzelhausbebauung mit 2 Vollgeschossen.

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 19.03.2013 der Gemeinde Moosinning ist das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Nördlich

des Plangebietes ist sich eine 20kV Hochspannungs-Freileitung dargestellt. Weitere Darstellungen finden sich nicht.

4.2 **Bebauungsplan**

Dieser wurde in der Fassung vom 15.05.1961 erstmals aufgestellt und in der Zwischenzeit mehrfach geändert:

- 1. Änderung i.d.F. vom 21.06.1961 (westlicher Teilbereich),
- 2. Änderung, i.d.F. vom 15.01.1991 (südlicher Teilbereich),
- 3. Änderung, i.d.F. vom 03.07.2007,
- 4. Änderung i.d.F. vom 09.02.2010 (nordwestlicher Teilbereich).

Es handelt sich um einen Einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB ohne Festsetzung der Art der Nutzung und der Erschließung.

Die beabsichtigte 5. Änderung des Bebauungsplans soll innerhalb ihres Geltungsbereichs die vorhergehenden Bebauungspläne vollständig ersetzen. Sie soll auch weiterhin als Einfacher Bebauungsplan (§30 Abs. 3 BauGB) ohne Festsetzung für die Art der Nutzung aufgestellt werden. Damit dient er dann in Verbindung mit §34 BauGB als Beurteilungsgrundlage für die Zulässigkeit von Vorhaben.

Die 3. bzw. 4. Änderung für den nordwestlichen Teilbereich treffen die folgenden Festsetzungen:

4.2.1 *Maß der baulichen Nutzung*

Eine zulässige Grundfläche oder Grundflächenzahl wird gegenwärtig nicht festgesetzt. Es wird lediglich die Anzahl der höchstzulässigen Vollgeschosse mit maximal 2 festgesetzt. Seit der Novellierung der Baunutzungsverordnung ist dies jedoch bei der Festsetzung eines Maßes der baulichen Nutzung nach §16 Abs. 3 BauNVO notwendig und soll nachgeholt werden.

4.2.2 *Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche*

Die Baugrenze legt die überbaubare Grundstücksfläche als grundstücksübergreifenden Bauraum fest (§23 BauNVO). In zwei Teilbereichen sind nur Einzelhäuser, in weiteren auch Doppelhäuser zugelassen und je Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig – bei Doppelhäusern jeweils eine. Geltung der Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO wird angeordnet.

4.2.3 *Bauliche Gestaltung*

Es wird eine höchstzulässige Wandhöhe mit maximal 6,20m festgesetzt. Die Wandhöhe wird gemessen an der Oberkante Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Höhe der OK Rohfußboden darf maximal 0,30 m über der fertigen öffentlichen Straßenverkehrsfläche liegen. Die Firstrichtung wird je nach Grundstück festgesetzt oder variabel behandelt.

4.2.4 *Grünordnung*

Festsetzungen zur Bepflanzung, sowie Straßenbegleitgrün wurden nicht getroffen.

5. Innenentwicklungskonzept für das Quartier

In dem in Aufstellung befindlichen Innenentwicklungskonzept wird das Plangebiet dem Quartier M06 – Untere Point zugeordnet. Neben dem Plangebiet umfasst dieses Quartier noch folgende Bereiche:

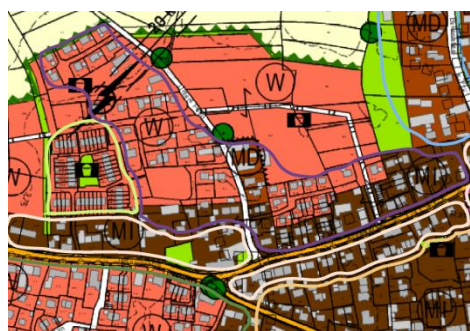
- Im Norden die Tulpenstraße
- Im Süden den Mohnweg
- Im Südosten den Narzissenweg und die Nelkenstraße
- Den nördlichen Teil entlang der Erdinger Str. zwischen Hausnummer 7 und 25.

5.1 Bestand

Es handelt sich um ein Gebiet mit städtebaulich heterogener Struktur, das sich sowohl durch unterschiedliche Gebäudetypologien, als auch unterschiedliche Verdichtungsgrade auszeichnet. Neben der Baulücke im Plangebiet befinden sich weitere unbebaute Flächen nördlich und südlich an das Plangebiet angrenzend.



Luftbild



Flächennutzungsplan

5.1.1 Art der Nutzung

Im Plangebiet ist ausschließlich Wohnbebauung vorhanden. Im südlich angrenzenden Teilbereich des Quartieres sind auch landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzungen (Raiffeisenbank) vorhanden. Am östlichen Rand des Plangebiets befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Im Westen grenzen Wohnbebauungen mit Reihenhäusern an das Plangebiet. Im nördlichen angrenzenden Teilbereich des Quartieres befindet sich Wohnbebauung. Entlang der Erdinger Straße sind vereinzelt auch andere Nutzung zu finden.

5.1.2 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet variiert zwischen einer Grundflächenzahl von 0,09 und 0,27. Die Gesamt-Grundflächenzahl (mit Einbeziehung von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten, sowie Nebenanlagen beträgt in Einzelfällen bis zu 0,73.



Grundstücksfläche je Wohneinheit



Grundflächenzahl

Die städtebaulichen Kennzahlen sind aus folgender Tabelle zu entnehmen:

Bestand								
Flur Nr.	Grundstück m2	GR Hauptgebäude	GR Garagen Nebengebäude	GR Stellplätze Zufahrten	GR Garagen Nebengebäude Stellplätze Zufahrten	GR-2 (gesamt)	GRZ	GRZ-2
313/1	727	91	48	120	168	259	0,13	0,36
313/2	636	137	53	124	177	314	0,22	0,49
313	948	126	69	173	242	368	0,13	0,39
316/4	507	115	33	141	174	289	0,23	0,57
316/76	503	126	19	140	159	285	0,25	0,57
324/1	966	84	41	87	128	212	0,09	0,22
322/5	1064	197	58	160	218	415	0,19	0,39
324/2	908	0	0	0	0	0	-	-
324/3	506	0	0	0	0	0	-	-
324/4	506	0	0	0	0	0	-	-
322/10	410	110	0	138	138	248	0,27	0,60
322/4	588	100	50	157	207	307	0,17	0,52
322/7	447	93	17	132	149	242	0,21	0,54
322/6	386	98	0	184	184	282	0,25	0,73
322/3	298	72	27	69	96	168	0,24	0,56
321/2	545	108	62	197	259	367	0,20	0,67
321/1	512	109	57	46	103	212	0,21	0,41
321/3	772	160	49	203	252	412	0,21	0,53
321/4	675	0	180	86	266	266	-	0,39
321	465	114	0	138	138	252	0,25	0,54

5.1.3 Bauweise

Vorrangig lassen sich im Plangebiet Einzel- und Doppelhäuser verorten. Die Anzahl der Wohneinheiten liegt im Plangebiet bei 1-2 je Gebäude. In Einzelfällen verfügen größere Gebäude auch über 3-6 Wohneinheiten. Die Höhe der Gebäude nimmt zum Ortsrand ab. Im südlich angrenzenden Teilbereich des Quartiers sind auch Einzelhäuser vorhanden. Reihenhäuser mit 1-2 Wohnungen befinden sich westlich des Plangebietes und im Norden befinden sich Einzelhäuser mit bis zu 2 Wohneinheiten.



Bauweise

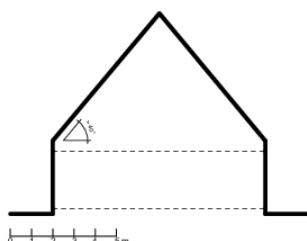


Haustyp

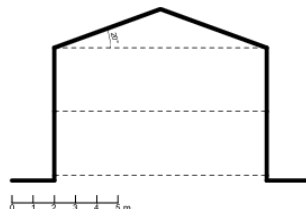
5.1.4 *Haustyp*

Im Plangebiet dominieren die Haustypen D und E. Abweichend ist auch ein Gebäude mit Walmdach und einmal Haustyp C vorhanden:

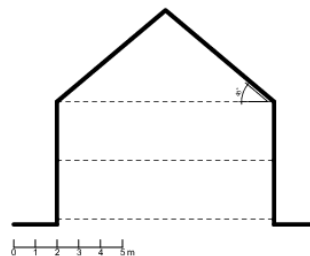
Haustyp C
I+D
Wandhöhe ca. 4m
Dachneigung $>45^\circ$



Haustyp D
II
Dachneigung $<30^\circ$
DG nicht ausgebaut



Haustyp E
II+D
Dachneigung $<30^\circ$
DG ausgebaut



In der Umgebung des Plangebiets befinden sich im Westen Reihenhäuser nach Typ E, in südlicher Richtung befinden sich überwiegend Einzelhäuser, sowie der Haustyp E. Nördlich des Plangebiets gibt es eine weitere Häuserzeile mit Haustyp B und D.

5.1.5 *Grünstrukturen*

Im Plangebiet sind klare Grünstrukturen zu finden, die sich vor allem auf Vorgartenzonen erstrecken. Entlang der Erdinger Straße sind bisher kaum Grünstrukturen vorhanden. Im Norden und Osten grenzen unmittelbar Flächen landwirtschaftlicher Prägung an das Plangebiet an.

5.2 Städtebauliche Ziele

Die städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde für das Plangebiet ist Nachverdichtung. Die Bestandsanalyse hat gezeigt, dass Baulücken innerhalb des Bebauungsplans Nr. 5 vorhanden sind.

Die größten Nachverdichtungsmöglichkeiten ergeben sich daher durch die GR-Vergrößerung und die Aufstocken bzw. den Ausbau des Daches bis 2,5 Geschosse. Darüber hinaus soll die Erhöhung der Wohnungsanzahl auf mind. 2 Wohneinheiten je Gebäude möglich sein.

6. Planinhalte

Es soll sich weiterhin um einen einfachen Bebauungsplan ohne Festsetzung der Art der Nutzung und der Erschließung handeln.

6.1 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,27 orientiert sich an der höchsten Dichte im Plangebiet, die bereits bei einzelnen Grundstücken (Flurstück Nr. 321/4 und 322/10) vorhanden ist. Dadurch soll eine angemessene bauliche Nutzung für alle weiteren Grundstücke ermöglicht und das Ziel der Nachverdichtung erreicht werden.

Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1-3 genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden. Dadurch wird die Gesamt-Versiegelung begrenzt und ausreichende Flächen für Grünbereiche sichergestellt.

Die Festsetzung der Wandhöhe auf 6,5 Meter soll dem städtebaulichen Ziel entsprechen, die Aufstocken bzw. den Ausbau des Daches bis 2,5 Geschosse zu ermöglichen. Auf etwaigen Regelungen zu baulichen Nutzung des Vollgeschosses im Dach wird in diesem Zusammenhang verzichtet.

Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoß-Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Höhe der Ok Rohfußboden darf maximal 0,30m über der fertigen öffentlichen Straßenverkehrsfläche liegen. Die Höhe der OK Rohfußboden darf maximal 0,30 m über der fertigen öffentlichen Straßenverkehrsfläche liegen.

Da die Grundstücksgröße im Planungsgebiet sehr heterogen ist, wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen auf die Größe des Grundstücks bezogen. Je vollendeter 250 qm Grundstücksfläche ist eine Wohnung zulässig. Dadurch wird eine Miniaturisierung der Grundstücke verhindert, gleichzeitig aber auch auf großen Grundstücken mehr als 2 Wohnungen zugelassen. Durch die Koppelung der Wohnungszahl an die Grundstücksgröße wird sichergestellt, dass ausreichend Flächen für den ruhenden Verkehr, für bauliche Nebenanlagen und als begrünte Gartenflächen vorhanden sind.

6.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Vergleich zum alten Bebauungsplan werden die Baugrenzen teilweise größer gefasst, um mehr Flexibilität bei der Bebauung des Grundstücks zu erlangen. Dies gilt z.B. für Flurstück Nr. 322/5 oder Flurstück Nr. 321/2. Zusätzlich dürfen die festgesetzten Baugrenzen durch Außentreppen, Vordächer, Balkone und eingeschossige Anbauten mit einer Größe von insgesamt max. 25 qm je Grundstück um bis zu 2,0 m überschritten werden.

Für den Neu-/ Umbau auf Flurstück Nr. 313/1 wird somit eine Bebauung näher an der Straße zugelassen. Dies steht nicht im Widerspruch zur gegenwärtigen baulichen Gestalt entlang der Unteren Point.

Des Weiteren werden für die nördliche Straßenzeile zukünftig neben Einzelhäusern

auch Doppelhäuser zugelassen, da die teilweise erhebliche Größe der Grundstücke dies bei einer GRZ von 0,27 ermöglicht.

Für das Grundstück Flur-Nr. 322/7 wird jedoch weiterhin nur eine Bebauung als Einzelhaus zugelassen, da sich dieses Grundstück als einziges bereits in dritter Reihe zur Erschließungsstraße befindet und sich östlich und westlich bereits Doppelhäuser anschließen. Eine weitere Teilung des selbigen soll daher nicht zugelassen werden. Darüber hinaus ist festzuhalten, dass aufgrund der Grundstücksgröße (447qm) eine Teilung des Grundstücks für eine Doppelhausbebauung dazu führen würde, dass gemäß der Vorgaben aus Kapitel 6.1 nur 1 Wohneinheit auf einem Teilbereich möglich wäre (pro 250qm = 1 WE zulässig). Daher wird die Möglichkeit einer Doppelhausbebauung für dieses Grundstück nicht zugelassen. Da hier eine andere Ausgangssituation als bei den Nachbargrundstücken besteht, ist eine unterschiedliche Festsetzung der Bauweise städtebaulich begründet.

6.3 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, Carports, offene Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Der Stauraum zwischen Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche beträgt mindestens 5,50 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 offenen Garagen (Carports) wird der notwendige Stauraum auf 2 m reduziert. Für Zufahrten und offene Stellplätze sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden, um die Bodenversiegelung zu begrenzen (wassergebundene Decke, Schotterrasen, weitfugige Pflasterung). Innerhalb von Baugrundstücken ist die gesamte nicht von Gebäuden und Nebenanlagen eingenommene Fläche gärtnerisch anzulegen.

Auf die jeweils gültige Stellplatzsatzung der Gemeinde Moosinning i.d.F.v. 22.05.2015 wird hingewiesen:

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

6.4 Bauliche Gestaltung

Um das Ortsbild zu sichern werden gestalterische Festsetzungen entsprechend Art. 81 BayBO getroffen. Für die Dächer der Hauptgebäude werden symmetrische Satteldächer oder Walmdächer mit einer Dachneigung von max. 37° festgesetzt. Die Firstrichtung der Gebäude verläuft parallel zur Längsseite des Gebäudes um überhohe Giebel zu vermeiden.

Dachaufbauten sind in Form von Gauben oder Zwerchgiebeln ab einer Dachneigung von 30° zulässig, um weiterhin eine ruhige Dachlandschaft zu gewährleisten. 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. Gauben müssen zu Traufe und First einen Abstand von mindestens 0,6 m einhalten.

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.

Aus Gründen des Klimaschutzes werden künftig auch dachbündige Solar- und Photovoltaikanlagen allgemein zugelassen. Aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen sollen nur ausnahmsweise zugelassen werden, wo eine Beeinträchtigung des Ortsbilds ausgeschlossen werden kann.

Die Dächer von Garagen und Nebenanlagen sind als symmetrische Satteldächer, Walmdächer mit einer Dachneigung bis 25° oder als Flachdächer zulässig.

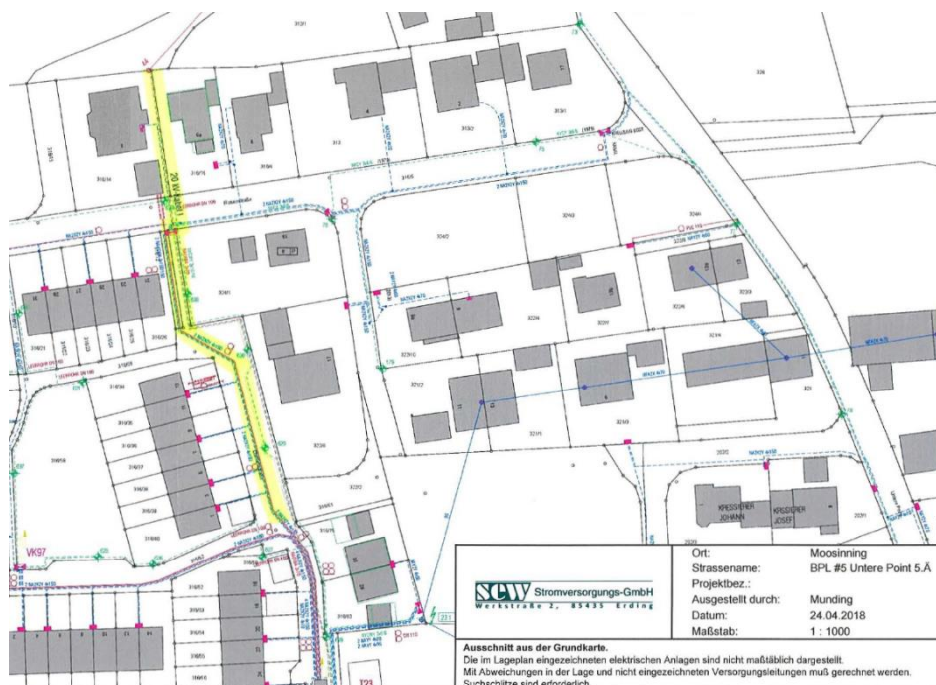
7. Hinweise

7.1 Immissionsschutz

In unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes befindet sich landwirtschaftlich genutzte Fläche. Durch deren Nutzung ist mit Staub-, Geruchs-, bzw. Lärmimmissionen zu rechnen. Eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung der landwirtschaftlich genutzten Fläche muss auch zukünftig gewährleistet sein.

7.2 Erschließung Elektrizität

An der westlichen Gebietsgrenze außerhalb des Geltungsbereichs befindet sich ein 20-kV-Kabel, dessen Betrieb nicht beeinträchtigt werden darf. Das Gebiet ist in Niederspannung bereits erschlossen (Teils mit Freileitung, überwiegend mit Kabel). Straßenbeleuchtung besteht bereits.



7.3 Erschließung Elektrizität

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.



8. Eingriffs-/Ausgleichsregelung, Artenschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine nach dem Bundesnaturschutzgesetz oder dem Bayerischen Naturschutzgesetz geschützten Flächen vorhanden, auch keine kartierten oder geschützten Biotope.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe in Natur und Landschaft, als im Sinne des §1a Abs.3 Sz.5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Daher müssen für gegenwärtige und zukünftige Planungen keine Ausgleichsflächen geschaffen werden.

9. Klimaschutz und Klimaanpassung

Durch die in der Bebauungsplan-Änderung erhöhte Anzahl von zulässigen Wohnungen und Vergrößerung der Bauräume sind keine negativen Auswirkungen auf den Klimawandel zu befürchten.

Die vorgesehene Innenentwicklung auf gut erreichbaren Grundstücken in zentraler Ortslage

- vermindert Neuausweisungen von Bauland und
- reduziert motorisierten Individualverkehr aufgrund der fußläufigen Erreichbarkeit von Läden und sozialer Infrastruktur.

10. Sonstiges

Die 5. Änderung ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereiches die Planzeichnung, Festsetzung und Hinweise des Bebauungsplanes Untere Point, incl. der 1. bis 4. Änderung vollständig. Diese gelten nicht fort.

Gemeinde

Moosinning, den

.....
Pamela Kruppa, Erste Bürgermeisterin