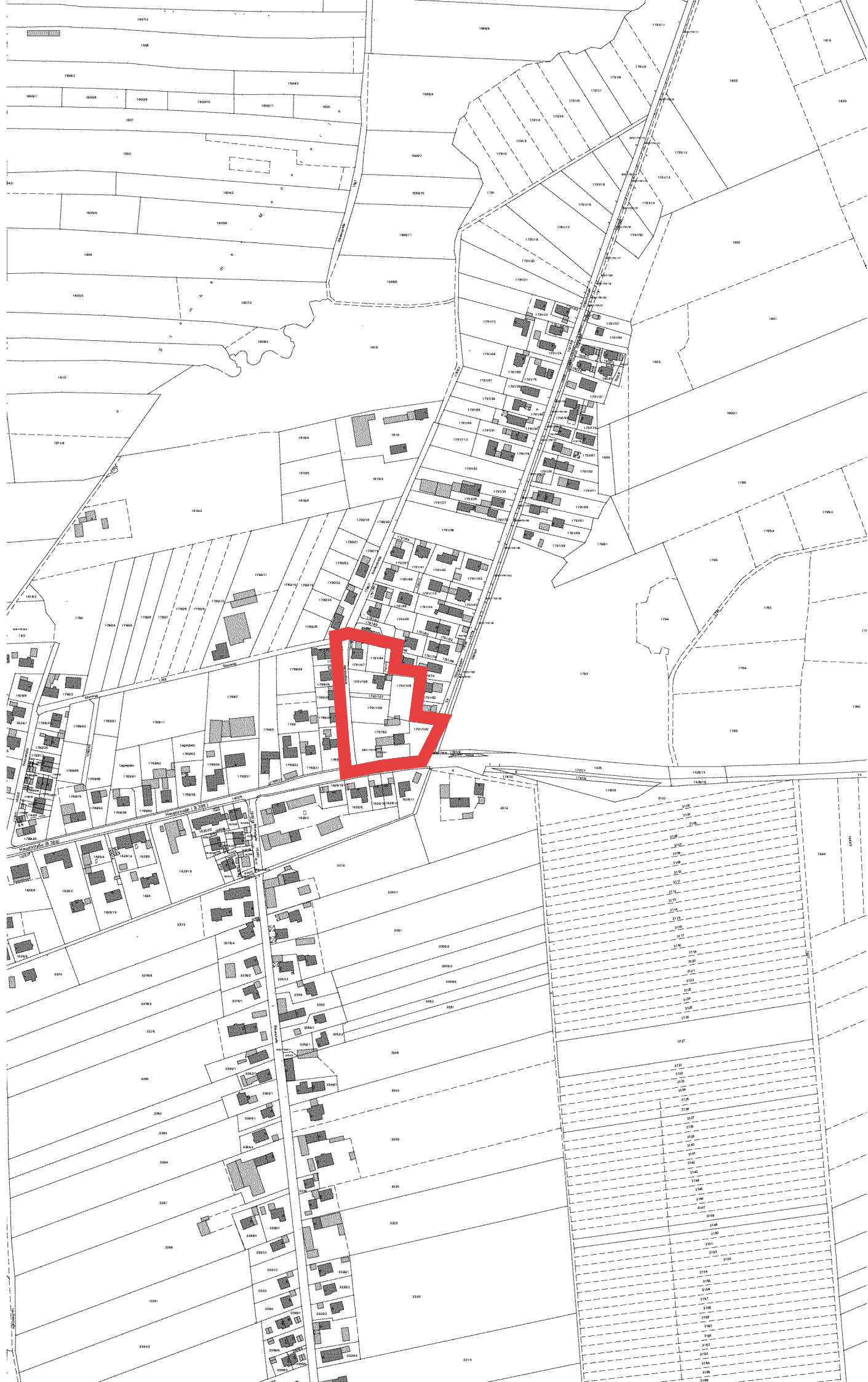


Gemeinde	Moosinning Lkr. Erding
Bebauungsplan	Bebauungsplan Nr. 45 „Weidenstraße Süd “
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München Az.: 610-41/2-88 Bearb.: Be/Bu
Plandatum	Vorentwurf 18.03.2008 01.07.2008

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





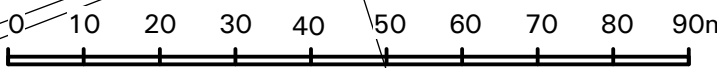
WA II

120 GR


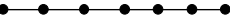

490 GR


MI II

NORDEN



M = 1 : 1000

- A Festsetzungen
- 1 Geltungsbereich
- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2  Grenze unterschiedlicher Festsetzungen
- 2 Art der Nutzung
- 2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung – BauNVO – Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 sind nicht zulässig.
- 2.2 **MI** Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung – BauNVO – Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig. Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 sind nicht zulässig.
- 3 Maß der baulichen Nutzung
- 3.1 **120 GR** höchstzulässige Grundfläche in Quadratmetern je Bauraum (z.B. 120 qm).
- 3.2 In dem als WA festgesetzten Baugebiet beträgt die höchstzulässige Grundfläche je Baugrundstück 120 qm.
- 3.3 Überschreitungen durch die Grundflächen von Balkonen, Außentreppen, Terrassen und deren Überdachungen sowie Wintergärten sind unter Berücksichtigung der Ziff. 3.4 bis zu einer Fläche von 30qm zugelassen.
- 3.4 Überschreitungen durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO und in Ziff. 3.3 bezeichneten Anlagen sind bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von max. 0,6 pro Baugrundstück zulässig.
- 3.5 **II** Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
- 4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
- 4.1 Es wird offene Bauweise festgesetzt.
- 4.2 In dem als MI festgesetzten Baugebiet darf die Länge der zulässigen Hausformen höchsten 24 m betragen.
- 4.3  Baugrenze
- 4.4 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch die in Ziff. 3.3 genannten Anlagen um bis zu 1,5 m überschritten werden.

- 4.5  Nur Einzelhäuser zulässig
- 4.6 Pro Einzelhaus sind max. zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Pro Doppelhaus- und Reihenhaushälfte ist nur eine Wohneinheit zulässig.
- 4.7 Es gelten die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO.
- 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; Die Hauptfirstrichtung muss über die Längsseite des Gebäudes verlaufen.
- 5.3 Die Dachneigung wird mit 28° - 35° festgesetzt. Aneinandergebaute Gebäude mit gleicher Hauptfirstrichtung sind mit gleicher Dachneigung auszuführen.
- 5.4 Die Wandhöhe wird mit 6,20 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 nächstgelegenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche 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.
- 6 Garagen, Carports und Stellplätze
- 6.1 Garagen und Carports sind innerhalb der Bauräume zulässig. Außerhalb dieser Fläche sind Garagen und Carports zulässig, wenn zur nächstgelegenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche ein Abstand von min. 5m eingehalten wird oder als Garagen und Carports, die mit ihrer Längsseite (ohne Zufahrt) zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen stehen. Die Längsseiten sind mit Kletterpflanzen oder Hecken zu begrünen. Grenzgaragen entlang der Hauptstraße B 388 sind unzulässig.

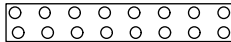
- 6.2 Aneinandergrenzende Garagen und Carports müssen profilgleich zur Ausführung kommen. Als Dachform für Garagen sind geneigte Dächer mit einer Neigung von 10° - 30° zulässig.
- 6.3 Je Wohneinheit sind bis zu einer Wohnfläche von 130qm 2 Stellplätze und über einer Wohnfläche von 130qm 3 Stellplätze nachzuweisen. Pro Grundstück ist die Errichtung von maximal 2 Garagen 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.

7 Verkehr

- 7.1  Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 7.2  Straßenbegrenzungslinie
- 7.3  Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- 7.4  Sichtflächen

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen und ähnliche mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie nicht mehr als 0,80m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Die gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.


8 Grünordnung

- 8.1  Fläche mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern: Es ist ein flächenhafter, dichter Gehölzstreifen aus heimischen Laubbäumen und heimischen Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu pflegen.
- 8.2 Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig.
- 8.3 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 zulässig. Als Pflanzgüte für die festgesetzten Pflanzbindungen wird für großkronige Laubbäume Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 20-25cm und für kleinkronige Laubbäume Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 18-20cm, festgesetzt.

- 8.4 Die Einfahrten bzw. Zugänge zu den Garagen bzw. Gebäuden sowie Terrassen sind aus wasserdurchlässigen Belägen zu erstellen (weitfugig verlegtes Pflaster, wassergebundene Decke etc.).
- 8.5 Einfriedungen sind als sockellose, für Kleintiere durchlässige, senkrechte Holzlatten- oder Drahtzäune bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

9 Immissionsschutz





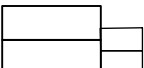



- 9.1 Durch geeignete Grundrissgestaltung sind sämtliche Schlaf- und Kinderzimmer der Gebäude innerhalb des als Mischgebiet ausgewiesenen Bereichs so anzuordnen, dass zumindest ein zum Lüften erforderliches Fenster an der der Straße abgewandten Fassade liegt. Ist dies nicht möglich, so ist der Einbau von entsprechenden Schallschutzfenstern und zusätzlichen Schalldämm-Lüftern erforderlich. Dabei darf die Gesamtschalldämmung der Gebäude der Gebäudeaußenhaut nicht wesentlich gemindert 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, Bauteilgröße und Raumnutzung ist mit Antragstellung vom Bauherrn zu erbringen.

- 9.2  Lärmschutzmaßnahme / Lärmschutzwand

- 9.3 Die Lärmschutzwand muss eine Mindesthöhe von 2,00 m haben. 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 können als wirksame Lärmschutzmaßnahme auch Garagen oder Carports mit einer geschlossener Rückwand errichtet werden.

B Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2  vorgeschlagene Grundstücksteilung
- 3  aufzuhebende Grundstücksgrenze
- 4  bestehende Haupt-/Nebengebäude
- 5  vorgeschlagene Gebäude/Garagen
- 6  Flurnummern (z.B. Flurnummer 1791/94)
- 7  geplante öffentliche Parkplätze
- 8  geplante/vorgeschlagene Baumstandorte

- 9 Die Gestaltung der unbebauten Flächen ist mit einem Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag nachzuweisen.
- 10 Es wird darauf hingewiesen, dass ausreichend Platz für die Unterbringung von getrennten Abfallbehältern vorzusehen ist. Es wird weiter darauf hingewiesen, dass die Müllabfuhr nicht in die Stichstraße einfährt und Müllgefäße zu den Abholzeiten an die Weidentrasse gebracht und abgeholt werden müssen.
- 11 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.
- 12 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 (BGVBl. 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.
- Für Bauwassererhaltungen und Baumaßnahmen im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Erding zu beantragen.
- 13 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.
- 14 Grundsätzlich dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht überbaut werden. Die erforderlichen Mindestabstände vom Baumpflanzungen zu diesen Leitungen sind einzuhalten.
- 15 Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung eines Vorhabens zu Tage kommen, der Melde- und Sicherungspflicht nach Art. 8 DschG unterliegen und der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt gemacht werden müssen.
- 16 Lärmschutzanlagen und Baumpflanzungen haben einen Abstand zum Fahrbahnrand von 4,50 m einzuhalten. Die geplanten Anpflanzungen sind im Einvernehmen mit dem Straßenbauamt vorzunehmen.
- 17 Das Hydrantennetz ist nach den Vorschriften des Bayer. Landesamt für Wasserwirtschaft auszubauen und der Löschwasserbedarf zu ermitteln. Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass die Fahrzeuge der Feuerwehr jederzeit ungehindert in die Straßen einfahren können. Auf die DIN 14 090 wird verwiesen. Gebäude müssen ganz oder in Teilen in einem Anstand von max. 50m von öff. Verkehrsflächen aus erreichbar sein.

Kartengrundlage:

Digitale Kartengrundlage

Maßentnahme:

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet;
keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung
sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger:

München, den

.....
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde:

Moosinning, den

.....

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

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 03.09.2008 gefasst und am 11.04.2008 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der vom Bebauungsplan berührten Öffentlichkeit und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde auf der Grundlage des Entwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.03.2008 in der Zeit vom 22.04.2008 bis 22.05.2008 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 13a Abs. 2 Nr. i.Vm. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 01.07.2008 wurde vom Gemeinderat am 01.07.2008 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der bebauungsplan in der Fassung vom 01.07.2008 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Moosinning, den

(Siegel)

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