

GEMEINDE MOORENWEIS

LKR. FÜRSTENFELDBRUCK

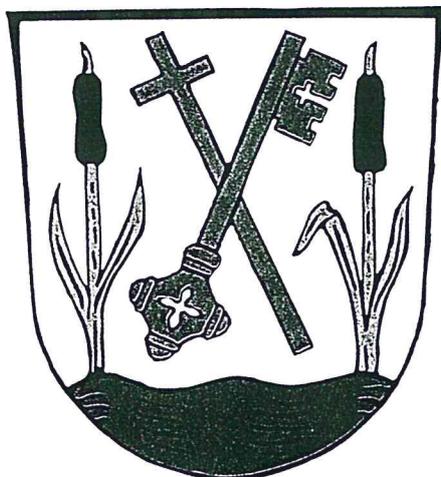
REG.BEZIRK OBERBAYERN

Bebauungsplan

„Dünzelbach

An der Steinbacher Straße“

mit integrierter Grünordnung



PLANUNGSBÜRO

Architekt Dipl.-Ing. Eckardt

Landsberger Straße 80

86938 Schondorf a.A.

Telefon: 08192 - 246

Telefax: 08192 - 297

Moorenweis, den 22.11.2000.....

Schondorf, den 25.06.1998

geändert: 19.07.1999

geändert: 31.05.2000

geändert: 17.10.2000

geändert: 08.11.2000

Heinz-H. Sasse
1. Bürgermeister



Th. J. Eckardt
Arch.Dipl.-Ing.

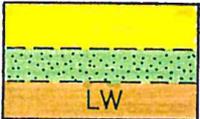
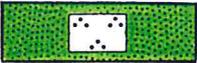
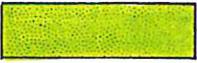
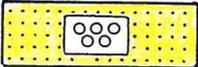
Bestandteile des Bebauungsplanes		Seite
A	Satzungstext (Präambel)	2
B ₁	Plan 1:1000	3
B ₂	Festsetzungen durch Planzeichen	4
C	Festsetzungen durch Text	6
D	Hinweise	8
E	Verfahrensvermerke	10
F	Begründung	12

A SATZUNGSTEXT

Präambel

Die Gemeinde Moorenweis erläßt gemäß § 2 Abs. 1 sowie §§ 9, 10 des Baugesetzbuches 1998 - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO -, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), Art. 91 der Bayer. Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 04. August 1997 (GVBl. S. 433) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Fassung der Verordnung vom 27. Januar 1990 (BGBl. I S. 127) diesen Bebauungsplan als **S a t z u n g** .

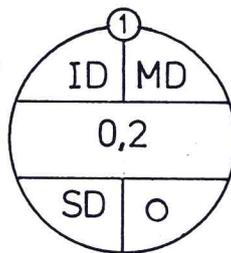
B₂ Festsetzung durch Planzeichen

	MD	Dorfgebiet
z.B.	ID	Zahl der Geschosse als Höchstgrenze (Dachgeschoß als Vollgeschoß zulässig)
z.B.		offene Bauweise
z.B.		offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
z.B.		offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
z.B.	0,2	Grundflächenzahl (GRZ) ohne die Flächen nach § 19 (4) 2 BauNVO
		landwirtschaftliche Betriebsgebäude wie z.B.: Stall, Maschinenhalle, Bergehalle
		Baugrenze
		Maßangabe in Metern, z.B. 3 m
		öffentliche Verkehrsflächen: Straßenverkehrsfläche Verkehrsgrünfläche Landwirtschaftlicher Fahrweg
		Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
		öffentliche Grünfläche: Parkanlage
		Private Grünfläche als Eingrünung und Ortsrandeingrünung
		Flächen, die von Sträuchern freizuhalten sind
		Fläche für die Landwirtschaft: Obstwiese
		Bäume zu pflanzen gem. der textl. Festsetzungen C Ziff. 1.07, 1.16
		Bäume zu erhalten

SD	Satteldach, Dachneigung s. textl. Festsetzungen C Ziff. 1.10
	Firstrichtung des Hauptgebäudes, Richtungsabweichungen bis zu 30° sind zulässig
	Sichtdreieck mit Maßangabe in Metern, z.B. 30 m
	Grenze unterschiedlicher Nutzung
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE:

- z.B. Zahl der Geschosse als Höchstgrenze
- z.B. Grundflächenzahl (GRZ)
- Satteldach, Dachneigung s. textl. Festsetzungen



- Nr. des Baugebietes z.B. „1“
- Dorfgebiet
- z.B. offene Bauweise

C TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.01 Das Baugebiet ist als Dorfgebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 5 BauNVO festgesetzt. Ausgeschlossen werden Kompostieranlagen und ähnliche Nutzungen.
- 1.02 Zugelassen sind Nebengebäude und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.
- 1.03 Bei der Überschreitung der GRZ nach § 19 (4) 2 BauNVO werden die Flächen für die Zufahrt zu den Garagen, Nebengebäuden, Nebenanlagen und Stellplätzen nicht mitgerechnet.
- 1.04 Die Abstandsflächen gem. Art. 6 und 7 BayBO sind einzuhalten.
- 1.05 Die Mindestgrundstücksgröße beträgt bei Einzelhausbebauung mind. 610 qm, bei Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte mind. 500 qm.
- 1.06 Je Wohneinheit über 60 qm Wohnfläche sind 2 Stellplätze incl. Garagen nachzuweisen; je Wohneinheit unter 60 qm Wohnfläche ist nur 1 Stellplatz nachzuweisen.
Der Stellplatzbedarf für alle Nicht-Wohnungen ist aus den „Richtlinien für den Stellplatzbedarf“ (MBek. Vom 12.02.1978, Anlage zu Abschnitt 3, MABL. S. 181) mit dem Tabellenwert der jeweils höheren Stellplatzversorgung zu ermitteln und auf dem Baugrundstück nachzuweisen.
- 1.07 Die privaten Grünflächen der Baugebiete 1 – 3 sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 200 m² Baugrundstück ist ein heimischer Baum zu pflanzen. Der Standort der zu pflanzenden Bäume kann um bis zu 5 m verschoben werden.

Folgende Bäume und Sträucher gelten als Anregung für die Bepflanzung:

Acer pseudoplatanus / Bergahorn;	Liguster;
Sorbus aucuparia / Eberesche;	Weißdorn;
Pyrus / Wildbirne;	Salix alba / Weide;
Corylus avellana / Haselnuß;	Rosa glauca / Hechtrose
Euonymus europaeus / Pfaffenhütchen;	Cornus / Hartriegel;
Prunus spinosa / Schlehdorn.	

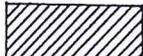
Sträucher dürfen nur eine Höhe von max. 1,5 m haben. Sie sind in Gruppen von 5 – 8 m Länge und Lücken von 4 – 5 m entsprechend der Planzeichnung zu pflanzen. Hecken sind nicht zulässig.

- 1.08 Im Bereich von Sichtdreiecken sind die Grundstücke von Bepflanzung und etwaiger sonstiger Lagerung über 1 m Höhe freizuhalten; ausgenommen sind Bäume mit einem Kronansatz ab 3 m über Straßengradiente.

- 1.09 Stellplätze und Garagen sind außer in den privaten Grünflächen überall zulässig. Im Bereich der Garagenzufahrten ist ein Stauraum von mind. 5,0 m vorzusehen. Die Stellplätze und deren Zufahrt, sowie Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag (z.B. Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine) auszuführen.
- 1.10 Es sind nur Satteldächer zulässig. Die Dachneigung beträgt bei
- Wohngebäuden 35° - 45° - Betriebsgebäude und Pkw-Garagen 20° - 45°
- sonst. Nebengebäuden 15° - 30°.
Wintergärten bleiben hiervon unberührt.
Dachpfannen sind in ziegelrot bis braun zulässig. Lichtöffnungen und Wintergärten sind unabhängig von dieser Regelung grundsätzlich zulässig.
- 1.11 Der First ist parallel zur längeren Seite des Grundrisses zu legen. Bei Wohngebäuden sind stehende Dachgauben, Quer- und Zwerchgiebel mit insgesamt max. 1/3 der traufseitigen Wandlänge zulässig.
- 1.12 Die Erdgeschoßrohfußbodenoberkante darf in den Baugebieten 1-3 max. 0,45 m über gewachsenem Gelände und im Baugebiet 4 max. 0,30 m über gewachsenem Gelände, gemessen an der Bergseite des Gebäudes, liegen. An der Talseite des Gebäudes ist eine dem Höhenunterschied des Geländes entsprechende Überschreitung zulässig. Anschüttungen sind erwünscht.
Das Kellergeschoß darf kein Vollgeschoß sein.
- 1.13 Die max. Wandhöhe beträgt bei ID 3,80 m. Als Wandhöhe gilt der Schnittpunkt der Unterkante Sparren mit der Außenwand, bezogen auf die Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens. Bei II ist kein Kniestock zulässig.
- 1.14 Um das Orts- und Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen, sind nur gedeckte, unauffällige und nicht glänzende Farben zulässig.
- 1.15 Größere fensterlose Fassadenteile sind zu begrünen (z.B. Efeu, Wilder Wein, Knöterich o.ä.).
- 1.16 Die privaten Grünflächen entlang des Ortsrandes sind mit Sträuchern im 1,5 m x 1,5 m-Raster 3-reihig zu bepflanzen.
Folgende Bäume und Sträucher gelten als Anregung für die Bepflanzung:
- | | |
|-------------------------------------|--------------------------|
| Acer spendoplatanus / Bergahorn; | Liguster; |
| Sorbus ancuparia / Eberesche; | Weißdorn; |
| Pyrus / Wildbirne; | Salix alba / Weide; |
| Corylus avellana / Haselnuß; | Rosa glauca / Hechtrose; |
| Euonymus europaus / Pfaffenhütchen; | Cornus / Hartriegel; |
| Prunus spinosa / Schlehdorn. | |

D HINWEISE

1.01 Hinweise durch Planzeichen

526	Flurstücksnummer, z.B. Nr. 526
	Grundstücksgrenze
	entfallende Grundstücksgrenze
	Hauptgebäude
	Nebengebäude
	Höhenlinie mit Maßen in Metern üNN
	Böschung

- 1.02 In den Baugebieten sind erhöhte Geruchsimmissionen durch die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe zu erwarten.
- 1.03 Als Heizsysteme sollten umweltfreundliche Heizungsarten, insbesondere Solarenergiesysteme verwendet werden.
- 1.04 Zur Verringerung des Hausmülls sollen nach Möglichkeit für jedes Baugrundstück Komposthaufen angelegt werden.
- 1.05 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
- 1.06 Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die Gemeinde Moorenweis im Mischsystem entsprechend der jeweils gültigen Entwässerungssatzung
- 1.07 Das Niederschlagswasser ist, wenn möglich, auf dem Baugrundstück zu versickern.
- 1.08 Die Stromversorgungskabel sind unterirdisch zu verlegen.
- 1.09 Elektrische Kabelverteilerschränke bzw. Hausanschlußkästen müssen so aufgestellt werden, daß diese von außen zugänglich sind und in der Flucht des Zaunes liegen. Telekommunikationsanlagen sind nach den §§ 50 ff. TKG zu verlegen.
- 1.10 Die Müllentsorgung hat entsprechend den jeweils gültigen Bestimmungen des Landkreises Fürstfeldbruck zu erfolgen. Eigenkompostierung wird empfohlen.
- 1.11 Eine Überdachung von Park- und Stellplätzen wird pergolaartig, z.B. in Holzkonstruktion mit Rank- und Schlingpflanzen angeregt.

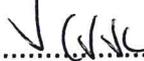
- 1.12 Sollten bei Baumaßnahmen Bodendenkmäler zutage treten, ist das Landesamt für Denkmalschutz unverzüglich zu benachrichtigen (§ 8 BayDSchG).
- 1.13 Maßentnahme: Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Es wird keine Gewähr für Maßhaltigkeit übernommen. Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.

E VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Moorenweis hat in der Sitzung vom 22.12.1997 und 25.06.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 21.08.1998 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).



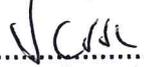
Moorenweis, den 24.08.1998


.....
1. Bürgermeister Heinz-H. Sasse

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB von 31.08.1998 bis 01.10.1998 öffentlich dargelegt. Während dieser Zeit bestand Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.



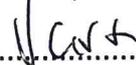
Moorenweis, den 02.10.1998


.....
1. Bürgermeister Heinz-H. Sasse

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zuletzt vom 13.10.1999 bis 15.11.1999 in der Gemeindeverwaltung Moorenweis, Ammerseestr. 8, 82272 Moorenweis, Zimmer E03, öffentlich ausgelegt.



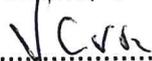
Moorenweis, den 16.11.1999


.....
1. Bürgermeister Heinz-H. Sasse

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.07.2000 bis 17.08.2000 in der Gemeindeverwaltung Moorenweis, Ammerseestr. 8, 82272 Moorenweis, Zimmer E03, erneut öffentlich ausgelegt.



Moorenweis, den 22.08.2000


.....
1. Bürgermeister Heinz-H. Sasse

5. Die Gemeinde Moorenweis hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 17.10.2000 und 08.11.2000 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.



Moorenweis, den 14.11.2000


.....
1. Bürgermeister Heinz-H. Sasse

6. Der Beschluß der Gemeinde Moorenweis über den Bebauungsplan ist am 24.11.2000..... ortsüblich bekanntgemacht worden (§ 10 Abs. 3 BauGB). Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Gemeinde Moorenweis während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.



Moorenweis, den 24.11.2000

[Handwritten signature]

.....
1. Bürgermeister Heinz-H. Sasse