

GEMEINDE MOORENWEIS

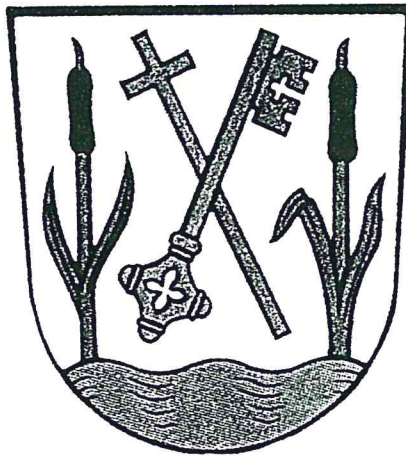
LKR. FÜRSTENFELDBRUCK

REG.BEZIRK OBERBAYERN

Bebauungsplan

„Dünzelbach Heinrichshofer Straße“

mit integrierter Grünordnung



PLANUNGSBÜRO

Architekt Dipl.-Ing. Eckardt

Landsberger Straße 80

86938 Schondorf a.A.

Telefon: 08192 - 246

Telefax: 08192 - 297

Moorenweis, den 08.11.2000

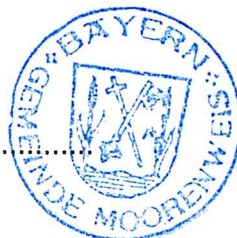
Schondorf, den 26.03.1998

Schondorf, den 09.02.1999

Schondorf, den 23.09.1999

Schondorf, den 01.03.2000

H.-H. Sasse
1. Bürgermeister



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





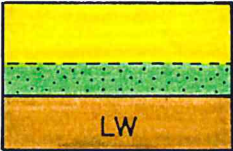

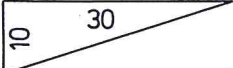

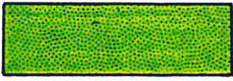






Bestandteile des Bebauungsplanes		Seite
A	Satzungstext (Präambel)	
B ₁	Plan 1:1000	2
B ₂	Festsetzungen durch Planzeichen	4
C	Festsetzungen durch Text	6
D	Hinweise	8
E	Verfahrensvermerke	10
F	Begründung	11

A SATZUNGSTEXT

Satzungspräambel

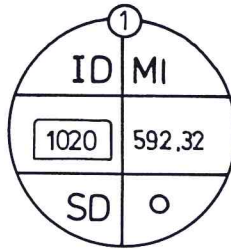
Die Gemeinde Moorenweis erläßt gemäß § 2 Abs. 1 sowie §§ 9, 10 des Baugesetzbuches 1998 - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO -, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), 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 „Dünzelbach - Heinrichshofer Straße“ als
S a t z u n g .

B₂ Festsetzung durch Planzeichen

	MI	Mischgebiet
z.B.	592,32	Firsthöhe max. in Metern über NN, z.B. 592,32 m
	ID	Zahl der Geschosse als Höchstgrenze, Dachgeschoß als Vollgeschoß zulässig
	o	offene Bauweise, jedoch Gebäudelängen bis 65,5 m zulässig
z.B.		maximale Grundfläche in qm ohne die Flächen nach § 19 (4) 2 BauNVO
		Spänesilo, Höhe max. 594,12 m üNN
		Baugrenze
z.B.		Maßangabe in Metern, z.B. 5 m
		<u>öffentliche Verkehrsflächen:</u> Straßenverkehrsfläche Verkehrsgrünfläche LW Landwirtschaftlicher Fahrweg
		Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
		Sichtdreieck mit Maßangabe in Metern, z.B. 30 m
		Ein- und Ausfahrtsbereich
		private Grünfläche als Eingrünung/Ortsrandeingrünung
		Grenze unterschiedlicher Nutzung
		Bäume zu pflanzen gem. der textlichen Fest- setzungen C Ziff. 1.08 und 1.16
		Bäume zu erhalten
	SD	Satteldach, Dachneigung s. textliche Fest- setzungen C Ziff. 1.11
		Firstrichtung der Gebäude
		Firstrichtung der Gebäude wahlweise in Pfeilrichtung
		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE:

Zahl der Geschosse
als Höchstgrenze
z.B. maximale Grundfläche
in qm
Satteldach,
Dachneigung
s. textl. Festsetzungen



Nr. des Baugebietes z.B. „1“
Mischgebiet
Firsthöhe max. in Metern
über NN.
z.B. offene Bauweise

C TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.01 Das Baugebiet ist als Mischgebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO festgesetzt.
Zugelassen sind nur Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1,2 und 4 BauNVO.
- 1.02 Je Baugebiete 1 + 2 und 4 + 5 sowie Baugebiet 3 sind max. zwei Wohneinheiten mit max. 350 qm Geschoßfläche (pro 2 WE) zulässig.
- 1.03 Wohngebäude auf Flur Nr. 519/1 sind auf der Westseite mit Schallschutzfenstern der Klasse IV auszuführen.
- 1.04 Die maximale Firsthöhe beträgt für alle Baugebiete 592,32 m über Normalnull (üNN). Der Spänesilo im Baugebiet 1 ist mit max. einer Höhe von 594,12 m üNN zulässig.
- 1.05 Je Wohneinheit über 60 qm Wohnfläche sind 2 Stellplätze incl. Garagen nachzuweisen; je Wohneinheit unter 60 qm Wohnfläche ist nur 1 Stellplatz nachzuweisen.
- 1.06 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 Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächenplan einzureichen. Die im Plan dargestellten Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten, die nicht anwachsen, eingehen oder entfernt werden, sind zu ersetzen.
- 1.08 Die privaten Grünflächen am Plangebietsrand sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern im 1,5 m x 1,5 m-Raster 2-reihig zu bepflanzen, der Anteil der Bäume beträgt 10 % der Gesamtzahl. Die verbleibenden privaten Grünflächen sind als Obstbaumgürtel zu bepflanzen.

Folgende Bäume und Sträucher gelten als Anregung für die Bepflanzung:

Acer spendo / Bergahorn;	Liguster;
Sorbus aucuparia / Eberesche;	Weißdorn;
Pirus / Waldbirne;	Salix alba / Weide;
Corylus avellana / Hasel;	Rosa glanca / Heckenrose
Euonymus europaeus / Pfaffenhütchen;	Cornus / Hartriegel;
Prunus spinosa / Schlehe.	

- 1.09 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.

- 1.10 Stellplätze und Garagen sind außer in den privaten Grünflächen überall zulässig. Die Stellplätze und deren Zufahrt, sowie Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag (z.B. Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine) auszuführen.
Die für den Schwerlastverkehr erforderlichen Flächen (Zufahrten, Stellplätze, dgl.) können mit Verbundpflaster, Asphalt oder dgl. befestigt werden.
- 1.11 Es sind nur Satteldächer zulässig. Die Dachneigung beträgt bei
- Wohngebäuden 35° - 45° - Pkw-Garagen 20° - 45°
- Gewerbehallen 10° - 30° - sonst. Nebengebäuden 10° - 30°.
Wintergärten bleiben hiervon unberührt.
Dachpfannen in ziegelrot und braun sind zulässig. Lichtöffnungen und Wintergärten sind unabhängig von dieser Regelung grundsätzlich zulässig.
Bei Gewerbehallen sind auch Blechdächer (z.B. Aluminium-, Kupfer-, Zink-, feuerverzinktes Stahlblech) in nicht dauerhaft glänzenden Metallfarben sowie die Dachfarben kupferbraun und rotbraun zulässig. Lichtöffnungen sind unabhängig von dieser Regelung grundsätzlich zulässig.
- 1.12 Der First ist parallel zur längeren Seite des Grundrisses zu legen. Dachaufbauten sind unzulässig, soweit sie nicht betriebstechnisch notwendig sind.
Dies gilt nicht für Wohngebäude. Bei Wohngebäuden sind stehende Dachgauben, Quer- und Zwerchgiebel mit zusammen max. 1/3 der Wandlänge zulässig.
- 1.13 Die Erdgeschoßrohfußbodenoberkante darf 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.
- 1.14 Die max. Wandhöhe beträgt 5,80 m. Bei Wohngebäuden beträgt die max. Wandhöhe 3,80 m. Als Wandhöhe gilt der Schnittpunkt der Unterkante Sparren mit der Außenwand, bezogen auf die Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens.
- 1.15 Größere fensterlose Fassadenteile sind zu begrünen (z.B. Efeu, Wilder Wein, Knöterich o.ä.).
- 1.16 Die privaten Grünflächen entlang der Heinrichshofer Straße sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern in 1,5 m x 1,5 m-Raster 2-reihig zu bepflanzen, der Anteil der Bäume beträgt 10 % der Gesamtzahl der Bäume und Sträucher.



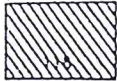

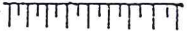
Folgende Bäume und Sträucher gelten als Anregung für die Bepflanzung:

Acer spendoplatanus / Bergahorn;	Liguster;
Sorbus ancuparia / Eberesche;	Weißdorn;
Pirus / Waldbirne;	Salix purpurea / Weide;
Corylus avellane / Hasel;	Rosa canina / Rose;
Euonymus europaea / Pfaffenhütchen;	Cornus sanguinea / Hartriegel;
Prunus spinosa / Schlehe.	

- 1.17 Notwendige Löschwasserbehälter sind auch außerhalb der Baugrenzen an geeigneter Stelle zulässig.

D HINWEISE

1.01 Hinweise durch Planzeichen

519	Flurstücksnummer, z.B. Nr. 519
	Grundstücksgrenze
	entfallende Grundstücksgrenze
	Hauptgebäude
	Nebengebäude
	vorhandene Böschung

- 1.02 In den Baugebieten sind erhöhte Schallimmissionen durch die vorhandenen und die geplanten Bauvorhaben (Betriebs- und Fahrgeräusche) zu erwarten. Dies ist für das Baugebiet Nr. 3 von besonderer Bedeutung.
- 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. Telekommunikationsanlagen sind nach den §§ 50 ff 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.
- 1.10 Der Brandschutz und eine ausreichende Löschwasserversorgung müssen gewährleistet sein.
- 1.11 Die Müllentsorgung hat entsprechend den jeweils gültigen Bestimmungen des Landkreises Fürstfeldbruck zu erfolgen. Eigenkompostierung wird empfohlen.

- 1.12 Eine Überdachung von Park- und Stellplätzen wird pergolaartig, z.B. in Holzkonstruktion mit Rank- und Schlingpflanzen angeregt.
- 1.13 Sollten bei Baumaßnahmen Bodendenkmäler zutage treten, ist das Landesamt für Denkmalschutz unverzüglich zu benachrichtigen (§ 8 BayDSchG).
- 1.14 Maßentnahme: Die Planzeichnung ist zur Entnahme 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 26.03.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 31.03.1998 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).



(Siegel)

Moorenweis, den 02.04.1998

.....
1. Bürgermeister Heinz-H. Sasse

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB von 08.04.1998 bis 08.05.1998 öffentlich dargelegt. Während dieser Zeit bestand Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.



(Siegel)

Moorenweis, den 15.05.1998

.....
1. Bürgermeister Heinz-H. Sasse

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 01.04.1999 bis 03.05.1999 in der Gemeindeverwaltung Moorenweis, Ammerseestr. 8, Zimmer E03,82272 Moorenweis öffentlich ausgelegt.



(Siegel)

Moorenweis, den 07.05.1999

.....
1. Bürgermeister Heinz-H. Sasse

4. Die Gemeinde Moorenweis hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 01.03.2000 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.



(Siegel)

Moorenweis, den 03.03.2000

.....
1. Bürgermeister Heinz-H. Sasse

5. Der Beschluß der Gemeinde Moorenweis über den Bebauungsplan ist am 10.11.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden (§ 10 Abs. 3 Satz 1 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.



(Siegel)

Moorenweis, den 10.11.2000

.....
1. Bürgermeister Heinz-H. Sasse

F BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „**Dünzelbach Heinrichshofer Straße**“ der Gemeinde Moorenweis, Landkreis Fürstentfeldbruck vom 03. März 1998, 26. März 1998, 09. Februar 1999, 23. September 1999

in der Fassung vom 01.03.2000

Entwurfsverfasser:

PLANUNGSBÜRO

Architekt Dipl.-Ing. Eckardt
Landsberger Straße 80
86938 Schondorf a.A.
Telefon: 08192 - 246
Telefax: 08192 - 297

1. Umgriff

Der Bebauungsplan umfaßt die Flur-Nr. 519, 519/1, 519/2 sowie Teilflächen der Flur-Nr. 520, 523, 596, 597, 599 und 1369, alle Gemarkung Dünzelbach.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Moorenweis besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan. Zum Flächennutzungsplan wurden drei Änderungspläne festgestellt. Der Bebauungsplan „Dünzelbach Heinrichshofer Straße“ wird durch die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes erfaßt. Diese Änderung wurde vom Landratsamt Fürstentfeldbruck mit Schreiben vom 15.01.1998 genehmigt und ist seit dem 05.02.1998 wirksam.

In der 3. Flächennutzungsplanänderung ist das Plangebiet als Dorfgebiet mit hoher Durchgrünung dargestellt. Die neue Nutzung als Mischgebiet ist der vorhandenen Nutzung angepaßt.

Der Flächennutzungsplan wird bei der nächsten Änderung insoweit angepaßt.

3. Lage und Ziele der Bebauung nach Flächennutzungsplan

Im Erläuterungsbericht zur 3. Flächennutzungsplanänderung ist der Bebauungsplanbereich unter den Ziffern 2.8.3 und 2.8.4 erfaßt. Dazu wird ausgeführt:

(Zu 2.8.3.)

Hier findet im östlichen Teil der Fläche eine Bestandsausweisung statt, die bereits in einer 1. Änderung vorgesehen war (bestehendes Gebäude ist eine Schreinerei). Im westlichen Teil der Fläche handelt es sich um eine Neuausweisung, die der konkreten Entwicklungsabsicht der bestehenden Schreinerei gerecht werden soll.

Da die Fläche sich in einer empfindlichen Hang- und Kuppenlage befindet, muß in der weiteren Planung besonders auf die Höhenlage und Höhenentwicklung der Gebäude geachtet werden. Ebenso wichtig ist eine entsprechende Ortsrandeingrünung besonders im Westen, Gerade bei Gewerbebauten sind auch die befestigten Fahr- und Freiflächen von Bedeutung.

(Zu 2.8.4)

Diese Gebietsausweisung rundet den Ort auch östlich der Gemeindeverbindungsstraße nach Norden hin ab. Auf der dargestellten Fläche soll im nördlichen Teil eine Gewerbehalle (Lkw-Garage) mit Wohnung errichtet werden. Da hier mehr Platzbedarf (Fahr- und Freifläche) besteht, wurde eine größere Grundstücksbreite in Ost-Westrichtung vorgesehen. Grundlage hierfür war der Vorentwurf für den Eingabeplan.

Auf eine entsprechende Ortsrandgestaltung besonders bei Gewerbebauten mit den dazugehörigen Freiflächen ist zu achten.

4. Geplante Nutzung und Gestaltung

Das Baugebiet gliedert sich in folgende Flächen:

Mischgebiet	ca. 10.050 qm	
private Grünflächen	ca. 5.950 qm	
Nettobauland insgesamt:		16.000 qm
öffentliche Verkehrsflächen:		1.300 qm
Sichtdreiecke		<u>100 qm</u>
Summe		<u>17.400 qm</u>

Das Baugebiet ist als Mischgebiet festgesetzt. Als Nutzer kommen örtliche Gewerbebetriebe in Frage (Schreinerei und Fuhrunternehmen).

In dieser Lage soll die Wohnnutzung nur für die Betriebsinhaber und evtl. Aufsichtspersonal entstehen. Daher wird die Wohnnutzung eingeschränkt auf 2 Wohneinheiten je Betriebsgrundstück.

Das Mischgebiet umfaßt ca. 1,74 ha Nettobauland incl. private Grünflächen mit einer GRZ von durchschnittlich 0,22. Der Grünflächenanteil beträgt 37,2 % des Nettobaulandes.

Die Gebäude dürfen mit Erd- und Dachgeschoß errichtet werden.

Die Dachneigung beträgt bei

- Wohngebäuden 35° - 45° - Pkw-Garagen 20° - 45°
- Gewerbehallen 10° - 30° - sonst. Nebengebäuden 10° - 30°.

Die Firsthöhe wurde auf die Höhe des Firstes der vorhandenen Halle (592,32 m üNN) auf Flur-Nr. 519/2 beschränkt, damit die Fernwirkung der Gebäude einheitlich wird und sichergestellt wird, daß kein künftiges Gebäude im Plangebiet höher aus dem Gelände herausragt als die bestehende Schreinerei. Der neue Spänesilo muß aus betriebstechnischen Gründen eine Höhe von 10,60 m erhalten. Dies entspricht einer Höhe von 594,12 m üNN. Die Höhenlage über NN kann am Kontrollschacht im Straßenbereich ermittelt werden. Für die Abstandsflächen gelten die gesetzlichen Regelungen.

5. Erschließung

Die Baugebiete liegen östlich und westlich der Heinrichshofer Straße und werden von dieser erschlossen.

Die Aus- und Einfahrten wurden wegen der Übersichtlichkeit bei den vorhandenen Feldwegen zusammengefaßt und mit Sichtdreiecken versehen. Die Straße bleibt zunächst wie vorhanden bestehen. Für einen verbesserten Ausbau wurde zur Zeit nur der Straßengrund gesichert.

6. Immissionsschutz

Von den beiden geplanten Gewerbebetrieben gehen Schallemissionen aus. Auch aus diesem Grund wurde die Wohnnutzung auf den betrieblichen Bedarf reduziert. Soweit auf dem Flurstück Nr. 519/1 ein Wohngebäude errichtet wird, sind auf der Westseite des Gebäudes Schallschutzfenster der Klasse IV einzubauen.

Das Baugebiet grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Zwischen diesen Flächen liegen Feldwege und private Grünflächen, so daß keine wesentliche gegenseitige Störung zu erwarten ist.

7. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch gemeindliche Versorgungsanlage gesichert.

8. Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch die Stadtwerke Fürstenfeldbruck gesichert.

9. Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch die vertraglich gesicherte Müllabfuhr auf Landkreisebene Fürstenfeldbruck.

10. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist durch die gemeindlichen Abwasseranlagen gesichert. Die Gebäude sind an den Kanal anzuschließen. Das Niederschlagswasser ist, wenn möglich, auf dem Baugrundstück zu versickern.

11. Umlegung

Eine Umlegung ist nicht erforderlich, weil die Planung grundstücksbezogen erfolgt.

12. Altlasten

Altlasten sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

13. Kosten

Soweit Erschließungskosten anfallen, werden diese nach den jeweiligen Satzungen abgerechnet.

Nicht umlagefähige Kosten werden von der Gemeinde in den jeweiligen Haushaltsansätzen eingestellt.

Schondorf, den 03.03.1998
geändert: 26.03.1998
geändert: 09.02.1999
geändert: 23.09.1999
geändert: 01.03.2000

Moorenweis, den 08.11.2000



Th. J. Eckardt
Dipl.-Ing. Architekt





Heinz-H. Sasse
1. Bürgermeister