

Planbezeichnung:

Gemeinde Moorenweis



## 1. Änderung des Bebauungsplans Eismerszell - Schwend

umfassend die Fl.Nrn. 132/1, 132/2, 132/3, 132/4, 133/2, 133/3,  
sowie Teilflächen der Fl.Nrn. 133, 133/4 und 135  
Gemarkung Eismerszell

Planfertiger:

**stadtundland**  
stadtplanung      architektur

Architektin  
**Silke Drexler**  
Reichhof 1  
86919 Utting a. A.

**Tel** 08806 - 95 833 31  
**Fax** 08806 - 95 833 32  
**Mobil** 0172 - 139 5372  
drexler@silkedrexler.de  
www.silkedrexler.de

Fassung vom: 05.02.2014  
geändert am: 28.05.2014  
geändert am: 15.07.2014 (red.)

---

Die Gemeinde


**Moorenweis**

erlässt gemäß § 2 sowie §§ 9 und 10 des Baugesetzbuchs - BauGB -, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO -, Art. 81 der Bayer. Bauordnung - BayBO -, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - und dem Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG - diese Bebauungsplanänderung als

**Satzung :**

## A. FESTSETZUNGEN

### 1. Geltungsbereich

- a)  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- b) Dieser Änderungsplan ersetzt den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Eismerszell - Schwend“ in der Fassung vom 19.01.2009, öffentlich bekannt gemacht am 27.03.2009.

### 2. Art der baulichen Nutzung


- a) Das mit **WA** bezeichnete Baugebiet ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO als **Allgemeines Wohngebiet** festgesetzt.
- b) Nebenanlagen wie Gartenhäuschen sind mit einer maximalen Grundfläche von 10 m<sup>2</sup> auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
Im Bereich der nordwestlichen Ortsrandeingrünung dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden.

### 3. Maß der baulichen Nutzung

- a) **GRZ 0,25** Grundflächenzahl (GRZ)
- b) **ID** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, E + D (DG als VG)  
**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, E + I (DG kein VG)
- c) Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Als Wohngebäude gelten Einzelhäuser und Doppelhäuser.

### 4. Mindestgrundstücksgrößen, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- a) Für das mit **700** gekennzeichnete Baugebiet werden als Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke 700 m<sup>2</sup> festgesetzt. Baugrundstücke von Doppelhaushälften müssen mindestens 375 m<sup>2</sup> aufweisen.

- b)  Im Baugebiet sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

- c)  Baugrenze

Die Einhaltung der Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO wird angeordnet, die Maße des Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBO sind einzuhalten.

### 5. Bauliche Gestaltung

- a) Die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens darf max. 0,40 m über dem natürlichen Gelände liegen.

- b) **SD/WD** Im Baugebiet sind Sattel- und Walmdächer zulässig.

Garagen und Carports sind mit begrünten Flachdächern bzw. als Flachdach mit Blecheindeckung zulässig. Beim Einbau von Photovoltaik- oder Solaranlagen auf Garagen- bzw. Carportdächern sind Pultdächer zulässig, wenn die mittlere Wandhöhe maximal 3,0 m beträgt.

c) Zulässige Dachneigung bei:

- Wohngebäuden, Bauweise **ID** 35° - 45° (Satteldächer)
- Wohngebäuden, Bauweise **II** 30° - 35° (Satteldächer)  
22° (Walmdächer)
- Garagen und Carports 0° - 45°
- sonstigen Nebengebäuden 10° - 30°

Wintergärten bleiben hiervon unberührt.

d) Die höchstzulässige Wandhöhe beträgt bei **ID** 4,70 m (Satteldächer) sowie bei **II** 6,70 m (Sattel- und Walmdächer). Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

Bei Errichtung eines Gebäudes in Niedrigenergiebauweise (entsprechend den Anforderungen der jeweils gültigen Energieeinsparverordnung) oder als Passivhaus kann die Wandhöhe aufgrund der erhöhten Dämmanforderungen um 0,15 m überschritten werden.

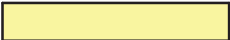

e) Der First ist parallel zur längeren Seite des Grundrisses zu legen.

f) Bei Wohngebäuden mit der Bauweise **ID** sind Satteldachgauben, Quer- und Zwechgiebel mit insgesamt maximal 1/3 der traufseitigen Wandlänge zulässig. Die Firsthöhe von Quer- und Zwechgiebeln muss mindestens 1,0 m tiefer liegen, als die Firsthöhe des Hauptgebäudes.

Bei Wohngebäuden mit der Bauweise **II** sowie mit Walmdächern sind keine Dachaufbauten zulässig.

g) Einfriedungen vor Garagen- bzw. Stellplatzeinfahrten sind nur dann zulässig, wenn ein Stauraum von 5,0 m zwischen Einfriedung und Grundstücksgrenze für wartende Kraftfahrzeuge gegeben ist. Zäune und Einfriedungen sind sockellos auszubilden und zu mindestens 50 % mit Klettergewächsen und/oder Strauchhinterpflanzungen zu begrünen.

## 6. Verkehrsflächen

- a)  Öffentliche Verkehrsflächen
- b)  Straßenbegrenzungslinie

## 7. Garagen und Stellplätze

a) Stellplätze, Carports und Garagen sind außer in der Ortsrandeingrünung überall zulässig, wobei die Festsetzungen Pkt. A.5.b), c) und A.7.b) zu beachten sind. Stellplätze und deren Zufahrt, sowie Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag (z.B. Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine) auszuführen. Der Vorgartenbereich ist von Garagen und Stellplätzen frei zu halten.

b) Hinsichtlich Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kfz und der Abstellplätze für Fahrräder ist die „Stellplatzsatzung - KfzAbS“ incl. Anlage 1 und 2 der Gemeinde Moorenweis vom 22.06.2012 maßgeblich.

## 8. Grünordnung

- a) Die auf den Grundstücken Fl.Nr. 133/2 und 133/3 vorhandene Bepflanzung ist zu erhalten und durch strukturverbessernde Maßnahmen naturschutzfachlich aufzuwerten. Dazu sind die vorhandenen Fichten zu entfernen und durch heimische Laubgehölze zu ersetzen. (gemäß der Artenliste Pkt. A.8.b)). Die Rodungsmaßnahmen sind außerhalb der Brutzeiten vorzunehmen. Mindestens 50 % der Teilabschnitte, die ausschließlich aus einer Baumschicht bestehen, sind heimischen Sträuchern zu unterpflanzen. Sie wird auf die in Festsetzung Pkt. A.8.b) geforderte Grundstücksbepflanzung angerechnet.



Baumbestand Stammumfang ca. 20-25 cm



Baumbestand Stammumfang ca. 10-20 cm

- b) Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh-, Fahr-, Lager- oder Stellplatzflächen für Kraftfahrzeuge angelegt sind, unbefestigt zu halten und gärtnerisch zu gestalten. Je Baugrundstück sind mindestens 2 Bäume und 10 Sträucher gemäß der Artenliste unter Pkt. 8.c) zu pflanzen.

- c) Artenliste standortgerechter und heimischer Gehölze:

- vorgeschlagene Bäume

Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Juglans regia	Walnuss

- vorgeschlagene Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Cornus mas	Kornelkirsche
Viburnum lantana	Schneeball
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Rosa i.S.	Wildrosen
Prunus spinosa	Schlehdorn
Ribes alpinum	Alpenbeere

- d)  Ortsrandeingrünung 5,0 m breit

Auf der am nordwestlichen Rand des Planungsgebiets festgesetzten Fläche sind je Baugrundstück sind mindestens 2 Bäume und 6 Sträucher gemäß der Artenliste unter Pkt. 8.c) zu pflanzen. Anstelle einer durchgängigen Begrünung können Teilflächen begrünt werden, so dass in Abschnitten der freie Blick in die Landschaft erhalten bleibt. Die Verwendung von geschnittenen und ungeschnittenen Wachholder- oder Lebensbaumhecken ist unzulässig.

## B. HINWEISE

### 1. Grundstücke

133/3



Flurstücksnummer; z.B. 133/3  
bestehende Grundstücksgrenze

### 2. Vermaßung



Maßzahl in Metern; z.B. 5,00 m

### 3. Gebäude



bestehendes Hauptgebäude



bestehendes Nebengebäude



geplantes Hauptgebäude



geplantes Nebengebäude

### 4. Grünordnung



vorgeschlagene Standorte der zu pflanzenden Bäume  
gem. Artenliste unter Festsetzung A.8.c)  
(Mindeststammumfang 10-12 cm)



vorgeschlagene Standorte der zu pflanzenden Bäume  
gem. Artenliste unter Festsetzung A.8.c)  
(Mindeststammumfang 6-10 cm)

### 5. Wasser- und Abfallwirtschaft

- Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
- Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die gemeindlichen Anlagen im Mischsystem, entsprechend der jeweils gültigen Entwässerungssatzung. Sofern möglich, sollte das Niederschlagswasser trotzdem auf dem Baugrundstück versickert werden.
- Die Müllentsorgung hat entsprechend den jeweils gültigen Bestimmungen des Landkreises Fürstfeldbruck zu erfolgen. Eigenkompostierung wird empfohlen.

### 6. Energieversorgung

- Als Heizsysteme sollten umweltfreundliche Heizungsarten, insbesondere Solarenergie- und Erdwärmesysteme verwendet werden.
- Stromversorgungskabel sind unterirdisch zu verlegen. Kabelverteilerschränke bzw. Hausanschlusskästen müssen so aufgestellt werden, dass diese von außen zugänglich sind und in der Flucht des Zaunes liegen. Sie dürfen die Straßenbegrenzungslinie nicht überschreiten.

## 7. Denkmalschutz

Sollten bei Baumaßnahmen Bodendenkmäler zutage treten, ist das Landesamt für Denkmalschutz unverzüglich zu benachrichtigen (§ 8 BayDschG).

## 8. Straßenbau

Die beim Straßenbau bzw. -ausbau technisch notwendige Betonrückenstütze für an der Grundstücksgrenze verlaufende Einfassungen (Beton- oder Granitbordsteine bzw. Granitzeilen) sind bis zu einer Breite von ca. 25 cm auf Privatgrund zu dulden und dürfen ohne Genehmigung des Straßenbaulastträgers nicht beseitigt werden.

## 9. Telekommunikation

Telekommunikationsanlagen sind gemäß §§ 68 ff. TKG zu verlegen.

## 10. Immissionsschutz

Die von einer ordnungsgemäß betriebenen Landwirtschaft ausgehenden Emissionen hinsichtlich Vieh- und Weidebetrieb und landwirtschaftlichem Verkehr sind als ortsübliche Immissionen anzusehen und müssen gem. § 906 BGB hingenommen werden.

Moorenweis, den .....

Utting, den .....

.....

(1. Bürgermeister)

.....

(Planfertiger)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeinde Moorenweis hat gem. § 2 Abs. 1 BauGB mit Beschluss des Gemeinderats vom 05.02.2014 die Aufstellung einer 1. Änderung des Bebauungsplans „Eismerszell - Schwend“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.03.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
  
2. Der Entwurf des Änderungsplans mit Begründung in der Fassung vom 05.02.2014 wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 28.03.2014 mit 28.04.2014 ausgelegt.  
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 28.03.2014 mit 28.04.2014 beteiligt.
  
3. Der Entwurf des Änderungsplans mit Begründung in der Fassung vom 28.05.2014 wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 04.06.2014 mit 04.07.2014 öffentlich ausgelegt.  
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.06.2014 mit 04.07.2014 beteiligt.
  
4. Die Gemeinde Moorenweis hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 15.07.2014 den Änderungsplan mit Begründung in der Fassung vom 15.07.2014 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel)

Moorenweis, den .....

.....  
(1. Bürgermeister)

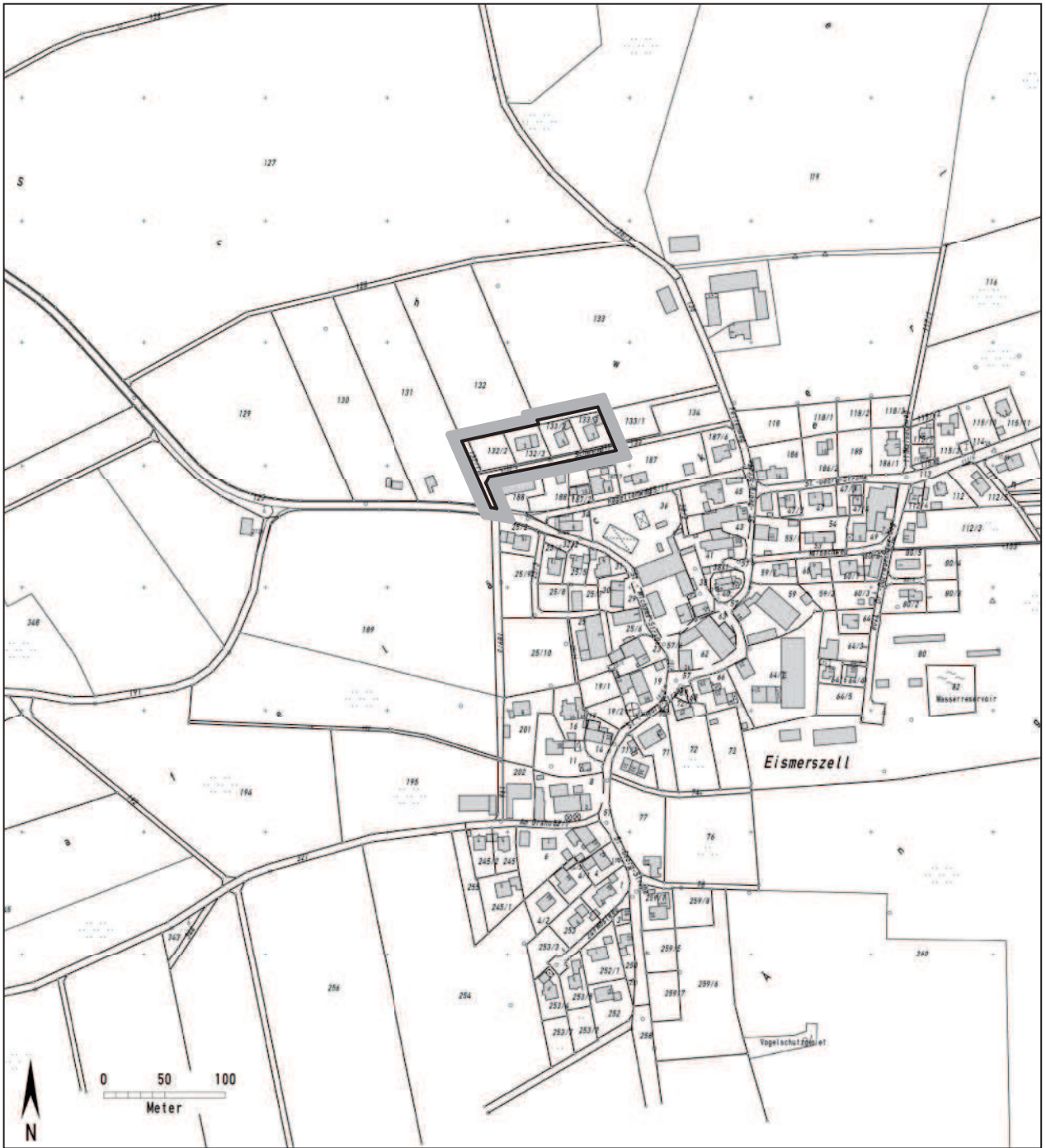
5. Die 1. Änderung des Bebauungsplans wurde am ..... ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln bekannt gemacht. Der Änderungsplan ist damit gem. § 10 Abs.3 BauGB rechtsverbindlich und kann ab ..... auf Dauer im Rathaus Moorenweis, Bauverwaltung, Ammerseestr. 8, eingesehen werden.

(Siegel)

Moorenweis, den .....

.....  
(1. Bürgermeister)





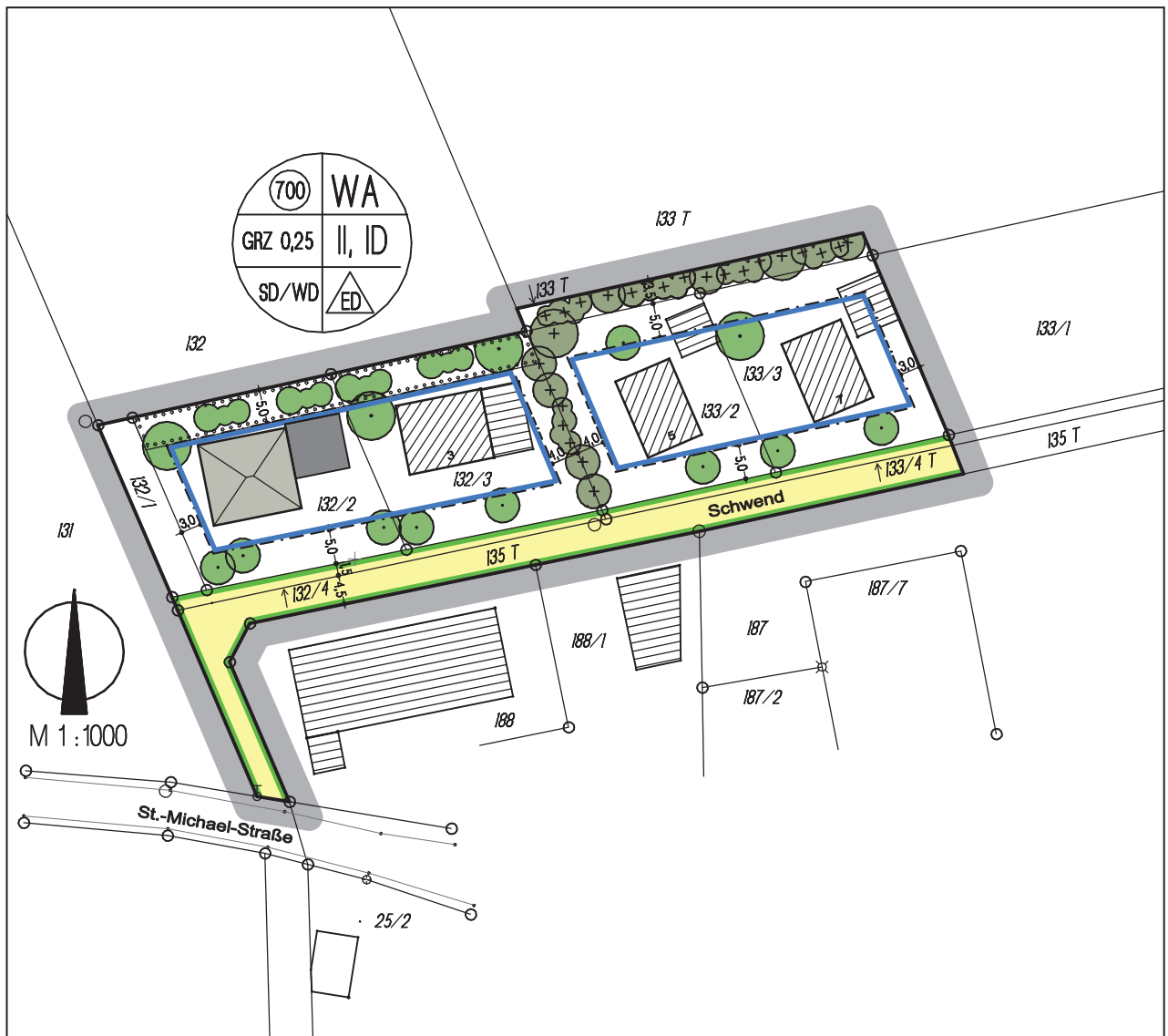
Geobasisdaten: Copyright Bayerische Vermessungsverwaltung 2014

## GEMEINDE MOORENWEIS

1. Änderung des Bebauungsplans  
„Eismerszell - Schwend“

Übersicht M = 1 : 5 000





Geobasisdaten: Copyright Bayerische Vermessungsverwaltung 2014



## GEMEINDE MOORENWEIS

1. Änderung des Bebauungsplans  
„Eismerszell - Schwend“

Planzeichnung zur Satzung

Fassung vom: 15.07.2014

Planfertiger: **stadtundland**  
stadtplanung architektur

Architektin  
**Silke Drexler**  
Reichhof 1  
86919 Utting a. A.

Tel 08806 - 95 833 31  
Fax 08806 - 95 833 32  
Mobil 0172 - 139 5372  
drexler@silkedrexler.de  
www.silkedrexler.de