

- Teil B -

Gemeinde Moorenweis

Landkreis Fürstentfeldbruck



Bebauungsplan

„Erweiterung Eismerszell - Schwend“

- ENTWURF -

TEXTTEIL

vom 13.10.2021

ARNOLD CONSULT AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Moorenweis erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 sowie des § 9, des § 10 Abs. 1 und des § 13 b des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 79 und des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, folgenden

Bebauungsplan „Erweiterung Eismerszell - Schwend“

als

Satzung.

B.1. Allgemeine Vorschriften

B.1.1. Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet innerhalb des in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Geltungsbereiches gilt die von der Arnold Consult AG, 86438 Kissing, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung (Teil A) in der Fassung vom 13.10.2021, die zusammen mit nachstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B) ebenfalls in der Fassung vom 13.10.2021 den Bebauungsplan „Erweiterung Eismerszell - Schwend“ bildet.

Die Begründung (Teil C) in der Fassung vom 13.10.2021 liegt dem Bebauungsplan „Erweiterung Eismerszell - Schwend“ ebenfalls bei.

B.1.2. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Erweiterung Eismerszell - Schwend“ wird für die Grundstücke Flur Nrn. 131/1, 131/2, 132/1, 132/4 (tlw.) und 135 (tlw.), jeweils Gemarkung Eismerszell, nördlich der St.-Michael-Straße und westlich der Straße „Schwend“ aufgestellt.

Der konkrete räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Erweiterung Eismerszell - Schwend“ ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

B.1.3. Baunutzungsverordnung

Für den Bebauungsplan „Erweiterung Eismerszell - Schwend“ gilt, soweit nachfolgend im Einzelnen nichts Abweichendes geregelt wird, die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.06.2021.

B.2. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

B.2.1. Art der baulichen Nutzung

Die in der Planzeichnung mit WA gekennzeichneten Bereiche werden als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Nicht störende Handwerksbetriebe gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sowie die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.

B.2.2. Maß der baulichen Nutzung

B.2.2.1. Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

B.2.2.2. Durch die Hinzurechnung der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche darf die in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um maximal 100 % überschritten werden.

B.2.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Gebäudetypen

B.2.3.1. Im gesamten Plangebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

B.2.3.2. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

Nebenanlagen wie Gartenhäuschen etc. mit einer maximalen Grundfläche von 10 m² und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im Bereich der Flächen mit Pflanzbindungen dürfen jedoch keine baulichen Anlagen errichtet werden.

B.2.3.3. Im allgemeinen Wohngebiet sind folgende Gebäudetypen zulässig:

Typ A (steilgeneigtes Dach)

Für den Gebäudetyp A gilt eine Wandhöhe von maximal 4,70 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° zu erstellen. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, wobei das zweite Vollgeschoss nur im Dachgeschoss liegen darf.

Typ B (flachgeneigtes Dach)

Für den Gebäudetyp B gilt eine Wandhöhe von maximal 6,70 m. Die Dächer

der Hauptgebäude sind als flachgeneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 35° zu erstellen. Es sind zwingend zwei Vollgeschosse auszubilden.

B.2.4. Mindestgröße der Grundstücke

Die Mindestgröße von Baugrundstücken muss bei einer Bebauung mit einem Einzelhaus mindestens 500 m² betragen.

B.2.5. Anzahl der Wohnungen

Im allgemeinen Wohngebiet sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig.

B.2.6. Abstandsflächen

Die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 Bayer. Bauordnung (BayBO) bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt und sind damit innerhalb des Plangebietes unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen zu beachten.

B.2.7. Höhenlagen

B.2.7.1. Die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens darf maximal 0,40 m über dem natürlichen Gelände liegen. Für die Ermittlung maßgebend ist die bestehende natürliche Geländeoberfläche im Bereich der geplanten Gebäudemitte, jeweils getrennt für Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude.

B.2.7.2. Die Wandhöhe, jeweils gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum oberen Abschluss der Wand (=Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut), darf die in Ziffer B.2.3.3. festgesetzten Werte nicht überschreiten. Für die Ermittlung wiederum maßgebend ist die bestehende natürliche Geländeoberfläche im Bereich der geplanten Gebäudemitte. 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.

B.2.8. Gestaltung der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen

B.2.8.1. Die Firstlinie der Dächer muss entsprechend den Festsetzungen in der Planzeichnung (Teil A) verlaufen und ist parallel zur längeren Seite des Grundrisses auszuführen.

B.2.8.2. Dachform und Dachneigung

Im allgemeinen Wohngebiet sind die in Ziffer B.2.3.3. festgesetzten Dachformen und Dachneigungen zulässig. Bei den Dächern erdgeschossiger Wintergärten oder erdgeschossiger Anbauten (Erker, etc.) darf von den festgesetzten Dachformen und Dachneigungen der Hauptgebäude abgewichen werden.

B.2.8.3. Dachaufbauten

Satteldachgauben (allseitig von Dachflächen umgeben) sind ausschließlich für Gebäudetyp A zulässig. Zwerchgiebel (mit der Traufwand bündig) und Quergiebel (aus der Trauflinie heraustretend) sind im Plangebiet generell zulässig. Die Firste von Dachgauben und Zwerchgiebel müssen mindestens 1,0 m unter dem First des jeweiligen Hauptdachs liegen. Der seitliche Abstand zwischen Dachgauben bzw. Zwerchgiebel und dem Giebel muss mindestens 1,50 m betragen. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten je Dachseite darf 1/3 der jeweiligen Länge des Einzelhauses (traufseitige Wandlänge) nicht überschreiten. Dacheinschnitte und Dachgauben in einer zweiten Dachgeschosebene (Spitzbodenbereich) sind nicht zulässig. Sonnenkollektoren zur Warmwassererzeugung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung sind auf den Dachflächen generell zulässig.

B.2.8.4. Einfriedungen

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 Kletterpflanzen und/oder Strauchhinterpflanzungen zu begrünen.

B.2.8.5. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Schilder, die auf Beruf oder Gewerbe im Sinne des § 13 BauNVO hinweisen und am Ort der Berufs- oder Gewerbeausübung aufgestellt werden. Diese dürfen eine Anichtsfläche von 0,5 m² nicht überschreiten.

B.2.8.6. Alle Leitungen, die der Ver- und Entsorgung der Neubauten im Plangebiet dienen, sind unterirdisch zu verlegen. Oberirdische Öl- und Gasbehälter sind unzulässig.

B.2.9. Garagen und Stellplätze

B.2.9.1. Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Moorenweis in der jeweils gültigen Fassung.

B.2.9.2. Garagen und Carports sind nur innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A)

mit „Ga“ festgesetzten Flächen oder den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- B.2.9.3. Garagen und Carports sind mit begrünten Flachdächern bzw. als Flachdach mit Blecheindeckung oder mit der Dachform und Dachneigung des zugehörigen Hauptgebäudes zulässig.
- B.2.9.4. Stellplätze und deren Zufahrten, sowie Garagenzufahrten sind mit wasser-durchlässigem Belag (z. B. Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine) auszuführen. Der Vorgartenbereich ist von Stellplätzen freizuhalten.

B.2.10. Grünordnung

Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

- B.2.10.1. Auf den privaten Grundstücken sind pro Baugrundstück mindestens zwei Bäume der Artenliste a) und zehn Sträucher der Artenliste b) zu pflanzen, wobei die unter den Kapiteln B.2.10.2. und B.2.10.3. geforderten Anpflanzungen hierbei angerechnet werden dürfen. Exotisch wirkende Hecken, insbesondere Thujahecken als Formhecken, sind als Abgrenzung zu öffentlichen Flächen nicht zulässig.
- B.2.10.2. Auf der privaten Fläche mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Norden des Plangebietes ist eine extensiv gepflegte, frei wachsende Randeingrünung aus heimischen Gehölzen unter Verwendung von Arten der Artenliste c) und b) zu entwickeln. Dabei sind mindestens 2 Bäume und 6 Sträucher zu pflanzen. Anstelle einer durchgängigen Begrünung können auch Teilflächen diese Flächen 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.2.10.3. Auf der privaten Fläche mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Westen des Plangebietes ist eine frei wachsende Heckenstruktur aus heimischen Laubgehölzen gemäß Artenliste b) auszubilden. Dabei sind je Baugrundstück mindestens 10 Sträucher zu pflanzen.
- B.2.10.4. Sämtliche Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Nebenanlagen, Stellplatzflächen und Wege in Anspruch genommen werden, sind als bodenschlüssige, wasseraufnahmefähige Grünfläche zu gestalten. Eine Verwendung künstlicher Gestaltungselemente oder Belagsflächen (Kunstrasen, Kunstpflanzen, etc.) sowie eine Anlage von geschotterten Steingärten ist hierbei unzulässig.

B.2.10.5. Für die zeichnerisch und textlich festgesetzten Anpflanzungen sind die folgenden Angaben zu Artenauswahl und Pflanzzeitpunkt der Pflanzung zu beachten.

Artenliste für Gehölzpflanzungen

a) vorgeschlagene Bäume

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

b) vorgeschlagene Sträucher

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

Ausführungszeitpunkt der Pflanzung

Die Durch- und Eingrünung auf den privaten Grundstücken ist spätestens eine Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme des jeweiligen Wohngebäudes umzusetzen.

B.2.11. Grundwasser, Niederschlagswasserbeseitigung

Das nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser von Dach-, Hof- und wenig befahrenen Verkehrsflächen ist auf den privaten Grundstücksflächen zurückzuhalten und soweit möglich über geeignete Versickerungsanlagen nach Regelwerk DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und dem Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ unter Berücksichtigung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der dazugehörigen Technischen Regeln (TRENGW) auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen vor Ort zur Versickerung zu bringen.

B.3. Schlussbestimmungen

B.3.1. Änderung rechtsverbindlicher Satzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Erweiterung Eismerszell -

Schwend“ wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Eismerszell - Schwend“ (einschließlich rechtsverbindlicher 1. Änderung), soweit dieser innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Erweiterung Eismerszell - Schwend“ liegt, geändert und insoweit unwirksam.

B.3.2 Ordnungswidrigkeiten

Mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften in dieser Satzung zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO).

B.3.3. In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan „Erweiterung Eismerszell - Schwend“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

B.4. Textliche Hinweise

B.4.1. Denkmalschutz

Grundsätzlich unterliegen Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen sollten, der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen demzufolge unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, mitgeteilt werden.

B.4.2. Altlasten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Fürstenfeldbruck einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

B.4.3. Landwirtschaftliche Emissionen

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der im Westen und Norden des Plangebietes liegenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke und

Anwesen auftreten können, zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen. In diesem Zusammenhang wird insbesondere darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr etc.) auch vor 06:00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futter holen, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z. B.: während der Erntezeit (Mais- Silage-, Getreide- und evtl. Zuckerrübenenernte) auch nach 22:00 Uhr und an Wochenenden zu dulden.

B.4.4. Wasserdichte Bauweise, Schutz vor Überflutungen

B.4.4.1. Es wird empfohlen die Gebäude bis zur Geländeoberkante wasserdicht auszuführen und gegen drückendes und aufsteigendes Wasser, Hang- und Schichtenwasser sowie gegen Auftrieb zu sichern. Bei Öltanks sollte eine Auftriebssicherung vorgesehen werden.

B.4.4.2. Infolge von Starkregenereignissen können im Plangebiet Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und / oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

B.4.6. Bauwasserhaltung

Sofern durch zu Tage tretendes Grund- und Schichtenwasser Bauwasserhaltungen erforderlich werden sollten, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis des Landratsamtes Fürstfeldbruck erforderlich.

B.4.7. Abstände von Bepflanzungen

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Nutzung benachbarter Grundstücke sind bei der Umsetzung von Pflanzmaßnahmen die allgemein gültigen Vorgaben zu Grenzabständen von Pflanzen zu beachten.

B.4.8. Wasser- und Abfallwirtschaft

B.4.8.1. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.

B.4.8.2. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die gemeindlichen Anlagen im Mischsystem, entsprechend der jeweils gültigen Entwässerungssatzung.

B.4.8.3. Die Müllentsorgung hat entsprechend den jeweils gültigen Bestimmungen des Landkreises Fürstentum Bruck zu erfolgen. Eigenkompostierung wird empfohlen.

B.4.9. Abwehrender Brandschutz

B.4.9.1. Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in Wohngebieten eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min über zwei Stunden erforderlich.

B.4.9.2. Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind im Abstand von ca. 100 m zu situieren.

B.4.9.3. Die Hinweise der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sind zu beachten.

B.4.10. Energieversorgung, Telekommunikation

B.4.10.1. Als Heizsysteme sollten umweltfreundliche Heizungsarten, insbesondere Solarenergie- und Erdwärmesysteme verwendet werden.

B.4.10.2. 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.

B.4.10.3. Telekommunikationsanlagen sind gemäß §§ 68 ff. Telekommunikationsgesetz (TKG) zu verlegen.

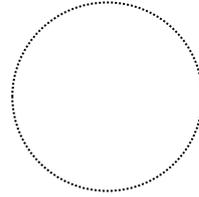
B.4.11. Zugänglichkeit der im Bebauungsplan genannten Normblätter

Die der Planung zu Grunde liegenden speziellen Vorschriften und Regelwerke (insbesondere Erlasse, DIN-Vorschriften und Merkblätter) sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Sie sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6 in 10787 Berlin zu beziehen.

Die der Planung zu Grunde liegenden kommunalen Vorschriften und Regelwerke können in der Gemeindeverwaltung Moorenweis bei der auch der Bebauungsplan „Erweiterung Eismerszell - Schwend“ zur Einsicht bereit liegt, nach telefonischer Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

Moorenweis, _____

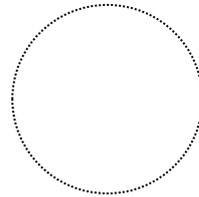
Joseph Schäffler
Erster Bürgermeister



Siegel

Ausgefertigt, _____

Joseph Schäffler
Erster Bürgermeister



Siegel
