

GEMEINDE MOORENWEIS

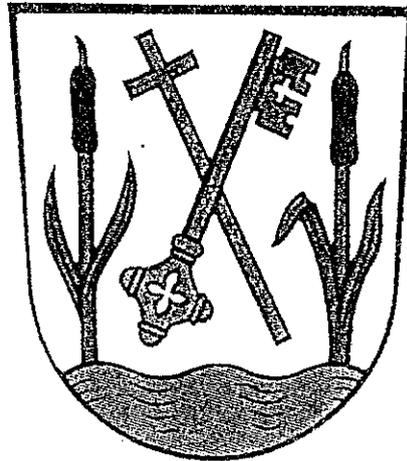
LKR. FÜRSTENFELDBRUCK
REG.BEZIRK OBERBAYERN

Bebauungsplan

„Grunertshofen Luttenwanger Feld

Teil 1 (nördlicher Bereich)“

mit integrierter Grünordnung



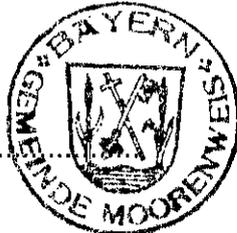
PLANUNGSBÜRO

Architekt Dipl.-Ing. Eckardt
Landsberger Straße 80
86938 Schondorf a.A.
Telefon: 08192 - 246
Telefax: 08192 - 297
Auto: 0172 - 27 37 57 3

Moorenweis, den 21.08.2000

Sasse

Heinz-H. Sasse
1. Bürgermeister



Schondorf, den 30.11.1998
geändert: 19.07.1999
18.07.2000

Th. J. Eckardt

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

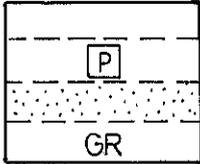
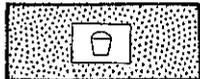
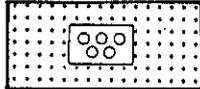
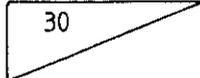
Bestandteile des Bebauungsplanes		Seite
A	Satzungstext (Präambel)	2
B ₁	Plan 1:1000	3
B ₂	Festsetzungen durch Planzeichen	4
C	Festsetzungen durch Text	6
D	Hinweise	8
E	Verfahrensvermerke	10
F	Begründung	11

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

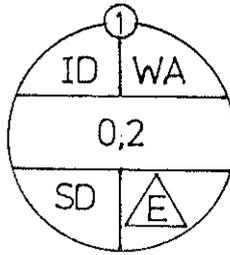
	WA	allgemeines Wohngebiet
	MD	Dorfgebiet
	ID	Zahl der Geschosse als Höchstgrenze (Dachgeschoß als Vollgeschoß zulässig)
z.B.		offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
z.B.		offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	0.2	Grundflächenzahl (GRZ) ohne die Flächen nach § 19 (4) 1 BauNVO
	-----	Baugrenze
		Maßangabe in Metern, z.B. 3 m
		öffentliche Verkehrsflächen: Straßenverkehrsfläche Parkplatz Verkehrsgrünfläche Geh- und Radweg
	-----	Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
		öffentliche Grünfläche: Kinderspielplatz
		Private Grünfläche (Ortsrandeingrünung)
		Fläche für die Landwirtschaft: Obstwiese
		Bäume zu pflanzen gem. der textl. Festsetzungen C Ziff. 1.08, 1.17
	SD	Satteldach, Dachneigung 35° - 45° s. textl. Festsetzungen C Ziff. 1.11
		Firstrichtung des Hauptgebäudes, Richtungsabweichungen bis zu 30° sind zulässig
		Firstrichtung des Hauptgebäudes wahlweise in Pfeilrichtung zulässig
		Sichtdreieck mit Maßangabe in Metern, z.B. 30 m
		Grenze unterschiedlicher Nutzung
		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE:

Zahl der Geschosse als
Höchstgrenze

Grundflächenzahl (GRZ)

Satteldach,
Dachneigung 35° - 45°
s. textl. Festsetzungen



Nr. des Baugebietes z.B. „1“
allgemeines Wohngebiet

z.B. offene Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig

C TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.01 Das Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet und als Dorfgebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 und § 5 BauNVO festgesetzt.
- 1.02 Bei der Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO werden die Flächen für die Zufahrt zu den Garagen nicht mitgerechnet.
- 1.03 Je Gebäude und je Doppelhaushälfte sind nur max. zwei Wohneinheiten zulässig.
- 1.04 Die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- 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 Die Mindestgrundstücksgröße beträgt bei Einzelhausbebauung mind. 600 m², bei Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte mind. 375 m².
- 1.08 Die privaten Grünflächen sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Der Standort der zu pflanzenden Bäume kann um bis zu 5 m verschoben werden.

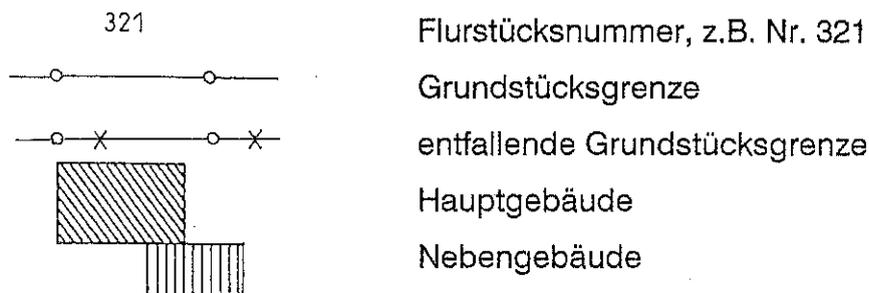
Folgende Bäume und Sträucher gelten als Anregung für die Bepflanzung:

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.	

- 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.

D HINWEISE

1.01 Hinweise durch Planzeichen



- 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 den Abwasserzweckverband Obere Maisach im Trennsystem entsprechend der jeweils gültigen Entwässerungssatzung
- 1.07 Das Niederschlagswasser ist in den vorhandenen Flurkanal abzuleiten.
- 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. Die konkrete Verlegung der Telekommunikationsanlagen erfolgt nach §§ 50 ff. TKG.
- 1.10 Die Müllentsorgung hat entsprechend den jeweils gültigen Bestimmungen des Landkreises Fürstentfeldbruck 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 03.06.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 26.08.1998 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).



Moorenweis, den 27.08.1998

.....
1. Bürgermeister Heinz-H. Sasse

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB von 03.09.1998 bis 05.10.1998 öffentlich dargelegt. Während dieser Zeit bestand Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.



Moorenweis, den 06.10.1998

.....
1. Bürgermeister Heinz-H. Sasse

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.03.1999 bis 15.04.1999 in der Gemeindeverwaltung Moorenweis, Ammerseestr. 8, Zimmer E 03, 82272 Moorenweis, öffentlich ausgelegt.



Moorenweis, den 16.04.1999

.....
1. Bürgermeister Heinz-H. Sasse

4. Die Gemeinde Moorenweis hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 19.07.1999 ergänzt mit Beschluß vom 18.07.2000 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.



Moorenweis, den 25.07.2000

.....
1. Bürgermeister Heinz-H. Sasse

5. Der Beschluß der Gemeinde Moorenweis über den Bebauungsplan ist am 23.08.2000 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.



Moorenweis, den 24.08.2000

.....
1. Bürgermeister Heinz-H. Sasse

F BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „**Grunertshofen Luttenwanger Feld Teil 1 (nördlicher Bereich)**“ der Gemeinde Moorenweis, Landkreis Fürstentfeldbruck vom 03.03.1998, 26.03.1998, 03.06.1998, 30.11.1998, 19.07.1999

in der Fassung vom 18. Juli 2000

Entwurfsverfasser:

PLANUNGSBÜRO
Architekt Dipl.-Ing. Eckardt
Landsberger Straße 80
86938 Schondorf a.A.
Telefon: 08192 - 246
Telefax: 08192 - 297
D2: 0172 - 27 37 57 3

1. Umgriff

Der Bebauungsplan umfaßt die Flur-Nr. 321/21 sowie Teilflächen der Flur-Nr. 321, 236 und 233/1, alle Gemarkung Grunertshofen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Moorenweis besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan. Zum Flächennutzungsplan wurden drei Änderungspläne festgestellt. Der Bebauungsplan „Grunertshofen Luttenwanger Feld“ 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 allgemeines Wohngebiet und als Dorfgebiet mit Ortsrandeingrünung dargestellt.

3. Lage und Ziele der Bebauung nach Flächennutzungsplan

Im Erläuterungsbericht zur 3. Flächennutzungsplanänderung ist der Bebauungsplanbereich unter der Ziffer 2.2.1 erfaßt. Dazu wird ausgeführt:

Zu 2.2.1 Allgemeines Wohngebiet im Norden

Diese Wohnbaufläche dient zur Deckung des vorhandenen Wohnraumbedarfs. Die Erschließung erfolgt von der Gemeindeverbindungsstraße über eine Stichstraße, an die nördlich und südlich angebaut werden soll.

Umfang ca. 1,3 ha

Anmerkung zu 2.2.1:

Um eine organische Entwicklung des Ortes zu gewährleisten, beabsichtigt die Gemeinde die Bebauung auf den genannten Flächen in Abschnitten zu verwirklichen. Konkrete Planungen liegen aber bisher noch nicht vor.

4. Geplante Nutzung, Gestaltung und Ausgleichsbilanz

4.1 Das Baugebiet gliedert sich in folgende Flächen:

allgemeines Wohngebiet	ca. 13.700 qm
Dorfgebiet	ca. 2.000 qm
<hr/>	
Nettobauland insgesamt:	15.700 qm
öffentliche Grünflächen incl. Kinderspielplatz:	1.000 qm
öffentliche Verkehrsflächen incl. Verkehrsgrünflächen:	3.100 qm
Landwirtschaftliche Nutzfläche (Obstwiese):	<u>4.400 qm</u>
Summe	<u>24.200 qm</u>

Das Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet und als Dorfgebiet festgesetzt.

Das allgemeine Wohngebiet umfaßt ca. 13,7 ha, das Dorfgebiet umfaßt ca. 0,2 ha Nettobauland incl. private Grünflächen mit einer GRZ von 0,2.

Die Gebäude dürfen mit Erd- und Dachgeschoß errichtet werden.

Die Dachneigung beträgt bei

Wohngebäuden 35° - 45°, bei Betriebsgebäuden und Pkw-Garagen 20° - 45° sowie bei sonst. Nebengebäuden 10° - 30°.

4.2 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Die Wandhöhe wurde auf 3,80 m beschränkt. Damit die Fernwirkung der Gebäude gering bleibt, wurden im wesentlichen traufständige Gebäude am Ortsrand angeordnet und mit einer Ortsrandeingrünung versehen. Zusätzlich wurde eine Obstwiese vorgelagert als Übergang von den intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen zu den Bauflächen. Die Bewirtschaftung als Obstwiese wird von der Gemeinde vertraglich mit den Eigentümern gesichert.

Damit werden ein harmonischer Übergang von der Landschaft zur Bebauung sowie ökologisch wertvolle Flächen geschaffen. Auch die öffentliche Grünfläche, die Pflanzgebote und die Festsetzungen zur Vermeidung der Bodenversiegelung reichen als Eingriffsausgleich aus (s. Bearbeitungsbogen dazu der Gemeinde vom 09.12.1998).

Die Eingriffsregelung wird nicht angewendet.

5. Bauabschnitte

Der Bebauungsplan umfaßt den 1. Bauabschnitt, der zuerst erschlossen und bebaut werden soll. Der südliche 2. Teil wird später inkraft gesetzt. Die Abgrenzung zum 2. Teil erfolgt durch eine Grundstückstiefe südlich der Eichbühlstraße. Die Überplanung des südlichen Teils wurde wegen der Sicherung der Erschließung, z.B. Kanaltrasse, bereits in der Planung mit aufgenommen.

6. Einheimischen-Modell

Die Gemeinde hat das Baugebiet einschließlich Erschließungsflächen erworben und stellt 40 % der Bauflächen für Einheimische zur Verfügung. Die Bebauung erfolgt über einen längeren Zeitraum, so daß ein organisches Wachstum des Ortsteils gewährleistet ist.

7. Erschließung

Das allgemeine Wohngebiet wird durch eine Stichstraße mit Wendeplatte erschlossen. Über einen Geh- und Radweg ist der Kinderspielplatz am Ortsrand erreichbar. Im Bereich dieser Anbindung sind auch öffentliche Stellplätze vorgesehen, die auch als Besucherstellplätze zentral im Baugebiet liegen.

Zur Sicherung einer langfristig möglichen Fortführung der Stichstraße wurde eine Verkehrsgrünfläche festgesetzt. Über diese Fläche ist bereits jetzt die Obstwiese zur Bewirtschaftung erreichbar.

Die Eichbühlstraße wurde mit einer Breite von 9 m festgesetzt, weil hier erheblicher landwirtschaftlicher Verkehr besteht und längsparkende Autos diesen Verkehr mit überbreiten Fahrzeugen nicht behindern sollen.

Die Verbindungsstraße durch das südliche Dorfgebiet zwischen Eichbühlstraße und Hauptstraße wurde als Straßenanschluß in diesem Bebauungsplan gesichert.

8. Immissionsschutz

Von den landwirtschaftlichen Betrieben im Umfeld des Bebauungsplanes gehen Geruchsemissionen aus. Die ordnungsgemäß betriebene Landwirtschaft wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

Das Baugebiet grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen, die als Obstwiese festgesetzt wurden. Dadurch ist eine gegenseitige Störung ausgeschlossen.

9. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch den Wasserzweckverband „Gruppe Landsberied“ gesichert.

10. Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch die Stadtwerke Fürstenfeldbruck gesichert.

11. Müllbeseitigung

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

12. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist durch die Abwasseranlagen des Abwasserzweckverbandes Obere Maisach gesichert. Die Gebäude sind an den Kanal anzuschließen. Das Niederschlagswasser ist in den vorhandenen Flurkanal abzuleiten.

13. Umlegung

Eine Umlegung ist nicht erforderlich, weil die Gemeinde grundstücksbezogenen Notarverträge abgeschlossen hat und die Teilung und Erschließung selbst betreiben kann.

14. Altlasten

Altlasten sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

15. 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
02.04.1998
03.06.1998
30.11.1998
19.07.1999
18.07.2000

Moorenweis, den 21.08.2000.....



.....
Th. J. Eckardt
Dipl.-Ing. Architekt



.....
Heinz-H. Sasse
1. Bürgermeister