

**GEMEINDE MOORENWEIS
LANDKREIS FÜRSTENFELDBRUCK
REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN**

**BEBAUUNGSPLAN „GRUNERTSHOFEN
LUTTENWANGER FELD TEIL 2“
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG**

**PLANUNGSBÜRO ECKARDT
SCHONDORF, DEN 12.11.2003**

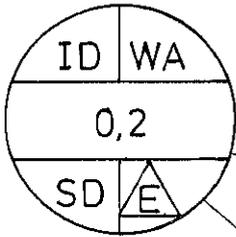
Bestandteile des Bebauungsplanes		Seite
A	Satzungstext (Präambel)	2
B ₁	Plan 1:1000	3
B ₂	Festsetzungen durch Planzeichen	4
C	Festsetzungen durch Text	6
D	Hinweise	8
E	Verfahrensvermerke	9
F	Begründung	10-13
G	Anl.1 zur naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung	14-16

A SATZUNGSTEXT

Präambel

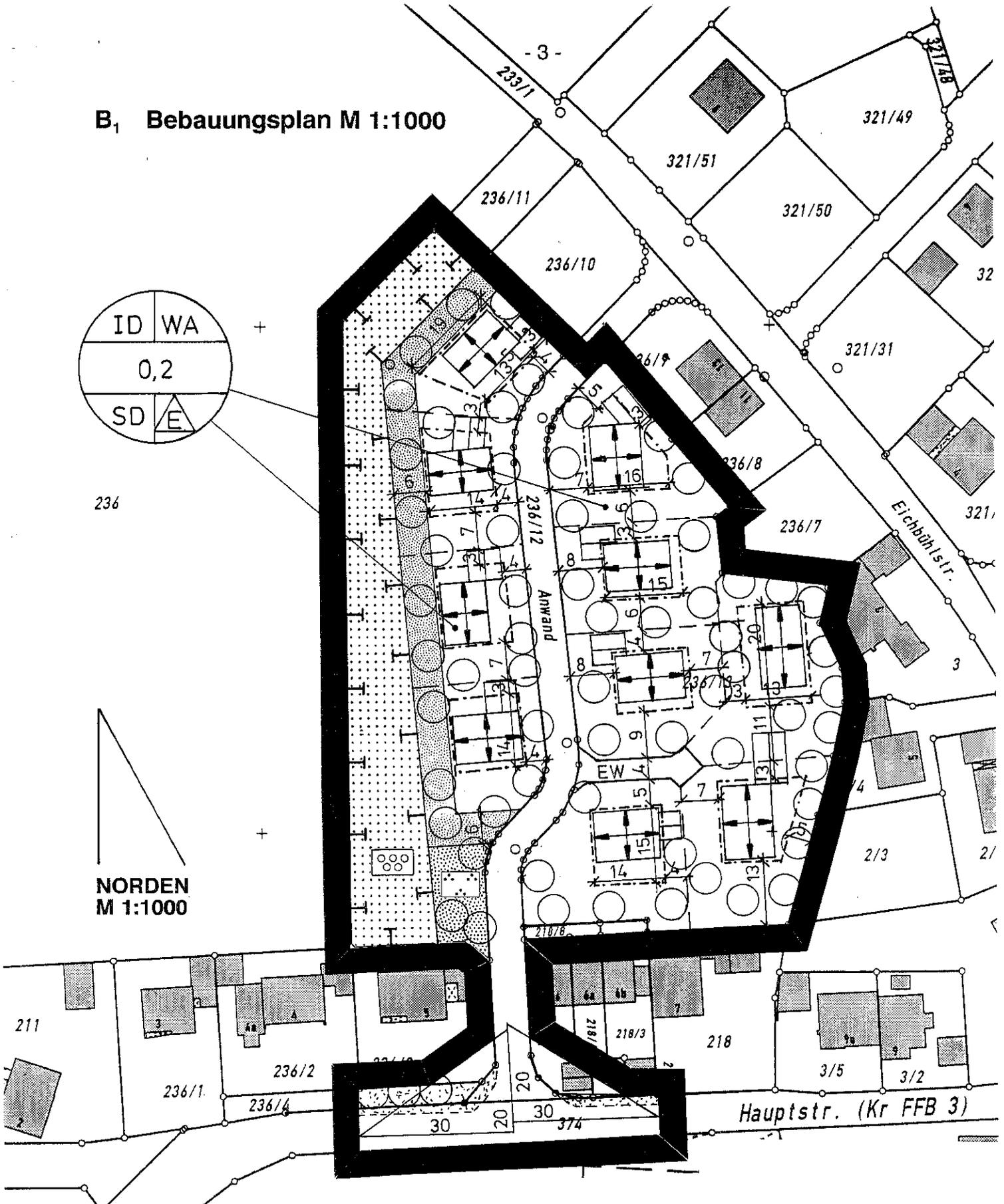
Die Gemeinde Moorenweis erlässt gemäß § 2 Abs. 1 sowie §§ 9, 10 des Baugesetzbuches 1998 - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO -, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), 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. 132) diesen Bebauungsplan als **S a t z u n g** .

B₁ Bebauungsplan M 1:1000



236

NORDEN
M 1:1000



Moorenweis, den 10.12.2003

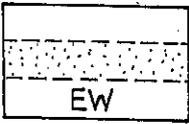
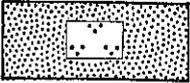
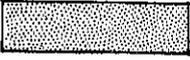
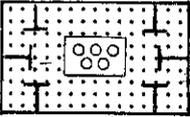
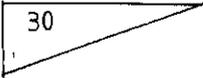
[Signature]
Joseph Schäffler
1. Bürgermeister

Schondorf, den 23.04.2002
geändert: 04.02..2003
geändert: 12.11..2003

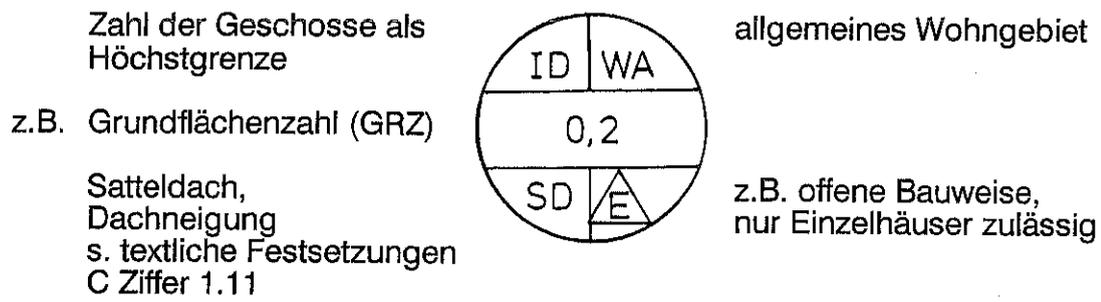
[Signature]
Th. J. Eckardt
Architekt Dipl.-Ing.

PLANUNGSBÜRO
Architekt Dipl.-Ing. Eckardt
Landsberger Straße 80
86938 Schondorf am A.
Tel.: 08192-246 Fax:-297
architektur@eu-technology.com

B₂ Festsetzung durch Planzeichen

WA	Allgemeines Wohngebiet
ID	Zahl der Geschosse als Höchstgrenze (Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig)
z.B. 	offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
0,2	Grundflächenzahl (GRZ) ohne die Flächen nach § 19 (4) 1 BauNVO
	Baugrenze
	Maßangabe in Metern, z.B. 3 m
	öffentliche Verkehrsflächen: Straßenverkehrsfläche Verkehrsgrünfläche Eigentümerweg
	Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
	öffentliche Grünfläche: Parkanlage
	Ortsrandeingrünung gem. Art.5 Abs. 1 Satz 1 BayBO
	Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Ausgleichsfläche als Streuobstwiese
	Bäume zu pflanzen gem. der textliche Fest- setzungen C Ziffer 1.08, 1.17
SD	Satteldach, Dachneigung 35° - 45° s. textliche Festsetzungen C Ziffer 1.11
	Firstrichtung des Hauptgebäudes, Richtungs- abweichungen bis zu 30° sind zulässig
	Firstrichtung des Hauptgebäudes wahlweise in Pfeilrichtung zulässig, Richtungsabweich- ungen bis zu 30° sind zulässig.
	Sichtdreieck mit Maßangabe in Metern, z.B. 30 m
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE:



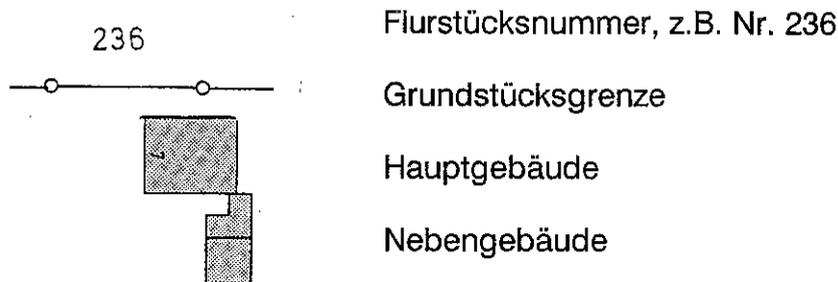
C TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.01 Das Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.02 Bei der Überschreitung der GRZ nach § 19 (4) 2 werden die Flächen für die Zufahrt zu den Garagen und Stellplätzen nicht mitgerechnet.
- 1.03 Je Gebäude sind nur max. zwei Wohneinheiten zulässig.
- 1.04 Die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- 1.05 Der Stellplatzbedarf richtet sich nach der gemeindlichen Satzung über die Anzahl, Herstellung, Bereithaltung und Ausgestaltung von Kfz- Stellplätzen im Gemeinde Gebiet Moorenweis (Stellplatzsatzung – KfzAbS) in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- 1.06 Entlang der Erschließungsstraße ist ein 2 Meter breiter Streifen von jeglicher Bebauung freizuhalten. Mülltonnenhäuschen sind hiervon ausgenommen.
- 1.07 Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 600 m².
- 1.08 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze für Kfz angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten. Sie sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, wobei der Standort der zu pflanzenden Bäume um bis zu 5 m verschoben werden kann.
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 Straßengraderante.
- 1.10 Stellplätze, Carports und Garagen sind außer in der Ortsrandeingrünung überall zulässig, wobei die Festsetzungen Pkt. C 1.05 und C 1.06 zu beachten sind. Die Stellplätze und deren Zufahrt, sowie Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag (z.B. Schotterrasen, Pflastersteinen, Rasengittersteine) auszuführen.

- 1.11 Es sind nur Satteldächer zulässig. Die Dachneigung beträgt bei
- Wohngebäuden 35° - 45° - Betriebsgebäude und
Pkw-Garagen 20° - 45°
- sonst. Nebengebäuden 10° - 30°. Wintergärten bleiben hiervon unberührt.
Dachpfannen sind in ziegelrot und rotbraun zulässig. Lichtöffnungen und
Wintergärten sind unabhängig von dieser Regelung grundsätzlich zulässig.
- 1.12 Der First ist parallel zur längeren Seite des Grundrisses zu legen. Bei
Hauptgebäuden muss das Verhältnis von Länge zu Breite mindestens 6
zu 5 betragen. Bei Wohngebäuden sind stehende Dachgauben, Quer-
und Zwerchgiebel mit insgesamt max. 1/3 der traufeseitigen Wandlänge
zulässig.
- 1.13 Die Erdgeschossrohfußbodenoberkante darf max. 0,40 m über gewach-
senem Gelände, gemessen an der Bergseite des Gebäudes liegen. An
der Talseite des Gebäudes ist eine dem Höhenunterschied des Geländes
entsprechende Überschreitung zulässig. Das Kellergeschoss darf kein
Vollgeschoss sein.
- 1.14 Die max. Wandhöhe beträgt 3,80 m. Als Wandhöhe gilt der Schnittpunkt
der Unterkante Sparren mit der Außenwand, bezogen auf die Oberkante
des Erdgeschossrohfußbodens.
- 1.15 Um das Orts- und Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen, sind nur ge-
deckte, unauffällige und nicht glänzende Farben zulässig.
- 1.16 Größere fensterlose Fassadenteile sind zu begrünen (z.B. Efeu, wilder
Wein, Knöterich o.ä.).
- 1.17 Für die Bepflanzung der Ortsrandeingrünung sind heimische Bäume und
Sträucher zu verwenden, wobei die Sträucher im 1,5 x 1,5 m-Raster 3-
reihig zu pflanzen sind.
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



- 1.02 Im Baugebiet sind erhöhte Geruchsmissionen 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.
- 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.
- 2.2 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 Aufstellungsbeschluss wurde am 26.08.1998 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).



(Siegel)

Moorenweis, den 27.08.1998

.....
Joseph Schäffler 1. Bürgermeister

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.



(Siegel)

Moorenweis, den 06.10.1998

.....
Joseph Schäffler 1. Bürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 27.05.2002 bis 27.06.2002 in der Gemeindeverwaltung Moorenweis, Ammerseestr. 8, 82272 Moorenweis, Zimmer E03, öffentlich ausgelegt.

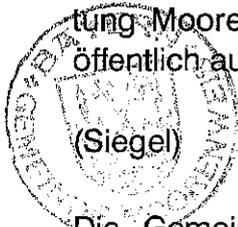


(Siegel)

Moorenweis, den 28.06.2002.

.....
Joseph Schäffler 1. Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 und 3 BauGB vom 22.09.2003 bis 23.10.2003 in der Gemeindeverwaltung Moorenweis, Ammerseestr. 8, 82272 Moorenweis, Zimmer E03, erneut öffentlich ausgelegt.



(Siegel)

Moorenweis, den 27.10.2003

.....
Joseph Schäffler 1. Bürgermeister

5. Die Gemeinde Moorenweis hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 12.11.2003 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.



(Siegel)

Moorenweis, den 27.11.2003

.....
Joseph Schäffler 1. Bürgermeister

6. Der Beschluss der Gemeinde Moorenweis über den Bebauungsplan ist am 12.12.2003 ortsüblich bekannt gemacht 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 15.12.2003

.....
Joseph Schäffler 1. Bürgermeister