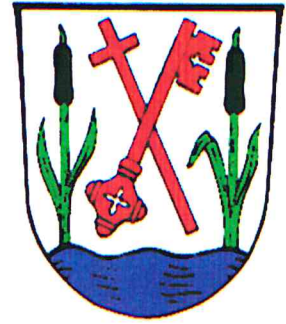


Gemeinde:

Moorenweis

Landkreis Fürstentfeldbruck



Bebauungsplan:

"Grunertshofen - Ortsmitte" mit integrierter Grünordnung

Plandatum: 22.10.2002

Geändert am: 06.08.2003
18.03.2004
03.08.2004
22.12.2004

Planfertiger: Gemeinde Moorenweis
Ammerseestr. 8
82272 Moorenweis

Planzeichnung: Ingenieurbüro
Dipl.-Ing. (FH) Walter Berkmann
Steinbach Hs.-Nr. 22
82272 Moorenweis

Die Gemeinde **Moorenweis**

erläßt gem. § 2 Abs. 1 und 4 BauGB, sowie §§ 9, 10 des Baugesetzbuches -BauGB- i.d.F. der Bek. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137), zuletzt geändert am 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert am 07.08.2003 (GVBl. S. 497), Art. 91 der Bayer. Bauordnung -BayBO- i.d.F. der Bek. vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, ber. 1998 S. 270), zuletzt geändert am 07.08.2003 (GVBl. S. 497) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO- i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) diesen Bebauungsplan als

Satzung.

A₂

Festsetzung durch Planzeichen

MD Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO

0.22 Grundflächenzahl (z.B. 0.22) ohne die Flächen nach §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO

II + D Zahl der Geschosse als Höchstgrenze (Dachgeschoß nur als Nichtvollgeschoß zulässig)

SD Satteldach

o offene Bauweise



offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig



offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig



offene Bauweise, nur Hausgruppe (max. 3-Spänner) zulässig



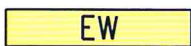
Baugrenze



Maßangabe in Metern, z. B. 7 m



Grenze unterschiedlicher Nutzung



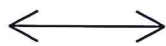
privater Eigentümerweg



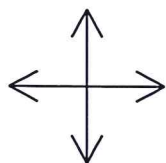
Sichtdreieck



Bereich ohne Zufahrt und Zugang



Firstrichtung des Hauptgebäude



Firstrichtung frei wählbar



Kriegerdenkmal



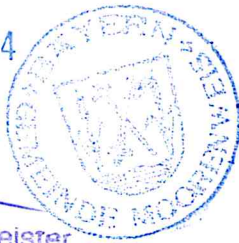
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE:

Zahl der Geschosse als Höchstgrenze	<table border="1"><tr><td colspan="2">1</td></tr><tr><td>II+D</td><td>MD</td></tr><tr><td colspan="2">GRZ 0.22</td></tr><tr><td>SD</td><td>o</td></tr></table>	1		II+D	MD	GRZ 0.22		SD	o	Nr. des Baugebietes z.B. Nr. "1"
1										
II+D		MD								
GRZ 0.22										
SD	o									
Grundflächenzahl (GRZ)	Dorfgebiet									
Satteldach, Dachneigung siehe textl. Festsetzungen Pkt. B 1.10	z.B. offene Bauweise									

27. DEZ. 2004


Der Bürgermeister
Gemeinde Moorenweis



Bebauungsplan „Grunertshofen – Ortsmitte“

B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.01 Das Baugebiet ist als Dorfgebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 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 und Stellplätzen nicht mitgerechnet.
- 1.03 Je Wohngebäude sind nur max. zwei Wohneinheiten zulässig. Wohngebäude sind Einzelhäuser bzw. Doppelhaushälften. Je Reiheneinheit ist nur eine Wohneinheit zulässig.
- 1.04 Die Abstandsflächen gem. Art. 6 und 7 BayBO sind einzuhalten.
- 1.05 Der Stellplatzbedarf richtet sich nach der gemeindlichen Satzung über die Anzahl, Herstellung, Bereithaltung und Ausgestaltung von Kfz-Stellplätzen im Gemeindegebiet Moorenweis (Stellplatzsatzung – KfzAbS) in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- 1.06 Entlang der Erschließungsstraße ist ein 2 Meter breiter Streifen von jeglicher Bebauung freizuhalten (= Anbauverbotszone). Mülltonnenhäuschen sind hiervon ausgenommen.
- 1.07 Die Mindestgrundstücksgröße beträgt für Einzelhausbebauung mind. 580 m², für Doppelhausbebauung mind. 380 m² je Doppelhaushälfte und für Reiheneinheit mind. 250 m² je Reiheneinheit.
- 1.08 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist mind. ein kleinkroniger, standorttypischer Laubbaum bzw. Obstbaum zu pflanzen oder zu erhalten.

Folgende Bäume und Sträucher gelten als Anregung für die Bepflanzung:

Acer pseudoplatanus / Bergahorn;	Liguster;
Sorbus aucuparia / Eberesche;	Weißdorn;
Prunus spinosa / Schlehdorn	Salix alba / Weide;
Corylus avellana / Haselnuß;	Rosa glauca / Hechtrose;
Euonymus europaeus / Pfaffenhütchen;	Cornus / Hartriegel;
Obstbäume – Sorten nach Wahl des Bauherrn.	

- 1.09 Stellplätze und Garagen sind unter Beachtung der gemeindlichen Stellplatzsatzung (KfzAbS) überall zulässig. Im Bereich der Garagenzufahrten ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche vorzusehen.

Garagen welche an der Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, müssen die gleiche Dachneigung aufweisen.

Die Stellplätze und deren Zufahrten, sowie Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag (z.B. Schotterrasen, Pflastersteinen, Rasengittersteine) auszuführen.

- 1.10 Es sind nur Satteldächer zulässig. Die Dachneigung beträgt bei
- Wohngebäuden 35°- 45°
 - Nebengebäuden und Pkw-Garagen 20°- 45°

Wintergärten bleiben hiervon unberührt.

Dachpfannen sind in ziegelrot und rotbraun zulässig. Lichtöffnungen und Wintergärten sind unabhängig von dieser Regelung grundsätzlich zulässig.

- 1.11 Der First ist parallel zur längeren Seite des Grundrisses zu legen. Bei Hauptgebäuden muß das Verhältnis von Länge zu Breite mindestens 5 zu 4 betragen. Bei Wohngebäuden sind stehende Dachgauben, Quer- und Zwerchgiebel mit insgesamt max. 1/3 der traufseitigen Wandlänge zulässig.

- 1.12 Die Erdgeschoßrohfußbodenoberkante darf max. 0,35 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.

Bei dem Reihenhaus darf die Erdgeschoßrohfußbodenoberkante max. 0,10 m über gewachsenem Gelände, gemessen an der Bergseite des Gebäudes, liegen. An der Talseite des Gebäudes ist eine Geländeaufschüttung erforderlich, so dass die Sockelhöhe max. 0,60 m beträgt. Die Sockelhöhe wird gemessen vom aufgeschütteten Gelände zur fertigen Erdgeschoßfußbodenoberkante.

Das Kellergeschoß darf kein Vollgeschoß sein.

- 1.13 Die max. Wandhöhe beträgt 6,00 m. Als Wandhöhe gilt der Schnittpunkt der Unterkante Sparren mit der Außenwand, bezogen auf die Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens.

- 1.14 Größere fensterlose Fassadenteile sind zu begrünen (z.B. Efeu, wilder Wein, Knöterich o.ä.).

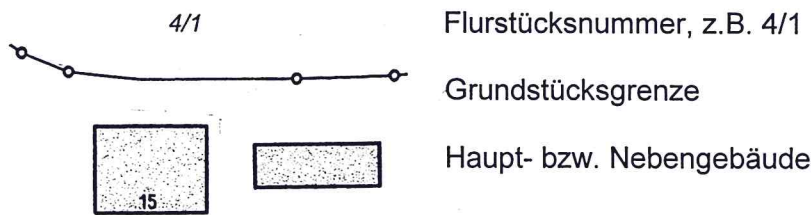
- 1.15 Innerhalb des im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtdreiecks dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä., mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich des Sichtdreiecks sind nur mit Zustimmung der Kreisstraßenverwaltung zulässig.

- 1.16 Die beim Straßenbau bzw. -ausbau technisch notwendige Beton-Rückenstütze 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.

Bebauungsplan „Grunertshofen – Ortsmitte“

C HINWEISE

1.01 Hinweise durch Planzeichen



- 1.02 Die von den in Grunertshofen vorhandenen landwirtschaftlichen Hofstellen ausgehenden Geruchs-, Lärm- und Staubbelastungen sind ortsüblich und von den Bauwerbern hinzunehmen.
- 1.03 Als Heizsysteme sollten umweltfreundliche Heizungsarten, insbesondere Solar-energiesysteme 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. Die Wasser- und Löschwasserversorgung erfolgt durch den Wasserzweckverband Gruppe Landsberied.
- 1.06 Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Abwasserzweckverband „Obere Maisach“ im Mischsystem entsprechend der jeweils gültigen Entwässerungssatzung.
- 1.07 Im Bereich von befestigten Grundstücksflächen (z.B. Garagenzufahrten) ist das anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und über das vorhandene Kanalnetz abzuleiten. Eine Ableitung über öffentliche Verkehrsflächen ist nicht zulässig.
- 1.08 Die Stromversorgungskabel sind unterirdisch zu verlegen. Elektrische Kabelverteilerschränke bzw. Hausanschlusskästen müssen so aufgestellt werden, dass diese von außen zugänglich sind und in der Flucht des Zaunes liegen. Telekommunikationsanlagen sind nach §§ 68 ff. TKG zu verlegen.
- 1.09 Die Müllentsorgung hat entsprechend der jeweils gültigen Bestimmungen des Landkreises Fürstfeldbruck zu erfolgen. Eigenkompostierung wird empfohlen.
- 1.10 Eine Überdachung von Park- und Stellplätzen wird pergolaartig, z.B. in Holzkonstruktion mit Rank- und Schlingpflanzen angeregt.
- 1.11 Sollten bei Baumaßnahmen Bodendenkmäler zutage treten, ist das Landesamt für Denkmalschutz unverzüglich zu benachrichtigen (§ 8 BayDSchG).
- 1.12 Maßentnahme: Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Es wird keine Gewähr für Maßhaltigkeit übernommen. Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- 1.13 Die bei Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes bestehenden Gebäude und Nutzungen, welche rechtmäßig errichtet bzw. zugelassen wurden (mit Genehmigung), haben Bestandsschutz.

Aufstellung des Bebauungsplanes „Grunertshofen - Ortsmitte“

D VERFAHRENSVERMERKE

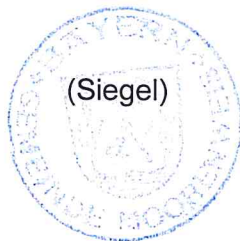
1. Der Gemeinderat Moorenweis hat in der Sitzung vom 22.10.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 19.12.2002 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).



Moorenweis, den 30.12.2002

Schäffler
1. Bürgermeister

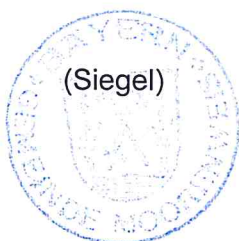
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 02.01.2003 bis 03.02.2003 öffentlich dargelegt. Während dieser Zeit bestand Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.



Moorenweis, den 04.02.2003

Schäffler
1. Bürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 06.02.2004 bis 09.03.2004 in der Gemeindeverwaltung Moorenweis, Ammerseestr. 8, Zimmer E 03, 82272 Moorenweis, öffentlich ausgelegt.



Moorenweis, den 11.03.2004

Schäffler
1. Bürgermeister

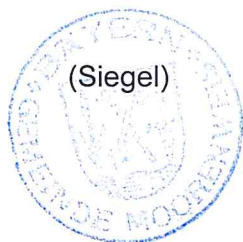
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 und 3 BauGB vom 11.05.2004 bis 11.06.2004 in der Gemeindeverwaltung Moorenweis, Ammerseestr. 8, Zimmer E 03, 82272 Moorenweis, erneut öffentlich ausgelegt.



Moorenweis, den 14.06.2004

Schäffler
1. Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 und 3 BauGB vom 11.11.2004 bis 13.12.2004 in der Gemeindeverwaltung Moorenweis, Ammerseestr. 8, Zimmer E 03, 82272 Moorenweis, erneut öffentlich ausgelegt.

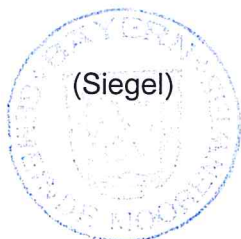


(Siegel)

Moorenweis, den 14.12.2004

.....
Schäffler
1. Bürgermeister

6. Die Gemeinde Moorenweis hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 22.12.2004 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

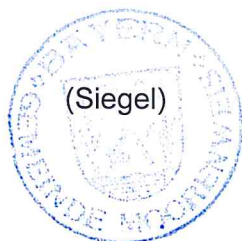


(Siegel)

Moorenweis, den 28.12.2004

.....
Schäffler
1. Bürgermeister

7. Der Beschluß der Gemeinde Moorenweis über den Bebauungsplan ist am 29.12.2004... 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 30.12.2004

.....
Schäffler
1. Bürgermeister

Bebauungsplan „Grunertshofen – Ortsmitte“

E BEGRÜNDUNG

1. Umgriff

Der Bebauungsplan umfaßt die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 4, 4/1, 4/2 und 6 der Gemarkung Grunertshofen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Moorenweis besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan. Zum Flächennutzungsplan wurden acht Änderungspläne festgestellt.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Dorfgebiet dargestellt. In soweit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Für den Planbereich besteht Baurecht nach § 34 BauGB. Um die nachfolgend unter Pkt. 3 dargelegten Ziele des Bebauungsplanes zu erreichen, wurde eine Veränderungssperre für den Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 4, 4/1 und 4/2 erlassen. Diese ist bereits am 19.12.2004 außer Kraft getreten.

Der Umfang der Versiegelung wird gegenüber dem bisher zulässigen Maß nicht erhöht, es wird lediglich eine Neuordnung der zulässigen Bebauung vorgenommen. Daher ist kein Ausgleich nach der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung notwendig. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden in naturschutzrechtlicher Hinsicht Verbesserungen gegenüber der bisherigen Situation vorgenommen.

3. Anlaß, Lage und Ziele des Bebauungsplanes

Der Planbereich des Bebauungsplanes liegt in der Ortsmitte von Grunertshofen und wird durch die Haupt- und Eichbühlstraße, sowie durch das Gebiet des Bebauungsplanes „Grunertshofen – Nördliche Ortsabrundung“ begrenzt.

Die landwirtschaftliche Hofstelle auf dem Grundstück Fl.Nr. 4 soll aufgelöst werden und das bestehende Betriebsgebäude wird abgebrochen.

Das Grundstück Fl.Nr. 4 befindet sich im Ortskern von Grunertshofen in unmittelbarer Nähe zur Kath. Pfarrkirche St. Lorenz und dem denkmalgeschützten ehemaligen Hofmarkschloß mit angeschlossenen Anstaltsgebäude, welches jetzt vom St.-Vinzentius-Zentralverein als Kath. Landschulheim genutzt wird. Um die künftige Bebauung in diesem zentral gelegenen Bereich städtebaulich in geordnete Bahnen zu leiten, wurde vom Gemeinderat Moorenweis die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich neben dem Grundstück Fl.Nr. 4 auch auf die landwirtschaftliche Hofstelle auf dem Grundstück Fl.Nr. 6 und die beiden Grundstücke Fl.Nrn. 4/1 und 4/2. Der Umgriff beträgt ca. 0,9 ha. Dadurch ist es möglich die künftige Bebauung unter ortsplanerischen Gesichtspunkten sozial- und ortsbildverträglich zu regeln. Hierbei kann dann auch den Belangen des landwirtschaftlichen Betriebs auf Fl.Nr. 6 in ausreichendem Maße Rechnung getragen werden.

4. Geplante Nutzung und Gestaltung

Das Baugebiet gliedert sich in folgende Flächen:

Dorfgebiet Nr. 1	4.776 m ²
Dorfgebiet Nr. 2	ca. 2.055 m ²
Dorfgebiet Nr. 3	ca. 1.375 m ²
Dorfgebiet Nr. 4	<u>874 m²</u>
Summe:	ca. 9.080 m ² =====

Das Baugebiet ist als Dorfgebiet festgesetzt.

Für die im Baugebiet Nr. 1 bestehende landwirtschaftliche Hofstelle wurden großzügige Bauräume festgelegt, damit bei einem evtl. auftretenden Bedarf die Errichtung von weiteren Betriebsgebäuden möglich ist und diese auch den betrieblichen Bedürfnissen entsprechend angeordnet werden können. Im Baugebiet Nr. 2 wurde eine Einzelhausbebauung und im Baugebiet Nr. 4 wurde eine Doppelhausbebauung festgelegt. Für das Baugebiet Nr. 3 ist eine Reihenhausbauung (max. 3-Spänner) vorgesehen. Hier wurden aufgrund der Hanglage detaillierte Festsetzungen zur Höhenlage und Geländemodellierung getroffen, um ein allzu wuchtiges Erscheinungsbild der Hausgruppe auszuschließen.

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten ist, unter Berücksichtigung der im Ortskern vorhandenen landwirtschaftlichen Hofstellen und dem sich in unmittelbarer Nähe befindlichem Katholischem Landschulheimes, beschränkt worden. Damit soll ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen, Landwirtschaft und dem Katholischem Landschulheim sichergestellt werden. Die gestalterischen Festsetzungen wurden auf ein notwendiges Minimum beschränkt.

5. Erschließung

Das Plangebiet wird von der Hauptstraße (Kr FFB 3) bzw. über die Eichbühlstraße erschlossen. Zur Erschließung des Baugebietes Nr. 3 und teilweise des Baugebietes Nr. 2 dient ein Eigentümerweg, welcher in die Eichbühlstraße mündet. Im Baugebiet Nr. 3 ist ein direkter Zugang zur Eichbühlstraße zusätzlich zum Eigentümerweg nicht zulässig.

6. Naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung

Wegen des bestehenden Baurechts wird von der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung abgesehen. Zur Minimierung des Eingriffs wurden z.B. Pflanzgebote und wasserdurchlässige Belagsausführungen festgesetzt.

7. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserzweckverband „Gruppe Landsberied“.

8. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem und ist durch die Abwasseranlagen des Abwasserzweckverbandes „Obere Maisach“ gesichert. Das Niederschlagswasser ist, wenn möglich, auf dem Baugrundstück zu versickern.

9. Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch die Stadtwerke Fürstenfeldbruck gesichert.

10. Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch die vertraglich gesicherte Müllabfuhr durch den Landkreis Fürstenfeldbruck.

11. Immissionen

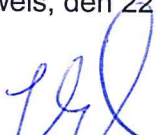
Das Baugebiet befindet sich im Ortskern von Grunertshofen. Innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes und angrenzend an das Baugebiet befinden sich landwirtschaftliche Hofstellen. Die von diesen landwirtschaftlichen Hofstellen ausgehenden Geruchs-, Lärm- und Staubbelästigungen sind ortsüblich und von den Bauwerbern hinzunehmen.

Südlich des Baugebietes befindet sich ein Katholisches Landschulheim mit angegliederter Grund- und Hauptschule. Die von dieser Einrichtung ausgehenden Lärmbelästigungen bzw. das im Zusammenhang mit dieser Einrichtung verbundene erhöhte Verkehrsaufkommen sind ortsüblich und von den Bauwerbern zu dulden.

12. Altlasten

Altlasten sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

Moorenweis, den 22.12.2004



Schäffler

1. Bürgermeister

