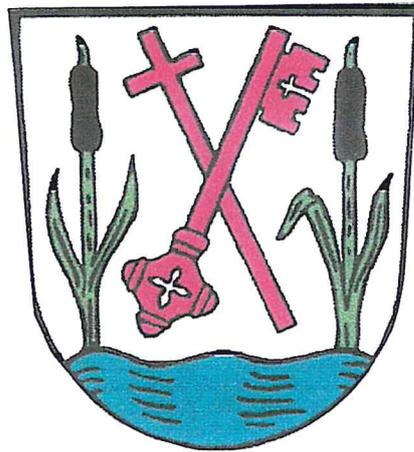


GEMEINDE MOORENWEIS
LANDKREIS FÜRSTENFELDBRUCK
REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
MOORENWEIS - AM RAIFFEISENWEG I
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG



PLANUNGSBÜRO ECKARDT
SCHONDORF, DEN 27.05.2003

Bestandteile des Bebauungsplanes		Seite
	Satzungstext (Präambel)	2
A	Übersichtsplan	3
B ₁	Plan 1:1000	4
B ₂	Festsetzungen durch Planzeichen	5
B ₃	Hinweise durch Planzeichen	7
C	Textliche Festsetzungen	8
D	Textliche Hinweise	10
E	Verfahrensvermerke	11
F	Begründung	12

SATZUNGSTEXT

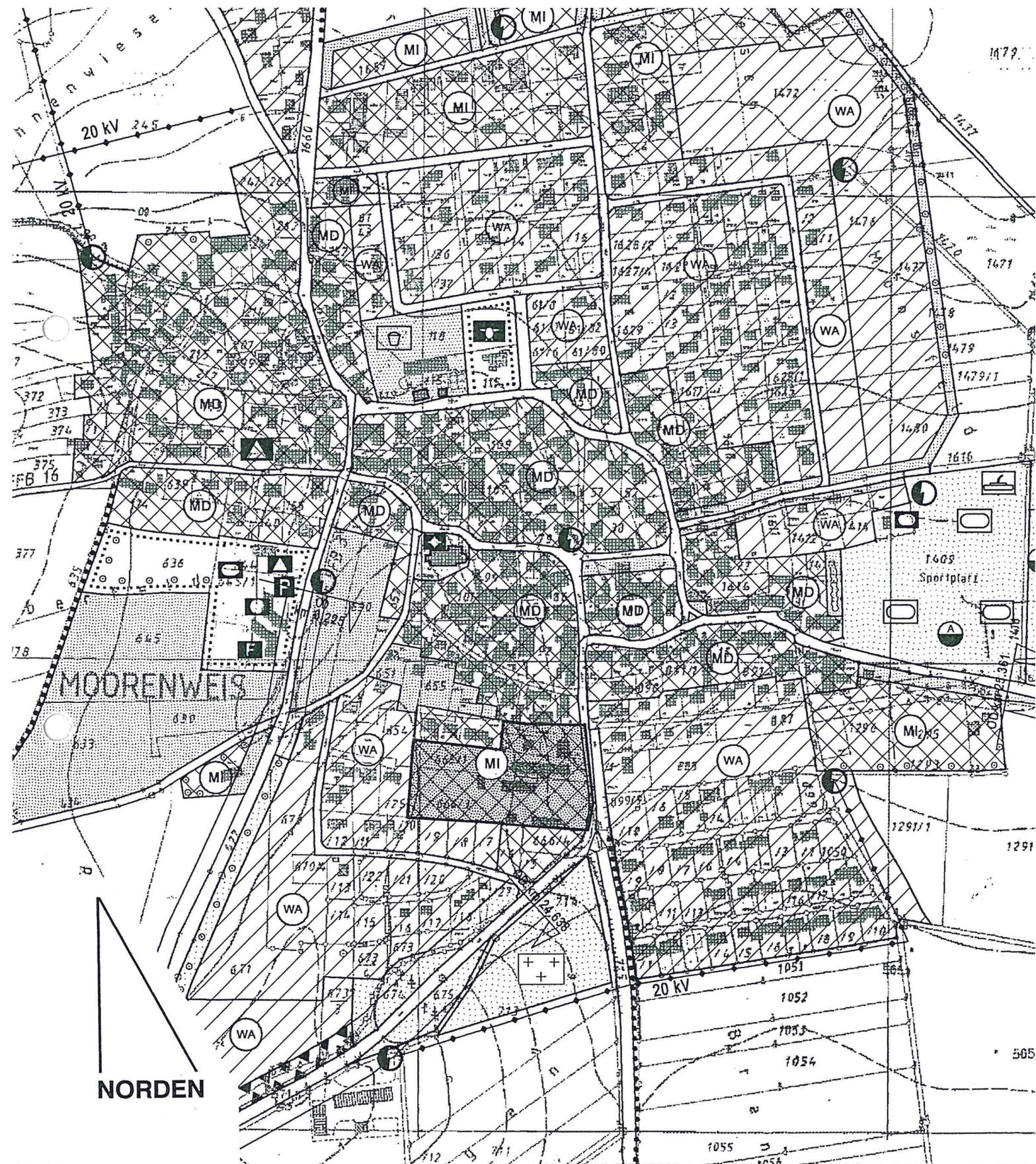
Satzungspräambel

Präambel

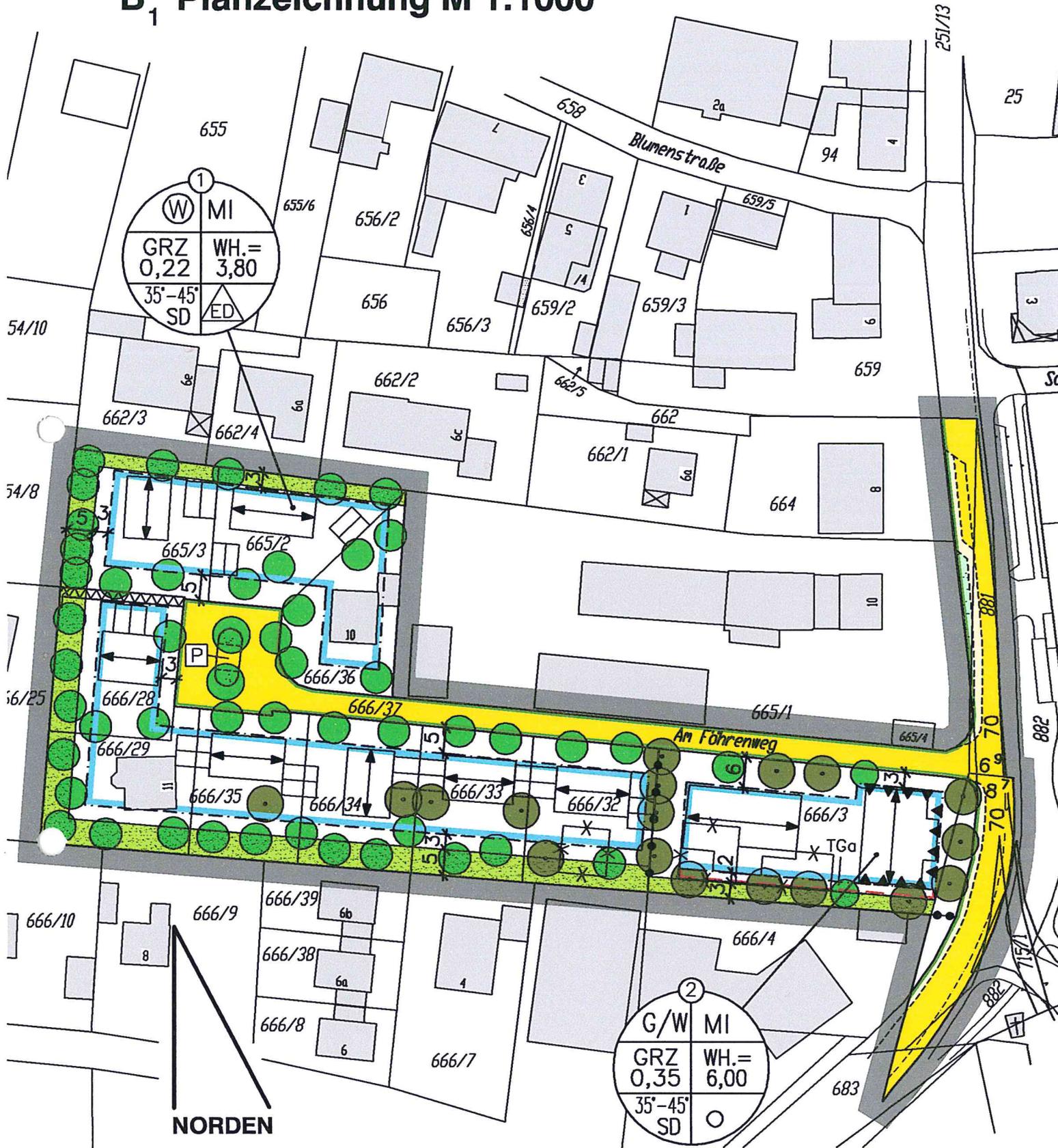
Die Gemeinde Moorenweis erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und 4 sowie §§ 9 und 10 und 13 des Baugesetzbuches 1998 - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO -, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (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 „1. Änderung des Bebauungsplanes Moorenweis I – Am Raiffeisenweg“ als Satzung.

A ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000

Ausschnitt aus der 4. Flächennutzungsplanänderung



B₁ Planzeichnung M 1:1000



Schondorf, den 23.04.2002
 geändert: 4.02.2003
 geändert: 27.05.2003

Moorenweis, den 15.07.2003

Th. J. Eckardt

 Architekt Th. J. Eckardt



Joseph Schäffler

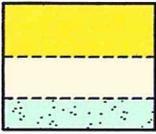
 1. Bgm. Joseph Schäffler

B₂ Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der Nutzung
 - 1.1 MI Mischgebiet (gem. § 6 BauNVO)
Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig
 - 1.2  Wohnnutzung zwingend vorgeschrieben
 - 1.4 G/W Gewerbe- oder Wohn- mit Gewerbenutzung kombiniert zulässig.
Bei Nutzungskombination ist die Anzahl der Wohneinheiten auf max. 12 beschränkt. Im Erdgeschoß ist nur eine gewerbliche Nutzung zulässig.
 - 1.5  Fassadenseiten, für welche Immissionsschutzfestsetzungen gemäß Ziffer C 1.04 zu beachten sind.
2. Maß der Nutzung
 - 2.1 z. B. $\frac{GRZ}{0,22}$ max. zulässige Grundflächenzahl, z.B. 0,22
 - 2.2  Grenze unterschiedlicher Nutzung
3. Bauweise, Baugrenzen
 - 3.1  Baugrenze
 - 3.2  offene Bauweise
 - 3.3  offene Bauweise, nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
4. Baugestaltung
 - 4.1 $\frac{35^\circ-45^\circ}{SD}$ Satteldach mit Angabe der Mindest- und Maximaldachneigung, 35° - 45°
 - 4.2 z. B. $\frac{WH.=}{3,80}$ max. zulässige Wandhöhe, siehe Ziffer C 1.14.
z.B. 3,80 m

5. Verkehrsflächen

5.1  Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

5.2  öffentliche Verkehrsflächen:
Straßenverkehrsfläche
Gehweg
Verkehrsgrünfläche

5.3  Parkplatz

6. Grünordnung

6.1  Private Grünflächen (Trenngrün) gemäß Art. 5 BayBO

6.2  Bäume zu pflanzen

6.3  Bäume wenn möglich zu erhalten

7. Sonstige Festsetzungen

7.1  Fläche für Tiefgarage

7.4  Leitungsrecht mit Überbauungs- und Bepflanzungsverbot

7.5  Maßangabe in Meter, z.B. 6 m

7.6  Sichtdreieck mit Maßangabe in Metern, z.B. 70 m

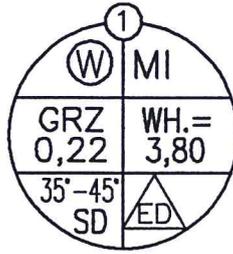
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE:

Art der Nutzung,
z.B. Wohnnutzung
zwingend vorgeschrieben

max. zulässige
Grundflächenzahl,
z.B. 0,22

Satteldach mit Angabe der
Mindest- und Maximaldach-
neigung, 35°-45°



Nr. des Baugebietes, z. B. "1"
Mischgebiet

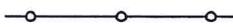
max. zul. Wandhöhe,
z.B. 3,80 m

z. B. offene Bauweise, nur Einzel-
oder Doppelhäuser zulässig

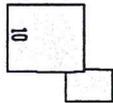
B₃ Hinweise durch Planzeichen

665/3

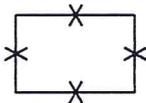
Flurstücksnummer, z. B. 665/3



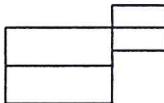
Grundstücksgrenze



bestehende Haupt- und Nebengebäude



abzubrechendes Gebäude



Vorschlag für die Baukörperstellung



vorgeschlagene Firstrichtung

C TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.01 Bei der Überschreitung der GRZ nach §19 Abs.4 Satz 2 BauNVO werden die Flächen für Zufahrten zu den Garagen und Stellplätzen nicht mitgerechnet.
- 1.02 Im Baugebiet 1 beträgt die zur Bebauung erforderliche Grundstücksgröße mindestens 500 m² für ein Einzelgebäude und 600 m² für ein Doppelhaus (300 m² je DHH). Je Wohngebäude im Baugebiet Nr. 1 sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Wohngebäude sind Einzelhäuser und Doppelhaushälften.
- 1.03 Entlang der öffentlichen Erschließungsstraße ist ein 2 Meter breiter Streifen von jeglicher Bebauung freizuhalten (Anbauverbotszone). Mülltonnenhäuschen sind hiervon ausgenommen.
- 1.04 In dem Bereich des Baugebietes 2 sind hinsichtlich der Ausführung der Außenbauteile der Gebäude die Anforderungen an die Luftschalldämmung für den Lärmpegelbereich IV der DIN 4109 zu beachten. An den mit Planzeichen B₂ 1.5 gekennzeichneten Fassaden ist bei Fenstern von Aufenthaltsräumen der Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 3 (bewertetes Schalldämm-Maß R'_w = 35 bis 37 dB) vorzusehen.
- 1.05 Unbeachtet der festgesetzten Baugrenzen sind die Abstandsflächen der Art. 6 und 7 BayBO einzuhalten.
- 1.06 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. Die entsprechend der jeweils gültigen Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze dürfen nicht mittels Duplexgaragen, Doppelparkersystemen oder ähnlichem nachgewiesen werden.
- 1.07 Jedem Bauantrag mit geplanter Gewerbenutzung oder kombinierter Wohn-/ Gewerbenutzung ist ein Freiflächenplan beizugeben. Dies gilt auch, wenn diese Bauanträge im Genehmigungsfreistellungsverfahren eingereicht werden.
- 1.08 Pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein kleinkroniger, standorttypischer Laubbaum bzw. Obstbaum zu pflanzen oder zu erhalten. Für Hecken und Sichtschutzpflanzungen dürfen nur Laubgehölze verwendet werden. Koniferen (z.B. Thuja) sind zur Pflanzung von Hecken nicht zugelassen.
- 1.09 Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen 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 der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

- 1.10 In den Baugebieten sind Stellplätze und Garagen außer in den privaten Grünflächen überall zulässig. Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag (z.B. Schotterrassen, Pflasterrassen, Rasengittersteine) auszuführen.
- 1.11 Es sind nur Satteldächer zulässig. Die Dachneigung beträgt bei
 - Wohn- und Gewerbegebäuden 35° - 45°
 - Pkw- Garagen 20° - 45°
 - Carports und Nebengebäude 10° - 30°Wintergärten bleiben hiervon unberührt.
Dachpfannen sind in ziegelrot oder 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 Wohn- und Gewerbegebäuden sind stehende Dachgauben, Quer- und Zerchgiebel mit insgesamt max. $\frac{1}{3}$ der traufseitigen Wandlänge zulässig.
- 1.13 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. Das Kellergeschoss darf kein Vollgeschoss sein.
- 1.14 Die max. Wandhöhe beträgt je nach Planeintrag 3,8 m bzw. 6,0 m. Als Wandhöhe gilt der Schnittpunkt der Unterkante Sparren mit der Außenwand, bezogen auf die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens.
- 1.15 Größere fensterlose Fassadenteile sind zu begrünen (z.B. Efeu, Wilder Wein, Knöterich o.ä.).
- 1.16 Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zu der Landsberger Straße (ST 2054) sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind die bereits bestehenden, im Zuge des Straßenausbaus hergestellten, direkten Zufahrten zur Landsberger Straße.
- 1.17 Bei einer beabsichtigten Teilung von bebauten Grundstücken innerhalb dieses Bebauungsplangebietes ist gegen über der Gemeinde Moorenweis vorher schriftlich nachzuweisen, dass auch nach der Grundstücksteilung die zulässige Grundflächenzahl auf den neu zu bildenden Grundstücken nicht überschritten wird.
- 1.18 Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsgebietes alle früher festgesetzten Bebauungspläne.

D TEXTLICHE HINWEISE

1. Im Baugebiet 2 sind erhöhte Schallimmissionen von der Staatsstrasse 2054 zu erwarten (siehe Festsetzungen C 1.04).
2. Als Heizsysteme sollten umweltfreundliche Heizungsarten verwendet werden.
3. Das Bauvorhaben muß vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
4. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die Gemeinde Moorenweis im Mischsystem, entsprechend der jeweils gültigen Entwässerungssatzung.
5. Das Niederschlagswasser ist, wenn möglich, auf dem Baugrundstück zu versickern.
6. Die Stromversorgungskabel sind auf dem Grundstück unterirdisch zu verlegen.
7. Elektrische Kabelverteilerschränke bzw. Hausanschlußkästen müssen so aufgestellt werden, daß diese von außen zugänglich sind und in der Flucht des Zaunes liegen. Telekommunikationsanlagen sind nach §§ 50 ff. TKG zu verlegen.
8. Der Brandschutz und eine ausreichende Löschwasserversorgung müssen gewährleistet sein.
9. Die Müllentsorgung hat entsprechend den jeweils gültigen Bestimmungen des Landkreises Fürstentfeldbruck zu erfolgen. Eigenkompostierung wird empfohlen.
10. Eine Überdachung von Park- und Stellplätzen wird pergolaartig, z.B. in Holzkonstruktion mit Rank- und Schlingpflanzen angeregt.
11. Sollten bei Baumaßnahmen Bodendenkmäler zutage treten, ist das Landesamt für Denkmalschutz gemäß § 8 BayDSchG unverzüglich zu benachrichtigen.
12. Maßentnahme: Der Planzeichnung liegt eine digitale Flurkarte zugrunde und ist zur Entnahme geeignet. Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.

E VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Moorenweis hat in der Sitzung vom 23.04.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 07.06.2002 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).



Moorenweis, den 07.06.2002

.....
1. Bürgermeister Joseph Schäffler

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 17.06.2002 bis 17.07.2002 öffentlich dargelegt. Während dieser Zeit bestand Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.



Moorenweis, den 18.07.2002

.....
1. Bürgermeister Joseph Schäffler

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 14.04.2003 bis 14.05.2003 in der Gemeindeverwaltung Moorenweis, Ammerseestr. 8, Zimmer E 003, öffentlich ausgelegt.



Moorenweis, den 15.05.2003

.....
1. Bürgermeister Joseph Schäffler

4. Die Gemeinde Moorenweis hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 27.05.2003 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.



Moorenweis, den 25.06.2003

.....
1. Bürgermeister Joseph Schäffler

5. Der Beschluß der Gemeinde Moorenweis über den Bebauungsplan ist am 18.07.2003 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 21.07.2003

.....
1. Bürgermeister Joseph Schäffler

F BEGRÜNDUNG

„1. Änderung des Bebauungsplanes Moorenweis am Raiffeisenweg I“
der Gemeinde Moorenweis, Landkreis Fürstenfeldbruck vom 17.04.2002,
23.04.2002, 04.02.2003

in der Fassung vom 27.05.2003

Entwurfsverfasser:

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

1. Umgriff

Der Bebauungsplan umfaßt die Flurstücks-Nr. 665/2, 665/3, 666/3, 666/28, 666/29, 666/32, 666/33, 666/34, 666/35, 666/36 und 666/37 sowie Teilflächen der Flur-Nr.: 666/4, 683, 715, 715/1, 881 und 882, alle Gemarkung Moorenweis.

2. Vorbemerkungen

2.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Moorenweis besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan. Zum Flächennutzungsplan wurden vier Änderungspläne festgestellt. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Mischgebiet dargestellt. Der Bebauungsplan „ Moorenweis am Raiffeisenweg“ ist rechtskräftig. Dieser Plan wird wegen eines neuen Planungskonzeptes und den Wegfall des alten Lagerhauses in zwei Teilabschnitten geändert.

2.2 Beschreibung der Änderungen

- Die Grünordnung wurde als Festsetzung mit aufgenommen.
- Es wurden private Grünflächen nach Art. 5 BayBO festgesetzt, um den Eingriff zu minimieren.
- Im Baugebiet Nr. 1 wurde die GRZ um 0,02 auf 0,22 angehoben.
- Die Mindestgrundstücksgrößen wurden auf 500 qm für Einfamilienhäuser und auf 600 qm für Doppelhausgrundstücke reduziert.
- Die Festsetzungen für Garagen und Nebengebäude wurden vereinfacht.
- Die Festsetzungen für Tiefgaragen, Zufahrten und Rampen wurden vereinfacht bzw. sind entfallen.
- Der Plan wurde auf einer digitalen Grundlagen gefertigt.
- Das Erdgeschossniveau wurde auf 35 cm festgesetzt.
- Die Hinweise wurden ergänzt.
- Die Begründung wurde erweitert.
- Die Baugrenzen wurden differenziert.
- Die Schallschutzmaßnahmen wurden konkretisiert.

3. Anlaß, Lage und Ziele des Bebauungsplanes

3.1 Lage und Größe des Bebauungsplanes

Der Umgriff des Baugebietes umfaßt eine Fläche von ca. 1,0 ha südwestlich der Ortsmitte von Moorenweis an der Staatsstraße 2054.

3.2 Verkehrsanbindung und Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Erschließungsstraße „Am Föhrenweg“, welche in die Landsberger Straße (=St 2054) mündet. Diese ist vorhanden und ausgebaut.

3.3 Ziele des Bebauungsplanes

Um sicherzustellen, daß die ausgewiesene Fläche ausschließlich für eine gemischte Nutzung Verwendung findet, wird die gewerbliche Nutzung an der Landsberger Straße konzentriert und der rückwärtige Bereich als Wohnbebauung festgesetzt. Damit soll die Ortsmitte von Moorenweis gestärkt werden.

4. Geplante Nutzung und Gestaltung

4.1 Das Baugebiet gliedert sich in folgende Flächen:

Baugebiet Nr. 1	ca. 6.000 m ²	
Baugebiet Nr. 2	ca. <u>1.700 m²</u>	
Nettobauland insgesamt ca. :		7.700 m ²
öffentliche Verkehrsflächen ca. :		2.300 m ²
Sichtdreieck ca. :		<u>50 m²</u>
Summe ca. :		10.050 m ²

4.2 Das Baugebiet ist als Mischgebiet festgesetzt. Das Mischgebiet umfasst ca. 10.050 qm Nettobauland inkl. private Grünflächen mit einer GRZ von 0,22 bzw. 0,35 ohne die Flächen nach § 19 (4)2 BauNVO.

4.3 Die Gebäude im Baugebiet Nr. 1 dürfen mit Erd-, und Dachgeschoss und im Baugebiet Nr. 2 mit Erd-, Ober- und Dachgeschoss errichtet werden. Die Wandhöhe wird mit max. 3,8 m bzw. 6,0 m und die Dachneigung mit 35° - 45° festgesetzt. Das Dachgeschoss kann ein Vollgeschoss sein.

5. Erschließung

Das Baugebiet liegt westlich der Staatsstraße 2054 und wird von dort erschlossen. Die Einmündungen der Stichstraßen wurden wegen der Übersichtlichkeit mit Sichtdreiecken versehen.

6. Immissionsschutz

Von der Staatsstraße 2054 gehen Schallemissionen aus. Daher wurde die Wohnnutzung im Baugebiet 2 eingeschränkt. Außerdem wurden Schallschutzfenster für Aufenthaltsräume festgesetzt

7. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch gemeindliche Versorgungsanlagen gesichert

8. Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch die Stadtwerke Fürstenfeldbruck die vorhandenen Trafostation gesichert.

9. Müllbeseitigung

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

10. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist durch die gemeindlichen Abwasseranlagen gesichert. Die Gebäude sind an den Kanal anzuschließen. Das Niederschlagswasser ist, wenn möglich, auf dem Baugrundstück zu versickern.

11. Naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung

Wegen des bestehenden Baurechts wird von der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung abgesehen. Zur Minimierung des Eingriffs wurden z.B. private Grünflächen, Pflanzgebote und wasserdurchlässige Belagsausführungen festgesetzt. Die privaten Grünflächen wirken als Trenngrün zu den angrenzenden Baugebieten. Die vorgenommenen Änderungen verbessern die Eingriffsbilanz.

12. Altlasten

Altlasten sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

13. Umlegung

Eine Umlegung ist nicht erforderlich, weil die Planung grundstücksbezogen erfolgt.

14. Kosten

Erschließungskosten werden nach den jeweiligen Beitragssatzungen mit der Gemeinde bzw. den Ver- oder Entsorgungsträgern abgerechnet. Die Planungskosten werden über einen städtebaulichen Vertrag umgelegt.

Schondorf, den 17.04.2002
geändert: 23.04.2002
geändert: 04.02.2003
geändert: 27.05.2003



Thomas J. Eckardt
Dipl.-Ing. Architekt

Moorenweis, den 15.07......2003



Joseph Schäffler
1. Bürgermeister