

Planbezeichnung:

Gemeinde Moorenweis



Bebauungsplan

„Gewerbegebiet - An den Krautgärten“

umfassend die Fl.Nrn. 1451/1, 1452 bis 1467 sowie
Teilflächen der Fl.Nrn. 1450, 1468, 1469 und 1616
Gemarkung Moorenweis

Planfertiger:

stadtundland
stadtplanung architektur

Architektin
Silke Drexler
Reichhof 1
86919 Utting a. A.

Tel 08806 - 95 833 31
Fax 08806 - 95 833 32
Mobil 0172 - 139 5372
drexler@stadtundland.bayern
www.stadtundland.bayern

Fassung vom: 14.02.2017
Geändert am: 24.04.2017
Geändert am: 21.06.2017
Satzungsfassung: 07.08.2017

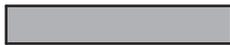
Die Gemeinde **Moorenweis**

erlässt gemäß § 2 sowie §§ 9 und 10 des Baugesetzbuchs - BauGB -, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO -, Art. 81 der Bayer. Bauordnung - BayBO - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - diesen Bebauungsplan als

Satzung :

A. FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. Art der baulichen Nutzung

- a) Das mit **GE** bezeichnete Baugebiet ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 8 BauNVO als **Gewerbegebiet** festgesetzt.

Allgemein zulässig sind:

- Gewerbegebiete aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, mit nicht mehr als 140 m² Wohnfläche (gem. WofIV.).
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe
 - Tankstellen
 - Anlagen für sportliche Zwecke
 - die im Anhang 1 der 4. BImSchV (Verordnung über die genehmigungsbedürftigen Anlagen in der jeweils gültigen Fassung) aufgezählten Anlagen; die Gemeinde kann Ausnahmen hiervon zulassen
 - Lagerplätze für Schrott, Abfälle sowie Autowrackplätze und ähnlich verunstaltende Lagerflächen; Lagerflächen als untergeordnete Nebenanlagen von zugelassenen Betrieben sowie Lagerflächen von Betrieben des Bauhandwerks bleiben davon unberührt
 - Vergnügungsstätten
- b) Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den privaten Zufahrten zulässig. Ausgenommen hiervon sind Werbeanlagen.



Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlichen Emissionskontingenten (gem. Pkt. 10 Immissionsschutz)

3. Maß der baulichen Nutzung

- a) **0,6** höchstzulässige **Grundflächenzahl** (GRZ)

Überschreitungen der Grundflächenzahlen durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen sind bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

- b) **WH 7,50** höchstzulässige Wandhöhe in Metern, gemessen von der Oberkante des Ergeschossrohfußbodens (OKRFB EG) bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. bis zum Schnittpunkt der Aussenwand mit der Dachhaut, z.B. 7,50 m
OKRFB EG darf max. 0,20 m über dem höchsten Punkt des fertigen Fahrbahnbelags der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der an der Verkehrsfläche anliegenden Grundstücksgrenze, liegen.

- c) **FH 12,00** höchstzulässige Firsthöhe in Metern, gemessen von der Oberkante des Ergeschossrohfußbodens (OKRFB EG) bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. bis zur höchstgelegenen Oberkante der Dachhaut, z.B. 12,00 m

4. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrundstücksmindestgröße

- a) Im gesamten Baugebiet ist die offene und die abweichende Bauweise - Gebäudelänge über 50 m - gleichermaßen zulässig.

- b)  Baugrenze

Die grundsätzliche Zulässigkeit, Gebäude bis an die Baugrenzen heranzurücken, entbindet nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO.

- c) Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 1.500 m² festgesetzt.

5. Bauliche Gestaltung, Werbeanlagen

- a) Als Dachformen sind flache und flach geneigte Dächer, Sheddächer mit einer Neigung zwischen 25° - 45° sowie Sattel- und Pultdächer mit einer Neigung zwischen 6° - 32° zulässig.

Als Dacheindeckung sind nur nicht dauerhaft glänzende oder nicht reflektierende Materialien zugelassen sowie begrünte Flachdächer. Blechdächer sind in den Metallfarben sowie in kupferbraun und rotbraun zulässig. Ziegeldächer sind in den Dachfarben rot, braun und anthrazith zulässig. Material- und Farbwechsel innerhalb einer Dachfläche sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Flächen zur Gewinnung von Solarenergie. Sonnenkollektoren sind nur als zusammenhängende Dachflächen zulässig. Solaranlagen auf Dachflächen dürfen die Dachfläche nicht überschreiten.

- b) Fassaden sind in Material und Farbe im hellen und mittleren Bereich der Farbskala zu halten. Fassadenmaterialien und -anstriche in greller oder reflektierender Ausführung sind unzulässig.

- c) Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen sind auf eine Höhe von 2,00 m begrenzt. Sie sind sockellos und mit einem Bodendurchschlupf von mindestens 10 cm für Tiere auszubilden und mit Hecken der in Festsetzung 8.e) festgesetzten Arten zu hinterpflanzen. Zulässig sind nur Zäune aus Maschendraht oder Gitterelementen mit T-Eisen oder Stahlrohrstützen.

- d) Abgrabungen sind unzulässig. Aufschüttungen sind nur bis maximal 0,20 m über dem höchsten Punkt des fertigen Fahrbahnbelags der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Dies ist zu messen an der Grundstücksgrenze in der Mitte der jeweiligen Grundstückszufahrt.

- e) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung in Form von Firmenlogos und/oder Einzelbuchstaben bis zu einer Größe von 10 m² zulässig. Ortsfeste Anlagen der Wirtschaftswerbung (Werbeanlagen) sind nur als Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO an der Stätte der Leistung zulässig.

Unzulässig sind Werbeanlagen, die als Hauptanlagen ohne funktionalen Zusammenhang zum Baugebiet allein der Fremdwerbung dienen.

6. Öffentliche Verkehrsflächen

- a)  Öffentliche Verkehrsflächen

- b)  Öffentlicher Feldweg
gem. Art. 3 Abs. 1 Nr. 4 i.V. mit Art. 53 BayStrWG

- c)  Straßenbegrenzungslinie

7. Private Zufahrten und Lagerflächen, Stellplätze

- a) Auf den privaten Zufahrten und Lagerflächen sind wasserundurchlässige Freiflächenbefestigungen auf das betriebstechnisch erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Für alle nicht dem fließenden Verkehr dienenden Flächen (z.B. PKW-Stellplätze, Wege) ist ein wasserdurchlässiger Belag (z.B. sandverfugtes Pflaster, Rasenpflaster o.ä.) zu verwenden.
Die für den Schwerlastverkehr erforderlichen Flächen können wasserundurchlässig befestigt werden (Verbundpflaster, Asphalt o.ä.).
- b) Offene Stellplätze und Garagen sind im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Vorschriften allgemein zulässig.
- c) Offene Stellplätze sind mit Bäumen in offenen Baumscheiben bzw. Baumgräben zu überstellen. Je angefangene fünf Stellplätze ist ein Laubbaum gem. Festsetzung 8.d) zu pflanzen.
- d) Hinsichtlich Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kfz und der Abstellplätze für Fahrräder ist die „Stellplatzsatzung - SPS“ incl. Anlage 1 und 2 der Gemeinde Moorenweis in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich.

8. Grünordnung

- a)  Öffentliche Grünfläche / Ortsrandeingrünung (5,0 m / 2,0 m breit)
Im Bereich der 5,0 m breiten Ortsrandeingrünung ist eine dreireihige Feldgehölzhecke in Gruppen, mit unregelmäßig überstellten Bäumen 1. Ordnung, anzupflanzen. Der Baumanteil in der Hecke soll mind. 5 % der Gesamtanzahl der zu pflanzenden Gehölze betragen. Ein Stammabstand der Bäume von 4,0 m zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist einzuhalten. Die Schutzzone der 110-kV-Freileitung ist von Baumpflanzungen freizuhalten.
 Baumbestand zu fällend
- b) Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh-, Fahr-, Lager- oder Stellplatzflächen für Kraftfahrzeuge angelegt sind, unbefestigt zu halten, gärtnerisch zu gestalten und mit Bäumen und Sträuchern der unter Festsetzung 8.c) mit 8.e) genannten Arten und Größen zu bepflanzen.
Es sind so viele Gehölze zu pflanzen, dass auf je angefangene 800 m² Grundstücksfläche ein Baum 1. Ordnung und zwei Bäume 2. Ordnung sowie 10 Sträucher kommen.
- c) Für Art und Größe der zu pflanzenden Bäume 1. Ordnung gelten folgende Festsetzungen:

- zulässige Arten	
Acer platanoides	Spitzahorn * (Bäume im Straßenraum)
Acer pseudoplatanus	Bergahorn *
Aesculus hippocastanum	Roskastanie (nicht an Stellplätzen)
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Birke
Fagus sylvatica	Rotbuche *
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuss (nicht an Stellplätzen)
Quercus robur	Stieleiche *
Robinia pseudoacacia	Robinie
Salix alba	Silberweide
Tilia cordata 'Greenspire'	Winterlinde * (nicht an Stellplätzen)
Ulmus carpiniifolia	Feldulme

- Pflanzgröße

Hochstämme aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt.

Mindeststammumfang 18 - 20 cm

Für etwaige Straßenbepflanzung ist je Straßenabschnitt nur eine der o.g. Baumarten zu verwenden.

d) Für Art und Größe der zu pflanzenden Bäume 2. Ordnung gelten folgende Festsetzungen:

- zulässige Arten

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche *
Corylus colurna	Baumhasel
Fraxinus ornus	Blumenesche
Malus syvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche *
Prunus serrulata ‚Kanzan‘	Nelkenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

- Pflanzgröße

3 bis 4 x verpflanzt aus extra weitem Stand mit Stammumfang 16 - 18 cm.

Bei den mit „*“ gekennzeichneten Baumarten sind die Anforderungen des Forstvermehrungsgutgesetzes (FoVG) zu beachten.

e) Für Art und Größe der zu pflanzenden Sträucher und Hecken gelten folgende Festsetzungen:

- zulässige Arten:

Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Deutzia magnifica	Deutzie
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Hydrangea	Hortensie
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa i. S.	Wildrose
Sambucus nigra	Holunder
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum lantana	Schneeball

- Pflanzgröße:

2 x verpflanzt. Mindesthöhe 60/100 cm

f) Innerhalb der Schutzzone der Hochspannungsleitung sind nur heimische Laubsträucher oder Hecken bis zu einer Wuchshöhe von 3,0 m zulässig.

9. Klima / Umweltschutz

Zur Erleichterung des späteren Einsatzes von erneuerbaren Energien, wie Solar- oder Photovoltaikanlagen, sind bei Errichtung der Gebäude bereits die Anschlussmöglichkeiten für diese Einrichtungen vorzusehen (z.B. durch die Verlegung von Leerrohren).

B. HINWEISE

1. Grundstücke

1463



Flurstücksnummer; z.B. 1463
bestehende Grundstücksgrenze

GE III/1

Teilfläche des Gewerbegebiets mit unterschiedlichen
Emissionskontingenten; z.B. 1

2. Vermaßung



Maßzahl in Metern; z.B. 18,50 m

3. Bauliche Anlagen



bestehendes Hauptgebäude



bestehendes Nebengebäude

4. Grünordnung

- a) Die nach den Festsetzungen A.8.c) bis e) gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode auf Kosten der Eigentümer nachzupflanzen. Die Nachpflanzungen haben den Güteanforderungen der entfallenen Bepflanzung zu entsprechen.
- b) Bäume sollten aus süddeutschen Aufzuchtgebieten (Bayern und Baden-Württemberg, ausgenommen Bodensee-Gebiet und Bereich Oberrhein) kultiviert worden sein. Die Pflanzungen sollten in der Baumschule vor Ort besichtigt werden können.

5. Wasser- und Abfallwirtschaft

- a) Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung sowie an die zentrale Abwasserentsorgung der Gemeinde Moorenweis angeschlossen sein. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die gemeindlichen Anlagen im Trennsystem, entsprechend der jeweils gültigen Entwässerungssatzung.
- b) Aufgrund der Nähe des Planungsgebietes zum Moosgraben (minimal 70,0 m) und des geringen Höhenunterschiedes sind Abgrabungen unzulässig. Auf eine, dem wassersensiblen Bereich angepasste Bauweise ist zu achten.
- c) Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig flächig über die belebte Bodenzone auf dem Baugrundstück zu versickern. Es sind die DWA-Richtlinien M 153 und A 138 zu beachten bzw. die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) bei Flächen unter 1.000 m² pro Versickerungsanlage. Sickerschächte sind nicht zulässig. Bei größeren Flächen oder wenn auf dem betreffenden Grundstück mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich (vgl. Faltblatt des Landratsamtes Fürstenfeldbruck: „Bauvorhaben und Niederschlagswasserbeseitigung - Gewerbe- und Industriegebiete“). Anfallendes Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Flächen abgeleitet werden.
- d) Die Müllentsorgung hat entsprechend den jeweils gültigen Bestimmungen des Landkreises Fürstenfeldbruck zu erfolgen. Eigenkompostierung wird empfohlen.

6. Energieversorgung / Klimaschutz und Telekommunikation



a) bestehende 110-kV-Freileitung mit Schutzzone



Baubeschränkungszone 110kV-Freileitung

Unterbauungen der Freileitung sind nur bis zu einer max. Höhe von 3,0 m zulässig. Innerhalb der Schutzzone dürfen keine baulichen Anlagen mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen liegen.

A48 bestehender Mast Nr. A48 der bestehenden 110-KV-Freileitung
Um den Mast A48 besteht eine Baubeschränkungszone von 20,00 m, gemessen ab der Fundamentaußenkante. Bei einer Bebauung in diesem Bereich sind die Auflagen des Merkblatts „Errichtung von Gebäuden im Nahbereich von Hochspannungsmasten“ einzuhalten, das Anlage der Begründung ist.

Von den Leiterseilen bzw. vom Mast ist ggf. mit Eis- und Schneeabwurf sowie Verschmutzung durch Vogelkot zu rechnen. Sowohl für direkte als auch indirekte Schäden kann keine Haftung übernommen werden. Dies gilt insbesondere für Parkplätze, die evtl. im Bereich der Leitung erstellt werden.

Hinsichtlich der, in der angegebenen Leitungsschutzzone bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen, sind die Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeglicher Art der Bayernwerk AG zur Stellungnahme vorzulegen. Dies gilt insbesondere auch für Verkehrsflächen, Straßenbeleuchtung, Werbetafeln, Fahnenmaste usw.

- b) Es wird empfohlen, zur Wärme- und Warmwasserversorgung regenerative Energie zu verwenden oder Solaranlagen zu errichten.
- c) 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.
- d) Es wird empfohlen, Dachflächen zur Energiegewinnung zu nutzen.

7. Immissionsschutz

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planungsbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen dörflichen Gegebenheiten.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr) auch vor 6:00 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen während der Erntezeit auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

8. Denkmalschutz

Sollten bei Baumaßnahmen Bodendenkmäler zutage treten, ist das Landesamt für Denkmalschutz unverzüglich zu benachrichtigen (Art. 8 BayDSchG).

9. Bauvollzug

Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

Moorenweis, den

Utting, den

.....
(1. Bürgermeister)

.....
(Planfertiger)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeinde Moorenweis hat gem. § 2 Abs. 1 BauGB mit Beschluss des Gemeinderats vom 14.02.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet - An den Krautgärten“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.02.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 14.02.2017 wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 24.02.2017 mit 27.03.2017 ausgelegt.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 16.02.2017 mit 27.03.2017 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 24.04.2017 wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 05.05.2017 mit 06.06.2017 öffentlich ausgelegt.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.04.2017 mit 06.06.2017 beteiligt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 21.06.2017 wurde gem. § 4a Abs. 3 BauGB vom 29.06.2017 mit 14.07.2017 beschränkt auf die Änderungen erneut öffentlich ausgelegt.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 22.06.2017 mit 14.07.2017 erneut beteiligt.
5. Die Gemeinde Moorenweis hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 07.08.2017 den Bebauungsplan in der Fassung vom 07.08.2017 mit Begründung gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel)

Moorenweis, den

.....

(1. Bürgermeister)

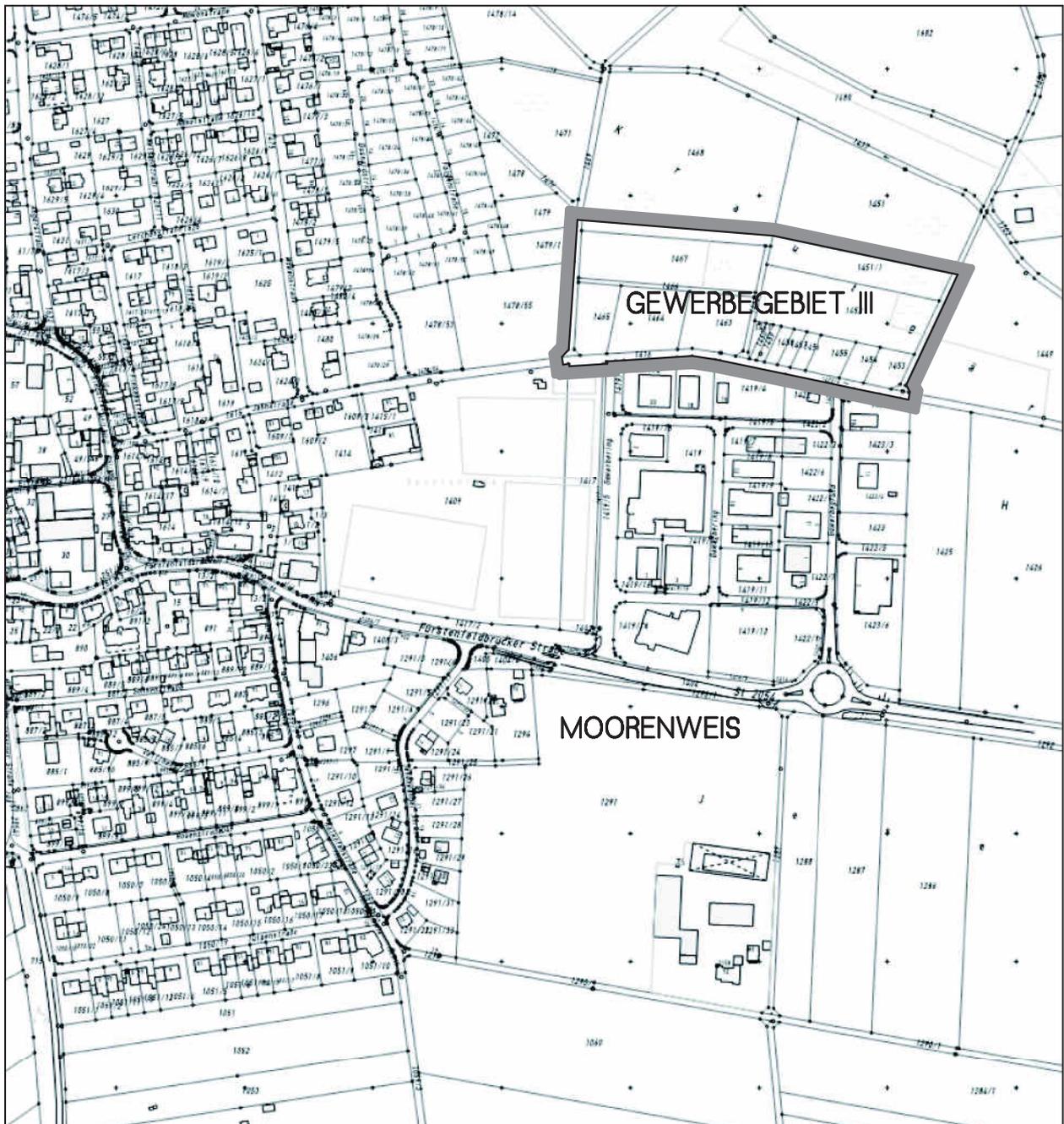
6. Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet - An den Krautgärten“ wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Er ist damit gem. § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich und kann ab auf Dauer im Rathaus Moorenweis, Bauverwaltung, Ammerseestr. 8, eingesehen werden. Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.

(Siegel)

Moorenweis, den

.....

(1. Bürgermeister)



Geobasisdaten: Copyright Bayerische Vermessungsverwaltung 2016



GEMEINDE MOORENWEIS

Bebauungsplan
„Gewerbegebiet - An den Krautgärten“

Übersicht M = 1 : 5 000