



Bebauungsplan „Gewerbegebiet II“ Gemarkung Moorenweis

Planfertiger:	Architekturbüro v. Rebay Architekt Rasso von Rebay Hauptstraße 57 82234 Weßling Tel.: 08153/ 4798 Fax: 916623	
---------------	---	--

Datum:

21.01.2010	25.03.2010	09.06.2010		

Aus dem amtlichen Katasterblatt

N. W. 1 – 16.8

Die Gemeinde Moorenweis erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches - BauGB - i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), Art. 81 der Bayer. Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) diesen Bebauungsplan als

Satzung



Dieser Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan „Moorenweis- Gewerbegebiet“ i.d.F. vom 08.02.1995.

Moorenweis, den 15. Juni 2010


Leib, Zweiter Bürgermeister

I. Festsetzungen

A. Für das im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ausgewiesene Bauland wird festgesetzt:

1.  Geltungsbereich
2.  Sondergebiet nach § 11 BauNVO
Zulässig sind:
 - Nur Einzelhandelsbetriebe für Nahrungsmittel mit einem „Non-Food-Anteil“ von maximal 25%
 - Bäckerei/Cafe, CafeMaximal ein Vollgeschoß

GR z.B. 1200 Höchstzulässige Grundfläche (GR) in Quadratmetern.
Die höchstzulässige Verkaufsfläche einschließlich Kassenzone und Windfang wird mit 835qm festgesetzt.



GF Z.B. 1200 Maximal zulässige Geschoßfläche (GF) in Quadratmetern.
3. **GE** Gewerbegebiet (§8 BauNVO);
GE 1 z.B. Parzelle 1

Lagerplätze für Schrott, Abfälle sowie Autowrackplätze und ähnlich wirkende Lagerflächen sind unzulässig.
Lagerflächen als untergeordnete Nebenanlagen von zugelassenen Betrieben sowie Lagerflächen von Betrieben des Bauhandwerks bleiben davon unberührt.
Betriebe und Anlagen die in Spalte 2 des Anh. der 4. BImSchV sind unzulässig.


Je Grundstück kann eine Wohnung nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO mit maximal 140 qm Wohnfläche ausnahmsweise zugelassen werden.

Grundflächenzahl (§19BauNVO): **GRZ 0,6**
Wandhöhe: Maximal 7,50 m über der höchstgelegenen Oberkante des fertigen Fahrbahnbelag der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Firsthöhe: Maximal 12,0 m über der höchstgelegenen Oberkante des fertigen Fahrbahnbelag der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.
4. Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächen bis zu einer maximalen GRZ von 0,8 durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig.

5.  Baugrenze
6.  Baugrenze wird aufgehoben
7. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO angeordnet.
8. Es gilt offene Bauweise im Sinne des § 22 BauNVO. Soweit bei Einzelbauvorhaben eine Gebäudelänge von 50 m überschritten wird, kann diese ausnahmsweise zugelassen werden.
9. Die Grundstücksmindestgrößen werden mit 800qm festgesetzt.

B. Flächen für Stellplätze

1.  Umgrenzung von Nebenanlagen nur für Stellplätze
2. Offene Stellplatzanlagen, sind mit Bäumen in offenen Baumscheiben bzw. Baumgräben zu überstellen. Je angefangene fünf Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen.
3. Die Berechnung der Mindestanzahl notwendiger Stellplätze wird wie folgt festgelegt:

Büro- und Verwaltungsflächen	Mindestens 1 Stellplatz je angefangene 30 qm Nutzfläche
Flächen mit erheblichem Besucher-verkehr	Mindestens 1 Stellplatz je angefangene 15 qm Nutzfläche
Flächen des produzierenden Handwerks und Gewerbe	Mindestens 1 Stellplatz je angefangene 60 qm Nutzfläche
Lager- und Ausstellungsflächen	Mindestens 1 Stellplatz je angefangene 90 qm Nutzfläche
Wohnungen	Mindestens 2 Stellplätze
Gaststätten und Beherbergungsbetriebe	Mindestens 1 Stellplatz je angefangene 10qm Nettogastrauraumfläche bzw. je Gastzimmer

C. Immissionsschutz

1. Innerhalb des Plangebietes (GE und SO) sind nur solche Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die nachfolgenden Emissionskontingente L_{EK} nach der Norm DIN 45691 weder tagsüber (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr)

noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:


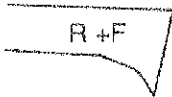
$$L_{EK,tags} = 65 \text{ dB(A)} \quad L_{EK,nachts} = 50 \text{ dB(A)}$$

Diese Emissionskontingente beziehen sich dabei auf das südwestlich gelegene Wohnhaus auf dem Grundstück Flur-Nr. 1294, auf die im Nordwesten geplante Bebauung im Gebiet Moosfeld Ost sowie auf die bestehende schutzbedürftige Bebauung im westlich angrenzenden Gewerbegebiet.

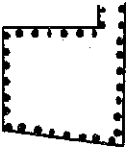
Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach der Norm DIN 45691, Abschnitt 5. Im Rahmen der Prüfung der Einzelbauvorhaben sind darüber hinaus die Kriterien der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm vom 26. August 1998 zu beachten.

2. Hinsichtlich der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile gelten für alle innerhalb des Plangebietes zu errichtenden Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen die Anforderungen nach Tabelle 8 der Norm DIN 4109. Innerhalb des Gewerbegebietes ist dabei entsprechend Tabelle 8 der DIN 4109 ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß von $R'_{w,res}$ von ≥ 30 dB einzuhalten, gleiches gilt für die Außenbauteile der Pausen-, Büro- und Sozialräume im Sondergebiet Einzelhandel „Lebensmittel“. Bei der Ermittlung des erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßes sind jeweils die Korrekturwerte der Tabelle 9 der DIN 4109 zu berücksichtigen.
3. Bei Vorlage der Bauvorlagen ist die Einhaltung der Emissionskontingente anhand einer schalltechnischen Untersuchung von einem anerkannten Akustikbüro nachzuweisen. Gleichzeitig ist der Nachweis zu führen, dass die Immissionsrichtwerte innerhalb des Gewerbegebiets unter Berücksichtigung der Vorbelastung eingehalten werden können.

D. Verkehrsflächen:

1.  Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinien
2.  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Begrenzungslinie
Zweckbestimmung: Rad – und Fußweg mit Grünstreifen.
3. Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den einzelnen Grundstücken zur St 2054 oder zum Kreisverkehr sind nicht zulässig.
4. Kabelverteilerschränke müssen in der Flucht des Zaunes verlaufen. Fernmeldekabel sind unterirdisch zu verlegen.

E. Grünordnung

1.  Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern als Sichtschutzpflanzung gem. Artenliste herzustellen und zu erhalten.

2. Zu pflanzende Bäume nach Artenliste
3. Straßenbäume sind in Abständen von höchstens 15m, eine Vegetationsperiode nach der Bebauung, herzustellen.
4. Für alle zu pflanzenden Bäume ist je eine unbefestigte Baumscheibe mit mind. 5 m² Flächengröße vorzusehen und 1,5 m tief mit Straßenbaums substrat zu verfüllen. Die Baumscheibe ist gegen Befahren, z.B. durch Bordsteine zu schützen.
5. Ausfallende Gehölze sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen. Die Nachpflanzungen haben den Güteanforderungen der entfallenen Bepflanzung zu entsprechen.

6.

Gehölzarten

a. Straßenbäume

Acer platanoides Spitz-Ahorn

b) Großbäume

Acer platanoides Spitz-Ahorn

Acer campestre Feld-Ahorn
 Alnus glutinosa Schwarz-Erle
 Fraxinus excelsior Esche
 Quercus petraea Traubeneiche
 Quercus robur Stieleiche
 Tilia cordata Winterlinde
 Tilia platyphyllos Sommerlinde
 Sorbus aucuparia Eberesche
 Sorbus aria Mehlsbeere
 Sorbus torminalis Elsbeere

c) Standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen. Flächenbedarf 1 Strauch auf 1,5qm Fläche nach Punkt D.1

Beispiele:

Cornus sanguinea Hartriegel
 Corylus avellana Haselnuss
 Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
 Ligustrum vulgare Liguster
 Prunus spinosa Schlehe
 Rhamnus frangula Faulbaum
 Rhamnus catharticus Kreuzdorn
 Ribes alpinum Alpenjohannisbeere
 Rosa canina Hundsrose
 Rosa gallica Essigrose
 Rosa rubiginosa Weinrose
 Rubus fruticosus Brombeere
 Sambucus racemosa Roter Holunder
 Sambucus nigra Holunder
 Salix viminalis Korbweide
 Salix aurita Ohrchenweide
 Viburnum lantana Wolliger Schneeball
 Viburnum opulus Wasserschneeball




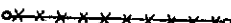
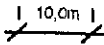

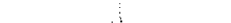
F. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

1. Der Ausgleich mit 1,24 ha erfolgt auf der Flurnummer 288 der Gemarkung Moorenweis durch Ausbuchung vom gemeindlichen Ökokonto. (Siehe auch die Begründung mit Umweltbericht zu diesem Plan)
2. Artenschutzrechtliche Belange: Rodungsmaßnahmen und Gehölzfällungen sind während den Vogelbrutzeiten (01.03. bis 30.09.) nicht zulässig.



G. Werbeanlagen

Werbeanlagen über der Höhe der Traufen sind nicht zulässig.

II. Hinweise und Zeichenerklärung

1. 1423 Flurstücknummer
2.  vorhandene Gebäude
3.  Grundstücksgrenzen
4.  Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
5.  aufzuhebende Grundstücksgrenzen
6.  Maßangabe in Meter
7.  Zu pflanzende Bäume im Straßenraum
8.  Vorläufige Planung der Verkehrsflächen

Im Zufahrtsbereich der Kreisverkehrsäste ist darauf zu achten, dass keine Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art sowie Stapel und Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände die sich mehr als 0,8m über die Fahrbahnebene erheben angelegt werden dürfen. 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.

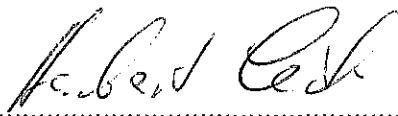
9.  Eine Anbauverbotszone gilt für bauliche Anlagen mit einem Abstand von 20m gemessen vom äußeren Fahrbahnrand. Ausnahmsweise dürfen Stell- und Parkflächen, Bepflanzungen sowie Einzäunungen im Bereich des Kreisverkehr und der ST 2054 nur mit einem Mindestabstand von 10,0m zum Fahrbahnrand der Straße errichtet werden.
10.  Versorgungsanlage :
Umspannstation

11. Bauvorlagen: Den Bauvorlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:200 beizugeben.
12. Wasserrecht: Unverschmutztes Niederschlagswasser von Flächen die abgeleitet werden, ist zu versickern (NWFreiV).
Zur Auffüllung des Geländes darf nur nicht verunreinigter und natürlicher Bodenaushub ohne Humus, der nachweislich nicht von Altlastverdachtsflächen kommt, verwendet werden.
Bei Aushubarbeiten auftretende Verunreinigungen des Untergrundes sind dem Landratsamt mitzuteilen.
Das Schmutzwasser ist im Trennsystem über Anlagen nach DIN 1986ff abzuleiten. Niederschlagswasser darf nicht eingeleitet werden.

Gemeinde Moorenweis

15. JUNI 2010

Moorenweis, den


.....

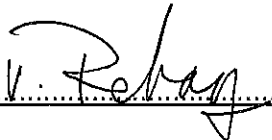
Leib, Zweiter Bürgermeister

Planfertiger:

Architekturbüro v. Rebay

15. JUNI 2010

Weßling, den


.....

Rasso v. Rebay, Architekt

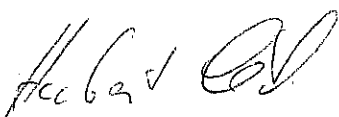
III. Verfahrensvermerke

- 1) Der Gemeinderat Moorenweis hat in der Sitzung vom 21.01.2010 die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet II“ beschlossen und am 02.02.2010 ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs.1 Bau GB).
- 2) Die vorgezogene Bürgerbeteiligung des Bebauungsplanentwurf vom 21.01.2010 hat in der Zeit vom 10.02.2010 bis 10.03.2010 stattgefunden (§3 Abs.1 BauGB). Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf vom 21.01.2010 hat mit Schreiben vom 08.02.2010 bis 10.03.2010 stattgefunden (§4 Abs.1 BauGB).
- 3) Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurf „Gewerbegebiet II“ in der Fassung vom 25.03.2010 hat in der Zeit vom 14.04.2010 bis 17.05.2010 stattgefunden (§3 Abs.2 BauGB). Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf vom 25.03.2010 hat mit Schreiben vom 07.04.2010 bis 17.05.2010 stattgefunden (§4 Abs.2 BauGB).
- 4) Die Gemeinde Moorenweis hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 09.06.2010 den Bebauungsplan „Gewerbegebiet II“ gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
- 5) Die ortsübliche Bekanntmachung über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet II“ in der Fassung von 09.06.2010 erfolgt am 16.06.2010..... Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan „Gewerbegebiet II“ der Gemeinde Moorenweis in Kraft. (§10 Abs.3 BauGB).

Gemeinde Moorenweis

15. Juni 2010

Moorenweis, den

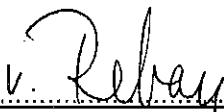

.....

Leib, Zweiter Bürgermeister

Planfertiger:

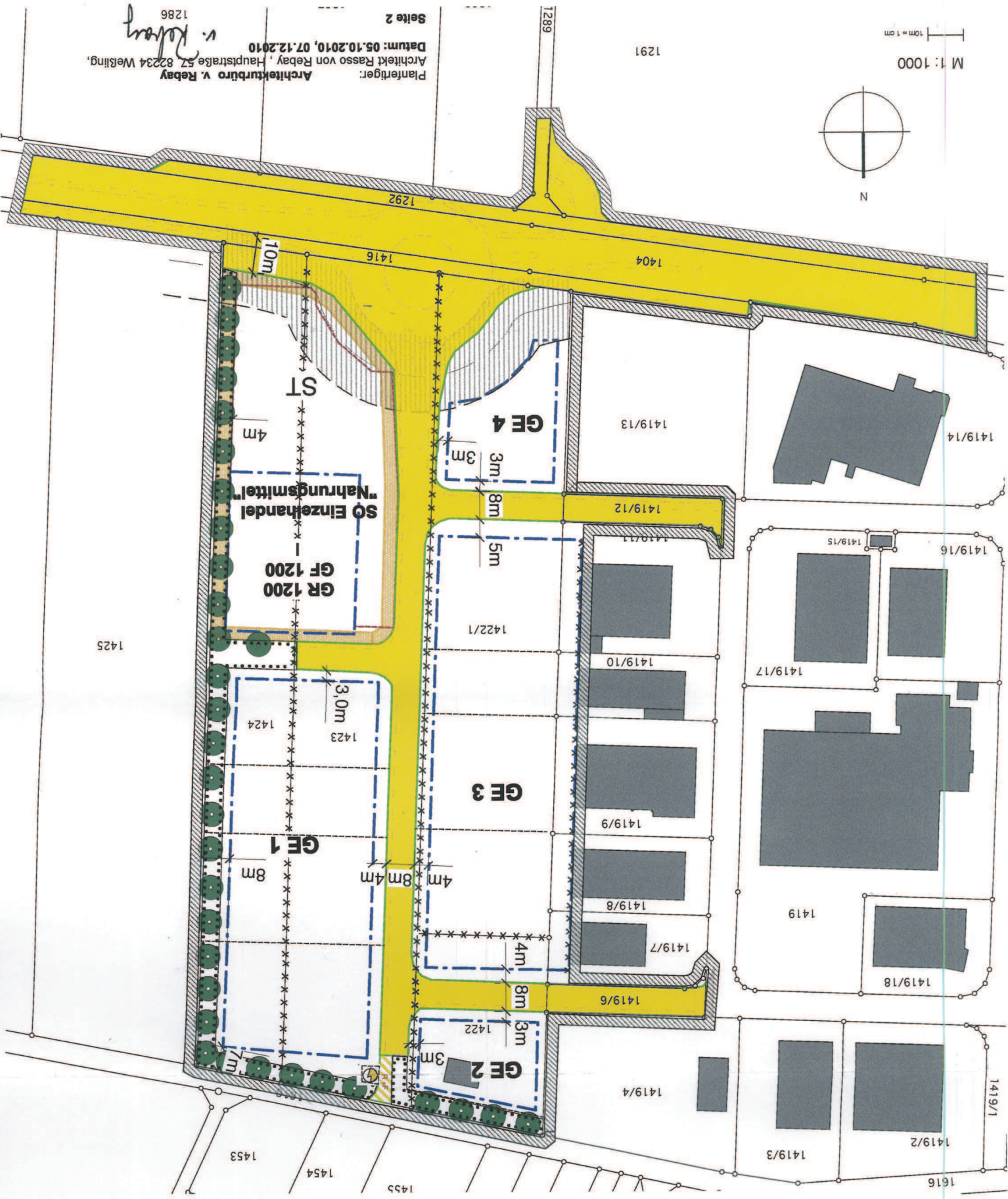
Architekturbüro v. Rebay

15. Juni 2010
Weßling, den


.....
Rasso v. Rebay, Architekt

Der bisherige Plantell wird durch folgenden Plantell ersetzt

Gemeinde Moorenweils Bebauungsplan „Gewerbegebiet II“ Gemarkung Moorenweils



Planfertiger:
Architekt Rasso von Rebay, Hauptstraße 57, 82234 Weßling,
Architekturbüro v. Rebay
Datum: 05.10.2010, 07.12.2010
Seite 2

v. Rebay
1286

M 1:1000
10m = 1cm

