

Planbezeichnung:

Gemeinde Moorenweis



## 2. Änderung des Bebauungsplans Moorenweis - Kalkofenstraße

umfassend die Fl.Nrn. 1291/3, 1291/4, 1296, 1404/6, 1404/7, 1406, 1408/3 sowie Teilflächen der Fl.Nrn. 1/4, 13/4, 1059/1 und 1404 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@silkedrexler.de  
www.silkedrexler.de

Fassung vom: 15.07.2014  
Geändert am: 11.11.2014  
Geändert am: 10.02.2015  
Geändert am: 25.01.2016  
Geändert am: 04.04.2016

---

Die Gemeinde

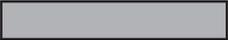
**Moorenweis**

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 - diese Bebauungsplanänderung als

**Satzung :**

## A. FESTSETZUNGEN

### 1. Geltungsbereich

- a)  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- b) Diese Bebauungsplanänderung ersetzt innerhalb ihres räumlichen Geltungsbereichs den Bebauungsplan „Moorenweis Kalkofenstrasse“ in der Fassung vom 17.01.2005, rechtsverbindlich mit seiner öffentlichen Bekanntmachung am 21.04.2005.

### 2. Art der baulichen Nutzung

- a) Das mit **MI** bezeichnete Baugebiet ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 6 BauNVO als **Mischgebiet** festgesetzt.
- b) Im Baugebiet 1 ist auf den Grundstücken entlang der Staatsstraße St 2054 in einer Tiefe von 30,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie keine Wohnbebauung zulässig. Bestehende Wohnungen haben Bestandsschutz.  
Ausnahmsweise zulässig sind:  
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und deren Angehörige.

### 3. Maß der baulichen Nutzung

- a) 0,4                      höchstzulässige **Grundflächenzahl** (GRZ) in Baugebiet 1  
0,2                      höchstzulässige **Grundflächenzahl** (GRZ) in Baugebiet 6
- Überschreitungen der Grundflächenzahlen durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen sind in Baugebiet 1 bis zu einer GRZ von 0,8 und in Baugebiet 6 bis zu einer GRZ von 0,35 zulässig.
- Bei der Überschreitung der festgesetzten Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind die Grundflächen von Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen nicht mitzurechnen.
- b) WH 7,50                      Höchstzulässige Wandhöhe in Metern, gemessen von der Oberkante des Ergeschossrohfußbodens (OKRFB EG) bis zum Schnittpunkt der Unterkante Sparren mit der Aussenwand, z.B. 7,50 m.  
OKRFB EG darf max. 0,25 m über Oberkante Straße, gemessen in der Mitte der an der Straße anliegenden Grundstücksgrenze, liegen. Bei Eckgrundstücken ist die Mitte der St 2054 als Bezugsstraße heranzuziehen.
- c)  Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlich festgesetzten Grundflächenzahlen / Wandhöhen

### 4. Überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen, Zahl der Wohneinheiten, Baugrundstücksmindestgröße

- a)  Baugrenze

Entlang von bestehenden Gebäudefronten gezeichnete unvermaßte Baugrenzen sind in ihrer Lage durch die Außenfronten dieser Gebäude festgesetzt. 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.

- b) Im Baugebiet sind je Gebäude bzw. je Doppelhaushälfte höchstens zwei Wohneinheiten zulässig.
- c) Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird bei Einzelhausbebauung auf 600 m<sup>2</sup>, bei Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte auf 350 m<sup>2</sup> festgesetzt.

## 5. Bauliche Gestaltung

- a) **SD/WD** Im Baugebiet sind bei Wohngebäuden Sattel- und Walmdächer zulässig.

Bei gewerblich und gemischt genutzten Gebäuden sowie allen in § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO genannten Anlagen sind zusätzlich Flachdächer zulässig.

Zulässige Dachneigung bei:

- Wohngebäuden	20° - 45°
- Sonst. Nebengebäuden	10° - 30°
- Betriebsgebäude/ Anlagen gem. § 6 (2) Nr. 5 BauNVO	0° - 45°
- PKW-Garagen	0° - 45°

Wintergärten unterliegen nicht den obigen Dachneigungs-Festsetzungen und sind grundsätzlich zulässig.

Dachziegel sind in ziegelrot und rotbraun zulässig.

- b)  Firstrichtung des Hauptgebäudes wahlweise in Pfeilrichtung zulässig

Der Hauptfirst ist parallel zur längeren Seite des Grundrisses zu legen.

Bei Wohngebäuden sind stehende Dachgauben sowie Quer- und Zwerchgiebel mit insgesamt höchstens ein Drittel der traufseitigen Wandlänge zulässig.

- c) Um das Orts- und Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen, sind nur gedeckte, unauffällige und nicht glänzende Farben bei baulichen Anlagen zulässig.

## 6. Öffentliche Verkehrsflächen

- a)  Öffentliche Verkehrsflächen

- b)  Straßenbegrenzungslinie

- c) Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken, die über das untergeordnete Straßennetz erschlossen werden, sind zur St 2054 (Fürstenfeldbrucker Straße) unzulässig. Ausgenommen hiervon ist das bestehende Autohaus auf Fl.Nr. 1406.
- d) Entlang der St 2054 (Fürstenfeldbrucker Straße) sowie der Jesenwanger Straße ist ein 2,0 m breiter Streifen von jeglicher Bebauung frei zu halten.

## 7. Stellplätze und Garagen

- a)  Fläche für offene KFZ-Stellplätze (Kunden und Mitarbeiter)
- b) Offene Stellplätze und Garagen sind im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Vorschriften allgemein zulässig.
- Stellplätze und deren Zufahrten sowie Garagenzufahrten sind, soweit betriebstechnisch möglich, mit wasserdurchlässigem Belag (z.B. Schotterrasen, sandverfugtes Pflaster, Rasengittersteine) auszuführen.
- c) Hinsichtlich Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kfz und der Abstellplätze für Fahrräder ist die „Stellplatzsatzung - KfzAbS“ incl. Anlage 1 und 2 der Gemeinde Moorenweis vom 22.06.2012 maßgeblich.

## 8. Grünordnung

- a)  Baumbestand / Hecke erhaltenswert
-  Heckenverlängerung nach Osten (Fl.Nr. 1406)
- b) Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh-, Fahr-, Lager- oder Stellplatzflächen für Kraftfahrzeuge angelegt sind, unbefestigt zu halten und zu bepflanzen. Je angefangene 400 m<sup>2</sup> Baugrundstück ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.
- Entlang der Staatsstraße (St 2054) dürfen Bäume nur in einem Mindeststammabstand von 1,75 m zum Fahrbahnrand gepflanzt werden.
- c) Größere fensterlose Fassadenteile sind zu begrünen (z.B. Efeu, wilder Wein, Knöterich).

## 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).

## 10. Immissionsschutz

### Straßenverkehrslärm

Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile der Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989 für folgende Lärmpegelbereiche auszubilden:

Lärmpegelbereich IV: an den der Fürstenfeldbrucker Straße (St 2054) zugewandten Fassaden

Lärmpegelbereich III: an allen übrigen Fassaden.

Für alle schutzwürdigen Aufenthaltsräume an den der Straße zugewandten Fassaden ist eine fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungseinrichtung zu realisieren.

Hiervon kann nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn

- I. Durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. hinterlüftete Glasfassaden, vorgelagerte Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sichergestellt wird, dass vor den Fenstern der dahinter liegenden Aufenthaltsräume Beurteilungspegel von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht eingehalten werden, oder

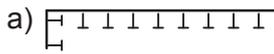
II. Die Wohnungen so organisiert werden, dass die Aufenthaltsräume durch Fenster in anderen Fassaden belüftet werden können und die Fenster der von der Festsetzung betroffenen Fassaden nicht zu öffnen sind und ausschließlich der Belichtung dienen.

Festsetzungen für das Grundstück Fl.Nr. 1296



Bei einem Gebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 1296 sind an den gekennzeichneten Bereichen der nördlichen Fassade offene Fenster von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109, Ausgabe November 1998, unzulässig.

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



a) Umgrenzung von Ausgleichsflächen  
(Anlage 1 zu Pkt. 14 der Begründung)

b) Die im Plan „B1“ des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Moorenweis - Kalkofenstraße“ (F. 17.01.2005) festgesetzte Ausgleichsfläche wird durch Anlage 1 (Begründung, Pkt. 14) der vorliegenden 2. Änderung ersetzt.

c) Auf Flur-Nr. 282 in der Gemeinde Moorenweis, Gemarkung Eismerszell, werden 6.850 m<sup>2</sup> zum Ausgleich von Eingriffen nachgewiesen. (Der Bebauungsplan „Moorenweis Kalkofenstraße“ (F. 17.01.2005, rechtsverbindlich 21.04.2005) erfordert Ausgleichsflächen in Höhe von 5.100 m<sup>2</sup>. Die 2. Änderung des Bebauungsplans erfordert zusätzliche Ausgleichsflächen in Höhe von 429 m<sup>2</sup>. In der Summe der erforderliche Ausgleichsflächen: 5.529 m<sup>2</sup>)

Maßnahme: Die nährstoffreiche Feuchtwiese ist künftig 2-malig zu mähen, erste Mahd nicht vor dem 15.06., zweite Mahd ab Mitte September. Das Mähgut ist abzufahren. Dünge- und Spritzmittel-einsatz sind unzulässig.

Entwicklungsziel: Magere Feuchtwiese

Sicherung der Ausgleichsflächen:

Bis zur Satzung der 2. Änderung des Bebauungsplans sind die Flächen über eine Reallast im Grundbuch (Pflege) und über eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (zugunsten des Freistaats Bayern, vertreten durch die untere Naturschutzbehörde) zu sichern.

B. HINWEISE

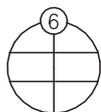
1. Grundstücke

1406



Flurstücksnummer; z.B. 1406

bestehende Grundstücksgrenze



Nr. des Baugebiets mit Festsetzungen durch Planzeichen;  
z.B. Nr. 6

2. Vermaßung

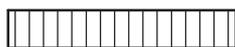


Maßzahl in Metern; z.B. 15,00 m

### 3. Bauliche Anlagen

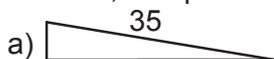


bestehendes Hauptgebäude



bestehendes Nebengebäude

### 4. Verkehr, Stellplätze



Sichtdreieck mit Maßangabe in Metern; z.B. 35 ,0 m

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtdreiecke dürfen keine neuen baulichen Anlagen errichtet werden, die höher als 0,80 m, gemessen von der Fahrbahnoberkante in der Straßenmitte der St 2054 sind. Dies bezieht sich auch auf Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art, Aufschüttungen und Ablagerungen sowie genehmigungs- und anzeigefreie Bauten und Stellplätze. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

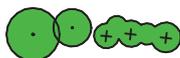
Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtdreiecke sind mit der zuständigen Straßenbaubehörde abzustimmen.



Grundstücksein- und -ausfahrt

c) Eine pergolaartige Überdachung von Park- und Stellplätzen, z.B. in Holzkonstruktion mit einer Rank- und Schlingpflanzeneingrünung, wird angeregt.

### 5. Grünordnung



vorgeschlagene Standorte für zu pflanzende Bäume / Hecke  
gem. Festsetzung A.8.a/b

Vorgeschlagene Artenliste standortgerechter und heimischer Gehölze:

Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

Sträucher:

Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus spec.	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Rosa canina	Heckenrose
Rosa pimpinellifolia	Bibernell - Rose
⊕	Bestandsbaum

## 6. Wasser- und Abfallwirtschaft

- Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
- Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die gemeindlichen Anlagen im Trennsystem, entsprechend der jeweils gültigen Entwässerungssatzung. Das Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern.
- Die Müllentsorgung hat entsprechend den jeweiligs gültigen Bestimmungen des Landkreises Fürstenfeldbruck zu erfolgen. Eigenkompostierung wird empfohlen.

## 7. Energieversorgung und Telekommunikation

- Als Heizsysteme sollten umweltfreundliche Heizungsarten, insbesondere Solarenergiesysteme eingesetzt werden.
- 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 gemäß §§ 68 ff TKG zu verlegen.

## 8. Denkmalschutz

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

Moorenweis, den .....

Utting, den .....

.....

(1. Bürgermeister)

.....

(Planfertiger)

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeinde Moorenweis hat gem. § 2 Abs. 1 BauGB mit Beschluss des Gemeinderats vom 05.02.2014 die Aufstellung einer 2. Änderung des Bebauungsplans „B1 Moorenweis Kalkofenstrasse“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.08.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
  
2. Der Entwurf des Änderungsplans mit Begründung in der Fassung vom 15.07.2014 wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 06.08.2014 mit 06.09.2014 ausgelegt.  
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 06.08.2014 mit 06.09.2014 beteiligt.
  
3. Der Entwurf des Änderungsplans mit Begründung in der Fassung vom 11.11.2014 wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.11.2014 mit 21.12.2014 öffentlich ausgelegt.  
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.11.2014 mit 21.12.2014 beteiligt.
  
4. Der Entwurf des Änderungsplans mit Begründung in der Fassung vom 25.01.2016 wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB vom 05.02.2016 mit 07.03.2016 erneut öffentlich ausgelegt.  
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 28.01.2016 mit 07.03.2016 erneut beteiligt.
  
5. Die Gemeinde Moorenweis hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 04.04.2016 den Änderungsplan in der Fassung vom 04.04.2016 mit Begründung gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel)

Moorenweis, den .....

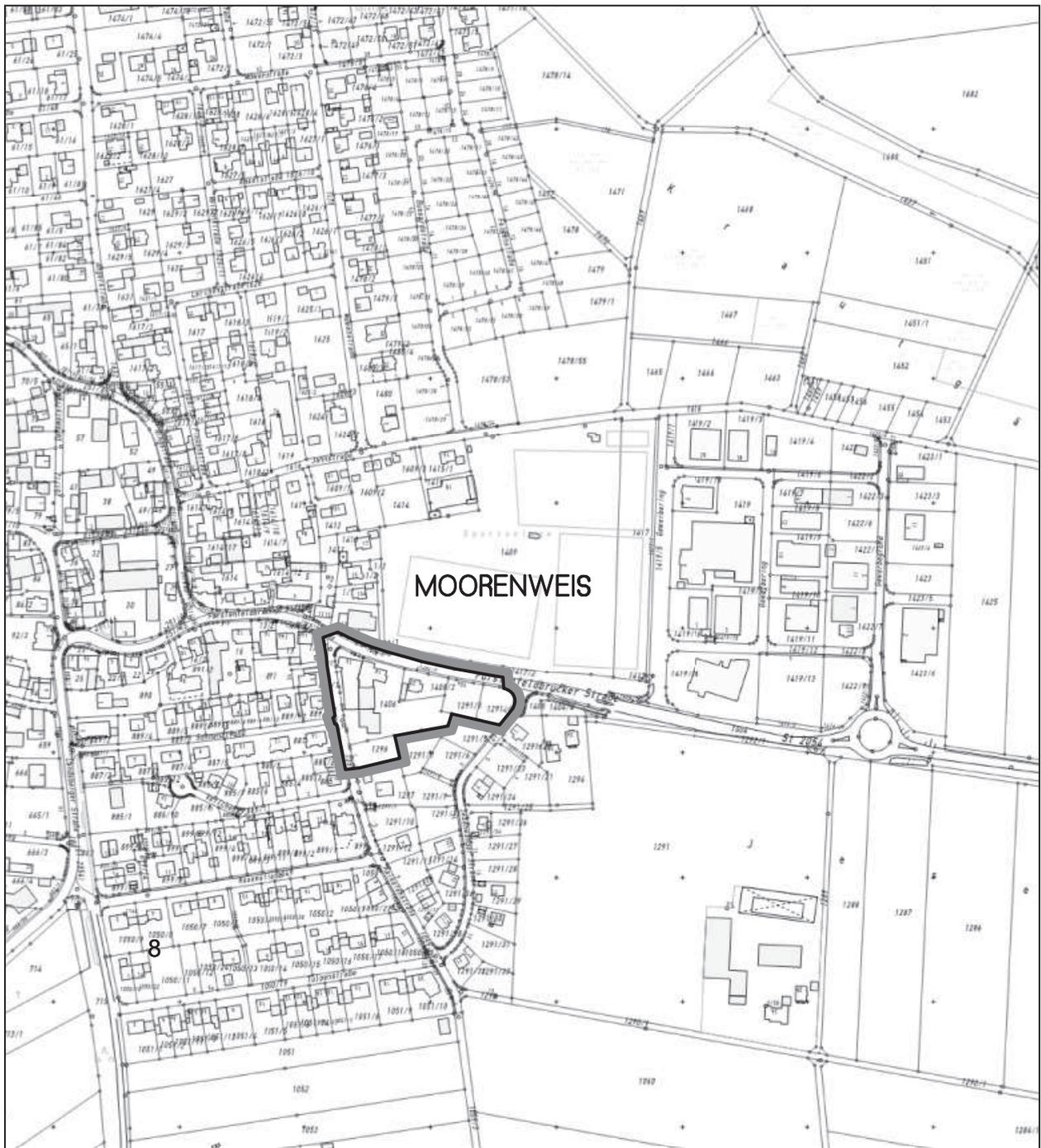
.....  
(1. Bürgermeister)

6. Die 2. Änderung des Bebauungsplans wurde am 06.04.2016 ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln bekannt gemacht. Der Änderungsplan ist damit gem. § 10 Abs.3 BauGB rechtsverbindlich und kann ab ..... auf Dauer im Rathaus Moorenweis, Bauverwaltung, Ammerseestr. 8, eingesehen werden.

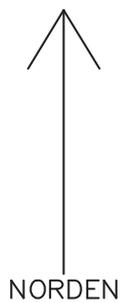
(Siegel)

Moorenweis, den .....

.....  
(1. Bürgermeister)



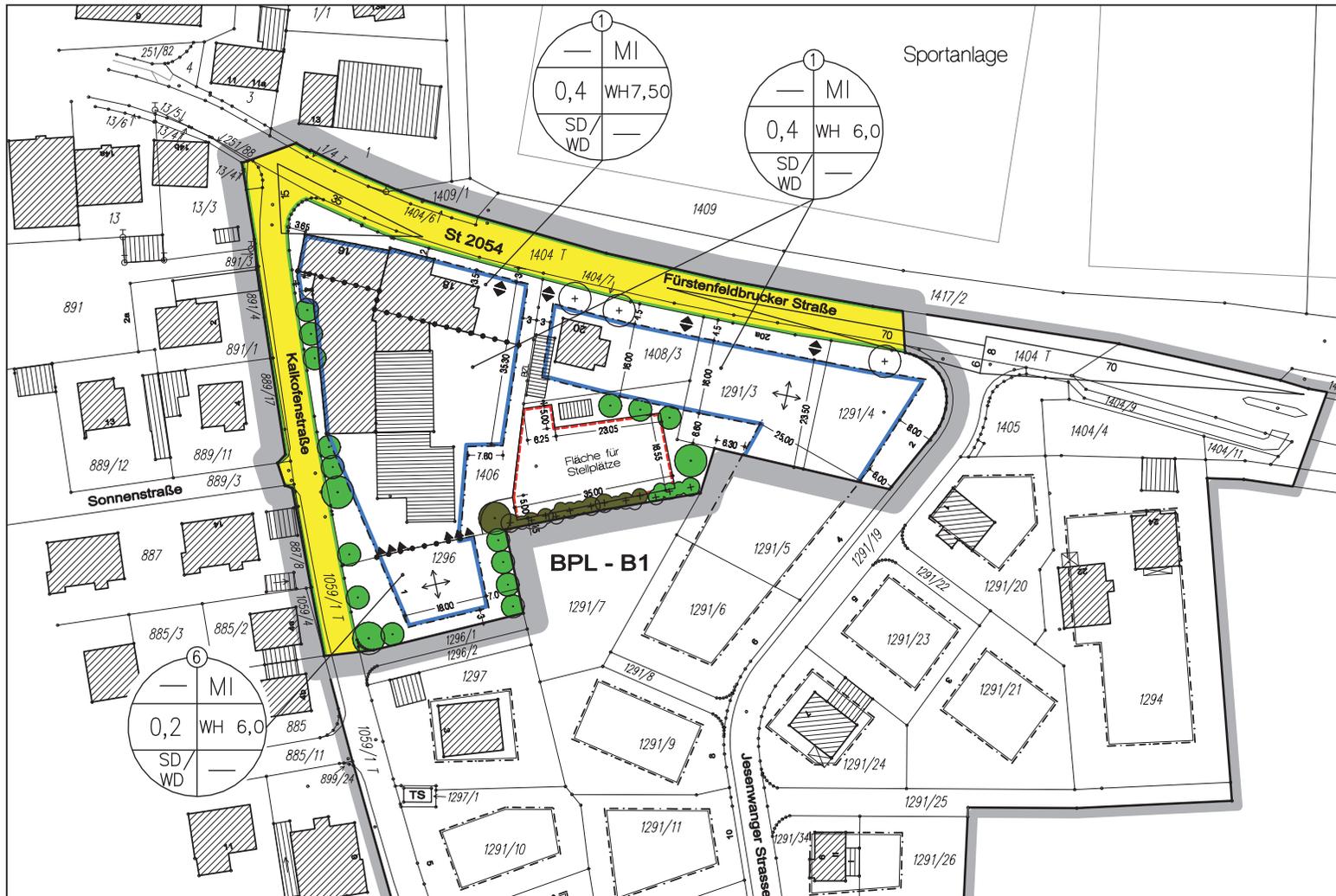
Geobasisdaten: Copyright Bayerische Vermessungsverwaltung 2014



## GEMEINDE MOORENWEIS

2. Änderung des Bebauungsplans  
„Moorenweis - Kalkofenstrasse“

Übersicht M = 1 : 5 000



Geobasisdaten: Copyright Bayerische Vermessungsverwaltung 2014



M 1 : 1 000

## GEMEINDE MOORENWEIS

2. Änderung des Bebauungsplans  
„Moorenweis - Kalkofenstrasse“



Planzeichnung zur Satzung

Fassung vom: 15.07.2014  
Geändert am: 11.11.2014  
Geändert am: 10.02.2015  
Geändert am: 04.04.2016

Planfertiger: **stadtundland**  
stadtplanung architektur

Architektin  
**Silke Drexler**  
Reichhof 1  
86919 Utting a. A.

Tel 08806 - 95 833 31  
Fax 08806 - 95 833 32  
Mobil 01 72 - 139 5372  
drexler@silkedrexler.de  
www.silkedrexler.de