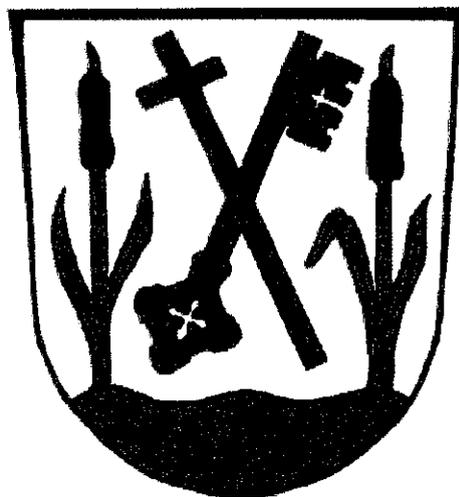


GEMEINDE MOORENWEIS  
LANDKREIS FÜRSTENFELDBRUCK  
REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN

## BEBAUUNGSPLAN

**„MOORENWEIS KALKOFENSTR.“**

MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG



PLANUNGSBÜRO ECKARDT  
SCHONDORF, DEN 17.01.2005

<b>Bestandteile des Bebauungsplanes -</b>	<b>Seite</b>
A Satzungstext (Präambel)	2
B <sub>1</sub> Bebauungsplan, Planzeichnung M 1:1000	3
B <sub>2</sub> Festsetzungen durch Planzeichen	3
B <sub>3</sub> Hinweise durch Planzeichen	3
C Festsetzungen durch Text	4
D Textliche Hinweise	7
E Verfahrensvermerke	8
F Begründung	9-14
Anlage 1:	15-17
Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	
Anlage 2:	
Schalltechnischer Untersuchungsbericht AD vom 16.11.2000	
Anlage 3:	
Baugrunduntersuchung vom 26.03.2004	

## **A SATZUNGSTEXT**

### **Präambel**

Die Gemeinde Moorenweis erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 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) den Bebauungsplan „Moorenweis Kalkofenstraße“ als Satzung.

## C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1.01 Das Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet und als Mischgebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 und § 6 BauNVO festgesetzt.  
Im Baugebiet 1 ist auf den Grundstücken entlang der Staatsstraße 2054 in einer Tiefe von 30 m hinter der Straßenbegrenzungslinie keine Wohnbebauung zulässig. Bestehende Wohnungen haben Bestandsschutz.
- 1.02 Bei der Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO werden die Flächen für Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen nicht mitgerechnet.
- 1.03 Im Baugebiet 1 beträgt die zulässige Geschossfläche (GFZ) 0,4. Für gewerbliche Nutzungen darf diese bis zu einem max. Wert von 0,6 überschritten werden.
- 1.04 In den Baugebieten Nr. 2 und 3 sind je Gebäude und je Doppelhaushälfte nur max. zwei Wohneinheiten zulässig. Die Mindestgrundstücksgröße beträgt bei Einzelhausbebauung mindestens 600 m<sup>2</sup>, bei Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte mindestens 400 m<sup>2</sup>. Im Baugebiet Nr. 4 sind je Einzelhaus max. 3 Wohneinheiten zulässig und je Doppelhaushälfte sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.
- 1.05 Die Abstandsflächen gem. Art. 6 und 7 BayBO sind einzuhalten.
- 1.06 Entlang der Erschließungsstraße ist ein 2 Meter breiter Streifen von jeglicher Bebauung freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind erforderliche Trafostationen.
- 1.07 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.
- 1.08 Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken, welche über das untergeordnete Straßennetz erschlossen sind, sind zur St 2054 (Fürstfeldbrucker Straße) nicht zulässig.
- 1.09 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Der Standort der zu pflanzenden Bäume kann um bis zu 5 m verschoben werden. Entlang der Staatsstraße dürfen Bäume nur in einem Mindestabstand von 4,5 m vom Fahrbahnrand gepflanzt werden.  
Folgende Bäume und Sträucher gelten als Anregung für die Bepflanzung:  
Acer pseudoplatanus / Bergahorn; Liguster;  
Sorbus aucuparia / Eberesche; Weißdorn;  
Pyrus / Wildbirne; Salix alba / Weide;  
Corylus avellana / Haselnuß; Rosa glauca / Hechtrose  
Euonymus europaeus / Pfaffenhütchen; Cornus / Hartriegel;  
Prunus spinosa / Schlehdorn.

- 1.10 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.
- 1.11 Stellplätze und Garagen sind außer in der Ortsrandeingrünung überall zulässig. Die Stellplätze und deren Zufahrt, sowie Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag (z.B. Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine) auszuführen.
- 1.12 Es sind nur Satteldächer zulässig. Die Dachneigung beträgt bei:  
- Wohngebäuden 35° - 45°                      - Betriebsgebäude und  
- sonst. Nebengebäuden 10° - 30°.        Pkw-Garagen 20° - 45°  
Wintergärten bleiben hiervon unberührt.  
Dachpfannen sind in ziegelrot und rotbraun zulässig. Wintergärten sind unabhängig von dieser Regelung grundsätzlich zulässig und erwünscht.
- 1.13 Der First ist parallel zur längeren Seite des Grundrisses zu legen. Bei Wohngebäuden sind stehende Dachgauben, Quer- und Zwerchgiebel mit insgesamt max. 1/3 der traufseitigen Wandlänge zulässig.
- 1.14 Die Erdgeschossrohfußbodenoberkante darf max. 0,35 m über OK Straße, gemessen in der Mitte der an der Straße anliegenden Grundstücksgrenze, liegen.
- 1.15 Die max. Wandhöhe beträgt bei ID 3,80 m und bei II 6,00 m. Als Wandhöhe gilt der Schnittpunkt der Unterkante Sparren mit der Außenwand, bezogen auf die Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens.
- 1.16 Um das Orts- und Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen, sind nur gedeckte, unauffällige und nicht glänzende Farben zulässig.
- 1.17 Größere fensterlose Fassadenteile sind zu begrünen (z.B. Efeu, wilder Wein, Knöterich o.ä.).

- 1.18 Der Bereich für die Ortsrandeingrünung ist mit heimischen Bäumen und Sträuchern im 1,5 m x 1,5 m-Raster zu bepflanzen.

Folgende Bäume und Sträucher gelten als Anregung für die Bepflanzung:

Acer spendoplatanus / Bergahorn;	Cornus / Hartriegel;
Sorbus aucuparia / Eberesche;	Weißdorn;
Pyrus / Wildbirne;	Salix alba / Weide;
Corylus avellana / Haselnuß;	Rosa glauca / Hechtrose;
Prunus spinosa / Schlehdorn.	

- 1.19 Die öffentlichen Grünflächen sind parkartig mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

- 1.20 In den gekennzeichneten Bauräumen (\*) sind bei der Planung der zu errichtenden Gebäude lärmgeschützte Grundrissanordnungen vorgesehen. Auf den von den Geräuschimmissionen am stärksten betroffenen Fassaden (jeweils Nordfassade und West- bzw. Ostfassade) sind keine (zu öffnenden) Fenster von Wohn- und Aufenthaltsräumen im allgemeinen und Schlaf- und Kinderzimmer im speziellen anzuordnen.

- 1.21 Innerhalb des gesamten Bebauungsplangebietes ist im Bereich aller Wohn- und Aufenthaltsräume der Einbau von Schallschutzfenstern der Klasse 2 vorzusehen (bewertetes Schalldämm-Maß  $R'_w = 30$  bis  $34$  dB).

- 1.22 In dem Bereich des Baugebietes 1 sind hinsichtlich der Ausführung der Außenbauteile der Gebäude die Anforderungen an die Luftschalldämmung für den Lärmpegelbereich IV der DIN 4109 zu beachten.

Bzgl. der Ausführung der Fenster dieser Gebäude (z.B. Büroräume etc.) ist dabei an den jeweiligen Nord-, West- und Ostfassaden der Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 3 (bewertetes Schalldämm-Maß  $R'_w = 35$  bis  $39$  dB) vorzusehen. Hinsichtlich der (z. B. durch stationäre Schallquellen wie Lüftungsanlagen etc., Kfz-Fahr-Verkehr) u. U. verursachten Geräuschimmissionen der dort anzusiedelnden Betriebe ist sicher zu stellen, dass diese nicht zu Überschreitungen der an den Wohngebäuden innerhalb des Bebauungsplangebietes zulässigen Immissionsrichtwerte führen. Im Falle der konkreten Ansiedlung von Betrieben ist dies bei Bedarf durch eine schalltechnische Untersuchung zu überprüfen.

- 1.23 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.

## **D TEXTLICHE HINWEISE**

- 1.1 Als Heizsysteme sollten umweltfreundliche Heizungsarten, insbesondere Solarenergiesysteme verwendet werden.
- 1.2 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
- 1.3 Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die gemeindlichen Anlagen im Trennsystem, entsprechend der jeweils gültigen Entwässerungssatzung. Das Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern
- 1.4 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.
- 1.5 Telekommunikationsanlagen sind gemäß §§ 68 ff TKG zu verlegen.
- 1.6 Die Müllentsorgung hat entsprechend den jeweils gültigen Bestimmungen des Landkreises Fürstentum Bruck zu erfolgen. Eigenkompostierung wird empfohlen.
- 1.7 Eine pergolaartige Überdachung von Park- und Stellplätzen, z.B. in Holzkonstruktion mit Rank- und Schlingpflanzen, wird angeregt.
- 1.8 Sollten bei Baumaßnahmen Bodendenkmäler zutage treten, ist das Landesamt für Denkmalschutz unverzüglich zu benachrichtigen (§ 8 BayDSchG).
- 1.9 Maßentnahme: Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Es wird keine Gewähr für Maßhaltigkeit übernommen. Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.

## E VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Moorenweis hat in der Sitzung vom 18.07.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 21.07.2000 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).



Moorenweis, den 31.07.2000

.....  
1. Bürgermeister Joseph Schäffler

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB von 31.07.2000 bis 31.08.2000 öffentlich dargelegt. Während dieser Zeit bestand Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.



Moorenweis, den 11.09.2000

.....  
1. Bürgermeister Joseph Schäffler

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 26.08.2002 bis 26.09.2002 in der Gemeindeverwaltung Moorenweis Ammerseestr. 8, 82272 Moorenweis, Zimmer E03 öffentlich ausgelegt.



Moorenweis, den 27.09.2002

.....  
1. Bürgermeister Joseph Schäffler

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 und 3 BauGB vom 21.06.2004 bis 21.07.2004 in der Gemeindeverwaltung Moorenweis Ammerseestr. 8, 82272 Moorenweis, Zimmer E03 erneut öffentlich ausgelegt.



Moorenweis, den 22.07.2004

.....  
1. Bürgermeister Joseph Schäffler

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 und 3 BauGB vom 22.11.2004 bis 23.12.2004 in der Gemeindeverwaltung Moorenweis, Ammerseestr. 8, 82272 Moorenweis, Zimmer E03 erneut öffentlich ausgelegt.



Moorenweis, den 27.12.2004

.....  
1. Bürgermeister Joseph Schäffler

6. Die Gemeinde Moorenweis hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 17.01.2005 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.



Moorenweis, den 20.01.2005

.....  
1. Bürgermeister Joseph Schäffler

7. Der Beschluss der Gemeinde Moorenweis über den Bebauungsplan ist am 21.04.2005 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 21.04.2005

.....  
1. Bürgermeister Joseph Schäffler



**B<sub>1</sub> BEBAUUNGSPLAN  
"MOORENWEIS KALKOFENSTR."  
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG**



Moorenweis, den ..... Schondorf, den 15.09.1999  
 geländert 19.07.2000  
 geländert 19.06.2001  
 geländert 23.04.2002  
 geländert 26.02.2004  
 geländert 03.08.2004  
 geländert 17.01.2005

PLANUNGSBÜRO  
 Architekt Dipl.-Ing. Eckardt  
 Landsberger Straße 80  
 86938 Schondorf a.A.  
 Telefon: 08192 - 246  
 Telefax: 08192 - 297

Th. J. Eckardt  
 1. Bürgermeister  
 Architekt Dipl.-Ing.

**NORDEN  
M 1:1000**



**B<sub>2</sub> Festsetzungen durch Planzeichen**

- MI Fläche für die Landschaft: Ausgleichsfläche als Streuobstwiese
- WA Mischgebiet
- II allgemeines Wohngebiet  
Zahl der Geschosse als Höchstgrenze (Dachgeschöß nur als Nichtvollgeschöß zulässig)
- ID Zahl der Geschosse als Höchstgrenze (Dachgeschöß als Vollgeschöß zulässig)
- z.B. offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- z.B. offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- z.B. Grundflächenzahl (GRZ) ohne die Flächen nach §19 (4) 2 BauNVO
- z.B. Geschossflächenzahl als Höchstwert gem. C Ziff. 1,03
- Baugrenze
- Öffentliche Verkehrsfläche: Straßenverkehrsfläche
- GR Geh- und Radweg
- LW landwirtschaftlicher Fahrweg
- EW Straßengrenzungsline und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- Eigentümerweg
- spätere Erschließung möglich
- Ein- und Ausfahrtsbereich

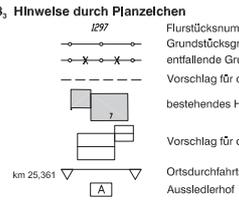
- Öffentliche Grünfläche: Kinderspielfeld
- Parkanlage
- Trenngrünfläche / Wiese
- Ortsrandeinguindung
- Bäume zu erhalten
- Bäume zu pflanzen gem. der textl. Festsetzungen C Ziff. 1,09, 1,18
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Baumrume mit Schallschutzmaßnahmen gem. C Ziff. 1,20 ff
- Maßangabe in Metern, z.B. 3 m
- Satteldach, Dachneigung 35° - 45° siehe textl. Festsetzungen C Ziff. 1,12
- Firstrichtung des Hauptgebüdes, Richtungsabweichungen bis zu 15° sind zulässig
- Firstrichtung des Hauptgebüdes wahlweise in Pfeilrichtung zulässig
- Sichtdreieck mit Maßangabe in Metern, z. B. 70 m
- Trafostation

- Grenze unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

**ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSCHABLONE:**

z.B. Zahl der Geschosse als Höchstgrenze, DG nicht als Vollgeschöß zulässig.  
 z.B. Grundflächenzahl (GRZ)  
 Satteldach, Dachneigung siehe textl. Festsetzungen

Nr. des Baugbietes, z. B. "11"  
 Mischgebiet  
 z.B. Geschossflächenzahl (GFZ) gem. C Ziff. 1,03



- B<sub>3</sub> Hinweise durch Planzeichen**
- Flurstücksnummer, z. B. 1297
  - Grundstücksgrenze
  - entfallende Grundstücksgrenze
  - Vorschlag für die Teilung von Grundstücken
  - bestehendes Haupt- bzw. Nebengebäude
  - Vorschlag für die Baukörperstellung
  - Ortsdurchfahrtsgrenze (km 25,361)
  - Aussiedlerhof