

GEMEINDE MOORENWEIS

LKR. FÜRSTENFELDBRUCK

REG.BEZIRK OBERBAYERN

Bebauungsplan

„Moorenweis Oberfeld“

mit integrierter Grünordnung

PLANUNGSBÜRO

Architekt Dipl.-Ing. Eckardt

Landsberger Straße 80

86938 Schondorf a.A.

Telefon: 08192 - 246

Telefax: 08192 - 297

Moorenweis, den *04.04.2001*.....

Schondorf, den 18.07.2000

geändert: 17.10.2000

geändert: 01.03.2001

Sasse

Heinz-H. Sasse
1. Bürgermeister



Th. J. Eckardt

Th. J. Eckardt
Arch.Dipl.-Ing.

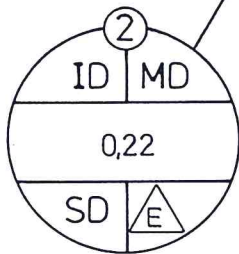
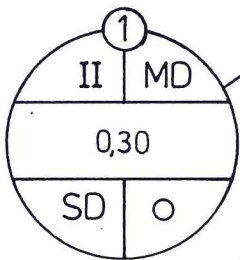
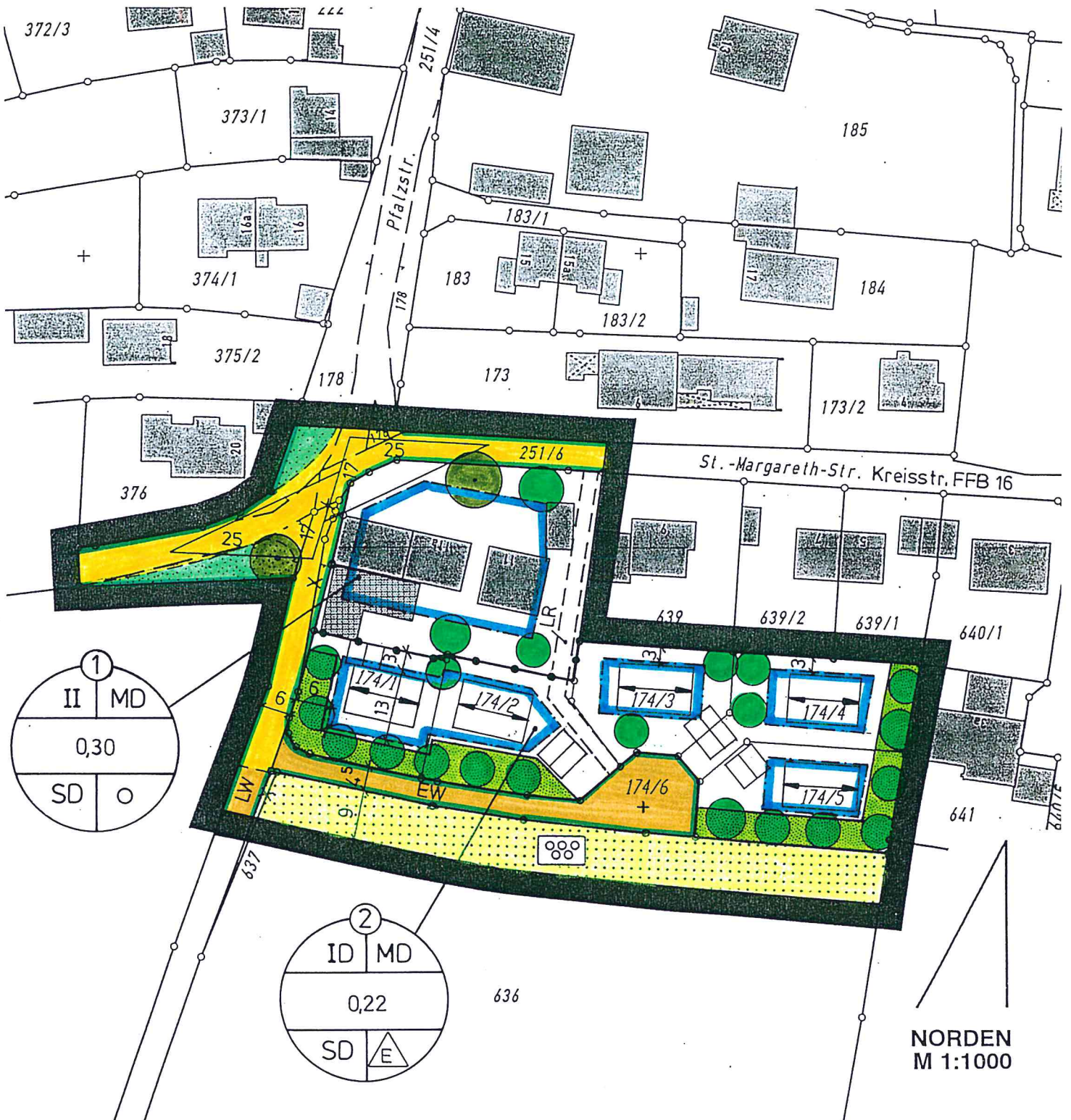
Bestandteile des Bebauungsplanes		Seite
A	Satzungstext (Präambel)	2
B ₁	Plan 1:1000	3
B ₂	Festsetzungen durch Planzeichen	4
C	Festsetzungen durch Text	6
D	Hinweise	8
E	Verfahrensvermerke	10
F	Begründung	11

A SATZUNGSTEXT

Präambel

Die Gemeinde Moorenweis erläßt gemäß § 2 Abs. 1 sowie §§ 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) diesen Bebauungsplan als **S a t z u n g** .

B₁ Bebauungsplan M 1:1000



Moorenweis, den 04.04.2001

Schondorf, den 18.07.2000
geändert: 17.10.2000
geändert: 01.03.2001




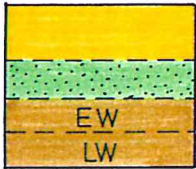



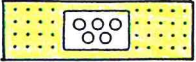



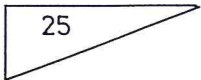
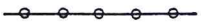

PLANUNGSBÜRO
Architekt Dipl.-Ing. Eckardt
Landsberger Straße 80
86938 Schondorf a.A.
Telefon: 08192 - 246
Telefax: 08192 - 297



H.H. Sasse
H.-H. Sasse
Der Bürgermeister

Th. J. Eckardt
Th. J. Eckardt

B₂ Festsetzung durch Planzeichen

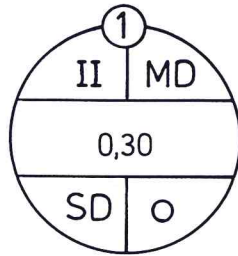
	MD	Dorfgebiet
z.B.	II	Zahl der Geschosse (Dachgeschoß nicht als Vollgeschoß zulässig)
z.B.	ID	Zahl der Geschosse als Höchstgrenze (Dachgeschoß als Vollgeschoß zulässig)
z.B.	O	offene Bauweise
z.B.		offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
z.B.	0,22	Grundflächenzahl (GRZ) ohne die Flächen nach § 19 (4) 2 BauNVO
		Baugrenze
		Maßangabe in Metern, z.B. 3 m
		öffentliche Verkehrsflächen: Straßenverkehrsfläche Verkehrsgrünfläche öffentlich-rechtlicher Eigentümerweg landwirtschaftlicher Fahrweg
		Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
		Private Grünfläche als Eingrünung und Ortsrandeingrünung
		öffentliches Leitungsrecht
		Fläche für die Landwirtschaft: Obstwiese
		Bäume zu pflanzen gem. der textl. Fest- setzungen C Ziff. 1.07
		Bäume zu erhalten
	SD	Satteldach, Dachneigung s. textl. Fest- setzungen C Ziff. 1.10
		Firstrichtung des Hauptgebäudes, Richtungs- abweichungen bis zu $\pm 15^\circ$ sind zulässig
		Sichtdreieck mit Maßangabe in Metern, z.B. 25 m
		Grenze unterschiedlicher Nutzung
		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE:

z.B. Zahl der Geschosse als
Höchstgrenze

z.B. Grundflächenzahl (GRZ)

Satteldach,
Dachneigung
s. textl. Festsetzungen



Nr. des Baugebietes z.B. „1“

Dorfgebiet

z.B. offene Bauweise

C TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.01 Das Baugebiet ist als Dorfgebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 5 BauNVO festgesetzt.
- 1.02 Zugelassen sind Nebengebäude und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.
- 1.03 Bei der Überschreitung der GRZ nach § 19 (4) 1 BauNVO werden die Flächen für die Zufahrt zu den Garagen, Nebengebäuden, Nebenanlagen und Stellplätzen nicht mitgerechnet.
- 1.04 Die Abstandsflächen gem. Art. 6 und 7 BayBO sind einzuhalten.
- 1.05 Je Wohneinheit über 60 qm Wohnfläche sind 2 Stellplätze incl. Garagen nachzuweisen; je Wohneinheit unter 60 qm Wohnfläche ist nur 1 Stellplatz nachzuweisen.
- 1.06 Der Stellplatzbedarf für alle Nicht-Wohnungen ist aus den „Richtlinien für den Stellplatzbedarf“ (MBek. Vom 12.02.1978, Anlage zu Abschnitt 3, MABL. S. 181) mit dem Tabellenwert der jeweils höheren Stellplatzversorgung zu ermitteln und auf dem Baugrundstück nachzuweisen.
- 1.07 Die Baugebiete sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 200 m² Baugrundstück ist ein heimischer Baum zu pflanzen, die eingetragenen zu pflanzenden Bäume werden darauf angerechnet. Der Standort der zu pflanzenden Bäume kann um bis zu 5 m verschoben werden. Die Bäume im Bereich der Ortsrandeingrünung sind unabhängig von der zuvor genannten Regelung zu pflanzen, werden jedoch auch auf die 200 m² - Regelung angerechnet.

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.	



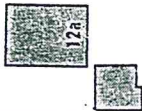
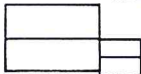
Schnitthecken sind im Bereich der Ortsrandeingrünung nicht zulässig. In den übrigen Bereichen dürfen für Schnitthecken und Sichtschutzpflanzungen nur Laubgehölze verwendet werden. Koniferen (z.B. Tuya) sind zur Pflanzung von Hecken nicht zulässig.

Im Bereich der im Plan dargestellten Ortsrandeingrünung sind Sträucher 2-reihig im Pflanzraster 1,5m x 1,5 m oder 2,0 m x 2,0 m zu pflanzen.

- 1.08 Im Bereich von Sichtdreiecken sind die Grundstücke von Bepflanzung und etwaiger sonstiger Lagerung über 1 m Höhe freizuhalten; ausgenommen sind Bäume mit einem Kronansatz ab 3 m über Straßengradiente.

D HINWEISE

1.01 Hinweise durch Planzeichen

174	Flurstücksnummer, z.B. Nr. 174
	Grundstücksgrenze
	entfallende Grundstücksgrenze
	Hauptgebäude bzw. Nebengebäude
	Vorschlag für die Baukörperstellung

- 1.02 In den Baugebieten sind erhöhte Geruchsmissionen durch die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe zu erwarten.
- 1.03 Als Heizsysteme sollten umweltfreundliche Heizungsarten, insbesondere Solarenergiesysteme verwendet werden.
- 1.04 Zur Verringerung des Hausmülls sollen nach Möglichkeit für jedes Baugrundstück Komposthaufen angelegt werden.
- 1.05 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
- 1.06 Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die Gemeinde Moorenweis im Mischsystem entsprechend der jeweils gültigen Entwässerungssatzung
- 1.07 Das Niederschlagswasser ist, wenn möglich, auf dem Baugrundstück zu versickern.
- 1.08 Die Stromversorgungskabel sind unterirdisch zu verlegen.
- 1.09 Elektrische Kabelverteilerschränke bzw. Hausanschlußkästen müssen so aufgestellt werden, daß diese von außen zugänglich sind und in der Flucht des Zaunes liegen. Telekommunikationsanlagen sind nach den §§ 50 ff. TKG zu verlegen.
- 1.10 Die Müllentsorgung hat entsprechend den jeweils gültigen Bestimmungen des Landkreises Fürstentfeldbruck zu erfolgen. Eigenkompostierung wird empfohlen.

- 1.11 Eine Überdachung von Park- und Stellplätzen wird pergolaartig, z.B. in Holzkonstruktion mit Rank- und Schlingpflanzen angeregt.
- 1.12 Sollten bei Baumaßnahmen Bodendenkmäler zutage treten, ist das Landesamt für Denkmalschutz unverzüglich zu benachrichtigen (§ 8 BayDSchG).
- 1.13 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 11.09.2000

.....
1. Bürgermeister Heinz-H. Sasse

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 Heinz-H. Sasse

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 02.01.2001 bis 02.02.2001 in der Gemeindeverwaltung Moorenweis, Ammerseestr. 8, Zimmer E 03, öffentlich ausgelegt.



Moorenweis, den 05.02.2001

.....
1. Bürgermeister Heinz-H. Sasse

4. Die Gemeinde Moorenweis hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 01.03.2001 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.



Moorenweis, den 02.03.2001

.....
1. Bürgermeister Heinz-H. Sasse

5. Der Beschluß der Gemeinde Moorenweis über den Bebauungsplan ist am 06.04.2001 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 06.04.2001

.....
1. Bürgermeister Heinz-H. Sasse

F BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „**Moorenweis, Oberfeld**“ der Gemeinde Moorenweis, Landkreis Fürstfeldbruck vom 23.07.1999, 18.07.2000, 17.10.2000

in der Fassung vom 01.03.2001

Entwurfsverfasser:

PLANUNGSBÜRO

Architekt Dipl.-Ing. Eckardt

Landsberger Straße 80

86938 Schondorf a.A.

Telefon: 08192 - 246

Telefax: 08192 - 297

1. Umgriff

Der Bebauungsplan umfaßt die Flur-Nr. 174 mit den daraus neu gebildeten Flur-Nr. 174/1 – 174/5 sowie Teilflächen der Flur-Nr. 636, 635, 637, 251/6, 251/4, 178 und 375, alle Gemarkung Moorenweis.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Moorenweis besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan. Zum Flächennutzungsplan wurden drei Änderungspläne festgestellt. Der Bebauungsplan „Moorenweis, Oberfeld“ wird durch die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes z.T. erfaßt. Diese Änderung wurde vom Landratsamt Fürstfeldbruck mit Schreiben vom 15.01.1998 genehmigt und ist seit dem 05.02.1998 wirksam.

In der 3. Flächennutzungsplanänderung ist das nördliche Plangebiet als Dorfgebiet dargestellt. Der südliche Teilbereich des Bebauungsplanes ist als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Für diese Fläche bedarf es einer Anpassung des Flächennutzungsplanes, weil eine Teilfläche als Obstwiese dargestellt ist.

3. Lage und Ziele der Bebauung nach Flächennutzungsplan

Im Erläuterungsbericht zur 3. Flächennutzungsplanänderung ist der Bebauungsplanbereich unter der Ziffer 2.7.3 erfaßt. Dazu wird ausgeführt:

2.7.3 Dorfgebiete im Westen

Die Gebiete befinden sich beidseitig entlang der St. Margarethstr. FFB 16 und waren bisher als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Hier lag ein grober Planungsfehler der Gemeinde vor. Bei der erstmaligen Aufstellung

des Flächennutzungsplans wurden einige Fakten nicht berücksichtigt. Im Planungsbereich befinden sich neben dem Wohnen auch noch Gewerbebetriebe (Elektriker, Post, Schuhgeschäft, Second-Hand-Geschäft, Friseur, Zahnarzt) und landwirtschaftliche Hofstellen (u.a. ein Schweinemastbetrieb). Diese Flächen werden jetzt als Dorfgebiet ausgewiesen.

Der südliche Bebauungsplanbereich ist als Fläche für die Landwirtschaft (Obstwiese) festgesetzt.

4. Geplante Nutzung und Gestaltung

Das Baugebiet gliedert sich in folgende Flächen:

Dorfgebiet incl. private Grünflächen:	ca. 4.480 qm
öffentlich-rechtlicher Eigentümerweg	ca. 500 qm
öffentliche Verkehrsflächen incl. Verkehrsgrünflächen:	ca. 1.200 qm
Landwirtschaftliche Nutzfläche (Obstwiese):	<u>ca. 1.020 qm</u>
Summe:	<u>ca. 7.200 qm</u>

Das Baugebiet ist als Dorfgebiet festgesetzt.

Das Dorfgebiet umfaßt ca. 0,45 ha Nettobauland incl. private Grünflächen. Im Baugebiet 1 ist eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Im Baugebiet 2 ist die GRZ mit 0,22 festgesetzt.

Die Gebäude dürfen im Baugebiet 2 mit Erd- und Dachgeschoß und im Baugebiet 1 zweigeschoßig ohne Kniestock errichtet werden.

Die Dachneigung beträgt bei Wohngebäuden 35° - 45°, bei Betriebsgebäuden und Pkw-Garagen 20° - 45° sowie bei sonst. Nebengebäuden 15° - 30°.

Die Wandhöhe wurde in dem Baugebiet 1 auf 6,2 m und im Baugebiet 2 auf 3,80 m beschränkt, damit die Fernwirkung der Gebäude gering bleibt. Am Ortsrand wurden traufständige Gebäude angeordnet und mit einer Ortsrandeingrünung versehen. Zusätzlich wurde eine Obstwiese vorgelagert als Übergang von den intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen zu den Bauflächen.

Damit wird ein harmonischer Übergang von der Landschaft zur Bebauung sowie ökologisch wertvolle Flächen geschaffen.

5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (siehe Anlage 1)

Die Gemeinde Moorenweis wendet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung an. Der Eingriff ist bereits nach der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise zulässig, weil alle Fragen mit „Ja“ beantwortet werden können und dem Naturschutz im Baugebiet Rechnung getragen wird:

Die Bebauung grenzt an die bestehende Bebauung an und schafft mit einer Ortsrandeingrünung und einer vorgelagerten Obstwiese eine verbesserte Situation im Umgriff des Bebauungsplanes.

6. Erschließung

Das Baugebiet wird durch einen öffentlich-rechtlichen Eigentümerweg in Form einer Stichstraße mit Wendepflaster erschlossen.

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgungsleitungen wurde ein Leitungsrecht festgesetzt.

Die neue Straße nach Süden ist mit einer Breite von 6,0 m festgesetzt, damit der landwirtschaftliche Verkehr nicht behindert wird.

Das Baugebiet 1 ist bereits erschlossen. Die Kreisstraße FFB 16 erhält zwei Sichtdreiecke bei der Einmündung der Pfalzstraße bzw. bei der südlichen Einmündung.

7. Immissionsschutz

Von den landwirtschaftlichen Betrieben im Umgriff und im Umfeld des Bebauungsplanes gehen Lärm- und Geruchsemissionen aus.

Die ordnungsgemäß betriebene Landwirtschaft wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

Das Baugebiet grenzt im Süden an landwirtschaftlich genutzte Flächen, die als Obstwiese festgesetzt wurden. Dadurch wird eine gegenseitige Störung vermieden.

8. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch gemeindliche Versorgungsanlage gesichert.

9. Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch die Stadtwerke Fürstenfeldbruck gesichert.

10. Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch die vertraglich gesicherte Müllabfuhr durch den Landkreis Fürstenfeldbruck.

11. 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.

12. Umlegung

Im Umgriff des Bebauungsplanes ist keine Umlegung erforderlich, weil die Eigentümer die Teilung und Erschließung selbst betreiben können.

13. Altlasten

Altlasten sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

14. Kosten

Soweit Erschließungskosten anfallen, werden diese nach den jeweiligen Satzungen abgerechnet.

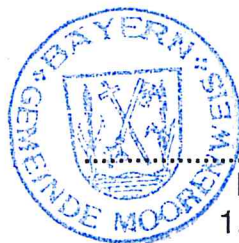
Nicht umlagefähige Kosten werden von der Gemeinde in den jeweiligen Haushaltsansätzen eingestellt.

Schondorf, den 23.07.1999
geändert: 18.07.2000
geändert: 17.10.2000
geändert: 01.03.2001

Moorenweis, den 04.04.2001



Th. J. Eckardt
Dipl.-Ing. Architekt





Heinz-H. Sasse
1. Bürgermeister

Anlage 1 zur Begründung zum Bebauungsplan „Moorenweis Oberfeld“ der Gemeinde Moorenweis Landkreis Fürstentfeldbruck

Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

	Ja	Nein
0. Planungsvoraussetzungen		
0.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan: Ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt.	X	
1. Vorhabenstyp		
1.1 Art der baulichen Nutzung: Es handelt sich bei dem Vorhaben um ein Dorfgebiet (nach § 5 BauNVO).	X	
1.2 Maß der baulichen Nutzung: Die festgesetzte GRZ wird nicht größer als 0,30 sein oder die neu überbaute/versiegelte Fläche wird weniger als 40 % des Plangebiets betragen.	X	
2. Schutzgut Arten und Lebensräume		
2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben: Flächen höherer Bedeutung wie: <ul style="list-style-type: none">· Flächen nach den Listen 1b und 1c,· Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG,· gesetzlich geschützte Biotopie bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen.	X	
2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Listen 2 und 3a) vorgesehen. (Art der Maßnahme: Obstwiese)	X	
3. Schutzgut Boden		
Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Listen 2 und 3a) begrenzt. (Art der Maßnahme: s. textl. Festsetzungen)	X	

4. Schutzgut Wasser

- 4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. X

Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.

- 4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt. X

- 4.3 Im Plangebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. X

Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z.B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.

(Art der Maßnahme: s. textl. Festsetzungen)

5. Schutzgut Luft/Klima

Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. X

Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

6. Schutzgut Landschaftsbild

- 6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an. X

- 6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutende Bereiche. X

Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.


- 6.3 Einbindung in die Landschaft:
Für die Landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z.B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes o.ä., vgl. z.B. Liste 4). X

(Art der Maßnahme: Ortsrandeingrünung)

Schondorf, den 18.07.2000

geändert: 17.10.2000

geändert: 01.03.2001


.....
Arch. Dipl.-Ing. Th. J. Eckardt