

GEMEINDE MOORENWEIS

BEBAUUNGSPLAN „MOORENWEIS-PAPPELSTRASSE“

PLANFERTIGER
ARCHITEKTURBÜRO

W. Pöschel

DINKEL - LOHBERGER - WALLNER
AM BAHNHOF 4a 82205 GILCHING
TEL. 08105/ 23253 FAX. 08105/25842



GEFERTIGT AM
GEÄNDERT AM

27.03.1995
18.12.1996
03.06.1997
22.12.1997

GELTUNGSBEREICH
FL.NR.

1472, 1472/8, 1472/32/Tfl., 1472/59/Tfl., 1473,
1632/Tfl., 1658/Tfl., 1659, 1662/Tfl., 1662/1,
1662/2, 1665/Tfl., 1669, 1669/1, 1669/2, 1670/Tfl.,
1670/2, 1670/3, 1670/4, 1670/5, 1670/6, 1671.

ZU DIESEM BEBAUUNGSPLAN GEHÖREN:

1. PLAN 1:500
2. AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 1:5000
3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
4. BEGRÜNDUNG

Die Gemeinde MOORENWEIS

erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127), beide zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO -, in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1993 (GVBl. S. 65) und Art. 98 der Bayer. Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.1994 (GVBl. S. 251) diesen Bebauungsplan als Satzung:



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN PAPPELSTRASSE GEMEINDE MOORENWEIS:

A. FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich

- a)  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

2. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist nach § 9 BauGB i. V. mit § 6 BauNVO als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 **FH max. 10,00 m** Die Firsthöhe , gemessen von der Dachhautoberkante darf in keinem Punkt , bezogen auf die Erdgeschoßrohfußbodenoberkante (vgl. hierzu Pkt. A.3.3.3), die max. zulässige Firsthöhe von 10,00 m überschreiten.
- 3.2 **WH max. 6,00 m** Die Traufseitige Wandhöhe, gemessen vom Schnittpunkt Außenfläche der Außenwand mit der Dachhautoberkante darf in keinem Punkt, bezogen die Erdgeschoßrohfußbodenoberkante(vgl. hierzu Pkt. A.3.3.3), die max. zulässige Wandhöhe von 6,00 m überschreiten.
- 3.3 Die Erdgeschoßrohfußbodenoberkante von max. 0,35 m muß durch Darstellung von Höhenkoten im Eingabeplan angegeben werden. Dabei ist ein Fixpunkt im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen anzugeben.
- 3.4 **GRZ 0,40** Grundflächenzahl 0,40 als Höchstwert gem. § 19 BauNVO
- 3.5 **GFZ 0,65** Geschoßflächenzahl 0,65 als Höchstwert gem. § 20 BauNVO.
Je Grundstück dürfen max. 50% der zulässigen Geschoßfläche (=0,325) für Wohnzwecke genutzt werden.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

- 4.1 Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 900 m².
- 4.2.1  Baugrenze
- 4.2.2 Bauvorhaben welche entlang der 20 kV-Leitung vor deren Erdverkabelung verwirklicht werden sollen, müssen unabhängig von der festgesetzten Baugrenze einen Sicherheitsabstand von mind. 3 m zur 20 kV-Leitung einhalten.
- 4.3 Garten-und Gerätehäuser, sowie Holzschuppen können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Notwendige Abstandsflächen sind einzuhalten.

5. Bauliche Gestaltung

5.1 Abstandsflächen

Die nach Art. 6 und 7 BayBO notwendigen Abstandsflächen sind einzuhalten.

5.2 Dachform, Dachneigung

5.2.1 Es sind nur Satteldächer zulässig.

Die zulässige Dachneigung beträgt bei

- Wohngebäuden	35°-45°
- Gewerbehallen	10°-30°
- Garagen	20°-45°
- sonst. Nebengebäude	10°-30°

Wintergärten bleiben hiervon unberührt.

5.2.2 Die Errichtung von Dachgauben ist erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig.

5.3 Firstrichtung

5.3.1 Firstrichtung wahlweise parallel oder senkrecht zur Straße.

5.3.2 Der First ist parallel zur längeren Seite des Grundrisses zu legen.

5.4 Material und Farbe der Dacheindeckung

5.4.1 Dachpfannen in ziegelrot und braun sind zulässig.

Lichtöffnungen und Wintergärten sind unabhängig von dieser Regelung grundsätzlich zulässig.

5.4.2 Bei Gewerbehallen sind auch Blechdächer (z.B. Aluminium-, Kupfer-, Zink-, feuerverzinktes Stahlblech) in nicht dauerhaft glänzenden Metallfarben, sowie die Dachfarben kupferbraun, rotbraun und resedagrün zulässig. Lichtöffnungen sind unabhängig von dieser Regelung grundsätzlich zulässig.

5.4.3 Bei Einbau von Solaranlagen auf den Dachflächen, darf ihre Größe die Dachfläche nicht überschreiten.

6. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen auf Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

6.1 Die Park- und Stellplätze sollen als befestigte Vegetationsflächen mit versickerungsfähigen Belägen (Schotterrasen, Magerrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, o.ä.) ausgeführt werden.

6.2 Besucher- und Kundenstellplätze sind als frei zugängliche Einzelstellplätze auf dem Baugrundstück in ausreichender Anzahl nachzuweisen und als solche zu kennzeichnen.

6.3 Die für den Schwerlastverkehr erforderlichen Flächen (Zufahrten, Stellplätze u. dgl.) können mit Verbundpflaster, Asphalt oder dgl. befestigt werden.

6.4 Werbeanlagen über der Traufhöhe sind nicht zulässig. Die Gemeinde kann Ausnahmen hiervon zulassen.

6.5 Stellplatzschlüssel

6.5.1 Für Wohnungen bis 60 m² ist jeweils ein Stellplatz, für Wohnungen über 60 m² sind jeweils zwei Stellplätze nachzuweisen.

6.5.2 Der Stellplatzbedarf für alle Nicht-Wohnnutzungen ist aus den „Richtlinien für den Stellplatzbedarf“ (IMBek. 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.

7. Stellplatzschlüssel

7.1  öffentliche Verkehrsfläche

7.2  Straßenbegrenzungslinie

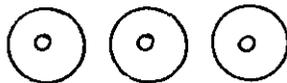
8. Grünordnung

8.1 Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächenplan einzureichen. Dieser ist auf die betrieblichen Bedürfnisse abzustimmen.

8.1.1 Je 300 m² Grundstücksfläche ist mind. 1 Baum 1.Wuchsordnung und 1 Baum 2.Wuchsordnung zu pflanzen. Anstelle von Bäumen 2.Wuchsordnung können auch Obstbäume, Sorten nach Wahl des Bauherrn, gepflanzt werden.

Bei Pflanzung der Bäume ist ein Mindestabstand zum Fahrbahnrand und den Grundstücksgrenzen von 4 m einzuhalten.

Zu pflanzende Bäume:



Lage um max. 5,00 m verschiebbar. Diese Bäume werden auf die zu pflanzenden Bäume angerechnet.

8.1.2 Mind. 2% der Baugrundstücksfläche sind mit Sträuchern zu bepflanzen.



Zusätzlich ist entlang des neuen Ortsrandes ein 5 m breiter Streifen intensiv mit Sträuchern einzugrünen;
Pflanzraster 1,5mx1,5m

8.1.3 Bei großflächigen Wänden wird deren Berankung mit Efeu, Wildem Wein, Knöterich oder ähnlichem empfohlen.

8.1.4 Für Hecken und Sichtschutzpflanzungen dürfen nur Laubgehölze verwendet werden. Koniferen (z.B. Tuja) sind zur Pflanzung von Hecken nicht zugelassen.

8.2 Die im Plan dargestellten Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten. Bäume, die nicht anwachsen, eingehen oder entfernt werden, sind zu ersetzen.

8.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Geh-, Fahr-, Park- oder Lagerflächen benötigt werden, mit Bäumen, Sträuchern und Rasen zu begrünen.

8.4 Pflanzliste

Die nachfolgende Pflanzliste ist nicht abschließend. Es können auch andere Sorten, in Absprache mit dem Landratsamt, gewählt werden.

8.4.1 Bäume 1.Wuchsordnung

Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Kaiserlinde	Tilia europaea 'Pallida'
Feldulme	Ulmus carpinifolia
Bergulme	Ulmus glabra
Silberahorn	Acer saccharinum
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Deutsche Stieleiche	Quercus robur
Platane	Platanus x acerifolia
Esche	Fraxinus excelsior

8.4.2 Bäume 2.Wuchsordnung

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Eberesche	Sorbus in Sorten
Rotdom	Crataegus laevigata
Walnuß	Juglans regia (einzelstehend)
Birke	Betula pendula
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Grauerle	Alnus incana

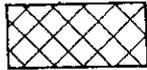
8.4.3 Sträucher

Waldhasel	Corylus avellana
Hartriegel	Cornus sanguinea
Weißdom	Crataegus monogyna
Rotdom	Crataegus laevigata
Schlehe/Schwarzdom	Prunus spinosa
Liguster	Ligustrum in Sorten
Heckenkirsche	Lonicera in Sorten
Rose	Rosa in Sorten
Schneeball	Viburnum in Sorten
Flieder	Syringa in Sorten
Holunder	Sambucus in Sorten
Kreuzdom	Rhamnus catharticus
Johannisbeere	Ribes in Sorten
Berberitze/Sauerdom	Berberis vulgaris
Faulbaum	Rhamnus frangula
Sal-und Hängeweide	Salix caprea
Purpurweide	Salix purpurea
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus

8.4.4 Geschnittene Hecken

Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Weißdom	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare

8.5



von jeglicher Bepflanzung freizuhalten-
de Fläche.

9. Angaben zur Erschließung

9.1.1 Die Stromversorgungskabel sind unterirdisch zu verlegen.

9.1.2



Vorhaltefläche für Trafostation

9.2 Elektrische Kabelverteilerschränke, bzw. Hausanschlußkästen, müssen so auf-
gestellt werden, daß diese von außen zugänglich sind und in der Flucht des
Zaunes liegen.

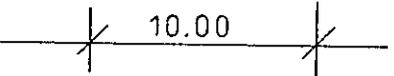
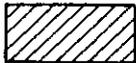
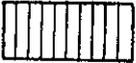
9.3

Telekom
Fernmeldekabel sind unterirdisch zu verlegen.

Gemeinde Moorenweis, 04.12.1990



Der Bürgermeister
Gemeinde Moorenweis

1. Die Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Fürstenfeldbruck.
- 1.1 Die 20 kV-Hochspannungsleitung entlang der Pappelstraße wird nach Absprache zwischen der Gemeinde und den Stadtwerken im Zuge des Ausbaus der Pappelstraße erdverkabelt.
- 1.2 Die Bauanträge für die entlang der 20 kV-Leitung geplanten Gebäude, sind bei den Stadtwerken Fürstenfeldbruck vorzulegen, um den Nachweis des Sicherheitsabstandes erbringen zu können. Nach erfolgter Erdverkabelung ist dies nicht mehr erforderlich.
2. Die Wasser- und Löschwasserversorgung erfolgt durch die Gemeinde Moorenweis.
3. Die Abwasserentsorgung erfolgt durch die Gemeinde Moorenweis im Mischsystem entsprechend der jeweils gültigen Entwässerungssatzung. Niederschlagswasser sollte aber trotzdem auf dem Baugrundstück versickert werden.
4. Im Planungsgebiet ist mit einem hohen Grundwasserstand zu rechnen. Um hier ein Eindringen von Wasser auszuschließen wird empfohlen die Untergeschoße, Lichtschächte und Kelleraufgänge bis zur festgesetzten Oberkante Rohfußboden wasserdicht auszubilden.
5. Die Müllentsorgung hat entsprechend den jeweils gültigen Bestimmungen des Landkreises Fürstenfeldbruck zu erfolgen. Eigenkompostierung wird empfohlen.
6.  bestehende Grundstücksgrenzen
7.  Grundstücksgrenze entfällt
8.  Maßangabe in Metern (z.B. 10,00 m)
9. 1662/1 Flurnummer z.B. 1662/1
10.  vorhandene Hauptgebäude (Wohnhäuser)
11.  vorhandene Gewerbe- bzw. Nebengebäude
12.  Durch Bodenaustausch sanierte Altlastenverdachtsfläche (= ehemalige Tennisanlage Fl.Nr. 1473)
13. Maßentnahme: Planzeichnung zur Entnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

C. VERFAHRENSVERMERKE