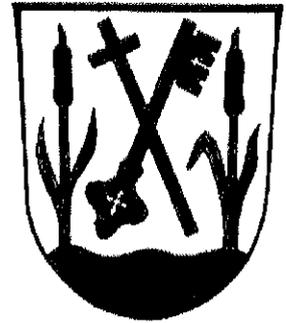


Gemeinde:

Moorenweis

Landkreis Fürstentfeldbruck



Bebauungsplan:

"Moorenweis - Stiegelfeld"

2. Änderung

Plandatum: 12.04.2005

Geändert am: 14.11.2005

Planfertiger: Gemeinde Moorenweis
Ammerseestr. 8
82272 Moorenweis

Die Gemeinde **Moorenweis**

erläßt gem. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB, sowie §§ 9, 10 des Baugesetzbuches -BauGB- i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert am 26.07.2004 (GVBl. S. 272), Art. 91 der Bayer. Bauordnung -BayBO- i.d.F. der Bek. vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, ber. 1998 S. 270), zuletzt geändert am 08.03.2005 (GVBl. S. 69) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO- i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466) diesen Bebauungsplan als

Satzung.

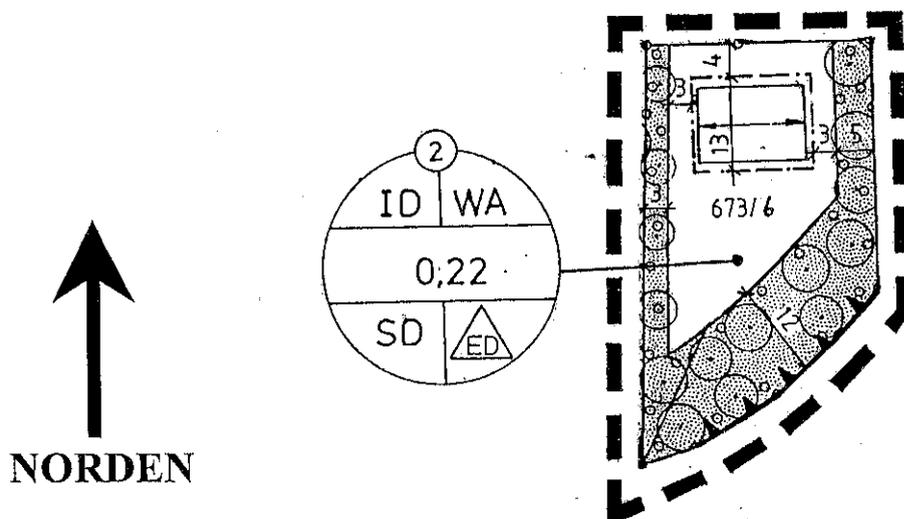
2. Änderung des Bebauungsplans „Moorenweis – Stiegelfeld“

1. Der Bebauungsplan „Moorenweis – Stiegelfeld“ wird um folgende Festsetzung Pkt. C 1.20 ergänzt:

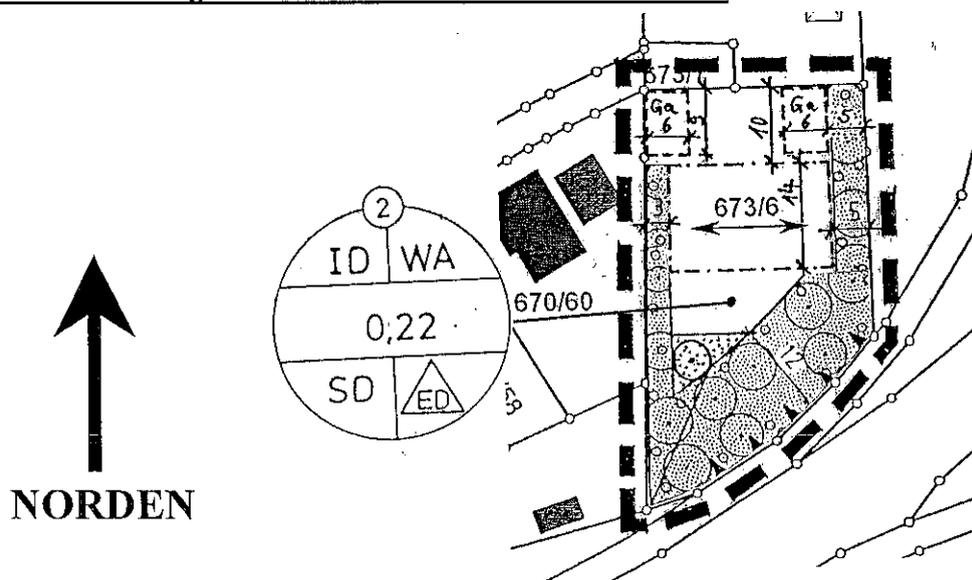
„Auf den Grundstücken Fl.Nrn. 670/14, 670/16, 670/20, 670/23, 670/27, 670/32, 670/37, 670/40, 670/46, 670/47 und 670/63 ist im Bereich der festgesetzten Ortsrandeingrünung auf der Wallinnenseite die Errichtung von Geräteschuppen und Holzhütten mit einer max. Grundfläche von 20 m² zulässig. Die max. zulässige Wandhöhe beträgt hier 2,30 m. Als Wandhöhe gilt der Schnittpunkt der Unterkante Sparren mit der Außenwand, bezogen auf das natürliche Gelände.“

2. Änderung der Plandarstellung für mehrere Grundstücke

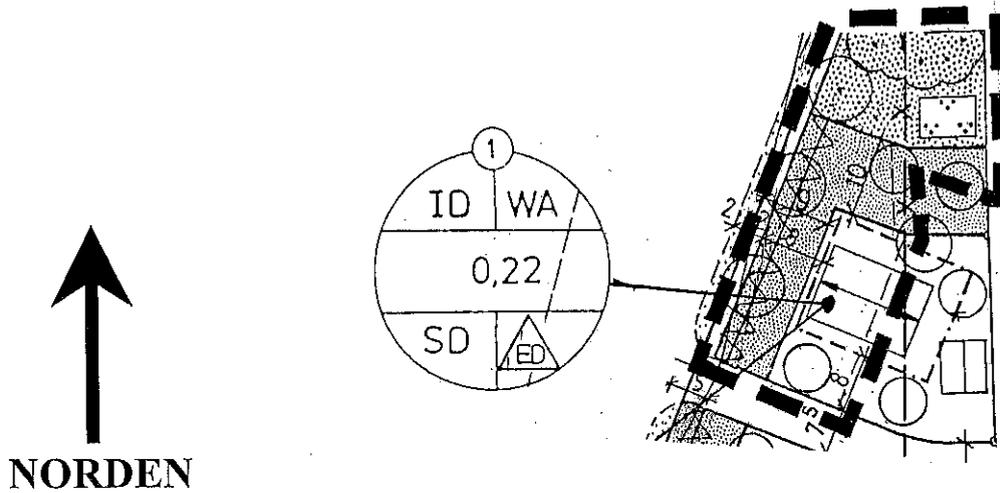
- 2.1 Alte Planfassung M 1:1000 für das Grundstück Fl.Nr. 673/6 wird aufgehoben



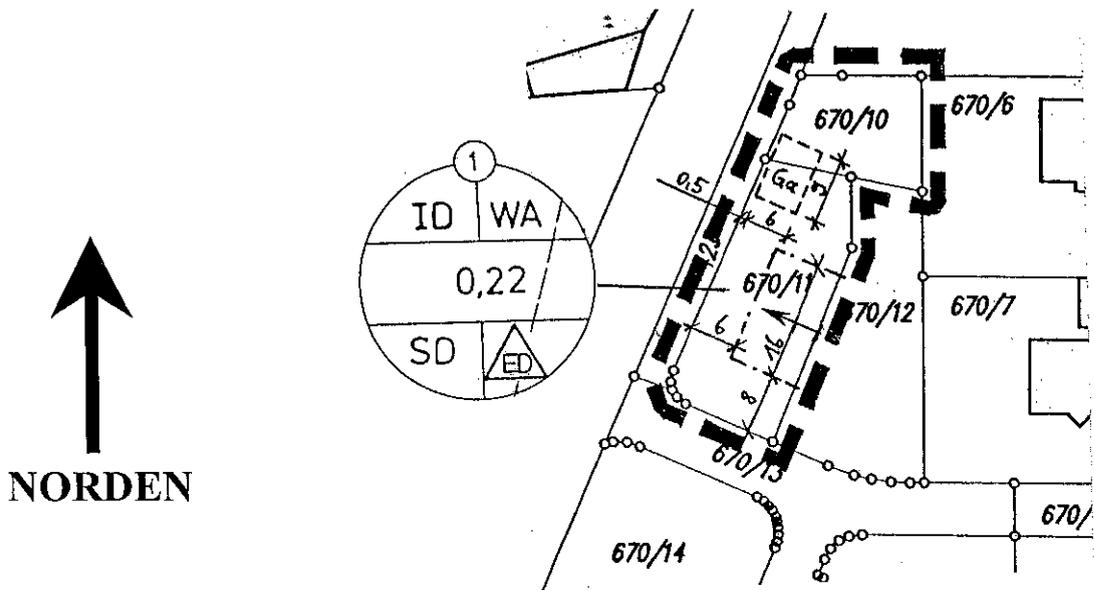
Neue Planfassung M 1:1000 für das Grundstück Fl.Nr. 673/6



2.2 Alte Planfassung M 1:1000 für die Grundstücke Fl.Nrn. 670/10 und 670/11 wird aufgehoben



Neue Planfassung M 1:1000 für die Grundstücke Fl.Nrn. 670/10 und 670/11



2.3 Festsetzungen durch Planzeichen



Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

WA

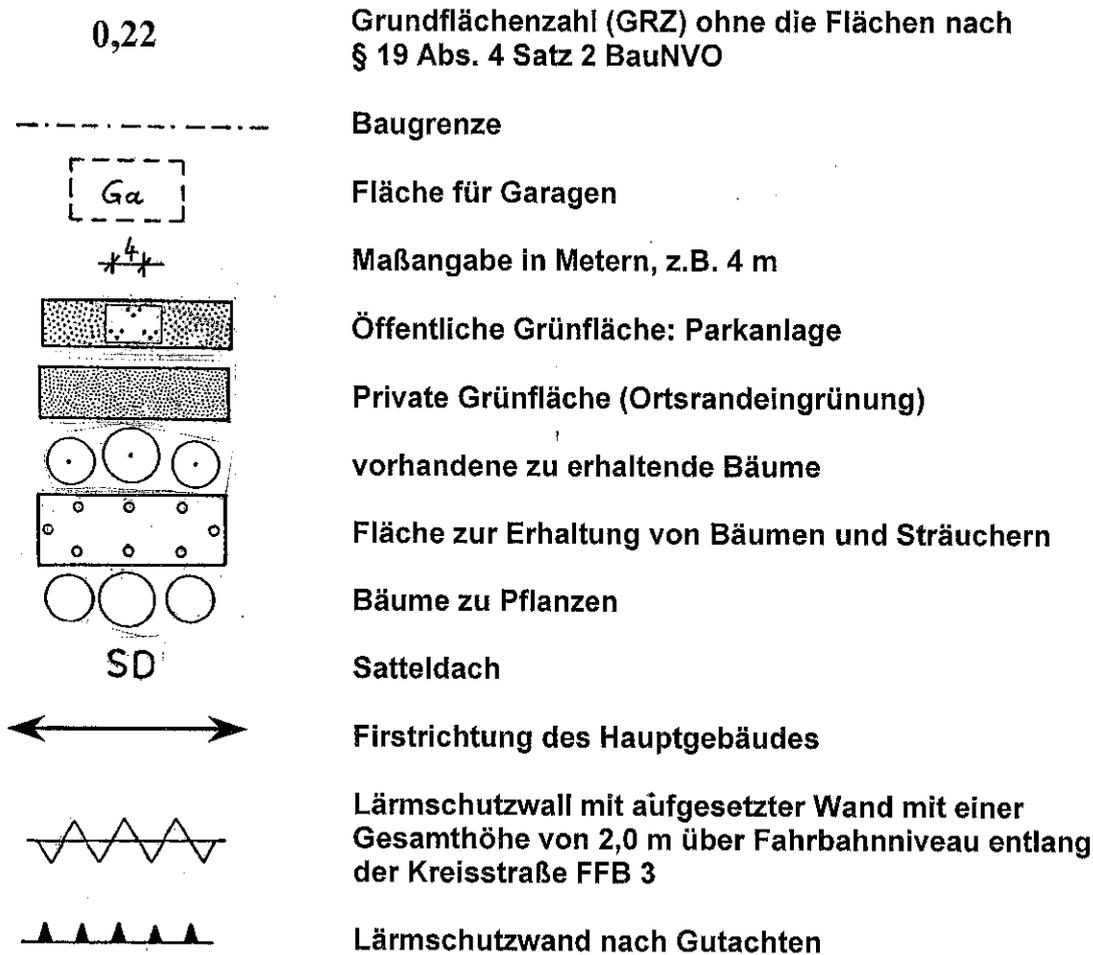
Allgemeines Wohngebiet

ID

Zahl der Geschosse als Höchstgrenze
(Dachgeschoß als Vollgeschoß zulässig)



offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

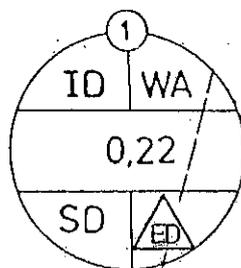


Erläuterung der Nutzungsschablone:

Zahl der Geschosse als Höchstgrenze; DG als Vollgeschoß zulässig.

Grundflächenzahl (GRZ)

Satteldach



Nr. des Baugebiets z.B. „1“

Allgemeines Wohngebiet

offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3. Weitere Festsetzungen durch Text

3.1 Für das Grundstück Fl.Nr. 670/10 wird zusätzlich noch folgendes festgesetzt:

3.1.1 Auf dem Grundstück Fl.Nr. 670/10 sind mind. 4 heimische Obst- bzw. Laubbäume zu pflanzen. Zusätzlich sind heimische Sträucher auf dem Grundstück zu pflanzen. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze sind die Sträucher 3-reihig im Pflanzraster 1,5 m x 1,5 m zu pflanzen.

3.2 Für das Grundstück Fl.Nr. 670/11 wird zusätzlich noch folgendes festgesetzt:

3.2.1 Entlang der westlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Fl.Nr. 670/11 ist zur Sicherstellung des erforderlichen Lärmschutzes eine 1,5 Meter hohe Naturstein-Gabionenwand zu errichten. Als Höhenbezugspunkt dient der anliegende Geh- und Radweg.

Die Naturstein-Gabionenwand ist in ihrer gesamten Länge und Höhe mit Rankgewächsen zu begrünen. Die Rankgewächse dürfen nicht in den Geh- und Radweg überstehen.

3.2.2 Die Zufahrt zu den Garagen entlang der Naturstein-Gabionenwand ist in wasserdurchlässigem Belag auszuführen.

Moorenweis, den 28.11.2005
Gemeinde Moorenweis


Schaffler
1. Bürgermeister



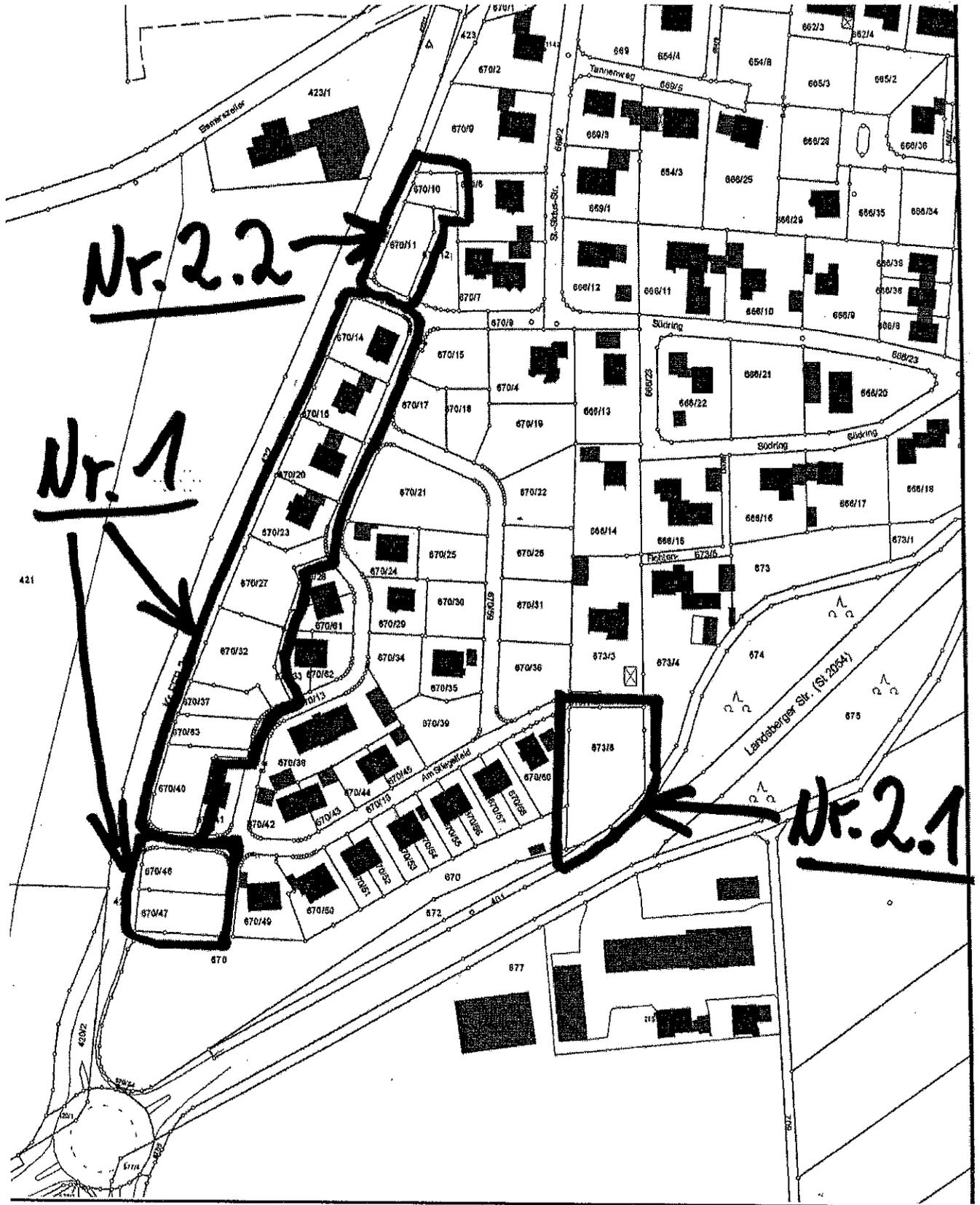
Hinweis: Mit Ausnahme der unter Pkt. 1 bis 3 festgelegten Änderungen bzw. Ergänzungen bleiben der Bebauungsplan „Moorenweis – Stiegelfeld“ vom 24.11.2000 und die 1. Änderung vom 13.05.2003 weiterhin rechtsverbindlich.

Plandatum: 12.04.2005

Geändert am: 14.11.2005

Übersichtslageplan

zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Moorenweis – Stiegelfeld“



2. Änderung des Bebauungsplans „Moorenweis – Stiegelfeld“

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Moorenweis hat in der Sitzung vom 12.04.2005 beschlossen den Bebauungsplan zu ändern. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 19.08.2005 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).



Moorenweis, den 22.08.2005

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Schäffler', is written over a horizontal dotted line.

Schäffler
1. Bürgermeister

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nrn. 1 und 2 BauGB vom 29.08.2005 bis 29.09.2005 in der Gemeindeverwaltung Moorenweis, Ammerseestr. 8, Zimmer E 03, 82272 Moorenweis, öffentlich ausgelegt. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 31.08.2005 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB am Verfahren beteiligt.

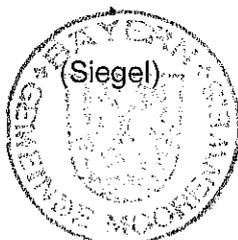


Moorenweis, den 10.10.2005

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Schäffler', is written over a horizontal dotted line.

Schäffler
1. Bürgermeister

3. Die Gemeinde Moorenweis hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 14.11.2005 die 2. Änderung des Bebauungsplans „Moorenweis – Stiegelfeld“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.



Moorenweis, den 25.11.2005

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Schäffler', is written over a horizontal dotted line.

Schäffler
1. Bürgermeister

5. Der Beschluß der Gemeinde Moorenweis über die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Moorenweis – Stiegelfeld“ ist am 30.11.2005 ortsüblich bekanntgemacht worden (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Moorenweis – Stiegelfeld“ 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 Änderungsbebauungsplan 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 01.12.2005

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. Schäffler', is written over a horizontal dotted line.

Schäffler
1. Bürgermeister

Begründung
zur 2. Änderung
des Bebauungsplans „Moorenweis – Stiegelfeld“

Der Bebauungsplan „Moorenweis – Stiegelfeld“ ist seit 24.11.2000 in Kraft. Die 1. Änderung dieses Bebauungsplans ist seit 13.05.2003 in Kraft.

1. Ein großer Teil der Baugrundstücke innerhalb des Baugebiets wurde zwischenzeitlich bebaut. Bei den am westlichen Rand des Baugebiets gelegenen Grundstücken zeigte sich schon bald, dass es hier erhebliche Einschränkungen bezüglich der Grundstücksnutzung gibt. Vor allen Dingen haben die Grundstückseigentümer Probleme bei der Anordnung von notwendigen Geräteschuppen bzw. Holzlagerschuppen. Hierbei handelt es sich eigentlich um genehmigungsfreie Nebengebäude im Sinne des Art. 63 Abs. 1 Nr. 1 a) BayBO, welche aufgrund der Vorgaben des Bebauungsplans bei den sog. „Wallgrundstücken“ nicht überall platziert werden können.

Der für diese Nebengebäude in Frage kommende ideale Standort ist laut Auskunft von den betroffenen Grundstückseigentümern auf der Wallinnenseite im Bereich der festgesetzten Ortsrandeingrünungsfläche. Bei Aufstellung des Bebauungsplans war sich die Gemeinde Moorenweis dieser Problematik nicht bewusst. Um hier Abhilfe zu schaffen, ist eine Bebauungsplanänderung unumgänglich.

Es handelt sich hier um eine Bebauung, welche innerhalb der sog. „Anbauverbotszone“ entlang der Kreisstraße FFB 3 zugelassen werden soll. Hierzu ist die Zustimmung der Kreisstraßenverwaltung zwingend erforderlich. Nach Rücksprache mit der Kreisstraßenverwaltung wird eine Zustimmung in Aussicht gestellt, wenn Einschränkungen bezüglich der zulässigen Höhe und Grundfläche sowie der Gebäudeart getroffen werden.

Bezüglich der zulässigen Grundstücksversiegelung wird darauf hingewiesen, dass sich hier nichts ändert und diese insbesondere nicht erhöht wird. Lediglich die Wahl der Lage dieser Nebengebäude soll innerhalb des jeweiligen Grundstücks künftig flexibler möglich sein.

Für die Grundstücke am westlichen Rand des Baugebiets wird den Grundstückseigentümern die Errichtung von notwendigen Geräteschuppen bzw. Holzschuppen auf der Wallinnenseite innerhalb des Bereichs der festgesetzten Ortsrandeingrünungsfläche künftig ermöglicht. Betroffen hiervon sind die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 670/14, 670/16, 670/20, 670/23, 670/27, 670/32, 670/37, 670/40, 670/46, 670/47 und 670/63. Die max. zulässige Grundfläche für diese Gebäude beträgt 20 m², bei einer max. zulässigen Wandhöhe von 2,30 m. Als Wandhöhe gilt der Schnittpunkt der Unterkante Sparren mit der Außenwand, bezogen auf das natürliche Gelände.

2. Das Grundstück Fl.Nr. 673/6 ist durch seine Lage und Zuschnitt aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans baulich nicht besonders nutzbar. Die Anordnung der Zufahrt und Stellplätze bereitet dabei die größten Probleme. Die bisher zulässige Bebauung wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplans auf ausdrücklichen Wunsch des damaligen Eigentümers so festgelegt. Zwischenzeitlich hat ein Eigentümerwechsel stattgefunden.

Beim Grundstück Fl.Nr. 673/6 ist nunmehr eine Vergrößerung des Bauraums vorgesehen. Desweiteren sollen zwei Bauräume zur Errichtung von Garagen für den notwendigen Stellplatznachweis eingeplant werden. Die beim westlichen Garagenstandort entfallende Eingrünung des Grundstücks wird im südlichen Grundstücksbereich durch Pflanzgebote kompensiert.

3. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 670/11 ist bisher aufgrund der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan die Errichtung einer freistehenden Garage praktisch nicht möglich. Der Grundstückseigentümer möchte zwei Garagen und einen Geräteraum aber in jedem Fall errichten. Dies kann die Gemeinde Moorenweis nur über eine entsprechende Bebauungsplanänderung ermöglichen.

Anstelle des bisher vorgesehenen Lärmschutzwalls soll im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 670/11 mit einer Naturstein-Gabionenwand der erforderliche Lärmschutz sichergestellt werden. Entsprechend der Stellungnahme des Landratsamtes Fürstfeldbruck vom 27.09.2005 ist eine Mindesthöhe von 1,5 m erforderlich. Als Höhenbezugspunkt dient der anliegende Geh- und Radweg. Um hier eine Ortsrandeingrünung wenigstens noch teilweise zu gewährleisten, ist die Naturstein-Gabionenwand in ihrer gesamten Länge und Höhe mit Rankgewächsen zu begrünen. Die Rankgewächse dürfen nicht in den Geh- und Radweg überstehen.

Da bei dieser Variante des Lärmschutzes wesentlich weniger Grundfläche erforderlich ist, kann die erforderliche Zufahrt zu den im Norden des Grundstücks vorgesehenen Garagen geschaffen werden. Die Garagenzufahrt ist in wasserdurchlässigem Belag auszuführen.

Im Bereich der geplanten Zufahrt zu den geplanten Garagen mit Geräteraum ist bisher im Bebauungsplan eine Ortsrandeingrünung samt Lärmschutzwall vorgesehen. Um die drastische Reduzierung der Ortsrandeingrünung beim Grundstück Fl.Nr. 670/11 zu kompensieren, soll auf dem Grundstück Fl.Nr. 670/10 die Bepflanzung intensiver als ursprünglich vorgesehen ausfallen (zusätzliche Bäume und Sträucher). Es sind mind. 4 heimische Obst- bzw. Laubbäume zu pflanzen. Zusätzlich sind heimische Sträucher auf dem Grundstück zu pflanzen. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze von Fl.Nr. 670/10 sind die Sträucher 3-reihig im Pflanzraster 1,5 m x 1,5 m zu pflanzen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Moorenweis – Stiegelfeld“ erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Von einer Umweltprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Moorenweis, den 14.11.2005
Gemeinde Moorenweis


Schäffler
1. Bürgermeister

