

# GEMEINDE MOORENWEIS

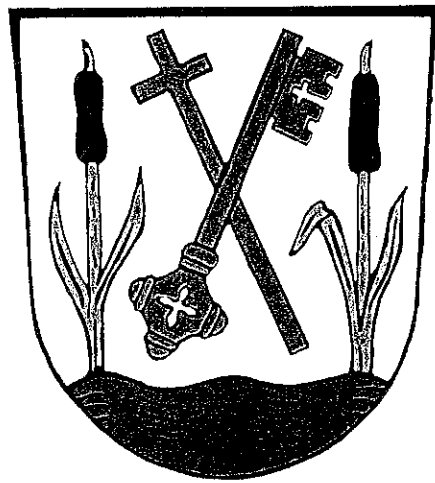
LKR. FÜRSTENFELDBRUCK

REG.BEZIRK OBERBAYERN

## Bebauungsplan

### „Moorenweis Stiegelfeld“

mit integrierter Grünordnung



## PLANUNGSBÜRO

Architekt Dipl.-Ing. Eckardt

Landsberger Straße 80

86938 Schondorf a.A.

Telefon: 08192 - 246

Telefax: 08192 - 297

Moorenweis, den 22.11.2000.....

Schondorf, den 30.11.1998

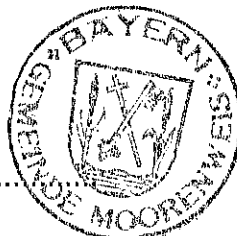
geändert: 24.06.1999

geändert: 18.07.2000

geändert: 17.10.2000

geändert: 08.11.2000

Heinz-H. Sasse  
1. Bürgermeister



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

<b>Bestandteile des Bebauungsplanes</b>	<b>Seite</b>
A Satzungstext (Präambel)	2
B <sub>1</sub> Plan 1:1000	3
Übersichtsplan M 1:2000	4
B <sub>2</sub> Festsetzungen durch Planzeichen	5
C Festsetzungen durch Text	7
D Hinweise	10
E Verfahrensvermerke	12
F Begründung	14

## **A SATZUNGSTEXT**

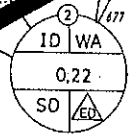
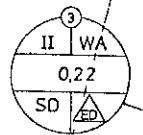
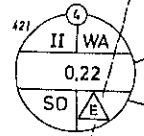
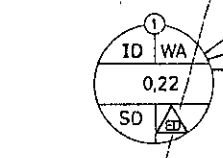
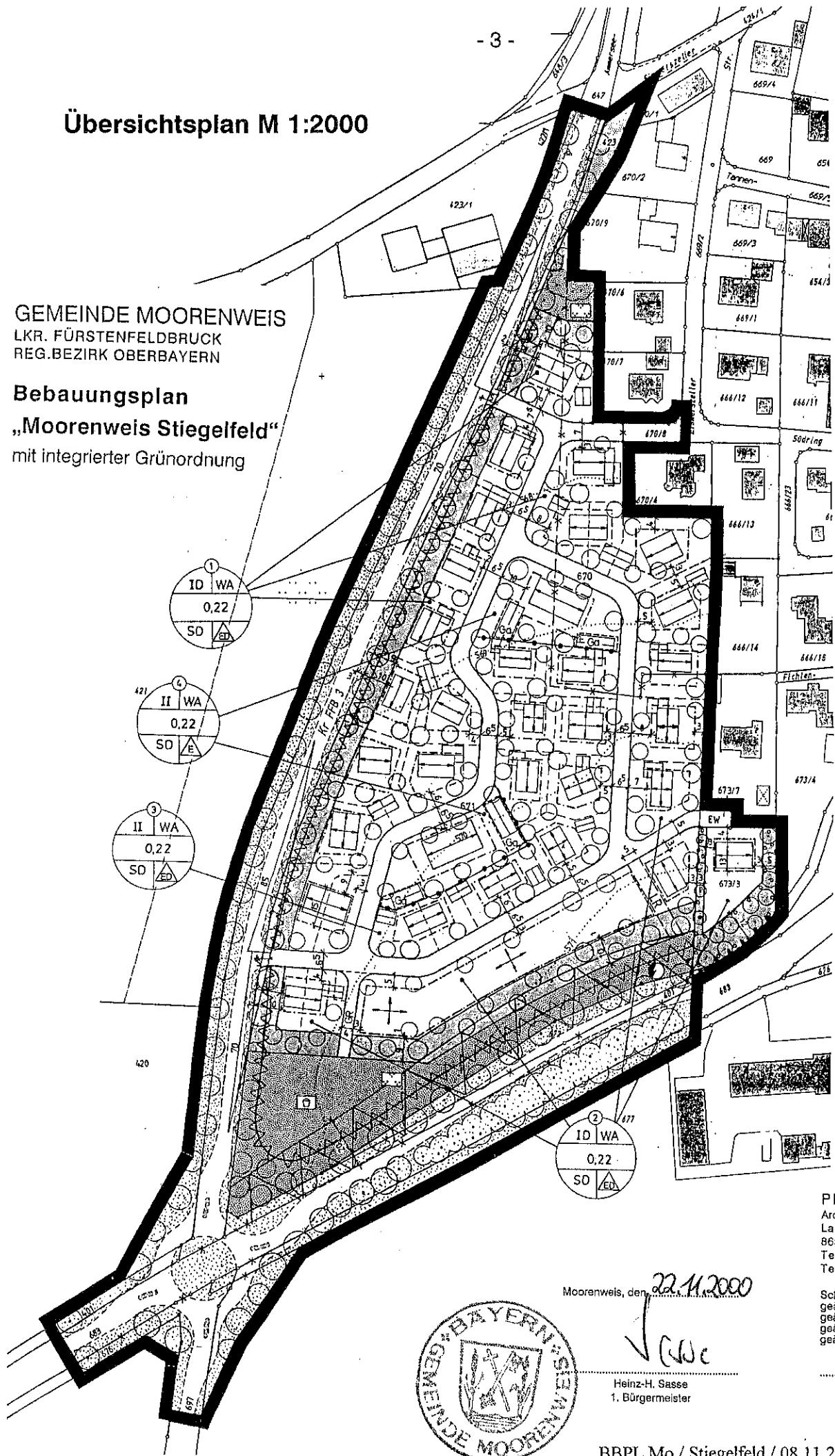
### **Präambel**

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) diesen Bebauungsplan als **S a t z u n g** .

# Übersichtsplan M 1:2000

GEMEINDE MOORENWEIS  
LKR. FÜRSTENFELDBRUCK  
REG. BEZIRK OBERBAYERN

**Bebauungsplan**  
**„Moorenweis Stiegelfeld“**  
mit integrierter Grünordnung



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

Schondorf, den 30.11.1998  
geändert: 24.06.1999  
geändert: 18.07.2000  
geändert: 17.10.2000  
geändert: 08.11.2000




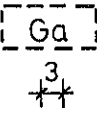
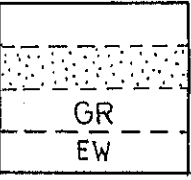
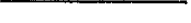








Moorenweis, den 22.11.2000

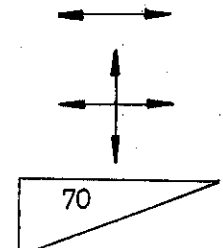

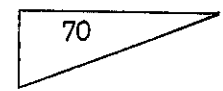

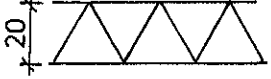
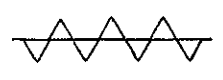





Heinz-H. Sasse  
1. Bürgermeister

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

## B<sub>2</sub> Festsetzung durch Planzeichen

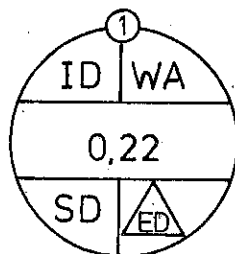
	WA	allgemeines Wohngebiet
	II	Zahl der Geschosse als Höchstgrenze (Dachgeschoß nur als Nichtvollgeschoß zulässig)
	ID	Zahl der Geschosse als Höchstgrenze (Dachgeschoß als Vollgeschoß zulässig)
z.B.		offene Bauweise, nur Einzelhäuser mit max. 6 WE zulässig
z.B.		offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	0,22	Grundflächenzahl (GRZ) ohne die Flächen nach § 19 (4) 2 BauNVO
		Baugrenze
		Flächen für Garagen und Stellplätze Maßangabe in Metern, z.B. 3 m
		öffentliche Verkehrsflächen: Straßenverkehrsfläche Verkehrsgrünfläche Geh- und Radweg Eigentümerweg
		Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
		öffentliches Leitungsrecht
		öffentliche Grünfläche: Kinderspielplatz Parkanlage
		Private Grünfläche (Ortsrandeingrünung)
		vorhandene zu erhaltende Bäume
		vorhandenes zu erhaltendes Gehölz
		Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
		Bäume zu pflanzen gem. der textl. Festsetzungen C Ziff. 1.17
		Alleebäume, s. C Ziff. 1.19

<p><b>SD</b></p> 	<p>Satteldach, Dachneigung 35° - 45° s. textl. Festsetzungen C Ziff. 1.11</p>
	<p>Firstrichtung des Hauptgebäudes, Richtungsabweichungen bis zu 30° sind zulässig</p>
	<p>Sichtdreieck mit Maßangabe in Metern, z.B. 70 m</p>
	<p>Grenze unterschiedlicher Nutzung</p>
	<p>Anbauverbotszone (20 m)</p>
	<p>Lärmschutzwand mit einer Höhe über Fahrbahnniveau von 3,5 m entlang der St 2054 bzw. 2,0 m entlang der FFB 3</p>
	<p>Lärmschutzwand nach Gutachten</p>
	<p>Trafostation</p>
	<p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</p>

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE:

z.B. Zahl der Geschosse als Höchstgrenze DG als Vollgeschoß zulässig Grundflächenzahl (GRZ)

Satteldach, Dachneigung s. textl. Festsetzungen



Nr. des Baugebietes z.B. „1“  
allgemeines Wohngebiet

z.B. offene Bauweise nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

## C TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.01 Das Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.02 Bei der Überschreitung der GRZ nach § 19 (4) 2 werden die Flächen für die Zufahrt zu den Garagen nicht mitgerechnet.
- 1.03.1 In den Baugebieten 1 - 3 sind je Gebäude und je Doppelhaushälfte nur max. zwei Wohneinheiten zulässig.
- 1.03.2 Im Baugebiet Nr. 4 sind je Gebäude max. acht Wohneinheiten zulässig.
- 1.04 Die Abstandsflächen gem. Art. 6 und 7 BayBO sind einzuhalten. Im Baugebiet Nr. 4 ist der Art. 6 BayBO für die festgesetzten Garagenbau Räume nicht anzuwenden (Art. 7 Abs. 1 BayBO).
- 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 Mindestgrundstücksgröße beträgt bei Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte mind. 300 m<sup>2</sup>.
- 1.08 Baulicher Schallschutz
  - 1.08.1 Innerhalb eines Bereiches von 20 m entlang der Staatsstraße St 2054 sowie der Kreisstraße FFB 3 sind bei Errichtung und Änderung von Gebäuden technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen die gewährleisten, daß die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden. Für Festlegungen der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist dabei der Lärmpegelbereich III zugrunde zu legen.
  - 1.08.2 Innerhalb des Bereiches von 20 m entlang der Staatsstraße St 2054 sowie der Kreisstraße FFB 3 sind bevorzugt Wohnungsgrundrisse zu planen, bei denen die Fenster, die zur Belüftung von Schlafräumen erforderlich sind, in den von der Straße abgewandten Fassaden liegen. Wo eine Grundrißorientierung im Einzelfall mit plausibler Begründung nicht möglich ist, müssen Fenster von Schlafräumen (Schlaf- und Kinderzimmer), die ausschließlich über ein Fenster in der geräuschbelasteten Fassade belüftet werden können, mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden. Die Anforderungen aus Abschnitt 1.08.1 sind auch bezüglich der Lüftungseinrichtungen zu beachten.

- 1.09 Im Bereich der Kreuzung St 2054/Kr FFB 3 sind aus Gründen der Verkehrssicherheit ausreichende Sichtverhältnisse zu gewährleisten und künftig auch freizuhalten.

Sichtfelder sind gemäß RAS-K 1 herzustellen. Die Sichtdreiecke sind von Baulichkeiten, Anpflanzungen und Ablagerungen über 0,80 m Höhe - gemessen vom angrenzenden Fahrbahnrand - freizuhalten.

Der Lärmschutzwall darf im Sichtdreieck nur eine max. Höhe von 0,8 m erreichen und in diesem Bereich nicht bepflanzt werden. Ausgenommen sind einzeln stehende, hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von mindestens 3,0 m Höhe, gemessen vom angrenzenden Fahrbahnrand.

Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

- 1.10 Stellplätze und Garagen sind außer in den privaten Grünflächen überall zulässig. Im Bereich der Garagenzufahrten ist ein Stauraum von mind. 5,0 m vorzusehen. Die Stellplätze und deren Zufahrt, sowie Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag (z.B. Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine) auszuführen. Carports müssen einen Mindestabstand von 2,0 m (Dachkante) zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

- 1.11 Es sind nur Satteldächer zulässig. Die Dachneigung beträgt bei  
- Wohngebäuden 35° - 45°                      - Pkw-Garagen 20° - 45°  
- sonst. Nebengebäuden 10° - 30°.

Wintergärten bleiben hiervon unberührt.

Dachpfannen sind in ziegelrot und rotbraun zulässig. Wintergärten sind unabhängig von dieser Regelung grundsätzlich zulässig und erwünscht.

- 1.12 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.

- 1.13 Die Erdgeschoßrohfußbodenoberkante darf max. 0,35 m über gewachsenem Gelände, gemessen an der Bergseite des Gebäudes, liegen. An der Talseite des Gebäudes ist eine dem Höhenunterschied des Geländes entsprechende Überschreitung zulässig. Anschüttungen sind erwünscht.

- 1.14 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.

- 1.15 Um das Orts- und Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen, sind nur gedeckte, unauffällige und nicht glänzende Farben zulässig.

- 1.16 Größere fensterlose Fassadenteile sind zu begrünen (z.B. Efeu, wilder Wein, Knöterich o.ä.).

- 1.17 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze für Kfz angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten und mit heimischen Bäumen sowie Sträuchern zu bepflanzen. Der Standort der zu pflanzenden Bäume kann um bis zu 5 m verschoben werden.

Die privaten Grünflächen entlang des Ortsrandes einschließlich des Lärmschutzwalles entlang der Kreisstr. FFB 3 sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern in 1,5 m x 1,5 m-Raster 3-reihig zu bepflanzen.

Folgende Bäume und Sträucher gelten als Anregung für die Bepflanzung:

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

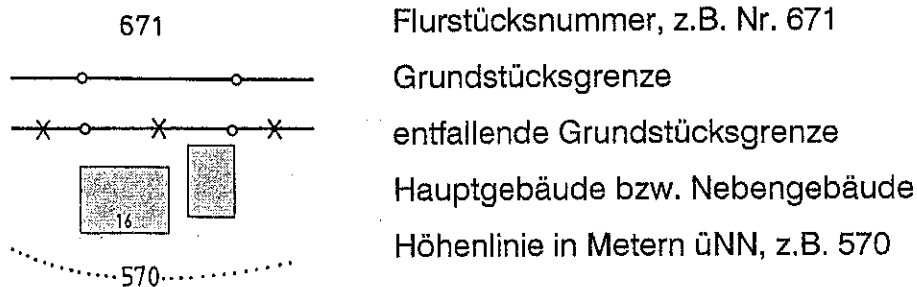
- 1.18 Die öffentlichen Grünflächen sind parkartig mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

- 1.19 Die Allee entlang der Kreisstraße FFB 3 ist als Obstbaumallee mit Hochstämmen zu bepflanzen. Soweit diese Alleebäume in privatem Grund stehen übernimmt die Gemeinde Moorenweis die Bepflanzung. Der Grundeigentümer hat die Bäume zu erhalten, zu pflegen und abzuernten.



## D HINWEISE

### 1.01 Hinweise durch Planzeichen



- 1.02 Als Heizsysteme sollten umweltfreundliche Heizungsarten, insbesondere Solarenergiesysteme verwendet werden.
- 1.03 Zur Verringerung des Hausmülls sollen nach Möglichkeit für jedes Baugrundstück Komposthaufen angelegt werden.
- 1.04 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
- 1.05 Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die gemeindlichen Anlagen im Trennsystem entsprechend der jeweils gültigen Entwässerungssatzung. Niederschlagswasser ist in den Oberflächenwasserkanal einzuleiten.
- 1.06 Die Stromversorgungskabel sind unterirdisch zu verlegen.
- 1.07 Elektrische Kabelverteilerschränke bzw. Hausanschlußkästen müssen so aufgestellt werden, daß diese von außen zugänglich sind und in der Flucht des Zaunes liegen. Telekommunikationsanlagen sind gemäß §§ 50 ff TKG zu verlegen.
- 1.08 Die Müllentsorgung hat entsprechend den jeweils gültigen Bestimmungen des Landkreises Fürstentfeldbruck zu erfolgen. Eigenkompostierung wird empfohlen.
- 1.09 Eine pergolaartige Überdachung von Park- und Stellplätzen, z.B. in Holzkonstruktion mit Rank- und Schlingpflanzen, wird angeregt.
- 1.10 Sollten bei Baumaßnahmen Bodendenkmäler zutage treten, ist das Landesamt für Denkmalschutz unverzüglich zu benachrichtigen (§ 8 BayDSchG).
- 1.11 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 30.11.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 30.12.1998 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).



Moorenweis, den 04.11.1998

.....  
1. Bürgermeister Heinz-H. Sasse

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB von 08.01.1999 bis 08.02.1999 öffentlich dargelegt. Während dieser Zeit bestand Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.



Moorenweis, den 10.02.1999

.....  
1. Bürgermeister Heinz-H. Sasse

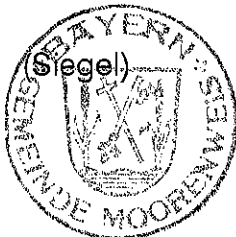
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 09.09.1999 bis 11.10.1999 in der Gemeindeverwaltung Moorenweis, Ammerseestr. 8, Zimmer E03, 82272 Moorenweis öffentlich ausgelegt.



Moorenweis, den 14.10.1999

.....  
1. Bürgermeister Heinz-H. Sasse

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 31.08.2000 bis 02.10.2000 in der Gemeindeverwaltung Moorenweis, Ammerseestr. 8, Zimmer E03, 82272 Moorenweis erneut öffentlich ausgelegt.



Moorenweis, den 04.10.2000

.....  
1. Bürgermeister Heinz-H. Sasse

5. Die Gemeinde Moorenweis hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 17.10.2000 und 08.11.2000 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.



Moorenweis, den 14.11.2000

.....  
1. Bürgermeister Heinz-H. Sasse

6. Der Beschluß der Gemeinde Moorenweis über den Bebauungsplan ist am 24.11.2000 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 24.11.2000.

Heinz-H. Sasse  
1. Bürgermeister Heinz-H. Sasse

## **F BEGRÜNDUNG**

zum Bebauungsplan „**Moorenweis Stiegelfeld**“ der Gemeinde Moorenweis, Landkreis Fürstfeldbruck vom 14. Oktober 1998, 30. November 1998, 24. Juni 1999, 9. November 1999, 18. Juli 2000, 17. Oktober 2000

in der Fassung vom 8. November 2000

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 Grundstücke 670, 670/8, 671, 672, 673/6, 673/7, 422/1 und 423 sowie Teilflächen der Flur-Nr. 401, 420, 421, 422, 646, 676, 677, 678, 683 und 697, alle Gemarkung Moorenweis.

### **2. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Die Gemeinde Moorenweis besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan. Zum Flächennutzungsplan wurden drei Änderungspläne festgestellt. Der Bebauungsplan „Stiegelfeld“ wird durch die 2. und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes erfaßt. Diese Änderung wurde vom Landratsamt Fürstfeldbruck mit Schreiben vom 15.01.1998 genehmigt und ist seit dem 05.02.1998 wirksam.

In der 2. und 3. Flächennutzungsplanänderung ist das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet mit Ortsrandeingrünung und Lärmschutzmaßnahme dargestellt.

### **3. Lage und Ziele der Bebauung nach Flächennutzungsplan**

Im Erläuterungsbericht zur 2. bzw. 3. Flächennutzungsplanänderung ist der Bebauungsplanbereich unter der Ziffer 2.2 bzw. 2.7.7 erfaßt. Dazu wird ausgeführt:

## 2.2 Allgemeines Wohngebiet im Südwesten

Die Wohnbauflächen im Südwesten von Moorenweis sollen durch diese Neubaufäche noch abgerundet werden. Die Erschließung soll durch Anbindung an bestehende Erschließungsstraßen folgen. Eine Anbindung an die FFB 3 ist nicht vorgesehen. Zur FFB 3 hin wird ein Pflanzstreifen von 15 m, zur freien Landschaft nach Süden von 10 m vorgesehen. Im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren ist nach Absprache mit der Immissionsschutzbehörde ggf. in einem schalltechnischen Gutachten die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen zu prüfen.

Umfang ca. 1,5 ha.

### 2.7.7 Allgemeines Wohngebiet im Südwesten

Zwischen der Kreisstraße FFB 3 und der Staatsstraße St 2054 soll das bereits ausgewiesene Wohngebiet nach Süden erweitert werden. Der bisher geplante Wall mit Ortsrandeingrünung umgibt wie bisher die neue Fläche im Süden und Westen. Zur Lärmbeeinträchtigung im Westen durch die FFB 3 tritt in erhöhtem Maße nur eine Beeinträchtigung durch die St 2054 von Süden. Die Errichtung eines Lärmschutzwalls in Verbindung mit einer Ortsrandeingrünung erscheint um so sinnvoller, und wird hiermit sowohl textlich als auch im Plan zeichnerisch festgelegt. Auch wegen der Einsehbarkeit von Westen und Süden ist eine sorgfältige Eingrünung sehr wichtig. Der südliche Ortsrand wird zudem durch eine straßenbegleitende Allee verstärkt, die erhalten und weiterentwickelt werden sollte. Die Erweiterung dieser Flächenausweisung erfolgt noch vor Aufstellung eines Bebauungsplanes, um ein besseres Gesamtkonzept für die Erschließung und Bebauung erarbeiten zu können. Weitere Details vor allem zu Wall und Eingrünung werden im Bebauungsplan noch festgelegt. Auch die entsprechende Orientierung von Schlaf- und Kinderzimmern wird Gegenstand der Bebauung sein.

Umfang ca. 1,45 ha Baufläche;  
ca. 0,6 ha Lärmschutzwall/Ortsrandeingrünung.

#### 4. Geplante Nutzung und Gestaltung

Das Baugebiet gliedert sich in folgende Flächen:

allgemeines Wohngebiet	ca. 23.200 qm	
private Grünflächen (Ortsrandeingrünung)	ca. 5.200 qm	<hr/>
Nettobauland insgesamt:		28.400 qm
öffentliche Grünflächen incl. Kinderspielplatz bzw. Parkanlage mit Lärmschutzwall:		5.000 qm
öffentliche Verkehrsflächen incl. Verkehrsgrünflächen und Geh- und Radweg und Eigentümerweg :		4.650 qm
Bereich Staatsstraße mit Kreisverkehr		8.200 qm
Bereich Kreisstraße mit Allee		<u>7.400 qm</u>
insgesamt		53.650 qm

Das Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Das allgemeine Wohngebiet umfaßt ca. 2,84 ha Nettobauland incl. private Grünflächen mit einer GRZ von 0,22. In Verbindung mit den Mindestgrundstücksgrößen ergeben sich im Baugebiet 3 ca. 180 qm Wohnfläche je Einzelhaus und 120 qm je Doppelhaushälfte, in den Baugebieten 1 und 2 ca. 200 qm bzw. 130 qm Wohnfläche je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte.

Die Gebäude dürfen mit Erd- und Dachgeschoß und in der Mitte zweigeschossig errichtet werden.

Die Dachneigung beträgt bei

Wohngebäuden 35° - 45°, bei Pkw-Garagen 20° - 45° sowie bei sonst. Nebengebäuden 10° - 30°.

Die Wandhöhe wurde bei ID auf 3,80 m und bei II auf 6,00 m beschränkt. Damit die Fernwirkung der Gebäude gering bleibt, wurden im wesentlichen traufständige Gebäude am Ortsrand angeordnet und mit einer Ortsrandeingrünung versehen. Zusätzlich wurde eine Allee vorgelagert als Übergang von den intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen zu den Bauflächen.

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

#### 5. Einheimischen-Modell

Die Gemeinde hat das Baugebiet einschließlich Erschließungsflächen erworben und stellt 40 % der Bauflächen für Einheimische zur Verfügung.

Die Bebauung erfolgt über einen längeren Zeitraum, so daß ein organisches Wachstum des Ortsteils gewährleistet ist.

## 6. Erschließung

Das allgemeine Wohngebiet wird durch eine Ringstraße mit zwei Anschlüssen an die Kreisstraße FFB 3 und einen Anschluß an den Südring erschlossen. Über einen Geh- und Radweg ist der Kinderspielplatz am südlichen Ortsrand erreichbar. Im Bereich dieses Spielplatzes und entlang der Staatsstraße 2054 wurde auch eine öffentliche Parkanlage vorgesehen. In dieser Anlage befindet sich auch der Lärmschutzwall.

Zur Sicherung einer langfristig möglichen Fortführung einer Stichstraße zur Erschließung von Flur-Nr. 673/3 und 673/4 wurde eine Verkehrsgrünfläche festgesetzt. Über diese Fläche ist bereits vorab das Flurstück Nr. 673/3 zur Bewirtschaftung erreichbar.

Die Erschließungsstraßen wurden mit einer Breite von 6,5 m festgesetzt, weil sonst längsparkende Autos den Verkehr mit überbreiten Fahrzeugen behindern könnten. Sie soll in einen verkehrsberuhigten Charakter ausgebaut werden.

Ein Verbindungsweg zum nördlichen Dorfgebiet z.B. zum Rathaus und zur Schule wurde als Wegeanschluß entlang der Kreisstraße nach Norden dargestellt. Der Weg ist durch eine Verkehrsgrünfläche von der Kreisstraße getrennt. Baubeginn ist noch 1999.

Zwischen der Staatsstraße und dem Baugebiet wurde ein öffentliches Leitungsrecht in einer Breite von 5,0 m festgelegt. Es dient allen öffentlichen Leitungen wie z.B. Strom, Wasser, Gas, Kanal und Telefonkabel.

## 7. Staatsstraße 2054 / Kreisstraße FFB 3

Am südöstlichen Rand des Baugebietes befindet sich die Kreuzung der Staatsstraße 2054 mit der Kreisstraße FFB 3. Diese Kreuzung ist sehr gefährlich und als Unfallschwerpunkt bekannt. Zur Verbesserung der Verkehrssicherheit und zur Reduzierung der Geschwindigkeit am Ortseingang von Moorenweis bemüht sich die Gemeinde Moorenweis seit Jahren um den Bau eines Kreisverkehrs. Dieser Kreisverkehr ist mit dargestellt. Dadurch wird u.a. auch ein möglicher Grunderwerb gesichert.

Die Gemeinde Moorenweis wird sich bemühen, daß die Ortsdurchfahrten direkt nach dem Kreisverkehr angeordnet werden.

## **8. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (siehe Anlage 1)**

Die Gemeinde Moorenweis wendet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht 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 Obstbaumallee eine verbesserte Situation im Umgriff des Bebauungsplanes.

## **9. Immissionsschutz**

### **9.1 Aus der Landwirtschaft**

Von den landwirtschaftlichen Flächen und Betrieben im östlichen und südlichen Umfeld des Bebauungsplanes gehen Geruchsemissionen aus. Die ordnungsgemäß betriebene Landwirtschaft wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

### **9.2 Von der Staatsstraße St 2054 und Kreisstraße FFB 3 (siehe Gutachten vom 12.07.2000)**

Der Lärmschutzwall bzw. die Lärmschutzwand entlang der Staatsstraße erhält eine Höhe von ca. 3,5 m bzw. 2,5 m. Der Wall entlang der Kreisstraße FFB 3 erhält eine Mindesthöhe von 2,0 m. Diese Maßnahmen dienen dem aktiven Lärmschutz für das Baugebiet.

In der schalltechnischen Untersuchung 1589/L3/hu vom 12.07.2000 der Steger & Piening GmbH, Lärmschutzberatung, München wird festgestellt, daß trotz Errichtung der im Bebauungsplan vorgesehenen Lärmschutzwälle und einer Lärmschutzwand die zu erwartenden Geräuschimmissionen der Staatsstraße St 2054 sowie der Kreisstraße FFB 3 in einem begrenzten Bereich entlang der Straßen die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung für Wohngebiete überschreiten.

Für die aufgrund dieser Grenzwertüberschreitungen erforderlichen baulichen Schallschutzmaßnahmen nach Maßgabe von DIN 4109 wurden entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **10. Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung ist durch den die gemeindliche Anlage gesichert.

## **11. Stromversorgung**

Die Stromversorgung wird durch die Stadtwerke Fürstenfeldbruck gesichert. Die Zufahrt zur dargestellten Trafostation erfolgt von der Staatsstraße St 2054.



**12. Müllbeseitigung**

Die Müllbeseitigung erfolgt durch die vertraglich gesicherte Müllabfuhr auf Landkreisebene Fürstfeldbruck.

**13. 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.

**14. Umlegung**

Eine Umlegung ist nicht erforderlich, weil die Gemeinde grundstücksbezogenen Notarverträge abgeschlossen hat und die Teilung und Erschließung selbst betreiben kann.

**15. Altlasten**

Altlasten sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

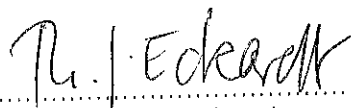
**16. Kosten**

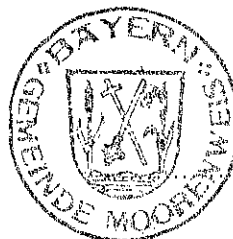
Soweit Erschließungskosten anfallen, werden diese nach den jeweiligen Satzungen abgerechnet.


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

Schondorf, den 14.10.1998  
geändert: 30.11.1998  
geändert: 24.06.1999  
geändert: 09.11.1999  
geändert: 18.07.2000  
geändert: 17.10.2000  
geändert: 08.11.2000

Moorenweis, den 22.11.2000

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



  
.....  
Heinz-H. Sasse  
1. Bürgermeister


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

## Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

	Ja	Nein
<b>0. Planungsvoraussetzungen</b>		
0.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan: Ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt.	X	
<b>1. Vorhabenstyp</b>		
1.1 Art der baulichen Nutzung: Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder um ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO). (Art des Vorhabens: allgemeines Wohngebiet)	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	
<b>2. Schutzgut Arten und Lebensräume</b>		
2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben: Flächen höherer Bedeutung wie: · Flächen nach den Listen 1b und 1c, · Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG, · gesetzlich geschützte Biotope 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: private Grünflächen mit Pflanzgeboten)	X	
<b>3. Schutzgut Boden</b>		
Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Listen 2 und 3a) begrenzt. (Art der Maßnahme: siehe textl. Festsetzungen)	X	

	Ja	Nein
<b>4. Schutzgut Wasser</b>		
4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. <u>Erläuterung:</u> Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.	X	
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. <u>Erläuterung:</u> Eine möglichst flächige Versickerung, z.B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge. (Art der Maßnahme: siehe textl. Festsetzungen)	X	
<b>5. Schutzgut Luft/Klima</b>		
Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. <u>Erläuterung:</u> Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.	X	
<b>6. Schutzgut Landschaftsbild</b>		
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 bedeutsame Bereiche. <u>Erläuterung:</u> 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.	X	
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). (Art der Maßnahme: Ortsrandeingrünung und Alleen)	X	

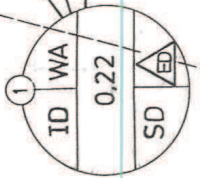
Schondorf, den 18.07.2000  
geändert: 17.10.2000  
geändert: 08.11.2000

  
.....  
Architekt Dipl.-Ing. Th. Eckardt

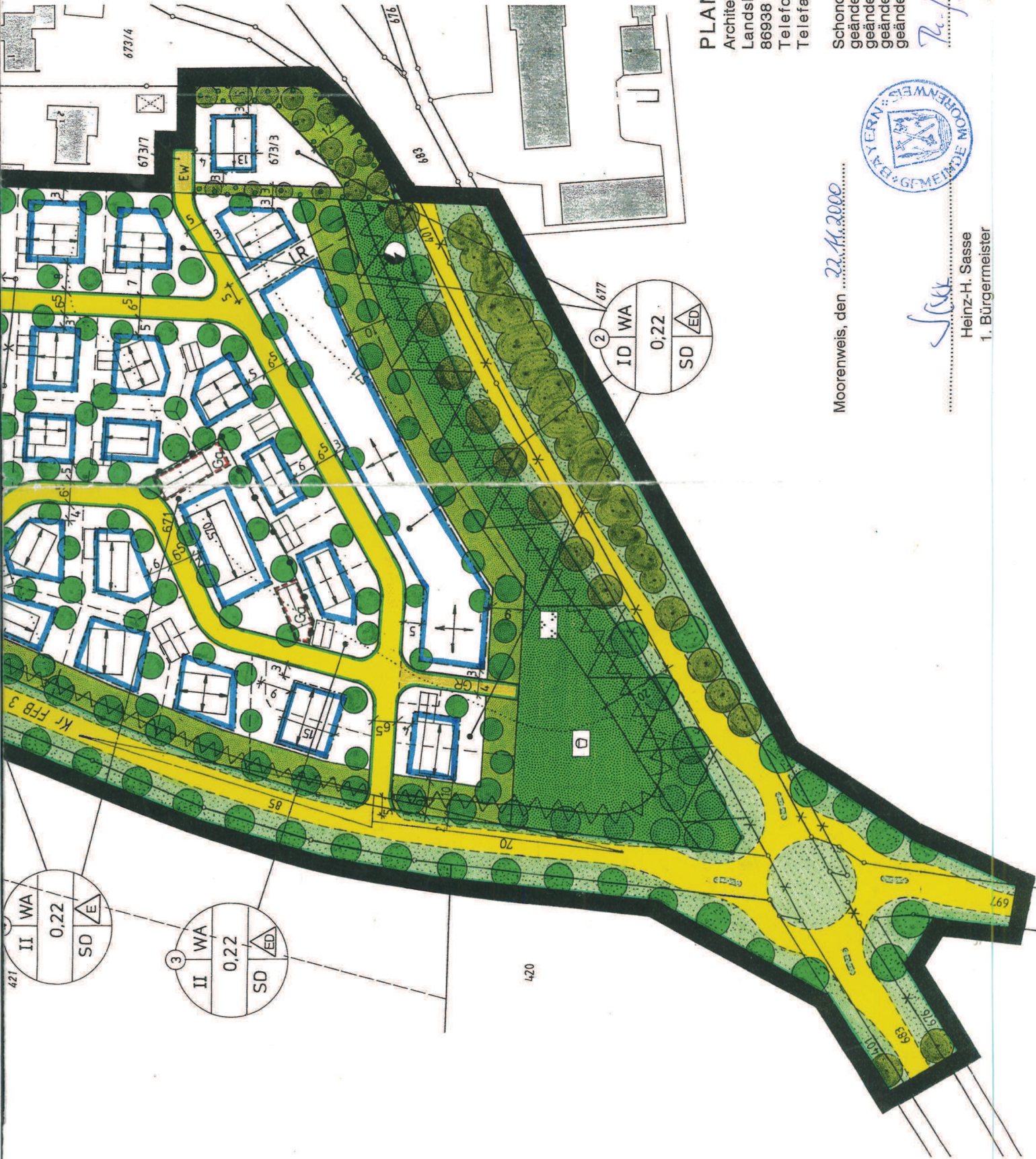
B<sub>1</sub> Bebauungsplan „Moorenweis Stiegelfeld“

GEMEINDE MOORENWEIS  
LKR. FÜRSTENFELDBRUCK  
REG.BEZIRK OBERBAYERN

**Bebauungsplan**  
**„Moorenweis Stiegelfeld“**  
mit integrierter Grünordnung







NORDEN  
M 1:1000

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

Schondorf, den 30.11.1998  
 geändert: 24.06.1999  
 geändert: 18.07.2000  
 geändert: 17.10.2000  
 geändert: 08.11.2000

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



Moorenweis, den *22.11.2000*

*H. Sasse*  
 Heinz-H. Sasse  
 1. Bürgermeister