

# Moorenweis

Gemeinde:

Landkreis Fürstentfeldbruck



Bebauungsplan:

"Moorenweis - Süd I"

Plandatum: 17.10.2000

Geändert am: 17.07.2001

Planfertiger: Gemeinde Moorenweis  
Ammerseestr. 8  
82272 Moorenweis

Planzeichnung: Ingenieurbüro  
Dipl.-Ing. (FH) Walter Berkmann  
Steinbach Hs.-Nr. 22  
82272 Moorenweis

Die Gemeinde **Moorenweis**

erläßt gem. § 2 Abs. 1 und 4 BauGB, sowie §§ 9, 10 des Baugesetzbuches -BauGB- i.d.F. der Bek. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S. 137), zuletzt geändert am 17.12.1997 (BGBl. I S. 3108), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert am 27.12.1999 (GVBl. S. 542), Art. 91 der Bayer. Bauordnung -BayBO- i.d.F. der Bek. vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433), zuletzt geändert am 27.12.1999 (GVBl. S. 532) 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.

Der Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den bisher gültigen Bebauungsplan „Moorenweis – Süd“ vom 07.10.1968 und die Erweiterung des Bebauungsplanes „Moorenweis – Süd“ vom 15.07.1971, einschließlich der Änderungssatzung vom 21.09.1993.

# A) Festsetzung durch Planzeichen

WR Reines Wohngebiet

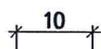
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  
(Dachgeschossausbau zulässig)

 offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

0.23 Grundflächenzahl (GRZ) ohne die Flächen nach §19 (4) 1 BauNVO

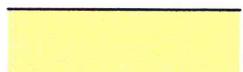
SD Satteldach, Dachneigung bei Wohngebäuden 35° – 45°,  
bei Nebengebäuden 20° – 45°, siehe textliche  
Festsetzungen Pkt. B 1.09

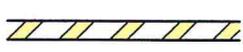
 Baugrenze

 Maßangabe in Meter, z. B. 10 m

 Firstrichtung des Hauptgebäudes

Öffentliche Verkehrsfläche

 Verkehrsfläche – Straße

 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Fußweg

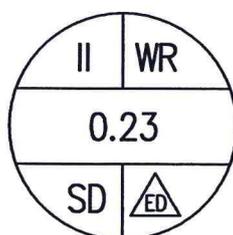
 Straßenbegrenzungslinie

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Zahl der Vollgeschosse  
als Höchstgrenze

Grundflächenzahl (GRZ)

Satteldach, Dachneigung  
bei Hauptgebäuden 35° – 45°  
bei Nebengebäuden 20° – 45°  
s. textl. Festsetzungen



reines Wohngebiet

offene Bauweise, nur Einzel-  
und Doppelhäuser zulässig

## Bebauungsplan „Moorenweis – Süd I“

### **B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- 1.01 Das Baugebiet ist als reines Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO festgesetzt.
- 1.02 Bei der Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO werden die Flächen für die Zufahrt zu den Garagen und Stellplätzen nicht mitgerechnet.
- 1.03 Je Wohngebäude sind nur max. zwei Wohneinheiten zulässig. Wohngebäude sind Einzelhäuser bzw. Doppelhaushälften.
- 1.04 Die Abstandsflächen gem. Art. 6 und 7 BayBO sind einzuhalten.
- 1.05 Je Wohneinheit über 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind 2 Stellplätze incl. Garagen nachzuweisen; je Wohneinheit unter 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist 1 Stellplatz nachzuweisen. Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen.
- 1.06 Der Stellplatzbedarf für alle Nicht-Wohnungen 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.
- 1.07 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- Folgende Bäume und Sträucher gelten als Anregung für die Bepflanzung:
- |  |                          |
|--|--------------------------|
| Acer pseudoplatanus / Bergahorn;           | Liguster;                |
| Sorbus aucuparia / Eberesche;              | Weißdorn;                |
| Prunus spinosa / Schlehdorn                | Salix alba / Weide;      |
| Corylus avellana / Haselnuß;               | Rosa glauca / Hechtrose; |
| Euonymus europaeus / Pfaffenhütchen;       | Cornus / Hartriegel;     |
| Obstbäume – Sorten nach Wahl des Bauherrn. |                          |
- 1.08 Stellplätze und Garagen sind nach den allgemeinen bauordnungsrechtlichen Bestimmungen auf den Baugrundstücken zulässig. Im Bereich der Garagenzufahrten ist ein Stauraum von mind. 5 m vorzusehen. Die Stellplätze und deren Zufahrt, sowie Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag (z.B. Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine) auszuführen.
- 1.09 Es sind nur Satteldächer zulässig. Die Dachneigung beträgt bei
- |                          |  |
|--------------------------|--|
| - Wohngebäuden 35° - 45° | - Nebengebäuden und<br>Pkw-Garagen 20° - 45° |
|--------------------------|--|
- Wintergärten bleiben hiervon unberührt.  
Dachpfannen sind in ziegelrot und rotbraun zulässig. Lichtöffnungen und Wintergärten sind unabhängig von dieser Regelung grundsätzlich zulässig.
- 1.10 Der First ist parallel zur längeren Seite des Grundrisses zu legen. Bei Hauptgebäuden muß das Verhältnis von Länge zu Breite mindestens 5 zu 4 betragen. Bei Wohngebäuden sind stehende Dachgauben, Quer- und Zwerchgiebel mit insgesamt max. 1/3 der traufseitigen Wandlänge zulässig.

- 1.11 Die Erdgeschoßrohfußbodenoberkante darf max. 0,35 m über gewachsenem Gelände, gemessen an der höchsten Seite des Geländes, liegen.
- 1.12 Die max. Wandhöhe beträgt 6,20 m. Als Wandhöhe gilt der Schnittpunkt der Unterkante Sparren mit der Außenwand, bezogen auf die Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens.
- 1.13 Größere fensterlose Fassadenteile sind zu begrünen (z.B. Efeu, wilder Wein, Knöterich o.ä.).
- 1.14 Bei der Errichtung von Carports ist im Einfahrtsbereich ein Mindestabstand zur straßenseitigen Grundstücksgrenze von 2 m (gemessen von der Dachkante des Carports) einzuhalten.

Gemeinde Moorenweis, 26. Nov. 2001

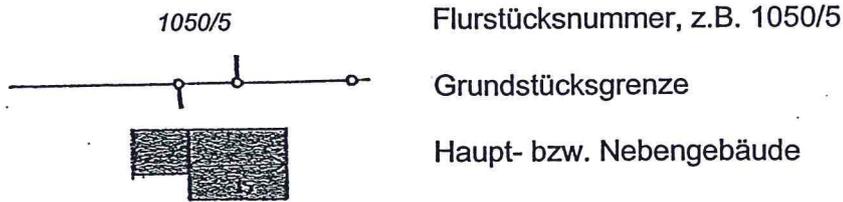
  
Der Bürgermeister  
Gemeinde Moorenweis



## Bebauungsplan „Moorenweis – Süd I“

### C 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. Die Wasser- und Löschwasserversorgung erfolgt durch die Gemeinde Moorenweis.
- 1.05 Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die Gemeinde Moorenweis im Mischsystem entsprechend der jeweils gültigen Entwässerungssatzung.
- 1.06 Das Niederschlagswasser sollte, da möglich, auf dem Baugrundstück versickert werden.
- 1.07 Die Stromversorgungskabel sind unterirdisch zu verlegen.
- 1.08 Elektrische Kabelverteilerschränke bzw. Hausanschlusskästen müssen so aufgestellt werden, dass diese von außen zugänglich sind und in der Flucht des Zaunes liegen.
- 1.09 Telekommunikationsanlagen sind nach §§ 50 ff. TKG zu verlegen.
- 1.10 Die Müllentsorgung hat entsprechend der jeweils gültigen Bestimmungen des Landkreises Fürstentum zu erfolgen.
- 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.
- 1.14 Die bei Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes bestehenden Gebäude und Nutzungen, welche rechtmäßig errichtet bzw. zugelassen wurden (mit Genehmigung), haben Bestandsschutz.

## Bebauungsplan „Moorenweis – Süd I“

### D VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Moorenweis hat in der Sitzung vom 17.10.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 30.03.2001 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Moorenweis, den 09.04.2001



  
.....  
S a s s e  
1. Bürgermeister

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 09.04.2001 bis 09.05.2001 öffentlich dargelegt. Während dieser Zeit bestand Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

Moorenweis, den 10.05.2001



  
.....  
S a s s e  
1. Bürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 20.08.2001 bis 20.09.2001 in der Gemeindeverwaltung Moorenweis, Ammerseestr. 8, Zimmer E 03, 82272 Moorenweis, öffentlich ausgelegt.

Moorenweis, den 21.09.2001

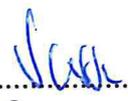


  
.....  
S a s s e  
1. Bürgermeister

4. Die Gemeinde Moorenweis hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 16.10.2001 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Moorenweis, den 29.10.2001



  
.....  
S a s s e  
1. Bürgermeister

5. Der Beschluß der Gemeinde Moorenweis über den Bebauungsplan ist am 30.11.2001 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 03.12.2001

S a s s e

1. Bürgermeister

## Bebauungsplan „Moorenweis – Süd I“

### E BEGRÜNDUNG

#### 1. Umgriff

Der Bebauungsplan umfaßt die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 899, 899/1, 899/2, 899/3, 899/4, 899/5, 899/8, 899/11, 899/12, 899/13, 1049, 1050, 1050/1, 1050/2, 1050/3, 1050/4, 1050/5, 1050/6, 1050/7, 1050/8, 1050/9, 1050/10, 1050/11, 1050/12, 1050/13, 1050/14, 1050/15, 1050/16, 1050/17, 1050/18, 1050/19, 1050/20, 1050/21, 1050/22, 1050/23, 1050/24, 1051/1, 1051/2, 1051/3, 1051/4, 1051/5, 1051/6, 1051/7, 1051/8, 1051/9, 1051/10, 1051/11, 1051/12, 1051/13 und 1051/14, alle Gemarkung Moorenweis.

#### 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Moorenweis besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan. Zum Flächennutzungsplan wurden vier Änderungspläne festgestellt.

Der Bebauungsplan „Moorenweis – Süd II“ ist seit 29.09.1999 rechtskräftig. Nun soll der bisher gültige Bebauungsplan „Moorenweis – Süd“ vom 07.10.1968 und die Erweiterung des Bebauungsplanes „Moorenweis – Süd“ vom 15.07.1971, einschließlich der Änderungssatzung vom 21.09.1993 an diesen angrenzenden Bebauungsplan in seinen Festsetzungen angepaßt und unter dem Bebauungsplan „Moorenweis – Süd I“ zusammengefaßt werden. Die Zusammenfassung dient der Klarstellung und besseren Übersichtlichkeit. Die bisher festgesetzten Baugrenzen haben weiterhin Bestand.

Neben den textlichen Angleichungen ist auch dem Wunsch der durch diesen Bebauungsplan erfaßten Grundstückseigentümer Rechnung zu tragen, Carports auch außerhalb der Baugrenze zu errichten, wobei im Einfahrtbereich ein Abstand zur Grundstücksgrenze von 2 m (gemessen von der Dachkante des Carports) einzuhalten ist.

#### 3. Geplante Nutzung und Gestaltung

Das Baugebiet gliedert sich in folgende Flächen:

Nettowohnbauland insgesamt:	35.724 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen (Erschließungsstraßen):	3.940 m <sup>2</sup>
Fußweg:	<u>202 m<sup>2</sup></u>
Summe:	39.866 m <sup>2</sup> =====

Das Baugebiet ist als reines Wohngebiet festgesetzt.

Die Gebäude dürfen mit Erd- und Obergeschoß und ausgebautem Dachgeschoß errichtet werden.

Die Dachneigung beträgt bei Wohngebäuden 35° - 45°, bei Pkw-Garagen 20° - 45°.

Die Wandhöhe wurde auf 6,20 m beschränkt und entspricht der umliegenden Bebauung.

Je Wohngebäude sind nur max. zwei Wohneinheiten zulässig. Wohngebäude sind Einzelhäuser bzw. Doppelhaushälften. Das bestehende Mehrfamilienhaus (Fl.Nr. 899) hat Bestandsschutz.

Der Stellplatzschlüssel wurde festgelegt, da die vorhandenen Erschließungsstraßen bereits dauernd von den Anliegern zugeparkt sind und dadurch u.U. Probleme beim Rettungsverkehr auftreten können. Außerdem werden der Winterdienst und die Müllabfuhr teilweise schon behindert.

#### **4. Erschließung**

Das Baugebiet wird durch die Rosen- bzw. Tulpenstraße erschlossen. Diese münden in die Kalkofen- bzw. Brandenberger Straße. Die Tulpen- und Rosenstraße sind ca. in der Mitte durch einen Fußweg verbunden.

#### **5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Die Gemeinde Moorenweis wendet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht an, da hier keine neue Baulandausweisung stattfinden. Bis auf zwei Baulücken sind alle Grundstücke bereits bebaut. Eine Ortsrandeingrünung ist ebenfalls bereits vorhanden.

#### **6. Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung ist durch die gemeindlichen Wasserversorgungsanlagen sichergestellt.

#### **7. Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem und ist durch die Abwasseranlagen der Gemeinde Moorenweis gesichert. Die Gebäude sind an den Kanal anzuschließen. Das Niederschlagswasser sollte, da möglich, auf dem Baugrundstück versickert werden.

#### **8. Stromversorgung**

Die Stromversorgung wird durch die Stadtwerke Fürstenfeldbruck gesichert.

#### **9. Müllbeseitigung**

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

**10. Immissionen**

Das Baugebiet grenzt im Süden an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die durch eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung dieser Flächen ausgehenden Lärm- und Geruchsemissionen sind zu dulden.

**11. Altlasten**

Altlasten sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

Moorenweis, den 17.10.2000

*Sasse*

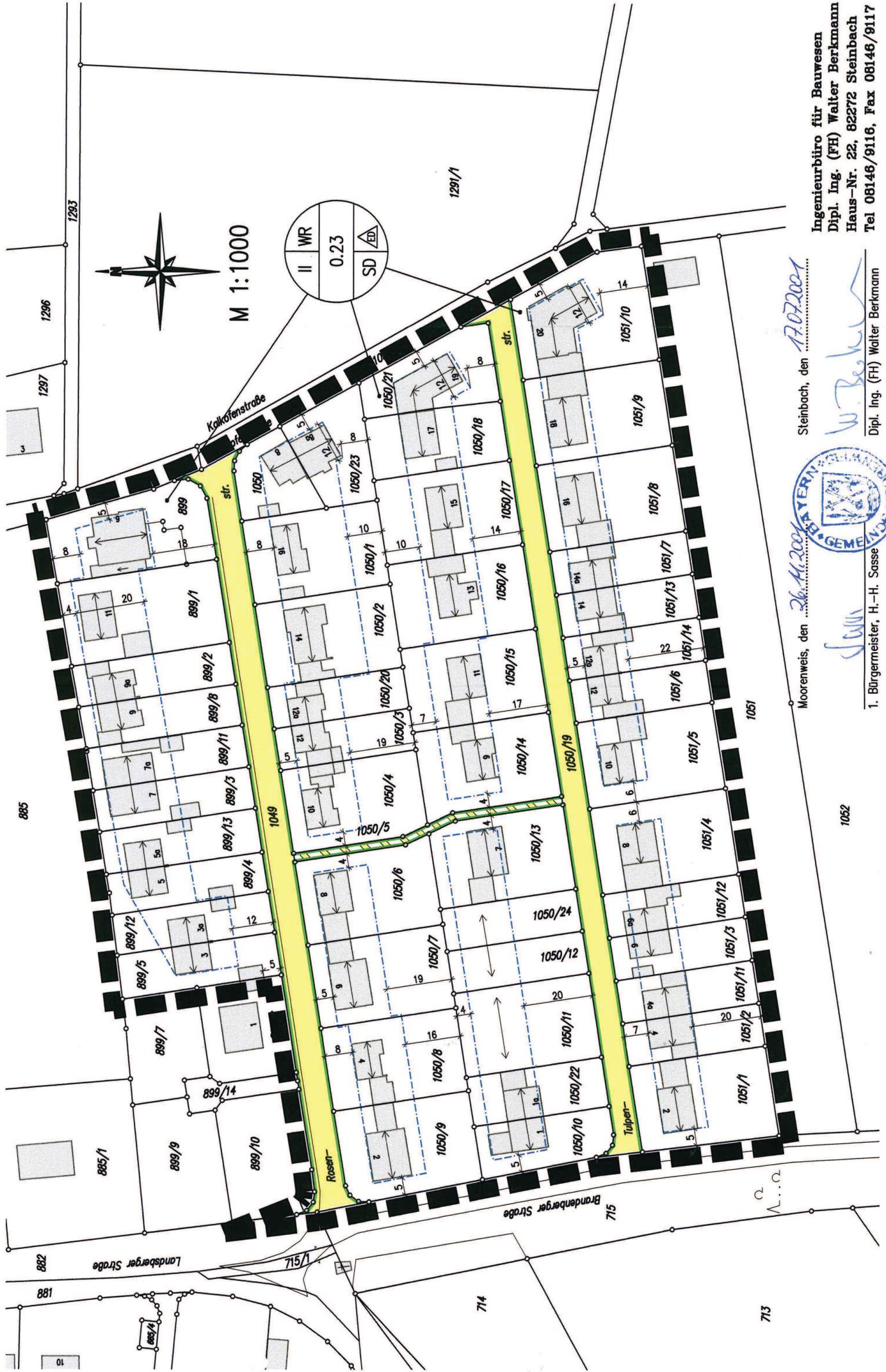
.....  
S a s s e  
1. Bürgermeister



**GEMEINDE MOORENWEIS  
LKR. FÜRSTENFELDBRUCK**



**BEBAUUNGSPLAN  
"MOORENWEIS SÜD I"**



713

714

1052

Moorenweis, den 26.11.2007



1. Bürgermeister, H.-H. Sosse

Steinbach, den 17.07.2007

Dipl. Ing. (FH) Walter Berkmann

Ingenieurbüro für Bauwesen  
Dipl. Ing. (FH) Walter Berkmann  
Haus-Nr. 22, 82272 Steinbach  
Tel 08146/9116, Fax 08146/9117