

GEMEINDE MOORENWEIS

LKR. FÜRSTENFELDBRUCK

REG.BEZIRK OBERBAYERN

Bebauungsplan

„Moorenweis Süd II“

mit integrierter Grünordnung



PLANUNGSBÜRO

Architekt Dipl.-Ing. Eckardt

Landsberger Straße 80

86938 Schondorf a.A.

Telefon: 08192 - 246

Telefax: 08192 - 297

Auto: 0172 - 27 37 57 3

Moorenweis, den 29.09.99.....

Schondorf, den 09.02.1999

geändert: 19.07.1999

Heinz-H. Sasse
1. Bürgermeister



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	12

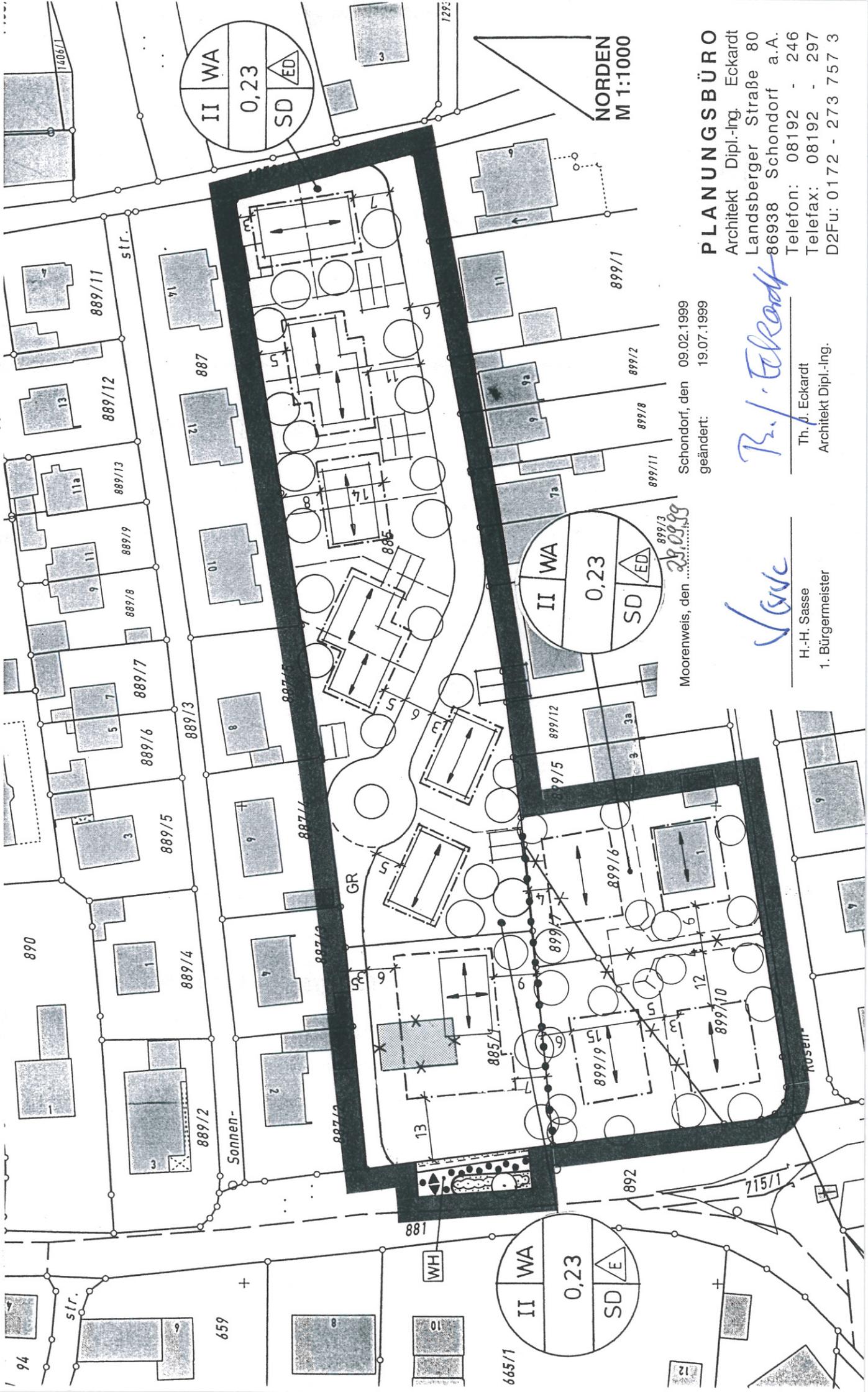
A SATZUNGSTEXT

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** .

GEMEINDE MOORENWEIS

Bebauungsplan „Moorenweis Süd II“



NORDEN
M 1:1000

Schondorf, den 09.02.1999
geändert: 19.07.1999

Moorenweis, den
28.09.99

PLANUNGSBÜRO
Architekt Dipl.-Ing. Eckardt
Landsberger Straße 80
86938 Schondorf a.A.
Telefon: 08192 - 246
Telefax: 08192 - 297
D2Fu: 0172 - 273 757 3

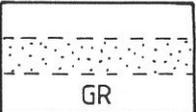
Th. J. Eckardt

Th. J. Eckardt
Architekt Dipl.-Ing.

H.-H. Sasse

H.-H. Sasse
1. Bürgermeister

B₂ Festsetzung durch Planzeichen

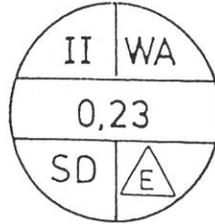
		Fläche für den Gemeinbedarf Wertstoffhof
	WA	allgemeines Wohngebiet
	II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (Dachgeschoßausbau zulässig)
z.B.		offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
z.B.		offene Bauweise, nur Einzel- und Doppel- häuser zulässig
	0,23	Grundflächenzahl (GRZ) ohne die Flächen nach § 19 (4) 1 BauNVO
		Baugrenze
		Maßangabe in Metern, z.B. 3 m
		öffentliche Verkehrsflächen: Straßenverkehrsfläche Verkehrsr Grünfläche Geh- und Radweg Zu- und Abfahrt
		Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
		zu erhaltender Baum
		zu erhaltende Hecke
		Bäume zu pflanzen gem. der textl. Fest- setzungen C Ziff. 1.07
	SD	Satteldach, Dachneigung 35° - 45° s. textl. Festsetzungen C Ziff. 1.09
		Firstrichtung des Hauptgebäudes, Richtungs- abweichungen bis zu 15° sind zulässig
		Firstrichtung wie vor, jedoch wahlweise
		Grenze unterschiedlicher Nutzung
		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE:

Zahl der Vollgeschosse
als Höchstgrenze

Grundflächenzahl (GRZ)

Satteldach,
Dachneigung 35° - 45°
s. textl. Festsetzungen



allgemeines Wohngebiet

z.B. offene Bauweise
nur Einzelhäuser 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 BauNVO werden die Flächen für die Zufahrt zu den Garagen nicht mitgerechnet.
- 1.03 Je Wohngebäude sind nur max. zwei Wohneinheiten zulässig. Wohngebäude sind Einzelhäuser bzw. Doppelhaushälften.
- 1.04 Die Abstandsflächen gem. Art. 6 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. Die Stellplätze sind auf dem Baugrundstück 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 nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Der Standort der zu pflanzenden Bäume kann um bis zu 5 m verschoben werden.

Folgende Bäume und Sträucher gelten als Anregung für die Bepflanzung:

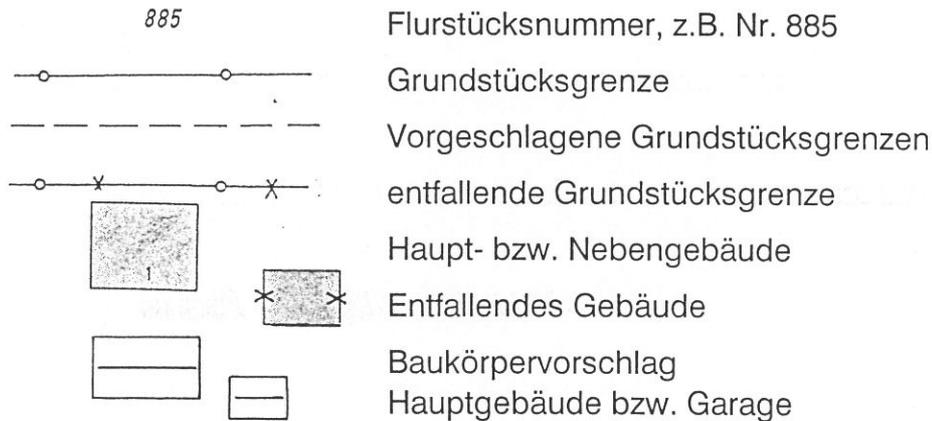
Acer pseudoplatanus / Bergahorn;	Liguster;
Sorbus aucuparia / Eberesche;	Weißdorn;
Pyrus / Wildbirne;	Salix alba / Weide;
Corylus avellana / Haselnuß;	Rosa glauca / Hechtrose
Euonymus europaeus / Pfaffenhütchen;	Cornus / Hartriegel;
Prunus spinosa / Schlehdorn.	

- 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° | - Nebengebäude und 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 Wohngebäuden sind stehende Dachgauben, Quer- und Zwerchgiebel mit insgesamt max. 1/3 der traufseitigen Wandlänge zulässig.
- 1.11 Die Erdgeschoßrohfußbodenoberkante darf max. 0,30 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 Um das Orts- und Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen, sind nur gedeckte, unauffällige und nicht glänzende Farben zulässig.
- 1.14 Größere fensterlose Fassadenteile sind zu begrünen (z.B. Efeu, wilder Wein, Knöterich o.ä.).
- 1.15 Der Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den bisher gültigen Bebauungsplan „Moorenweis Süd“ (einschließlich der Änderungssatzung vom 21.09.1993).

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. 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 ist, wenn möglich, auf dem Baugrundstück zu versickern.
- 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 Fernmeldekabel sind unterirdisch zu verlegen.
- 1.10 Die Müllentsorgung hat entsprechend den jeweils gültigen Bestimmungen des Landkreises Fürstentfeldbruck 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.

E VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Moorenweis hat in der Sitzung vom 04.12.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 05.01.1996 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).



Moorenweis, den 16.02.1996

.....
1. Bürgermeister Heinz-H. Sasse

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 15.01.1996 bis 15.02.1996 öffentlich dargelegt. Während dieser Zeit bestand Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.



Moorenweis, den 16.02.1996

.....
1. Bürgermeister Heinz-H. Sasse

3. a) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 13.10.1997 bis 13.11.1997 in der Gemeindeverwaltung Moorenweis, Ammerseestr. 8, Zimmer E 03, 82272 Moorenweis, öffentlich ausgelegt.



Moorenweis, den 14.11.1997

.....
1. Bürgermeister Heinz-H. Sasse

3. b) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 23.11.1998 bis 23.12.1998 in der Gemeindeverwaltung Moorenweis, Ammerseestr. 8, Zimmer E 03, 82272 Moorenweis, erneut öffentlich ausgelegt.



Moorenweis, den 28.12.1998

.....
1. Bürgermeister Heinz-H. Sasse

3. c) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 26.05.1999 bis 28.06.1999 in der Gemeindeverwaltung Moorenweis, Ammerseestr. 8, Zimmer E 03, 82272 Moorenweis, erneut öffentlich ausgelegt.



Moorenweis, den 01.07.1999

.....
1. Bürgermeister Heinz-H. Sasse

4. Die Gemeinde Moorenweis hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 19.07.1999 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.



Moorenweis, den 29.09.99

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

5. Der Beschluß der Gemeinde Moorenweis über den Bebauungsplan ist am 29.09.99 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 29.09.99

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

F BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „**Moorenweis Süd II**“ der Gemeinde Moorenweis,
Landkreis Fürstentfeldbruck vom 01.09.1998, 09.02.1999

in der Fassung vom 19. Juli 1999

Entwurfsverfasser:

PLANUNGSBÜRO

Architekt Dipl.-Ing. Eckardt
Landsberger Straße 80
86938 Schondorf a.A.
Telefon: 08192 - 246
Telefax: 08192 - 297
D2: 0172 - 27 37 57 3

1. Umgriff

Der Bebauungsplan umfaßt die Flur-Nr. 885, 885/1, 899/9, 899/7, 899/6 und 899/10, sowie Teilfläche aus Flur-Nr. 882, alle Gemarkung Moorenweis.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Moorenweis besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan. Zum Flächennutzungsplan wurden drei Änderungspläne festgestellt. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist am 03.11.1994 in Kraft getreten. Mit dieser Flächennutzungsplanänderung wurde auch die Trassenführung für die sog. „kleine Ortsumgehung“ aufgegeben. Teilweise erstreckte sich diese Trasse auch in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Moorenweis-Süd II“. Hier war die Trasse bisher eingeplant. Nachdem diese Planung aufgegeben wurde, kann der Bebauungsplan im Bereich der bisherigen Trassenplanung überarbeitet werden. Dies war damals nur teilweise möglich, da die Genehmigung der 2. Flächennutzungsplanänderung nur mit Einschränkungen erteilt wurde, weil das Grundstück FI-Nr. 885 von der Genehmigung ausgenommen wurde. Dieses Grundstück wurde im Zuge der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

3. Geplante Nutzung und Gestaltung

Das Baugebiet gliedert sich in folgende Flächen:

Fläche für den Gemeinbedarf (kleiner Wertstoffhof)	150 qm
Nettowohnbauland insgesamt:	10.000 qm
öffentliche Verkehrsflächen incl. Verkehrsgrünflächen:	<u>1.600 qm</u>
Summe:	<u>11.750 qm</u>

Das Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet und als Fläche für den Gemeinbedarf 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.

Im nördlichen Bereich sind nur Einzelhäuser und im südlichen Bereich sind auch Doppelhäuser wie bei der umliegenden Bebauung zulässig.

Der im Plan dargestellte kleine Wertstoffhof ist eine Einrichtung des Landkreises Fürstentum, die bereits seit längerem existiert.

Die Festsetzung wurde vorgenommen, um den status quo festzuschreiben und die Anrainer auf evtl. Immissionen rechtzeitig aufmerksam zu machen. Zur Staatsstraße hin ist eine Abpflanzung vorhanden, die erhalten bleiben soll.

4. Erschließung

Das allgemeine Wohngebiet wird durch eine Stichstraße mit Wendeplatte erschlossen. Die Stichstraße wurde mit einer Breite von 6 m festgesetzt. Über einen Geh- und Radweg ist die Ortsmitte erreichbar. Dieser hat eine Breite von 3,5 m und kann auch von Schneeräumfahrzeugen befahren werden.

5. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch die gemeindliche Wasserversorgungsanlagen gesichert.

6. Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch die Stadtwerke Fürstenfeldbruck gesichert.

7. Müllbeseitigung

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

8. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist durch die Abwasseranlagen der Gemeinde Moorenweis gesichert. Die Gebäude sind an den Kanal anzuschließen. Das Niederschlagswasser ist, wenn möglich, auf dem Baugrundstück zu versickern.

9. Immissionen

Im kleinen Wertstoffhof befinden sich Wertstoffcontainer, die von den Bürgern rege genutzt werden. Dabei entstehen Emissionen durch die Zu- und Abfahrt sowie durch das Einwerfen von Flaschen etc. Das öffentliche Interesse an diesem Betrieb überwiegt gegenüber den Nachteilen im anschließenden allgemeinen Wohngebiet.

10. Altlasten

Altlasten sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

11. Umlegung

Eine Umlegung ist nicht erforderlich, weil die Eigentümer die Teilung selbst betreiben können.

12. 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 01.09.1998
geändert: 09.02.1999
geändert: 19.07.1999

Moorenweis, den 29.09.99



Th. J. Eckardt
Dipl.-Ing. Architekt





Heinz-H. Sasse
1. Bürgermeister