

**- Teil B -**

**Gemeinde Moorenweis**  
**Landkreis Fürstenfeldbruck**



**Bebauungsplan**  
**„Erweiterung Gewerbegebiet - An den Krautgärten“**

**- Entwurf -**

## **TEXTTEIL**

**vom 13.12.2022**

**Fassung vom:**  
**22.01.2024**  
**06.05.2024**  
**17.09.2024**

---

**Arnold Consult AG**  
**Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing**

## **Präambel**

Die Gemeinde Moorenweis erlässt aufgrund der §§ 1 und 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 79 und 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, folgenden

### **Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet - An den Krautgärten“**

als Satzung:

## **1. Allgemeine Vorschriften**

### **1.1 Inhalt des Bebauungsplanes**

Für das Baugebiet „Erweiterung Gewerbegebiet - An den Krautgärten“ gilt die von der ARNOLD CONSULT AG, Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung (Teil A) vom 17.09.2024, die zusammen mit nachstehenden textlichen Vorschriften (Teil B) den Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet - An den Krautgärten“ bildet.

Die Begründung mit Umweltbericht (Teil C) in der Fassung vom 17.09.2024 liegt dem Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet - An den Krautgärten“ ebenfalls bei.

### **1.2 Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet - An den Krautgärten“ ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

Er umfasst die Grundstücke Flur Nrn. 1425, 1426 und 1426/1 sowie Teilflächen der Grundstücke Flur Nrn. 1285/2, 1286/1, 1286/2, 1292, 1292/4, 1292/5, 1404, 1404/13, 1404/14, 1416, 1449, 1616/3 und 1616/8, jeweils Gemarkung Moorenweis, nördlich der Staatsstraße St 2054 (teilweise einschließlich) im Osten des bestehenden Gewerbegebietes Moorenweis.

### **1.3 Baunutzungsverordnung**

Für den Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet - An den Krautgärten“ gilt, soweit nachfolgend im Einzelnen nichts Abweichendes geregelt wird, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.07.2023.

## 2. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

Die in der Planzeichnung (Teil A) mit GE gekennzeichneten Bereiche werden als Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, wobei reine Lagerplätze für Schrott, Abfälle etc. ohne zugehöriges Betriebsgebäude auf dem Baugrundstück unzulässig sind, und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

nicht zulässig sind:

- Tankstellen
- Einzelhandelsnutzungen, mit Ausnahme von Verkaufsstätten (Werksverkauf) bei Handwerksbetrieben und produzierenden Gewerbebetrieben, sofern diese dem jeweiligen Betrieb im Plangebiet zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind; die vertriebenen Waren müssen in einem funktionalen Zusammenhang mit der auf dem Grundstück ausgeübten Produktion stehen, das heißt, dass sie dort selbst hergestellt oder weiterverarbeitet werden,
- Vergnügungsstätten aller Art,
- Wettbüros.

### 2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

## **2.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche**

- 2.3.1** Im Gewerbegebiet (GE) wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Danach gelten die Grundzüge der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO mit der Maßgabe, dass auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden dürfen.
- 2.3.2** Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

## **2.4 Mindestgröße der Grundstücke**

Die Mindestgröße von gewerblichen Baugrundstücken muss mindestens 1.000 m<sup>2</sup> je Gewerbegrundstück betragen.

## **2.5 Abstandsf lächen**

Die gesetzlichen Abstandsf lächenvorschriften nach Art. 6 Bayer. Bauordnung bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt und sind damit unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen und Höhenbeschränkungen in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Die Tiefe der Abstandsf läche bemisst sich nach Art. 6 Abs. 4 BayBO.

## **2.6 Höhenlage neuer Gebäude**

- 2.6.1** Die in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten maximal zulässigen Wandhöhen (WH), Firsthöhen (FH) bzw. Gebäudeoberkanten (OK) dürfen nicht überschritten werden. Die Höhenangaben sind dabei wie folgt zu bemessen:

- **WH:** am Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut,
- **FH:** am oberen Abschluss des Daches,
- **OK:** am oberen Abschluss des Gebäudes (First, Attika etc.).

Bei Pultdächern ist die jeweils festgesetzte, maximal zulässige Wandhöhe (WH) an der niedrigeren Gebäudeseite einzuhalten. Bei Flachdächern ( $\leq 5^\circ$ ) ist die maximal zulässige Wandhöhe (WH) bzw. maximal zulässige Gebäudeoberkante (OK) maßgebend.

- 2.6.2** Die jeweils festgesetzten maximal zulässigen Firsthöhen (FH) dürfen durch untergeordnete Aufbauten (Kamin, Oberlicht, Aufzugüberfahrten etc.) um

maximal 1,50 m überschritten werden. Eine Überschreitung der festgesetzten maximal zulässigen Gebäudeoberkanten (OK) ist nicht zulässig.

- 2.6.3** Bei der Errichtung von Sonnenkollektoren zur Warmwassererzeugung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung auf den Dachflächen darf die jeweils maximal zulässige Firsthöhe (FH) bzw. maximal zulässige Gebäudeoberkante (OK) nicht überschritten werden.

## **2.7 Gestaltung**

- 2.7.1** Im Gewerbegebiet (GE) sind Flachdächer ( $\leq 5^\circ$ ) und flachgeneigte Dächer bis zu einer maximalen Dachneigung von  $32^\circ$  zulässig. Satteldächer sind symmetrisch und mit First entlang der Gebäude längsseite auszubilden. Flachdächer ( $\leq 5^\circ$ ) sind mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen, soweit sie nicht als Terrassen oder zur Anordnung technischer Anlagen oder zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichtes genutzt werden. Es ist ein durchwurzelbarer fachgerechter Bodenaufbau von mindestens 8 cm Stärke des Gesamtaufbaus für eine extensive Begrünung vorzusehen.
- 2.7.2** Lagerhallen müssen zu öffentlichen Straßen und öffentlichen Grünflächen hin mit Außenwänden versehen werden.
- 2.7.3** Im Gewerbegebiet (GE) sind die Fassaden der Gebäude als verputzte Fassade, mit Plattenverkleidung oder mit Holz-/Metallverschalung auszuführen. Auffallend unruhige Putzstrukturen sowie Verkleidungen in Spaltklinker, Wellblech und Leuchtfarben sind bei Bauteilen im Gewerbegebiet nicht erlaubt.
- 2.7.4** Für die Standorte der Abfall- und Wertstoffbehälter außerhalb von Gebäuden sind pergolenähnliche Einhausungen aus Stahl/Holz vorzusehen, die mit Kletterpflanzen zu begrünen sind.

## **2.8 Einfriedungen**

- 2.8.1** Die Höhe der Einfriedung der privaten Grundstücksflächen gegenüber von öffentlichen Verkehrs- oder öffentlichen Grünflächen darf 2,00 m über Hinterkante der anliegenden Erschließungsstraße bzw. Hinterkante Gehweg nicht überschreiten. Bei der Errichtung von Zäunen ist mindestens 10 cm von der anstehenden Geländeoberkante abzurücken. Sockel sind generell unzulässig.

- 2.8.2** Die Einfriedungen sind aus Maschendraht oder Stab- / Metallgitterzäunen herzustellen und mit standortheimischen Gehölzen zu hinterpflanzen bzw. mit Kletterpflanzen zu begrünen.

## **2.9 Garagen- und Stellplätze**

- 2.9.1** Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Parkplätze und Stellplätze für die zu erwartende Anzahl von Beschäftigten und Besuchern auf den einzelnen privaten Grundstücken zu errichten. Für die Ermittlung der erforderlichen Stellplatzanzahl, Größe und Beschaffenheit gilt die „Satzung über die Herstellung und Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder (Stellplatzsatzung)“ der Gemeinde Moorenweis in der jeweils gültigen Fassung.
- 2.9.2** Garagen und Carports sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Oberirdische, nicht überdachte Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, sofern gegenüber öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ein Mindestabstand von 3,0 m eingehalten wird.
- 2.9.3** Die für eine gewerbliche Nutzung erforderlichen Umschlagplätze für Be- und Endladetätigkeiten sind vollständig auf dem jeweiligen privaten Betriebsgrundstück einzurichten.
- 2.9.4** Lager-, private Stell- und private Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen, sofern die örtlichen Bodenverhältnisse eine Versickerung zulassen. Versiegelungen der Geländeoberflächen sind nur dort zulässig, wo dies aus technischen Gründen unumgänglich ist.

## **2.10 Grundwasserschutz**

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist, sofern die Versickerungsfähigkeit und notwendige Kontaminationsfreiheit des Untergrundes gegeben ist, über geeignete Sickeranlagen nach Regelwerk DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und dem Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ unter Berücksichtigung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV zur Versickerung zu bringen.

## 2.11 Grünordnung

Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

- 2.11.1** Im Plangebiet ist auf den privaten Grundstücken je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum I. oder II. Wuchsklasse gemäß der Artenliste a) oder b) zu pflanzen. Bei der Errichtung von Stellplätzen auf den privaten Grundstücken ist je 5 Stellplätze ein weiterer standortgerechter Laubbaum I. Wuchsklasse der Artenliste a) zu pflanzen. Exotisch wirkende Hecken, insbesondere Thujahecken als Formhecken, sind als Abgrenzung zu öffentlichen Flächen nicht zulässig.
- 2.11.2** Die öffentlichen Grünflächen (Straßenbegleitgrün) innerhalb des Plangebietes sind in Anlehnung an das in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Gestaltungsprinzip mit standortgerechten heimischen Laubbäumen unter Verwendung von Arten der Listen a) und b) zu bepflanzen. Anpflanzungen entlang der Staatstraße sind im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt Freising–Servicestelle München (Sachgebiet S15) vorzunehmen. Die verbleibenden Wiesenflächen sind durch Ansaat von Regio-Saatgut mit mindestens 30 % Blumenanteil (z.B. von Rieger-Hofmann, Nr. 01 „Blumenwiese“ oder 02 „Frischwiese“) zu möglichst extensiven, arten- und krautreichen Wiesenflächen zu entwickeln, d.h. maximal 2-mal pro Jahr zu mähen, wobei die erste Mahd nicht vor dem 01. Juni erfolgen darf. Das Schnittgut ist zu entfernen. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmittel ist nicht zulässig.
- 2.11.3** Auf den Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Randeingrünung in Anlehnung an das in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Gestaltungsprinzip mit standortgerechten heimischen Laubbäumen unter Verwendung von Arten der Listen a) und b) zu entwickeln. Zwischen den Bäumen ist eine lockere Gehölzpflanzung mit Sträuchern (mindestens 50 % der Fläche) unter Verwendung von Arten der Listen c) und d) zu entwickeln. Die jeweiligen Strauchpflanzungen sind 2-reihig (Reihenabstand 1,5 m) im Dreiecksverband (Pflanzabstand 1,3 m) anzulegen. Grundsätzlich ist Pflanzgut gebietsheimischer Herkunft (autochthones Pflanzgut) zu verwenden. Auf den verbleibenden nicht mit Gehölzen überstellten Bereichen der Randeingrünung ist durch Ansaat von Regio-Saatgut mit mindestens 30 % Blumenanteil (z.B. von Rieger-Hofmann, Nr. 01 „Blumenwiese“ oder 02 „Frischwiese“) die Entwicklung einer möglichst extensiven, arten- und krautreichen Wiesenfläche vorzunehmen.

Die Wiesenbereiche im Bereich der Randeingrünung sind zweimal jährlich

zu mähen (1. Mahd nach 01. Juni; 2. Mahd nach 01. September). Das Mahdgut ist abzutransportieren. Düngungen und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

- 2.11.4** Sämtliche Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Nebenanlagen, Fahr-, Lager- oder Stellplatzflächen und Wege in Anspruch genommen werden, sind als bodenschlüssige, wasseraufnahmefähige Grünfläche zu gestalten. Eine Verwendung künstlicher Gestaltungselemente oder Belagsflächen (Kunstrasen, Kunstpflanzen, etc.) sowie eine Anlage von geschotterten Steingärten ist hierbei unzulässig.
- 2.11.5** Für die zeichnerisch und textlich festgesetzten Anpflanzungen sind die folgenden Angaben zu Artenauswahl, Pflanzqualität, Sicherung des Bodenstandraumes, Pflanzzeitpunkt und Erhaltung der Pflanzung zu beachten.

#### Artenliste für Gehölzpflanzungen

a) Großkronige Bäume, Wuchsklasse I

|                |                               |
|----------------|-------------------------------|
| *Spitz-Ahorn   | <i>Acer platanoides</i>       |
| *Berg-Ahorn    | <i>Acer pseudoplatanus</i>    |
| **Rosskastanie | <i>Aesculus hippocastanum</i> |
| Schwarzerle    | <i>Alnus glutinosa</i>        |
| Birke          | <i>Betula pendula</i>         |
| *Rotbuche      | <i>Fagus sylvatica</i>        |
| **Walnuss      | <i>Juglans regia</i>          |
| *Stiel-Eiche   | <i>Quercus robur</i>          |
| Robinie        | <i>Robinia pseudoacacia</i>   |
| Silberweide    | <i>Salix alba</i>             |
| **Winter-Linde | <i>Tilia cordata</i>          |
| Feldulme       | <i>Ulmus carpinifolia</i>     |

\*für eine straßenbegleitende Bepflanzung geeignete Bäume  
\*\*nicht an Stellplätzen

b) Mittelkronige Bäume, Wuchsklasse II

|               |                                  |
|---------------|----------------------------------|
| Feld-Ahorn    | <i>Acer campestre</i>            |
| *Hainbuche    | <i>Carpinus betulus</i>          |
| Baumhasel     | <i>Corylus colurna</i>           |
| Blumenesche   | <i>Fraxinus ornus</i>            |
| Vogel-Kirsche | <i>Prunus avium</i>              |
| Wild-Apfel    | <i>Malus sylvestris</i>          |
| *Vogelkirsche | <i>Prunus avium</i>              |
| Nelkenkirsche | <i>Prunus serrulata 'Kanzan'</i> |
| Faulbaum      | <i>Rhamnus frangula</i>          |
| Mehlbeere     | <i>Sorbus aria</i>               |
| Eberesche     | <i>Sorbus aucuparia</i>          |

Obstgehölze als \*Hochstamm oder Halbstamm

\*für eine straßenbegleitende Bepflanzung geeignete Bäume

c) Sträucher

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| Felsenbirne         | Amelanchier canadensis |
| Kornelkirsche       | Cornus mas             |
| Hartriegel          | Cornus sanguinea       |
| Hasel               | Corylus avellana       |
| Weißendorn          | Crataegus monogyna     |
| Deutzie             | Deutzia magnifica      |
| Hortensie           | Hydrangea              |
| Liguster            | Ligustrum vulgare      |
| Heckenkirsche       | Lonicera xylosteum     |
| Schlehe             | Prunus spinosa         |
| Kreuzdorn           | Rhamnus cathartica     |
| Hunds-Rose          | Rosa canina            |
| Wein-Rose           | Rosa rubiginosa        |
| Holunder            | Sambucus nigra         |
| Flieder             | Syringa vulgaris       |
| Wolliger Schneeball | Viburnum lantana       |
| Gemeiner Schneeball | Viburnum opulus        |

d) Geschnittene Hecken

|               |                    |
|---------------|--------------------|
| Feldahorn     | Acer campestre     |
| Hainbuche     | Carpinus betulus   |
| Kornelkirsche | Cornus mas         |
| Weißendorn    | Crataegus monogyna |
| Rotbuche      | Fagus sylvatica    |
| Liguster      | Ligustrum vulgare  |

**Mindestqualitäten zum Zeitpunkt der Pflanzung**

*Großkronige Bäume:*

Hochstämme oder Stammbüsche, 3 - 4 mal verpflanzt,  
Stammumfang (STU) 16 - 18 cm;  
bei straßenbegleitender Bepflanzung als Alleebaum (Gütebestimmung FLL) ausschließlich Bäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand

*Mittelkronige Bäume:*

wie vor, jedoch STU 14 - 16 cm  
bei straßenbegleitender Bepflanzung als Alleebaum (Gütebestimmung FLL) ausschließlich Bäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand

*Sträucher:*

2-mal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe mind. 60 - 80 cm.

**Sicherstellung des Standraumes von Bäumen**

Die offene oder mit einem dauerhaften luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche muss mindestens 6 m<sup>2</sup> betragen. Der durchwurzelbare

Raum muss bei einer Mindestbreite von 2,0 m mindestens 16 m<sup>2</sup> betragen und eine Tiefe von 80 cm haben.

Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch bei der Sicherstellung der Leistungsfreiheit gewährleistet sein.

### **Ausführungszeitpunkt der Pflanzung**

Die innere Durchgrünung auf den privaten Grundstücken ist spätestens eine Pflanzperiode nach Beginn der jeweiligen Nutzung umzusetzen.

### **Erhaltung und Pflege der Pflanzungen**

Sämtliche Pflanzungen, sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich, in gleicher Qualität und Größe zu ersetzen.

Bäume sind bis zur Ausbildung eines gleichmäßigen Kronenaufbaues gegebenenfalls mit einem Erziehungsschnitt zu versehen, anschließend ist im Rahmen der Unterhaltungspflege nur noch in Zeitabständen von 5 - 10 Jahren das Totholz zu entfernen.

Sträucher sind bedarfsoorientiert ca. alle 10 - 15 Jahre während der Vegetationsruhe sukzessive zur Verjüngung auf den Stock zu setzen bzw. zurückzunehmen.

### **Wasserversickerung**

Pflanzflächen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie eine breitflächige Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone ermöglichen.

### **Hinweise**

Für weitere Gehölzpflanzungen, die nicht im Plan festgesetzt sind, sollen bevorzugt ebenfalls die in der Artenliste aufgeführten Arten verwendet werden. Koniferen und exotisch wirkende Gehölze sind zu vermeiden.

## **2.11.6 Naturschutzrechtlicher Ausgleich**

In Folge der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind neben den für das Plangebiet vorgesehenen Regelungen hinsichtlich der grünordnerischen Gestaltung der privaten und öffentlichen Flächen, zusätzliche Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erforderlich.

Insgesamt ist für den Eingriff aus dem geplanten Gewerbegebiet ein Ausgleichsbedarf von ca. 73.537 WP nötig. Da der Ausgleich nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet - An den Krautgärten“ erfolgen kann, muss der Ausgleichsbedarf auf

zusätzlichen externen Flächen umgesetzt werden, die dem Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet - An den Krautgärten“ verbindlich zugeordnet werden. Hierzu steht eine Fläche nördlich der Ortslage Moorenweis entlang der Maisach zur Verfügung.

**Externe Kompensationsfläche (Flur Nr. 2993, Gemarkung Moorenweis, ca. 9.192 m<sup>2</sup>; Teilplan 2):**

Zur naturschutzfachlichen Aufwertung steht das Grundstück Fl. Nr. 2993 (Gemarkung Moorenweis) zur Verfügung, welches sich in einer Entfernung von rd. 1,3 km nordwestlich des Eingriffs befindet. Die Fläche wird derzeit als Grünland intensiv bewirtschaftet.

**Entwicklungsziel:**

Herstellung einer artenreichen Flachland-Mähwiese (FFH-Lebensraumtyp 6510) mit Anlage einer mähbaren Seige

**Herstellungsmaßnahmen und Fertigstellungspflege:**

- Anlage einer flachen, bis ca. 0,5 m tiefen Mulde im gehölzfreien Bereich entlang der Maisach auf ca. 5 % der Fläche.
- Ausformung von flachen Wallschüttungen am Rand der Fläche, um die Bodenmassen aus dem Muldenaushub vor Ort wieder einbauen zu können.
- Herstellung einer artenreichen Flachland-Mähwiese (auch auf den flachen (mähbaren) Wallschüttungen) durch partielle Öffnung der Grasnarbe.
- Fräsen oder Grubbern von maschinenbreiten Streifen quer zur normalen Bewirtschaftungsrichtung.
- Ansaat mit 100% Blumen der artenreichen Feuchtwiese (Herkunftsgebiet: Region 16) oder Einbringung von geeignetem Übertragungsmaterial.
- Schröpf schnitte und Mahd nach Bedarf, Abtransport des Schnittgutes.
- Nachsaat bei größeren Lücken.

**Pflegemaßnahmen:**

- Mahd sämtlicher Wiesenbereiche zweimal jährlich (1. Mahd nach 1. Juli; 2. Mahd nach 01. September oder alternativ Beweidung durch Schafe) mit Abtransport des Mähgutes, wobei ca. 10 % der Fläche jährlich alternierend ungemäht bleibt.
- Bedarfsgerechte Maßnahmen zur dauerhaften Unterdrückung von Neophyten und Arten, die dem Begrünungsziel widerstreben.
- Nachsaat, wenn die für den FFH-Lebensraumtyp 6510 erforderliche Artenzusammensetzung nicht erreicht wird.

- Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist unzulässig.

Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme:

- Beginn der Aufwertungsmaßnahmen Ende Juli im Jahr der Baufeldfreimachung, spätestens jedoch im darauffolgenden Jahr.

## **2.12 Werbeanlagen**

- 2.12.1** Im Gewerbegebiet sind Werbeanlagen an den Gebäuden nur unterhalb der Traufe bzw. Attika zulässig, wobei die Werbeanlagen insgesamt eine Fläche von 5 % der Fassadenfläche des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten. Die Buchstabenhöhe darf 70 cm nicht überschreiten.
- 2.12.2** Das Anstreichen, Beschriften und Bekleben von mehr als einem Drittel der jeweiligen Fensterfläche sowie das Verschließen durch Platten ist unzulässig.
- 2.12.3** Blinkende und sich bewegende Werbeanlagen, Leuchtkästen, Leuchtprojektionen und Skybeamers oder ähnliches sind unzulässig.
- 2.12.4** Im Bereich der Grundstückszufahrt zum jeweiligen Gewerbebetrieb ist maximal eine freistehende Werbetafel mit einer maximalen Ansichtsfläche von 5,0 m<sup>2</sup> und einer Höhe von 5 m zulässig, die auch außerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nicht innerhalb der Bauverbotszone stehen darf. Darüber hinaus sind keine weiteren freistehenden Werbeanlagen zulässig.

## **2.13 Immissionsschutz**

### **2.13.1 Schalleinwirkungen auf das Plangebiet - Verkehrslärm**

Bis zu einem Abstand von 150 m zum nördlichen Straßenrand der St 2054 ist eine Orientierung von Schlaf- und Kinderzimmern zur Südfassade der künftigen Gebäude unzulässig.

Bis zu einem Abstand von 90 m zum nördlichen Straßenrand der St 2054 ist eine Orientierung von Schlaf- und Kinderzimmern zur West- oder Ostfassade der künftigen Gebäude unzulässig.

Sofern eine entsprechende Grundrissausrichtung nicht möglich ist, sind Schlaf- und Kinderzimmer mit Orientierung zu den oben ausgeschlossenen Fassaden ausnahmsweise zulässig, wenn diese an den jeweils übrigen Fassaden über ein zum Lüften geeignetes Fenster verfügen oder schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden.

Auf die Anordnung einer lärmabgewandten Lüftungsmöglichkeit bzw. den Einbau einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung kann verzichtet werden, wenn der Einbau von zentralen oder dezentralen Raumluftanlagen vorgesehen wird.

### 2.13.2 Schalleinwirkungen aus dem Plangebiet - Gewerbelärm

„Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete flächen sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die folgenden Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 nicht überschreiten:

| Teilfläche | Emissionskontingente LEK in dB(A) / m <sup>2</sup> |                  |
|------------|--|------------------|
|            | Tag (6-22 Uhr)                                     | Nacht (22-6 Uhr) |
| GE 1       | 61   | 46               |
| GE 2       | 65   | 50               |
| GE 3       | 63   | 48               |
| GE 4       | 62   | 47               |

Ein Vorhaben erfüllt im baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel  $L_{r,j}$  der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten  $j$  die Bedingung

$$L_{r,j} \leq L_{EK} - \Delta L_j \text{ (dB)}$$

erfüllt. Die Berechnung von  $\Delta L_j$  erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 4.5.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen der DIN 45691, 2006-12.

Mit Vorlage eines Bauantrags ist unaufgefordert ein Nachweis vorzulegen, aus dem die Einhaltung der o. a. Anforderungen hervorgeht.

Für schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Bebauungsplangebiets gelten nach dem Stand der Technik die Anforderungen der TA Lärm, Ausgabe 2017.

### 2.13.3 Hinweise

- Abweichungen von den Regelungen zum Verkehrslärm sind möglich, wenn die Einhaltung des Beurteilungspegels von 45 dB(A), nachts für die Schlaf- und Kinderzimmer im Rahmen des Freistellungs- bzw. Genehmigungsverfahrens anderweitig nachgewiesen wird.
- Es gelten grundsätzlich die Anforderungen der DIN 4109, Schallschutz

im Hochbau. Im Rahmen des Freistellungs- bzw. Genehmigungsverfahrens ist die Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109 zusammen mit den Antragsunterlagen für die Gebäude nachzuweisen.

## **2.14 Sonstige textliche Festsetzungen**

**2.14.1** Alle Leitungen, die der Ver- und Entsorgung von Neubauten im Plangebiet dienen, sind unterirdisch zu verlegen. Oberirdische Öl- und Gasbehälter sind unzulässig.

**2.14.2** Bauverbotszone

Entlang der freien Strecke von Staatsstraßen gilt gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot.

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 33 StVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).

**2.14.3** Sichtflächen

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Sichtflächen (Sichtdreieck) dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.Ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigenfreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinter stellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

## **3. Schlussbestimmungen**

### **3.1 Änderung rechtsverbindlicher Bebauungspläne**

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet - An den Krautgärten“ wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Moorenweis Gewerbegebiet“ einschließlich der ebenfalls bereits rechtsverbindlichen 1. bis 3. Änderung hierzu, soweit diese innerhalb des Geltungsbereiches

des Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet - An den Krautgärten“ liegen, geändert und somit unwirksam.

### **3.2 Ordnungswidrigkeiten**

Mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften in dieser Satzung zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 BayBO).

### **3.3 In-Kraft-Treten**

Der Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet - An den Krautgärten“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

## **4. Textliche Hinweise**

### **4.1 Altlasten, Vorgaben für Bau- und Aushubmaßnahmen**

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Fürstenfeldbruck einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

### **4.2 Landwirtschaftliche Emissionen**

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) die bei der ordnungsmäßigen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke bzw. der in der Nachbarschaft befindlichen landwirtschaftlichen Betriebsstellen auftreten können, zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen.

In diesem Zusammenhang wird insbesondere darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr) auch vor 06:00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z. B: während der Erntezeit (Mais- Silage-, Getreide- und evtl. Zukerrübenernte) auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

## **4.3 Freiflächengestaltungsplan**

Im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahrens sollte für jedes einzelne Bauvorhaben ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan aufgestellt werden. Dabei sollten grundsätzlich mindestens 10 % der Grundstücksfläche als bodenschlüssige Grünfläche ausgebildet werden.

## **4.4 Denkmalschutz**

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

## **4.5 Abwehrender Brandschutz**

- 4.5.1** Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 405 ist in Gewerbegebieten eine Bereitstellung von mindestens 1600 l/min über zwei Stunden erforderlich.
- 4.5.2** Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind in Gewerbegebieten im Abstand von ca. 100 m zu situieren.
- 4.5.3** Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken angelegt werden.
- 4.5.4** Die Hinweise der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sind zu beachten.

## **4.6 Solaranlagen auf der Dachfläche**

Bei der Planung der Gebäude insbesondere im höhenbeschränkten Bereich unter der Freileitung sind die Vorgaben des Art. 44a Bayerische Bauordnung (BayBO) zu berücksichtigen.

## **4.7 Starkregen**

Im Kontext klimatischer Veränderungen und damit verbundener Wetterextreme muss bei Planungen auch intensiver auf das Thema Starkregen geachtet werden.

Nach Abschnitt 14.9.2 der DIN 1986-100 ist für Grundstücke > 800 m<sup>2</sup> abflusswirksamer Fläche ein Sicherheitsnachweis gegen schadlose Überflutung mit einem mindestens 30-jährigem Regenereignis zu führen. Eine unschädliche Überflutung kann beispielsweise durch Hochborde, Mulden oder andere Rückhalteräume wie z.B. Rückhaltebecken, erreicht werden. Eine Ableitung auf öffentliche Flächen (Straßen) oder Nachbargrundstücke wäre nicht zulässig.

## 4.8 Insektenfreundliche Beleuchtung

Nach Möglichkeit soll die neue Beleuchtung im Gewerbegebiet nach folgenden Vorgaben insektenfreundlich ausgeführt werden:

- voll abgeschirmte Leuchten
- niedrige Masthöhen zur Vermeidung von unnötigem Streulicht
- Licht auf die Nutzfläche lenken / Abstrahlungsgeometrie: Leuchten möglichst ohne weite Abstrahlung in den Außenbereich und mit ULR Wert < 2 %
- Lichttemperatur: Möglichst bernsteinfarbenes Licht; Farbtemperatur max. 2.200 K
- Angepasste Beleuchtung an das Sommer- und Winterhalbjahr

Im Sommer sollte aufgrund der größeren Nachtieraktivität stärker gedimmt oder abgeschaltet werden, z.B. durch den Einsatz von Bewegungsmeldern.

Reduktion auf 70 % von Frühling bis Herbst ab 20 Uhr bis Sonnenaufgang:  
Als Orientierung sollte die gesetzliche Vogelbrutzeit 1.3 – 30.9 dienen.

Im Winter ab 23 -24 Uhr reduzieren.

## 4.9 Vorsorgender Bodenschutz

Die geplante Baumaßnahme umfasst eine Eingriffsfläche von > 3000 m<sup>2</sup>. Es wird daher dringend empfohlen, in der Planungs- und Ausführungsphase eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept gemäß DIN 19639 vorzusehen.

## 4.10 Zugänglichkeit der im Bebauungsplan genannten Normblätter

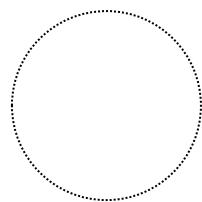
Die der Planung zu Grunde liegenden speziellen Vorschriften und Regelwerke (insbesondere Erlasse, DIN-Vorschriften und Merkblätter) sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Sie sind bei der

Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6 in 10787 Berlin zu beziehen.

Die der Planung zu Grunde liegenden kommunalen Vorschriften und Satzungen können in der Gemeindeverwaltung Moorenweis, bei der auch der Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet - An den Krautgärten“ zur Einsicht bereit liegt, nach telefonischer Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

---

Moorenweis, \_\_\_\_\_



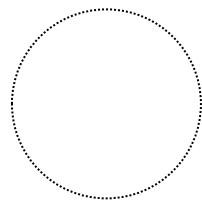
Rudi Keckeis  
Zweiter Bürgermeister

---

Siegel

---

Ausgefertigt, \_\_\_\_\_



Rudi Keckeis  
Zweiter Bürgermeister

---

Siegel