

Planbezeichnung:

Gemeinde Moorenweis
1. Änderung des Bebauungsplans
Dünzelbach - Sondergebiet Omnibusbetrieb

umfassend die Fl.Nrn. 326, 326/1, 327, 328, 334 sowie
Teilflächen der Fl.Nrn. 215, 220, 331, 357 und 486
Gemarkung Moorenweis

Planfertiger:

blechraum
stadtplanung
architektur

dipling
silke drexler
dorfstrasse 11
82266 inning a.A.

mobil 0172 - 139 53 72
drexler@silkedrexler.de
www.silkedrexler.de

gefertigt am:

17. 1. 2011

geändert am:

24. 3. 2011

geändert am:

18. 4. 2011

Die Gemeinde **Moorenweis** erlässt gem. § 2 Abs. 1 sowie §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuchs - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 9. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31. 7. 2009 (BGBl. I S. 2585), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. 1. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. 4. 1993 (BGBl. I S. 466), Art. 81 der Bayer. Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. 8. 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 25. 2. 2010 (GVBl. S. 66) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. 8. 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert am 27. 7. 2009 (GVBl. S. 400), diesen Änderungsplan als

Satzung :

A. FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich

a)  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

b) Dieser Änderungsplan ersetzt den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Dünzelbach - SO Omnibusbetrieb“ in der Fassung vom 5. 10. 2010, öffentlich bekannt gemacht am 29. 10. 2010.

2. Art der baulichen Nutzung

a)  Das gesamte Baugebiet ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 11 BauNVO als **Sondergebiet Omnibusbetrieb** festgesetzt.
Zulässig sind Gebäude und Anlagen, die vorwiegend für einen Omnibusbetrieb erforderlich sind einschließlich notwendiger Einrichtungen wie Geschäfts- und Büroräumlichkeiten, Betriebs- und Schulungsräumen sowie Sozial-, Lager- und Nebenräumen.
Ausnahme: Zulässig sind:
- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und deren Angehörige.

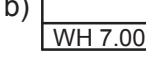
b)  Private Grünfläche außerhalb von Baugrundstücken
Private Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten, mit heimischen Büschen und Bäumen zu bepflanzen und als Wiesen anzulegen.
Auf der an Bauraum E südlich angrenzenden privaten Grünfläche ist ein naturnah gestalteter Schwimmteich zulässig.

c)  Fläche für Wald

d)  Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlicher Art der Nutzung

3. Maß der baulichen Nutzung

a)  höchstzulässige Grundfläche in Quadratmetern
z.B. 220 m²
Überschreitungen durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen sind insgesamt bis zu einer Grundflächenzahl von 0,65 zulässig.

b)  höchstzulässige Wandhöhe in Metern, gemessen von der festgesetzten Grundkote bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut; z.B. 7,00 m

c) Als höchstzulässiger Punkt für Firste und Dachaufbauten jeder Art werden 4,00 m über der jeweiligen Wandhöhe festgesetzt

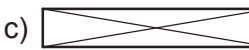
d)  Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlicher Wandhöhe

e) Zulässige Wohnflächen:
Bauraum A: 150 m² / Bauraum B: 230 m² / Bauraum C: 75 m² / Bauraum E: 225 m²
Max. 10 % der in Bauraum C bzw. E zulässigen Wohnflächen dürfen zwischen beiden Bauräumen verteilt werden.

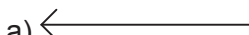
4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

a) Im gesamten Baugebiet ist die offene Bauweise zulässig.

b)  Baugrenze
Im Rahmen der festgesetzten Grundfläche ist eine Überschreitung der Baugrenze des Bauraumes B nach Süden bis zu 5,50 m Tiefe und 7,50 m Länge für offene Überdachungen sowie des Bauraumes E nach Westen bis zu 1,00 m Tiefe und 3,50 m Länge für untergeordnete Bauteile zulässig.
Entlang von bestehenden Gebäudefronten gezeichnete unvermauerte Baugrenzen sind in ihrer Lage durch die Außenfronten dieser Gebäude festgesetzt.
Die grundsätzliche Zulässigkeit, Gebäude bis an die Baugrenzen heranzurücken, entbindet nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO.

c)  offene Überdachung bzw. aufgeständerte Terrasse

5. Bauliche Gestaltung

a)  Hauptfstrichung

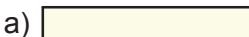
b) Als Dachformen sind flache und flach geneigte Dächer sowie Sattel- und Pultdächer mit einer Neigung zw. 10° und 40° zulässig.
Sonnenkollektoren sind nur als zusammenhängende Dachflächen zulässig. Solaranlagen auf Dachflächen dürfen die Dachfläche nicht überschreiten.

c) Fassaden sind in Material und Farbe im hellen und mittleren Bereich der Farbskala zu halten. Fassadenmaterialien und -anstriche in greller oder reflektierender Ausführung sind unzulässig.

d) Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen sind sockellos und mit einem Bodendurchschlupf von mindestens 10 cm für Tiere auszubilden. Zulässig sind nur Zäune aus Maschendraht oder Gitterelementen mit T-Eisen oder Stahlrohrstützen bis zu einer Höhe von 2,00 m.

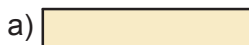
e) Aufschüttungen bzw. Abgrabungen von den festgesetzten Grundkoten sind bis zu ±0,25 m zulässig.

6. Öffentliche Verkehrsflächen

a)  Verkehrsflächen

b)  Straßenbegrenzungslinie

7. Private Zufahrten und Lagerflächen, Stellplätze/Garagen

a)  Private Zufahrten und Lagerflächen
Auf den privaten Zufahrten und Lagerflächen sind wasserundurchlässige Freiflächenbefestigungen auf das betriebstechnisch erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Für alle nicht dem fließenden Verkehr dienenden Flächen (z.B. Stellplätze, Wege) ist ein wasserundurchlässiger Belag (z.B. sandverfügtes Pflaster, Rasenpflaster o.ä.) zu verwenden.
Die für den Schwerlastverkehr erforderlichen Flächen (Zufahrten und Stellplätze) können mit Verbundpflaster, Asphalt oder dgl. befestigt werden, mit Ausnahme der unter Punkt 7 b) festgesetzten Flächen mit wasserundurchlässigem Belag.

b) Offene Stellplätze und Garagen sind im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Vorschriften allgemein zulässig. Sie dürfen nur auf den hierfür besonders festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche erstellt werden.
 Fläche für offene Stellplätze bzw. Garagen
 Fläche für offene Stellplätze (PKW/Bus) sowie die Zufahrt zu den offenen Busstellplätzen mit wasserundurchlässigem Belag

c) Hinsichtlich Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kfz und der Abstellplätze für Fahrräder ist die „Stellplatzsatzung - KfzAbs“ incl. Anlage 1 und 2 der Gemeinde Moorenweis vom 22. 1. 2008 maßgeblich.

8. Grünordnung

a)  Private Pflanzfläche

b) Die Baugrundstücke sind im Bereich der privaten Pflanzfläche, soweit sie nicht als Geh-, Fahr-, Lager- oder Stellplatzfläche angelegt ist, unbefestigt zu halten und gärtnerisch zu gestalten. Die nach den Festsetzungen 8.d) gepflanzten Bäume sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume müssen auf Kosten der Eigentümer nachgepflanzt werden.

c) Die offenen Busstellplätze sowie deren Zufahrt sind mit wasserundurchlässigem Belag herzustellen und mit Bäumen der unter Festsetzung 8.d) genannten Arten und Größen zu umpflanzen.

d) Für Art und Größe der zu pflanzenden Bäume 1. Ordnung gelten folgende Festsetzungen:
- zulässige Arten
Acer platanoides Spitzahorn
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Betula pendula Birke
Fagus sylvatica Rotbuche
Fraxinus excelsior Esche
Platanus acerifolia Platane
Quercus robur Stieleiche
Ulmus carpinifolia Feldulme
- Pflanzgröße
Hochstämmle aus extra weitem Stand, 3 x verpflanz. Mindeststammumfang 18 - 20 cm, Mindesthöhe 5,00 m.

e) Auf der südwestlich der offenen Busstellplätze gelegenen privaten Grünfläche ist eine Streuobstwiese mit heimischen Obstbäumen anzupflanzen.

f)  bestehende Wasserfläche bzw. Hammerschmiedbach

g)  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

9. Wasserwirtschaft

Die genehmigten Hochwasserschutzmaßnahmen müssen vor Beginn von Baumaßnahmen im Bereich des Überschwemmungsgebiets (Bauräume A, C und D) errichtet und von einem anerkannten Sachverständigen gem. 69 Abs. 1 Satz 1 BayWG sowie Art. 78 BayWG abgenommen werden.

Bei sämtlichen Baumaßnahmen einschließlich Geländemodellierungen im Bereich von Bauraum E muss gewährleistet sein, dass der Retentionsraum des Hammerschmiedbachs erhalten bleibt.

10. Energieversorgung

Die Stromversorgungskabel sind auf den Grundstücken unterirdisch zu verlegen.

11. Immissionsschutz

Während der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) dürfen auf den westlich von Fl.Nr. 330 gelegenen PKW-Stellplätzen sowie auf den offenen Busstellplätzen gewerblich keine Fahrzeuge betrieben werden.

12. Vermaßung und Höhenkotierung

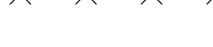
a)  Maßzahl in Metern; z.B. 7,00 m

b)  Grundkote in Metern über Normal Null; z.B. 566,00 m über NN

Diese dem Bauraum zugeordnete NN-Kote setzt keine gelände- oder gebäudebezogenen Höhen fest, sondern dient allein als Bezugshöhe zur Bestimmung der festgesetzten Wandhöhen (Festsetzung 3.b) sowie der Aufschüttungen (Festsetzung 5.e).

B. HINWEISE

1. Grundstücke, Einfriedungen

 328 Flurstücksnummer; z.B. 328
 bestehende Grundstücksgrenze
 zu einem Baugrundstück zusammengefasste Buchgrundstücke
 aufzulassende Grundstücksgrenze
 bestehender Zaun

2. Gebäude

 bestehendes Hauptgebäude
 bestehendes Nebengebäude

3. Topografie

a)  563 bestehende Höhenlinie mit Höhenangabe über Normal Null; z.B. 563,00 m ü. NN

b)  Böschungsfäche

4. Grünordnung

a)  vorgeschlagene Standorte für Bäume 1. Ordnung
 vorgeschlagene Standorte für Obstbäume
Bäume sollten aus süddeutschen Aufzuchtgebieten (Bayern und Baden-Württemberg, ausgenommen Bodensee-Gebiet und Bereich Oberrhein) kultiviert worden sein. Die Pflanzungen sollten in der Baumschule vor Ort besichtigt werden können.

b)  bestehende Bäume

c)  Nummerierte Biotopfläche; B 45

5. Wasser- und Abfallwirtschaft

a) Die Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die Wasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung der Gemeinde Moorenweis angeschlossen sein.

b) Die Müllentsorgung hat entsprechend den jeweils gültigen Bestimmungen des Landkreises Fürstentfeldbruck zu erfolgen. Eigenkompostierung wird empfohlen.

6. Energieversorgung

Es wird empfohlen, zur Wärme- und Warmwasserversorgung regenerative Energie zu verwenden oder Solaranlagen zu errichten und auf die Verwendung elektrischer Heizenergie im gesamten Baugebiet zu verzichten.

7. Immissions- und Brandschutz

a) Im Planungsgebiet sind erhöhte Schallemissionen durch Betriebs- und Fahrgeräusche zu erwarten.
Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Feldflächen kann es zu störenden, jedoch ortsüblichen Auswirkungen auf das Plangebiet durch Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen kommen.

b) Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO zu beachten.

8. Bauvolum

a) Die festgesetzten Baugrenzen sind in den Erdgeschossgrundriss und die Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens als Koten im Gebäudeschnitt des Baugesuchs einzutragen. Ferner ist ein gesonderter Nachweis über die Grundflächen zu führen.

b) Die nach diesem Bebauungsplan festgesetzte Bepflanzung und die Freiflächenbefestigungen im Bereich der offenen Busstellplätze sind in einem Freiflächen-Gestaltungsplan nachzuweisen.

Moorenweis, den Inning, den

.....
(1. Bürgermeister) (Planfertiger)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeinde Moorenweis hat gem. § 2 Abs. 1 BauGB mit Beschluss des Gemeinderats vom 17. 1. 2011 die Aufstellung einer 1. Änderung des Bebauungsplans „Dünzelbach - Sondergebiet Omnibusbetrieb“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19. 1. 2011 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf des Änderungsplans mit Begründung in der Fassung vom 17. 1. 2011 wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 27. 1. 2011 mit 28. 2. 2011 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27. 1. 2011 mit 28. 2. 2011 beteiligt.

3. Der Entwurf des Änderungsplans mit Begründung in der Fassung vom 24. 3. 2011 wurde gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB vom 7. 4. 2011 mit 18. 4. 2011 beschränkt auf die Änderungen öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 7. 4. 2011 mit 18. 4. 2011 beteiligt.

4. Die Gemeinde Moorenweis hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 18. 4. 2011 den Änderungsplan mit Begründung in der Fassung vom 18. 4. 2011 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel) Moorenweis, den
.....
(1. Bürgermeister)

(Siegel) Moorenweis, den
.....
(1. Bürgermeister)

5. Die 1. Änderung des Bebauungsplans wurde am ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindeflehen bekannt gemacht. Der Änderungsplan ist damit gem. § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich und kann ab auf Dauer im Rathaus Moorenweis, Bauverwaltung, Ammersestr. 8, eingesehen werden.

GEMEINDE MOORENWEIS

1. Änderung des Bebauungsplans
Dünzelbach - SO Omnibusbetrieb
Übersicht M = 1 : 5 000