

# 4. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung „Moorenweis - Eismerszell“ Gemeinde Moorenweis



umfassend Teilflächen der Fl.Nr. 112/9  
Gemarkung Eismerszell

Planfertigerin: **stadtundland**  
Stadtplanung / Ortsentwicklung

Architektin  
**Silke Drexler**  
Mittlerer Weg 9  
86919 Utting a. A.

**Tel** 08806 - 92 48 722  
Mobil 0172 - 139 5372  
drexler@stadtundland.bayern  
www.stadtundland.bayern

Fassung vom: 29.04.2025  
Geändert am: 06.08.2025  
Satzungsfassung: 20.10.2025  
(redaktionell geändert)



Die Gemeinde

**Moorenweis**

erlässt gemäß § 2 Abs. 1 sowie § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 sowie Abs. 5 u. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 des Baugesetzbuches - BauGB - sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung - folgende 4. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil „Eismerszell“ als

**Satzung :**

**A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT****§ 1****Geltungsbereich**

- (1)  Teilabschnitt der Geltungsbereichsgrenze der Ortsabrundungssatzung (rechtsverbindlich seit 29.10.1979), der entfällt
-  Geltungsbereichsgrenze der 4. Erweiterung

- (2) Die Geltungsbereichsgrenze der Ortsabrundungssatzung für den Bereich „Moorenweis - Eismerszell“ (rechtsverbindlich seit 29.10.1979) wird entsprechend der Darstellung im beigefügten Lageplan vom 20.10.2025 um Teilflächen der Fl.-Nr. 112/9 (Gemarkung Eismerszell) durch die 4. Erweiterung erweitert:
- Die im 4. Erweiterungsbereich liegende Außenbereichsfläche (Teilflächen der Fl.Nr. 112/9, rd. 355 m<sup>2</sup>) wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.
- (3) Der die Grenzen dieses Erweiterungsbereichs darstellende, beigefügte Lageplan (M 1 : 1000) vom 20.10.2025 ist wesentlicher Bestandteil dieser Satzung und tritt im Falle etwaiger Änderungen oder Aufhebungen von Flurnummern als zeichnerische Bestimmung der Geltungsbereichsgrenze an deren Stelle.
- (4) Die Ortsabrundungssatzung ist in der Gemeindeverwaltung Moorenweis, Ammersee-straße 8, 82272 Moorenweis, niedergelegt und kann dort während der allgemeinen Dienststunden eingesehen werden.

**§ 2****Planungsrechtliche Zulässigkeit**

Innerhalb der in § 1 dieser Satzung bezeichneten Geltungsbereichsgrenze ist die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben (§ 29 BauGB) nach den Vorschriften des § 34 BauGB zu beurteilen.

**§ 3****Ergänzung der Ortsabrundungssatzung**

Mit Inkrafttreten dieser Satzung wird die Ortsabrundungssatzung (rechtsverbindlich seit 29.10.1979) einschließlich Lageplan bezüglich der in § 1 genannten Grundstücksflächen ergänzt.

Die übrigen Festsetzungen der rechtsverbindlichen Ortsabrundungssatzung „Moorenweis - Eismerszell“ sowie der 1. bis 3. Ergänzung gelten unverändert fort.

**§ 4****Grünordnung**

Ortsrandeingrünung (5,0 m breit mit 3 m Abstand zu Hs.Nr. 10) aus Sträuchern (Pflanzraster 1,50 m x 1,50 m), mit 3 heimischen, standortgerechten Laubbäumen (1. Ordnung) überstellt

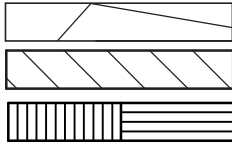
Die Ortsrandeingrünung ist unverzüglich nach Satzungsbeschluss bzw. in der folgenden Pflanzperiode herzustellen und zu unterhalten. Ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen.

**§ 5****Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

**B. HINWEISE****§ 1****Grundstücke und Gebäude**

112/3



Flurstücksnummer; z.B. 112/3

bestehende Grundstücksgrenze

bestehende Hauptgebäude

bestehende Nebengebäude

**§ 2****Niederschlagswasser**

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, soll auf dem Grundstück zurückgehalten bzw. soweit wie möglich, über die belebte Bodenzone versickert werden. Es sind die DWA-Richtlinien M 153 und A 138-1 zu beachten bzw. die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) bei Flächen unter 1000 m<sup>2</sup>. Punktuelle Versickerung von Niederschlagswasser ist soweit als möglich zu vermeiden.

Der Anteil an versiegelten Flächen ist so gering wie möglich zu halten.

Infolge von Starkregenereignissen können Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern.

Das Planungsgebiet liegt in einem wassersensiblen Bereich.

**§ 3****Immissionsschutz**

Die Erwerber, Besitzer und Bebauung des Grundstücks im Planungsbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit dem „ländlichen Wohnen“ vereinbar.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr) auch vor 6:00 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen während der Erntezeit auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

**§ 4****Denkmalschutz**

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht und sind gemäß Art. 8 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Fürstentum) oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Moorenweis, den .....

Utting, den .....

.....

.....

Erster Bürgermeister

Planfertigerin - Büro stadlundland

Christoph Gasteiger

Silke Drexler

**C. VERFAHRENSVERMERKE**

1. Die Gemeinde Moorenweis hat gem. § 2 Abs. 1 BauGB mit Beschluss des Gemeinderates vom 29.04.2025 beschlossen, den im Zusammenhang bebauten Bereich durch die vorliegende 4. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu erweitern. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.05.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf der 4. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung in der Fassung vom 29.04.2025 wurde vom 21.05.2025 mit 27.06.2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Der Entwurf wurde im Internet veröffentlicht und zusätzlich an einer leicht zu erreichenden Zugangsmöglichkeit zur Verfügung gestellt.  
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.05.2025 in der Zeit vom 21.05.2025 mit 27.06.2025 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB elektronisch beteiligt.
3. Der Entwurf der 4. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung in der Fassung vom 06.08.2025 wurde vom 18.08.2025 mit 22.09.2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt (Internet und leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit). Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.08.2025 in der Zeit vom 18.08.2025 mit 22.09.2025 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB erneut elektronisch beteiligt.
4. Die Gemeinde Moorenweis hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 20.10.2025 die 4. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung für den Gemeindeteil „Eismerszell“ in der Fassung vom 20.10.2025 gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel)

Moorenweis, den .....

.....  
Christoph Gasteiger  
Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt  
(Siegel)

Moorenweis, den .....

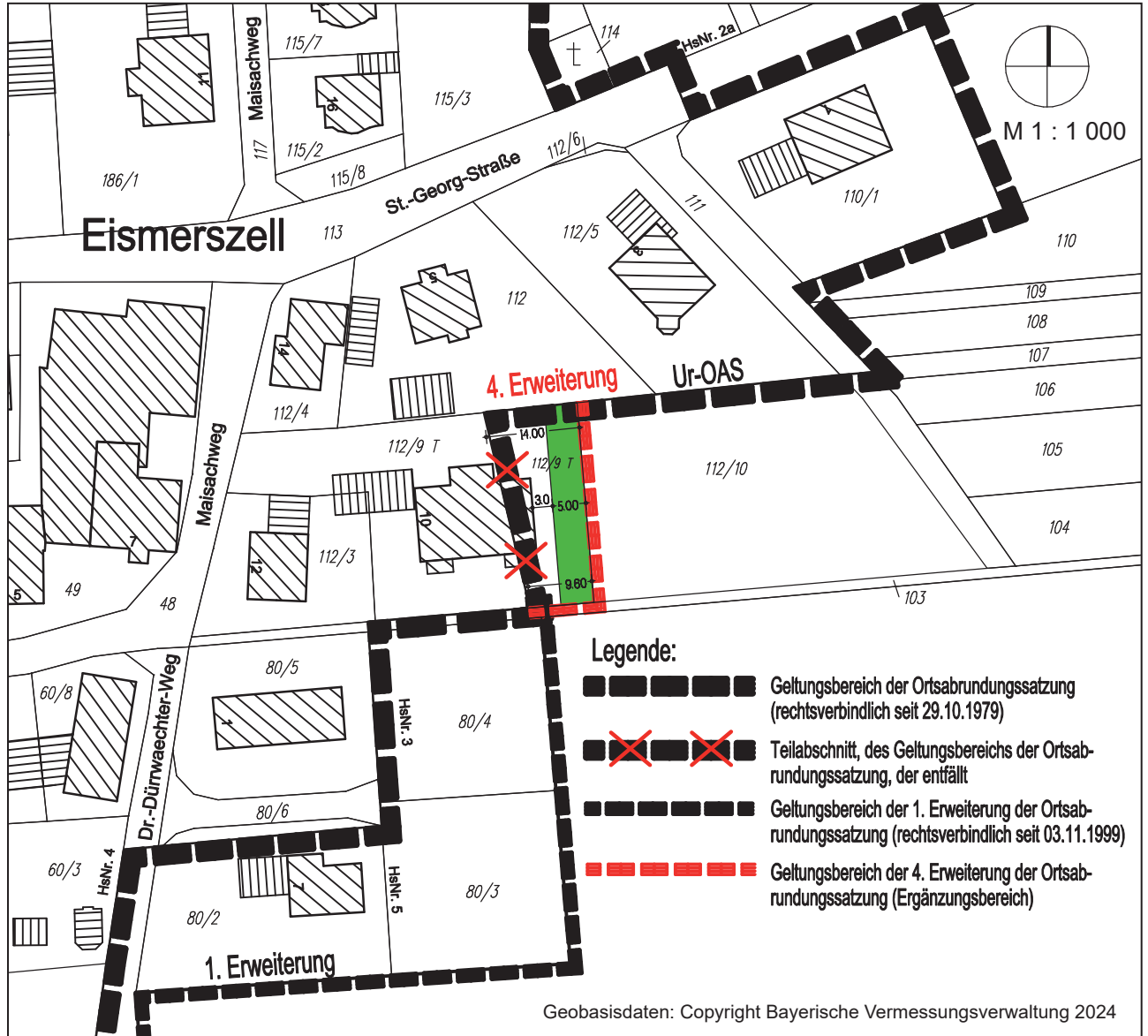
.....  
Christoph Gasteiger  
Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Moorenweis über die 4. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung „Moorenweis - Eismerszell“ wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht (§ 34 Abs. 6 Satz 2 i.V.m. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Hierbei wurde darauf hingewiesen, bei welcher Stelle und unter welcher Internetadresse die Planung eingesehen werden kann.  
Die 4. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung ist damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Sie liegt in der Gemeindeverwaltung Moorenweis während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit und über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Ergänzend ist die in Kraft getretene Satzung auf der Internetseite der Gemeinde Moorenweis ([www.moorenweis.de](http://www.moorenweis.de)) eingestellt und über das zentrale Internetportal des Freistaates Bayern ([www.bauleitplanung.bayern.de](http://www.bauleitplanung.bayern.de)) zugänglich gemacht.  
Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und der §§ 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

(Siegel)

Moorenweis, den .....

.....  
Christoph Gasteiger  
Erster Bürgermeister



Planfertigerin: **stadtundland**  
Stadtplanung / Ortsentwicklung

Architektin  
**Silke Drexler**  
Mittlerer Weg 9  
86919 Utting a. A.

Tel 08806 - 92 48 722  
Mobil 0172 - 139 5372  
drexler@stadtundland.bayern  
www.stadtundland.bayern

Ausgefertigt:  
Moorenweis, den .....

.....  
**Christoph Gasteiger**  
Erster Bürgermeister

## GEMEINDE MOORENWEIS



4. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung  
für den Bereich „Moorenweis - Eismerszell“

**D: LAGEPLAN ZUR FESTLEGUNG DER EIN-  
BEZOGENEN FLÄCHEN DES IM ZUSAMMEN-  
HANG BEBAUTEN ORTSTEILS**

Fassung vom: 29.04.2025  
Geändert am: 06.08.2025  
Satzungsfassung: 20.10.2025  
(redaktionell geändert)