

Gemeinde:

Moorenweis

Landkreis Fürstentfeldbruck



Bebauungsplan:

"Langwied - Samfeld"

mit integrierter Grünordnung

Plandatum: 12.07.2004

Geändert am: 17.01.2005
07.12.2005
05.04.2006

Planfertiger: Gemeinde Moorenweis
Ammerseestr. 8
82272 Moorenweis

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

Die Gemeinde **Moorenweis**




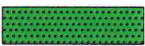



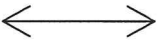

erläßt gem. § 2 Abs. 1 und 4 BauGB, sowie §§ 9, 10 des Baugesetzbuches -BauGB- i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert am 26.07.2004 (GVBl. S. 272), Art. 91 der Bayer. Bauordnung -BayBO- i.d.F. der Bek. vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, ber. 1998 S. 270), zuletzt geändert am 26.07.2005 (GVBl. S. 287) 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.

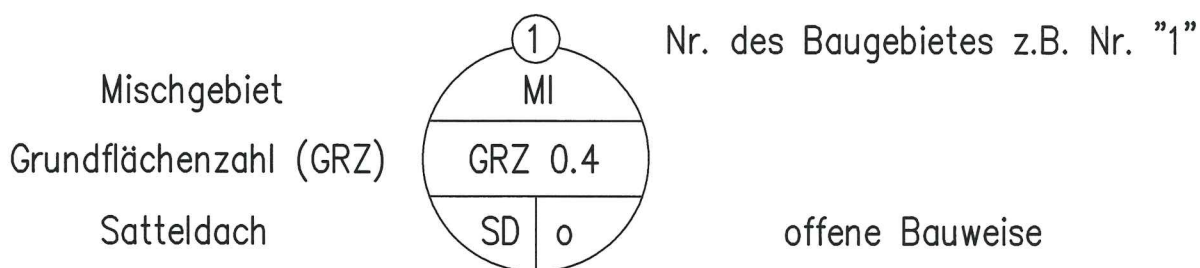
A₁ Bebauungsplan M 1:1000



A₂ Festsetzung durch Planzeichen

MI	Mischgebiet
z.B. GRZ 0.4	Grundflächenzahl (z.B. 0.4); Eine Überschreitung der Grundflächenzahl gem. §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist zulässig.
o	offene Bauweise
SD	Satteldach
	Baugrenze
	Maßangabe in Metern, z. B. 5 m
	Grenze unterschiedlicher Nutzung
	Ortsrandeingrünung (Hecke) als Ausgleichsfläche ist zu pflanzen
	Trenngrün (Bestand) ist zu erhalten
	Trenngrün (Bestand) kann beseitigt werden
	Bäume zu pflanzen gem. der textlichen Festsetzung Pkt. B 1.10
	Firstrichtung der Gebäude
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE:



19. April 2006



Der Bürgermeister
Gemeinde Moorenweis



Bebauungsplan „Langwied – Samfeld“

B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.01 Das Baugebiet ist als Mischgebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO festgesetzt.
- 1.02 Die Abstandsflächen gem. Art. 6 und 7 BayBO sind einzuhalten.
- 1.03 Der Stellplatzbedarf richtet sich nach der gemeindlichen Satzung über die Anzahl, Herstellung, Bereithaltung und Ausgestaltung von Kfz-Stellplätzen im Gemeindegebiet Moorenweis (Stellplatzsatzung – KfzAbS) in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- 1.04 Stellplätze und Garagen sind unter Beachtung der gemeindlichen Stellplatzsatzung (KfzAbS) außer in den privaten Grünflächen (= Ortsrandeingrünung/Trenngrün) überall zulässig. Stellplatz- und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag (z.B. Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine) auszuführen.
- Die für den Schwerlastverkehr erforderlichen Flächen (Zufahrten, Stellplätze, dgl.) können mit Verbundpflaster, Asphalt oder dgl. befestigt werden.
- 1.05 Es sind nur Satteldächer zulässig. Die Dachneigung beträgt bei
- Gewerbehallen 10°- 30°
 - sonstigen Gebäuden und Garagen 20°- 35°
- Dachpfannen in ziegelrot und rotbraun sind zulässig. Lichtöffnungen sind unabhängig von dieser Regelung grundsätzlich zulässig. Bei Gewerbehallen sind auch Blechdächer (z.B. Aluminium-, Kupfer-, Zink-, feuerverzinktes Stahlblech) in nicht dauerhaft glänzenden Metallfarben sowie die Dachfarben kupferbraun und rotbraun zulässig. Lichtöffnungen sind unabhängig von dieser Regelung grundsätzlich zulässig.
- 1.06 Der First ist parallel zur längeren Seite des Grundrisses zu legen. Dachaufbauten sind unzulässig, soweit sie nicht betriebstechnisch notwendig sind.
- 1.07 Die Erdgeschoßrohfußbodenoberkante darf max. 0,40 m über gewachsenem Gelände, gemessen an der Bergseite des Gebäudes, liegen. An der Talseite des Gebäudes ist eine dem Höhenunterschied des Geländes entsprechende Überschreitung zulässig. Anschüttungen sind erwünscht.
- 1.08 Im Baugebiet Nr. 1 beträgt die max. Wandhöhe 7,00 m und die max. Firsthöhe 10,00 m. Im Baugebiet Nr. 2 beträgt die max. Wandhöhe 3,00 m und die max. Firsthöhe 4,50 m.
- Als Wandhöhe gilt der Schnittpunkt der Unterkante Sparren mit der Außenwand, bezogen auf die Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens. Die Firsthöhe wird gemessen von der Dachhautoberkante, bezogen auf die Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens.

- 1.09 Für die Bepflanzung der Ortsrandeingrünung (= private Grünfläche nach Art. 5 BayBO) sind heimische Bäume und Sträucher zu verwenden, wobei die Sträucher im 1,5 x 1,5 m-Raster 3-reihig zu pflanzen sind. Bei der Pflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 5 m zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten.

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.	

- 1.10 Zur Abgrenzung des Betriebsgeländes ist entlang der Grundstücksgrenzen die Aufschüttung eines Walls (max. 1,0 m hoch), sowie die Errichtung einer Einfriedung auf dem Wall, zulässig. Die Gesamthöhe des Walls in Verbindung mit der Einfriedung darf 2,0 m nicht überschreiten, gemessen vom natürlichen Gelände. Sofern eine Einfriedung ohne Wall errichtet wird, darf diese max. 2,0 m hoch sein. Als Material für die Einfriedung ist nur Maschendraht zulässig. Die Gemeinde kann Ausnahmen hiervon zulassen.
- 1.11 Auf dem Betriebsgelände zwischengelagerter Kies, Splitt, Humus u.ä. darf nur bis zu einer max. Höhe von 5,0 m aufgeschüttet werden. Die gelagerten Baustoffe (Rohre, Schächte, Schachtringe, Schachtdeckel u.ä.) dürfen nur bis zu einer max. Höhe von 4,0 m gestapelt werden.
- 1.12 Der Betrieb einer Bauschuttzerkleinerungsmaschine (= Schredder) ist im Bau- gebiet nicht zulässig. Das Abstellen einer derartigen Maschine ist gestattet. Es sollen ausschließlich Baumaterialien und Baustoffe gelagert werden. Eine Weiterverarbeitung und Zerkleinerung ist nicht zulässig.

19. April 2006

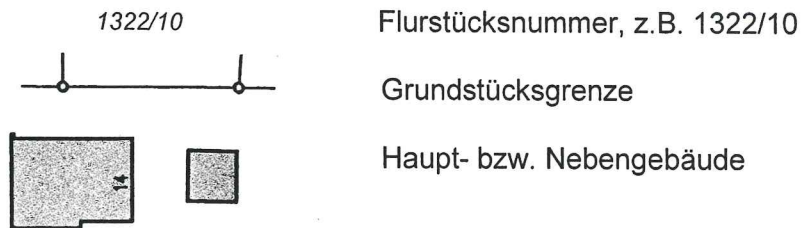

Der Bürgermeister
Gemeinde Moorenweis



Bebauungsplan „Langwied – Samfeld“

C HINWEISE

1.01 Hinweise durch Planzeichen



Flurstücksnummer, z.B. 1322/10

Grundstücksgrenze

Haupt- bzw. Nebengebäude

- 1.02 Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Wasserzweckverband „Gruppe Landsberied“. Die Löschwasserversorgung erfolgt über das Wasserleitungsnetz, soweit möglich; im übrigen ist diese durch die Wasserentnahmemöglichkeit aus der an Langwied vorbei fließenden Maisach sichergestellt.
- 1.03 Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Abwasserzweckverband „Obere Maisach“ im Mischsystem entsprechend der jeweils gültigen Entwässerungssatzung.
- 1.04 Die Stromversorgungskabel sind unterirdisch zu verlegen.
- 1.05 Elektrische Kabelverteilerschränke bzw. Hausanschlusskästen müssen so aufgestellt werden, dass diese von außen zugänglich sind und in der Flucht des Zaunes liegen.
- 1.06 Telekommunikationsanlagen sind nach §§ 50 ff. TKG zu verlegen.
- 1.07 Die Müllentsorgung hat entsprechend der jeweils gültigen Bestimmungen des Landkreises Fürstentum Bruck zu erfolgen.
- 1.08 Sollten bei Baumaßnahmen Bodendenkmäler zutage treten, ist das Landesamt für Denkmalschutz unverzüglich zu benachrichtigen (§ 8 BayDSchG).
- 1.09 Maßentnahme: Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Es wird keine Gewähr für Maßhaltigkeit übernommen. Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Aufstellung des Bebauungsplanes „Langwied - Samfeld“

D VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Moorenweis hat in der Sitzung vom 12.07.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 16.07.2004 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).



Moorenweis, den 19.07.2004

Schäffler

1. Bürgermeister

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 26.07.2004 bis 27.08.2004 öffentlich dargelegt. Während dieser Zeit bestand Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.



Moorenweis, den 30.08.2004

Schäffler

1. Bürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 23.02.2005 bis 23.03.2005 in der Gemeindeverwaltung Moorenweis, Ammerseestr. 8, Zimmer E 03, 82272 Moorenweis, öffentlich ausgelegt.



Moorenweis, den 24.03.2005

Schäffler

1. Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB vom 09.02.2006 bis 10.03.2006 in der Gemeindeverwaltung Moorenweis, Ammerseestr. 8, Zimmer E 03, 82272 Moorenweis, erneut öffentlich ausgelegt.



Moorenweis, den 13.03.2006

Schäffler

1. Bürgermeister

5. Die Gemeinde Moorenweis hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 05.04.2006 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Moorenweis, den 12.04.2006



.....
Schäffler
1. Bürgermeister

6. Der Beschluß der Gemeinde Moorenweis über den Bebauungsplan ist am 21.04.2006 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 24.04.2006



.....
Schäffler
1. Bürgermeister

Bebauungsplan „Langwied – Samfeld“

E BEGRÜNDUNG

1. Umgriff

Der Bebauungsplan umfaßt das Grundstück mit der Fl.Nr. 1322/4 der Gemarkung Purk, Gemeindeteil Langwied.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

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

Der Bebauungsplan „Langwied – Samfeld“ wird durch die achte Änderung des Flächennutzungsplanes erfasst. Diese Änderung wurde vom Landratsamt Fürstenfeldbruck mit Bescheid vom 11.02.2004 genehmigt und ist seit dem 09.03.2004 wirksam.

In der 8. Flächennutzungsplanänderung ist das Plangebiet als Mischgebiet mit Ortsrandeingrünung dargestellt.

3. Anlaß, Lage und Ziele des Bebauungsplanes

Im August 2002 erteilte der Gemeinderat zum Antrag von Herrn L. Niedermeir auf Errichtung eines Lagerplatzes auf seinem Grundstück Fl.Nr. 1322/4 (früher Fl.Nr. 1322/Tfl.), Gemarkung Purk, Gemeindeteil Langwied, das gemeindliche Einvernehmen. Wegen der Außenbereichslage (Fläche für die Landwirtschaft) war es dem Landratsamt Fürstenfeldbruck nicht möglich zu diesem Zeitpunkt den benötigten Lagerplatz zu genehmigen.

Der im Anschluß an das bestehende Betriebsgelände beantragte Lagerplatz ist für den langfristigen Fortbestand der Firma Niedermeir, Erdbewegungen, dringend erforderlich. Die Gemeinde Moorenweis hat daher mit der 8. Flächennutzungsplanänderung die Darstellung für das bisherige Betriebsgelände (= Dorfgebiet) und den Erweiterungsbereich (Fläche für die Landwirtschaft) in Mischgebiet geändert.

Mit dem Bebauungsplan wird im Bereich des bisherigen Betriebsgeländes nur eine Bestandsüberplanung bzw. –darstellung vorgenommen. Für den Erweiterungsbereich soll die künftige Bebauung bzw. Nutzung näher geregelt werden. Hierbei sind die betrieblichen Belange und Bedürfnisse zu berücksichtigen.

Für das südlich des Betriebsgeländes gelegene Grundstück Fl.Nr. 1322/10 soll die Garagenzufahrt über das Grundstück Fl.Nr. 1322/4 ermöglicht werden.

4. Geplante Nutzung und Gestaltung

Das Baugebiet gliedert sich in folgende Flächen:

Mischgebiet Nr. 1 (incl. privater Grünflächen)	3.066 m ²
Mischgebiet Nr. 2 (ohne Ausgleichsflächen)	1.150 m ²
Ausgleichsflächen als Ortsrandeingrünung	<u>480 m²</u>
Summe:	<u>4.696 m²</u> =====

Das Baugebiet ist als Mischgebiet festgesetzt.

Im Baugebiet Nr. 1 wurde die Firsthöhe auf 10 m und die Wandhöhe auf 7 m Beschränkt. Im Baugebiet Nr. 2 wurde die Wandhöhe auf 3 m und die Firsthöhe auf 4,5 m beschränkt. Desweiteren wurde die zulässige Höhe für die gelagerten Baustoffe auf 4 m begrenzt und für die zwischengelagerten Naturmaterialien (Kies, Humus usw.) auf 5 m begrenzt. Damit soll die Fernwirkung, in Verbindung mit dem bepflanzten Wall als Ortsrandeingrünung, auf ein größtmögliches Minimum reduziert werden.

5. Erschließung

Das Baugebiet wird durch die am nördlichen Rand des Geltungsbereichs vorbeilaufende Gemeindestraße erschlossen.

6. Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Die Gemeinde Moorenweis wendet die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung an, da hier teilweise eine neue Baulandausweisung stattfindet. Dabei handelt es sich um das Baugebiet Nr. 2; beim Baugebiet Nr. 1 wird lediglich eine Bestandsüberplanung vorgenommen.

Die Eingriffsfläche ohne Bestandsflächen beträgt ca. 0,163 ha. Die privaten Grünflächen nach Art. 5 BayBO (= Ortsrandeingrünung als Ausgleichsfläche) haben eine Fläche von ca. 480 m². Das ergibt einen Kompensationsfaktor von 0,29. Notwendig ist nach Feld BI der Matrix zur naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung ein Faktor von 0,20 – 0,5. Wegen der umfangreichen Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs wird der untere Wert gewählt.

Für ein Bauvorhaben auf dem Grundstück Fl.Nr. 1322/10 (Das Grundstück liegt Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Langwied – Ost“) soll die Zufahrt zur Garage über das Betriebsgrundstück Fl.Nr. 1322/4 genommen werden. Im Bereich der Garage ist daher die Beseitigung der bestehenden Hecke unvermeidbar. Dieser Eingriff in die Hecke wird an der südöstlichen und an der südwestlichen Ecke des Grundstücks Fl.Nr. 1322/4 größtenteils kompensiert. Im übrigen wird der Eingriff durch eine damit verbundene geringere Versiegelung des Grundstücks Fl.Nr. 1322/10 ausgeglichen (Garagenzufahrt entfällt hier).

7. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserzweckverband „Gruppe Landsberied“.

8. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem und ist durch die Abwasseranlagen des Abwasserzweckverbandes „Obere Maisach“ gesichert. Das Niederschlagswasser ist, wenn möglich, auf dem Baugrundstück zu versickern.

9. Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch die Stadtwerke Fürstenfeldbruck gesichert.

10. Müllbeseitigung

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

11. Immissionen


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

Das Baugebiet Nr. 2 grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerland). Dadurch ist eine gegenseitige Störung ausgeschlossen. Im Baugebiet Nr. 1 ändert sich durch diesen Bebauungsplan nichts. Der hier vorhandene Bestand wird weiterhin entsprechend der bisherigen Genehmigung weitergenutzt.

12. Altlasten

Altlasten sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

Moorenweis, den 05.04.2006


.....
Schäffler
1. Bürgermeister

