

MOORENWEIS – EISMERSZELL

Bebauungsplan

EISMERSZELL - SCHWEND

Bestandteile des Bebauungsplanes

12 Anzahl Seiten

Deckblatt mit Inhaltsangabe	1
Satzungstext(Präambel)	2
Bebauungsplan – Planzeichnung 1/1000	1
A Festsetzungen	4
B Hinweise	1
C Begründung	3

Anlage 1:

Anlage 2:

Anlage 3:

Die Gemeinde Moorenweis erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und 4 sowie §§ 9, 10 des Baugesetzbuches –BauGB- und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke –BauNVO-, Art. 81 der Bayerische Bauordnung -BayBO- und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

MOORENWEIS

EISMERSZELL - SCHWEND

Moorenweis, den **30.10.2008**



Lutzenberger

ARCHITEKT
Dipl-Ing Josef Lutzenberger
Am Sportplatz 15
82269 Geltendorf

Tel.: 08193 – 87 06
FAX.: 08193 – 99 72 16

Aufgestellt: **21.01.2008**

Geändert: : 29.10.2008

Geändert: : 19.01.08

Geändert: _____

Moorenweis, den 19.01.08
Gemeinde Moorenweis

[Handwritten signature]



Verfahrensvermerke:

1. Die Gemeinde Moorenweis hat mit Beschluß des Gemeinderates vom **21.01.2008** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom **03.04.2008** hat in der Zeit vom **08.08.2008** bis **08.09.2008** stattgefunden, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom **03.04.2008** hat in der Zeit vom **30.07.2008** bis **12.09.2008** stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB i.V. m. § 4 Abs. 1 BauGB)

2. Der Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom **30.10.2008** wurde mit Begründung einschließlich Umweltbericht vom **19.11.2008** bis **22.12.2008** öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB), die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB ist erfolgt.

Moorenweis, den 24.03.09

1. Bgm. Joseph Schäffler

4. Die Gemeinde Moorenweis hat mit Beschluß des Gemeinderates vom **19.01.2009** den Bebauungsplan als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Moorenweis, den 24.03.09

1. Bgm. Joseph Schäffler

5. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluß des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am **27.03.2009** (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom **19.01.2009** in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB). 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 und Umweltbericht liegt bei der Gemeinde Moorenweis während der allgemeinen Geschäftszeiten zu jedermanns Einsicht bereit.

Moorenweis, den 27.03.09

1. Bgm. Joseph Schäffler

A. FESTSETZUNGEN

1. GELTUNGSBEREICH

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.



2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1) Das mit **WA** bezeichnete Baugebiet ist nach § 9 Abs. 1 Nr 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 4 BauNVO als **Allgemeines Wohngebiet** festgesetzt.
- 2.2) Nebenanlagen wie Gartenhäuschen sind mit einer maximalen Grundfläche von 10 qm auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- 3.1) **ID** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze. Hier E + D (DG als Vollgeschoss),
II oder E + I (DG kein Vollgeschoss)
- 3.2) **GRZ 0,25** Grundflächenzahl (GRZ)
- 3.3) Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig. Als Wohngebäude gelten Einzelhäuser und Doppelhaushälften.

4. BAUWEISE UND GRUNDSTÜCKSGRÖßEN

- 4.1)  Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
- 4.2) Die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser beträgt 700 qm,
für Doppelhaushälften 375 qm.
- 4.3)  **Baugrenze.**
Die Einhaltung der Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO wird angeordnet, die Maße des Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBO sind einzuhalten.

5. BAULICHE GESTALTUNG

- 5.1) Die Erdgeschoßrohfußbodenoberkante darf max. 0,40 m über gewachsenem Gelände liegen.

5.2) Die max. Wandhöhe beträgt bei **E + D** 4,70 m, bei **II** 6,70 m. Als Wandhöhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut. Beim Bau eines Gebäudes in Niedrigenergiebauweise oder beim Bau eines Passivhauses kann wegen der erhöhten Dämmanforderungen die Wandhöhe um 15 cm überschritten werden.

5.3) **SD** Es sind nur Satteldächer zulässig. Ausgenommen hiervon sind Garagen und Carports mit begrünten Flachdächern.

5.4) Die Dachneigung beträgt bei

- Wohngebäuden, Bauweise ID	35° - 45°
- Wohngebäuden, Bauweise II	30° - 35°
- Pkw-Garagen und Carports	20° - 45°
- sonstigen Nebengebäuden	10° - 30°

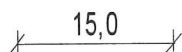
Wintergärten bleiben hiervon unberührt.

5.5) Dachplatten sind in ziegelrot und rotbraun zulässig. Lichtöffnungen und Wintergärten sind unabhängig von dieser Regelung grundsätzlich zulässig.

5.6) Der First ist parallel zur längeren Seite des Grundrisses zu legen.

5.7) **Dachaufbauten**

Bei Wohngebäuden mit der Bauweise **ID** sind Satteldachgauben, Quer- und Zwerchgiebel mit insgesamt max. 1/3 der traufseitigen Wandlänge zulässig. Die Firsthöhe von Quer- und Zwerchgiebeln muss mind. 1 m tiefer liegen als die Firsthöhe des Hauptgebäudes. Bei Wohngebäuden mit der Bauweise **II** sind keine Dachaufbauten zulässig.



5.8) Maßzahl in Metern, z.B. 15,0 m

6. GARAGEN UND STELLPLÄTZE

6.1) Stellplätze, Carports und Garagen sind außer in der Ortsrandeingrünung überall zulässig, wobei die Festsetzungen Pkt. A. 5.4 und 6.2 zu beachten sind. Die Stellplätze und deren Zufahrt, sowie Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag (z.B. Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine) auszuführen. Der Vorgartenbereich ist von Garagen und Stellplätzen frei zu halten.

6.2) Der Stellplatzbedarf richtet sich nach der gemeindlichen **Satzung über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und der Abstellplätze für Fahrräder, einschließlich des Mehrbedarfs bei Änderungen und Nutzungsänderungen der Anlagen im Gemeindegebiet Moorenweis (Stellplatzsatzung – KfzAbS)** in ihrer jeweils gültigen Fassung.

7. EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen vor Garagen- bzw. Stellplatzeinfahrten sind nur dann zulässig, wenn ein Stauraum von 5 m zwischen Einfriedung und Grundstücksgrenze für wartende Kraftfahrzeuge gegeben ist. Zäune und Einfriedungen sind sockellos auszubilden und zu mindestens 50 % mit Klettergewächsen und/oder Strauchhinterpflanzungen zu begrünen.

8. GRÜNORDNUNG

- 8.1) Die auf den Grundstücken Fl.Nr. 133/2 und 133/3 vorhandene Bepflanzung ist zu erhalten und durch strukturverbessernde Maßnahmen naturschutzfachlich aufzuwerten. Dazu sind die vorhandenen Fichten zu entfernen und durch heimische Laubgehölze zu ersetzen (Arten vgl. Ziffer 8.2). Die Rodungsmaßnahmen sind außerhalb der Brutzeiten vorzunehmen. Mindestens 50 % der Teilabschnitte, die ausschließlich aus einer Baumschicht bestehen, sind heimischen Sträuchern zu unterpflanzen. Sie wird auf die in der Festsetzung Pkt. A. 8.2 geforderte Grundstücksbepflanzung angerechnet.



zu erhaltender Baumbestand, Umfang ca 20 – 25 cm



zu erhaltender Baumbestand, Umfang ca 10 – 20 cm

- 8.2) Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten. Je Baugrundstück sind mindestens 2 Bäume und 10 heimische Sträucher zu pflanzen. Folgende Bäume und Sträucher gelten als Anregung für die Bepflanzung:

Bäume

Stieleiche
Winterlinde
Bergahorn
Feldahorn
Hainbuche
Eberesche
Walnuss

Sträucher

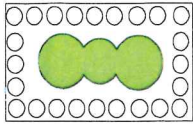
Hartriegel
Haselnuss
Heckenkirsche
Kornelkirsche
Schnellball
Pfaffenhütchen
Wildrosen
Schlehdorn
Alpenbeere



Pflanzgebot für Bäume, Mindestumfang 10 – 12 cm, gemäß der textl. Festsetzung



Pflanzgebot für Bäume; Mindestumfang 6-10 cm, gemäß der textl. Festsetzung

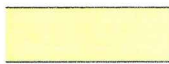


5,0 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Es hat eine individuelle Bepflanzung mit heimischen Gehölzen zu erfolgen. Je Baugrundstück sind mindestens 3 Bäume und 10 heimische Sträucher zu pflanzen. Anstelle eines langen grünen Streifens können die Anwohner Teilflächen begrünen, so dass noch der Blick in die freie Landschaft erhalten bleibt. Die Verwendung von geschnittenen und ungeschnittenen Wacholder- oder Lebensbaumhecken ist unzulässig.

9. ERSCHLIEßUNG

9.1)

Öffentliche Verkehrsflächen:



Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie.

9.2)

Stromversorgungskabel sind unterirdisch zu verlegen. Kabelverteilerschränke bzw. Hausanschlusskästen müssen so aufgestellt werden, dass diese von außen zugänglich sind und in der Flucht des Zaunes liegen. Sie dürfen die Straßenbegrenzungslinien nicht überschreiten.

9.3)

Telekommunikationsanlagen sind gemäß §§ 68 ff. TKG zu verlegen.

9.4)

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserersorgungsanlage angeschlossen werden.

9.5)

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die gemeindlichen Anlagen im Mischsystem, entsprechend der jeweils gültigen Entwässerungssatzung. Sofern möglich, sollte das Niederschlagswasser trotzdem auf dem Baugrundstück versickert werden.

9.6)

Die beim Straßenbau bzw. -ausbau technisch notwendige Betonrückenstütze für an der Grundstücksgrenze verlaufende Einfassungen (Beton- oder Granitbordsteine bzw. Granitzeilen) sind bis zu einer Breite von ca. 25 cm auf Privatgrund zu dulden und dürfen ohne Genehmigung des Straßenbaulastträgers nicht beseitigt werden.

9.7)

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

B. HINWEISE

- 1) 133/3 Beispiel für Flurstücksnummer



- 2) Beispiel für Baukörperanordnung

- 3) **Immissionsschutz**
Die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sind zu beachten. Mit Geruchs- und Staubbelaestigungen von Seiten der Landwirtschaft ist bei entsprechender Witterungslage trotz fachgerechter Bewirtschaftung der Flächen zu rechnen.
- 4) Als Heizsysteme sollten umweltfreundliche Heizungsarten, insbesondere Solarenergie- und Erdwärmesysteme verwendet werden.
- 5) Sollten bei Baumaßnahmen Bodendenkmäler zutage treten, ist das Landesamt für Denkmalschutz unverzüglich zu benachrichtigen (§ 8 BayDschG).
- 6) Maßentnahme: Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Es wird keine Gewähr für Maßhaltigkeit übernommen. Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.

GEMEINDE

MOORENWEIS

C

**BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN
EISMERSZELL - SCHWEND
in Moorenweis, Gemarkung Eismerszell**

Moorenweis, den 19.01.08
- **Gemeinde Moorenweis**



Planfertigung

Architekt Josef Lutzenberger
Am Sportplatz 15
82269 Geltendorf
Tel.: 08193 - 8706
FAX.: 08193 - 99 72 16

Geltendorf, den **03.04.2008**



Umfassend die Grundstücke Fl.Nr. 132/1, Fl.Nr. 132/2, 132/3, 133/2, 133/3, Teilfl. von Fl.Nr. 133/4 und Fl.Nr.135.

1) **Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Die Ausweisung des Gebietes als allgemeines Wohngebiet greift die örtlichen Gegebenheiten auf. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird zeitgleich durchgeführt.

2) **Planungsziele**

Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplans ist die Absicht der Gemeinde Moorenweis, am Nord-westlichen Ortsrand von Eismerszell Baurecht für die Errichtung von Wohneinheiten zu schaffen. Damit soll u.a. dem Wohnraumbedarf der einheimischen Bevölkerung Rechnung getragen werden.

3) **Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes**

Das festgesetzte Baugebiet gliedert sich an das bestehende Dorfgebiet im Süden an. Die für ländliche Orte charakteristische Nutzungsmischung von Wohnen, Gewerbe und Landwirtschaft wird durch das geplante allgemeine Wohngebiet ergänzt. Um eine organische Entwicklung des Ortes zu gewährleisten, beabsichtigt die Gemeinde die Bebauung im nord-westlichen Ortsbereich in Abschnitten zu verwirklichen. Konkrete Planungen liegen aber bisher noch nicht vor.

Der Gesamtumfang beträgt ca. 4.100 qm; welche die Erschließungsfläche beinhaltet. In diesem Bereich ist kein schützenswerter Baumbestand enthalten. Lediglich die bestehende Bepflanzung zwischen den Grundstücken 132/3 und 133/2, sowie die Bepflanzung im nördlichen Bereich der Grundstücke 133/2, 133/3 und 133/1 sollte als bestehende Ortsrandeingrünung erhalten bleiben. Das Gebiet wird z.Zt. als landwirtschaftliches Grünland genutzt.

4) **Geplante bauliche Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Im Baugebiet sind Einzelhäuser und Doppelhäuser mit 2 Vollgeschoßen vorgesehen. Entweder als Gebäude mit Erdgeschoß und Dachgeschoß als Vollgeschoß, oder als Gebäude mit zwei Vollgeschoßen und einem Dachgeschoß als Nichtvollgeschoß. Das Höchstmaß der baulichen Nutzung wird durch die Zahl der Wohnungen bestimmt. Als Höchstmaß gelten pro Wohngebäude 2 Wohnungen. Wohngebäude sind Einzelhäuser und Doppelhaushälften.

Die Festsetzung des Höchstmaßes der Wohnungen wurde gewählt, damit sich die bauliche Struktur der Gemeinde und die soziale Struktur der Bevölkerung nicht in einer Art und Weise ändert, die den Zielvorstellungen und der städtebaulichen Konzeption der Gemeinde in diesem Bereich nicht mehr entspricht.

5) **Erschließung**

Das Baugebiet erhält über die Straße *Fl.Nr.135t* im Westen Anschluss an das öffentliche Wegenetz der Gemeinde Moorenweis.

6) **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung ist durch die gemeindliche Wasserversorgungsanlage gesichert.

7) **Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung ist durch die gemeindlichen Abwasseranlagen gesichert. Die einzelnen Grundstücke sind an diese Kanalisation anzuschließen. Kleinkläranlagen sind nicht zugelassen.

Für die Versickerung nicht verunreinigtem Niederschlagswassers gelten grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW).

Gesammeltes Niederschlagswasser ist über eine bewachsene Oberbodenschicht flächenhaft zu versickern.

Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Sickermulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, so ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben.

Die punktuelle Versickerung über Sickerschächte ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine der vorgenannten Lösungen ausschließen.

Bei einer unterirdischen Versickerungsanlage ist in jedem Fall eine ausreichende Vorreinigung vorzuschalten.

Ist eine Versickerung nicht möglich, so sind vor Einleitung des Niederschlagswassers in den gemeindlichen Abwasserkanal auf den Baugrundstücken ausreichend bemessene Rückhalteeinrichtungen zu schaffen (z.B. unterirdische Wasserbehälter oder naturnah gestaltete Teiche o.ä.).

Bei der Planung und Ausführung der Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind die Grundsätze der Regenwasserbewirtschaftung in Siedlungen gem. ATV-DVWK Merkblatt M 153 zu beachten.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung wird hingewiesen.

8) **Stromversorgung**

Die Stromversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Fürstfeldbruck. Für die Neubauten sind Kabelanschlüsse vorgesehen.

9) **Müllbeseitigung**

Die Müllbeseitigung erfolgt durch vertraglich gesicherte Restmüllabfuhr auf Landkreisebene, sowie durch die Bereitstellung der gemeindlichen Wertstoffsammelstelle für zu trennenden und wiederverwertbaren Hausmüll.

10) **Eingriffsregelung**

Es besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf, da nach vereinfachtem Verfahren bei Anwendung der Checkliste alle Fragen mit **Ja** beantwortet werden können.

11) **Erschließungskosten**

Die Gemeinde wird die Erschließungskosten rechtzeitig in die entsprechenden Haushalte aufnehmen.