

Planbezeichnung: Gemeinde Moorenweis  
Bebauungsplan  
**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

dipl.ing.  
**silke drexler**  
dorfstrasse 11  
82266 inning a.A.

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

gefertigt am: 1. 12. 2009  
geändert am: 3. 8. 2010  
geändert am: 5. 10. 2010

---

Die Gemeinde

**Moorenweis**

erlässt gem. § 2 Abs. 1 sowie §§ 9 und 10 des Baugesetzbuchs - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 9. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 21. 12. 2006 (BGBl. I S. 3316), 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 (GVBl. S. 588) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. 8. 2007, zuletzt geändert am 22. 12. 2009 (GVBl. S. 630) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. 8. 1998 (GVBl. 1998, S. 796), zuletzt geändert am 27. 7. 2009 (GVBl. 2009, S. 400), diesen Bebauungsplan als

**Satzung :**

## A. FESTSETZUNGEN

### 1. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

### 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 Büronutzungen, Betriebs- und Schulungsflächen sowie Sozial-, Lager- und Nebenräume.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und deren Angehörige.

Zulässige Wohnflächen: Bauraum A 150 m<sup>2</sup> / Bauraum B 230 m<sup>2</sup> / Bauraum C 300 m<sup>2</sup>

- b)  Private Grünfläche außerhalb von Baugrundstücken

Private Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten, mit heimischen Büschen und Bäumen zu bepflanzen und als Wiesen anzulegen.

- 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. 480 m<sup>2</sup>

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 natürlichen Geländeoberkante 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 4,50 m über der jeweiligen Wandhöhe festgesetzt

- d)  Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlicher Wandhöhe

### 4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- a) Im gesamten Baugebiet ist die offene Bauweise zulässig.

- b)  Baugrenze

Im Rahmen der zulässigen Grundfläche ist eine Überschreitung der Baugrenze des Bauraumes B bzw. C nach Süden bis zu 5,50 m Tiefe und 7,50 m Länge für offene Überdachungen sowie aufgeständerte Terrassen zulässig.

Entlang von bestehenden Gebäudefronten gezeichnete unvermate Baugrenzen sind in ihrer Lage durch die Auenfronten 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)  Hauptfirstrichtung

b) Als Dachformen sind flache und flach geneigte Dächer sowie Sattel- und Pultdächer mit einer Neigung zw. 10° und 32° zulässig. Sonnenkollektoren sind nur als zusammenhängende Dachflächen zulässig. Solaranlagen auf Dachflächen dürfen die Dachfläche nicht berschreiten.

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 Höhenkoten sind bis zu  $\pm 0,25$  m zulässig.

## 6. ffentliche 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 Freiflchenbefestigungen auf das betriebstechnisch erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Für alle nicht dem fliesenden Verkehr dienenden Flächen (z.B. Stellplätze, Wege) ist ein wasserdurchlässiger Belag (z.B. sandverfugtes Pflaster, Rasenpflaster o..) zu verwenden.

Die für den Schwerlastverkehr erforderlichen Flächen (Zufahrten und Stellplätze) können mit Verbundpflaster, Asphalt oder dgl. befestigt werden.

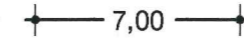
b) Offene Stellplätze und Garagen sind im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Vorschriften allgemein zulässig. Sie dürfen nur auf den hierfür besonders festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche erstellt werden.

 St/Ga Fläche für offene Stellplätze bzw. Garagen

## 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 Busstellpltzen gewerblich keine Fahrzeuge betrieben werden.

## 12. Vermaßung

 7,00

Maßzahl in Metern; z.B. 7,00 m

## B. HINWEISE

### 1. Grundstücke, Einfriedungen

326

Flurstücksnummer; z.B. 326



bestehende Grundstücksgrenze



zu einem Baugrundstück zusammengefasste Buchgrundstcke



aufzulassende Grundstücksgrenze



bestehender Zaun

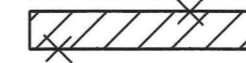
### 2. Gebäude



bestehendes Hauptgebäude



bestehendes Nebengebäude



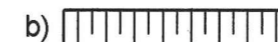
abzubrechendes Hauptgebäude

### 3. Topografie

a)  563.00

bestehender Höhenfestpunkt bzw. Höhenlinie mit Höhenangabe über Normal Null; z.B. 563,00 m . NN

 563

b) 

Böschungsfläche

### 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.



Fläche für offene Stellplätze (PKW/Bus) sowie die Zufahrt zu den offenen Busstellplätzen mit wasserdurchlässigem 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



Private Pflanzfläche

- b) 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 wasserdurchlässigem 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

Hochstämme aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt. 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.



Wasserfläche bzw. Hammerschmiedbach



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 errichtet und von einem anerkannten Sachverständigen gem. 69 Abs. 1 Satz 1 BayWG sowie Art. 78 BayWG abgenommen werden.

### 10. Energieversorgung

Die Stromversorgungskabel sind auf den Grundstücken unterirdisch zu verlegen.



bestehende Bäume



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. Bauvollzug

- 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 05.10.10

Inning, den 5.10.2010

(1. Bürgermeister)

(Planfertiger)



## VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeinde Moorenweis hat gem. § 2 Abs. 1 BauGB mit Beschluss des Gemeinderats vom 5. 8. 2009 und 1. 12. 2009 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19. 5. 2010 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 1. 12. 2009 wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 26. 5. 2010 mit 26. 6. 2010 ausgelegt.  
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 18. 5. 2010 mit 26. 6. 2010 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 3. 8. 2010 wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 13. 8. 2010 mit 13. 9. 2010 öffentlich ausgelegt.  
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13. 8. 2010 mit 13. 9. 2010 beteiligt.
4. Die Gemeinde Moorenweis hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 5. 10. 2010 den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 5. 10. 2010 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.



Moorenweis, den 05.10.10

(1. Bürgermeister)

5. Der Bebauungsplan wurde am 29.10.10 ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit gem. § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich und kann ab 29.10.10 auf Dauer im Rathaus Moorenweis, Bauverwaltung, Ammerseeestr. 8, eingesehen werden.



Moorenweis, den 29.10.10

(1. Bürgermeister)

