

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Teilflächen mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung
1.3 Abgrenzung unterschiedlicher Teilflächen mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung und unterschiedlicher Bauweise

2.1 **WA1** Allgemeines Wohngebiet, z.B. WA1

- ### 3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
- | | | |
|-----|-----------------------|---|
| 3.1 | GR 105 | zulässige Grundfläche - GR - gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO - GR - als Höchstmaß, z.B. GR 105 (m²) |
| 3.2 | GR _{zul} 180 | zulässige Grundfläche - GR _{zul} - gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO, z.B. GR _{zul} 180 |
| 3.3 | WH _h 6,30 | zulässige Wandhöhe WH _h als Höchstmaß, hier WH _h 6,30 (m), siehe Festsetzung durch Text C.2.2.2 |

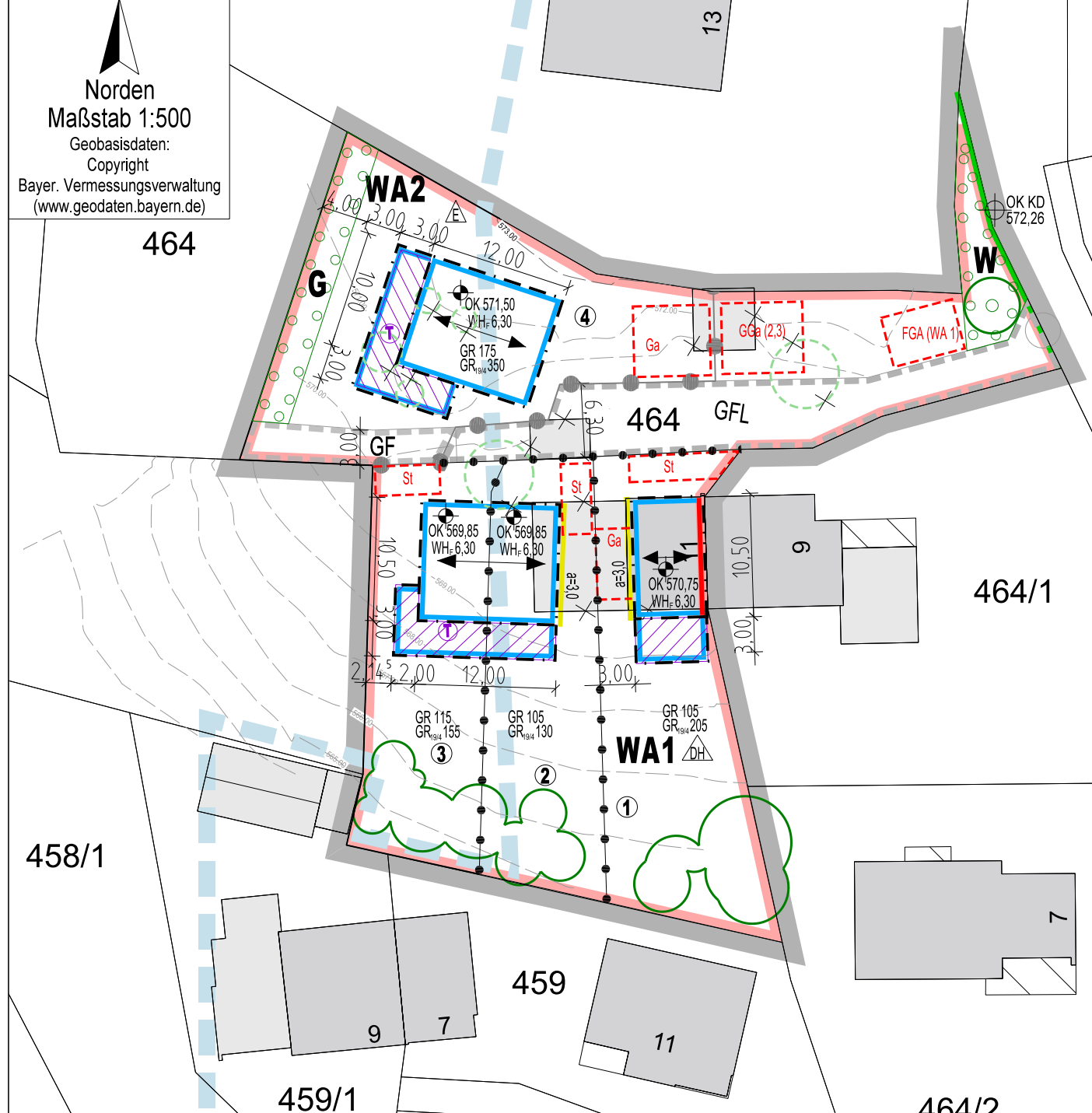
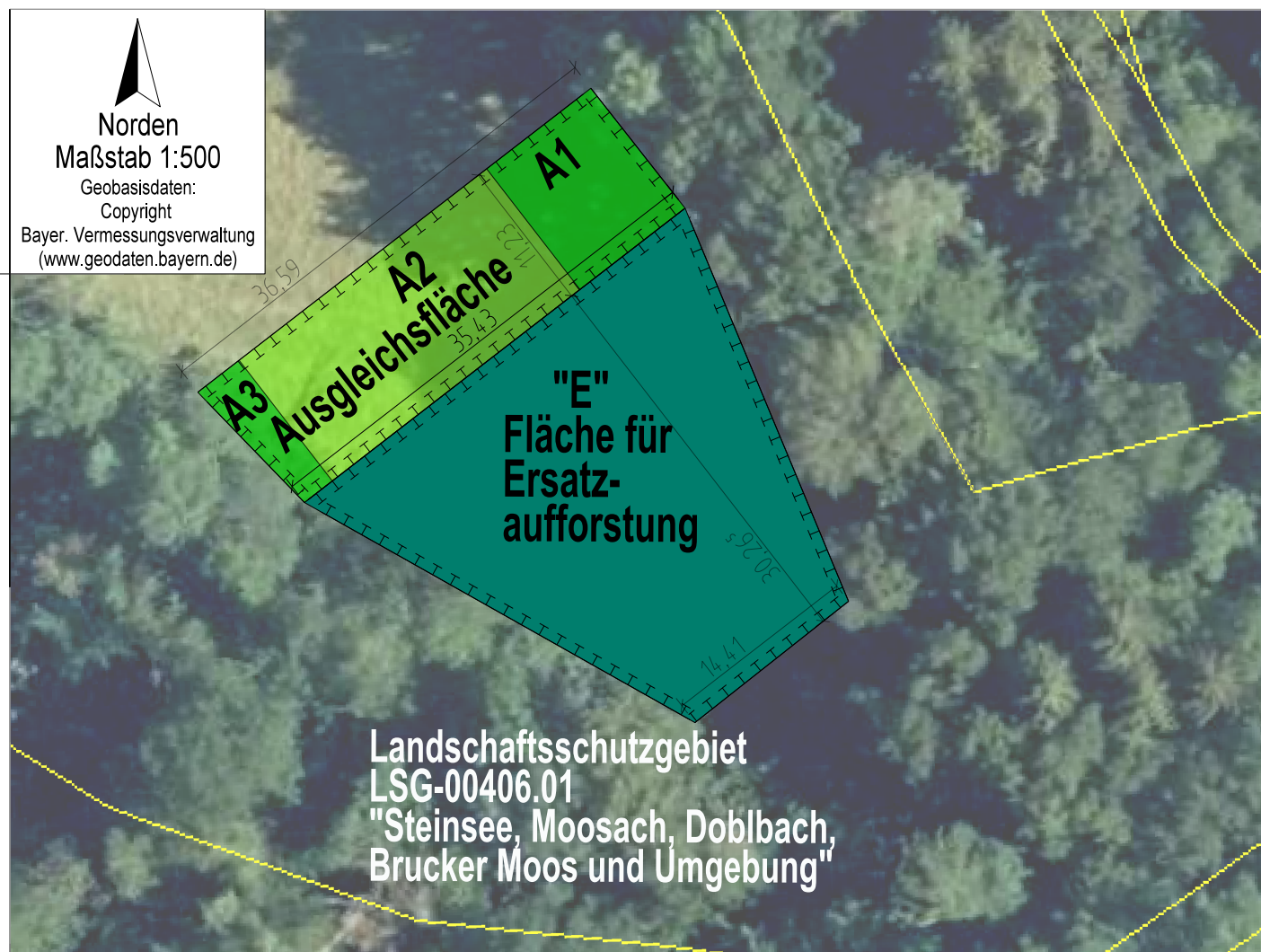
4.1 Baugrenze
4.2 Baulinie
4.3 nur Terrassen, überdachte Terrassen und Balkone zulässig
4.4 nur Doppelhäuser zulässig
4.5 nur Einzelhäuser zulässig

5.1 Straßenbegrenzungslinie

- 6. GRÜNDUNG**
- 6.1  Gehölzbestand zu erhalten
 - 6.2  Baum zu pflanzen
 - 6.3  Fläche für Anpflanzungen, Pflanzfläche W: Wiesensaum, Pflanzfläche G: Gebüschstruktur
 - 6.4  Flächen für Wald, hier Waldersatzfläche
 - 6.5  private Grünfläche: Ausgleichsfläche "A"
 - 6.6  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Ausgleichsfläche "A1-A3": extensiv genutztes, artenreiches Grünland
Ersatzausgleichsfläche "E": standortgerechter Laub-Mischwald

7.1 OK 570,75 OK fertiger Erdgeschossfußboden als Höchstmaß, z.B. OK 570,75 (m ü.NHN)

- | | | |
|-----|---|---|
| 7.2 |  | Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze |
| 7.3 |  | Flächen für Stellplätze |
| 7.4 |  | Flächen für Gemeinschaftsanlagen mit Zuordnung, hier WA 1 |
| 7.5 |  | Flächen für Gemeinschaftsgaragen mit Zuordnung, hier Bauparzelle 2 und 3 |
| 7.6 |  | mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, hier GFL
GFL: zugunsten der Hinterlegergrundstücke WA 1 und WA 2 |
| 7.7 |  | mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen, hier GF
GF: zugunsten des Hinterlegergrundstücks Fl.Nr. 464 (westlicher Teilbereich, außerhalb des Geltungsbereichs) |
| 7.8 |  | verbindliche First- und Hauptbaukörperrichtung |
| 7.9 |  | Außenwände mit abweichender Tiefe der Abstandsflächen und Maßangabe der Tiefe der Abstandsfläche in Meter, hier a=3,0 (m) |



1. Grundstücksgrenze
2. Flurnummer
3. vorhandene Gebäude mit Hausnummer
4. Gebäude zu entfernen
5. Baum, der entfernt werden kann
6. Fixpunkt Kote Oberkante Kanaldeckel, Bestand, bezogen auf NHN, hier OK 572,26 (ü.NHN)
7. Maßlinie mit Maßangabe in Meter, z.B. 10,50 (m)
8. Nummerierung der Bauparzelle, z.B. 1
9. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Falkenberg"

INKRAFTRETEN Mühlweg/Heubblumenweg i.d.F.v. 17.03.2010, bek.gem. am 11.06.2010
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB in Kraft.
Der Bebauungsplan verdrängt und ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs folgenden Bebauungsplan:
- Bebauungsplan "Falkenberg Mühlweg/Heubblumenweg" i.d.F.v. 17.05.2010, bek.gem. am 11.06.2010

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1.2 Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind nicht zulässig.

2.1 GRUNDFLACHE

- 2.1.1. Die zulässige Masse einer der Nutzung für Festsetzung A.3.1 bis A.3.2 gilt jeweils für das Baugut (Grundstück, das der genehmigten Festsetzung A.1 bzw. A.2 zugerechnet ist).
- 2.1.2. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche gemäß Festsetzung A.3.1 durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu der gemäß Festsetzung A.3.2 festgesetzten Grundfläche - GR - überschritten werden.
- 2.2.1. WÄNDHÖHE / HÖHENLAGE Das zulässige Höchstmaß der Höhenlage der Oberkante des fertigen Erdschossfußbodens - OK - von baulichen Anlagen wird als Höhenkote in m üNNH gemäß Festsetzung A.3.3 festgelegt und ist der Planzeichnung zu entnehmen.
- 2.2.2. Als Wandhöhe - WH - gilt das Maß von der Oberkante Fertigfußboden EG bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut jeweils gemessen an der Traufseite, oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt.

3.2 Innerhalb der gemäß Festsetzung A.4.3 gekennzeichneten Flächen sind ausschließlich Terrassen, überdachte Terrassen und Balkone zulässig.

3.3 Es wird offene Bauweise festgesetzt. Im WA 1 sind ausschließlich Doppelhäuser, im WA 2 sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

4.1 Alle Flächen des Baugrundstückes, die nicht für zulässige bauliche Anlagen genutzt werden, sind vollständig zu bepflanzen oder einzusäen und dauerhaft zu erhalten. Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichen Belägen, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien, sind unzulässig.

- 4.1 Pro angelegene Fläche 350 qm Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubb Baum oder Obstbaum zu pflanzen.
- 4.1.2 Der Gehölzbestand gemäß Festsetzung A.6.1 ist dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind jeweils gleich- oder höherwertig hinsichtlich Wuchserfordernis und ökologischem Wert in der Pflanzqualitätsliste Hochstamm 3xv. Db. StU 20-25 cm nachzupflanzen. Der Standort der Nachpflanzung kann um bis zu 3 m vom ursprünglichen Standort des Bestandsbaumes abweichen.
- 4.1.3 Mindestpflanzqualitäten:
Bäume 1.Wuchserfordernis: Hochstamm, 3xv., StU18-20 Obstbäume: Hochstamm, 3xv., StU10-12
Bäume 2.Wuchserfordernis: Hochstamm, 3xv., StU16-18 Sträucher: 2xv., 4-5 Triebe, 100-150 cm
- 4.2 Die Pflanzliche "W" gemäß Festsetzung A.6.3
Die Fläche für Anpflanzungen ist als Wiesensaum entlang der Ortsstraße zu entwickeln.
Ansaat: Wiesensaum 100 % Blumen, Ursprungsgebiet 17, z.B. Rieger Hofmann O4 Bankettmischung, salzvertr. Komponente Pflanze: 2-3 malige Mahd Jahr.
- 4.3 Ersatzpflanzungsfläche "E" für Waldumwandlung auf Fl.Nr. 259, Gemarkung Mosaach, gemäß Festsetzung A.6.4 i.V.m.A.6.6
Die extensiv festgesetzte Ersatzpflanzungs-Fläche "E" wird der Baulparzelle 4 im Bauquartier WA 2 zugeordnet.
Im Anschluss an die vorhandene Waldfläche ist unter Einbindung des vorhandenen Gehölzbestands auf der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Fläche eine neue Waldfläche als standortgerechter Laubmischwald anzu pflanzen.
Die Auswahl der Gehölzarten erfolgt in Abstimmung mit dem zuständigen Forstverwalter.
Zum Schutz vor Wildverbiss ist die Aufforstungsfläche in der Etablierungsphase einzuzäunen.
Die Ersatzaufforstung ist nach der Rodung der Waldflächen auf dem Grundstück Fl.Nr. 259, Gemarkung Mosaach, spätestens in der darauffolgenden Planperiode, zu erstellen.
- 4.4 Ausgleichsfläche "A", Fl.Nr. 259, Gemarkung Mosaach, gemäß Festsetzung A.6.5 i.V.m. A.6.6
Die Ausgleichs-Teilfläche A 1 wird der Baulparzelle 2 im WA 1 zugeordnet.
Die Ausgleichs-Teilfläche A 2 wird der Baulparzelle 3 im WA 1 zugeordnet.
Die Ausgleichs-Teilfläche A 3 wird der Baulparzelle 4 im WA 2 zugeordnet.
Die Ausgleichsfläche "A" ist als extensiv genutztes artenreiches Grünland zu entwickeln. Die Fläche ist dauerhaft mit Pflöcken zu markieren. Es sind mindestens 2/3 der Fläche streifenweise umzubrechen und zu eggen.
Ansaat: Blumen und Gräser, Ursprungsgebiet 17, z.B. Rieger Hofmann 05 Mager- und Sandrasen
Pflanze: 3-malige Mahd, ab dem 5. Jahr-2 malige Mahd
Zur Schöpfung der Insekten und Kleintierebewässerung ist mit mindestens 10 cm angebautem Mähwerk zu mähen. Abtransport des Mähguts nach frühestens 1 Tag. Gebläsefremde Arten, z.B. invasive Neophyten, sind durch geeignete Maßnahmen zu bekämpfen bzw. zu entfernen.
Die Ausgleichsmaßnahmen sind mit Beginn der Baumaßnahme auf dem jeweiligen Grundstück, spätestens in der darauffolgenden Planperiode anzulegen.
- 4.5 Artenschutz
Es sind 2 spezielle Haselmaus-Nistkästen im Bereich der Ausgleichsfläche E gemäß Festsetzung A.6.4 aufzuhängen. In diesem Bereich ebenso wie im Bereich der Pflanzfläche "G" gemäß Festsetzung A.6.3 ist die Aufwertung der Habitatbedingungen durch eine Erhöhung des Nahrungsangebotes durch eine Strukturaneicherung mit Beeren und Nüssen tragenden, gebietsheimischen (autochthonen) Sträuchern vorzunehmen. Um eine beschleunigte Wirksamkeit zu erzielen, sind ausreichend vorgezogene Pflanzqualitäten (2xv mit 100-150 cm Höhe, Pflanzdichte: 2 Stück je 1,5 m²) der Sträucher zu verwenden.
Pflanzliste: Schlehe (*Prunus spinosa*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Gemeine Hasel (*Corylus avellana*), Rote Heckenkirsche (*Loniceria xylosteum*) Roter Hartleiger (*Cornus sanguinea*).

- 5.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der Flächen für Garagen gemäß Festsetzung A.7.2 und A.7.5 sowie innerhalb der nach A.4.1 / A.4.2 überbaubaren Flächen zulässig.
- 5.2 Stellplätze sind nur innerhalb der Flächen für Stellplätze gemäß Festsetzung A.7.3 sowie innerhalb der nach A.4.1 / A.4.2 überbaubaren Flächen zulässig.
- 5.3 Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° bis 24° oder Flachdächer als Gründach zulässig.
- 5.3.1 Die Satteldächer sind mit Materialien in Rot-, Braun- oder Anthrazitönen zu decken.
- 5.3.2 Flachdächer sind dauerhaft mit dem Vegetationsaspekt einer Sedum-Gras-Kraut-Begrünung extensiv-vegetationstechnisch zu begrünen. Es ist eine durchwurzelbare Substratschicht von mindestens 10 cm vorzusehen.
- 5.4 Die Zahl der notwendigen Stellplätze ist gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Moosach in der jeweils gültigen Fassung nachzuweisen.
- 5.5 Zum Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens muss die Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt bleiben. Zufahrts-, Wege- und Stellplatzflächen usw. dürfen nur mit versickerungsfähigen Belagsmaterialien befestigt werden.

6.1 Keller sind wasserdicht sowie aufbauhöherig gegen Grund- und Oberflächenwasser auszuführen.

6.2 Kelleröffnungen, wie z.B. Lichtschächte, Treppenaufgänge, Kellerfenster, Be- und Entlüftungen, Wanddurchleitungen etc. sind wasserdicht auszuführen oder mindestens 25 cm über der Geländeoberkante anzufertigen.

6.3 Gebäude, die in die Gelände einschneiden, sind mit 25 cm über Gelände kontrolliert zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Bei barrierefreier Ausführung sind entsprechende Maßnahmen zu treffen, wie z.B. Errichtung von Rampen.

6.4 Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 21° bis 30°. Die Dächer sind mit Materialien in Rot-, Braun- oder Anthrazitönen zu decken. Dies gilt nicht für untergeordnete Anbauten, wie z.B. Wintergärten, Vorhöfe, Terrassenüberdachungen.

6.5 Je Traufbreite ist ein Mindestmaß zulässig. Die zulässige Traufbreite ist ein Drittel der Länge der jeweiligen Hauswand, höchstens jedoch 5,0 m. In Anspruch nehmen. Der First des Quergiebels muss mindestens 0,5 m unter dem First des Hauptgiebels angeordnet werden.

7.1 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m, gemessen ab OK Gelände, zulässig und ohne durchlaufenden Sockel nur mit Punktfundamenten und einem für Kleinsäuger durchlässigen Bodenabstand von mindestens 12 cm zu errichten.

7.2 Einfriedungen im Bereich der Grundstücks-, Stellplatz- oder Garagenzufahrten sind nicht zulässig.

1. Auf die geltenden kommunalen Verordnungen und Satzungen der Gemeinde Moosach in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.
2. Das Planungsgebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Gemeinde Moosach altlastenfrei. Nachforschungen haben keine Verdachtsmomente für das Planungsgebiet ergeben. Sollten dennoch bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Ebersberg zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG).
3. Der Grundschutz des abwehrenden Brandschutzes wird über eine ausreichende Löschwasserversorgung durch die Gemeinde Moosach gewährleistet. Darüber hinausgehende Belange und Anforderungen an den baulichen und abwehrenden Brandschutz sind vom Bauerwerber, Grundstückseigner und Planer eigenverantwortlich zu prüfen.
4. Auf die Bestimmungen des Abschnitts V der BaBo wird verwiesen. Feuerwehrrufen und - zugänge sind gemäß den "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" i.d.F.v. Februar 2007 herzustellen.
4. Auf den Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauBG sowie auf die Beachtung der DIN 19731:1998-05 und 18915:2002-08 (Anforderungen an den Ausbau, die Trennung, die Zwischenanlage und die Wiederaufbringung des Bodens) wird hingewiesen.

- Das nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser aus dem Grundstück durch geeignete Maßnahmen gemäß den entsprechenden Richtlinien (NWVfE), TRENGW, Arbeitsblatt DWA-A 138-1) zu versickern.
- Die erforderlichen Berechnungen und Planungen sowohl für die Versickerung des Oberflächenwassers als auch für die Entsorgung des Abwassers, sowie der Nachweis der ausreichenden Dimensionierung der Anlagen sind durch einen qualifizierten Fachplaner durchzuführen und vor Ausführung mittels eines Entwässerungs- und Abwasserplans der Gemeinde Moosach zur Genehmigung vorzulegen.
- Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der weiteren Schutzzone (Zone II) des geplanten Wasserschutzgebietes in den Gemeinden Bruck und Moosach zum Schutz der Quelle Pullenhofen. Die Ausweisung des Wasserschutzgebietes befindet sich derzeit noch im Verfahren.
- Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 Abs. 1 WHG i.V.m. § 1a NWVfE, der entsprechende Antrag ist beim Landratsamt Ebersberg einzureichen.
- Zudem ist eine im § 1. Ordnung des Bauordnungs- und Wasserversorgungs-Verordnungs-Erlaubnis beim Landratsamt Ebersberg zu stellen.
- Aufgrund der Hanglage des Plangebietes ist bei der Entwässerungsplanung für das Baugebiet auch von den aufzuzeigenden Wasser, ggf. auch mit Erosionen, zu berücksichtigen, einschließlich dem Laßfall Starkregen. Der Regenwasserabfluss aus dem Außeneinzugsgebiet ist dabei möglichst getrennt von dem im Baugebiet anfallenden Regenwasser abzuführen, ohne dass Untiefeiler beeinträchtigt werden.
- Das Plangebiet liegt innerhalb des wasser sensiblen Bereichs. Dieser Bereich ist durch den Einfluss von Wasser, wie z.B. Überschwemmungen oder auch anstehendes Grundwasser, geprägt.
- Als Anpassungsmaßnahme an den Klimawandel wird eine naturnahe Nutzung des Niederschlagswassers für die Gartenbewässerung (z.B. durch Speicherung in Zisternen) empfohlen.
- Im Sinne der Bauvorsorge und eines ausreichenden Objektschutzes sollte die Höhenkote "Oberkante Rohfußboden" der Gebäude ausreichend hoch, mindestens 25 cm, über der Geländeoberkante angeordnet werden. Zudem wird empfohlen, auf die Errichtung von Lichtgräben zur Belichtung von Kellerfenstern anstelle von Kellerlichtschächten zu verzichten.
- Es wird darauf hingewiesen, dass grundsätzlich mit Hang- und Schichtwasser sowie mit Beeinträchtigungen durch wild abfließendes Oberflächenwasser bei Starkregenfällen zu rechnen ist.
- Es dürfen keine Geländeveränderungen (Auffüllungen, Aufkantung etc.) oder Baumaßnahmen durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können (§ 37 WHG).
- Die Anwendung des Leitfadens "Wassersensiblen Bereichsbedeutung in Bayern" Empfehlungen für ein zukunftsängstiges und klimaresilientes Regenwassermanagement in Bayern" wird empfohlen.
- Sämtliche Bauvorhaben müssen mit der Umgestaltung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen sein.
- Auf die Trinkwasserverordnung 2023 /TrinkwV 2023/ ist in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen. Die Inbetriebnahme einer Regenwasserumvertnungsanlage ist dem Gesundheitsamt Ebersberg anzuzeigen.
- Das Schmutzwasser ist über Anlagen abzuleiten, die den Regeln der Technik entsprechen.
- Sämtliche Bauvorhaben sind an die örtliche Abwasserbeseitigungsanlage vor Fertigstellung anzuschließen.
- Die Flächenversiegelung ist so gering wie möglich zu halten. Dazu gehört die Ausbildung von Hof- und Stellflächen mit Hilfe von durchsickernden Baustoffen. Auf die Veröffentlichung des Landesamtes für Umwelt "Praxisratgeber für den Grundstücks-eigentümer, Regenwasser-versickerung Gestaltung von Wegen und Plätzen" wird verwiesen:
- http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/ltfw_was_00157.htm

6. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach Art. 47 - Art. 53 des Gesetzes zur Ausführung des bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze (ABGB) wird hingewiesen.
7. Die festgesetzten Pflanzgebote sind Mindestanforderungen; weitergehende Pflanzmaßnahmen sind ausdrücklich erwünscht. Bei der Bepflanzung soll aus ökologischen Erwägungen vorzugsweise auf standortgerechte, heimische Arten zurückgegriffen werden
8. Der Einsatz von technischen und baulichen Anlagen sowie Maßnahmen zur aktiven und passiven Nutzung regenerativer Energien (z.B. Sonnenenergie) wird empfohlen. Auf die Bestimmungen des GEG wird hingewiesen.
Es wird empfohlen, bei der Planung des Einsatzes Erneuerbarer Energien Technologien mit möglichst geringen CO₂-Emissionen zu bevorzugen.
9. Es können ggf. Bodenkennmarker vorhanden sein. Vorsorglich wird auf die Meldepflicht nach Art. 8 DStG sowie den Erhalt der Bodenkennmarker gemäß Art. 1 DStG hingewiesen.
10. Im Plangebiet sind bei Baurbeiten Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen gemäß der DIN 18920:2014-07 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie der R SBB - Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen - Ausgabe 2023 vor Beeinträchtigungen oder Beschädigungen zu schützen.
11. Für die festgesetzten Pflanzmaßnahmen wird empfohlen, Gehölze aus folgender Liste zu verwenden (Vorschlag). Die Auswahl von Art und Wuchsgröße ist nach den besonderen Standortbedingungen und Platzverhältnissen zu treffen. Bei der Auswahl der Baumarten sollten auch die Sichtungsergebnisse und die daraus resultierenden Empfehlungen des Arbeitskreises Stadtbäume der Ständigen Gartenamtsebenekonferenz im Deutschen Städtetag (GALK) Beachtung finden.

- | | | |
|---|--|-------------------------------------|
| 1. Bäume | | |
| Acer platanoides - Spitz-Ahorn | Acer campestre - Feld-Ahorn | Carpinus betulus - Hainbuche |
| Prunus avium - Vogel-Kirsche | Prunus padus - Trauben-Kirsche | Prunus mahaleb - Steinweissel |
| Quercus robur - Stiel-Eiche | Quercus petraea - Trauben-Eiche | Sorbus aucuparia - Ebersere |
| Sorbus torminalis - Elsbeere | Tilia cordata - Winter-Linde | |
| 2. Sträucher | | |
| Carpinus betulus - Hainbuche | Cornus mas - Kornelkirsche | Cornus sanguinea - Roter Hartriegel |
| Corylus avellana - Hasel | Crataegus monogyna - Weiß-Dorn | Crataegus oxyacantha - Weiß-Dorn |
| Ligustrum vulgare - Liguster | Lonicera xylosteum - Heckenkirsche | Prunus spinosa - Schlehe |
| Rosa canina - Acker-Rose | Viburnum lantana - Wolliger Schneeball | |
| Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball | | Eunymus europaeus - Pfaffenhütchen |

12. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde vom Büro für Landschaftsplanung Dr. Schöber GmbH eine artenschutzfachliche Untersuchung für das Grundstück FLNr. 464 mit Umfeld sowie eine Artenschutzrechtliche Abschätzung durchgeführt, da der geplante Standort und sein Umfeld grundsätzlich ein Potenzial als Lebensraum geschützter und europarechtlich relevanter Tierarten besitzen. Auf die Ergebnisse und die in den Untersuchungen vorgeschlagenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen wird hingewiesen.
- In der Zusammenfassung des Berichts zu den Kartierungen wird festgestellt, dass sich für die meisten Arten voraussichtlich keine Auswirkungen durch die Baumaßnahmen ergeben, da diese Arten außerhalb der zu bebauenden Flächen nachgewiesen wurden. Hinsichtlich des Vorkommens von Haselmäusen in der Umgebung werden im Kerlarchibet (Dr. Schöber Gesellschaft für Landschaftsplanung mbH) zur Vermeidung von Verbotstatbeständen Maßnahmen vorgeschlagen. Deshalb sind gemäß spezielle Haselmäusekästen in der Walderastfläche "E" und in den westlich angrenzenden Waldflächen aufzuhängen und über einen Zeitraum von 10 Jahren regelmäßig zu warten. Die Standorte sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Im Übrigen wird auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände von besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG wird hingewiesen. Der besondere Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist stets zu beachten und eigenverantwortlich umzusetzen.
- Zum Schutz von Individuen sowie von Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäischer Vögelarten, die an Gehölzen brüten, dürfen Gehölze nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also im Zeitraum vom 01.10. bis einschließlich 28.02. eines Jahres entfernt werden. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden, ist ein Vorkommen von artenschutzrechtlich gefährdeten Arten, insbesondere gebäudebrütende Vögelarten und gebäudebewohnende Fledermausarten zu prüfen, da dies nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, können vor Gebäudeabbruch eine artenschutzrechtliche Untersuchung durch eine fachlich geeignete Person bzw. Fledermausvorkommen und gebäudebrütende Vögelarten durchgeführt werden. Hierbei sollten alle geeigneten Strukturen, z.B. Dachböden, Fensterläden und etwaige potentielle Spalten- und Höhlenquartiere untersucht werden. Das Ergebnis sollte der unteren Naturschutzbehörde vor Baubeginn mitgeteilt werden. Bei Vorkommen von geschützten Arten sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden. Diese sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Bei Eingriff in den Haselmäuse-Lebensraum ist vor der Fällung von Gehölzen eine Vergrümmung durchzuführen. Es wird darauf hingewiesen, insektenfreundliche Lichtquellen bzw. eine fledermausfreundliche Beleuchtung anzubringen (Lichtspektrum mit möglichst geringem oder ohne UV - Anteil, zielgerichtete, nach unten abstrahlende Beleuchtung). Ein flächiges Anstrahlen von Fassaden o.ä. ist zu vermeiden. Ebenso ist ein flächiges Ausleuchten der Gebäudeumgebung zu vermeiden. Auf den "Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung", Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz, wird hingewiesen.
- Es wird darauf hingewiesen, bei großflächigen Verglasungen geeignete technische Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag, wie z.B. Vogelschutzverglasung, vorzusehen.
- Auf den Bauartgeber des Landesbundes für Vogelschutz, Ebersberg (homepage: <https://ebersberg.lvw.de>) wird hingewiesen

13. Durch die landwirtschaftliche Nutzung der im weiteren Umfeld gelegenen Grundstücksflächen ist mit landwirtschaftlichen Immissionen zu rechnen. Diese können auch an Wochenenden, Sonn- und Feiertagen auftreten. Die Bewirtschaftung dieser Flächen ist ohne Einschränkung zu dulden, sofern diese nach örtlichen Verfahren und guter fachlicher Praxis durchgeführt wird.
14. Zum Schutz der angrenzenden Waldfläche wird darauf hingewiesen, dass offene Feuerstätten oder unerwartetes Feuer (z.B. Lagerfeuer- oder Grillplätze) auf Grundstücken, welche weniger als 100 m Abstand zum Wald haben, erlaubnispflichtig sind (Art 17 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BayWaldG).
15. Hinsichtlich bestehender und geplanter Ver- und Entsorgungseinrichtungen wird auf die Sicherheitsbestimmungen der Ver- und Entsorgungsträger hingewiesen. Bei Bauarbeiten ist auf die Sicherheitsbestimmungen der Ver- und Entsorgungsträger zu achten. Baumplanungen müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungsträgern einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu prüfen. Sämtliche Bau- und Planungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind deshalb rechtzeitig mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.
Auf das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der GSGV, Ausgabe 2013, wird hingewiesen.
16. Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Normenblätter, ISO-Normen und VDI-Richtlinien sind beim Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Die genannten Normen und Richtlinien liegen in der Bauverwaltung der Gemeinde Moosach zur Einsichtnahme bereit. Zudem sind sie beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.

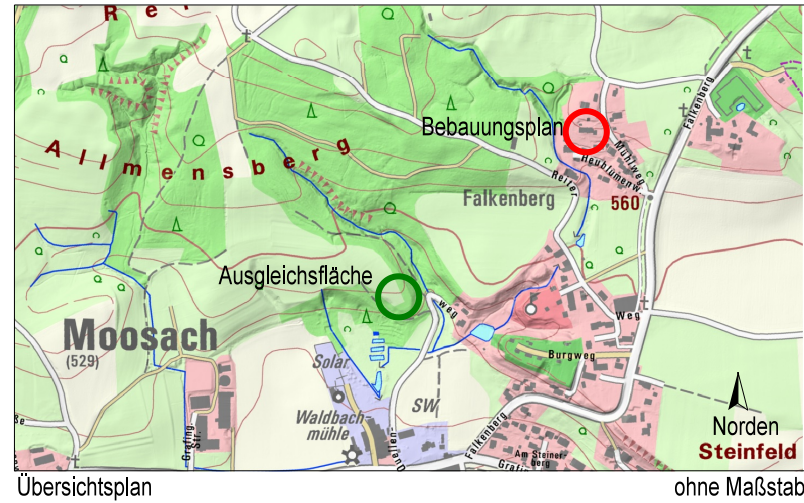
1. Der Gemeinderat der Gemeinde Moosach hat in der Sitzung vom 29.07.2025 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Falkenberg "Nord-West" gefasst. Der Beschluss wurde am bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans i.d.F.v. 29.07.2025 hat in der Zeit vom 30.10.2025 bis 02.12.2025 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans i.d.F.v. 29.07.2025 hat in der Zeit vom 30.10.2025 bis 02.12.2025 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.04.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans i.d.F.v. 28.04.2026 wurde von bis im Internet veröffentlicht und zur Ansicht und zum Herunterladen bereitgehalten. Zusätzlich fand eine öffentliche Auslegung statt.
6. Der Gemeinderat der Gemeinde Moosach hat in der Sitzung vom den Bebauungsplan in der Fassung vom 1 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
7. Ausgefertigt: Moosach, den

8. Der Satzungsbeschluss wurde am gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich gemacht. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan i.d.F.v. gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.
- Moosach, den
- Erster Bürgermeister Michael Eisenschmid



Bebauungsplan Falkenberg "Mühlweg Nord-West" mit integrierter Grünordnung

Plandatum: 28.04.2026



Plangeber:
Gemeinde Moosach
vertreten durch
Erster Bürgermeister Eisenschmid
Rathausstraße 4
85665 Moosach

Bearbeitung:
Bebauungsplan:
Ferdinand Feirer-Komp
Architekt + Stadtplaner
Filzenweg 19
83071 Stephanskirchen