A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. GELTUNGSBEREICH / ABGRENZUNG

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. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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_{max} 180 zulässige Grundfläche - GR_{max} - gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO, z.B. GR_{max} 180
3.3 WH 6,30 zulässige Wandhöhe WH_F, als Höchstmaß, hier WH_F 6,30 (m), siehe Festsetzung durch Text C.2.2.2

4. BAUGRENZEN / BAUWEISE

4.1 Baugrenze
4.2 Baulinie
4.3 A1 nur Terrassen, überdachte Terrassen und Balkone zulässig
4.4 DH nur Doppelhäuser zulässig
4.5 E nur Einzelhäuser zulässig

5. VERKEHRSFLÄCHEN

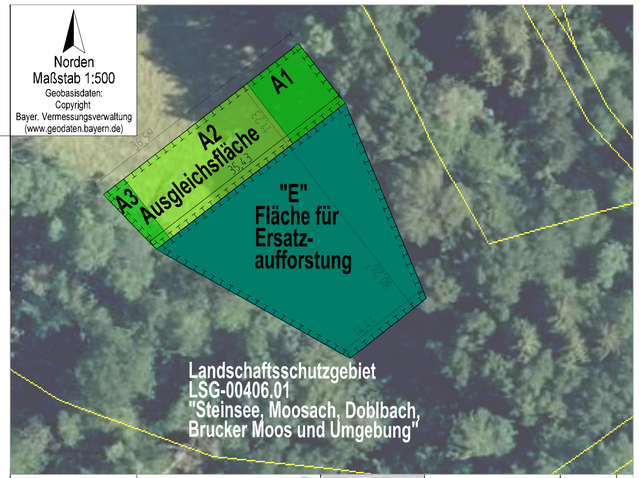
5.1 Straßenbegrenzungslinie

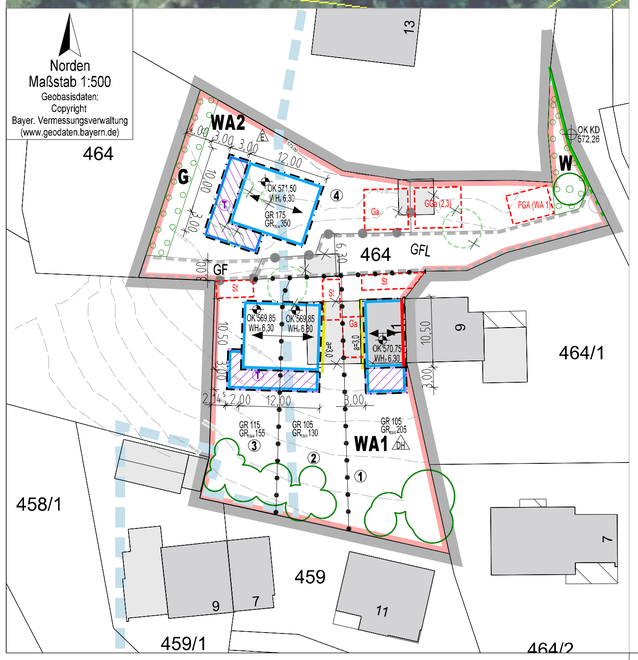
6. GRÜNORDNUNG

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
Ersatzaufforstungsfläche "E": standortgerechter Laub-Mischwald

7. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

7.1 OK 570,75 OK fertiger Erdgeschossfußboden als Höchstmaß, z.B. OK 570,75 (m ü.NHN)
7.2 Ga Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze
7.3 St Flächen für Stellplätze
7.4 FGA WA1 Flächen für Gemeinschaftsanlagen mit Zuordnung, hier WA 1
7.5 GGa (2,3) Flächen für Gemeinschaftsgaragen mit Zuordnung, hier Bauparzelle 2 und 3
7.6 GFL mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, hier GFL
GFL: zugunsten der Hinterliegergrundstücke WA 1 und WA 2
7.7 GF mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen, hier GF
GF: zugunsten des Hinterliegergrundstücks Fl.Nr. 464 (westlicher Teilbereich, außerhalb des Geltungsbereichs)
7.8 verbindliche First- und Hauptbaukörperrichtung
7.9 a=3,0 Außenwände mit abweichender Tiefe der Abstandsflächen und Maßangabe der Tiefe der Abstandsfläche in Meter, hier a=3,0 (m)





B. HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Grundstücksgrenze
2. 464 Flurnummer
3. vorhandene Gebäude mit Hausnummer
4. Gebäude zu entfernen
5. Baum, der entfernt werden kann
6. OK KD 572,26 Fixpunkt Kote Oberkante Kanaldeckel, Bestand, bezogen auf NHN, hier OK 572,26 (ü.NHN)
7. 10,50 Maßlinie mit Maßangabe in Meter, z.B. 10,50 (m)
8. 1 Nummerierung der Bauparzelle, z.B. 1
9. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Falkenberg Mühlweg/Heublumenweg" i.d.F.v. 17.05.2010, bek.gem. am 11.06.2010

INKRAFTTRETEN

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

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA -
1.1.1 Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
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. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 GRUNDFLÄCHE
2.1.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung gemäß Festsetzung A.3.1 und A.3.2 gilt jeweils für das Baugrundstück, das der gemäß Festsetzung A.1.2 bzw. A.1.3 abgegrenzten Fläche entspricht.
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_{max} - überschritten werden.
2.2 WANDHÖHE / HÖHENLAGE
2.2.1 Das zulässige Höchstmaß der Höhenlage der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens - OK - von baulichen Anlagen wird als Höhenkote in m ü.NHN gemäß Festsetzung A.3.3 festgesetzt und ist der Planzeichnung zu entnehmen.
2.2.2 Als Wandhöhe - WH_F - 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. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE / BAUWEISE

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. GRÜNORDNUNG UND ARTENSCHUTZ

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.
4.1.1 Pro angefangene 350 qm Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum 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 Wuchsordnung und ökologischem Wert in der Pflanzqualität 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.Wuchsordnung: Hochstamm, 3xv., StU18-20 Obstbäume: Hochstamm, 3xv., StU10-12
Bäume 2.Wuchsordnung: Hochstamm, 3xv., StU16-18 Sträucher: 2xv., 4-5 Triebe, 100-150 cm
4.2 Pflanzfläche "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 04 Bankettmischung, salzvertr. Komponente
Pflege: 2-3 malige Mahd /Jahr
4.3 Ersatzaufforstungsfläche "E" für Waldumwandlung auf Fl.Nr. 259, Gemarkung Moosach, gemäß Festsetzung A.6.4 i.V.m.A.6.6
Die extern festgesetzte Ersatzaufforstung-Fläche "E" wird der Bauparzelle 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 anzulegen.
Die Auswahl der Gehölzarten erfolgt in Abstimmung mit dem zuständigen Forstrevier.
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 Moosach, spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode, zu erstellen.
4.4 Ausgleichsfläche "A", Fl.Nr. 259, Gemarkung Moosach, gemäß Festsetzung A.6.5 i.V.m. A.6.6
Die Ausgleichs-Teilfläche A 1 wird der Bauparzelle 2 im WA 1 zugeordnet.
Die Ausgleichs-Teilfläche A 2 wird der Bauparzelle 3 im WA 1 zugeordnet.
Die Ausgleichs-Teilfläche A 3 wird der Bauparzelle 4 im WA 2 zugeordnet.
Die Ausgleichsfläche "A" ist als extensiv genutztes artenreichen 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
Pflege: 3-malige Mahd, ab dem 5. Jahr 2-malige Mahd
Zur Schonung der Insekten und Kleinlebewesen ist mit mindestens 10 cm angehobenem Mähwerk zu mähen. Abstransport des Mähgutes nach frühestens 1 Tag. Gebietsfremde 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 Pflanzperiode 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 Habitatelgenschaften durch eine Erhöhung des Nahrungsangebotes durch eine Strukturanreicherung 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 Stck je 1,5 m²) der Sträucher zu verwenden.
Pflanzliste: Schlehe (Prunus spinosa), Weißdorn (Crataegus monogyna), Gemeine Hasel (Corylus avellana), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum) Roter Hartriegel (Cornus sanguinea).

5. GARAGEN, STELLPLÄTZE, CARPORTS UND NEBENANLAGEN

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 Anthrazittönen zu decken.
5.3.2 Flachdächer sind dauerhaft mit dem Vegetationsaspekt einer Sedum-Gras-Kraut-Begrünung extensiv- vegetationstechnisch zu begrünen. Es ist eine durchwurzelbare Substratstärke 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 Belagsmaterialen befestigt werden.

6. FASSADEN- UND BAUGESTALTUNG, GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

6.1 Keller sind wasserdicht sowie auftriebssicher gegen Grund- und Oberflächenwasser auszuführen.
6.2 Kelleröffnungen, wie z.B. Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Be- und Entlüftungen, Wanddurchleitungen etc. sind wasserdicht auszuführen oder mindestens 25 cm über der Geländeoberkante anzuordnen.
6.3 Gebäude , die in das Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände kontruktiv so 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 Anthrazittönen zu decken. Dies gilt nicht für untergeordnete Anbauten, wie z.B. Wintergärten, Vordächer, Terrassenüberdachungen etc..
6.5 Je Traufseite ist ein Quergiebel zulässig. Dieser darf nicht mehr als 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. EINFRIEDUNGEN

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.

D. HINWEISE DURCH TEXT

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 Bauwerber, Grundstückseigner und Planer eigenverantwortlich zu prüfen.
Auf die Bestimmungen des Abschnitt V der BayBO wird verwiesen. Feuerwehrzufahrten 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 BauGB sowie auf die Beachtung der DIN 19731;1998-05 und 18915;2002-08 (Anforderungen an den Ausbau, die Trennung, die Zwischenlagerung und die Wiederaufbringung des Bodens) wird hingewiesen.

5. Das nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück durch geeignete Maßnahmen gemäß den entsprechenden Richtlinien (NWFreiV, 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 III) 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. § 1 NWFreiV. Der erforderliche Antrag ist beim Landratsamt Ebersberg einzureichen.
Zudem ist für eine evtl. erforderliche Bauwasserhaltung ein entsprechender Antrag beim Landratsamt Ebersberg zu stellen.
Aufgrund der Hanglage des Plangebietes ist bei der Entwässerungsplanung für das Baugebiet auch das von außen zulaufende Wasser, ggf. auch mit Erosionen, zu berücksichtigen, einschließlich dem Lastfall Starkregen. Der Regenwasserabfluss aus dem Außeneinzugsgebiet ist dabei möglichst getrennt von dem im Baugebiet anfallenden Regenwasser abzuleiten, ohne dass Unterlieger beeinträchtigt werden.
Das Plangebiet liegt innerhalb des wassersensiblen Bereichs. Dieser Bereich ist durch den Einfluss von Wasser, wie z.B. Überschwemmungen oder hoch anstehendes Grundwasser, geprägt.
Als Anpassungsmaßnahme an den Klimaschutz 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 ide 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, Aufkantungen etc.) oder Baumaßnahmen durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können (§37 WHG).
Die Anwendung des Leitfadens "Wassersensible Siedlungsentwicklung in Bayern Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement in Bayern" wird empfohlen.
Sämtliche Bauvorhaben müssen mit Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen sein.
Auf die Trinkwasserverordnung 2023 /TrinkwV 2023) in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen. Die Inbetriebnahme einer Regenwassernutzungsanlage 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 durchsickerungsfähigen Baustoffen. Auf die Veröffentlichung des Landesamtes für Umwelt "Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer, Regenwasserversickerung Gestaltung von Wegen und Plätzen" wird verwiesen:
http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/lfw_was_00157.htm

6. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen nach Art. 47 - Art. 53 des Gesetzes zur Ausführung des bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (AGBGB) 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. Bodendenkmäler vorhanden sein. Vorsorglich wird auf die Meldepflicht nach Art. 8 DSchG sowie den Erhalt der Bodendenkmäler gemäß Art. 1 DSchG hingewiesen.

10. Im Plangebiet sind bei Bauarbeiten 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 Gartenamtsleiterkonferenz 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 - Steinweichsel
Quercus robur - Stiel-Eiche	Quercus petraea - Trauben-Eiche	Sorbus aucuparia - Eberesche
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 arvensis - Acker-Rose	Viburnum lantana - Wolliger Schneeball	
Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball		Euonymus europaeus- Pfaffenhütchen

3. Obstbochstammsorten:
Brettacher, Boskoop, Bohnapfel, Danziger Kantapfel, Jakob Fischer, Frühe von Trevoux, Gellerts Butterbirne, Kaiser Wilhelm, Gewürzlinkenapfel, Gute Graue, Kirsche, Zwetschge

12. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde vom Büro für Landschaftsplanung Dr. Schober GmbH eine artenschutzfachliche Untersuchung für das Grundstück Fl.Nr. 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 Vermlnderungsmaßnahmen 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 Kartierbericht (Dr. Schober Gesellschaft für Landschaftsplanung mbH) zur Vermeidung von Verbotstatbeständen Maßnahmen vorgeschlagen.
Deshalb sind gemäß spezielle Haselmauskästen in der Waldersatzfläche "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 Vogelarten, 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 besonders geschützten Arten, insbesondere gebäudebrütende Vogelarten und gebäudebewohnende Fledermausarten zu prüfen, da dies nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 Abs.1 BNatSchG sicher ausschließen zu können, sollte vor Gebäudeabbruch eine artenschutzrechtliche Untersuchung durch eine fachlich geeignete Person bzgl. Fledermausvorkommen und gebäudebrütender Vogelarten 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 Haselmaus-Lebensraum ist vor der Fällung von Gehölzen eine Vergrämung durchzuführen.
Es wird darauf hingewiesen, insektenfreundliche Lichtquellen bzw. eine fledermausfreundliche Beleuchtung anzubringen (Lichtspektrum mit möglichst geringem oder ohne UV - Anteil, zielgerichtete, nach unten abstahlende 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 Bauratgeber des Landesbundes für Vogelschutz, Ebersberg (homepage: https://ebersberg.lbv.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 ortsüblichen Verfahren und guter fachlicher Praxis durchgeführt wird.

14. Zum Schutz der angrenzenden Waldfläche wird darauf hingewiesen, dass offene Feuerstätten oder unverwahrtes 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. Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- oder Entsorgungsleitungen einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu prüfen. Sämtliche Bau- und Pflanzmaßnahmen 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 FSGV, 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.

VERFAHRENSVERMERKE

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 22.10.2025 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 02.09.2026 bis 05.10.2026 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans i.d.F.v. 28.04.2026 wurde vom 02.09.2026 bis 05.10.2026 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 27.10.2026 den Bebauungsplan in der Fassung vom 27.10.2026 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

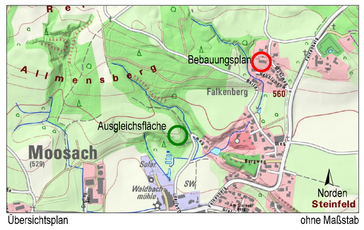
7. Ausgefertigt: Moosach, den 12. Nov. 2025
Erster Bürgermeister Michael Eisenschmid

8. Der Satzungsbeschluss wurde am 13. Nov. 2026 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. 27.10.2026 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.
Moosach, den 13. Nov. 2026
Erster Bürgermeister Michael Eisenschmid

GEMEINDE MOOSACH
Landkreis Ebersberg

Bebauungsplan Falkenberg "Mühlweg Nord-West" mit integrierter Grünordnung

Plandatum: 27.10.2026



Übersichtsplan ohne Maßstab

Plangeber:

Gemeinde Moosach
vertreten durch
Erster Bürgermeister Eisenschmid
Rathausstraße 4
85665 Moosach

Bearbeitung:

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