

# Bebauungsplan der Innenentwicklung „Feuerwehr und Rathaus“

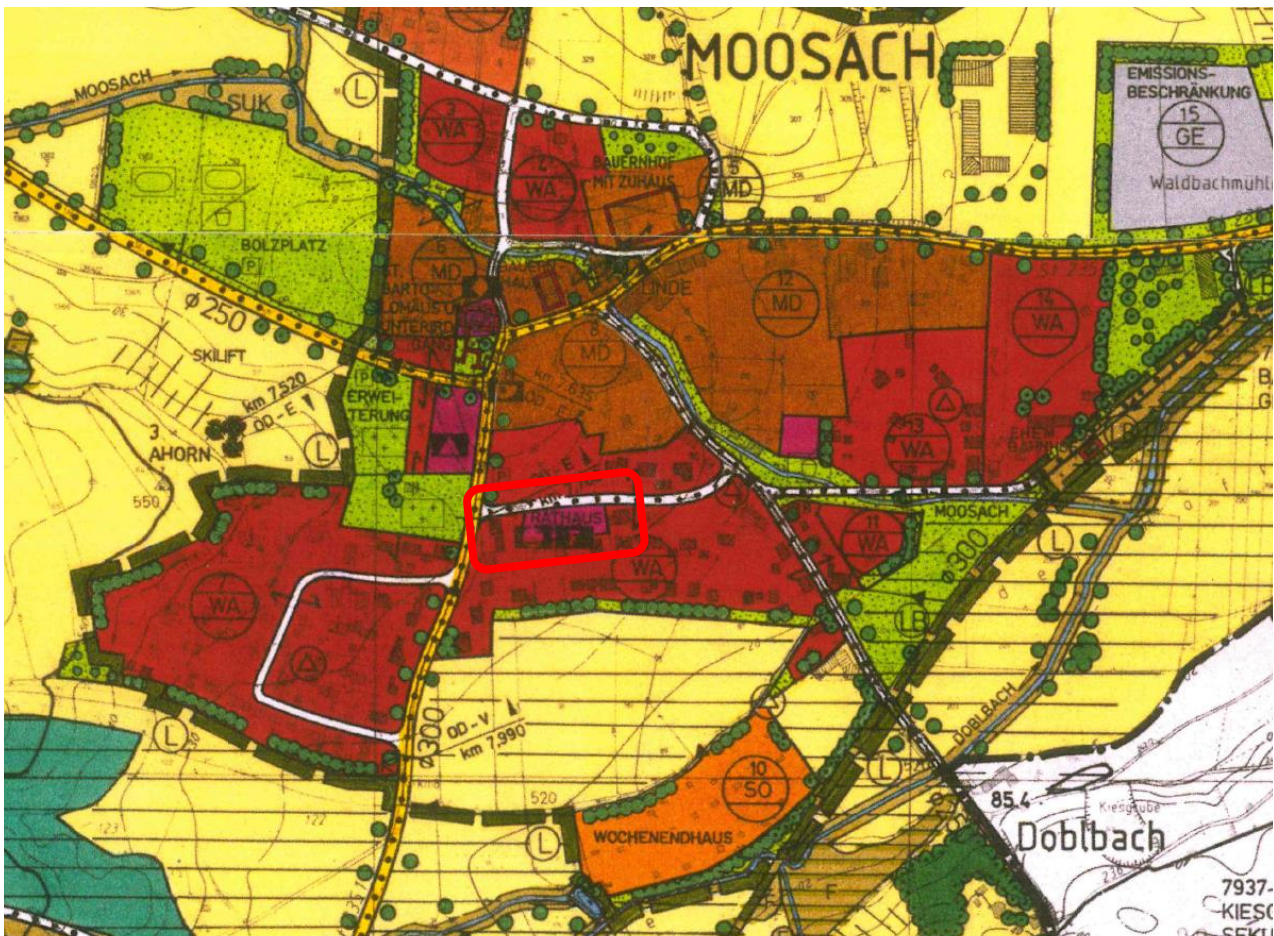
Gemeinde Moosach, Landkreis Ebersberg

Der Bebauungsplan umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke, Fl. Nr. 85/10, 40/9, alle Gemarkung Moosach.

Die Gemeinde Moosach erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 2a, 3, 4 bis 4c, 8, 9, 10 und 13a i.V.m. 13 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 81 Abs. 1 - 3, Art. 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), Art 4 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatschG) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des vorliegenden Bebauungsplanes gültigen Fassung, diesen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung als

## Satzung




Quelle: Bayern Atlas, Hintergrund digitales Orthophoto, Plangebiet **rot** umrandet



(Nicht zur Maßentnahme geeignet)

## A Festsetzungen zum Bebauungsplan

---

1. **Geltungsbereich**
- 
- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
2. **Fläche für den Gemeinbedarf**
- 
- 2.1  Fläche für Gemeinbedarf - Feuerwehr (inkl. Lager-, Betriebs- und Übungsflächen), Verwaltung, Wohnen, soziale, kulturelle, sportliche und gesundheitliche Zwecke
3. **Maß der baulichen Nutzung**
- 
- 3.1 **0,6** Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)  
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) BauNVO beschriebenen Anlagen bis auf maximal **0,8** überschritten werden.
- 3.2 GBHmax  
ü. NN Maximale Gebäudehöhe siehe Nutzungsschablone:  
Der höchste Punkt der baulichen Anlage darf die im Plan angegebene Höhe über NN nicht überschreiten (Gebäude: Oberkante Gebäude, Oberkante First)  
Ausgenommen hiervon sind bauliche Anlagen die der Gebietsnutzung (z.B. Anlagen für Übungszwecke der Feuerwehr) dienen.  
Technische Aufbauten wie Schornsteine, Solaranlagen, Aufzüge, Lüftungsanlagen, Signalanlagen, Übungstürme, Schlauchtürme etc. bleiben von der Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen ebenfalls unberücksichtigt.
4. **Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**
- 
- 4.1  Baugrenze
- 4.2 Terrassen, Balkone, Treppenanlagen und untergeordnete Vorbauten nach Artikel 6 Abs. 6 Nr. 2 BayBO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 4.3 **a** Abweichende Bauweise: Errichtung der Gebäude mit seitlichem Grenzabstand – Maximale Gebäudelänge 60 m
5. **Nebengebäude, Garagen und Stellplätze**
- 
- 5.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind auf der gesamten Grundstücksfläche, im direkten Anschluss an die Verkehrsfläche zulässig. Zwischen Garage und Verkehrsfläche ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m einzuhalten. Zwischen Carport (überdachtetem

---


Stellplatz) und Verkehrsfläche sind mindestens 3,0 m Stauraum einzuhalten.


Garagen mit Flachdach sind in den Bereichen ohne Dachterrassen extensiv zu begrünen. Die Substratstärke muss min. 10 cm betragen. Eine Unterkellerung der Garagen ist zulässig.


5.2 Stellplätze ohne Überdachung und Nebenanlagen sind auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig.

## 6. Grünordnung

---

6.1  Einzelbäume zu erhalten: Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen sowie bei Abgang durch Arten der Pflanzliste (Laubbäume Wuchsklasse 1 oder 2) zu ersetzen.

6.2  Einzelbaum zu pflanzen: Die Gehölze sind nach Pflanzliste (Laubbäume Wuchsklasse 1 oder 2) zu pflanzen. Die dargestellte Lage ist nicht verbindlich – die Anzahl ist verbindlich. Die Gehölze sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen sowie bei Abgang durch Arten der Pflanzliste zu ersetzen.

6.3  Strauch (laut Artenliste) zu pflanzen: Die dargestellte Lage ist nicht verbindlich – die Anzahl ist verbindlich. Die Sträucher sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen sowie bei Abgang durch Arten der Pflanzliste zu ersetzen.

Für die Ein- und Durchgrünung der bebauten Flächen sind einheimische Gehölze autochthoner Herkunft zu verwenden. Die Herkunft ist mittels Zertifikat nachzuweisen.

6.4 Artenliste:

Für die festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind Arten aus der nachfolgenden Liste zu verwenden.

6.4.1 Heimische Laubbäume, Wuchsklasse 1  
Hochstamm, 3 x verschult, mit Drahtballen, 16 – 1  
zudem zulässig:  
Solitär, 3 x verschult, mit Drahtballen, 250 – 300

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Buche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

6.4.2 Heimische Laubbäume, Wuchsklasse 2  
Hochstamm, 3 x verschult, mit Drahtballen, 16 – 18  
zudem zulässig:  
Solitär, 3 x verschult, mit Drahtballen, 200 – 250

Acer campestre	Feldahorn
Alnus incana	Weißerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche

	Sorbus aria	Mehlbeere
	Sorbus aucuparia	Eberesche
6.4.3	Sträucher 2 x v. 100-150 cm	
	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
	Corylus avellana	Haselnuss
	Crataegus monogyna	Weißdorn
	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
	Ligustrum vulgare	Liguster
	Prunus spinosa	Schlehe
	Rosa spec.	Wildrose
	Salix caprea	Öhrchenweide
	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
	Salix spec.	Weide
	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

## 7. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft (Vermeidungsmaßnahmen)**

---

7.1 *Zeitliche Einschränkung: Eingriffe in Gehölzstrukturen:*  
 Gehölzrodungen und –rückschnitte sind grundsätzlich nur im Zeitraum zwischen Oktober und Februar, außerhalb der Vogelbrutzeit, durchzuführen. Totholz- oder Höhlenreiche Bäume, die potenziell Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse und Vögel bieten (Stammdurchmesser  $\geq 25$  cm, Löcher sichtbar), sind im Oktober zu fällen. Damit sind Beeinträchtigungen sowohl während der Brutzeit von Vögeln als auch während der Jungenaufzucht (Wochenstuben) und des Winterschlafs von Fledermäusen hinreichend ausgeschlossen.

## 8. **Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern**

---

8.1 Die Anschnitte der Nachbargrundstücke sind bei Stützmauern zu berücksichtigen d. h die Fußpunkte bzw. Kronen von Böschungen oder Stützmauern sind höhenbündig mit dem natürlichen Gelände der Nachbargrundstücke auszuführen.



## 9. **Einfriedungen**

---

9.1 Einfriedungen sind sockellos und mit einem Mindestabstand von 15 cm zur Geländeoberfläche auszuführen. (Durchlässig für Kleintiere)

## B **Hinweise**

---

1.  Bestehende Grundstücksgrenzen
2. 40/9 Flurstücksnummer (z. B. 40/9)
3.  Bestehende Gebäude

4. **Wasserwirtschaft**  
Sämtliche versorgungsrelevante Gebäude des Bauvorhabens sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage und die Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Auf die Broschüre der BBK „Empfehlungen bei Sturzfluten“ wird verwiesen.
5. **Baugrund**  
Die Baugrunderkundung des Büros für Baugrundberatung GmbH, Baugrund- und Gründungsgutachten vom 24. 08. 2022 ist in der Verwaltungsgemeinschaft Glonn, Marktplatz 1, 85625 Glonn und in der Gemeinde Moosach, Rathausstraße 4, 85665 Oberpframmern, zu den üblichen Öffnungszeiten einzusehen.
6. **Altlasten**  
Altlasten sind meldepflichtig nach Art.1 BayBodSchG. Sollten bei Aushubmaßnahmen Verfüllungen mit Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen auftreten, sind die Arbeiten durch einen Gutachter zu begleiten. Anfallendes Aushubmaterial ist nach Rücksprache mit dem Landratsamt ordnungsgemäß zu entsorgen. Bei Hinweisen auf eine Grundwassergefährdung sind das LRA und das WWA zu benachrichtigen. In diesem Fall muss die Niederschlagswasserbeseitigung außerhalb solcher Verdachtsflächen erfolgen, um eine mögliche weitere Verfrachtung von Schadstoffen in Richtung Grundwasser zu unterbinden.
7. **Denkmalschutz**  
Bei Realisierung des Bebauungsplanes zutage kommende Bodendenkmäler sind meldepflichtig gem. § 8 Denkmalschutzgesetz. In der näheren Umgebung des Plangebiets sind keine Baudenkmäler bekannt.
8. **Grünordnung**  
Zu jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Die Rodungszeiten für Gehölze sind zwischen 01. Oktober und 29. Februar.
9. **Der Einsatz regenerativer Energien wird empfohlen und auf die Ziele des Landkreises Ebersberg zur Energiewende ausdrücklich hingewiesen.**
10. **Technische Nachweise wie z.B. die Energiebedarfsberechnung müssen nach Art. 68 Abs. 6 BayBO an der Baustelle vorliegen und sollten bereits während der Planungsphase erstellt und fortgeschrieben werden.**
11. **Der Einsatz ökologischer Baustoffe sowie lokaler Ressourcen und Dienstleistungen und die Erstellung unabhängiger Energiekonzepte werden ausdrücklich empfohlen.**

## C Verfahren

---

1. **Aufstellungsbeschluss:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Moosach hat in der Sitzung vom 23.05.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung mit integrierter Grünordnung beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

2. **Billigungsbeschluss:**

Der Gemeinderat hat die Billigung des Bebauungsplanes in der Fassung vom XX.XX.20XX beschlossen.

3. **Behördenbeteiligung:**

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom XX.XX.20XX wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom XX.XX.20XX bis XX.XX.20XX beteiligt.

4. **Öffentliche Auslegung:**

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom XX.XX.20XX wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom XX.XX.20XX bis XX.XX.20XX öffentlich ausgelegt. Dies wurde am XX.XX.20XX ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

5. **Satzungsbeschluss:**

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom XX.XX.20XX den Bebauungsplan mit Begründung i. d. F. vom XX.XX.20XX gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Moosach, den ..... (Siegel) .....  
Michael Eisenschmid, Erster Bürgermeister

6. **Ausgefertigt:**

Moosach, den ..... (Siegel) .....  
Michael Eisenschmid, Erster Bürgermeister

7. **Bekanntmachung:**

Die ortsübliche Bekanntmachung über den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan erfolgte am ..... Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der der Verwaltungsgemeinschaft Glonn, Marktplatz 1, 85625 Glonn, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 und der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Nach § 10 Abs. 3 BauGB tritt der Bebauungsplan am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Moosach, den ..... (Siegel) .....  
Michael Eisenschmid, Erster Bürgermeister



# Bebauungsplan der Innenentwicklung „Feuerwehr und Rathaus“

Gemeinde Moosach, Landkreis Ebersberg

Fertigungsdaten:

23.07.2024

Entwurfsverfasser:

Moosach, den.....



Falkenberg, den.....



.....  
Michael Eisenschmid, Erster Bürgermeister  
Gemeinde Moosach  
Rathausstraße 4, 85665 Moosach  
[www.moosach.info](http://www.moosach.info)

.....  
Hans Baumann, Architekt,  
Architekten Hans Baumann & Freunde  
Falkenberg 24, 85665 Moosach  
T 08091/56 980, F 08091/56 98 19  
[www.baufalken.de](http://www.baufalken.de)