

LAGEPLAN M 1/500

G E M E I N D E  
M O O S A C H

**EINFACHER BEBAUUNGSPLAN**  
**" F A L K E N B E R G**  
**MÜHLWEG / HEUBLUMENWEG"**

IN DER FASSUNG VOM 20.04.2009  
ÄNDERUNG VOM 21.12.2009  
**ENDFASSUNG VOM 17.05.2010**

DER ARCHITEKT:

A R C H I T E K T U R B Ü R O  
**EINHELLIG**

MARKTPLATZ 9 • 85567 GRAFING • FON 08092.9306 • FAX 08092.32296

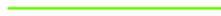
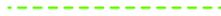
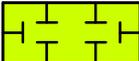
LAGEPLAN 1/500  
FESTSETZUNGEN

DIESE ZEICHNUNG IST UNSER GEISTIGES  
EIGENTUM UND IM SINNE DES  
URHEBERRECHTSGESETZES GESCHÜTZT

# SATZUNG

Die Gemeinde Moosach erläßt auf Grund § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB vom 23.09.2004 i.d.F. vom 21.12.2006), der Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO vom 23.01.1990 i.d.F. vom 22.04.1993) diesen einfachen Bebauungsplan als Satzung.

## A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	nur Einzelhäuser zulässig
	Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude, z.B. 2 Wohnungen je Wohngebäude.
II	Höchstanzahl Geschosse, z.B. max. 2 Vollgeschosse
	Baugrenze
	Straßenbegrenzungslinie
	Straßenerweiterung geplant
	Straßenverkehrsfläche, öffentlich
	Vorhandener Laub- o. standortgerechter Nadelbaum, zu erhalten
	Vorhandener Laubbaum, zu fällen
	Vorhandener geschlossener Gehölzbestand, zu erhalten
	Bäume zu pflanzen: Heimischer großkroniger Laubbaum (s. Liste Pkt. B6.2)
	Bäume zu pflanzen: Heimischer kleinkroniger Laubbaum (s. Liste Pkt. B6.3)
	Fläche mit Pflanzgebot: Ortsrandeingrünung mind. 50% der Fläche bepflanzt; einheimische, standortgerechte Gehölze aus der Artenliste B 6.4; Pflanzdichte: Gruppen von mind. 20 Pflanzen im 1,5 x 1,5 m Raster, Gesamtbreite mind 5,0 m.
	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche

## **B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1. Maß der baulichen Nutzung**

1.1 Die max. zulässige bebaute Fläche wird durch das Baufenster festgelegt.

1.2 Überschreitungen der Baugrenze für untergeordnete Bauteile können bis zu einer Tiefe von 1,50 m und einer Breite von max. 1/3 der Gebäudelänge als Ausnahme zugelassen werden.

### **2. Anzahl der Wohnungen**

2.1 Pro Wohngebäude sind max. zwei Wohneinheiten zulässig.

### **3. Geländeänderungen, Gebäudehöhen**

3.1 Mit den Eingabeplänen sind Geländeprofilpläne mit Geländeschnitten entlang jeder Fassade, jeweils bis zur Grundstücksgrenze vorzulegen, die das vorhandene und das gestaltete Gelände zeigen.

3.2 Abgrabungen und Aufschüttungen sind max. bis 0,60 m zulässig. Ausgenommen ist der Bereich nördl. des Baufensters auf der Fl.Nr.459/2.

3.3 Die zulässige Wandhöhe beträgt -auch talseitig- max. 6,30 m.

### **4. Dächer**

4.1 Als zulässige Dachneigung werden 15-30 Grad festgesetzt. Die Dächer sind mit naturroten oder dunkelbraunen Dachziegeln oder gleichfarbigen Betondachsteinen zu decken.

4.2 Stehende Dachgauben, Quergiebel und Dacheinbauten sind zulässig soweit sie in ihrer Höhe mind. 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen. Die Summe der Dachaufbauten darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

### **5. Garagen und Nebengebäude**

5.1 Garagen und Nebengebäude dürfen auch außerhalb der ausgewiesenen Bauräume nach den allg. baurechtlichen Richtlinien errichtet werden.  
Stoßen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, sind sie mit einem einheitlichen durchlaufenden Dach zu versehen.

### **6. Grünordnung**

6.1 Freiflächengestaltungsplan:  
Für die Baugenehmigung ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

6.2 Heimische, großkronige Laubbäume:  
Hochstämme STU 18 - 20 cm, 3 x verpflanzt mit Ballen

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Fagus silvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme

6.3 Heimische, kleinkronige Laubbäume:  
Hochstamm STU 14 - 16 cm, 2 x verpflanzt mit Ballen

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Alnus incana	Weißerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Ulmus minor	Feldulme
Obst- und Nussbäume, Hochstamm, heimische Arten	

6.4 Heimische Sträucher:  
2 x v. 100 - 150 cm

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus avellana	Waldhasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Salix aurita	Öhrchenweide
Salix cinerea	Grauweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

6.5 Bei den Fl.Nr. 460/1, 498/4 und sind je volle 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche entweder ein Großbaum, zwei Kleinbäume oder alternativ zwei Obstbäume aus der o.g. Pflanzliste zu pflanzen.

6.6 Innerhalb der Ortsrandeingrünung ist eine intensive gärtnerische Nutzung sowie die Errichtung von baulichen Anlagen jeglicher Art nicht zulässig.

6.7 Bei Ausfall als zu erhaltend festgesetzter Bäume sind ebenso wie für abgängige Fichten Ersatzpflanzungen mit heimischen Laubbäumen gemäß Artenliste aus Punkt 6.2 bzw. 6.3 vorzunehmen. Die Pflanzgröße der Bäume muss mindestens H, 3xv, Stu 16-18 betragen.

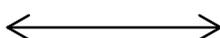
### C. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



Altbebauung (Hauptgebäude)



Altbebauung (Nebengebäude)



Altbebauung (Firstlinie)



Vorhandene Grundstücksgrenze

## D. TEXTLICHE HINWEISE

1. Mit wirksam werden des Bebauungsplanes tritt die bestehende Außenbereichssatzung "Falkenberg" außer Kraft.
2. Bestandschutz: Ausnahmen gelten für alle bestehenden Gebäude des o. g. Geltungsbereiches, jedoch nur, soweit bestandserhaltende Baumaßnahmen durchgeführt werden.
3. Entwässerungsplan:  
Mit dem Eingabeplan ist ein Entwässerungsplan mit Darstellung der Niederschlagswasserentsorgung vorzulegen.
4. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist möglichst auf den Grundstücken zu versickern. Hierbei sind die "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung -NWFreiV)" vom 01.01.2000 (GVBl Nr. 3/2000 S. 30) und die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)" vom 12.01.2000 (AllMBl Nr. 3/2000 S. 84) zu beachten.  
Vor Eingabe eines Bauantrages wird die Durchführung von Sickerversuchen empfohlen.
5. Es ist mit Hang- bzw. Schichtwasser sowie mit wild abfließendem Wasser bei Starkregenereignissen zu rechnen. Soweit eine Ableitung von Niederschlagswasser in einen Vorfluter möglich ist, ist diese Möglichkeit mit einem ausreichenden Retentionsvolumen vorzusehen.
6. Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Untergrundverhältnisse die Beeinträchtigung unterirdischer Bauteile nicht ausgeschlossen ist. Keller sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Die Lichtschächte sollten dicht ausgeführt und über Gelände hochgezogen werden. Die dauerhafte Grundwasserabsenkung ist unzulässig.
7. Der Hydrant an der Abzweigung Mühlenweg an der Gemeindeverbindungsstraße Moosach-Kirchseeon im Ortsteil Falkenberg liefert die erforderliche Löschwassermenge in ausreichender Entfernung.
8. Bei Abgrabungen im Hangbereich ist auf entsprechende Hangsicherungsmaßnahmen zu achten.
9. Die Rückstossmöglichkeit bei Haus Heublumenweg Nr. 7 muss in der derzeitigen Größe für die Feuerwehr erhalten bleiben. Der Heublumenweg wird als Feuerwehranfahrtszone nach DIN 4066 gekennzeichnet.
10. Sollten bei der Realisierung von Baumaßnahmen Altlasten zutage treten, so sind diese, nach den Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes bzw. der Bodenschutz- und Altlastenverordnung des Bundes meldepflichtig.
11. Plangrundlagen: Digitaler Lageplan des Vermessungsamtes Ebersberg, Dr.-Wintrich-Str. 11, 85560 Ebersberg, vom 23.01.2009.
12. Maßentnahme: Planzeichnungen sind zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.  
Keine Gewähr für Maßhaltigkeit.  
Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

## E. VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss:  
Der Gemeinderat der Gemeinde Moosach hat in der Sitzung vom 18.11.2008 die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes "Falkenberg-Mühlweg/Heublumenweg" beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.11.2008 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:  
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.04.2009 hat in der Zeit vom 30.04.2009 bis 02.06.2009 stattgefunden.
3. Frühzeitige Behördenbeteiligung:  
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.04.2009 hat in der Zeit vom 30.04.2009 bis 02.06.2009 stattgefunden.
4. Billigungsbeschluss:  
Die Gemeinde Moosach hat in der Sitzung am 21.12.2009 die Billigung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.12.2009 beschlossen.
5. Behördenbeteiligung:  
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.12.2009 wurden die Behörden und sonstige Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 22.01.2010 bis 23.02.2010 beteiligt.
6. Öffentliche Auslegung:  
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.12.2009 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.01.2010 bis 23.02.2010 öffentlich ausgelegt.
7. Satzungsbeschluss:  
Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 17.05.2010 den Bebauungsplan in der Fassung vom 17.05.2010 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

18.05.2010

Siegel

.....  
Gillhuber 1. Bürgermeister

8. Bekanntmachung:

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit dem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der VG Glonn zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt des Bebauungsplanes wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 und 4 und der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

.....  
Datum

Siegel

.....  
Gillhuber 1. Bürgermeister