

**Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung**  
**"Falkenberg Riedmaier - 1. Änderung"**  
 Gemeinde Moosach, Landkreis Ebersberg



- 3.2 **WA / Parzellen 3, 4 und 5**
- 3.2.1 Nur Einzelhäuser zulässig
- 3.2.2 Maximal zulässige Grundfläche Hauptgebäude (GR)
- GR 120 auf Parzellen 3 und 4 120 m²
- GR 140 auf Parzelle 5 140 m²
- 3.2.3 Terrassen und Balkone dürfen die maximal zulässige Grundfläche der Wohngebäude um bis zu 25% überschreiten und auch außerhalb der Baugrenzen liegen, ohne Anrechnung auf die Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO.
- 3.2.4 Die Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO dürfen die maximal zulässige Grundfläche um bis zu 90 m² überschreiten.
- 3.2.5 **WE 2** Maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude (zwei)
- 3.3 **WA / Parzelle 6**
- 3.3.1 Nur Einzel und Doppelhäuser zulässig
- 3.3.2 **GR 140** Maximal zulässige Grundfläche (GR) je Einzel- oder Doppelhaus 140 m²
- 3.3.3 Terrassen und Balkone dürfen die maximal zulässige Grundfläche der Wohngebäude um bis zu 25% überschreiten und auch außerhalb der Baugrenzen liegen, ohne Anrechnung auf die Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO.
- 3.3.4 Die Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO dürfen die maximal zulässige Grundfläche je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte um bis zu 90 m² überschreiten.
- 3.3.5 **WE 2** Maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude (zwei), ein Doppelhaus zählt als ein Wohngebäude
- 3.3.6 Es sind jeweils Doppel- bzw. Einzelgaragen zwischen den Wohngebäuden anzuordnen.
- 3.4 **WA / Parzelle 7**
- 3.4.1 **Bestandsgebäude (Baudenkmal)**
- 3.4.2 **GR 180** Maximal zulässige Grundfläche (GR) 180 m²
- 3.4.3 Terrassen und Balkone dürfen die maximal zulässige Grundfläche der Wohngebäude um bis zu 25% überschreiten und auch außerhalb der Baugrenzen liegen, ohne Anrechnung auf die Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO.
- 3.4.4 **WE 1** Maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude (eine)
- 3.5 **WA / Parzelle 8**
- 3.5.1 **Bestandsgebäude**  
Neben dem Erhalt und Ausbau des Bestandsgebäudes ist alternativ zulässig:

**Bebauungsplan der Innenentwicklung mit integrierter Grünordnung**  
**"Falkenberg Riedmaier - 1. Änderung"**  
 Gemeinde Moosach, Landkreis Ebersberg

Die Bebauungsplanänderung umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teillflächen von Flurstücken, 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 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 81 Abs. 1 bis 3, Art. 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Bauunterschiedsverordnung (BauUV), Art. 4 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses der vorliegenden Bebauungsplanänderung gültigen Fassung, diese Bebauungsplanänderung mit integrierter Grünordnung als

**Satzung.**



Auszug aus dem Bebauungsplan „Falkenberg Riedmaier“ in der rechtswirksamen Fassung vom 15.12.2020, kein Maßstab, zur Maßnahmentafel nicht geeignet

- Neuerichtung Geschosswohnungsbau als Einzelhaus (nur ein Gebäude im Bauraum zulässig)
- 3.5.2 **GR 420** Maximal zulässige Grundfläche (GR) 420 m²
- 3.5.3 Terrassen und Balkone dürfen die maximal zulässige Grundfläche der Wohngebäude um bis zu 25% überschreiten und auch außerhalb der Baugrenzen liegen, ohne Anrechnung auf die Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO.
- 3.5.4 **WE 6** Maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude (sechs), gilt bei Erhalt und Ausbau des Bestandsgebäudes sowie bei Neuerichtung
- 3.5.5 **Wohngebäude / Ziffer 8.1 und 8.2**
- 3.5.6 **GR 110** Maximal zulässige Grundfläche (GR) 110 m²
- 3.5.7 Terrassen und Balkone dürfen die maximal zulässige Grundfläche der Wohngebäude um bis zu 25% überschreiten und auch außerhalb der Baugrenzen liegen, ohne Anrechnung auf die Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO.
- 3.5.8 Die Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO dürfen die maximal zulässige Grundfläche um bis zu 90 m² überschreiten.
- 3.5.9 **WE 1** Maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude (eine)
- 3.6 **Mischgebiet / Parzelle 9**
- 3.6.1 **Wohngebäude / Ziffer 9.1**
- 3.6.2 **GR 110** Maximal zulässige Grundfläche (GR) 110 m²
- 3.6.3 Terrassen und Balkone dürfen die maximal zulässige Grundfläche der Wohngebäude um bis zu 25% überschreiten und auch außerhalb der Baugrenzen liegen, ohne Anrechnung auf die Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO.
- 3.6.4 Die Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO dürfen die maximal zulässige Grundfläche um bis zu 90 m² überschreiten.
- 3.6.5 **WE 1** Maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude (eine)
- 3.6.6 **Gebäude gemischt genutzt für Gewerbe und Wohnen / Ziffer 9.2**
- 3.6.7 **GR 1290** Maximal zulässige Grundfläche (GR) 1290 m²
- 3.7 **Wandhöhe**  
Die Wandhöhe wird gemessen vom festgesetzten Bezugspunkt in Metern über Normalnull bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der traufseitigen Wand mit der Dachhaut. Dieser untere Bezugspunkt bestimmt nicht die Oberkante Fußboden des Erdgeschosses.

**Vorbemerkung:**  
 Im Umgriff der vorliegenden 1. Änderung gelten alle Bestimmungen des rechtswirksamen Ursprungsbebauungsplanes „Falkenberg Riedmaier“ in der Fassung vom 15.12.2020, sofern sie nicht durch die folgenden Festsetzungen geändert werden.  
 Für die vorliegende 1. Bebauungsplanänderung wird die Nummerierung aus dem Ursprungsbebauungsplan „Falkenberg Riedmaier“ in der Fassung vom 15.12.2020 übernommen und die jeweilige Änderung bzw. Ergänzung farblich gekennzeichnet.

Parzelle	DN	Bezugshöhe in m üNN	zulässige max. Wt
1.1 / 1.2	30'	550,6	6,20 m zwingend
2.1 / 2.2	30'	550,2	6,20 m zwingend
3	20' bis 30' Garage 25'	550,1 550,1	6,20 m maximal
4	20' bis 30' Garage 25'	550,0 550,1	6,20 m maximal 3,00 m zwingend
5	20' bis 30'	549,9	6,20 m maximal
6	Kettenhausbebauung		
6.1	Garage Ost 25' Garage West 25'	549,8 549,9 549,65	6,20 m zwingend 3,00 m zwingend 3,00 m zwingend
6.2	Garage Ost 25' Garage West 25'	549,5 549,5	6,20 m zwingend 3,00 m zwingend
6.3	Garage Ost 25'	549,5	6,20 m zwingend 3,00 m zwingend
7	Bestand denkmalgeschützt		unverändert
8	Bestand, Alternative Geschosswohnungsbau neu 20' bis 30'	550,0	7,50 m maximal
8.1	EFH Nord 20' bis 30'	550,5	6,20 m maximal
8.2	EFH Süd 20' bis 30'	549,7	6,20 m maximal
9	Gemischt genutztes Gebäude (Gewerbe und Wohnen)		wie Bestand
9.1	EFH 20' bis 30'	550,3	6,20 m maximal

- A Festsetzungen zum Bebauungsplan**
- 1 Geltungsbereich**
- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung
- 1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- 2 Art der baulichen Nutzung**
- 2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Bauunterschiedsverordnung (BauUV)
- 2.2 Im WA sind nicht zulässig:  
Anlagen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, außer Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke;  
Anlagen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen)
- 2.3 **MI** Mischgebiet (MI) gem. § 6 Bauunterschiedsverordnung (BauUV)
- 2.4 Im MI sind nicht zulässig: Vergnügungstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO
- 3 Maß der baulichen Nutzung**
- 3.1 **WA / Parzellen 1.1 bis 2.2**
- 3.1.1 Nur Doppelhäuser zulässig
- 3.1.2 **GR 180** Maximal zulässige Grundfläche (GR) je Doppelhaus (je Doppelhaushälfte = GR max. 90 m²)
- 3.1.3 Terrassen und Balkone dürfen die maximal zulässige Grundfläche der Wohngebäude um bis zu 25% überschreiten und auch außerhalb der Baugrenzen liegen, ohne Anrechnung auf die Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO. Die Zufahrtsfläche auf Parzelle 2.2 wird mit 50 m² ebenfalls nicht angerechnet.
- 3.1.4 Die Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO dürfen die maximal zulässige Grundfläche um bis zu 90 m² je Doppelhaushälfte überschreiten.
- 3.1.5 **WE 2** Maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude (zwei), eine Doppelhaushälfte zählt als ein Wohngebäude

- 5. Gestaltung der Gebäude**
- 5.1 Das Längen-/Breitenverhältnis der Hauptgebäude (Gebäuelänge zu Giebelbreite) wird auf 1,2 zu 1,0 oder schlanker festgesetzt.
- 5.2 Giebelbreite  
Bei Doppelhäusern beträgt die Giebelbreite je Wohnung 10,0 m. Die Giebelbreite ist als Ansichtsbreite der jeweiligen Gebäudefläche definiert.
- 5.3 Quergiebel  
Quergiebel sind mit stehenden Giebelgedächern zulässig. Quergiebel sind Dachaufbauten, die sich aus der Außenwand nach oben entwickeln oder max. 0,5 m vorspringen. Die Ansichtsbreite von Quergiebeln wird auf max. ein Drittel der Länge des Hauptgebäudes festgesetzt. Sie müssen mit ihrem First mind. 0,5 m unter dem Hauptfirst bleiben, dieselbe Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen und unterliegen nicht der Wandhöhenbeschränkung.
- 5.4 Winkelbauten  
Winkelbauten sind Gebäudevorbauten, die mehr als 0,5 m vorspringen. Sie müssen mit ihrem First mind. 0,5 m unter dem Hauptfirst bleiben, dieselbe Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen und unterliegen der Wandhöhenbeschränkung.
- 5.5 Dachgestaltung Hauptgebäude
- 5.5.1 Hauptfirstrichtung
- 5.5.2 Dachform:  
Symmetrisches Satteldach, First in Längsrichtung des Hauptgebäudes. Abwalmungen sind nicht zulässig.
- 5.5.3 Dachdeckung:  
Kieufeltdachplatten in roten bis braunen bzw. grauen Farbönen
- 5.5.4 Sonderdachformen sind für untergeordnete Bauteile gem. Art. 6 Abs. 8 BayBO zulässig und können auch begrünt, mit glatten transparenten Materialien oder in Metall gedeckt werden.
- 5.5.5 Dachgauben sind zulässig als Satteldachgauben ab 28° Dachneigung des Hauptdaches und als Schiepgauben ab 23° Dachneigung des Hauptdaches, max. 4,0 m breit, Gesamtbreite aller Gauben max. 40 % der Fassadenlänge, die Gauben müssen mind. 0,5 m unter dem Hauptfirst ansetzen.
- 5.5.6 Solaranlagen  
Sofern Solaranlagen auf Dächern angebracht werden, dürfen diese nur in der Neigungsrichtung der Dächer aufgestellt werden, wobei die Firsthöhe nicht überlagert werden darf.

**6. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO**

- 6.1 Fläche für Garagen und Carports  
Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen und auf den hierfür dargestellten Flächen zulässig.
- 6.2 Symmetrisches Satteldach, Dachneigung und Deckungsmaterial wie Hauptgebäude, außer bei den zusammengebauten Grenzgaragen auf Parzelle 3, 4 und 6 (siehe Tabelle Ziff. A 3.7).
- 6.3 Eine Unterkellerung der Garagen ist zulässig.
- 6.4 **Entfällt ersatzlos wegen Änderung der Baulinie**
- 6.5 Stellplätze ohne Überdachung sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie sind in unmittelbarer Anbindung an die öffentliche oder private Verkehrsfläche bzw. die Garagenzufahrt anzulegen.
- 6.6 Stellplätze, Garagenzufahrten und private Wege sind sicherfähig zu gestalten. Auf den Privatgrundstücken sind Asphaltflächen jeglicher Art unzulässig.
- 6.7 Pro Wohneinheit werden zwei Stellplätze festgesetzt, auch für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit mehr als drei Wohneinheiten. Für Wohnungen mit weniger als 40 m² Nutzfläche wird ein Stellplatz festgesetzt.
- Darüber hinaus ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Moosach in der Fassung vom 05.02.2008 einzuhalten.
- 6.8 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind zulässig, jedoch nur eine je Baugrundstück, auch außerhalb der Baugrenzen sowie außerhalb der Flächen für Garagen und Carports.  
**Gebäude sind dabei nur bis zu einem Brutto-Rauminhalt bis zu 45 m³ und Terrassenüberdachungen nur mit einer Fläche bis zu 30 m² und einer Tiefe bis zu 3 m zulässig.**
- Sonderdachformen sind zulässig.

- 7. Verkehrsflächen und Erschließung**
- 7.1 Öffentliche Verkehrsfläche
- 7.2 Straßenbegrenzungslinie
- 7.3 Öffentlicher Fußweg
- 7.4 (Sichtdreieck nicht im Geltungsbereich der 1. Änderung)

**8. Grünordnung (unverändert bis auf entfallende Festsetzungen aufgrund des reduzierten Geltungsbereiches der 1. Änderung)**

- 8.1 (nicht im Geltungsbereich der 1. Änderung)  
Private Grünfläche 1  
Versiegelung, Ablagerungen und bauliche Anlagen sind nicht zulässig, mit Ausnahme von Weidezäunen
- 8.2 Private Grünfläche 2  
Versiegelung, Ablagerungen und bauliche Anlagen sind nicht zulässig.
- 8.3 Pflanzgebiet standortgerechter Großbaum nach Artenliste geringfügige Abweichungen vom vorgesehenen Standort sind zulässig
- 8.4 (nicht im Geltungsbereich der 1. Änderung)  
Gehölzpflanzung zu erhalten (Ausgleich für gewerblich genutztes Gebäude)
- 8.5 (keine Nachverdichtung gegenüber Ursprungsbebauungsplan)
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche auf Fl. Nr. 287 Teilfläche, Gemarkung Moosach
- 8.6 Es ist je angefangene 300 m² Fläche des Baugrundstückes mindestens ein Kleinbaum nach Artenliste oder ein Obstbaum zu pflanzen. Die durch Pflanzgebiet festgesetzten Bäume dürfen mitgezogen werden.
- 8.7 Nicht zulässig sind Heckenpflanzungen aus Fremd- und Nadelgehölzen.
- 8.8 Die Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode (Frühjahr/Herbst) durchzuführen. Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall nachzupflanzen.
- 8.9 Bei Eingabepflanzung ist ein Freiflächenstellungsplan vorzulegen, der aus den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entwickelt ist.
- 8.10 Artenliste:  
Heimische, großkronige Laubbäume (Großbaum)  
Hochstamm, STU 14 – 16 cm, 3 x v. mit Ballen  
Acer platanoides Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus Bergahorn  
Betula pendula Sandbirke  
Fagus sylvatica Rotbuche  
Quercus robur Stieleiche  
Tilia cordata Winterlinde  
Fraxinus excelsior Esche  
Prunus avium Vogelkirsche  
Salix alba Silberweide  
Salix caprea Weide  
Tilia platyphyllos Sommerlinde
- 8.10.2 Heimische, klein-kronige Laubbäume (Kleinbaum)  
Hochstamm, STU 12 - 14 cm, 2 x v. mit Ballen  
Sorbus aucuparia Eberesche  
Acer campestre Feldahorn  
Carpinus betulus Hainbuche  
Sorbus aria Mehlbeere  
Alnus glutinosa Schwarzerle  
Alnus incana Weißerle  
Malus sylvestris Wildapfel  
Prunus mahaleb Steinweichsel  
Prunus padus Traubenkirsche  
Pyrus pyramidalis Wildbirne  
Ulmus minor Feldulme  
Obst- und Nussbäume heimischer Sorten (Hoch- oder Halbstämme)
- 8.10.3 Sträucher  
2 x v. 100-150 cm  
Cornus sanguinea Roter Hirtengelb  
Corylus avellana Haselnuss  
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen  
Ligustrum vulgare Liguster  
Prunus spinosa Schliehe  
Rhamnus frangula Faulbaum

Rosa canina	Hundsrose
Sambucus racemosa Traubenholunder	Salix caprea Ötchenweide
Sambucus nigra Schwarzer Holunder	Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Viburnum lantana Wolliger Schneeball	Viburnum opulus Gemeiner Schneeball
Salix cinerea Grauweide	Salix purpurea Purpurweide
Salix viminalis Korweide	

**9. Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern**

- 9.1 Aufschüttungen und Stützmauern aus Naturstein sind zulässig bis insgesamt max. 0,50 m Höhe, bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche, außer die folgenden Festsetzungen sind zutreffend. Die Anschnitte der Nachbargrundstücke sind zu berücksichtigen, d. h. die Fußpunkte von Böschungen oder Stützmauern sind höhenbündig mit dem Gelände der Nachbargrundstücke auszuführen.
- 9.2 Auf den Parzellen 1.2 und 2.2 können nach Osten hin Stützmauern aus Naturstein bis max. 1,50 m Höhe oder die östlichen Garagenwände als Stützmauern mit Hinterfüllung errichtet werden.
- 9.3 **An den markierten Punkten ist das Gelände entsprechend der festgesetzten Höhen über Normalnull (m üNN) zu erstellen.**

Nr.	Höhe m üNN	Nr.	Höhe m üNN
1	549,25	10	547,35
2	549,15	11	547,85
3	549,35	12	547,85
4	549,35	13	549,95
5	548,30	14	549,31
6	548,00	15	549,50
7	548,95	16	549,70
8	548,35	17	549,90
9	547,85		

**10. Einfriedungen**

- 10.1 Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind sockellos und nur mit senkrechten Stäben in Holz oder Metall zulässig, ausgenommen das Material für Zaun- und Torposten.
- 10.2 Zäune sind mindestens zu 50% offen und/oder transparent zu gestalten. Geschlossene Zaunelemente oder Sichtschutzgewebe o. ä. sind nicht zulässig.
- 10.3 Zwischen den Grundstücken sind auch Maschendrahtzäune sockellos und mit lockerer Hinterpflanzung mit heimischen Sträuchern auf mind. 50% ihrer Länge zulässig.
- 10.4 Einfriedungsschritte als Mauerelle, Gabionen oder geschlossene Holzelemente sind zulässig bis 3,00 m Länge, maximal einmal je Grundstücksseite und max. zweimal je Parzelle, nicht jedoch an gemeinsamen Garagenzufahrten.
- 10.5 Höhe der Einfriedung max. 1,20 m, Abstand zur Geländeoberfläche mind. 15,0 cm.

- 10.6 Garagenzufahrten dürfen entlang der Straße nicht eingefriedet werden. Toranlagen müssen einen Mindestabstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzung einhalten.

**11. Immissionen**

- 11.1 Bauschalldämm-Maß auf Parzellen 1.1, 1.2, 2.1, 2.2 und 9 (Wohngebäude)  
Außenflächen von Büro- und Arbeitsräumen müssen ein resultierendes bewertetes Bauschalldämm-Maß gemäß DIN 4109-1:2016-07 von R<sub>w, res</sub> = 30 dB aufweisen. Außenflächen von Wohn- und Schlafräumen müssen ein resultierendes bewertetes Bauschalldämm-Maß gemäß DIN 4109-1:2016-07 von R<sub>w, res</sub> = 35 dB aufweisen.
- 11.2 Grundrissorientierung auf Parzelle 3 im DG  
Für die Belüftung notwendige Fenster von Wohn- und Schlafräumen sind unzulässig. Alternativ sind vor dem Fenster baulich-technische Maßnahmen (z. B. eingezogene oder verglaste Loggien, Brüllschleusen, Vorhangsläden o. ä.) mit einer Tiefe von mind. 0,5 m notwendig.
- 11.3 Die Durchführung des Genehmigungsverfahren nach Art. 58 BayBO wird für alle Gewerbebetriebe ausgeschlossen. Ausgenommen davon sind emissionsarme Betriebe, z. B. mit ausschließlicher Brünentzung.

**12. Objektschutz gegen Starkregen**

- Keller sind wasserdicht und auftriebsicher auszuführen (weiße Wanne). Öffnungen an Gebäuden sind ausreichend hoch zu setzen (Lichtschiebe, Treppenaufgänge, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchführungen etc.). Gebäude sind bis mind. 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser an keiner Stelle eindringen kann.

**B Hinweise**

- 1. Grenze rechtswirksamer Bebauungsplan „Falkenberg Riedmaier“
- 2. Bestehende Grundstücksgrenzen
- 3. 451 Flurstücksnummer (z. B. 451)
- 4. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 5. Bestehende Gebäude
- 6. Zu entfernende Gebäude und Anlagen
- 7. Parzellennummer (z. B. 1)
- 8. Maßzahl (z. B. 5,0 m)  
Die Vermaßung der Bauwerke ist rechnerisch und hat keinen Einfluss auf die Zulässigkeit der Baukörperlänge und die Abstandsflächenberechnung
- 9. Höhenschichtlinien (z. B. 498,0 m über Normalnull)

- 10. Kastanienallee als Bestandteil des Baudenkmal „Schloss Falkenberg“
- 11. Schmutzwasserkanal (Bestand)
- 12. Denkmal (Denkmalstadt)
- 13. Wasserwerk
- 13.1 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage und die Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde Moosach anzuschließen.
- 13.2 Niederschlags- und Oberflächenwasser  
Bei Eingabepflanzung ist auf jedem Baugrundstück die Sickerfähigkeit des Baugrundes zu prüfen. Alle Möglichkeiten der Versickerung über Ripolen oder ggf. Sickerschächte sind zu nutzen.  
Nachdem in tieferen Lagen kein sicherer Boden vorhanden ist, kann die Sickeranlage mit einem Ablauf, welcher gedrosselt ist, an den Regenwasserkanal angeschlossen werden. Damit wird sichergestellt, dass das Entwässerungssystem dauerhaft funktioniert.  
Im südöstlichen Bereich des Plangebietes sind Sickeranlagen (Ripolen) oder Rückhaltungen mit gedrosselter Ableitung auf den Baugrundstücken im Bereich der Käselassen (siehe Bericht Sickerwasser-Büro GBM) vom 03.12.2019 zu errichten.  
Nicht versickerbares unverschlammtes Niederschlagswasser ist in den neu zu errichtenden Regenwasserkanal einzuleiten. Der neue Regenwasserkanal wird an einer Rückhaltung angeschlossen, welche in der Straße nach Falkenberg zu liegen kommt. Die Rückhaltung des Regenwasserkanals erhält einen gedrosselten Ablauf von 5 bis zum bereits bestehenden Regenwasserkanal in der Straße nach Falkenberg und damit zur Moosach.  
Weitere Informationen zum Umgang mit Regenwasser finden sich auf der Internetseite des Bayer. Landesamtes für Umwelt [www.lfu.bayern.de](http://www.lfu.bayern.de)
- 13.3 Hang- und Schichtwasser  
Es wird darauf hingewiesen, dass bei Starkregenereignissen Oberflächenwasser von der östlich vorbeiführenden Gemeindestraße in die Grundstücke wild abfließen kann.
- 13.4 Mit der Eingabepflanzung sind Entwässerungspläne mit Darstellung der Behandlung und Beseitigung des Niederschlags- sowie des Schmutzwassers einzureichen
- 13.5 Das Baugrund-Gutachten des Fachbüros gm Gesellschaft für Baubiologie und -messtechnik mbH, Garching, Projekt-Nr. e-114418 vom 29.11.2018 mit dem Bericht Versickerungsversuche vom 03.12.2019 kann im Rathaus der Verwaltungsgemeinschaft Glonn, Marktplatz 1, 85625 Glonn, sowie im Rathaus der Gemeinde Moosach, Rathausstraße 4, 85665 Moosach, zu den üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.
- 14. Zur Sicherstellung der Höhenlage der Gebäude sind mit der Planvorlage Gelände-schnitte entlang jeder Fassade mit Darstellung des vorhandenen sowie des geplanten Geländeverlaufes vorzulegen.
- 15. Brand- und Katastrophenschutz  
Im Brandfall muss die Durchführung von Feuerlöschmaßnahmen für alle Gebäude gewährleistet sein. Zugänge, Zufahrten und Aufstiege- und Bewegungsrichtungen der Feuerwehr müssen den Vorgaben der BayBO entsprechen.  
Die Sicherstellung des Löschwasserbedarfs wird durch die Planung der Wasserversorgung und durch einen Hydrantenplan nachgewiesen.

- 16. Altlasten  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten oder Kampfmittel bekannt.
- 17. Denkmalschutz  
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis erforderlich. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- 18. Immissionen
- 18.1 Landwirtschaft  
Die landwirtschaftlichen Immissionen sind im ortsüblichen Umfang zu dämpfen.
- 18.2 Gewerbe  
Die genannten Normen und Richtlinien sowie die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 1978-2019 V 0.1 des Fachbüros C. Hentschel Consult, Freising, vom 12.12.2019 können zu den üblichen Öffnungszeiten in der Verwaltungsgemeinschaft Glonn, Marktplatz 1, 85625 Glonn, eingesehen werden.  
Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten in der gültigen Fassung umzusetzen und zu beachten.  
Neben dem einzahligen Schalldämm-Maß R<sub>w</sub> wird bei Bauteilen heute zusätzlich ein Spektrum-Anpasswert „C“ angegeben (R<sub>w</sub>, C) dB, zum Beispiel: R<sub>w</sub> 37 (-1; -3) dB. Der Korrekturwert „C“ berücksichtigt den tiefen Frequenzbereich, d. h. die Wirkung des Bauteils im städtischen Straßenverkehr. Im vorliegenden Fall ist zu empfehlen, dass die Anforderung an die Schalldämmung der Bauteile mit Berücksichtigung des C<sub>w</sub>-Werts erfüllt wird.  
Außenliegende Klima- und Heizgeräte  
Der Immissionsbeitrag aus ggf. vorhandenen außenliegenden Klima- und Heizgeräten (z. B. Luftwärmepumpen) muss in der Nachbarschaft den Immissionsrichtlinien der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhellig sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die DIN 45680:1987-03 zu beachten. Auf die einschlägigen Veröffentlichungen der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ (28.08.2013) sowie die Broschüre „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen“ des Landesamtes für Umwelt (September 2016) wird hingewiesen.
- 19. Grünordnung und Naturschutz  
Durch das Vorhaben werden die Belange des Schutzes des Bodens berührt. Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten, überschüssiger Mutterboden oder Unterboden sind gemäß § 12 BBodSchV zu verwerten, belebter Oberboden und ggf. kulturfähiger Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder ihrer Nutzung zuzuführen.  
Auf die Broschüren des LBV, erhältlich unter [www.lbv-warnleben.de](http://www.lbv-warnleben.de) wird hingewiesen und empfohlen, auf den Baugrundstücken oder in den Neubauteilen Nistkästen für heimische Vögel anzubringen.  
Auf die geltenden Gesetze zum allgemeinen Natur- und Artenschutz wird hingewiesen.

**C Verfahren**

- 1. **Aufstellungsbeschluss:**  
Der Gemeinderat der Gemeinde Moosach hat in der Sitzung vom 19.10.2021 die 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen und das Einverhältnis zur geplanten Änderung erklärt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.12.2021 geändert und neu gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.01.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. **Öffentliche Auslegung:**  
Der Entwurf der 1. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 21.12.2021 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.01.2022 bis einschließlich 14.02.2022 öffentlich ausgelegt.
- 3. **Behördenbeteiligung:**  
Zu dem Entwurf der 1. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 21.12.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.01.2022 bis einschließlich 14.02.2022 beteiligt.
- 4. **Satzungsbeschluss:**  
Der Gemeinderat hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 22.02.2022 die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung L 1, E 1, F 1, G 1, H 1, I 1, J 1, K 1, L 1, M 1, N 1, O 1, P 1, Q 1, R 1, S 1, T 1, U 1, V 1, W 1, X 1, Y 1, Z 1, AA 1, AB 1, AC 1, AD 1, AE 1, AF 1, AG 1, AH 1, AI 1, AJ 1, AK 1, AL 1, AM 1, AN 1, AO 1, AP 1, AQ 1, AR 1, AS 1, AT 1, AU 1, AV 1, AW 1, AX 1, AY 1, AZ 1, BA 1, BB 1, BC 1, BD 1, BE 1, BF 1, BG 1, BH 1, BI 1, BJ 1, BK 1, BL 1, BM 1, BN 1, BO 1, BP 1, BQ 1, BR 1, BS 1, BT 1, BU 1, BV 1, BW 1, BX 1, BY 1, BZ 1, CA 1, CB 1, CC 1, CD 1, CE 1, CF 1, CG 1, CH 1, CI 1, CJ 1, CK 1, CL 1, CM 1, CN 1, CO 1, CP 1, CQ 1, CR 1, CS 1, CT 1, CU 1, CV 1, CW 1, CX 1, CY 1, CZ 1, DA 1, DB 1, DC 1, DD 1, DE 1, DF 1, DG 1, DH 1, DI 1, DJ 1, DK 1, DL 1, DM 1, DN 1, DO 1, DP 1, DQ 1, DR 1, DS 1, DT 1, DU 1, DV 1, DW 1, DX 1, DY 1, DZ 1, EA 1, EB 1, EC 1, ED 1, EE 1, EF 1, EG 1, EH 1, EI 1, EJ 1, EK 1, EL 1, EM 1, EN 1, EO 1, EP 1, EQ 1, ER 1, ES 1, ET 1, EU 1, EV 1, EW 1, EX 1, EY 1, EZ 1, FA 1, FB 1, FC 1, FD 1, FE 1, FF 1, FG 1, FH 1, FI 1, FJ 1, FK 1, FL 1, FM 1, FN 1, FO 1, FP 1, FQ 1, FR 1, FS 1, FT 1, FU 1, FV 1, FW 1, FX 1, FY 1, FZ 1, GA 1, GB 1, GC 1, GD 1, GE 1, GF 1, GG 1, GH 1, GI 1, GJ 1, GK 1, GL 1, GM 1, GN 1, GO 1, GP 1, GQ 1, GR 1, GS 1, GT 1, GU 1, GV 1, GW 1, GX 1, GY 1, GZ 1, HA 1, HB 1, HC 1, HD 1, HE 1, HF 1, HG 1, HH 1, HI 1, HJ 1, HK 1, HL 1, HM 1, HN 1, HO 1, HP 1, HQ 1, HR 1, HS 1, HT 1, HU 1, HV 1, HW 1, HX 1, HY 1, HZ 1, IA 1, IB 1, IC 1, ID 1, IE 1, IF 1, IG 1, IH 1, II 1, IJ 1, IK 1, IL 1, IM 1, IN 1, IO 1, IP 1, IQ 1, IR 1, IS 1, IT 1, IU 1, IV 1, IW 1, IX 1, IY 1, IZ 1, JA 1, JB 1, JC 1, JD 1, JE 1, JF 1, JG 1, JH 1, JI 1, JJ 1, JK 1, JL 1, JM 1, JN 1, JO 1, JP 1, JQ 1, JR 1, JS 1, JT 1, JU 1, JV 1, JW