

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

"Falkenberg Riedmaier"

Gemeinde Moosach, Landkreis Ebersberg



Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

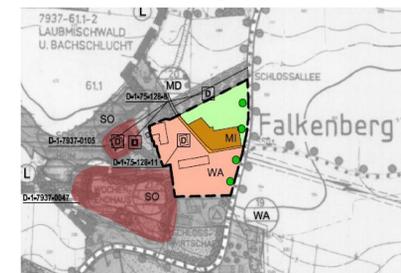
"Falkenberg Riedmaier"

Gemeinde Moosach, Landkreis Ebersberg

Der Bebauungsplan umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken, und zwar Fl.Nr. 420/1 (Teilfläche); Fl.Nr. 451 und Fl.Nr. 454/1, sowie 454/2 (Teilfläche), 455/1 (Teilfläche Straße), alle Gemarkung Moosach.

Die Gemeinde Moosach erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 2a, 3, 4 bis 4c, § 9, und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 81 Abs. 1 bis 3, Art. 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Bauordnungsverordnung (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.



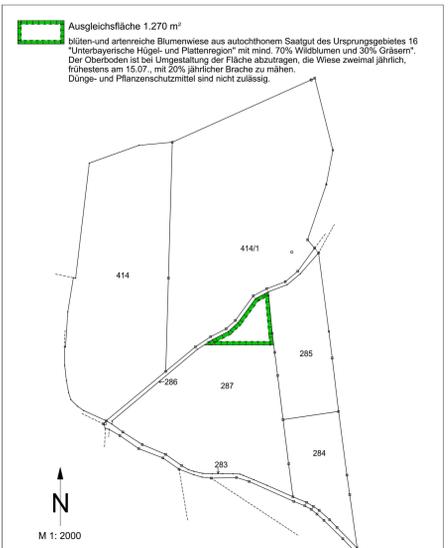
Aussug aus dem Flächennutzungsplan – 3. Änderung der Gemeinde Moosach in der Fassung vom 21.01.2019

Maßstab: keine Maßstab – Planzeichnung zur Maßstabnahme nicht geeignet

Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

"Falkenberg Riedmaier"

Fl.Nr. 287 (T), Gemarkung Moosach, Gemeinde Moosach, Landkreis Ebersberg



A Festsetzungen zum Bebauungsplan

1. Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 WA Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Bauordnungsverordnung (BauNVO)
In WA sind nicht zulässig: Anlagen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, außer Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Anlagen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen)

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 180 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.

4. WA / Parzellen 3.4 und 5

4.1 Nur Einzelhäuser zulässig
4.2 Maximal zulässige Grundfläche Wohngebäude (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 zulässige Grundfläche um bis zu 80 m² überschreiten.

WA / Parzelle 6

Neben dem Erhalt und Ausbau des Bestandsgebäudes sind alternativ zulässig (jeweils nur eine der Alternativen, keine Mischform):
Alternative 1 (Neuerichtung Geschosswohnungsbau als Einzelhaus, nur ein Gebäude im Baureaum zulässig)

GR 600

3.3.2 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.

WE 6

3.3.3 WE 6 Maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude (sechs), gilt auch bei Erhalt und Ausbau des Bestandsgebäudes
Alternative 2 (Kettenhausbau)
3.3.5 Nur Einzel und Doppelhäuser zulässig

GR 140

3.3.7 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.

WE 2

3.3.9 WE 2 Maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude (zwei), ein Doppelhaus zählt als ein Wohngebäude
Es sind jeweils eine Doppelgarage bzw. zwei Einzelgaragen zwischen den Wohngebäuden anzuordnen

WA / Parzelle 7

3.4.1 Bestandsgebäude (Baudenkmal)
3.4.2 GR 180 Maximal zulässige Grundfläche (GR) 180 m²

3.4.3

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)
Auf den Freizeitanlagen sind Freizeitanlagen jeglicher Art unzulässig.

WA / Parzelle 8

3.5.1 Neben dem Erhalt und Ausbau des Bestandsgebäudes ist alternativ zulässig:
Neuerichtung Geschosswohnungsbau als Einzelhaus (nur ein Gebäude im Baureaum zulässig)

GR 420

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.

WE 6

3.5.4 WE 6 Maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude (sechs), gilt bei Erhalt und Ausbau des Bestandsgebäudes sowie bei Neuerichtung

GR 110

3.5.5 Wohngebäude
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.

WE 1

3.5.8 Die Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO dürfen die zulässige Grundfläche um bis zu 80 m² überschreiten.
3.5.9 WE 1 Maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude (eine)

Mischgebiet / Parzelle 9

3.6 Wohngebäude
3.6.1 GR 110 Maximal zulässige Grundfläche (GR) 110 m²
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.

WE 1

3.6.4 Die Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO dürfen die zulässige Grundfläche um bis zu 80 m² überschreiten.
3.6.5 WE 1 Maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude (eine)

GR 1290

3.6.6 Gebäude gemischt genutzt für Gewerbe und Wohnen
3.6.7 GR 1290 Maximal zulässige Grundfläche (GR) 1290 m²

Wandhöhe

Die Wandhöhe wird gemessen vom festgesetzten Bezugspunkt in Metern über Normalnull bis zum Scheitelpunkt der Außenfläche der traufseitigen Wand mit der Dachhaut. Dieser unteren Bezugspunkt bestimmt nicht die Oberkante Fußboden des Erdgeschosses.

Table with columns: Parzelle, DN, höchstens bei m üNN, zulässige max. WH

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° 550,1 6,20 m maximal
Garage 25° 550,1 im Mittel 3,00 m zwingend

4 20° bis 30° 550,0 6,20 m maximal
Garage 25° 550,0 im Mittel 3,00 m zwingend

5 20° bis 30° 549,9 6,20 m maximal

6 Bestand (Aus-/Umbau) unverändert
Alternative 1: Neubau Geschosswohnungsbau wie Bestand

Alternative 2: Kettenhausbau
Garage 25° 550,9 6,20 m zwingend
Garage 25° 550,9 im Mittel 3,00 m zwingend

7 Bestand denkmalgeschützt (Aus-/Umbau): unverändert
8 Bestand (Aus-/Umbau): unverändert
Alternative: Neubau Geschosswohnungsbau wie Bestand

EFH Nord 20° bis 30° 550,5 6,20 m maximal
EFH Süd 20° bis 30° 449,7 6,20 m maximal

9 EFH 20° bis 30° 550,3 6,20 m maximal
Gemischt genutztes Gebäude (Gewerbe und Wohnen) wie Bestand

3.8 Die Tiefe der Abstandflächen bemisst sich nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO insofern wird die Geltung dieser Vorschriften angeordnet gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO. Gemessen wird von der natürlichen oder zulässigweise modifizierten Geländeoberfläche.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Baugrenze
4.2 Baulinie

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 zwingend 10,0 m. Die Giebelbreite ist als Ansichtsbreite der jeweiligen Giebelfassade definiert.

5.3 Quergiebel
Quergiebel sind mit stehenden Giebelwänden 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 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, Abwärtungen sind nicht zulässig.

5.5.3 Dachdeckung
Königliche Dächplatten in roten bis braunen bzw. grauen Farbtönen
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 Dachfläche aufgestellt werden, wobei die Firsthöhe nicht übertreten 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 Unterteilung der Garagen ist zulässig.

6.4 Bei Kettenhausbau auf Parzelle 6 müssen die zwischen den Wohngebäuden angeordneten Garagen um 2,0 m hinter die Baulinie zurücktreten und dürfen maximal 9,0 m lang werden.

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 sicherheitlich zu gestalten. Auf den Freizeitanlagen sind Freizeitanlagen jeglicher Art unzulässig.

6.7 Pro Wohninheit 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 und verkehrsfreie Gebäude gem. Art. 57 Abs. 1 BayBO sind zulässig, jedoch nur eines je Baugrundstück und bis zu einer Grundfläche von 15 m², auch außerhalb der Baugrenzen sowie außerhalb der Flächen für Garagen und Carports. Sonderdachformen sind zulässig.

7. Verkehrsfächern und Erschließung

7.1 Öffentliche Verkehrsfläche
7.2 Straßenbegrenzungslinie
7.3 Öffentlicher Fußweg

7.4 Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge, z. B. 3/85 m
Bauliche Anlagen, Anpflanzungen oder sonstige Ablagerungen mit einer Höhe von mehr als 80 cm sind nicht zulässig.

8. Grünordnung

8.1 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 Gehölzpflanzung zu erhalten (Ausgleich für teilweise genutztes Gebäude)
8.5 Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche auf Fl. Nr. 287 Teilfläche, Gemarkung Moosach, als blüten- und artenreiche Blumenwiese aus autochthonem Saatgut

des Ursprungsgebietes 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“ mit mind. 70% Wildblumen und 30% Gräsern“. Der Oberboden ist abzutragen, die Wiese zweimal jährlich, frühestens am 15.07. mit 20% jährlicher Brache zu mähen, keine Düngung und keine Pflanzenschutzmittel zulässig.

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 mitgeerntet werden.

8.7 Nicht zulässig sind Heckenpflanzungen aus Fremd- und Nadelgehölzen.

8.8 Die Pflanzungen sind in der auf der Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode (Frühjahr/Herbst) durchzuführen. Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflügen, zu erhalten und bei Ausfall nachzupflanzen.

8.9 Bei Eingabplanung ist ein Freiflächenfeststellungsplan 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 Silberweide
Salix alba Weiße Weide
Tilia platyphyllos Sommerlinde

8.10.2 Heimische, kleinkronige Laubbäume (Kleinbaum)
Hochstamm, STU 12 - 14 cm, 2 x v. mit Ballen

Sorbus aucuparia Eberesche
Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Sorbus sylvia Mängebere
Alnus glutinosa Schwarzerle
Alnus incana Weißerle
Malus sylvestris Weißapfel
Prunus mahaleb Steinweisel
Prunus padus Traubenkirsche
Prunus prunifera 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
Euconymus europaeus Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare Liguster

Prunus spinosa Schlehe
Rhamnus frangula Faulbaum
Rosina rosa Hundrose
Sambucus racemosa Traubenholunder
Salix caprea Christenweide
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Lonicera xylosteum Heckenrosenblume
Viburnum lantana Wolliger Schneeball
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball
Salix cinerea Grauweide
Salix purpurea Purpurweide
Salix viminalis Korbeide

9.1 Aufschüttungen und Stützmauern sind zulässig bis insgesamt max. 0,40 m Höhe, bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche. Die Anschnitte der Nachbargrundstücke sind zu berücksichtigen, d. h. die Fußpunkte von Böschungen oder Stützmauern sind hängenbindend mit dem natürlichen Gelände der Nachbargrundstücke auszuführen.

9.2 Auf den Parzellen 1 und 2 2 können nach Osten hin auch Stützmauern aus Naturstein bis max. 1,50 m Höhe oder die östlichen Garagenwände als Stützmauern mit Hinterfüllung errichtet werden.

10. Einfriedigungen
10.1 Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind sockellos und nur mit senkrechten Stäben aus Holz oder Metall zulässig, ausgenommen das Material für Zaun- und Torposten.

10.2 Zäune sind mindestens zu 50% offen und transparent zu gestalten. Geschlossene Zaunelemente oder Sichtschutzwände aus Kunststoffgewebe 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 Einfriedigungsanschnitte als Mauerteile, 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, 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_w, res = 30 dB aufweisen, Außenflächen von Wohn- und Schlafräumen müssen ein resultierendes bewertetes Bauschalldämm-Maß gemäß DIN 4109-1:2016-07 von R_w, res = 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, Freischichten, Vordachbänke o. ä.) mit einer Tiefe von mind. 0,5 m notwendig.

11.3 Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens nach Art. 58 BayBO wird für alle Gewerbebetriebe ausgeschlossen. Ausgenommen davon sind emissionsarme Betriebe, z. B. mit ausschließlicher Büro- und Verwaltungstätigkeit.

12. Objektschutz gegen Starkregen

Keller sind wasserdicht und aufreißersicher auszuführen (weiße Wärme). Öffnungen an Gebäuden sind ausreichend hoch zu setzen (Lüftungsschächte, Treppenaufgänge, Kellerfenster, Türen, Ba- 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 WA und MI im Flächennutzungsplan
2. Bestehende Grundstücksgrenzen
3. 45/1 Flurstücksnummern (z. B. 451)
4. Vorgezeichnete Grundstücksgrenzen
5. Bestehende Gebäude
6. Zu entfernende Gebäude und Anlagen
7. Parzellennummer (z. B. 1)
8. Maßzahl (z. B. 5,0 m)
9. Die Vermahlung der Bauräume ist redaktionell und hat keinen Einfluss auf die Zulässigkeit der Baukörperlänge und die Abstandflächenberechnung
10. Höhenschichtlinien (z. B. 498,0 m über Normalnull)
11. Kastanienallee als Bestandteil des Baudenkmal „Schloss Falkenberg“
12. Schmutzwasserkanal (Bestand)
13. Baudenkmal (Denkmalstadt)
14. Wasserversorgung
15. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage und die Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde Moosach anzuschließen.

16. Niederschlags- und Oberflächenwasser
Bei Eingabplanung ist auf jedem Baugrundstück die Sickerfähigkeit des Baugrubens zu prüfen. Alle Möglichkeiten der Versickerung über Rigolen oder ggf. Sickerschächte sind zu nutzen.

Nachdem in tiefen Lagen kein sicherer Boden vorhanden ist, kann die Sickerfähigkeit mit einem Ablauf, welcher getrosselt ist, an den Regenwasserkanal angeschlossen werden. Damit wird sichergestellt, dass das Entwässerungssystem dauerhaft funktioniert.

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes sind Sickeranlagen (Rigolen) oder Rückhalteanlagen mit großem Abfluss in den Baugrundstücken im Bereich der Kesseln (siehe Bericht Sickerwasser-Süro GRM vom 03.12.2019) zu errichten.

Nicht versickerbares unverschlusstes Niederschlagswasser ist in den neu zu errichtenden Regenwasserkanal einzuleiten. Der neue Regenwasserkanal wird an eine Rückhaltung angeschlossen, welche in der Straße nach Falkenberg zu liegen kommt. Die Rückhaltung des Regenwasserkanals erhält einen getrosselten Ablauf von 5 l/s 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.

13.3 Hang- und Schotterwasser
Es wird darauf hingewiesen, dass bei Starkregeneignissen Oberflächenwasser von der östlich verlaufenden Gemeindefläche in die Grundstücke wild abfließen kann.

13.4 Mit der Eingabplanung sind Entwässerungspläne mit Darstellung der Behandlung und Beseitigung des Niederschlags sowie des Schmutzwassers einzureichen.

13.5 Das Baugrundgutachten des Fachbüros gem. Gesellschaft für Baubiologie und -mechanik mbH, Garching, Projekt-Nr. e-1144-18 vom 29.11.2018 mit dem Bericht: Versickerungsversuche vom 02.12.2016 kann im Rathaus der Verwaltungsgemeinschaft Glonn, Marktstraße 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 Geländeschneitte 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 Aufstiegs- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr müssen den Vorgaben der BayBO entsprechen. Die Sicherstellung des Löschwasserdruckes 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 Bodeingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. 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 ortsbildlichen Umfang zu dulden.

18.2 Gewerbe
Die gesamten 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, Marktstraße 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 Bauauftragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten in der gültigen Fassung umzusetzen und zu beachten.

Neben dem einzelligen Schalldämm-Maß R_w sind bei Bauteilen heute zusätzlich ein Spektrum-Anpassungswert C_f angegeben (R_f, C_f) dB, zum Beispiel R_37 (-1, -3) dB. Der Korrekturwert „C_f“ 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_f-Werts erfüllt wird.

Außerliegende Klima- und Heizgeräte
Der Immissionsbeitrag aus ggf. vorhandenen außerliegenden Klima- und Heizgeräten (z. B. Luftwärmepumpen) muss in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA_Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonbar sein. Hinsichtlich der stoffreichen Geräusche ist die DIN 45980:1997-03 zu beachten. Auf die einschlägigen Veröffentlichungen der Bundesländer-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (28.08.2013)“ sowie die Broschüre „Schutz bei Luft-Wärmepumpen“ des Landesamtes für Umwelt (September 2018) wird hingewiesen.

19. Grundordnung und Naturschutz
Durch das Vorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt. Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten, überschüssiger Mutterboden oder Unterboden sind gemäß § 12 BBodSchV zu verwenden, beliebiger 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 Landesamtes für Vögelerschutz, wird hingewiesen und empfohlen, auf den Baugrundstücken oder an den Neubauten Nistkästen für heimische Vögel anzubringen (www.lfu.bayern.de).

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 18.02.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.10.2019 in Bezug auf die betroffenen Flurnummern genehmigt geändert. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.10.2019 hat stattgefunden in der Zeit vom 20.12.2019 bis 28.01.2