



PRÄAMBEL

Die Gemeinde Moosinning erlässt aufgrund §§ 1-4 sowie § 8 ff. Baugesetzbuch (BauGB), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen Bebauungsplan Nr. 49 "Nördlich des Reiherwegs" als Satzung.

FESTSETZUNGEN

- 1. Räumlicher Geltungsbereich**
 - 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- 2. Art der Nutzung**
 - 2.1 allgemeines Wohngebiet
Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- 3. Grundstücke, Wohnungen**
 - 3.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 480 m².
 - 3.2 In Wohngebäuden ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche höchstens eine Wohnung zulässig, insgesamt höchstens zwei je Wohngebäude (Hinweis: Grundstücksfläche ist die als Wohngebiet festgesetzte Fläche des Grundstücks).
- 4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze**
 - 4.1 Die Gebäude sind in der offenen Bauweise als Einzelhäuser zu errichten.
 - 4.2 Abstandsflächen: Es gilt die Vorschrift des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.
 - 4.3 Baugrenze; Terrassen incl. Terrassenüberdachungen dürfen die Baugrenzen um bis zu 3,0 m Tiefe und 30 m² Fläche überschreiten.
 - 4.4 von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen freizuhaltende Schutzfläche (Baumwurfzone; Hinweis: auch außerhalb dieser Fläche sind Einwirkungen durch den Baumbestand nicht auszuschließen. Auf Art. 10 und 11 BayBO wird hingewiesen).
 - 4.5 Fläche für Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten: Die im Plan festgesetzten Anlagen sind nur auf diesen Flächen und den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - Ga Garagen (incl. Carports), Stellplätze und Zufahrten zulässig
 - St Stellplätze und Zufahrten zulässig
 - 4.6 Vor geschlossenen Garagen sind auf den Baugrundstücken Garagenzufahrten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB mit einer Mindestlänge von 5,5 m herzustellen (Stauraum). Vor offenen Garagen (Carports) ist eine Zufahrt mit einer Mindestlänge von 2,0 m herzustellen. Die Zufahrten dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden (Hinweis: weitergehende bauordnungsrechtliche Anforderungen bleiben davon unberührt).
 - 4.7 Abweichend zu § 3 Abs. 3 der Stellplatzsatzung dürfen Besucherstellplätze gemäß § 3 Abs. 5 und Anlage zu § 2 der Stellplatzsatzung auf den Garagenzufahrten ausgewiesen werden. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Stellplatzsatzung vom 22. Mai 2015 incl. der 1. Änderung vom 27. April 2016.

- 5. Maß der baulichen Nutzung**
 - 5.1 Grundfläche: die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3. Überschreitungen sind in folgendem Umfang zulässig:
 - um 50 % der zulässigen Grundfläche durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO;
 - um weitere 30 % der zulässigen Grundfläche durch wasserdurchlässig befestigte Zufahrten, Stellplätze und Wege, deren Belag einen Öffnungsanteil von mehr als 30 % aufweist.
 - 5.2 Bezugspunkt eines Baugrundstücks für die nachfolgend festgesetzten Höhen ist die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze in der Mitte der Grundstückszufahrt.
 - 5.3 Die Traufwandhöhe darf maximal 6,50 m betragen (Höhe der Schnittlinie der Außenflächen von Traufwand und Dach über dem Höhenbezugspunkt gemäß Nr. 5.2).
 - 5.4 Die Firsthöhe darf maximal 10,20 m betragen, bei Pultdächern maximal 8,00 m. (Höhe des Firstes über dem Höhenbezugspunkt gemäß Nr. 5.2)
- 6. Verkehrsflächen, Entsorgungflächen**
 - 6.1 öffentliche Verkehrsfläche
 - 6.2 öffentliche Verkehrsfläche mit folgender Zweckbestimmung:
 - P Parkplätze und Straßenbegleitgrün
 - Mi Mischfläche mit Aufenthaltsqualität
 - 6.3 Einfahrtbereich; im Wohngebiet sind Ein- und Ausfahrten zu den öffentlichen Verkehrsflächen nur innerhalb der festgesetzten Einfahrtbereiche zulässig.
 - 6.4 Sichtfläche: innerhalb dieser Fläche dürfen bauliche Anlagen und Pflanzen maximal 80 cm hoch sein, gemessen über der Fahrbahn des Reiherwegs. Ausgenommen davon sind Bäume mit einem Kronenansatz von mindestens 2,5 m Höhe.
- 7. Gestaltung**
 - 7.1 Dächer von Gebäuden der Hauptnutzung dürfen nur als Satteldach mit beidseitig gleicher Neigung von 25 bis 40°, als Walmdach mit Neigungen von 10 bis 40° und als Pultdach mit einer Neigung von 10 bis 20° ausgeführt werden. Die Vorschrift gilt nicht für eingeschossige Anbauten und Gebäudeteile mit einer Grundfläche von insgesamt bis zu 30 % der Gesamtgrundfläche des Gebäudes.
 - 7.2 Gebäude der Hauptnutzung mit Pultdach sind mit der Gebäudelängsseite parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche auszurichten. Der Pultdachfirst muss an der Nordseite des Gebäudes liegen.
 - 7.3 Bei Dächern mit mindestens 35° Neigung sind je Dachseite zulässig: zwei Dachgauben mit maximal 2,0 m Außenbreite oder ein Zwerchgiebel, außenwandbündig, Breite maximal 3,5 m. Die Gauben und Zwerchgiebel müssen mindestens 1,0 m unter dem Hauptfirst zu liegen kommen (senkrecht gemessen) und mindestens 1,5 m Abstand zum Ortsgang und zum Walmdachgrat einhalten.

- 7.4 Einfriedungen, die bauliche Anlagen sind, dürfen nicht höher als 1,0 m sein und sind entlang den öffentlichen Verkehrsflächen als sockellose, offene Zäune aus Holz oder Metall auszubilden. Zwischen den Baugrundstücken sind auch sockellose Maschendrahtzäune zulässig.
- 7.5 Auf den Baugrundstücken sind Aufschüttungen bis zur Höhenlage der Grundstücksgrenze angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig, gemessen an der Grundstücksgrenze (Hinweis: in der Baumwurfzone gemäß Nr. 4.4 sind Aufschüttungen wegen der Anlage von Versickerungsmulden nur eingeschränkt möglich, siehe Nr. 8.9)
- 7.6 Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 70 cm zulässig.
- 8. Grünordnung, Natur und Landschaft**
 - 8.1 zu pflanzender heimischer Laubbäume
 - 8.2 Auf den Grundstücken des allgemeinen Wohngebiets ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbäume zu pflanzen. Bäume nach Festsetzung 8.1 werden dabei angerechnet (Hinweis: die Begründung führt mehrere geeignete Arten auf).
 - 8.3 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu bepflanzen. Kies- und Schotterflächen - ausgenommen bauliche Anlagen wie Wege, Stellplätze, Zufahrten, Terrassen sowie Spritzschutzstreifen an Gebäuden (Kiestraufstreifen) - sind unzulässig. Naturnahe angelegte Pflanzungen auf Magerstandorten sind davon nicht betroffen.
 - 8.4 Dächer von Garagen und von Carports sind als Flachdach, Satteldach oder Pultdach zulässig. Bei einer Dachneigung von weniger als 10° sind diese Dächer als Gründach mit einer Dicke der Substratschicht von mindestens 6 cm anzulegen. Davon ausgenommen sind Dachflächen, die für Photovoltaik- oder Solaranlagen genutzt werden.
 - 8.5 Schnitthecken als Einfriedung sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Als Einfriedung dürfen nur heimische Laubgehölze verwendet werden.
 - 8.6 Fläche für folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Planzeichen mit Nummerierung der Teilflächen):
Erhalt und Entwicklung eines ökologisch wertvollen Mischgehölzes mit charakteristischem Arteninventar:
 - Bestehende standorttypische Gehölze sind dauerhaft zu erhalten.
 - Auf der Teilfläche M2 dürfen einzelne Bäume unter Beachtung des Artenschutzes zurückgeschnitten, auf Torso gesetzt, oder bei fehlender Standsicherheit auch gefällt werden, deren Höhe ihren Abstand zur überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) übersteigt.
 - Abgänge von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 65 cm sind unverzüglich an etwa gleicher Stelle in folgender Qualität nachzupflanzen: Solitärbaum 4xv, mindestens 30 cm Stammumfang. (Der Stammumfang wird 1 m über der Geländeoberfläche gemessen. Bei mehrstämmigen Bäumen ist die Summe der Stammumfänge maßgebend.)
 - Standortfremde Arten (z.B. Fichten, Zierpflanzen), sind zu entfernen und durch heimische zu ersetzen;
 - bereits gerodete oder noch freie Grundstücksteile sind vollflächig mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
 - Vorhandene bauliche Anlagen sind zu entfernen.
 - Anbringung von Fledermauskästen und Vogelnisthilfen gemäß den Vorgaben des Artenschutzgutachtens zum Bebauungsplan (CEF-Maßnahmen 1.1 und 1.2).

- 8.7 Auf der Fläche gemäß Nr. 8.6 sind bauliche Anlagen (auch Zäune) unzulässig. Für Bauarbeiten innerhalb der Fläche und im Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäume wird die Anwendung der DIN 18920:2002 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" vorgeschrieben (Hinweis: diese DIN-Norm liegt zusammen mit dem Bebauungsplan bei der Gemeinde zur Einsicht bereit). Als Wurzelbereich gilt die Bodenfläche unter der Krone von Bäumen (Kronentraufe) zuzüglich 1,50 m, bei Säulenform zuzüglich 5,00 m nach allen Seiten.
- 8.8 Fläche für folgende Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von von Natur und Landschaft:
Neuanlage und Entwicklung eines arten- und strukturreichen Laubmischwaldes mit charakteristischen Arten entsprechend dem Artenpotential des Standorts.

Diese Maßnahme wird dem Wohngebiet und den öffentlichen Verkehrsflächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet (Hinweis: Die Maßnahme dient dem naturschutzrechtlichen Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB und dem Ersatz für die durch den Bebauungsplan gemäß Art. 9 Abs. 8 BayWaldG zugelassene Rodung von Wald).
- 8.9 Nicht verdunstetes oder verwendetes Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken innerhalb der gemäß Nr. 4.4 festgesetzten Fläche zu versickern (Hinweis: der Begründung liegen Informationen zur Planung der Versickerungsanlagen und zum wasserrechtlichen Verfahren bei).
- 9. Immissionsschutz**
 - 9.1 Stationäre Geräte (Klimageräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) oder ihre nach außen gerichteten Komponenten müssen zu schutzbedürftiger Bebauung folgende Mindestabstände einhalten:

Schallleistungspegel des Geräts - Mindestabstand:
45 dB(A) - 4 m; 50 dB(A) - 7 m; 55 dB(A) - 13 m; 60 dB(A) - 23 m;
65 dB(A) - 32 m; 70 dB(A) - 49 m; 75 dB(A) - 80 m

Eine Unterschreitung des Mindestabstands kann bei geeigneten baulichen oder technischen Schallschutzvorkehrungen wie Begrenzung der Tonhaltigkeit, Abschirmung der Geräuschemissionen oder Einhausung des Geräts als Ausnahme zugelassen werden (Hinweis: die Notwendigkeit eines Schallschutzgutachtens ist im Genehmigungsverfahren oder Freistellungsverfahren mit der unteren Bauaufsichtsbehörde abzustimmen).

SONSTIGE PLANZEICHEN

- 1. Bestandsdarstellung, Hinweise, nachrichtliche Übernahmen**
 - 1.1 Grabenlauf (Vierergaben)
 - 1.2 Biotop 7736-1005 "Gehölze auf ehemaligen Torfstichen südlich Zengermoos"
- 2. Parzellierung**
 - 2.1 Parzellennummer



**Gemeinde Moosinning
Bebauungsplan Nr. 49
"Nördlich des Reiherwegs"**

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss gefasst	am 31. Mai 2022
2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom 31. Mai 2022 (§ 3 Abs. 1 BauGB)	vom 20. Juni 2022 bis 20. Juli 2022
3. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 31. Mai 2022 (§ 4 Abs. 1 BauGB)	vom 23. Juni 2022 bis 1. August 2022
4. Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom 5. März 2024 (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 14. März 2024 bis 14. April 2024
5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 5. März 2024 (§ 4 Abs. 2 BauGB)	vom 13. März 2024 bis 14. April 2024
6. Satzungsbeschluss in der Fassung vom 7. Mai 2024	am 7. Mai 2024

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Genehmigung ist daher nicht erforderlich.

Moosinning den
Erster Bürgermeister Georg Nagler (Siegel)

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Planung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 7. Mai 2024 mit Begründung vom 7. Mai 2024 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Moosinning den
Erster Bürgermeister Georg Nagler (Siegel)