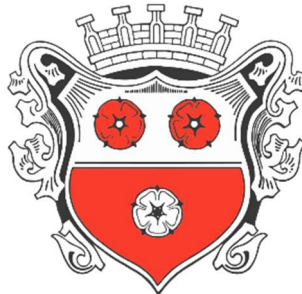


## STADT MOOSBURG A. D. ISAR LANDKREIS FREISING



### BEBAUUNGSPLAN

NR. 66

„OBERES GEREUTH NORD-OST“

### B E G R Ü N D U N G

**Stand Mai 2026**

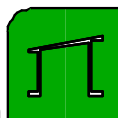
PLANUNGSTRÄGER:  
Stadt Moosburg a. d. Isar  
Stadtplatz 13  
85368 Moosburg a. d. Isar

---

Maximilian Mader, 1. Bürgermeister

PLANUNG  
Bebauungsplan:

Architekturbüro Bernd Kieferl  
Dipl. Ing. (FH), Architekt  
Max – Bogenberger-Straße 2  
84104 Rudelzhausen-Tegernbach  
Fon 08752-811 787 Fax 08752-811 788  
e-mail: info@kieferl.de



Grünordnung:

Büro Freiraum  
Dipl. Ing  
Oberer Graben 3a  
85354 Freising  
Fon 08161-148440-13 Fax. 08161-1484020  
email: h.berger@buero-freiraum.de

## 1. Planverfahren

Das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 66 "Oberes Gereuth Nord-Ost" wird im Regelverfahren durchgeführt, da die Anwendungsvoraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB oder ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB nicht vorliegen. § 13 BauGB darf nur bei einer Bebauungsplanänderung ohne Berührung der Grundzüge der Planung angewendet werden. Bei dem Verfahren nach § 13 a BauGB muss eine Maßnahme der Innenentwicklung vorliegen und sich der Geltungsbereich überwiegend im Siedlungszusammenhang befinden.

Das Änderungsverfahren wird daher im regulären zweistufigen Verfahren gemäß §§2, 3, 4 und 4a BauGB durchgeführt werden. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB werden eine Umweltprüfung durchgeführt und gemäß § 2a BauGB ein Umweltbericht erarbeitet.

## 2. Planungsgrundlagen

Der Stadtrat Moosburg a. d. Isar hat in seiner Sitzung am 12.12.2016 die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans für das Gebiet „Oberes Gereuth, Nord-Ost“ beschlossen.

Der Geltungsbereich umfasste folgende Grundstücke: Fl.Nr. 422/13, 422/7, 422/9, 422/10, 1254/1, 1254, 1252, 1252/1, 1251, 1250, 1248, 1247, 1246, 1245, 1244, 1242 und 1282/1 (teilweise) der Gemarkung Moosburg.

Das Gebiet wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden durch Fl.Nr. 422/8 und 422/11 im Osten durch Fl.Nr. 1612 im Süden durch Fl.Nr. 1283/1, 1285, 1286, 1287 sowie Flur-Nr. 1288 und im Westen durch Fl.Nr. 437/11 Gemarkung Moosburg.

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

### Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Stadt Moosburg a. d. Isar aus dem Jahr 2006 stellt den Bereich des Plangebietes als Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 Bau NVO) dar. Bei der Ausgestaltung von Bebauungsplänen ist ein gewisser Ermessensspielraum gegeben, sofern die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans für den engeren Bereich nicht angetastet wird. Da in der vorliegenden Planung lediglich ein baugebietstrennender Grünstreifen geringfügig verlagert/verschoben wird und die Grundkonzeption der Flächennutzungsplanung dadurch nicht betroffen sind, liegt ein Entwickeln noch vor. Ein Parallelverfahren zur gleichzeitigen Änderung des Flächennutzungsplans ist daher nicht erforderlich.

### 3. Lage des Planungsgebietes

Die Stadt Moosburg an der Isar erstreckt sich beidseitig des Isartals im Osten des Landkreises Freising, der hier im Osten an den Landkreis Landshut und im Süden an den Landkreis Erding angrenzt.

Das Planungsgebiet liegt im Süden der Stadt Moosburg a. d. Isar., der den Hauptort des Stadtgebiets Moosburg darstellt.

Im Norden und Westen grenzt bestehende Wohnbebauung an.

Im Osten verläuft direkt angrenzend die Gemeindestraße (Fischerstraße) welche auch den südlich des Baugebiets liegenden Segelflughafen erschließt. Östlich dieser Straße ist die Isar gelegen.

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die Fischerstraße, eine bestehende Erschließungsstraße des angrenzenden Wohngebietes.

Die Entfernung des geplanten Baugebietes zum Ortszentrum beträgt Luftlinie ca. 0,9 km, über Fischerstraße und Landshuter Straße ca. 3 km. Die Kindergärten sind zwischen 1,8 - 5,2 km entfernt, Grund-, Mittel-, Realschule und Gymnasium sind ca. 2-2,5 km entfernt.

Sporteinrichtungen wie Fußball- und Tennisplätze, Eisstadion und Freibad etc. befinden sich in einem Umkreis von ca. 3 km.

Das Gelände ist nahezu eben mit einer Höhe von ca. 414-415 m ü. NN.

Die Gemeindestraße (Fischerstraße) markiert den Rand des Isartals, das am Böschungskopf des östlich der Gemeindestraße mit ca. 417 m ü. NN angrenzt.

### 4. Überregionale Belange der Landes- und Regionalplanung

#### Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

In der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms (**LEP 2023**, Anhang 2) sind die Flächen der Stadt Moosburg als „Allgemeiner ländlicher Raum“ eingestuft.

Die Stadt Moosburg selber ist als Mittelzentrum eingestuft und liegt etwa mittig zwischen den beiden Oberzentren Freising und Landshut.

Im Landesentwicklungsprogramm werden folgende Ziele und Grundsätze formuliert:

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten (LEP 1.1.1 (Z)). Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden (LEP 1.1.1 (G)).
- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (LEP 3.1 (G)).

Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 3.1 (G)).

- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (LEP 3.3 (G)).
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur soll vermieden werden (LEP 3.3 (G)).  
Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP 3.3 (Z)).
- Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden (LEP 7.1.1 (G)).

#### Regionalplan der Region München (14)

Die Stadt Moosburg liegt in der Planungsregion 14 (München). Ihr ist die Funktion als Mittelzentrum zugeordnet (Anhang 1 des LEP „Zentrale Orte“ vom 22.08.2023). Das Oberzentrum und gleichzeitig die Kreisstadt Freising liegt etwa 17 km entfernt in südwestlicher Richtung, das Oberzentrum der Nachbarregion Landshut etwa 20 km nordöstlicher Richtung. Die Stadt liegt im „Ländlichen Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume“ (Karte 1 des Regionalplans) an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung. Die Stadt Moosburg a. d. Isar gehört gemäß Ziel B II 2.3 zu den Bereichen, die für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommen.

In der Region werden gemäß LEP B II 1.2 Bereiche festgelegt, die für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommen. Der Lenkung der Siedlungsentwicklung in diese Bereiche kommt ein besonderes Gewicht zu. Dort soll eine über die in B II Z 2.1 festgelegte Zielsetzung hinausgehende Siedlungsentwicklung zulässig sein. Dabei soll in der Regel zunächst auf bereits ausgewiesene Wohn- und/oder Gewerbegebiete zurückgegriffen werden (RP B II 2.3 (Z)).

In der gesamten Region soll die Wohnungssiedlungsentwicklung einer Gemeinde die Deckung des Bedarfs ihrer Bevölkerung sowie einer nicht unverhältnismäßigen Bevölkerungszuwanderung umfassen. Die gewerbliche Siedlungsentwicklung einer Gemeinde soll den Bedarf der ansässigen Betriebe sowie für die Neuansiedlung von Betrieben umfassen, die zur örtlichen Grundversorgung oder Strukturverbesserung in der Gemeinde notwendig oder an besondere Standortvoraussetzungen gebunden sind (RP B II 2.1 (Z)).

In zentralen Orten und im Bereich von Entwicklungsachsen soll eine über die in B II Z 2.1 festgelegte Zielsetzung hinausgehende Siedlungsentwicklung zulässig sein (RP B II 2.2 (Z)).

Raumstrukturell gesehen wird Moosburg a. d. Isar dem Flughafenumland zugeordnet. Dazu formuliert der Regionalplan München (14) unter A I 2.3 den folgenden Grundsatz:

- Der wirtschaftliche Belebungseffekt des Flughafens München soll, insbesondere auch in Verbindung mit der zu schaffenden Infrastruktur, grundsätzlich für sein ganzes Umland wirksam werden, mit Schwerpunkt jedoch im Landkreis Erding. Die Entwicklung der Bevölkerung und Arbeitsplätze im Einzugsbereich des Flughafens soll sich insbesondere im möglichen Oberzentrum Freising, im Mittelzentrum Erding und im bevorzugt zu entwickelnden Mittelzentrum Moosburg a. d. Isar sowie in den Gemeinden Langenbach, Langenpreising, Marzling, Moosinning, Neuching, Oberding, Wartenberg, Wörth und Zolling vollziehen (RP A I 2.3 (G)).

Mit dem Bebauungsplan „Oberes Gereuth Nord-Ost“ wird die Stadt Moosburg a. d. Isar den Zielsetzungen und Grundsätzen der übergeordneten Planung hinreichend gerecht.

## 5. Anlass und Ziel der Planung

In den Süden der Region strahlt die hohe Dynamik des großen Verdichtungsraumes München aus. Weil die Bodenpreise in diesem Gebiet noch relativ niedrig liegen, kommt es hier zu einem Wachstum der Bevölkerung und teilweise auch an Arbeitsstätten. Um die eigenständige ländliche Identität und Charakteristik zu wahren, soll ein unkontrolliertes Wachstum mit landschaftsuntypischen gewerblichen und Wohn-Siedlungsstrukturen verhindert werden, ohne dass die derzeitigen Strukturen eingefroren werden. Die Stadt Moosburg a. d. Isar strebt ein verträgliches Einwohnerwachstum vorrangig im Hauptort Moosburg an und will sich ihrer Verantwortung zur Schaffung von Wohnraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume stellen.

Gemäß Bayerischem Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung gewann der Landkreis Freising **zwischen 2015 und 2025 über 13.000** Einwohner hinzu, bzw. wuchs um ca. 8 %. Diese Tendenz ist anhaltend und entspricht einem jährlichen Zuwachs von ca. 0,8 %.

Die Stadt Moosburg strebt zum Erhalt und zur Entwicklung ihrer Infrastruktureinrichtungen ein organisches Bevölkerungswachstum an.

Bei einem Ansatz von ca. 0,8 % pro Jahr ergibt sich hieraus bei einem Einwohnerstand von derzeit ca. **19.937 Einwohner (Stand 30. Juni 2025)** ein Wachstum von ca. **2240** Einwohner in 10 Jahren. Der Bedarf an Bauland liegt für diesen Zuwachs bei ca. **56** ha Bruttobauland (ca. 40 E/ha).

Auch unter Berücksichtigung einzelner Nachverdichtungsmöglichkeiten die, derzeit aktuell nicht verfügbar, durch den allgemeinen Strukturwandel jedoch zu erwarten sind, ist die Ausweisung des Baugebietes auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen im Umfang von ca. 3,6 ha vertretbar.

## **6. Planung**

In mehreren Variantenplanungen wurde eine wirtschaftliche, flächensparende und ortsverträgliche Erschließung herausgearbeitet. Unter anderem wurde dabei von einer Erschließung über die im Westen des Baugebietes verlaufende Wiesenstraße ortsplanerischen und verkehrstechnischen Gründen abgesehen.

Die nun vorliegende Variante stellt eine wirtschaftliche Erschließung über zwei Ringstraßen dar und ermöglicht eine ausreichende Durchgrünung nach Westen zur bestehenden Bebauung und zwischen den beiden Bauräumen des Bebauungsplangebiets von Ost nach West.

Die sich aus der vorliegenden Planung ergebende Höhenentwicklung ist aus Sicht des Stadtrates auch im Hinblick auf orts- und landschaftsplanerische Belange vertretbar.

### Erschließung

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt von Norden über die bestehenden Gemeindestraßen (Fischer- und Jägerstraße) als Anbindung an die Staatsstraße St 2350.

An die bestehende Sammelstraße (Fischerstraße) werden ein Ring im Norden und ein Ring im Süden des Baugebietes angebunden, so dass die Tiefe des Planungsgebietes erschlossen wird.

Durch diese Erschließung kann eine wirtschaftliche Erschließung erreicht werden.

### Ortsplanung

Das Planungsgebiet ist als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Insgesamt ist die Erschließung von 63 Bauparzellen vorgesehen. Die Bauparzellen sind überwiegend für Bebauung mit Einzelhäusern mit bis zu zwei Wohneinheiten und der Errichtung von Doppelhäusern, je Doppelhaus eine Wohneinheit, möglich, vorgesehen. Auf zwei Bauparzellen werden Einzelhäuser mit bis zu 12 Wohneinheiten zugelassen, auf einer Bauparzelle vier Reihenhäuser. Diese Festsetzungen dienen dem Einfügen in die Umgebung des westlich angrenzenden bestehenden Gebietes sowie dazu, dem Wohnungsmarkt differenzierte Angebote mit Doppelhäusern und Mehrparteienhäusern zur Verfügung stellen zu können.

Zulässig sind zwei Vollgeschoße die mit dem Dachgeschoß als Vollgeschoß umgesetzt werden können. Die Dachneigung ist jeweils entsprechend anzupassen.

Im Süden-Westen werden für die Häuser mit bis zu 12 Wohneinheiten drei Vollgeschosse mit Dachgeschoss als Vollgeschoss zugelassen, da hier durch den Abstand zur bestehenden westlichen Bebauung durch die Grünfläche die Staffelung der Bauweise die Einpassung in die Umgebung auch für größere Gebäude ermöglicht.

Ergänzende Festsetzungen zur Höhe der Gebäude (maximale Wand - und Firshöhen) sowie zu Dachneigungen und zu Dachaufbauten stellen eine harmonische Fassadenansicht sicher.

Die Höhenlage der Gebäude ist auf Grundlage der Erschließungsplanung in auf die Höhe der einzelnen Erschließungsstraßen (Wohnstraßen) festgesetzt. Festsetzungen zu Stützmauern sichern eine gute gestalterische Ausbildung von Geländeanpassungen und ebenen Gartenbereichen.

Die max. Grundfläche wird nach möglicher Nutzung auf 90 m<sup>2</sup> für Doppelhaushälften, 160 für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie 280-380 m<sup>2</sup> für die Mehrparteienhäuser festgesetzt, um Versiegelungen gering zu halten. Bei grundsätzlich festgesetzter offener Bauweise werden die überbaubaren Flächen mit Baugrenzen abgegrenzt.

Den Belangen des Ortsbildes wird durch diese Festsetzungen ausreichend Rechnung getragen, so dass auf weitere gestalterische Festsetzungen mit Ausnahme der Dachmaterialien und der Höhenbegrenzungen der Einfriedungen zugunsten eines offenen Siedlungscharakters verzichtet wird.

Den Bauherren soll bewusst eine individuelle Gestaltung und Ausrichtung der Baukörper ermöglicht werden, vor allem auch im Hinblick auf energetisch optimierte Bauweisen.

## **Grünordnung**

Das Planungsgebiet rückt nach Süd-Westen von der bestehenden Bebauung durch eine öffentliche Grünfläche ab, die sich in der Durchgrünung zwischen den beiden Bauflächen im Bebauungsplangebiet fortsetzt. **Drei einzelne, bestehende Bäume am westlichen Rand zur bestehenden Bebauung** werden zur Minimierung der Eingriffe zur Erhaltung festgesetzt.

Die öffentlichen Grünflächen werden mit Baumreihen, Obstwiesen und freiwachsenden Hecken entwickelt. So werden harmonische Übergänge in die freie Landschaft erzielt und zugleich in Teilbereichen Erlebnisräume z.B. für Kinderspiel und einem öffentlichen Fußweg geschaffen, **ein** Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft bewirkt bzw. Flächen für Wasserrückhaltung und Schallminderung vorgesehen.

Durch Festsetzung von Grünordnungsmaßnahmen auf Privatgrundstücken wird zudem auf eine gute Durchgrünung des Planungsgebiets hingewirkt.

Für Umfang und Qualität der Pflanzungen werden Mindestanforderungen im Bebauungsplan festgesetzt.

## Naturschutz

Im Zuge eines Gutachtens zur **speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP)** wurde geklärt, ob und inwieweit durch das geplante Vorhaben mit Verstößen gegen die Verbotstatbestände (§44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) zur rechnen ist.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und vorgezogenen Kompensationsmaßnahmen ist die Betroffenheit der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt und eine Verschlechterung der Erhaltungszustände der lokalen Populationen nicht gegeben. Daher werden weder bei den Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch bei europäischen Vogelarten die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt.

Eine **FFH-Verträglichkeitsprüfung** wurde mit dem Ergebnis durchgeführt, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele auszuschließen sind.

Für die Abbruchmaßnahmen der Gebäude (März/April 2026) liegt eine Ausnahmegenehmigung seitens der Regierung von Oberbayern vor. Die notwendigen vorbereitenden Maßnahmen wurden durch die Stadt Moosburg fristgerecht vorgenommen (siehe Umweltbericht und Anhang).

## 7. Versorgung und Entsorgung

### Schmutzwasser

Das Baugebiet wird gemäß §55 WHG im Trennsystem entwässert.

Das Schmutzwasser aus dem Baugebiet wird in einer separaten Kanalisation gefasst und dem Hauptsammler der Kläranlage Moosburg GmbH in der Fischerstraße zugeführt.

Durch das Trennsystem fallen nur geringe Schmutzwassermengen an, weswegen die bestehende Kanalisation ausreichend dimensioniert ist, um das zusätzliche Abwasser schadlos abzuleiten.

Im weiteren Verlauf wird das Schmutzwasser zur Kläranlage der Kläranlage Moosburg GmbH des Abwasserzweckverbands in Moosburg, Neustadtstraße geleitet und dort biologisch gereinigt. Die Kläranlage besitzt genügend Kapazitäten, um das aus dem geplanten Baugebiet anfallende Schmutzwasser aufzunehmen.

### Niederschlagswasser

Privatgrundstücke:

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück oberflächennah zu versickern. Dabei sollten versiegelte Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt werden. Grundstückszufahrten müssen auf dem Privatgrundstück entwässert werden.

Öffentlicher Grund:

Das Niederschlagswasser der Erschließungsstraßen wird über Versickerungsmulden in den Untergrund unter Beachtung der einschlägigen Regelwerke (DWA-A 138 und DWA-M 153) eingeleitet

#### Grund- und Schichtwasser

Es ist grundsätzlich mit Grund- und Schichtwasser zu rechnen. Für die geplante Errichtung und Bemessung der Versickerungsanlagen im Baugebiet „Oberes Gereuth“ wurde der mittlere hohe Grundwasserstand (MHGW) ermittelt. Als Bemessungswasserstand der Versickerungsanlagen ergibt sich rechnerisch ein mittlerer hoher Grundwasserstand (MHGW) von 414,05 m ü. NN.

#### Trinkwasserversorgung

Alle Bauvorhaben werden ohne Zwischenlösung an die öffentliche Wasserversorgungsanlage angeschlossen. Vor Fertigstellung der baulichen Anlagen muss die Trinkwasserversorgung gesichert sein.

#### Elektroversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch die Stadtwerke München

#### Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Freising

#### Altlasten

Altlastenvorkommen sind nicht bekannt

### **8. Immissionsschutz**

Die **DIN 4109-1: Januar 2018** ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten umzusetzen und zu beachten.

Hinweis:

Im Rahmen der Harmonisierung der europäischen Normen gibt es neben der Einzahlangabe für das bewertete Schalldämm-Maß so genannte Spektrum-Anpassungswerte „C“. Beispielsweise:  $R_w(C;Ctr) = 37 (-1;-3)$ . Der Korrekturwert „Ctr“ berücksichtigt den städtischen Straßenverkehr mit den tieffrequenten Geräuschanteilen.

Im errechneten Beispiel ergibt sich eine Schalldämmung für den Straßenverkehrslärm, der um 3 dB geringer ausfällt, als das Schalldämm-Maß  $R_w$ . Auf Grund dessen empfehlen wir, bei der Auswahl der Fenster darauf zu achten, dass der Korrekturwert Ctr gegen Null geht bzw.  $R_w + Ctr$  die Anforderung erfüllt.

Sämtliche genannten Normen und Richtlinien können beispielsweise beim Beuth-Verlag bezogen werden.

## **9. Klimaschutz**

Im Rahmen der getroffenen Festsetzungen wird die Ausrichtung und Gestaltung der Gebäude so flexibel gehalten, dass die Nutzung regenerativer Energien optimal möglich ist. Auf weiterreichende Festsetzungen wurde verzichtet, um den Bauherren individuelle Lösungen im Rahmen der geltenden rechtlichen Vorschriften zu ermöglichen und den Bebauungsplan offen zu halten für zukünftige Technologien zur Energieersparnis und Energieeffizienz.

Umfassende grünordnerische Festsetzungen (Pflanzgebote) auf öffentlichen und privaten Flächen dienen dem Klimaschutz, indem sie die Klimaextreme der Aufheizung im Sommer sowie der Auskühlung im Winter abzdämpfen helfen.

## **10. Denkmalschutz**

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

Baudenkmäler sind in der unmittelbaren Nachbarschaft des Baugebietes nicht vorhanden.

Baudenkmäler in der Umgebung werden durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt.

Das Auffinden von Bodendenkmälern unterliegt gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes der Meldepflicht.

## **11. Bauliche Vorkehrungen**

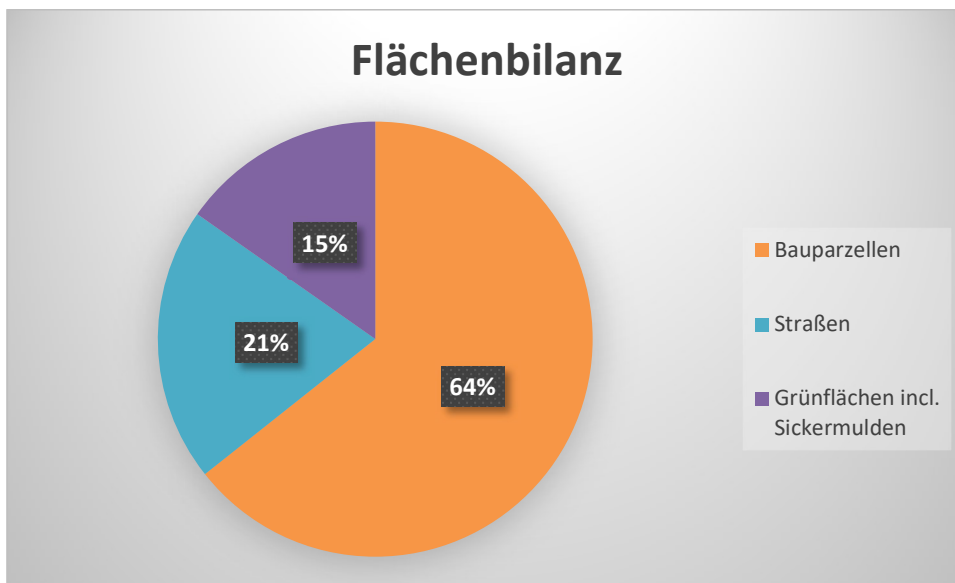
Im Baugebiet „Oberes Gereuth“ ist mit erhöhtem Grundwasser zu rechnen. Aus diesem Grund sind entsprechende bauliche Vorkehrungen bei der Errichtung von Wohngebäuden zu treffen. Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen ist es deshalb erforderlich, Keller in wasserundurchlässigem Beton auszuführen. Lichtschächte sind gegen Eindringen von Wasser in den Kellerräumen ebenfalls zu sichern. Jeder Anschlussnehmer hat sich durch geeignete Maßnahmen gegen Rückstau (z. B. Hebeanlage) aus dem öffentlichen Kanalnetz zu schützen.

## **12. Einwohner und Infrastruktureinrichtungen**

Der Bebauungsplan "Oberes Gereuth" ermöglicht insgesamt etwa 91 Wohneinheiten. 18 Wohneinheiten entfallen dabei auf den Geschosswohnungsbau. 62 Wohneinheiten verbleiben für Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser. Bei einer Belegungsdichte von 2 Personen je Wohneinheit bei den Mehrfamilienhäusern und 3,5 Personen bei den restlichen Bauformen wird durch den Bebauungsplan Wohnraum für ca. 267 Personen geschaffen. Die zur Versorgung dieses Gebietes notwendigen öffentlichen Einrichtungen sind im ausreichenden Maße vorhanden.

### 13. Flächenbilanz

Geltungsbereich:	ca. 36.384 m <sup>2</sup>
Nettobauland:	ca. 23.257 m <sup>2</sup>
Straßen- und Wegeflächen	ca. 7.235 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	ca. 5.892 m <sup>2</sup>



Entwurf u. Planfertigung

Der Architekt

Stadt Moosburg a. d. Isar

\_\_\_\_\_  
Tegernbach, den .....

\_\_\_\_\_  
Maximilian Mader, Erster Bürgermeister  
Moosburg a. d. Isar, den .....