

## BPlan Nr. 62 Heilingbrunnerwiese

### Inhalt:

1. Bebauungsplan (Teil A/B)
2. Festsetzungen durch Text (Teil C)
3. Begründung (Teil D)
4. Schalltechnische Untersuchung

## C. Festsetzungen durch Text

### Inhalt:

1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Grünordnung
4. Immissionsschutz
5. Verfahrensvermerke

### 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 – Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die entsprechend gekennzeichneten Flächen als: Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO, festgesetzt

Dabei sind das Wohnen nicht störende Gewerbebetriebe gemäß §4 Abs. 3 Nr.2 BauNVO ausnahmsweise zugelassen.  
Gewerbebetriebe nach §4 Abs. 3 Nr. 1, sowie 3 bis 5 BauNVO sind nicht zulässig.

### 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 – Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)

#### 2.1 Allgemeine Festsetzungen für Gesamtgebiet

2.1.1 Die bebaubaren Flächen werden durch die Festlegung von vermassten Baufeldern innerhalb der Einzelgrundstücke bestimmt. Diese Vermassung bestimmt die Lage der Hauptbaukörper und Garagen/Carports.  
Anbauten und Nebenanlagen werden in den zusätzlichen Festsetzungen für die einzelnen Baufelder beschrieben.

2.1.2 Die Höhe baulicher Anlagen wird über die max. zulässige Wandhöhe WH in den Festsetzungen durch Plandarstellung und Planzeichen bestimmt. Sie wird in ihrer Definition in der BauNVO § 16 (3) angewendet.  
Für die Bemessung der Wandhöhe gilt das Bezugsmaß von der Höhe der an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße ( Bordsteinkante ) bis zum Schnittpunkt der Wand an der Traufseite mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Geländeauffüllungen über OK Bordstein sind nur für Gefälleangleichungen bis zu einer Höhe von 25cm zulässig.

#### 2.2 Zusätzliche Festsetzungen Allgemeines Wohngebiet WA mit den Baufeldern Nr. 01-06

##### 2.2.1 Baukörper

In den Baufeldern 1 – 6 sind nur Einfamilienhäuser (E) oder Doppelhäuser (D) zulässig.  
Aneinandergebaute Häuser (Doppelhäuser) innerhalb eines Baufensters sind mit gleicher Wandhöhe und Dachneigung zu errichten. Pro Baufeld sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

Die Tiefe der Hauptbaukörper wird mit max. 12,20 m festgesetzt.

Garagen und Carports sind nur innerhalb der hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig.

Zusätzliche Stellplätze sind auch außerhalb dieser Flächen zulässig.

## 2.2.2 Gebäudehöhen (§16 (3) BauNVO)

Die zulässige Wandhöhe wird in den Baufeldern 1 - 6 bei möglichem 2 Geschossen + Dachgeschoss auf max. 4,90 m festgesetzt.

Die maximale Wandhöhe für Garagen, Carports und Nebenanlagen wird an der Traufe mit max. 3,00 m über OK Bordstein der angrenzender Straße festgesetzt.

Die maximale Wandhöhe für Technikgebäude und Mülleinhausungen wird mit 3,00m festgesetzt.

## 2.2.3 Dächer

Die Dächer der Hauptbaukörper sind als symmetrische Satteldächer auszubilden. Die Firstrichtung wird in Ost-Westrichtung, parallel zur Straße, festgesetzt.

Aneinandergebaute Anbauten, Garagen, Carports und Nebenanlagen müssen profiligleich ausgeführt werden.

Dachaufbauten:

Auf den geneigten Dachflächen ist je Doppelhaushälfte und je Seite maximal ein Zwerchgiebel mit geschlepptem Dach bis zu einer Gesamtbreite von einem Drittel der Dachlänge zulässig. Bei einer Bebauung Einfamilienhäusern sind je Haus und Seite zwei Gauben bis zu einer Gesamtbreite von einem Drittel der Dachlänge zulässig.

Sonstige Dachaufbauten und Dacheinschnitte (Negativgauben) sind nicht zulässig.

Dachnutzung:

Eine Nutzung der Dachflächen von Garagen und Carports zu Aufenthaltszwecken ist nicht zulässig.

2.2.4 Sonstige Nebenanlagen im Sinne der BauNVO §§ 14-15 sind nur in den auf den Planunterlagen gekennzeichneten Flächen zulässig.

## 2.3 Zusätzliche Festsetzungen

Allgemeines Wohngebiet WA mit dem Baufeld 07

### 2.3.1 Baukörper

In dem Baufeld 07 sind nur Reihenhäuser (H) zulässig.

Die Tiefe der Hauptbaukörper wird mit 10,00 m festgesetzt. Die Breite der Hauptbaukörper wird mit maximal 6,00 m festgesetzt. Carports/Garagen sind nur innerhalb der hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig.

Pro Reiheneinheit ist eine Wohneinheit zulässig.

### 2.3.2 Gebäudehöhen (§16 (3) BauNVO)

Die zulässige Wandhöhe wird in Baufeld 07 bei möglichen 2 Geschossen + Dachgeschoss mit maximal 6,43 m festgesetzt. Die OK FFB des Erdgeschosses darf max. 0,25 m über dem höchstem, am Grundstück anstehenden Punkt OK Straße liegen.

Die maximale Wandhöhe für Carports/Garagen wird an der Traufe mit max. 3,00 m über OK angrenzender Straße festgesetzt.

### 2.3.3 Dächer:

Die Dächer der Baukörper sind profilgleich auszuführen.

Dachaufbauten:

Sonstige Dachaufbauten und Dacheinschnitte (Negativgauben) sind nicht zulässig.

Dachnutzung:

Eine Nutzung der Dachflächen von Garagen und Carports zu Aufenthaltszwecken ist nicht zulässig.

2.3.4 Sonstige Nebenanlagen im Sinne der BauNVO §§ 14-15 sind nur in den auf den Planunterlagen gekennzeichneten Flächen zulässig.

## 3 Grünordnung

### 3.1 Allgemeine Festsetzungen

Die öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen und die privaten Freiflächen der Baugrundstücke sind gemäß den planlichen und textlichen Festsetzungen herzustellen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume einschließlich Obstbäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Vorhandener Baumbestand in der entsprechenden Qualität kann auf Pflanzangebote angerechnet werden. Eine Abweichung von den Festsetzungen in Lage, Fläche und Umfang ist zulässig, soweit die Abweichung grünordnerisch vertretbar ist, aus Brandschutztechnischer Sicht keine Konflikte mit Anleiterpunkten und Rettungswegen bestehen, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Notwendige Zufahrten und Zugänge sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.

Die Mindestgrößen für die als zu pflanzen bzw. nachzupflanzen festgesetzten Bäume betragen:

- für große Bäume (Wuchshöhe > 20 m) 20/25 cm Stammumfang
- für mittelgroße Bäume (Wuchshöhe > 10-20 m) 18/20 cm Stammumfang
- für kleine Bäume (Wuchshöhe < 10 m) 16/18 cm Stammumfang
- für Obstbäume (Hochstamm) 12/14 cm Stammumfang

Bei Einzelbaumpflanzungen in Belagsflächen ist eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von 24 m<sup>2</sup> vorzusehen, bei Pflanzungen von mittelgroßen und kleinen Bäumen 12 m<sup>2</sup>.

Für nicht bebaute Flächen innerhalb der Bauräume gelten die angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen entsprechend.

Für die festgesetzten Baumpflanzungen sind folgende Baumarten zu verwenden:

Acer pseudoplatanus – Berg-Ahorn  
Carpinus betulus – Hainbuche  
Fraxinus excelsior – Esche  
Prunus Avium – Vogelkirsche  
Sorbus Aucuparia – Eberesche  
Tilia Cordata – Winter-Linde  
Pflanzqualität: Hochstamm 3xv, STU 18-20

### 3.2 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind zu begrünen und mit standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Vorhandener Baumbestand ist soweit wie möglich zu erhalten.

### 3.3 Private Freiflächen

Die privaten Begrünungs- und Gestaltungsmaßnahmen sind gemäß den textlichen und planlichen Festsetzungen spätestens in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode auszuführen und zu erhalten. Pro angefangene 200 m<sup>2</sup> der nicht überbauten Grundstücksflächen ist mindestens ein großer Laubbaum zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Plan oder aufgrund anderer Vorschriften festgesetzte Baumpflanzungen und Baumerhaltungen können angerechnet werden.

Für Strauchpflanzungen auf Privatgrundstücken sind standortgerechte und heimische Gehölze zu verwenden. Einfriedungen, die an öffentliche Straßen und Wege angrenzen sind mindestens zu einem Drittel mit Sträuchern oder Schnitthecken zu hinterpflanzen. Abweichungen hiervon sind nur dort zulässig, wo andere Festsetzungen entgegenstehen (z.B. Stellplatznachweise, Garagenzufahrten)

Die Entwässerung soll auf mindestens zwei zentrale Sammelstelle (z.B. zwei Zisternen) jeweils nördlich und südlich der Erschließungsstraße gesammelt und auf dem Grundstück versickert werden.

### 3.4 Einfriedungen und Sichtschutzwände

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Einfriedungen von Wohnungsgärten offen und ohne Sockel bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Schnitthecken sind hinsichtlich Artenauswahl einheitlich zu gestalten.

Zusätzlich sind auf den Grenzen zwischen den Grundstücken, Mauern, Sichtschutzzäune und Terrassentrennwände mit einer Höhe bis zu 2 m oder Sichtschutzhecken mit einer Höhe bis zu 2m zulässig.

### 3.5 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° sind mindestens extensiv zu begrünen.

### 3.6 Aufschüttungen, Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur zur Niveauregulierung und Angleichung an die Bestandshöhen und die angrenzenden Straßenverkehrsflächen zulässig. Abgrabungen die zur Belichtung von Räumen dienen sind nicht zulässig.

### 3.7 Private Verkehrsflächen

Befestigte Flächen auf den Privatgrundstücken sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Für die Befestigung von Stellplätzen sowie von privaten Verkehrsflächen sind wasserdurchlässige Beläge wie z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen oder Pflaster mit Rasenfugen zu verwenden.

## 4 Immissionsschutz

### 4.1 Aktiver Schallschutz

Zum Schutz vor den Lärmimmissionen, hervorgerufen durch den Straßen- und Schienenverkehr, ist auf der in der Planzeichnung innerhalb der mit Planzeichen 15.6 PlanZV (Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB) gekennzeichneten Fläche, eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 6 m bzw. 4m, gemäß Schallschutzgutachten, über der Schienenoberkante der Bahnstrecke 5500 zu errichten. Die Schallschutzwand ist so auszubilden, dass die Solaranlage des angrenzenden Flurstücks mit der Nummer 955 nicht beeinträchtigt wird.

Die Schallschutzwand ist beidseitig hochabsorbierend auszuführen.

#### 4.2 Passiver Schallschutz

Im Geltungsbereich sind auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten auf Grund der Lärmimmissionen, hervorgerufen durch den Straßen- und Schienenverkehr, gemäß § 9 BauGB für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zum Lärmschutz zu treffen. Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe 1989) erfüllt werden. Gemäß DIN 4109 wird bei der Bestimmung des „maßgeblichen Außen-lärmpegels“ der Beurteilungspegel für den Tag herangezogen. Die erforderlichen Lärmpegelbereiche sind der Schalltechnischen Untersuchung der Krebs+Kiefer Fritz AG vom 28.09.2017 AZ 20148023-VSS-3 zu entnehmen.

Hiervon kann abgewichen werden, wenn im Zuge der Baugenehmigung nachgewiesen wird, dass sich aufgrund tatsächlicher Bau-strukturen vor den Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthalts-räumen geringere Lärmpegelbereiche als in der Planzeichnung angegeben ergeben.

Des Weiteren ist für in der Nacht zum Schlafen genutzte Räume im Lärmpegelbereich III bis IV der Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen erforderlich.

Die hier genannten DIN-Normen können bei der Stadt Moosburg eingesehen werden.

Planfertiger, den 14.5.2018

(Fischer und Kurzlechner Architekten)



Gemeinde Moosburg, den

(Anita Meinelt, Erste Bürgermeisterin)

Kartengrundlage Digitale Flurkarte

Maßentnahme Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet;  
keine Gewähr für Maßhaltigkeit.

Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

**5      **Verfahrensvermerke** (Verfahren nach §13 a BauGB)**

5.1      Der Stadtrat der Stadt Moosburg hat in der Sitzung am 02.06.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

5.2      Der Beschluss wurde am 14.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Moosburg, <sup>24.07.18</sup> Anita Meinelt  
Erste Bürgermeisterin



5.3      Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung i.d.F. vom 10.01.2018 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.02.2018 bis 13.03.2018 öffentlich ausgelegt.

Moosburg, <sup>24.07.18</sup> Anita Meinelt  
Erste Bürgermeisterin



5.4      Der Stadtrat der Stadt Moosburg hat mit Beschluss vom 14.05.2018 den Bebauungsplan i.d.F. vom <sup>14.05.18</sup> gemäß §10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Moosburg, <sup>27.07.18</sup> Anita Meinelt  
Erste Bürgermeisterin



5.5      Ausgefertigt nach Abschluss des Verfahrens

Moosburg, <sup>27.07.18</sup> Anita Meinelt  
Erste Bürgermeisterin



5.6      Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan i.d.F. vom <sup>14.05.18</sup> wurde gemäß § 10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die für jedermann mögliche Einsehbarkeit hingewiesen. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Moosburg, <sup>27.07.18</sup> Anita Meinelt  
Erste Bürgermeisterin



Moosburg, den <sup>27.07.18</sup>



Anita Meinelt  
Erste Bürgermeisterin