

B E B A U U N G S P L A N
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
M O O S
"P O I N T V"

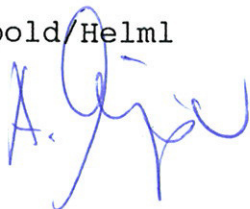
GEMEINDE: Moos
LANDKREIS: Deggendorf
REGIERUNGSBEZIRK: Niederbayern

DATUM: 18.01.1999

Planung:

ARCHITEKTUR- UND INGENIEURBÜRO
A. Jahrstorfer Dipl.Ing. (FH) Architekt
A. Leipold Dipl.Ing. (FH) Ingenieur
Stadtplatz 25, 94486 Osterhofen, Tel. 09932/741 u. 742, Fax 2118
Seidelweg 20, 94522 Wallersdorf, Tel. 09933/719

Bearbeitung: Leipold/Helml



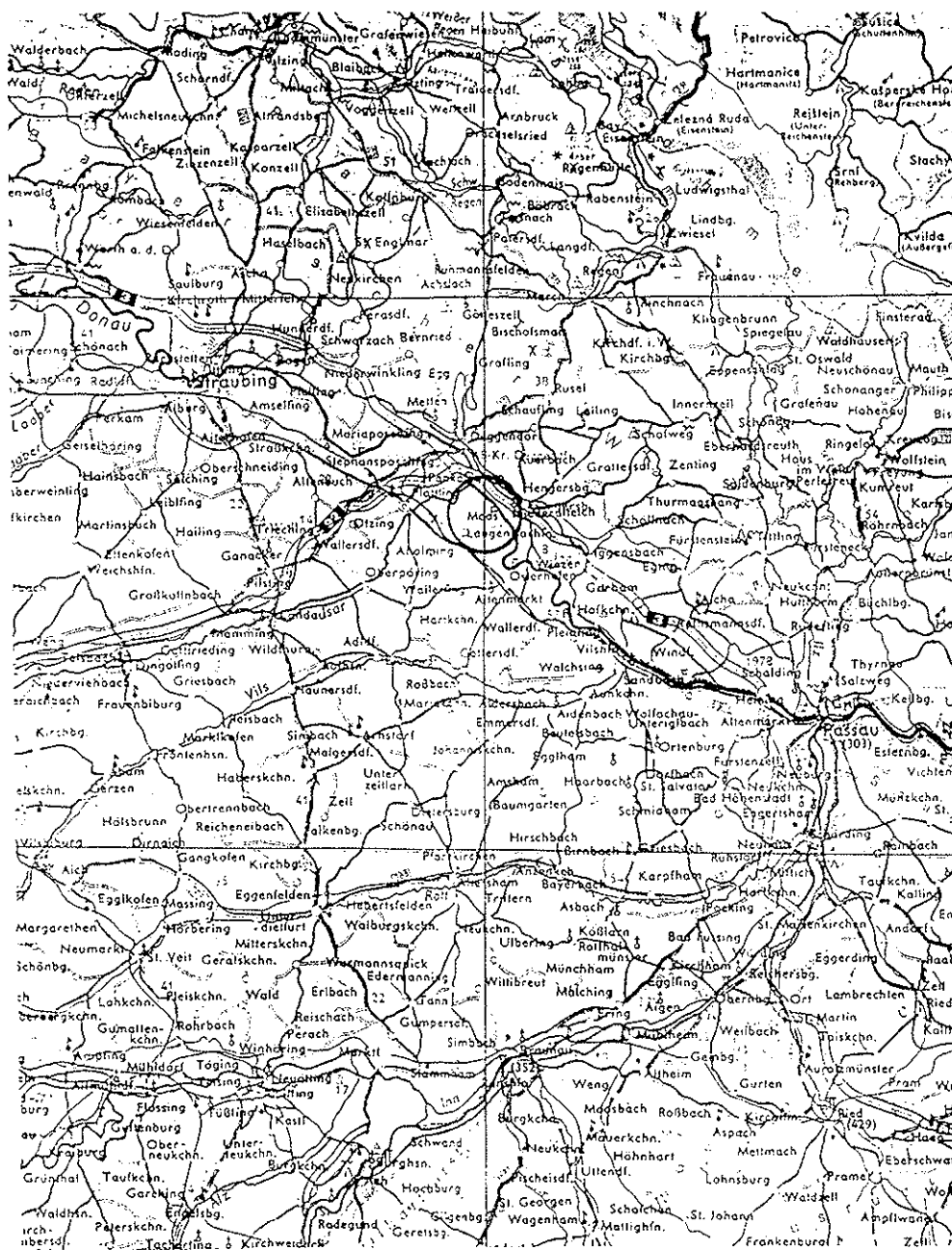
I N H A L T

1. Planliche Lageübersicht
2. Begründung zum Bebauungsplan
3. Begründung zum Grünordnungsplan
4. Festsetzungen durch Text zum Bebauungsplan
5. Festsetzungen durch Text zum Grünordnungsplan
6. Festsetzungen durch Planzeichen
7. Planzeichenerklärung
8. Berechnungen
9. Bebauungsplan und Grünordnungsplan
10. Verfahren
11. Anhang zur Baugestaltung
12. a) Anlage Umwelttechnischer Bericht Nr. 9804-442
Büro Geoplan vom 11.05.1998

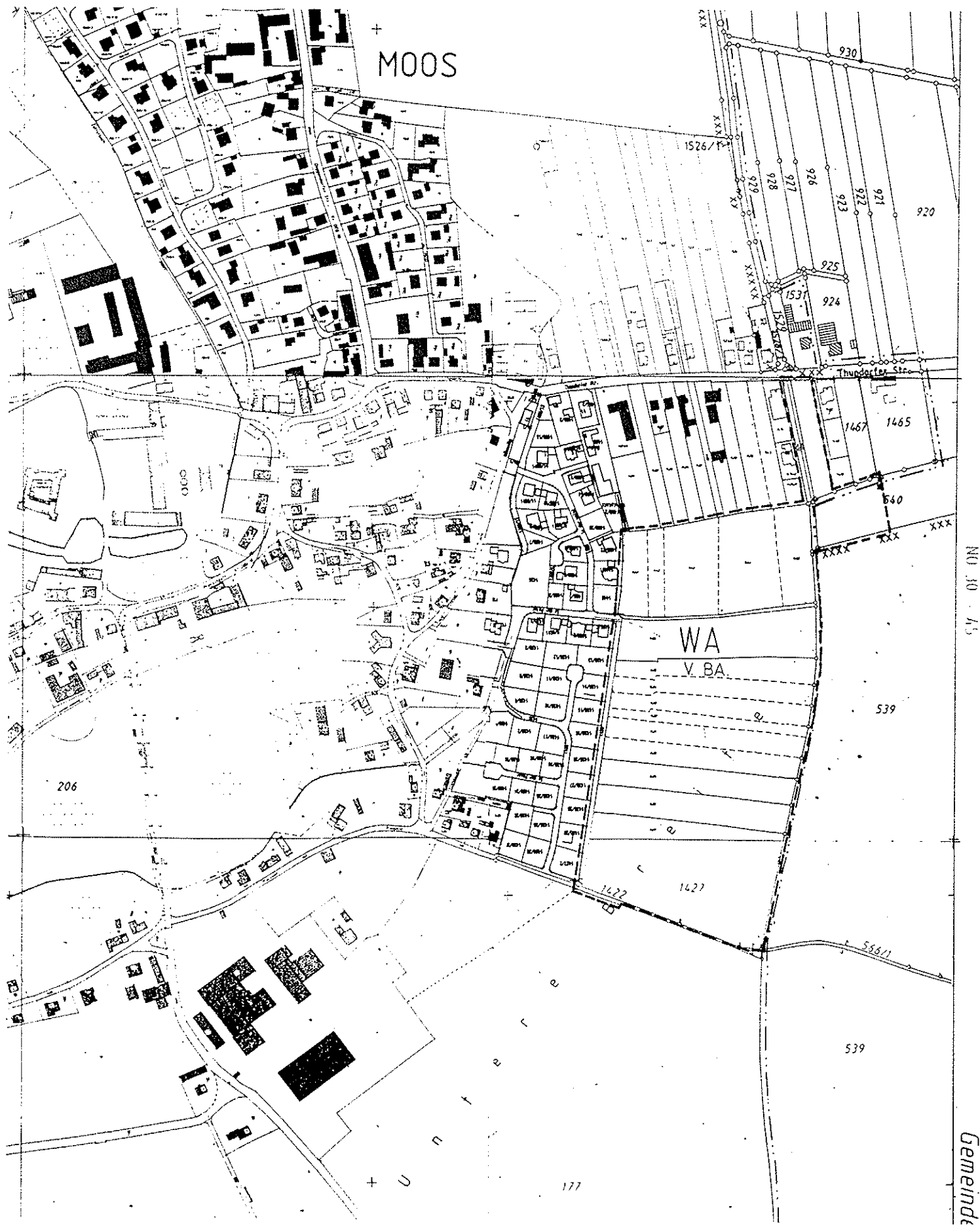
b) Ergänzungsbericht Nr. 9804-442 a
Büro Geoplan vom 11.10.1998

1. Planliche Lageübersicht

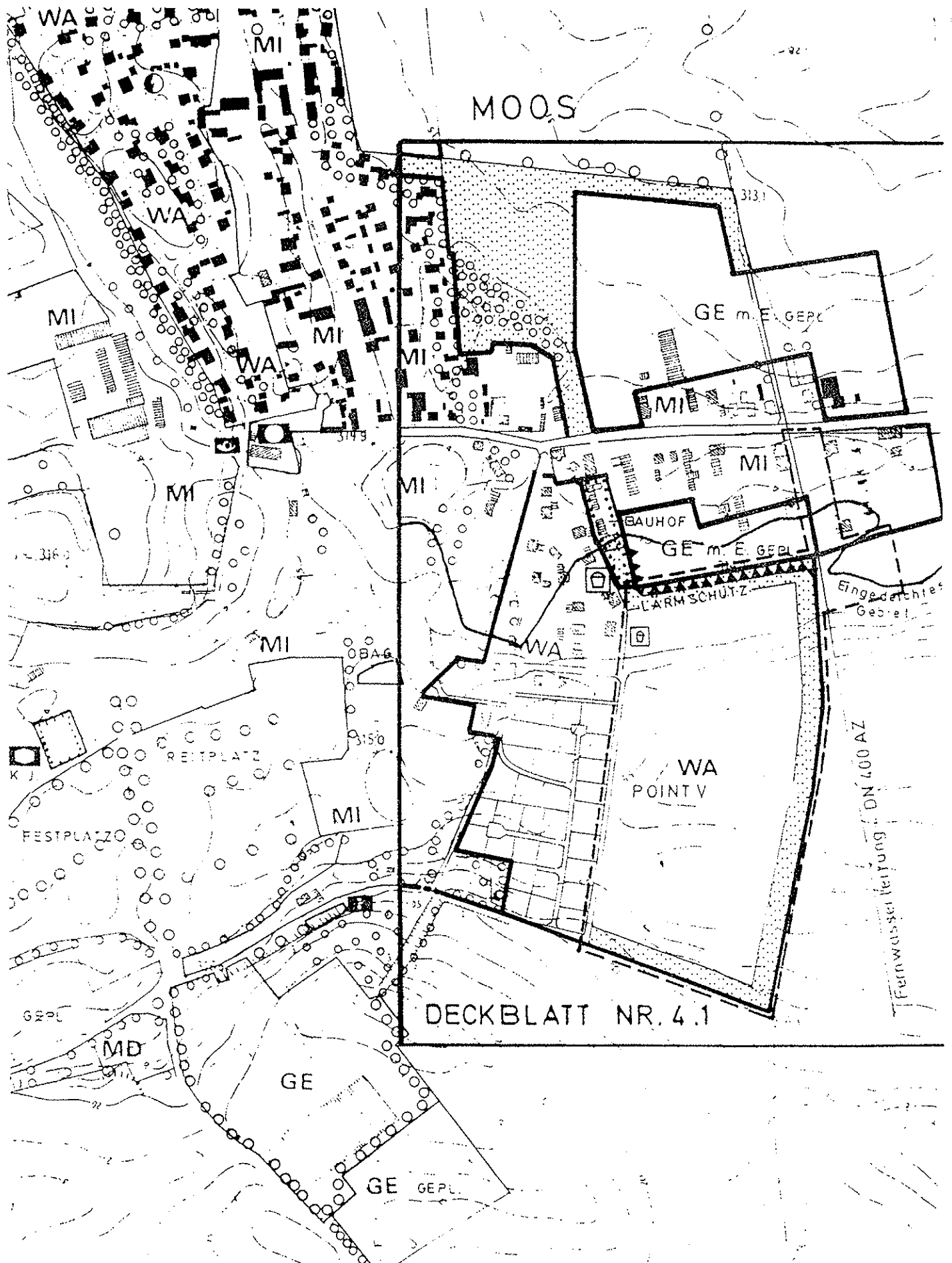
1.1 Ausschnitt aus Landkarte M = 1 : 750 000



1.2 Lageplan des Baugebietes M = 1 : 5 000



1.3 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



2. Begründung zum Bebauungsplan

2. 1. Planungsrechtliche Voraussetzung

2. 1. 1 Aufstellungsbeschluß

Der Gemeinderat der Gemeinde Moos hat am 26.09.1997 die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne von § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen.

Der Geltungsbereich umfaßt nachstehende Grundstücke der Gemarkung Moos:

1422 Teilfläche (T), 1427, 1428, 1429, 1430, 1431, 1432, 1433, 1436/1, 1436/2, 1437, 1441, 1442, 1443, 1444, 1445, 1471, 1472, 1473, 539 T und 540 T

2. 2. Beschreibung des Baugebietes

2. 2. 1 Lage im Ortszusammenhang

Das Baugebiet schließt östlich an das Baugebiet Point II - IV an. Im Norden grenzt das eingeschränkte Gewerbegebiet mit vorhandener Bebauung, nach Osten landwirtschaftliche Feldflächen und nach Süden der Feldweg mit anschließenden Feldflächen an.

Das Baugebiet erhält die Bezeichnung "Point V".

Die Ausweisung im genehmigten Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 4.1 erfolgte als allgemeines Wohngebiet (WA) und im Teilbereich (an der Thundorfer Straße) als Mischgebiet (MI).

2. 2. 2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die nachstehenden Grundstücke mit bisheriger Nutzung.

Flur-Nr.	Größe	Nutzung
1422 Teilfl.	ca. 170 m ²	Feldweg
1427	18.966 m ²	Feld
1428	5.618 m ²	Feld
1429	5.079 m ²	Feld
1430	4.388 m ²	Feld
1431	4.269 m ²	Feld
1432	1.870 m ²	Feld
1433	11.837 m ²	Feld
1436/1	8.520 m ²	Feld
1436/2	1.359 m ²	Anwandweg
1437	601 m ²	Feldweg
1441	2.180 m ²	Feld
1442	1.530 m ²	Feld
1443	5.010 m ²	Feld
1444	5.750 m ²	Feld
1445	3.270 m ²	Feld
539 Teilfl.	ca. 220 m ²	Feldzufahrt
540 Teilfl.	ca. 3.850 m ²	Feld
1471	2.430 m ²	Feld
1472	414 m ²	Zufahrt
1473	573 m ²	Zufahrt

Bruttobaufläche ca. 87.904 m ²		
=====		

2. 2. 3 Gelände

Das ausgewiesene Baugebiet steigt nach Osten und Süden leicht an, mit dazwischenliegenden Senken und liegt auf einer Höhe von ca. 315,00 - 318,00 m ü. NN. Der Untergrund besteht aus Lehm und schluffartigen Böden mit darunterliegendem Kies. Die Keller liegen im Grundwasserbereich und sind wasser- und durchlässig auszuführen.

2. 2. 4 Hochwasser, Grundwasser

Die Hochwasserschutzanlagen sind nur den landwirtschaftlichen Bedürfnissen entsprechend bemessen. Der nach den allgemeinen Sicherheitsregeln notwendige Schutz des Wohngebietes (maßgebliches Hochwasser = HQ 100) ist nicht vorhanden. Ein Übertreten oder auch Bruch der Deiche ist bei größeren Hochwassern möglich. Eine Überschwemmungshöhe von 314,500 m ü. NN und höher kann sich dabei einstellen.

Die Geländehöhe des geplanten Baugebietes liegt laut Geländeaufnahme des Ing.Büro's Sterr & Zinth bei der niedrigsten Geländehöhe bei 315,000 m ü. NN. Eine Überschwemmungsgefahr ist daher nur bei wesentlich selteneren als dem 100-jährigen Hochwasser gegeben. Grundwasseranstiege bei lang anhaltenden Hochwassern bis nahe der Geländeoberfläche sind bei der niedrigen Geländehöhe möglich.

Die Bauwerke und ihre Einrichtungen sind der Überschwemmungsgefahr anzupassen.

Allgemein:

- a) Die Erdgeschoßfußbodenoberkante der Wohnhäuser ist auf mindestens 315,000 m ü. NN zu legen. Nach Möglichkeit sollte diese Höhe überschritten werden. Eine Ermäßigung ist nur möglich, wenn die Schlafräume im Obergeschoß angeordnet sind. Die Mindesthöhe beträgt dann 313,500 m ü. NN bzw. ist die Mindesthöhe für die Erdgeschoßfußbodenoberkante auf Geländehöhe vorzusehen.
- b) Kellerlichtschächte und außenliegende Kellereingänge sollten bis Geländehöhe hochgezogen werden.
- c) Die Entwässerungsleitungen der Gebäude sind mit Rückstauklappe und Absperrschieber auszustatten.
- d) Sofern auf Keller nicht verzichtet werden kann, sind diese bis auf die künftige Geländeoberkante wasserdicht zu erstellen (isolierte Wanne).
- e) Die Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten (Heizöl u. ä.) hat entsprechend der Anlagen- und Fachbetriebsverordnung - VAWSF - zu erfolgen. Die Entlüftungsleitung der Tanks ist mindestens bis auf 315,50 m ü. NN hochzuziehen. Bei unterirdischer Lagerung sind die Behälter auf vollen Auftrieb zu bemessen. Ein geprüfter Nachweis darüber sollte mit dem Bauantrag dem Landratsamt vorgelegt werden.

Bei der weiteren Ausplanung ist allgemein darauf zu achten, daß Flächenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Abflußverschärfungen sind durch Pufferung oder möglichst breitflächige Versickerung von gering belastetem Niederschlag möglichst zu vermeiden.

2. 3 Planungserläuterung

2. 3. 1 Bebauungskonzept

Aufgrund der regen Nachfrage an Baugrundstücken erstellt die Gemeinde Moos für v.g. Grundstücke einen Bebauungsplan. Der Bebauungsplan soll innerhalb seines Geltungsbereiches eine geordnete bauliche Entwicklung sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung der Baugrundstücke sicherstellen. Er soll weiterhin die Grundlage für die erforderliche Erschließungskostenbeitragssatzung bilden und die öffentlichen Verkehrsflächen vorbereiten.

Zur Verdichtung des Siedlungsbereiches wird darauf hingewiesen, daß das Baugebiet in einem ländlich strukturierten Bereich liegt, und die Einzelwohnhausbebauung überwiegt. Durch die vorgesehene Bauungsweise ist außerdem eine gute Durchgrünung des Siedlungsgebietes möglich. Das geplante Baugebiet liegt relativ einsehbar und bildet langfristig den örtlichen Ortsrandbereich von Moos. Daher ist eine gute Eingrünung notwendig.

Als Bebauung sind überwiegend freistehende Einzelhäuser vorgesehen, deren Bedarf weitgehendst gegeben ist. Lediglich im nördlichen Bereich des Baugebietes ist eine abschirmende Reihenbebauung zum eingeschränkten Gewerbegebiet geplant. Zur geringen Verdichtung des Baugebietes trägt die Ausweisung eines Quartiers mit Doppelhausbebauung bei. Im Mittelpunkt der Baugebiete bei dem aufgeweiteten Straßenraum (Anger) sind zweigeschossige Gebäude vorgeschrieben, die sich um den Anger gruppieren. Zum Ortsrand sind überwiegend traufständige niedriger (I+D) Einzelhäuser zur Abstufung zur freien Landschaft geplant.

Das Baugebiet umfaßt 100 Bauparzellen mit 83 Einzelhäuser, 16 Doppelhaushälften und einer Parzelle für Mischbebauung (MI).

2. 3. 2 Verkehrsanbindung

Das Baugebiet ist im Süden an der Gemeindestraße Bräugasse, im Norden an die Kreisstraße DEG 21 (Thundorfer Str.) angeschlossen und an der Erschließungsstraße In der Point mit dem Baugebiet Point I-IV vernetzt. Eine Anbindung an das nördlich angrenzende eingeschränkte Gewerbegebiet bei Fl.Nr. 1480 ist möglich.

2. 3. 3 Innere Verkehrserschließung

Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Wohnstraße mit einer Ausbaubreite von 6,50 - 7,00 m übernimmt die Haupterschließung. Sie mündet im Süden in die Bräugasse und im Norden in die Thundorfer Straße. Von der Wohnstraße schließen Erschließungsstraßen mit einer Ausbaubreite von 6,00 m als Ringstraße an. Im Süden enden die Erschließungsstraßen in 2 Wendeplatten. Im Westen schließt das Straßennetz an das bestehende Baugebiet an.

An den Knotenpunkten der Erschließungsstraßen sind Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung vorgesehen. Dies soll hauptsächlich durch Belagswechsel in der Fahrbahn geschehen.

Die Erschließungsstraßen werden mit einseitigen Straßengleitgrün (Breite 1,50 - 2,50 m) und mit einer Angerausgestaltung gestaltet.

2. 3. 4 Gemeinbedarfsflächen

Im Anschluß an das bestehende Baugebiet und des bestehenden Kinderspielplatzes wird eine ca. 3.120 m² große Grünzone ausgewiesen. Auf dieser Fläche wird das Regenrückstaubecken und ein Kinderspielplatz, der an den best. Kinderspielplatz (klein) angebunden ist, ausgewiesen.

2. 3. 5 Wasserversorgung

Die Gemeinde Moos ist an eine zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen, aus der das Baugebiet mit Trinkwasser versorgt werden kann.

Die Löschwasserversorgung mit einem Löschwasserstrom von mindestens 800 l/min. ist zu erfüllen.

2. 3. 6 Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet kann an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde Moos angeschlossen werden. Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt als Trennsystem. Das Regenwasser wird über ein Regenrückstaubecken dem Bräugraben zugeführt.

2. 3. 7 Müllbeseitigung

Die Müllabfuhr ist zentral geregelt.

2. 3. 8 Umweltfreundliche Technologien

a; Regenwassernutzung:

Die Regenwassernutzung wird den Bauwerbern empfohlen. Im Falle einer Verwendung von Regenwasser als Brauchwasser im Haushalt, muß der einzelne Anwender dafür Sorge tragen, daß das gemeindliche Versorgungsnetz und andere Wasserabnehmer nicht beeinträchtigt werden. Den Einbau der Regenwassernutzungsanlage ist von der Gemeinde oder von einem von ihr beauftragten Fachbetriebe zu überprüfen. Für den Einbau sind die Vorgaben des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft- Merkblatt Oktober 1992 - zu berücksichtigen.

b; Solarenergie:

Die Verwendung von Solarenergie für die Brauchwassererwärmung wird zugelassen. Es sind jedoch nur dachflächenbündige Anlagen zu verwenden.

c; Wertstoff- und Abfallstofferfassung:

Gesonderte Einrichtungen zur getrennten Wertstoff- und Abfallstofferfassung sind im anschließenden Baugebiet Point III vorhanden.

Die Einwurfszeiten werden auf einen Zeitraum von 7.00 Uhr bis 19.00 Uhr festgelegt.

2. 3. 9 Energieversorgung

a; Elektro:

Für das Baugebiet ist zentral eine Trafostation im Baugebiet erforderlich. Als Standort liegt bei der Parz. 50/70 im Anschluß an die Garage der Parz. 50. Die Trafostation ist optisch dem Nachbargebäude anzupassen.

Die Anschlüsse der einzelnen Wohngebäude erfolgt mit Erdkabel. Bei der Errichtung der Bauten sind Kabeleinführungen vorzusehen. Auskunft über Anordnung und Größe der Einführungen erteilt das OBAG Regionalzentrum Deggendorf, Wiesenstr. 8. Die Bauwilligen sind entsprechend zu informieren.

Damit sich nach Möglichkeit die Kabelverlegungsarbeiten mit dem Bau der Erschließungsstraße koordinieren lassen, ist rechtzeitig, d.h. ca. 3 Monate vor Baubeginn, die OBAG Bezirksleitung Deggendorf, Wiesenstraße 8, zu verständigen. Straßen stellen die Voraussetzungen für Kabelverlegung dar. Werden Gebäude vorzeitig errichtet, läßt sich nur ein provisorischer Stromanschluß erstellen. Die Mehrkosten einer nachträglichen Änderung sind vom Veranlasser zu übernehmen.

Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Läßt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit der OBAG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwertem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen. In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich.

Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabel sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherung ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Sträucherart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsleitung überprüft werden kann.

Entlang der Haupteerschließungsstraße ist ein 1,50 bzw. 2,50 m breiter Pflanzstreifen eingeplant. In diesem Bereich können Straßenbeleuchtungsmaste und Kabelverteilerschränke aufgestellt werden.

b; Erdgas:

Als zentrale Energieversorgung wird die Versorgung mit Erdgas für das gesamte Baugebiet angeboten.

2. 3.10 Landwirtschaft

- a) Es wird darauf hingewiesen, daß bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gelegentlich Emissionen auftreten (z.B. bei der Ausbringung von wirtschaftseigenem Dünger, Pflanzenschutzmaßnahmen etc.). Diese müssen von den künftigen Bewohnern des Baugebietes hingenommen werden.
Bei der Bebauungsplanaufstellung wurde die Situation der Landwirtschaft berücksichtigt. Die Zäune sind beim Anschluß an landwirtschaftliche Flächen 0,50 m zurück zu setzen. Die gesetzlich vorgeschriebenen Pflanzabstände sind einzuhalten.
- b) Nördlich der Thundorfer Straße grenzt der Schweinemastbetrieb Paul Sonnleitner an. Der Schweinehaltungsbetrieb Paul Sonnleitner genießt Bestandsschutz, soweit in dem Betrieb von jeher Schweinehaltung betrieben wurde bzw. entsprechende Baugenehmigungen vorliegen. Eine Aufstockung des Schweinebestandes findet seine Grenzen in den Abständen, die zu der bereits bestehenden Wohnbebauung einzuhalten sind, die insoweit ebenfalls Bestandsschutz genießt. In der Planung wurden die Emissionen des Schweinehaltungsbetriebes dadurch berücksichtigt, daß in einem Abstand von 60 m keinerlei Bebauung zugelassen wird (vgl. Stellungnahme des Landratsamtes Deggendorf - Abteilung Technischer Umweltschutz - vom 24.11.1998, AZ: 60-170-6/2Lo/W, zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet nördlich der Thundorfer Straße" der Gemeinde Moos).

2. 3.11 Bauberatung

Die Gemeinde Moos gewährt dem künftigen Bauherrn eine Architektenberatung durch das planende Architekturbüro, um den einzelnen Bauherrn über planungs-spezifische Festsetzungen und Baugestaltung zu informieren.

2. 3.12 Belange der Bodendenkmalpflege

Im geplanten Baugebiet Point BA V sind keine Bodendenkmäler bekannt. Da jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, daß sich hier oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden, so sind die Bauträger und die ausführenden Baufirmen ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzes hinzuweisen. Es sind bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend dem Landratsamt oder dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

2. 3.13 Altlasten

Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind der Gemeinde nicht bekannt.

2. 3.14 Immissionsschutz

Vom Büro Geoplan wurden im schalltechnischen Bericht Nr. 9804-442 vom 11.05.1998 und im Ergänzungsbericht Nr. 9804-442 a vom 11.10.1998 nachstehende Immissionsorte berücksichtigt:

- Bauhof der Gemeinde auf der Fl.Nr. 1495
- Steinmetzbetrieb Kaiser auf der Fl.Nr. 1491/1
- Gaststättenbetrieb Eder auf der Fl.Nr. 1474
- Fuhrunternehmen Groß auf der Fl.Nr. 1517, 1520, 1521 und 1522
- Berücksichtigt wurden ebenfalls die Flächen mit den Flurnummern:
1472, 1474, 1475, 1476, 1478, 1479, 1480, 1481, 1484, 1487, 1487/1, 1489 und 1491

Zudem wurde die im Flächennutzungsplan als GE m.E. bzw. MI ausgewiesene Fläche auf der nördlichen Seite der Thundorfer Straße mit in die Berechnungen aufgenommen.

Die zu erwartenden Überschreitungen der Immissionsrichtwerte bzw. Orientierungswerte werden in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 4.11 b) bewertet und Abhilfemaßnahmen beschrieben.

Die Auswirkungen durch die prognostizierten Überschreitungen der Lärmimmissionswerte bei vollständiger gewerblicher Nutzung der im Flächennutzungsplan als GE m. E. gekennzeichneten Fläche wurden grundsätzlich durch die im Ergänzungsbericht Nr. 9804-442a zum schalltechnischen Bericht Nr. 9804-442 der GEOPLAN GmbH vom 11.10.1998 vorgeschlagenen Maßnahmen entschärft. Die errechneten Überschreitungen im Planungsgebiet basieren auf der Annahme einer vollen gewerblichen Nutzung der Nachbargrundstücke. Diese Annahme ist von der Entwicklung her überzogen, da die teilweise sehr schmalen "Handtuchgrundstücke" überwiegend in privatem Eigentum stehen und daher faktisch eine vollflächige gewerbliche Nutzung auch in Zukunft nicht zu erwarten ist, so daß die prognostizierten Werte des Gutachtens insgesamt als zu hoch einzustufen sind. Sollten sich dennoch geringfügige Überschreitungen der Lärmimmissionswerte ergeben, sind diese von den Betroffenen hinzunehmen. Zur Vermeidung von Nachbarschaftskonflikten werden im Bereich des Immissionsortes IM 5 nur Betriebswohnungen zugelassen, die baulich mit dem jeweiligen Betrieb verbunden sind.

3. Begründung zum Grünordnungsplan Moos, Point V. BA, Gemeinde Moos, Landkreis Deggendorf

3. 1. Vorhandene Nutzung

Die ausgewiesenen Flächen werden zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. Ein erhaltenswerter Strauch- und Baumbestand ist im Baugebiet nicht enthalten.

3. 2. Durchgrünung im Öffentlichen Bereich

3. 2. 1 Entlang der Erschließungsstraßen werden zur Gliederung und Beschattung des Straßenraumes heimische, großkronige Laubbäume gepflanzt. Zur Charakterisierung des Baugebietes sind Baumreihen pro Straßenzug jeweils nur mit einer Baumart lt. Artenliste auszuführen. Baumscheiben werden mit Bodendeckern unterpflanzt.

Straßenbegleitend wird ein ca. 1,5 - 2,5 m breiter Pflasterstreifen erstellt, der als Sicherheitszone für Fußgänger, Ausweichfläche für Autos, benötigter Freiraum für Müllabfuhr und Schneeräumgeräte benötigt wird.

3. 2. 2 Öffentliche Grünflächen

(z.B. Kinderspielplatz, Regenrückhaltebecken, Lärmschutzwall) sind von einem qualifizierten Fachmann (Landschaftsarchitekten) zu planen.

3. 2. 3 Kinderspielplatz

Bei der Bepflanzung des Kinderspielplatzes ist das MABL. 21/1976 Nr. IE--5335/20 - 1/75 "Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen" zu beachten. Der Kinderspielplatz wird mit heimischen Gehölzen nach Artenliste 5.3.2 und 5.3.3 bepflanzt.

Der Kinderspielplatz soll sich gestalterisch fließend an den bereits vorhandenen Kinderspielplatz des I. BA anschließen.

3. 2. 4 Lärmschutzwall

An der Nordseite des Kinderspielplatzes entsteht ein Lärmschutzwall. Die Bepflanzung erfolgt nach Artenliste 5.3.2 und 5.3.3.

3. 2. 5 Regenrückhaltebecken

Das Regenrückhaltebecken soll keinen permanenten Wasserstand aufweisen, sondern sich nur zu Regenzeiten füllen, das Regenwasser über den nahen Brauereigraben wieder vollständig abfließen. Das Regenrückhaltebecken ist mit Landschaftsrasen nach DIN 18917 anzusäen.

3. 3 Durchgrünung im privaten Bereich

Die Durchgrünung der Privatgärten gewährleistet ein zu pflanzender heimischer Laubbaum der Wuchsklasse I oder II, oder ein Obstbaum pro 300 m² nicht überbauter Grundstücksfläche. Es dürfen keine Nadelgehölze oder exotische Gehölze ersatzweise gepflanzt werden.

3. 4 Eingrünung zur freien Landschaft

Die Ortsrandlage des Baugebietes erfordert zur Einbindung in die Landschaft eine gute Eingrünung im Osten (Parzellen 80-95, 97,98). Dies wird erreicht durch eine zweireihige, freiwachsende Hecke aus standortgerechten, heimischen Sträuchern. Pro Parzelle muß die Hecke mindestens einen heimischen Laubbaum enthalten. Es dürfen ersatzweise keine Nadelgehölze verwendet werden.

3. 5 Pflanzenverwendung

Die Bepflanzung im privaten und öffentlichen Bereich setzt sich aus heimischen standortgerechten Laubbäumen und -Sträuchern (keine Nadelgehölze) zusammen. Diese garantieren optimales Wachstum bei vorhandenem Klima und Boden. Nicht verwendet werden dürfen nicht standortheimische, hochwüchsige Gehölzarten mit bizzaren Wuchsformen, auffälligen Laub- und Nadelfärbungen, sowie Trauer-, Säulen- oder Hängeformen. Diese stellen besondere Ansprüche an Klima und Boden und stören durch ihr fremdartiges Aussehen die dörfliche Eigenart, sowie das freie Landschaftsbild. Bei der Pflanzung von Obstgehölzen sollten nur frostharte, krankheitsresistente Arten gewählt werden.

3. 6 Verkehrsflächen

Öffentliche und private Verkehrsflächen (Zufahrten, Stellplätze, Rad- und Fußwege) sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise auszuführen, um eine möglichst geringe Versiegelung der Oberflächen zu erreichen und damit die Versickerungsfähigkeit der Flächen zu gewährleisten.

3. 7 Mülltonnen

Mülltonnen dürfen nicht freistehend im Vorgartenbereich aufgestellt werden. Sie sind in Garagen, Anbauten oder im Haus unterzubringen.

4. Festsetzungen durch Text zum Bebauungsplan

Für die nachfolgenden Festsetzungen können grundsätzlich Ausnahmen gewährt werden, wenn sie mit den Zielvorstellungen der Bauleitplanung vereinbar sind. Voraussetzung ist jedoch zum einen die zwingende Teilnahme an der Bauberatung, zum anderen die Zustimmung des Kreisbaumeisters, der Gemeinde Moos und des bauberatenden Architekten.

4. 1 Art und Maß der baulichen Nutzung

4. 1. 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1, Nr. 1-26 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

a) Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO.

Max. zulässige Wohneinheiten

bei I + D	max. 2 WE
bei II	Einzelhäuser max. 3 WE
bei <u>II</u>	Doppelhäuser max. 2 WE
	pro Doppelhausteil

b) Gemischte Bauflächen (MI) nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO

Parzelle 100	max. 1 Betriebsleiterwohnung
	je Betrieb, die baulich mit dem
	jeweiligen Betrieb verbunden ist

4. 1. 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1, Nr. 1-26 BauGB und §§ 16 u. 17 BauNVO)

Soweit sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben, gelten:

bei I + D	als Höchstgrenze EG + DG
	Einzelhäuser: GRZ 0,3, GFZ 0,5
	Doppelhäuser: GRZ 0,4, GFZ 0,6
bei II	als Höchstgrenze EG + 1 Vollgeschoß
	Dachgeschoß ist kein Vollgeschoß und
	zählt nicht zur GFZ
	Einzelhäuser: GRZ 0,4, GFZ 0,6
	Doppelhäuser: GRZ 0,4, GFZ 0,8
Parzelle 100	GRZ 0,4, GFZ 0,8
Mischgebiet	

4. 1. 3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Abstandsflächen
(\$ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO
Art. 6 u. 7 BayBO)

- Es gilt im allgemeinen die offene Bauweise.
Die im Plan eingetragenen Baulinien und Baugrenzen sind zu beachten.
- Die erforderlichen Abstandsflächen sind nach Art. 6 BayBO insbesondere nach dessen Abs. 4 und 5 einzuhalten.
- Garagen einschließlich deren Nebenraum, die die Voraussetzung nach Art. 7 Abs. 4 erfüllen (Grenzgaragen) können von der Grenze von mind. 1,50 m abgerückt werden. Eine Abstandsfläche entfällt.

Voraussetzung:

1. Nutzfläche, Wandhöhe, Wandlänge gemäß Art. 7 Abs. 4 muß erfüllt sein.
 2. Die Garagen einschl. deren Nebenräume des Nachbargrundstücks liegt nicht an diese Grundstücksgrenze an.
- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. 1. 4 Mindestgröße der Baugrundstücke

Einzelhäuser	mind. 550 m ²
Doppelhäuser	mind. 350 m ²

4. 1. 5 Firstrichtung

Parallel zum Mittelstrich der Zeichnung (siehe Planzeichenerklärung 6. 3) und parallel zur längeren Gebäudekante.

4. 2 **Festsetzungen** (Äußere Gestaltung der baulichen Anlage)

4. 2. 1 **Gebäude**

Wegen der vorhandenen Ortsbildqualität in Verbindung mit der besonderen Lage des Baugebietes sind die Gebäude hinsichtlich Grundform, Maßstäblichkeit der Baukörper und Proportion der Fassaden architektonisch einwandfrei zu gestalten.

4. 2. 2 **Fassade**

Die Gebäude sind als Mauerwerksbau oder in Holzkonstruktion auszuführen. Putze sind als glatter Putz oder Scheibenputz o.ä. auszuführen. Sogenannte Zierputze sind unzulässig. Verkleidungen sind nur in Holz zulässig. Grobschlächtige Schalung ist zu vermeiden.

Farbgebung bei Putz: Weiß bzw. erdfarbene gebrochene Töne.

Farbgebung bei Holz: Helle Holzlasuren oder Holz unbehandelt, grau oder grau-blau Töne, leichte Grüntöne.

Fenster, Türen, Tore: Helle Lasuren oder Farbtöne.

Dunkelbraune Farbtöne sind generell zu vermeiden.

4. 2. 3 **Dachform**

Es sind nur Satteldächer zulässig.

4. 2. 4 **Dachneigung**

Bei I + D zulässige Dachneigung 30° - 38°.

Bei II zulässige Dachneigung 22° - 28°.

4. 2. 5 **Dachdeckung - Solaranlagen**

Pfannen-Falzdeckung, Farbe naturrot oder rot engobiert. Solaranlagen sind nur als dachflächenbündige Anlagen zulässig und im Eingabeplan darzustellen.

4. 2. 6 **Dachgauben**

Bei I + D ab 33° Dachneigung zulässig als stehende Giebelgaube bis 2,0 m² Fensterfläche pro Gaube; stehendes Fensterformat; Anzahl max. 2 Stück pro Hauptdachfläche; First mind. 50 cm unter Hauptfirst zurückbleibend und mindestens 3 m vom Ortgang entfernt.
Bei II nicht zulässig.

4. 2. 7 Quergiebel

Dachneigung mind. wie Hauptdach oder steiler (max. 45°); Anzahl max. 2 Stück pro Hauptdachfläche; Abstand von Gebäudeecken mind. 3,00 m, Abstand zwischen 2 Quergiebel mind. 5,00 m, First unter Hauptfirst mind. 50 cm zurückbleibend; Breite max. 4,00 m Außenmaß, Vorsprung über Außenwandfläche max. 2,50 m, Wandhöhe max. zulässig wie Gebäudetyp.

4. 2. 8 Kniestock

Bei I + D bis max. zulässiger Wandhöhe, Empfehlung max. 1,20 m ab OK Rohdecke bis OK Fußpfette;
Bei II unzulässig.

4. 2. 9 Sockelhöhe

Sockelhöhe ist das Maß zwischen OK Fertiger Fußboden EG und Straßenrand, gemessen in Grundstücksmitt.

Bei I + D max. 60 cm

Bei II max. 40 cm

Die Fußbodenoberkante im EG darf 315,000 m ü. NN bzw. bei Schlafräumen im OG 313,500 m ü. NN mindestens jedoch Geländeoberkante nicht unterschreiten.

4. 2.10 Wandhöhe

Bei I + D nicht über 4,90 m ab Gelände bzw. OK Straßenrand in Grundstücksmitt.

Bei II nicht über 6,30 m ab Gelände bzw. OK Straßenrand in Grundstücksmitt.

Bei

Parz. 100 nicht über 5,50 m ab Gelände bzw. OK Straßenrand in Grundstücksmitt.

4. 2.11 Ortgang, Traufe

Ortgang: Dachüberstand von 0,30 m - 1,00 m,
bei Balkon max. 1,50 m.

Traufe: Dachüberstand von 0,30 m - 1,00 m.

4. 2.12 Anbauten

Erker, Wintergärten, Vordächer, Terrassenüberdachungen, Pergolen etc. sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. 4. 3 **Abstände Einfriedungen**

Einfriedungen die den landwirtschaftlich genutzten Flächen angrenzen sind mind. 0,50 m vor der Grundstücksgrenze zurückzusetzen, damit die landwirtschaftlichen Flächen ungehindert bestellt werden können.

4. 4. 4 **Mülltonnen**

Die Mülltonnen dürfen nicht frei aufgestellt werden, sondern sind in den Garagen oder Garagenanbauten zu integrieren oder unterzubringen.

4. 5 **Gelände**

Zu jedem Bauantrag (auch Genehmigungsfreistellungsverfahren) ist ein Geländeschnitt einzuzeichnen, der den Anschluß zur Straße, die Höhenlage des Eingangs und den ursprünglichen sowie den geplanten Geländeverlauf auf dem Grundstück darstellt.

Der Bereich zwischen Erschließungsstraße und Gebäude darf bis auf Straßenniveau und maximal 15 cm zum Gebäude ansteigend aufgefüllt werden.

Stützmauern sind aufgrund der Geländesituation nicht notwendig und deshalb unzulässig.

4. 6 **Elektrische Energieversorgung**

Die Anregungen und Auflagen der OBAG gemäß Begründung Punkt 2.3.9 sind zu beachten.

4. 7 **Wertstoff- und Abfallstofferfassung**

Die Einwurfszeiten für den Containerstellplatz (Baugebiet Point III) werden auf den Zeitraum von 7.00 bis 19.00 Uhr festgelegt.

4. 8 **Regenwassernutzung**

Die Regenwassernutzung wird den Bauwerbern empfohlen. Im Falle einer Verwendung von Regenwasser als Brauchwasser im Haushalt, muß der einzelne Anwender dafür Sorge tragen, daß das gemeindliche Versorgungsnetz und andere Wasserabnehmer nicht beeinträchtigt werden.

Den Einbau der Regenwassernutzungsanlage ist von der Gemeinde oder von einem von ihr beauftragten Fachbetriebe zu überprüfen. Für den Einbau sind die Vorgaben des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft - Merkblatt Oktober 1992 - zu berücksichtigen.

4. 9 **Heizmedium Erdgas**

Der Energieträger Erdgas wird zur Nutzung als Heizmedium empfohlen.

4. 3 Nebengebäude und Garagen

Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung und Materialwahl dem Hauptgebäude anzupassen.

Bei Grenzbebauung sind die Garagen jeweils zweier Nachbarn zusammenzubauen und mit einem gemeinsamen Dach zu versehen. Bei den Bauplänen ist die bereits geplante oder vorhandene Nachbargrenzgarage darzustellen.

Abgeschleppte Dächer sind nur bei Einzelgaragen bis 4,00 m Breite zulässig.

4. 3. 1 Traufhöhe der Nebengebäude und Garagen

Max. Wandhöhe 3,00 m ab natürlichem bzw. festgesetztem Gelände (Zufahrtshöhen ist OK Straße).

4. 3. 2 Stauraum vor Garagen

Zwischen Gartentor oder Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m freizuhalten und darf nicht eingezäunt werden. Die Beläge der Garagenvorplätze dürfen nicht versiegelt werden (z.B. Asphalt), sondern es sind offene versickerungsfähige Beläge zu wählen (z.B. Granitpflaster, Betonpflaster grau, Rasenfugenpflaster). Die Oberflächenentwässerung erfolgt in das Privatgrundstück.

4. 3. 3 Kellergaragen

Kellergaragen oder Abfahrtsrampen zu Kellern sind unzulässig.

4. 4 Einfriedungen

4. 4. 1 Straßenseitige Begrenzung

Zum öffentlichen Straßenraum ist nur senkrechter Holzplatten- oder Hanichelzaun zulässig. Die Zaunhöhe ab OK-Straßenrand darf 1,00 m nicht überschreiten. Zaunsockel sind mit einer maximalen Höhe von max. 10 cm zulässig. (z.B. Beton- oder Granitleistenstein)

4. 4. 2 Seitliche und rückwärtige Grundstückseinfriedungen

Hier sind nur Maschendrahtzäune ohne Sockel mit natürlicher Hinterpflanzung zulässig. Die maximale Höhe ist mit max. 1,00 m über Gelände festgesetzt.

4.10 Hochwasser, Grundwasser

Die Hochwasserschutzanlagen sind nur den landwirtschaftlichen Bedürfnissen entsprechend bemessen. Der nach den allgemeinen Sicherheitsregeln notwendige Schutz des Wohngebietes (maßgebliches Hochwasser = HQ 100) ist nicht vorhanden. Ein Übertreten oder auch Bruch der Deiche ist bei größeren Hochwassern möglich. Eine Überschwemmungshöhe von 314,500 m ü. NN und höher kann sich dabei einstellen.

Die Geländehöhe des geplanten Baugebietes liegt laut Geländeaufnahme des Ing.Büro's Sterr & Zinth bei der niedrigsten Geländehöhe bei 315,000 m ü. NN. Eine Überschwemmungsgefahr ist daher nur bei wesentlich selteneren als dem 100-jährigen Hochwasser gegeben. Grundwasseranstiege bei lang anhaltenden Hochwassern bis nahe der Geländeoberfläche sind bei der niedrigen Geländehöhe möglich.

Die Bauwerke und ihre Einrichtungen sind der Überschwemmungsgefahr anzupassen.

Allgemein:

- a) Die Erdgeschoßfußbodenoberkante der Wohnhäuser ist auf mindestens 315,000 m ü. NN zu legen. Nach Möglichkeit sollte diese Höhe überschritten werden. Eine Ermäßigung ist nur möglich, wenn die Schlafräume im Obergeschoß angeordnet sind. Die Mindesthöhe beträgt dann 313,500 m ü. NN bzw. ist die Mindesthöhe für die Erdgeschoßfußbodenoberkante auf Geländehöhe vorzusehen.
- b) Kellerlichtschächte und außenliegende Kellereingänge sollten bis Geländehöhe hochgezogen werden.
- c) Die Entwässerungsleitungen der Gebäude sind mit Rückstauklappe und Absperrschieber auszustatten.
- d) Sofern auf Keller nicht verzichtet werden kann, sind diese bis auf die künftige Geländeoberkante wasserdicht zu erstellen (isolierte Wanne).
- e) Die Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten (Heizöl u. ä.) hat entsprechend der Anlagen- und Fachbetriebsverordnung - VAWSF - zu erfolgen. Die Entlüftungsleitung der Tanks ist mindestens bis auf 315,50 m ü. NN hochzuziehen. Bei unterirdischer Lagerung sind die Behälter auf vollen Auftrieb zu bemessen. Ein geprüfter Nachweis darüber sollte mit dem Bauantrag dem Landratsamt vorgelegt werden. Bei der weiteren Ausplanung ist allgemein darauf zu achten, daß Flächenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Abflußverschärfungen sind durch Pufferung oder möglichst breitflächige Versickerung von gering belastetem Niederschlag möglichst zu vermeiden.

4.11 Immissionsschutz

a) Landwirtschaft

Es wird darauf hingewiesen, daß bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gelegentlich Emissionen auftreten können (z.B. bei der Ausbringung von wirtschaftseigenem Dünger). Diese Einflüsse müssen von den künftigen Bewohnern des Baugebietes hingenommen werden.

Infolge möglicher Abtrifftwirkungen chemischer Pflanzenschutzmittel wird empfohlen, auf ein Anlegen von Gemüsebeeten unmittelbar entlang der landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verzichten.

Auf Parz. 100 (MI) muß die Wohnbebauung (Betriebsleiterwohnung) einen Mindestabstand von 60 m zum Immissions-schwerpunkt (Schweinemastbetrieb) des Schweinemastbetriebes Sonnleitner einhalten.

b) Immissionsorte

Durch die bestehende und zukünftige gewerbliche Nutzung unmittelbar im Norden des Baugebietes werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes teilweise Überschreitungen der Immissionsrichtwerte auftreten. Ein Schalltechnischer Bericht Nr. 9804-442 und Nr. 9804-442 a ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Bauparzellen Nr. 33, 34 und 99 - Schlafzimmer

Schlaf- und Ruheräume im Dach- bzw. Obergeschoß auf der Nordseite der Gebäude auf den Bauparzellen Nr. 33, 34 und 99 sind mit Zwangsbelüftung (VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenster und deren Zusatzeinrichtungen" oder entsprechendes) und deren Fenster - mit direkter Sichtverbindung zum MI bzw. Bauhof - mit Schallschutzfenstern der Klasse 3 auszuführen.

Bauparzelle Nr. 100

Schlaf- und Ruheräume der Baukörper auf der Bauparzelle 100 müssen auf die Ostseite der Gebäude verlegt werden. Ist eine Belüftung nur über ein Fenster mit direkter Sichtverbindung zum MI möglich, so ist mit einer Zwangsbelüftung (VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenster und deren Zusatzeinrichtungen" oder entsprechendes) zu arbeiten.

5. Festsetzungen zur Grünordnung
Gemeinde Moos, Point, V. BA, Landkreis Deggendorf

5. 1 Öffentliche Bereiche

5. 1. 1 Straßenbegleitgrün

Bepflanzung: großkronige Laubbäume der Wuchsklasse I gemäß
Artenliste 5.3.1

Pflanzqualität der Bäume: Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm

Größe der Baumscheiben je nach Breite des Randstreifens:
1,50 x 1,50 m bzw. 2,50 x 2,50 m

5. 1. 2 Fußwege und Stellplätze,
straßenbegleitender Randstreifen

Ausführung in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise:
Wassergebundene Wegedecke (Mineralbeton), Rasenpflaster,
Naturstein- oder Betonpflaster z.B. Ökopflaster.

5. 1. 3 Öffentliche Grünflächen

Bepflanzung gemäß der Artenliste 5.3

Angerbereich:

Bepflanzung mit Winterlinde (*Tilia cordata*),
Qualität: Hochstamm, Stm 18-20 cm

5. 1. 4 Ansaaten

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen, sowie in den
Böschungsbereichen ist Landschaftsrassen nach DIN 18917 zu
verwenden.

5. 2 Private Bereiche

5. 2. 1 Ortsrandeingrünung

Parzellen im Osten (80 bis 95, 97 und 98) stellen eine
5 m breite Pflanzfläche entlang der Grundstücksgrenze zur
Verfügung. Diese ist zu pflegen und zu unterhalten.

Bepflanzung: 2-reihige Hecke aus heimischen Laubgehölzen
(Sträucher), gemäß Artenliste 5.3.3. Pro Parzelle muß die
Pflanzung mindestens einen Baum gemäß Artenliste 5.3.2
enthalten. Ersatzweise Pflanzung von Nadelgehölzen (z.B.
Thujen, Wacholder, Scheinzypressen o.ä.) sind nicht
zulässig.

5. 2. 2 Privatgärten

Pro 300 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum der Wuchsklasse I oder II, oder ein Obstbaum (Halb- oder Hochstamm) zu pflanzen. Verwendung gemäß Artenliste 5.3.2. Es dürfen keine Nadelbäume ersatzweise verwendet werden.

5. 2. 3 Zufahrten und Stellplätze

Ausführung in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise: Wassergebundene Wegedecke (Mineralbeton), Rasenpflaster, Naturstein- oder Betonpflaster z.B. Ökopflaster. Anfallendes Oberflächenwasser der Zufahrten und Stellplätze darf nicht auf öffentliche Flächen entwässert werden.

5. 2. 4 Mülltonnen

Freistehende Mülltonnen im Vorgartenbereich sind unzulässig.

5. 2. 5 Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Flurstücken

Bäume über 2,00 m Wuchshöhe müssen mindestens 4,00 m Grenzabstand, Gehölze bis 2,00 m Wuchshöhe mindestens 2,00 m Grenzabstand aufweisen.

5. 3 Artenlisten

5. 3. 1 Straßenbäume

Qualität: Hochstamm, Stu 16-18 cm

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Winterlinde	Tilia cordata
Wildbirne	Pyrus communis

5. 3. 2 Bäume im privaten und öffentlichen Bereich

5. 3.2.1 Bäume der Wuchsklasse I

Qualität: Hochstamm, Stu ab 14-16 cm, Eichen mit Ballen

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Birke	Betula pendula
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos

5. 3.2.2 Bäume der Wuchsklasse II

Qualität: Hochstamm, Stu ab 12-14 cm

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Salweide	Salix caprea
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia

5. 3.2.3 Obstgehölze

Qualität: Hochstamm oder Halbstamm

5. 3. 3 Sträucher im privaten und öffentlichen Bereich

Qualität: ab h = 80-100 cm, oder Solitär, mit Ballen,
ab h = 100-125 cm.

Hartriegel	Haselnuß
Gemeine Heckenkirsche	Liguster
Wildapfel	Holunder
Schlehe	Pfaffenhütchen
Steinweichsel	
Wildrosen	
Faulbaum	
Purpurweide	
Wolliger Schneeball	

5. 4 Unzulässige Pflanzenarten

Nicht standortgemäße, hochwüchsige Gehölzarten mit bizzaren Wuchsformen, auffälligen Laub- und Nadelfärbungen, sowie Trauer-, Säulen- oder Hängeformen dürfen nicht gepflanzt werden.

6. Festsetzungen durch Planzeichen

6. 1 Geltungsbereich

6. 1. 1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

6. 1. 2  Abgrenzung von Gebieten mit unterschiedlicher baul. Nutzung
- entfällt -

6. 2 Art der Baulichen Nutzung
(§ 9, Abs. 1, Nr. 1-26 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

6. 2. 1  Wohnbauflächen (§ 1, Abs. 1, Nr. 1 BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

6. 2. 2  Gemischte Bauflächen (§ 1, Abs. 1, Nr. 2 BauNVO)
Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- entfällt -

6. 3 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9, Abs. 1, Nr. 1-26 BauGB, § 16 BauNVO)

Geplantes Gebäude mit eingetragener Geschöszahl.
Mittelstrich = Firstrichtung

6. 3. 1a)  Zahl der Geschosse als Höchstgrenze
= EG + DG
Einzelhäuser GRZ = 0,3 GFZ = 0,5
Doppelhäuser GRZ = 0,4 GFZ = 0,6
Wohneinheiten max. 2 WE
- b)  Zahl der Geschosse als Höchstgrenze
= EG + 1 Vollgeschoß
Dachgeschoß ist kein Vollgeschoß und zählt nicht zur GFZ.
Einzelhäuser GRZ = 0,4 GFZ = 0,6
Doppelhäuser GRZ = 0,4 GFZ = 0,8

Wohneinheiten:
Einzelhäuser max. 3 WE
Doppelhäuser max. 2 WE
pro Doppelhausteil
- c)  Wie Punkt 6.3.1 b), jedoch zwingend
EG + 1 Vollgeschoß
- d) Parzelle 100
Mischgebiet max. 2 Geschosse als Höchstgrenze
GRZ = 0,4 GFZ = 0,8
Wohneinheit max. 1 Betriebsleiter-
wohnung/je Betrieb, die baulich mit
dem jeweiligen Betrieb verbunden ist.

6. 3. 2 Firstrichtung

a) Garage

Firstrichtung frei, parallel zur längeren Gebäudeseite, jedoch bei zusammengebauten Garagen einheitliche Firstrichtung.

Bei traufständiger Grenzbebauung ist ein symmetrischer Dachüberstand anzustreben.

Ein evtl. erforderlicher Dachüberstand über die Grundstücksgrenze auf das Nachbargrundstück wird bei 30 cm empfohlen. Jedoch hat die rechtliche Absicherung des Dachüberstandes privatrechtlich zwischen den Nachbarn zu erfolgen und ist notariell zu beurkunden.

b) Wohnhaus



Firstrichtung festgesetzt, parallel zur längeren Gebäudeseite



Firstrichtung frei, jedoch immer parallel zur längeren Gebäudeseite. Gebäude kann um 90 ° gedreht werden.

6. 3. 3



Flächen für Garagen mit Angabe der Zufahrt.

6. 3. 4



Flächen für private Stellplätze. Diese Flächen dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

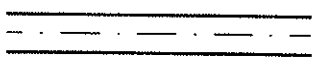
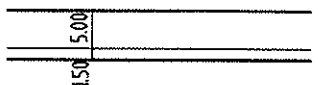
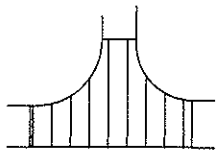
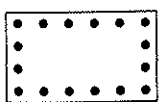
6. 4 Bauweise

6. 4. 1 o Offene Bauweise
6. 4. 2 g Geschlossene Bauweise
- entfällt -

6. 5 Baulinien, Baugrenzen

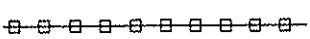
6. 5. 1 - - - - - Baugrenze, vordere, seitliche und rückwärtige
6. 5. 2 Baulinie, hier herrscht Anbaupflicht
- entfällt -

6. 6 Verkehrsflächen

6. 6. 1  überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
6. 6. 2  Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
6. 6. 3  Öffentliche Verkehrsfläche mit Maßangabe der geplanten Breite
6. 6. 4  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (z.B. Spielstraße oder Verkehrsberuhigung)
6. 6. 5  Vorhandene Wege mit Angabe der Ausbaubreite in Meter
- entfällt -
6. 6. 6  Geplante Wanderwege mit Angabe der Ausbaubreite in Meter
6. 6. 7  Flächen für Gemeinbedarf
6. 6. 8  Containerstandplatz

6. 7 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen, sowie für Ablagerungen
(§ 9, Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

6. 7. 1  Elektrizität

6. 7. 2  Hauptkanalleitung, vorhanden

6. 7. 3  Hauptwasserleitung, vorhanden
mit beidseitigem Schutzstreifen
von je 3,00 m

6. 8 Grünflächen, Begrünung, Einfriedung

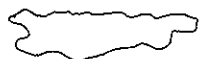
6. 8. 1  Straßenbegleitgrün, öffentlicher
Staauraum, ab 2,00 m Breite Aufbau
als Schotterrasen für Längsparker

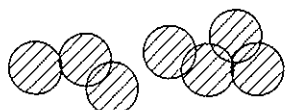
6. 8. 2  Öffentliche Grünfläche

6. 8. 3  Kinderspielfeld

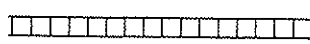
6. 8. 4  Wasserflächen

6. 8. 5  zu pflanzende Bäume mit
Pflanzbindung

 zu pflanzende Sträucher

6. 8. 6  vorhandener Baumbestand

6. 8. 7  vorhandene Sträucher

6. 8. 8  straßenbegleitende Pflasterfläche

6. 9 **Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft**
 (§ 9, Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

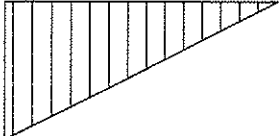
6. 9. 1  Bachlauf bzw. Entwässerungsgraben

6.10 **Bodendenkmäler**

Der Kreisarchäologe ist vor Beginn des Humusabtrages zu verständigen.

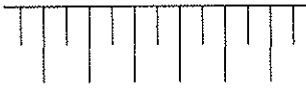
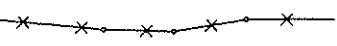
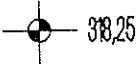
6.11  Flächen im eingedeichten Gebiet.

6.12  IM 5 Immissionsort

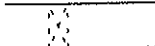
6.13  Sichtdreieck

7. Planzeichenerklärung

7. 1 Kartenzeichen der bayrischen Flurkarten

7. 1. 1  Flurstücksgrenze mit Grenzstein
7. 1. 2  Bestehende Wohngebäude
Mittelstrich = Firstrichtung
Zahl der vorhandenen Vollgeschosse
7. 1. 3  Bestehende Nebengebäude
Mittelstrich = Firstrichtung
Zahl der vorhandenen Vollgeschosse
7. 1. 4  Abzubrechende Gebäude
7. 1. 5  Böschung
7. 1. 6  Abgemarkter Weg
7. 1. 7  Höhenlinien mit Höhenangabe
7. 1. 8  Alte, aufgelassene Flurstücksgrenze
7. 1. 9  Höhenkote Urgelände

7. 2 Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen

7. 2. 1  Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung (neu zu vermessen)
7. 2. 2  Grundstücksnummer
7. 2. 3  Flurstücksnummer
7. 2. 4  Durchgang, Durchfahrt

8. Berechnungen

8. 1 Ermittlung der Brutto- und Nettobauflächen

8. 1. 1 Bestandsfläche - Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die nachstehenden Grundstücke mit bisheriger Nutzung.

Flur-Nr.	Größe	Nutzung
1422 Teilfl.	ca. 170 m ²	Feldweg
1427	18.966 m ²	Feld
1428	5.618 m ²	Feld
1429	5.079 m ²	Feld
1430	4.388 m ²	Feld
1431	4.269 m ²	Feld
1432	1.870 m ²	Feld
1433	11.837 m ²	Feld
1436/1	8.520 m ²	Feld
1436/2	1.359 m ²	Anwandweg
1437	601 m ²	Feldweg
1441	2.180 m ²	Feld
1442	1.530 m ²	Feld
1443	5.010 m ²	Feld
1444	5.750 m ²	Feld
1445	3.270 m ²	Feld
539 Teilfl.	ca. 220 m ²	Feldzufahrt
540 Teilfl.	ca. 3.850 m ²	Feld
1471	2.430 m ²	Feld
1472	414 m ²	Zufahrt
1473	573 m ²	Zufahrt

 Bruttobaufläche ca. 87.904 m²
 =====

8. 1. 2 Neuplanung

a) Größe der Bauparzellen (Angabe in Ca.-Werten)

Nummer	Grundstücksgröße	BGF nach GFZ
1	725 m ²	363 m ²
2	755 m ²	378 m ²
3	730 m ²	365 m ²
4	735 m ²	368 m ²
5	705 m ²	353 m ²
6	700 m ²	350 m ²
7	705 m ²	353 m ²
8	725 m ²	363 m ²
9	740 m ²	370 m ²
10	630 m ²	315 m ²
11	585 m ²	293 m ²
12	630 m ²	315 m ²
13	705 m ²	423 m ²
14	800 m ²	480 m ²
15	800 m ²	480 m ²
16	685 m ²	411 m ²
17	655 m ²	328 m ²
18	730 m ²	365 m ²
19	840 m ²	420 m ²
20	665 m ²	333 m ²
21	790 m ²	395 m ²
22	860 m ²	430 m ²
23	715 m ²	358 m ²
24	740 m ²	370 m ²
25	740 m ²	444 m ²
26	745 m ²	447 m ²
27	825 m ²	495 m ²
28	700 m ²	420 m ²
29	630 m ²	315 m ²
30	600 m ²	300 m ²
31	770 m ²	385 m ²
32	720 m ²	360 m ²
33	750 m ²	375 m ²
34	780 m ²	390 m ²
35	Entfällt wegen Umplanung	
36	825 m ²	413 m ²
37	760 m ²	380 m ²
38	610 m ²	305 m ²
39	635 m ²	318 m ²
40	990 m ²	495 m ²
41	650 m ²	325 m ²
42	630 m ²	315 m ²
43	640 m ²	320 m ²
44	605 m ²	303 m ²
45	600 m ²	300 m ²
46	605 m ²	303 m ²
47	850 m ²	510 m ²
48	1.020 m ²	612 m ²
49	1.045 m ²	627 m ²
50	805 m ²	483 m ²
51	430 m ²	344 m ²
52	405 m ²	324 m ²

53	405 m ²	324 m ²
54	470 m ²	376 m ²
55	430 m ²	344 m ²
56	380 m ²	304 m ²
57	370 m ²	296 m ²
58	355 m ²	284 m ²
59	670 m ²	335 m ²
60	755 m ²	378 m ²
61	Entfällt wegen Umplanung	
62	370 m ²	222 m ²
63	415 m ²	249 m ²
64	460 m ²	276 m ²
65	565 m ²	339 m ²
66	610 m ²	366 m ³
67	475 m ²	285 m ²
68	470 m ²	282 m ²
69	480 m ²	288 m ²
70	600 m ²	300 m ²
71	615 m ²	308 m ²
72	635 m ²	318 m ²
73	625 m ²	313 m ²
74	685 m ²	343 m ²
75	630 m ²	315 m ²
76	705 m ²	353 m ²
77	750 m ²	375 m ²
78	700 m ²	350 m ²
79	925 m ²	463 m ²
80	920 m ²	460 m ²
81	660 m ²	330 m ²
82	805 m ²	403 m ²
83	850 m ²	425 m ²
84	770 m ²	385 m ²
85	720 m ²	360 m ²
86	725 m ²	363 m ²
87	730 m ²	365 m ²
88	750 m ²	375 m ²
89	850 m ²	425 m ²
90	785 m ²	393 m ²
91	720 m ²	360 m ²
92	780 m ²	390 m ²
93	760 m ²	380 m ²
94	870 m ²	435 m ²
95	790 m ²	395 m ²
96	690 m ²	345 m ²
97	710 m ²	355 m ²
98	800 m ²	400 m ²
99	690 m ²	345 m ²
100	2.400 m ²	1.920 m ²
101	830 m ²	415 m ²
102	905 m ²	453 m ²
Trafostation	45 m ²	--

Summe Parzellen	70.820 m ²	38.450 m ²
=====		

b) Verkehrsflächen

Verkehrsberuhigter Bereich	ca. 1.720 m ²
Anger	ca. 1.340 m ²
Straßen bis 4,50 m Breite	ca. 5.460 m ²
Straßen bis 6,00 m Breite	ca. 1.100 m ²
Stellplätze	ca. 165 m ²
-----	-----
Verkehrsfläche gesamt	ca. 9.785 m ²
=====	=====

c) Grünflächen

Spielfeld/Rückhaltebecken	ca. 3.100 m ²
Begleitgrün, straßenbegl. Pflasterung	
Breite ca. 1,50 m	ca. 1.200 m ²
Begleitgrün, straßenbegl. Pflasterung	
Breite ca. 2,50 m	ca. 900 m ²
Öffentl./Sonst. Grünflächen	ca. 2.099 m ²
-----	-----
Grünflächen gesamt	ca. 7.299 m ²
=====	=====

8. 2 Bruttobaufläche BBF

Gesamtfläche	87.904 m ²
abzüglich Flächen, die nicht zur BBF gehören, z.B. überörtl. Straßen	entfällt
-----	-----
Summe BBF	87.904 m ²
=====	=====

8. 3 Nettobaufläche NBF

BBF	=	87.904 m ²
abzüglich		
Verkehrsflächen	-	9.785 m ²
Grünfläche	-	7.299 m ²
-----		-----
Summe NBF	=	70.820 m ²
=====		=====

8. 4 Ermittlung der Wohgebäude und der Einwohnerzahlen

8. 4. 1 Wohneinheiten

I + D 71 Gebäude, max. 2 WE = 142 Wohneinheiten

II Einzelhaus,
12 Gebäude, max. 3 WE = 36 Wohneinheiten

II Doppelhäuser,
16 Gebäude, max. 2 WE
je Hausteil = 32 Wohneinheiten

210 Wohneinheiten
=====

8. 4. 2 Einwohnerzahl

210 WE x 3 Personen = 630 Einwohner

8. 4. 3 Wohndichte

630 : 8,7904 ha = ca. 72 Einwohner/ha

8. 5 **Kostenbeitrag und Gebühren**

8. 5. 1 **Erschließungskosten**

Die Erschließungskosten richten sich nach der derzeit gültigen Satzung der Gemeinde Moos.

8. 5. 2 **Wasserversorgung**

Die Anschlußkosten bzw. Beiträge richten sich nach der derzeit gültigen Satzung der Gemeinde Moos.

8. 5. 3 **Abwasserbeseitigung**

Die Beiträge werden nach der derzeit gültigen Abwassersatzung der Gemeinde Moos festgelegt.

9. **Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan**

Maßstab 1 : 1.000

10. Verfahren

10. 1 Auslegung und Satzung

Der Bebauungsplanentwurf vom 05.10.1998 einschließlich Begründung hat in der Zeit

vom 23.11.1998 bis 23.12.1998

in den Räumen der Verwaltungsgemeinschaft Moos, Graf-Ulrich-Philipp-Platz 1, 94554 Moos öffentlich auslegen. Ort und Zeit der Auslegung wurde ortsüblich

am 13.11.1998

durch Anschlag an allen Amtstafeln und Veröffentlichung in der Presse bekannt gemacht.

Aufgrund der während der Auslegung vorgebrachten Anregungen wurde der Planentwurf am 18.01.1999 geändert. Den betroffenen Bürgern und Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit

vom 28.01.1999 bis 19.02.1999

erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die Gemeinde Moos hat mit Beschluß

vom 22.02.1999 diesen Bebauungsplanentwurf vom 18.01.1999

gemäß § 10 BauGB und Art. 91, Abs. 4 BayBO aufgestellt und als Satzung beschlossen.

Moos, 15.03.1999

.....
1. Bürgermeister



10. 2 **Genehmigungsverfahren**

Der Bebauungsplan und Grünordnungsplan bedurfte keiner Genehmigung.

Moos, 15.03.1999

.....
1. Bürgermeister



10. 3 **Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan/Grünordnungsplan mit Begründung wird mit dem Tag der Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB

am 16.03.1999 rechtsverbindlich.

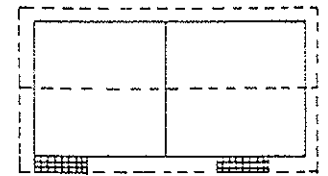
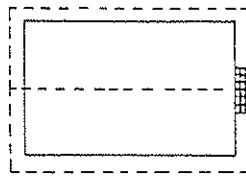
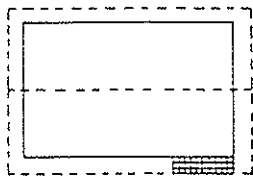
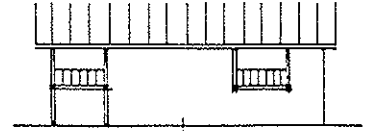
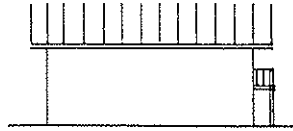
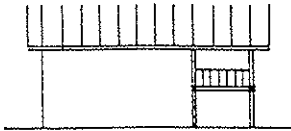
Moos, 16.03.1999

.....
1. Bürgermeister



11. Anhang zur Baugestaltung

BALKON

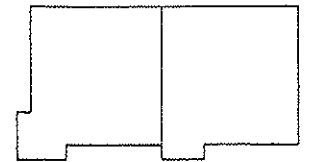
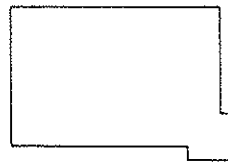
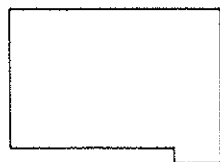
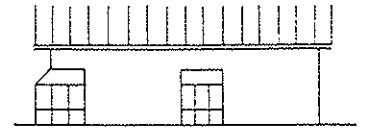
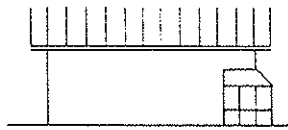
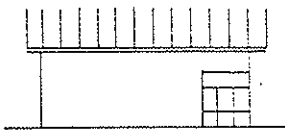


EINZELHAUS

EINZELHAUS

DOPPELHAUS

ERKER

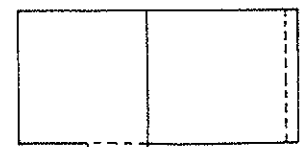
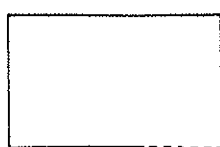
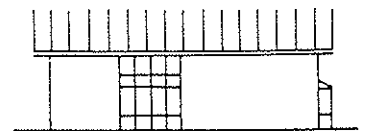
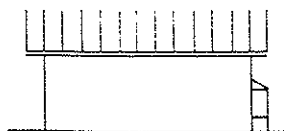
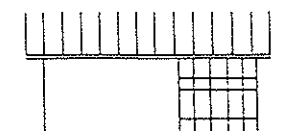


EINZELHAUS

EINZELHAUS

DOPPELHAUS

WINTERGARTEN

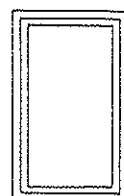
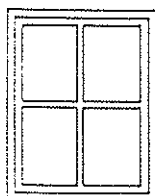
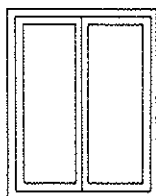
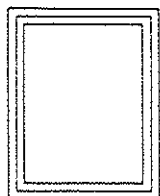


EINZELHAUS

EINZELHAUS

DOPPELHAUS

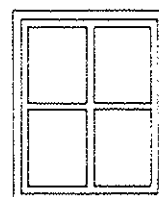
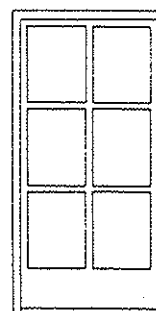
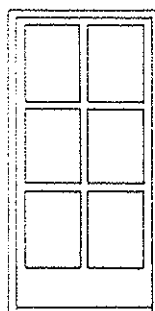
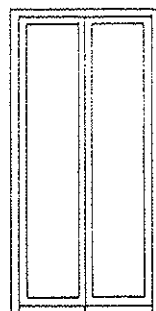
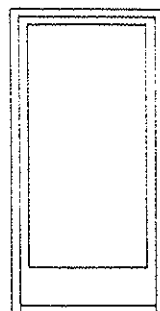
FENSTERTEILUNG



ROHBAUMASZ 1.01 / 1.25, 1.13⁵ / 1.36⁵

FENSTER-FENSTER KOMBINATION

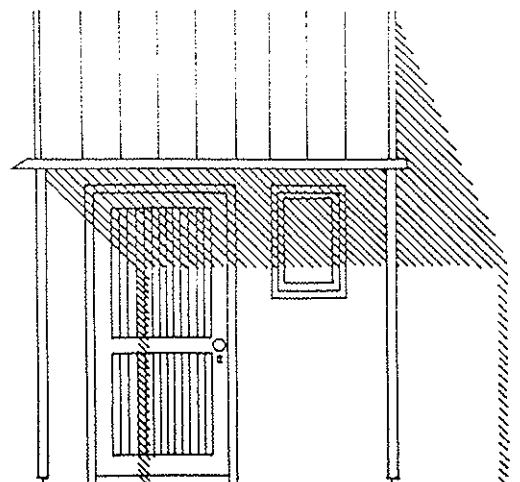
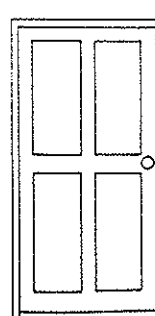
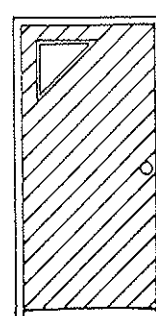
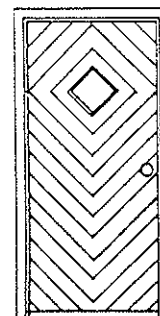
FENSTERTÜRE



ROHBAUMASZ 1.01 / 2.01, 1.13⁵ / 2.26

FENSTER-TÜR KOMBINATION

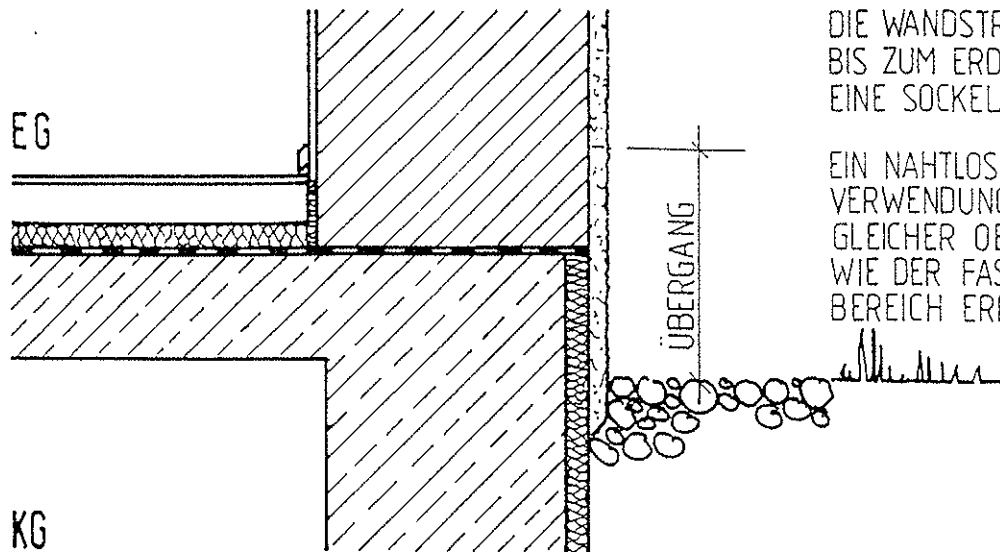
HAUSTÜRE



ROHBAUMASZ 1.01 / 2.01, 1.13⁵ / 2.26

MÖGLICHE HAUSEINGANGSSITUATION MIT VORDACH

SOCKELAUSFÜHRUNG



DIE WANDSTRUKTUR IST EINHEITLICH BIS ZUM ERDBODEN ZU FÜHREN. EINE SOCKELAUSBILDUNG IST UNZULÄSSIG.

EIN NAHTLOSER ÜBERGANG KANN DURCH VERWENDUNG VON ZEMENTPUTZ MIT GLEICHER OBERFLÄCHENSTRUKTUR WIE DER FASSADENPUTZ IM SOCKELBEREICH ERREICHT WERDEN.

HOLZVERSCHALTE WANDFLÄCHEN



ÜBERLUCKTE SCHALUNG MIT GLEICHBREITEN (ca. 20cm) BRETTERN.



ÜBERLUCKTE SCHALUNG MIT UNTERSEITIG SCHMÄLEREN BRETTERN.

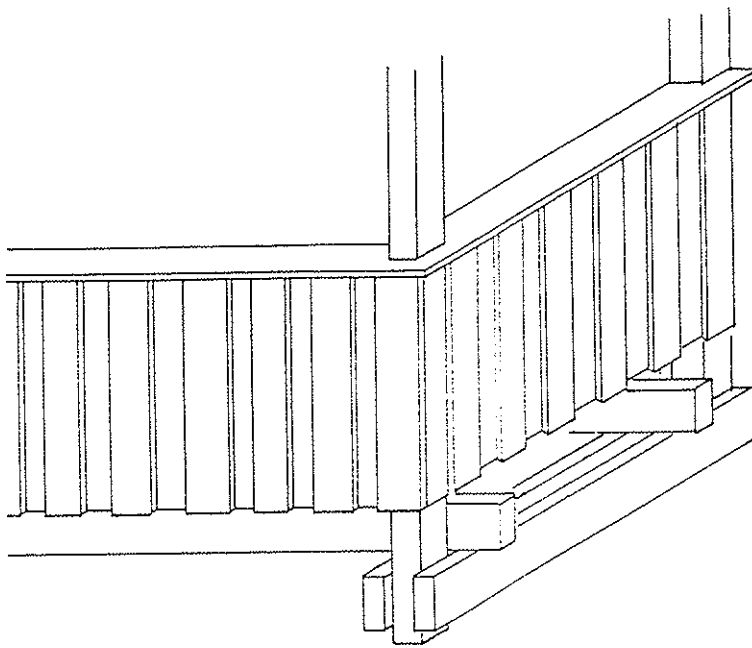


SCHALUNG MIT FUGENDECKLEISTEN.

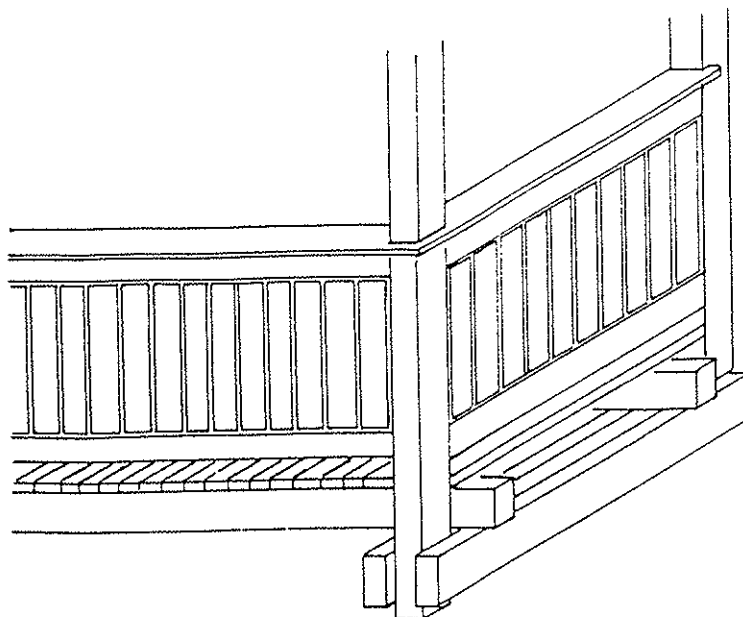
DIE SCHALUNGSANORDNUNG IST NUR SENKRECHT ZULÄSSIG.

BALKONKONSTRUKTION

BALKONE SIND NUR IN ZIMMERMANNSMÄSSIGER HOLZKONSTRUKTION ZULÄSSIG.
GESCHNITZTE TEILE SIND ZU VERMEIDEN.



GESCHLOSSENE
BRETTVERSCHALUNG



VERTIKALE SCHALUNG
MIT FUGE

12. Hinweise zu Ortsbild und Gestaltung

Die in Punkt 12 aufgeführten Gestaltungskriterien sind einerseits Grundlage für die Baugestaltung, zum anderen sollen sie als Leitfaden für die Bauberatung dienen.

12. 1 Verkehrsführung

Oberstes Ziel ist ein geschwindigkeitsreduzierender Straßenraumausbau.

Dies soll erreicht werden durch:

- Aufplasterungen bei den Zufahrten zum Baugebiet als optischer Auftakt.
- Aufpflasterungen an den Knotenpunkten im Baugebiet zur immerwährenden Erinnerung.
- Verkehrsberuhigung durch lebendige Straßenführung.
- Einengungen im Wechsel mit Aufweitungen des Straßenraumes.
- Keine harte Trennung der verschiedenen Verkehrsarten von Fußgängern und Fahrzeugen.
- Keine Verwendung von Hochborden, sondern höhengleicher Ausbau des Straßenraumes.
- Niveaugleicher Einbau von Pflanzinseln in den Straßenraum.
- Verwendung von "Zäsuren" im Straßenverlauf (z.B. Kreisel).
- Gliedernde Entwässerungselemente aus Granitpflaster.
- Setzen von großkronigen Laubbäumen auf kleingärtnerische Zierpflanzen im öffentlichen und halböffentlichen Bereich.
- Ruhender Verkehr in Nischen und Aufweitungen etc.

12. 2 Straßenquerschnitte

