

Gemeinde: FINSING, Lks. Erding

Bebauungsplan: Neufinsing - Süd
4., 5. und 6. Änderung

Planung: Gemeinde Finsing

Planzeichnung: PLANUNGSVERBAND AUSSERER WIRTSCHAFTSRAUM MÜNCHEN
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle - Uhlandstraße 5, 8000 München 2
Az.: 610-41/2-1 c,d,e Bearb.: Stae/Rae/Go

Plandatum: 12.04.1988
18.07.1988
24.04.1989

Die Gemeinde Finsing
erläßt aufgrund §§ 1 bis 4 sowie § 8 ff. Baugesetzbuch -BauGB-,
Art.91 Bayerische Bauordnung -BayBO- und Art.23 Gemeindeordnung
für den Freistaat Bayern -GO- diese Bebauungsplan-Änderungen
als

S a t z u n g

Diese Bebauungsplan-Änderungen ersetzen innerhalb ihres Gel-
tungsbereichs alle bisherigen Bebauungsplan-Festsetzungen zur
Gänze.

A. FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich und Gebietsabgrenzung bzw. -zusammenfassung

- a) Abgrenzung der Geltungsbereiche der Bebauungsplanänderungen
- b) Abgrenzung von Gebieten unterschiedlicher Nutzung
- c) Zusammenfassung von Gebieten gleicher Nutzung

2. Art der baulichen Nutzung

- a) WR Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO; Die ausnahmsweisen Nutzungen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- b) Ml Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO; Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

- a) zwei Vollgeschosse zwingend
- II zwei Vollgeschosse zulässig
- b) z.B. 0,5 höchstzulässige Geschosflächenzahl (z.B. 0,5)
- c) Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist für die zulässige Geschosfläche des Gesamtkörpers die gesamte Grundstücksfläche der Anlage ohne der Fläche von festgesetzten Eigentümerwegen maßgebend.

4. Grundstücksgröße

Die Teilung von Grundstücken ist nur insoweit zulässig, als innerhalb von Wohngebieten eine Grundstücksgröße von 1200 qm und innerhalb von Wohngebieten mit vorgesehener Doppelhausbebauung eine Grundstücksgröße von 450 qm mit vorgesehener Hausgruppenbebauung eine Grundstücksgröße von 400 qm nicht unterschritten wird.

5. Überbaubare Grundstücksfläche (Bauraum)

Baugegrenze

6. Bauweise der Hauptgebäude und Abstandsflächen

- a) Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten.
- b) nur Einzelhäuser zulässig
- c) Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- d) Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig

e) Von den gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen (Art. 6 BayBO) kann auf Flst. Nr. 509 und 608/2 dort abgewichen werden, wo dies in der Planzeichnung durch vermaßte Baugrenzen so dargestellt ist.

7. Höhe der Hauptgebäude

- a) Die Wandhöhe, gemessen zwischen natürlicher Geländeoberfläche und Schmittlinien/Außenwand/Oberkante Dachhaut an der Traufseite des Gebäudes, wird auf 5,60 m festgesetzt.
- b) Die Sockelhöhe, gemessen zwischen natürlicher Geländeoberfläche und Schmittpunkt Außenwand/Oberkante Erdgeschosfußboden darf maximal 30 cm betragen.
- c) Aufschüttungen und Abgrabungen sind nicht zulässig.

8. Bauliche Gestaltung der Hauptgebäude

- a) Dächer sind als Satteldächer auszubilden.
- b) vorgeschriebene Hauptfirstrichtung
- c) Die Dachneigung wird auf 30° festgesetzt.
- d) Zur Dachendeckung ist nur Frankfurter Pflanze o.ä. in dunkelbraun zulässig.
- e) Dacheinschnitte und Dachgauben sind nicht zulässig.
- f) Für die Gebäude-Außenhaut sind nur die Materialien weißer Verputz und Holz zulässig.
- g) Gebäudevorbauten aus Glas (Veranden, Wintergärten) sind innerhalb des Bauraumes allgemein zulässig sowie bei einer Überschreitung der Baugrenze um maximal 2 Meter ausnahmsweise zulässig, wenn nachbarschützende Rechte nicht verletzt werden.
- h) Hausgruppen und Doppelhäuser sind einheitlich zu gestalten.

9. Garagen und Nebenanlagen

- a) Pro Wohneinheit ist mindestens ein Garagenstellplatz zu errichten. Als Garagen sind auch überdachte Holzkonstruktionen mit begrüntem Spalierwänden zulässig.
- b) Garagen sind bei Hausgruppen nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
Bei Doppel- und Einzelhäusern können sie auch innerhalb des Bauraums errichtet werden. Sie müssen jedoch an der Einfahrtsseite mindestens 5,0 m vom Fahrbahnrand entfernt sein.
- c) Fläche für Garagen
- d) Standplätze für Abfallbehälter sind in die Garagenbauten zu integrieren bzw. geeignete Vorrichtungen auf der hierfür vorgesehenen Fläche zu installieren.
- e) Standort für Abfallbehälter

e) Für die aufgrund dieser Festsetzungen zu pflanzenden Gehölze sind folgende Mindestgrößen vorgeschrieben:

Bäume:
Stammumfang 20 cm, Höhe 4 m
Sträucher:
Höhe 100 cm.

15. Maßangaben

Längemaß in Metern (z.B. 10 m)

B. HINWEISE

- 1. bestehende Grundstücksgrenze
- 2. aufzuhebende Grundstücksgrenze
- 3. vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 4. bestehende Flurstücksnummer (z.B. 609/1)
- 5. bestehendes Hauptgebäude
- 6. bestehendes Nebengebäude
- 7. Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Neufinsing-Süd i.d.F. vom 28.01.1977 sowie der rechtsverbindlichen Gesamtänderung Nr. 1 a vom 22.09.1980
 Geltungsbereich der rechtsverbindlichen Teiländerungen Nr. 1 b vom 25.02.1985, Nr. 2 vom 16.07.1986 und Nr. 3 vom 16.07.1986

Für die nicht im Geltungsbereich der 4., 5. und 6. Änderung liegenden Bereiche bleiben die bisherigen baurechtlichen Festsetzungen unberührt.

8. Erschließungsvoraussetzungen

- Zu einer gesicherten Erschließung im Sinne des § 30 BauGB zählt unter anderem:
 - a. Alle Bauvorhaben sind an das öffentliche Netz der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung anzuschließen.
 - b. Alle Bauvorhaben sind gegen den hohen Grundwasserstand zu sichern.
 - c. Die in Festsetzung Nr. 12. Immissionsschutz geforderten Maßnahmen sind durchzuführen.

f) Für die bauliche Gestaltung von Garagen und Nebenanlagen gelten die für Hauptgebäude erlassenen Gestaltungsfestsetzungen (Ziffer 8 dieser Festsetzungen) sinngemäß. Die Dachausbildung und die Dachneigung sind an das Hauptgebäude anzupassen.

10. Einfriedungen

- a) Als Einfriedungen sind nur Heckenpflanzungen, sockellose Zäune mit senkrechten Holzlaten oder sockellose, rostgeschützte Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung zulässig.
- b) Garageneinfahrten dürfen bis zu einer Entfernung von 5,0 Metern bis zum Fahrbahnrand hin nicht eingefriedet werden.
- c) Die Höhe der Einfriedungen darf entlang der öffentlichen Verkehrsfläche 1,0 m, zu Nachbargrundstücken 1,20 m (Heckenhöhe bis 2,0 m), gemessen ab natürlicher Geländeoberfläche, nicht überschreiten.

11. Verkehr

- a) Straßenbegrenzungslinie (Begrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen)
- b) Fahrbahn bzw. Geh- und Radweg
- c) öffentlich gewidmeter Eigentümerweg
- d) öffentlicher, selbständiger Fußweg
- e) Straßenbegleitgrün mit festgesetzten Straßenbäumen (siehe Ziffern 13,b)
- f) Sichtdreieck für den Straßenverkehr: innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung, Bepflanzung oder Lagerung von mehr als 1,0 Meter Höhe über Straßenoberkante unzulässig; ausgenommen hiervon sind einzelstehende, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz über 2,5 Meter Höhe.
- g) vorgeschriebene Lage der Grundstückszufahrt
- h) Für die Befestigung von Grundstückszufahrten sowie privaten Verkehrsflächen sind wasserundurchlässige Beläge zu verwenden (wassergebundene Decke oder kleinteilige, weittufige Pflaster).

12. Immissionsschutz

- a) Zum Schutz vor Immissionen ist auf Flst.Nr. 509 entlang der Staatsstraße St 2082 eine durchgehende Garagenzeile zu errichten, deren südliches und nördliches Ende jeweils mit einer ergänzenden Lärmschutzeinrichtung lückenlos an die Wohngebäude anzuschließen ist.
Die Firsthöhe der Garagenzeile und die Höhe der ergänzenden Lärmschutzeinrichtungen muß an jeder Stelle mindestens 2,5 m und höchstens 3,0 m über Oberkante Straßenniveau der Staatsstraße St 2082 liegen.

Die Garagenzeile entlang der Staatsstraße St 2082 kann als Abstellraum für Kraftfahrzeuge und andere Fahrzeuge sowie als sonstiger Abstellraum genutzt werden; gewerbliche und handwerkliche Nutzungen sowie sonstige störende Nutzungen sind nicht zulässig.

Die ergänzenden Lärmschutzvorrichtungen sind als Lärmschutzwall oder als Lärmschutzwand oder als Lärmschutzwall mit aufgesetzter Lärmschutzwand zulässig. Eine Lärmschutzwand darf die Höhe von 2,5 m nicht überschreiten und ist vollflächig mit rankenden Gewächsen zu begrünen; sie kann als verputztes Mauerwerk oder als Holzkonstruktion ausgeführt werden; die erforderliche Schalldämmung muß dabei gewährleistet sein.

Bei den ergänzenden Lärmschutzvorrichtungen im Süden und im Norden der festgesetzten Garagenzeile ist je eine Öffnung von maximal 2 m Breite als Durchgang zum Fußweg an der Staatsstraße bzw. zum Fußweg im Norden von Flst.Nr. 509 zu schaffen.

Die ergänzende Lärmschutzvorrichtung im Norden der festgesetzten Garagenzeile kann als Lärmschutzwand mit Durchgang zum nördlichen Fußweg ausgebildet werden; dieses Nebengebäude kann als Abstellraum ohne gewerbliche und handwerkliche bzw. sonstige störende Nutzungen genutzt werden.

b) ergänzende Lärmschutzvorrichtung

- c) Für die Schlafräume der Gebäude auf Flst. Nr. 509 und 608/2 sind Lärmschutzvorrichtungen mit integrierter Lüftungsanlage, verglaste Wintergärten, verglaste Loggien oder ähnliche Einrichtungen mit entsprechender Immissionsschutzwirkung anzubringen.
- d) Die Schlafräume der Gebäude auf Flst.Nr. 609/1 sind nicht zu den östlich gelegenen Freizeitanlagen zu orientieren.

13. Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsanlagen einschließlich Strom- und Telefonleitungen sind unterirdisch auszuführen.

14. Grünordnung

- a) Innerhalb der Baugrundstücke sind pro angefangene 200 Quadratmeter Fläche mindestens ein Baum und ein Strauch der festgesetzten Art und Größe (siehe Ziffern 14,d) und e) zu pflanzen.
- b) Das Straßenbegleitgrün ist mit den dargestellten Straßenbäumen der festgesetzten Art und Größe (siehe Ziffern 14,d) und e) zu bepflanzen.
- c) Die aufgrund dieser Festsetzung zu pflanzenden Gehölze sind für Dauer zu erhalten und erforderlichenfalls zu ersetzen.
- d) Für die aufgrund dieser Festsetzungen zu pflanzenden Gehölze sind folgende Arten zulässig:

Bäume:
Erlä, Esche, Bergahorn, Eiche, Linde, Traubenkirsche, Birke
Sträucher:
Horntriegel, Pfaffenhütchen, Hasel, Schneeball, Weißdorn, Faulbaum, Holunder, Schlehe, Heckenkirsche, Johannisbeere

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Stadtrat/Gemeinderat am 11.06.83 gefaßt und am 22.07.83 im Ortssinnstimmrecht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
 den 22.07.89
 (1. Bürgermeister)
2. Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 18.04.88 hat in der Zeit vom 18.04.88 bis 22.07.89 stattgefunden (§ 3 BauGB).
 den 22.07.89
 (1. Bürgermeister)
3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 18.04.88 hat in der Zeit vom 18.04.88 bis 22.07.89 stattgefunden (§ 4 BauGB).
 den 22.07.89
 (1. Bürgermeister)
4. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 18.04.88 hat in der Zeit vom 18.04.88 bis 22.07.89 stattgefunden (§ 5 BauGB).
 den 22.07.89
 (1. Bürgermeister)
5. Der Beschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 18.04.88 hat am 24.06.89 im Stadtrat/Gemeinderat stattgefunden (§ 6 BauGB).
 den 24.06.89
 (1. Bürgermeister)
6. Das Anzeigeverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom 18.04.88 wurde mit Schreiben der Stadt/Gemeinde am 18.04.89 an das Landratsamt eingeleitet. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 18.04.89 die Bekanntmachung der Begründung des Bebauungsplans im Bebauungsplan-Verfahren gemacht (§ 11 BauGB).
 den 18.04.89
 (1. Bürgermeister)
7. Die ortsbüchliche Bekanntmachung über den Abschluß des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 18.04.89; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Die Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 18.04.89 in Kraft (§ 12 BauGB).
 den 18.04.89
 (1. Bürgermeister)

