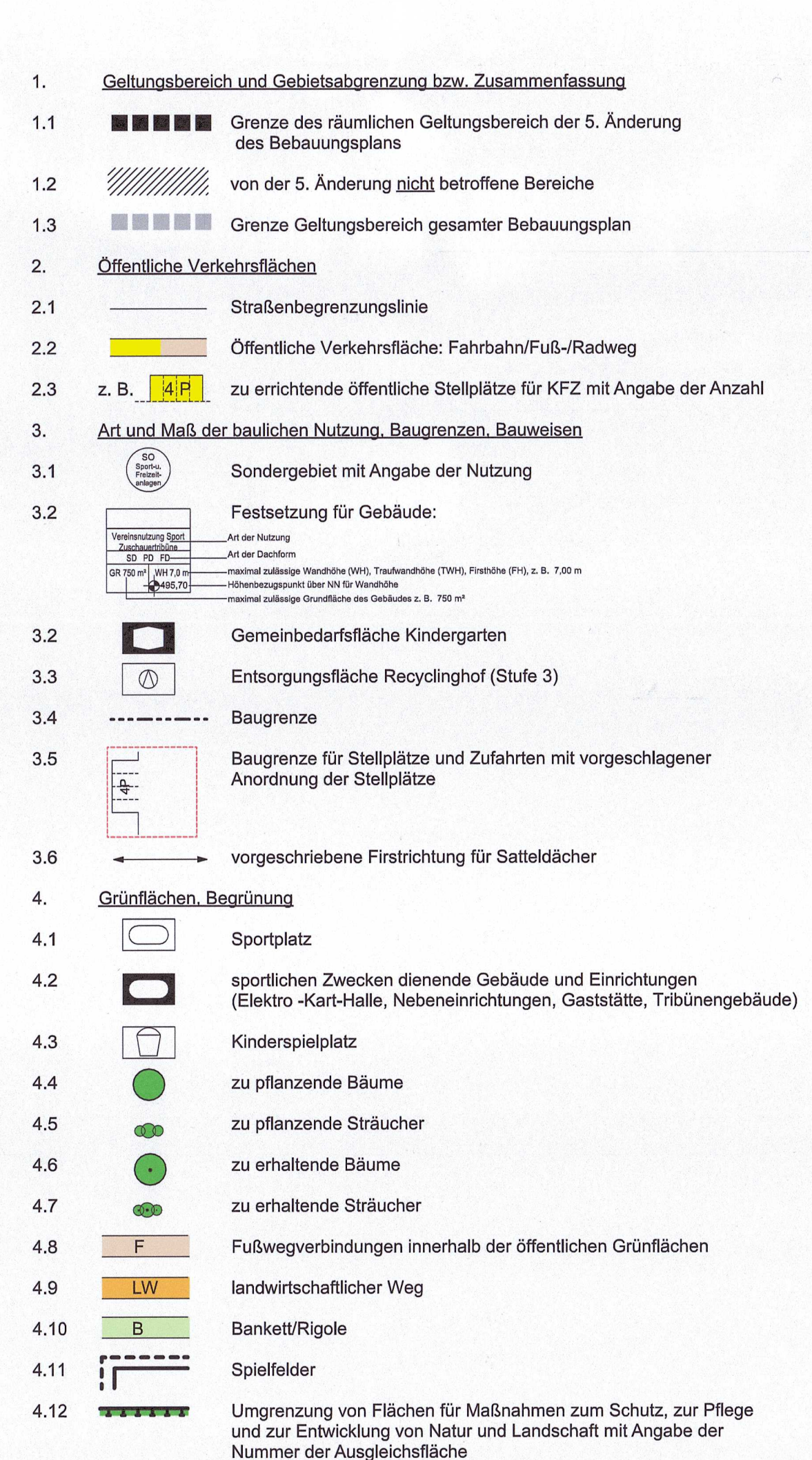


A - Planzeichnung M 1/1000



B - Festsetzungen durch Planzeichen



5. Sonstige Festsetzungen

- 5.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- 5.2 Teilbereich 1 Kennzeichnung der Bereiche unterschiedlicher Nutzung
- 5.3 z. B. 19,00 Maßangabe in Metern
- 5.4 Sichtdreieck
- 5.5 Eigentümerweg gemäß Art. 53 Nr. 3, Bayer. Straßen- u. Wegegesetz
- 5.6 Lärmschutzwall
- 5.7 Lärmschutzwand
- 5.8 Hochspannungsleitung
- 5.9 Schutzbereich Hochspannungslleitung
- 5.10 Hochspannungsmast mit Schutzbereich
- 5.11 Grenze Wasserschutzgebiet
- 5.12 Fassaden, an denen besondere Vorkehrungen zur Einhaltung des zulässigen Immissionsrichtwertes nach TA-Lärm nötig sind: L_{sn} ≤ 45 dB(A)/60 dB(A) (Beurteilungspegel Mischgebiet, nachts/tags)

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung BauNVO)
 - 1.1 Das Geltungsgebiet der 5. Änderung ist beschränkt auf die Sondergebietsfläche SO E-Kart-Anlage und Hotel gem. § 9 Baugesetzbuch - Bau GB - in Verbindung mit § 11 Baunutzungsverordnung (Bau NVO) und ergibt sich aus der Planzeichnung. Zulässig sind die Nutzungen:
 - E-Kart - Anlage
 - Hotel
 - als untergeordnete Nutzung: Personalwohnungen
 - 1.2 Innerhalb des Geltungsbereichs sind maximal 6 Personalwohnungen zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1 Zulässige Grundfläche für Gebäude, maximal zulässige Wandhöhe mit Höhenbezugspunkt und zulässige Dachformen sind durch Planzeichen festgelegt.
 - 2.2 Die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

- 3. Grünordnung
 - 3.1 Die in der Planzeichnung als "zu erhalten" festgesetzten Einzelbäume sind in ihrem Bestand zu sichern. Bei Baumaßnahmen im Umfeld sind die notwendigen Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 zu treffen. Beim Ausfall oder wenn ein Erhalt auf Grund baulicher Zwänge nicht möglich ist, sind entsprechende Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück im Mengenverhältnis 1 : 1 vorzunehmen (Mindestgröße siehe Festsetzungen zu Baumpflanzungen).
 - 3.2 Die unbebauten Flächen der Grundstücke sind mit Rasen, Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen, soweit sie nicht als Geh- bzw. Fahrflächen oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge dienen. Es sind standortgerechte Pflanzenarten gem. Pflanzliste zu verwenden.
 - 3.3 Für Bäume ist eine spartenfreie, offene, durchwurzelbare Bodenfläche von 24 m² Grundfläche vorzusehen, bei mittelgroßen oder kleinen Bäumen von 12 m². Überdeckte Baumscheiben sind zulässig.
 - 3.4 Für die durch Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen sind Arten in standortgerechter Auswahl in der angegebenen Qualität, gemäß Artenliste zu verwenden. Bei der Anordnung der als "neuanzupflanzen" festgesetzten Bäume sind geringfügige Abweichungen gegenüber der Planzeichnung zulässig.
 - 3.5 Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen.
 - 3.6. Pflanzliste:

3.6.1 Bäume (Pflanzqualität mind. Stammumfang 18 -20 cm	Feldahorn ++)
Acer campestre	Spitzahorn
Acer platanoides	Bergahorn
Acer pseudoplatanus	Rotkastanie
Aesculus hippocastanum	Grauerle
Alnus incana	Sandbirke
Betula pendula	Hainbuche
Carpinus betulus	Rotbuche
Fagus sylvatica	Zitterpappel
Populus tremula	Steinweichsel ++)
Prunus mahaleb	Stieleiche
Quercus pedunculata	Sahweide ++)
Salix caprea	Ebenschke ++)
Sorbus aucuparia	Mehlbeere
Sorbus intermedia	Kiefer
Pinus silvestris	
 - 3.4.2 Sträucher:

Berberis vulgaris	Berberitze ++)
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hassel
Elaeagnus europaeus	Pfaffenhütchen ++)
Ligustrum vulgare	Liguster ++)
Prunus spinosa	Schlehe ++)
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa carnea	Heckenrose
Salix aurita	Ohrweide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball ++)
Taxus baccata	Eibe ++)
 - ++) Nicht im Zusammenhang mit Kinderplätzen

- 3.7 Im Schutzbereich der Hochspannungsleitungen dürfen nur Bäume und Sträucher mit einer Endwachshöhe von max. 6-7 m gepflanzt werden. Unter Berücksichtigung des Ausschwingbildes der Leitungen können nach Absprache mit den Trassenbetreibern im Einzelfall auch Bäume mit einer Endwachshöhe von 10 m gepflanzt werden. (Artenauswahl siehe 3.6.1 mit +)
- 3.8 Als Bestandteil des Bauantrags ist im Freistellungs- oder Baugenehmigungsverfahren ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.
- 3.9 Der Lärmschutzwall ist standortgerecht gemäß Pflanzliste zu begrünen.
- 3.10 Zur Vermeidung von Tötung oder Verletzung von gehöhrbrütenden Vogelarten dürfen notwendige Baumfällungen und Rodungen von Gehölzen nur im Zeitraum von 01. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden.

- 4. Verkehrsflächen und Stellplätze
 - 4.1 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Finsing in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln. Die Stellplätze sind gemäß der Planzeichnung anzulegen und zu gestalten. Geringe Abweichungen sind zulässig.
 - 4.2 Als Belag für die Fahrflächen ist Asphalt zulässig, wobei sämtliche Unterteilungen und Abgranzungen in Großpflastersteinen oder anderen Pflastersteinen auszuführen sind.
 - 4.3 Stellplätze und Fußwege sind mit versickerungsfähigem Oberbelag herzustellen.
- 5. Schallschutzmaßnahmen
 - 5.1 Die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 216075 / 2 vom 14.10.2016 des Ing. Büro Greiner ist Grundlage des Bebauungsplans und zu beachten. Auf Grund möglicher Geräuschemissionen durch die Sport- und Freizeitgeräusche sowie die Gewerbegeräusche sind für die schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Bebauungsplans (Betriebsleiter-/Personalwohnungen / Hotelzimmer etc.) erhöhte Schallschutzm-Maße vorzusehen. Die lärmbeaufschlagten Außenflächen der einzelnen Raumbarten, insbesondere der Aufenthaltsräume von Wohnungen (Art. 45 BayBO) sollen ein resultierendes bewertetes Schallschutzniveau entsprechend der Tabelle 8 der DIN 4109 aufweisen. Hierbei ist der Lärmpegelbereich IV der DIN 4109 zugrunde zu legen.

Der Schalleistungspegel haustechnischer Anlagen (HLS, RWA, etc.) ist jeweils derart zu begrenzen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm der jeweiligen Gebietskategorie an der angrenzenden maßgebenden Bebauung um mindestens

- 10 dB(A) unterschritten werden.
 - 6. Wasserschutzgebiet
 - 6.1 Die Schutzgebietsverordnung für das Wasserschutzgebiet Finsing, vom 11.12.1990 ist zu beachten.
 - 6.2 Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln ist nach § 6, Abs. 2 Pflanzenschutzgesetz, auf allen Flächen verboten, die nicht landwirtschaftlich, forstwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzt werden.
 - D. Hinweise
 - 1. ——— Bestehende Grundstücksgrenzen
 - 2. z. B 629 Flurstücksnummer
 - 3. Vorhandene Hauptgebäude
 - 4. Vorgeschlagene Anordnung der Baukörper
 - 5. Die schalltechnische Untersuchung Nr. 216075 / 2 vom 14.10.2016 zeigt, dass prinzipiell die schalltechnische Verträglichkeit zwischen den innerhalb des Planungsgebiets geplanten bzw. vorhandenen geräuschemittierenden Nutzungen und den maßgebenden schutzbedürftigen Wohnungen erreicht werden kann.
 - 6. Eventuell zu Tage tretende Bodenmängel unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde (gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DschG) und sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
 - 7. Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können auch an Wochenenden, Sonn- und Feiertagen auftreten und müssen im ortsüblichen Umfang hingenommen werden.
 - 8. Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art innerhalb der Schutzzonen der 110-kV-Leitungen, sowie Abgrabungen im Bereich von 10 m zu den Mastfundamenten sind im Zuge des Genehmigungsverfahrens und vor Bauausführung mit der Bayerwerk AG abzustimmen.

- E. Nachrichtliche Übernahmen
 - 1. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
 - 2. Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage München-Ost vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 folgende) erstellt werden. Unversehrtes Niederschlagswasser ist, soweit die Untergrundverhältnisse es erlauben, zu versickern. Dabei soll als primäre Lösung eine ortsnah flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht angestrebt werden. Diese ist bei Einhaltung der Randbedingungen der NWFreiV genehmigungsfrei. Je Versickerungsanlage dürfen dabei höchstens 1000 m² befestigte Fläche angeschlossen werden. Ist eine Flächenversickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige unterirdische Versickerung über (Mulden-) Rigolen vorzusehen. Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) einzuhalten. Soll von den TRENGW abgewichen werden, ist

- ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich. Das DWA-Arbeitsblatt A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" ist zu beachten (§46 Abs. 2 WHG, TRENGW). Das Wasserversorgungsamt München ist am Baugenehmigungsverfahren für das Hotel zu beteiligen. Hierfür sind dem Wasserversorgungsamt die Bauantragsunterlagen inklusive Freiflächengestaltungsplan und Entwässerungsplanung sowie ein Fachgutachten über die Grundwassersituation vorzulegen.
- 3. Von Entwässerungsgräben und -bächen ist ein Mindestabstand zu baulichen Anlagen, Straßen, Wegen und Begrenzungen von fünf Metern, gemessen von der Böschungsoberkante, einzuhalten.
- 4. Gegen die hohen Grundwasserstände ist jedes Bauvorhaben zu sichern. Keller sind wasserdicht und auftrittssicher auszuführen und, sofern Maßnahmen geplant sind, in das Grundwasser eingreifen, ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit dem Landratsamt Erding als Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

F. Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat Finsing hat in der Sitzung vom 02.11.16 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.01.17 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Finsing, den 25.06.21
 1. Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 16.01.17 hat in der Zeit vom 03.02.17 bis 08.03.17 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Finsing, den 25.06.21
 1. Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 16.01.17 hat in der Zeit vom 03.02.17 bis 08.03.17 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Finsing, den 25.06.21
 1. Bürgermeister

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat Finsing gebilligten Bebauungsplan-Entwurfes in der Fassung vom 28.02.20 hat in der Zeit vom 28.05.20 bis 30.06.20 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Finsing, den 25.06.21
 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.11.20 wurde vom Gemeinderat Finsing am 30.11.20 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Finsing, den 25.06.21
 1. Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte am 02.07.21; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in der Fassung vom 30.11.20 in Kraft (§ 10 Abs. 3 (4) BauGB).

Finsing, den 02.07.21
 1. Bürgermeister

Bauvorhaben	5. Änderung Bebauungsplan "Sondergebiet Sportanlagen Ortsteil Neulfinsing"		
Planinhalt	Bebauungsplan: Planzeichnung Festsetzungen durch Planzeichen Festsetzungen durch Text Hinweise nachrichtliche Übernahmen Verfahrensvermerke	Bearbeiter	bh
		Datum	30.11.2020
		Maßstab	1/1000
Vorhabens-träger	Gemeinde Finsing vertreten durch Herrn 1. Bürgermeister Kressirer Rathausplatz 1 85464 Finsing		
Verfasser	Planungsgruppe Heilmaier Dipl. Ing. (FH) Markus Heilmaier Wilhelm-von-Diez-Str. 3 85435 Erding Tel. 08122 40110, Fax 08122 229055 planungsgruppeheilmaier@onlin.de		