

Gemeinde

FINSING
LANDKREIS ERDING

Bebauungsplan

3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
„SONDERGEBIET SPORTANLAGEN
ORTSTEIL NEUFINSING“

Flurnummern

632, 632/1, 633, 611/T, 634, 636, 636/4 636/16, 646/T,
487/16T, 487/8T, 624/T

Planfertiger

Architekturbüro
J. NIEDERMAYER
Hauptstr. 27 / 85464 Neufinsing / Tel. 08121/81438

Plandatum

10.07.1992	
26.04.1993	
28.01.1994	
12.10.2000	1. Änderung
19.05.2009	Entwurf 2. Änderung
29.07.2009	Billigung 2. Änderung
12.04.2010	2. Änderung
28.09.2011	3. Änderung

Dieser Plan ersetzt alle vorangegangenen Fassungen

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

ES FOLGT SETE 2

SATZUNG

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich und Gebietsabgrenzung bzw.-Zusammenfassung

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

2. Öffentliche Verkehrsflächen


2.1  Straßenbegrenzungslinie

2.2  Öffentliche Verkehrsfläche: Fahrbahn

2.3 z.B.:  Öffentliche Stellplätze für Kfz mit Angabe der Anzahl

3. Baunutzung, Baugrenzen, Bauweise:

3.1  Sondergebiet

3.2  Gemeinbedarfsfläche Kindergarten


3.3  Entsorgungsfläche Recyclinghof (Stufe 3)

3.4  Baugrenze

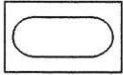







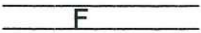
3.5 z.B.: BM 35.000m³ Maximal zulässige Baumasse in cbm umbauten Raum je Bauraum

3.6 z.B.: GR 4.500m² Maximal zulässige Grundfläche in qm


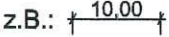
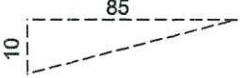

3.7 z.B.: GF 1.300m² Maximal zulässige Geschoßfläche in qm





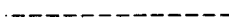

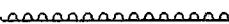
3.8  Vorgeschriebene Firstrichtung für Satteldächer

4. Grünflächen, Begrünung

- 4.1  Sportplatz
- 4.2  Sportliche Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen (Elektro-Kart-Halle, Nebeneinrichtungen, Gaststätte).
- 4.3  Kinderspielplatz
- 4.4  Zu pflanzende Bäume
- 4.5  Zu pflanzende Sträucher
- 4.6  Zu erhaltende Bäume
- 4.7  Zu erhaltende Sträucher
- 4.8  Fußwegverbindungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen
- 4.9  Landwirtschaftlicher Weg

5. Sonstige Festsetzungen

- 5.1  Abgrenzung des Maßes unterschiedlicher Nutzung
- 5.2 **a** Kennzeichnung der Bereiche unterschiedlicher Nutzung
- 5.3 z.B.:  Maßangabe in Metern
- 5.4  Sichtdreieck
- 5.5  Eigentümerweg, gemäß Art. 53 Nr. 3, Bayerisches Straßen- und Wegegesetz

- 5.1 z.B.:  Stellplätze für Kfz auf Eigentümerwegen
mit Angabe der Anzahl
- 5.2  Lärmschutzwall
- 5.3  Lärmschutzwand
- 5.4  Hochspannungsleitung
- 5.5  Schutzbereich Hochspannung sleitung
- 5.6  Hochspannungsmast mit Schutzbereich
- 5.7  Grenze Wasserschutzgebiet

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Das Bauland ist als Sondergebiet gem. § 9 Baugesetzbuch – Bau GB –
In Verbindung mit § 11 Baunutzungsverordnung (Bau NVO) festgesetzt
- 1.2 Das Baugebiet gliedert sich in fünf Sondergebiete.
In den fünf Teilen des Sondergebiets sind im Einzelnen
folgende Nutzungen zulässig:

Teilbereich a:

Freizeitanlage mit Tennisplätzen, Intercourt und dazugehörigen
Freizeiteinrichtungen, inklusive dazugehörigem Gaststättenbetrieb.

Elektro-Kart-Halle gemäß Planeinschrieb.

Im vorgesehenen Bauraum ist ein Satteldach oder satteldachähnliches Pultdach
(zwei Pultdächer in der vorbeschriebenen Firstrichtung mit ihrem höheren
Teil aneinanderstoßend) zulässig.

Firsthöhe: max. 13,0m; darf jedoch nicht in den 10 m Sicherheitsraum
der 110 KV - Leitung ragen

Traufhöhe: max. 6,0m;

Dachflächen: ziegelrot

Wandflächen weiße oder helle Putzfarben oder naturholzfarben verkleidet

Teilbereich b:

Freizeitanlagen mit Tennisplätzen, Stockbahnen, Bolzplatz und Fußballplatz.

Im vorgesehenen Bauraum ist ein Gebäude mit Erd- und Dachgeschoß möglich,

Dachneigung : max. 35

Dacheindeckung : ziegelrot

Fassade : weiße oder helle Putzfarben.

Glasflächen sind in Breiten kleiner als 1,80m zu unterteilen

Holzverschalungen sind in hellen Naturtönen auszuführen. Es darf

an der Fassade kein Welleternit oder Tapezblech oder ähnliches

verwendet werden.

Teilbereich c:

Gemeinbedarfsfläche für Kindergarten mit 3 Personalwohnungen. Im vorgesehenen Bauraum ist ein maximal zweigeschoßiges Gebäude mit Satteldach, oder satteldachähnlichen Pultdächern zulässig. Andere Dachformen können in besonderen Fällen ebenfalls genehmigt werden.

Firsthöhe : max. 12m

Traufhöhe : max. 6m

Dachneigung : max. 35 Grad

Dacheindeckung : Ziegeldeckung oder Blecheindeckung.

Teilbereich d:

Entsorgungsfläche für Recyclinghof (Stufe 3)

Der Standplatz soll einen ebenen und ausreichend befestigten

Untergrund aufweisen, der leicht zu reinigen ist und über einen

Wasserabfluß verfügt. Die Fläche soll mindestens 700m² betragen.

Dies sind Gesamtflächen, die auch Rangier- und Manipulationsflächen berücksichtigen, die entsprechend zu kennzeichnen sind. Als

Abfluß ist ein Bodenablauf vorzusehen, der an das örtliche Kanal-

netz angeschlossen ist. Die Transportfläche darf keine Stufen aus-

weisen. Dies gilt auch für einen Anschluß der Transportfläche an

die Verkehrsfläche außerhalb des Standplatzes. Auf die Einhaltung

eines ausreichenden Abstandes zu stromführenden Freileitungen ist

zu achten. Das Gelände ist durch eine mindestens 2 m hohe Umzäu-

nung zu sichern. Im Bereich der Transportfläche ist in der Umzäu-

nung mindestens ein verschließbares Tor vorzusehen.

Teilbereich e:

Hotel mit zwei Personalwohnungen

Im vorgesehenen Bauraum ist ein maximal zweigeschossiges Gebäude mit Satteldach, oder satteldachähnlichen Pultdächern zulässig. Andere Dachformen können in besonderen Fällen ebenfalls genehmigt werden.

Firsthöhe : max. 12m, dürfen jedoch nicht in den Sicherheitsraum der Stromleitung ragen.

Dachneigung : max 35 Grad

Dacheindeckung : Ziegeldeckung oder Blecheindeckung.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die maximal zulässige Baumasse pro Bauraum ist mit entsprechender Zahlenangabe in cbm umbauten Raum und qm Grundfläche durch Planzeichen festgesetzt.

3. Grünordnung

- 3.1 Die in der Planzeichnung angegebenen Standorte von Bäumen und Sträuchern sind bindend. Geringe Abweichungen sind möglich.
- 3.2 Es sind nur bodenständige Gehölze lt. Gehölzliste 3.4 zu verwenden.
- 3.3 Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume müssen auf Kosten der Eigentümer nachgepflanzt werden.
- 3.4 Für die auf Grund dieser Festsetzung zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind folgende Arten zulässig.
- 3.4.1 Bäume

Acer campestre	Feldahorn	+))
Acer platanoides	Spitzahorn	
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie	
Alnus incana	Grauerle	

<i>Betula verrucosa</i>	Sandbirke	
<i>Carpinus betulus</i>	Weißbuche	
<i>Fagus silvatica</i>	Buche	
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel	
<i>Prunus mahaleb</i>	Steinweichsel	+))
<i>Quercus pedunculata</i>	Stieleiche	
<i>Salix caprea</i>	Palmweide	+))
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	+))
<i>Sorbus intermedia</i>	Mehlbeere	
<i>Picea abies</i>	Fichte	
<i>Pinus silvestris</i>	Kiefer	

3.4.2 Sträucher:

<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze	
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	++))
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche	++))
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	
<i>Rosa camina</i>	Heckenrose	
<i>Salix aurita</i>	Ohrweide	
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide	
<i>Vivurnum lantana</i>	Wolliger Schneeball	
<i>Taxus baccata</i>	Eibe	++))

++) Nicht im Zusammenhang mit Kinderplätzen

3.5 Für die auf Grund dieser Festsetzung zu pflanzenden Bäume wird eine Pflanzgröße mit Stammumfang von mind. 18/20 cm festgesetzt.

3.6 Für die auf Grund dieser Festsetzung zu pflanzenden Sträucher wird eine Pflanzgröße von mind. 60/80 cm festgesetzt.

- 3.7 Im Schutzbereich der Hochspannungsleitungen dürfen nur Bäume und Sträucher mit einer Endwachshöhe von max. 6-7m gepflanzt werden. Unter Berücksichtigung des Ausschwingbildes der Leitungen können nach Absprache mit der E.ON Netz GmbH im Einzelfall auch Bäume mit einer Endwachshöhe von 10 m gepflanzt werden.
(Artenauswahl siehe 3.4.1 +)
- 3.8 Die Lärmschutzwand ist standortgerecht zu begrünen.
- 3.9 Zwischen dem Sondergebiet e und der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche im Norden ist eine Buchenhecke mit höchstens 2 Meter Höhe und einem Pflanzabstand von 1 Meter zur landwirtschaftlichen Fläche zu pflanzen. Der Grünstreifen zwischen den Parkplätzen und der landwirtschaftlichen Fläche ist 1,50 Meter breit auszubilden.
- 3.10 Bei der Genehmigungsplanung ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

4. Verkehrsflächen

- 4.1 Als Belag für die Verkehrsflächen ist Asphalt zulässig, wobei sämtliche Unterteilungen, Stellplätze und Abgrenzungen in Großpflastersteinen oder anderen Pflastersteinen auszuführen sind.
- 4.2 Stellplätze und Fußwege mit Ausnahme des Fußweges zwischen dem öffentlichen Fußballplatz sowie der Stellplätze im Buchenweg sind mit versickerungsfähigem Oberbelag herzustellen.
- 4.3 Die Parkplätze dürfen zwischen 22 Uhr und 7 Uhr von LKWs nicht benützt werden.

5. Eigentümerwege

Die mit dem Planzeichen 5.5 gekennzeichneten Straßen und Wege sind von den Grundstückseigentümern in unwiderruflicher Weise einem beschränkt öffentlichen Verkehr zur Verfügung zu stellen.



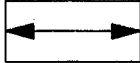
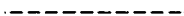
6. Schallschutzmaßnahmen




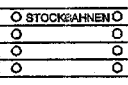

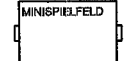
- 6.1 Die zu errichtende Lärmschutzwand, nördlich des Fußballplatzes, muss eine Höhe von mindestens 3,5 m und ein Flächengewicht von jeweils 10 kg pro qm aufweisen. Die Lärmschutzwand muss fugendicht sein und direkt an die Elektro-Kart-Halle anschließen. Die Lärmschutzeinrichtung westlich des Mini-feldes muss eine Höhe von mindestens 5,30 m (bezogen auf das Höhenniveau der Wohnbebauung) aufweisen, wobei eine Höhe von 5,30 in einem Abstand von 7 m von der nördlichen Grundstücksgrenze erreicht werden muss.
- 6.2 Die Stockbahn ist am Westrand mit einer mindestens ein Meter hohen Schallschutzwand über Erdgleiche abzuschirmen.

7. Wasserschutzgebiet

- 7.1 Die Schutzgebietsverordnung für das Wasserschutzgebiet Finsing, vom 11.12.1990 ist zu beachten.
- 7.2 Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln ist nach § 6, Abs. 2 Pflanzenschutzgesetz, auf allen Flächen verboten, die nicht landwirtschaftlich, forstwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzt werden.

C. Hinweise

1.  Bestehende Grundstücksgrenzen
2. z.B. 629 Flurstücksnummer
3.  Vorhandene Hauptgebäude
4.  Vorgeschlagene Anordnung der Baukörper
5.  Vorgeschlagene Unterteilung der Sportplatzflächen in verschieden genutzte Bereiche sowie Abgrenzung des Spielplatzes, bzw. Recyclinghofes gegenüber anders genutzter Flächen.

6.  Vorgeschlagene Anordnung der Tennisplätze
7.  Vorgeschlagene Anordnung des öffentlichen Trainingsplatzes
8. MINIGOLF Vorgeschlagene Anordnung des Minigolfplatzes
9.  Vorhandene Tennisplätze
10.  Vorhandene Stockbahnen
11.  Vorhandener öffentlicher Fußballplatz
12.  Vorhandenes Minispielfeld

13. Eine Nutzung des Minispielfeldes innerhalb der Ruhezeiten ist gemäß Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) nicht und die Nutzung der Kartenanlage nur eingeschränkt möglich.


D. 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.
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.
5. Im Baugenehmigungsverfahren für den Recyclinghof ist das Wasserwirtschaftsamt Freising zu hören.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 28.09.2011 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Sportanlagen Ortsteil Neufinsing“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13 a BauGB) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.10.2011 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.09.2011 hat in der Zeit vom 11.10.2011 bis 11.11.2011 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.09.2011 hat in der Zeit vom 11.10.2011 bis 11.11.2011 stattgefunden.
4. Bei der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde der Gemeinde mitgeteilt, dass die Voraussetzungen nach § 13 a BauGB nicht vorliegen, sondern das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden kann. Die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Sportanlagen Ortsteil Neufinsing“ wurde als vereinfachtes Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB weitergeführt. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.09.2011 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.12.2011 bis 13.01.2012 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.09.2011 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.12.2011 bis 13.01.2012 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Finsing hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 13.02.2012 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 28.09.2011 als Satzung beschlossen.

Finsing, den 09.03.2012

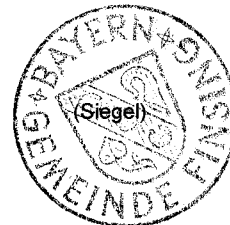

Max Kressirer
1. Bürgermeister



7. Ausgefertigt

Finsing, den 09.03.2012


Max Kressirer
1. Bürgermeister

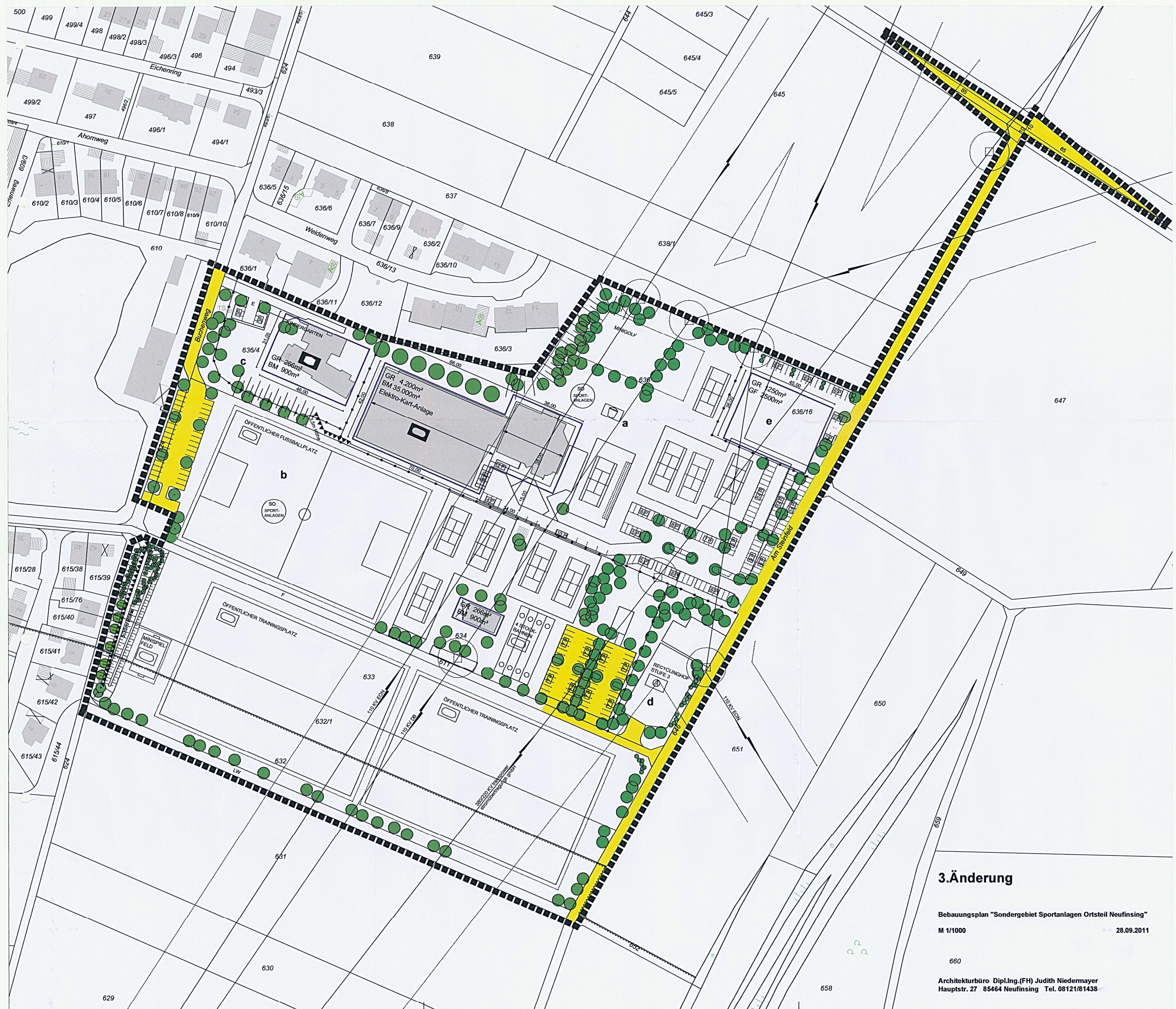


8. Der Satzungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplans wurde am 16.03.2012 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Finsing, den 19.03.2012


Max Kressirer
1. Bürgermeister





3.Änderung

Bebauungsplan "Sondergebiet Sportanlagen Ortsteil Neufinsing"

M 1/1000

28.09.2011

660

Architekturbüro Dipl.Ing.(FH) Judith Niedermayer
 Hauptstr. 27 85464 Neufinsing Tel. 08121/81438