

Gemeinde **FINSING**  
**LANDKREIS ERDING**

Bebauungsplan **5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „KIESHÜGEL, EICHERLOH“**  
**VEREINFACHTE ÄNDERUNG**

Plannummern  
2431, 2431/1, 2431/2, 2431/3, 2431/4, 2431/5, 2431/6, 2431/7, 2431/8, 2431/9, 2431/10, 2431/11, 2431/12, 2431/13, 2431/14, 2431/15, 2431/16, 2431/17, 2431/18, 2431/19, 2431/20, 2431/21, 2431/22, 2431/23, 2431/24, 2431/25, 2431/26, 2431/27, 2431/28, 2431/29, 2431/30, 2431/31, 2431/32, 2431/33, 2431/34, 2431/35, 2431/36, 2431/37, 2431/38, 2431/39, 2431/40, 2431/41, 2431/42, 2431/43, 2431/44, 2431/45, 2431/46, 2431/47, 2431/48, 2431/49, 2431/50, 2431/51, 2431/52, 2431/53, 2431/54, 2431/55, 2431/56, 2431/57, 2431/58, 2431/59, 2431/60, 2431/61, 2431/62, 2431/63, 2431/64, 2431/65, 2431/66, 2431/67, 2431/68, 2431/69, 2431/70, 2431/71, 2431/72, 2431/73, 2431/74, 2431/75, 2431/76, 2431/77, 2431/78, 2431/79, 2431/80, 2431/81, 2431/82, 2431/83, 2431/84, 2431/85, 2431/86, 2431/87, 2431/88, 2431/89, 2431/90, 2431/91, 2431/92, 2431/93, 2431/94, 2431/95, 2431/96, 2431/97, 2431/98, 2431/99, 2431/100

Planfertiger **Planungsbüro J. NIEDERMAYER**  
Hauptstr. 27 / 85464 Neufuring / Tel. 08121/81438

Vorplanung **Dipl. Ing. F.X. HUBER**  
Eichengässle 15, 85464 Neufuring

Planstandum  
Vorplanung 07.11.1984  
Fertigung 05.07.1988  
08.04.1991  
08.07.1991  
21.03.1994  
24.10.1994  
21.03.1995  
18.09.2000  
30.10.2006

Dieser Plan ersetzt alle vorangegangenen Fassungen

Die Gemeinde Finsing erläßt aufgrund § 1 bis 4 sowie 8 ff. Baugesetzbuch -BauGB-, Art. 98 der Bayerischen Bauordnung -BayBO- und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern GO-diesen Bebauungsplan als

**SATZUNG**

**A. FESTSETZUNGEN**

1. Geltungsbereich und Gebietsabgrenzung

a. Abgrenzung des Geltungsbereichs.  
b. Abgrenzung des Teilbereichs, für den alle bisherigen Festsetzungen ersatzlos aufgehoben werden.  
c. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen.  
d. Kennzeichnung der Bereiche unterschiedlicher Nutzung  
e. Bereich der 5. VEREINFACHTEN ÄNDERUNG

2. Art der baulichen Nutzung

a. **WA** Allgemeines Wohngebiet

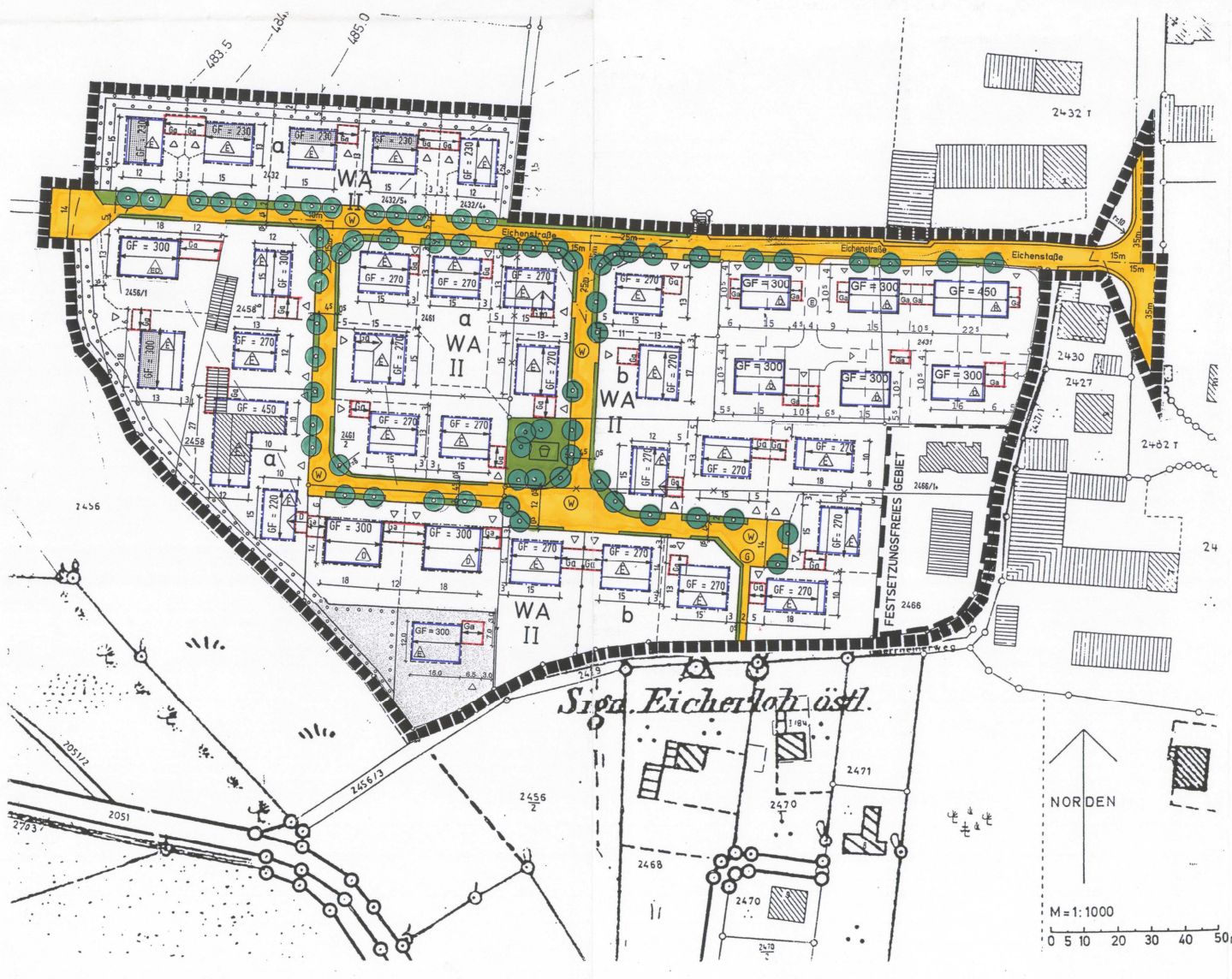
b. Nicht zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleinierhaltung, wobei die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleinierhaltung gemäß Ziffer 8 dieser Festsetzungen unberührt bleibt.

3. Maß der baulichen Nutzung

a. **GF = 270** Höchstzulässige Größe der Geschosfläche innerhalb eines Bauraums in Quadratmetern. Bei Grundstücksteilung innerhalb eines Bauraums ist jeweils nur der dem Grundstücksanteil entsprechende Geschosflächenanteil zulässig.  
b. **II** Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse in einem Bauraum (zwei Vollgeschosse, Erdgeschoss und ausgebauter Dachgeschoss als Vollgeschos).  
c. Die Grundflächenzahl gemäß § 19 der Bauzonierungsverordnung -BZO- darf je Grundstücksparzelle maximal 0,4 betragen. Die zulässige Grundfläche darf durch Anlagen gemäß § 19 (4) BauNVO um maximal 50% überschritten werden.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (Bauraum)

a. Baugrenze



5. Bauweise der Hauptgebäude

a. Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten

b. Einzelhäuser zulässig

c. Doppelhäuser zulässig

d. Reihenhäuser zulässig

e. Bei Einzelhäusern sind max. 2 Wohneinheiten je Grundstück zulässig. Bei Doppelhäusern und Reihenhäusern ist 1 Wohneinheit je Grundstück zulässig.

6. Höhe der Hauptgebäude

a. Im Quartier **C** darf die Wandhöhe, gemessen zwischen natürlicher Geländeoberfläche und Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachstuhl 4,20 Meter nicht überschreiten.  
b. Im Quartier **D** ist eine Wandhöhe von bis zu 6,0 Metern zugelassen.  
c. Die Sockelhöhe, gemessen zwischen natürlicher Geländeoberfläche und Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Erdgeschossfußboden der der Erschließungsstraße zugewandene Gebäudesite, darf 0,30 Meter nicht überschreiten.  
d. Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur ausnahmsweise zulässig.

7. Bauliche Gestaltung der Hauptgebäude

a. Dächer sind als Satteldächer auszuführen.  
b. vorgeschriebene Hauptfirstrichtung.  
c. Die Dachneigung darf bei einer Wandhöhe bis 4,20 Meter maximal 45 Grad betragen. Bei einer Wandhöhe von mehr als 4,20 Meter, maximal 35 Grad.  
d. Zur Dachdeckung sind nur Dachziegel in roter Farbe zulässig; Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie am Dach sind allgemein zulässig, sofern sie sich in Form, Farbe und Material einfügen.  
e. Dachgauben sind mit Ausnahme der nachbezeichneten Gebäudesiten ab einer Dachneigung von 35° zulässig, und zwar je Gebäude zwei Stück mit einer Fensterfläche von je maximal 1,5 Quadratmetern.  
f. Gebäudesite, auf welcher Dachgauben nicht zulässig sind.  
g. Dachflächenfenster sind nur bis zu einer Größe von je 1,20 Quadratmetern und einer Anzahl von 2 Stück pro Gebäude zulässig.  
h. Für die Gebäude-Außenwände ist weißer Verputz vorgeschrieben, Wandverkleidungen sind nur in naturfarbenen Holz oder naturfarbenen Wandziegeln in Schuppendeckung zulässig.  
i. Doppelhäuser sind profillgleich zu errichten.  
j. Gebäudevorbauten aus Glas (Veranden, Wintergarten) sind innerhalb des Bauraums allgemein zulässig sowie bei einer Überschreitung der Baugrenze um maximal 2 Meter ausnahmsweise zulässig, die ausnahmsweise Zulässigkeit ist nur zu erteilen wenn nachbarschützende Rechte nicht verletzt werden.

8. Garagen und Nebenanlagen

a. Pro Wohneinheit werden mindestens 1,5 Stellplätze festgelegt, bei ungetradeten Wohneinheiten, je Grundstücksparzelle, ist die Stellplatzzahl aufzurunden. Die Stellplätze sind in dem vorgesehenen Bauraum als Stellplatz oder Garage (bzw. Duplexgarage) zu errichten.  
b. Garagen sind innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen sowie innerhalb eines Bauraums zulässig, sie müssen jedoch an der Einfahrtsseite mindestens 5,0 Meter vom Fahrbahnrand entfernt sein.  
c. Fläche für Garage  
d. Sofern Doppelgaragen vorgesehen sind, ist an der gemeinsamen Grenze Grenzbebauung vorgeschrieben, offene, überdachte Durchgänge gelten dabei als Teil der Garage.  
e. Standplätze für Abfallbehälter sind in die Garage zu integrieren.  
f. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind innerhalb der Bauräume sowie innerhalb der Flächen für Garagen allgemein zulässig, bis zu einer Grundfläche von 10 Quadratmetern und einer Traufhöhe von 2,2 Metern sind sie auch außerhalb der Bauräume und der Flächen für Garagen zulässig.  
g. Für die bauliche Gestaltung von Garagen und Nebenanlagen gelten die für Hauptgebäude erlassenen Gestaltungsfestsetzungen (Ziffer 7 dieser Festsetzungen) sinngemäß. Die Dachausbildung und die Dachneigung sind an das Hauptgebäude anzupassen; bei freistehenden Garagen und Nebenanlagen ist eine geringere Dachneigung zulässig, sofern 30 Grad nicht unterschritten werden. Zusammengebaute Garagen sind profillgleich zu errichten.

9. Immissionsschutz

a. Zur Minimierung von Geruchsbelastungen müssen die beiden nordöstlichen Wohnhäuser auf Fl.Nr. 2431 eine immissionsabgewandte Orientierung der Aufenthaltsräume erhalten.

10. Einfriedigungen

a. Als Einfriedigungen sind nur Heckenpflanzungen, sockellose Zäune mit senkrechten Holzlaten oder sockellose, rostgeschützte Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung zulässig. An den Garageneinfahrten und an den Standplätzen für Abfallbehälter können Mauern von geringer Länge ausnahmsweise zugelassen werden.  
b. Garageneinfahrten dürfen bis zu einer Einfriedigung von 5,0 Metern bis zum Fahrbahnrand hin nicht eingefriedet werden.  
c. Die Höhe der Einfriedigungen darf 1,0 Meter, gemessen ab Straßenoberkante bzw. natürlicher Geländeoberfläche nicht überschreiten.  
d. in diesem Bereich besteht Einfriedigungsverbot

11. Verkehr

a. Straßenbegrenzungslinie

b. Fahrbahn bzw. Geh- und Radweg

c. als Wohnstraße bestimmte Verkehrsfläche

d. Eigentümerweg gemäß Art. 53, Nr. 3 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz

e. als selbständig geführter Geh- und Radweg bestimmte Verkehrsfläche

f. Straßenbegleitgrün

g. Sichtdreieck für den Straßenverkehr; innerhalb des Sichtdreiecks ist jede Art von Bebauung, Bepflanzung oder Lagerung von mehr als 1,0 Meter Höhe über Straßeneberkante unzulässig; ausgenommen hiervon sind einzelnstehende, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz über 2,5 Meter Höhe.

h. Fläche, für die ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt wird; private Zufahrten sind innerhalb dieser Fläche zu schaffen.

i. Für die Befestigung von Grundstücksfahrten sowie privaten Verkehrsflächen sind wasserdrucksichere Beläge zu verwenden (wassergebundene Decke oder kleinteilige, weitaufge Pflaster).

j. vorgeschriebene Grundstückszufahrt.

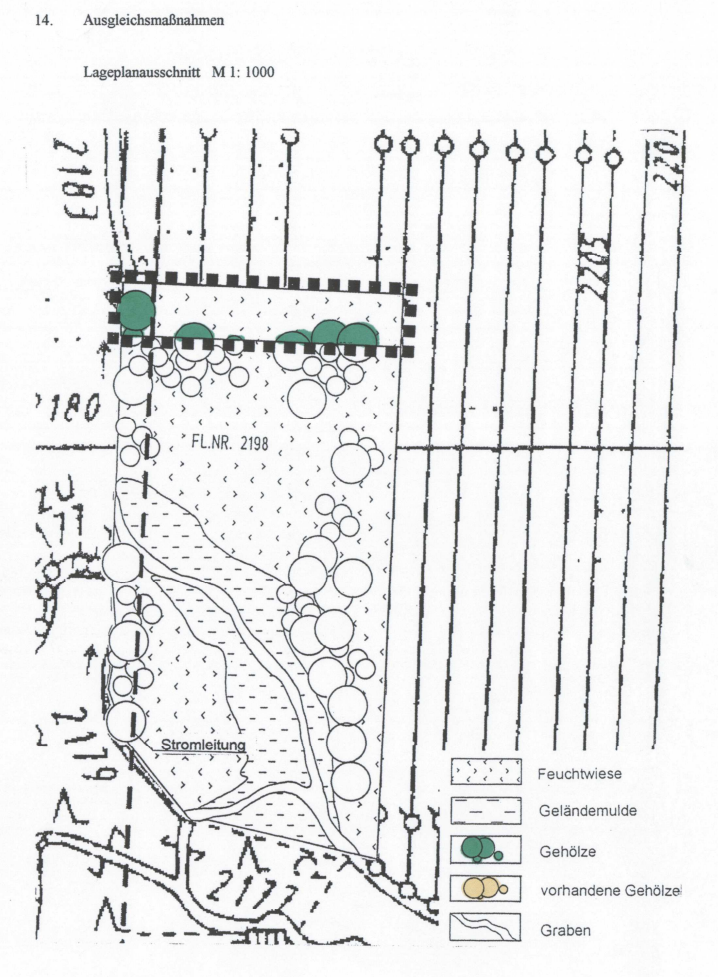
12. Ver- und Entsorgung

a. Alle Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.  
b. Alle Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des Abwasserzweckverbands München-Ost.  
c. Neue Stromversorgungs- und Telefonleitungen sind nur als Erdkabel zulässig.

13. Grünordnung

a. Öffentliche Grünfläche

b. Öffentlicher Kinderspielplatz für Kleinkinder, die Bekanntmachung über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen (LUMBI. Nr. 7/8 1976) ist zu beachten.  
c. Zu pflanzende Straßenbäume der festgesetzten Art und Größe (siehe Ziffern 12. h. und i.).  
d. Fläche, auf der die Anpflanzung von Gehölzen der festgesetzten Art und Größe (siehe Ziffern 12. h. und i.) als geschlossene Ortsrandbepflanzung mit einem Mindestanteil Großbäume von 10 % vorgeschrieben ist.  
e. Innerhalb der Baugrundstücke sind pro angefangene 300 Quadratmeter Fläche, mindestens ein Baum und ein Strauch der festgesetzten Art und Größe (siehe Ziffern 12. h. und i.) zu pflanzen.  
f. Die aufgrund dieser Festsetzungen zu pflanzende Gehölze sind auf Dauer zu erhalten und erforderlichenfalls zu ersetzen.  
g. Für die aufgrund dieser Festsetzungen zu pflanzende Gehölze sind folgende Arten zulässig:  
Bäume: Buche, Stieleiche, Kiefer, Zitterpappel, Eberesche, Birke, Salweide.  
Sträucher: Faulbaum, Roter Holunder, Hasel, Schneeball, Weißdorn, Schlehe, Heckenkirsche.  
h. Für die aufgrund dieser Festsetzungen zu pflanzenden Gehölze sind folgende Mindestgrößen vorgeschrieben:  
Bäume: Stammumfang 20cm, Höhe 4m.  
Sträucher: Höhe 100 cm.



Der Ausgleich findet auf der Teilfläche von Fl.Nr. 2198, Gemarkung Finsing (Ökotopte Gemeinde Finsing) statt. Die Größe der Ausgleichsfläche beträgt 954 m<sup>2</sup>. Entsprechend der Lage im Finsinger Moos ergeben sich für genanntes Flurstück folgende Ziele:

- Wiederherstellen des ursprünglichen Gewässerverlaufs
- Anlage vernähter Geländemulden entlang des Grabens
- Beseitigung standortfremder Gehölze (Fichten)
- Anpflanzen einiger Gehölzgruppen aus Arten der potentiellen natürlichen Vegetation (Erlen - Eichen - Auwald) im Norden des Grundstücks.
- Einsatz von artenreichem Feuchtwiesenland in die verbleibende Fläche.
- Die weitere Entwicklung ist der natürlichen Sukzession zu überlassen.
- Vor der Umgestaltung ist eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.

15. Maßangaben

a. z.B. Längenmaß in Metern (z.B. 10 m).

b. z.B. Kurvenradius in Metern (z.B. 8 m).

B. HINWEISE

1. Bestehende Grundstücksgrenze

2. Aufzunehmende Grundstücksgrenze

3. Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

4. z.B. 2440 Bestehende Flurstücksummern

5. Bestehendes Hauptgebäude

6. Bestehende Nebengebäude

7. Gebäudeschema für geplante Gebäude

8. Bauvorhaben sind gegen die hohen Grundwasserstände zu sichern.

9. Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

Kartengrundlage: **Bebauungsplan „Kieshügel-Eicherloh“ i.d.F. vom 21.03.1995 mit amtlichem Katasterblatt M 1:1000**

Maßnahme: **Planzeichnung der Maßnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Mächtigkeiten. Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.**

Planfertiger: **Gemeinde:**  
Finsing, den 25.01.2023  
*(J. Niedermayer)* *(I. Bürgermeister)*

C. VERFAHRENSHINWEISE

Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 30.10.06 gefasst (§2 Abs.1 BauGB).

Den von der Bebauungsplanänderung betroffenen Bürgern und Trägern öffentlicher Belange wurde auf der Grundlage des Entwurfs der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 30.10.06 in der Zeit vom 27.11.06 bis 15.12.06 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§13 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 30.10.06 wurde vom Gemeinderat am 15.01.07 gefasst (§10 Abs.1 BauGB).

Die nach § 13 BauGB erfolgte vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes unterliegt nicht der Genehmigungs- oder Anzeigepflicht (§ 246 Abs. 1a BauGB).

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 26.01.07 dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 245 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Bebauungsplanänderung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 30.10.06 in Kraft (§ 10 Abs.3 BauGB).

Finsing, 26.01.07  
Ort Datum  
*(I. Bürgermeister)*  
Unterschrift **I. Bürgermeister**