

Die Gemeinde Finsing erfüllt aufgrund §§ 1 bis 4 sowie 8 ff Baugesetzbuch - BauGB -, Art 18 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

- A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**
- 1. Geltungsbereich**
- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- 2. Öffentliche Verkehrsflächen**
- 2.1 Straßenbegrenzungslinie
- 2.2 öffentliche Verkehrsfläche: Fahrbahn und Gehweg
- 2.3 Verkehrsbezogene Wohnstraße
- 2.4 Öffentliche Stellplätze für KFZ mit Angabe der Anzahl z.B. 2 Stellplätze
- 2.5 Verkehrsflächen, Straßenbegleitgrün
- 3. Bauraum, Baugrenze, Baueinteilung**
- 3.1 Allgemeines Wohngebiet
- 3.2 Baueinteilung
- 3.3 Baugrenze
- 3.4 max. zulässige Geschosshöhe pro Baureaum in qm z.B. 450 qm
- 3.5 Zahl der zulässigen Vollgeschosse z.B. II
- 4. Garagen und Tiefgaragen**
- 4.1 Baureaum für Einzel-, Doppel-, bzw. Mehrfachgaragen einschli. die Zufahrt mit Angabe der zulässigen Garagen- und Stellplatzanzahl, z.B. 2 Garagen mit 2 + 2 weiteren Stellplätzen
- 4.2 Baugrenze Tiefgarage
- 4.3 Ein- und Ausfahrt für Tiefgarage
- 4.4 Grundstücks- und Garagenzufahrt

- 5. Grünflächen, Bestimmung**
- 5.1 öffentliche Grünfläche
- 5.2 Spielplatz für Kinder von 3 bis 6 Jahren
- 5.3 Fußwegverbindung innerhalb der öffentl. Grünflächen
- 5.4 zu pflanzende Bäume
- 5.5 zu pflanzende Bäume mit einer Endwachstumshöhe von max. 17 m
- 6. Sonstige Festsetzungen**
- 6.1 Maßangabe in Metern z.B. 16 m
- 6.2 Sichtdreieck mit Längenangabe in Metern z.B. 40 m/10 m
- 6.3 Privatfläche mit öffentlich-rechtlicher Widmung gemäß § 53, Nr. 3 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz
- 6.4 110 KV Hochspannungseinstellung
- 6.5 Schutzbereich Hochspannungseinstellung
- 6.6 Hochspannungsmast mit Schutzbereich
- 6.7 Stellplätze für KFZ auf Privatfläche mit Angabe der Anzahl z.B. 14
- 6.8 Flächen mit Einfriedungsverbot
- 6.9 Flächen für Versorgungseinrichtung

- B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**
- 1. Art der baulichen Nutzung**
- 1.1 Das Bauland ist als allgemeines Wohngebiet, gemäß § 9 Baugesetzbuch - BauGB - in Verbindung mit § 4 Baunutzungsverordnung - BauNVO - festgesetzt.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- 2.1 Die max. zulässige Geschosshöhe pro Grundstück bzw. Baureaum ist mit entsprechender Quadratmeterangabe durch Planzeichen festgesetzt.
- 2.2 Die Grundflächenzahl gemäß § 19 der BauNVO darf je Grundstücksparzelle 0,4 betragen. Zur Grundfläche in diesem Sinne gehören die Flächen der Hauptgebäude sowie die Flächen für Nebenanlagen wie z.B. Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten.
- 2.3 Wenn Garagen im Haus integriert werden, wird die Geschosshöhe der Garagen nicht der Geschosshöhe des Hauses zugerechnet.
- 2.4 Durch die Flächen von Tiefgaragen darf die Grundflächenzahl überschritten werden, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.
- 2.5 Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze durch Planzeichen festgesetzt.
- 3. Abstandsflächen**
- 3.1 Soweit sich bei der Ausnutzung der überbauten Grundstücksfläche Abstandsflächen ergeben, die geringer sind als die gesetzlichen Abstandsflächen, werden diese ausdrücklich für zulässig erklärt. Ausreichender Brandschutz und ausreichende Belichtung und Belüftung sind zu gewährleisten.
- 4. Nebenanlagen und Verordnungen**
- 4.1 Untergeordnete Nebenanlagen, Gebäudeteile und Einrichtungen im Sinne der § 14, Abs. 1 und § 23, Abs. 2 und 5 der BauNVO sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen nur ausnahmeweise zulässig. Nicht zulässig sind Hundezwinger.
- 4.2 Kellertreppen sind als untergeordnete Gebäudeteile außerhalb der Baugrenzen auf der Gartenseite zulässig.
- 4.3 Wandtreppen sind als nicht notwendige Treppen im Sinne der BayBO als untergeordnete Gebäudeteile innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 4.4 Bewegliche Abfallbehälter sind in geschlossenen Mülltonnen-Schränken unterzubringen.
- 4.5 Die Mülltonnen-Schränke sind so bemessen, daß auch die Unterbringung von 120 l-Behältern gewährleistet ist.
- 4.6 Im gesamten Wohngebiet sind nur genehmigungsfreie Werbeanlagen bis zu einer Größe von 0,6 qm zulässig.
- 5. Höhenentwicklung der baulichen Anlagen**
- 5.1 Die Traufhöhe darf max. 6,50 m betragen. Traufhöhe ist das Maß von OK Straßenbegrenzungslinie vor Hauszugang bis Schnittpunkt der Außenfläche Fassade mit OK Dachhaut.
- 5.2 Im gesamten Bebauungsplangebiet gibt es eine max. Kriestockhöhe von 0,4 m, gemäß Darstellung.
- 5.3 Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschosß darf maximal 25 cm über der natürlichen Geländeoberfläche liegen. Bei geringem Gelände ist der höchste Ansetzpunkt des Gebäudes am Gebäude maßgebend. Als natürliche Gelände sind die Höhen zwischen den Oberkanten der fertigen Straßen und Eigentümerwege einzunutzen.
- 6. Äußere Gestaltung der baulichen Anlage**
- 6.1 Dachgestaltung
- 6.1.1 Die zulässige Dachneigung der Hauptbaukörper beträgt 30° bis 35°.
- 6.1.2 Für die Hauptkörper sind nur Satteldächer zulässig.
- 6.1.3 Material der Dachdeckung: naturfarbene Ziegel oder ziegelrote bis rotbraune Betondachsteine.
- 6.1.4 Dachüberstand traufseitig darf maximal 0,5 m betragen, am Ortsgang maximal 0,8 m.
- 6.1.5 Dachflächenfenster sind nur bis zu einer Größe von je 1,4 qm und einer maximalen Anzahl von 1 Stück je 4 m Gebäudelänge zulässig.
- 6.1.6 Im gesamten Baugebiet sind je 6,0 m Gebäudelänge 1 Stück Dachgaube mit einer Dachneigung zwischen 35° und 40° zulässig. Die Dachgauben sind stehend und mit einer max. Breite von 1,5 m bzw. einer max. Höhe von 1,7 m auszuführen. Die Höhe berechnet sich zum Traufpunkt der Gaube.

- 6.2 Fassadengestaltung
- 6.2.1 Material für Außenwände: Putz in Weißtönen. Farbige Behandlung und Holzverkleidung ist möglich soweit ein Viertel der Fassadenfläche nicht überschritten wird. Andere Materialien wie z.B. Waschbeton, Fassadenplatten usw. wie auch grelle Farben sind nicht zugelassen.
- 6.2.2 Glasbausteine und Betonterrazzesteine sind unzulässig.
- 6.3 Die Baugebiete sind an die Antennenanlage der Gemeinde angeschlossen. Einbauten für Rundfunk- und Fernsehempfang sind nicht zulässig. Alle Gebäude müssen an die Antennenanlage der Gemeinde angeschlossen werden.
- 6.4 Aufschüttungen und Abgrabungen sind ausnahmeweise zulässig, jedoch nur an einer Baukörperseite bis max. 0,5 der Baukörperlänge.
- 7. Garagen und Stellplätze**
- 7.1 Pro Wohneinheit werden mindestens 1,5 Stellplätze festgelegt, bei ungeraden Wohneinheiten je Grundstücksparzelle, ist die Stellplatzanzahl aufzurunden. Die Stellplätze sind in dem vorgesehenen Baureaum als Stellplatz oder Garage (bzw. Doppelgarage) zu errichten.
- 7.2 Innerhalb eines Baureumes sind die Garagen als geschlossene Bebauung zu errichten. Die Garagenöffnungen müssen 5 m betragen. Bei Stellplätzen, welche ohne 5-Meter-Stauraum an öffentliche Verkehrsflächen anschließen, ist keine Überdachung zulässig.
- 7.3 Die Garagen sowie deren untergeordnete Verbindungsbauten sind hinsichtlich Material, Farbe, Dachdeckung und Dachneigung entsprechend den benachbarten Hauptgebäuden zu gestalten.
- 7.4 Besucherstellplätze sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche auszuweisen und durch Planzeichen gekennzeichnet.
- 7.5 Der Bodenbelag von Stellplätzen und Garagenöffnungen ist aus versickerungsfähigem Material herzustellen.
- 8. Grünordnung**
- 8.1 Die in der Planzeichnung angegebenen Standorte von Bäumen und Sträuchern in den Vorgärten und öffentlichen Bereichen sind bindend. Geringe Abweichungen sind möglich.
- 8.2 Die un bebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrbahnen oder Stellplätze für Kraftfahrzeuge angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten. Je 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens 1 großblättriger Laubbau, bodenständiger Art, gem. Artenauswahl Punkt 8.6.1 zu pflanzen.
- 8.3 Für Hecken und Sichtschutzzäunungen sind für Sträucher und Bäume auf öffentlichen Flächen sowie auf privaten Grundstücksflächen, die unmittelbar an öffentliche Bereiche angrenzen, sind nur bodenständige Gehölze, lt. Gehölzliste 8.6.2 zu verwenden.
- 8.4 Bei rückwärtigen, privaten Hauptgärten gelten die Festsetzungen gemäß 8.3 nur für Bäume und Hecken.
- 8.5 Die gepfanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume müssen auf Kosten der Eigentümer nachgepflanzt werden.
- 8.6 Für die aufgrund dieser Festsetzungen zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind folgende bodenständige Arten zulässig:
- | | | |
|--------------------------|-------------------|------------------|
| 8.6.1 Bäume: | Feldahorn * | Bergahorn ***) |
| • Acer campestre | Rückenhainbuche * | Gräuelreife ***) |
| • Acer pseudoplatanus | Sandbirke ***) | Buche * |
| • Aesculus hippocastanum | Zitterpappel ***) | Stieleiche * |
| • Alnus incana | Stieleiche * | Salweide * |
| • Betula verrucosa | Eberesche * | Mehlbeere * |
| • Fagus sylvatica | Waldreue * | Vogelkirsche **) |
| • Populus tremula | Waldreue * | Faulbaum * |
| • Prunus mahaleb | Waldreue * | Obstbäume **) |
| • Quercus pedunculata | Waldreue * | Kiefer * |
| • Salix caprea | Waldreue * | |
| • Sorbus aucuparia | Waldreue * | |
| • Sorbus intermedia | Waldreue * | |
| • Sorbus decora | Waldreue * | |
| • Prunus avium | Waldreue * | |
| • Malus floribunda | Waldreue * | |
| • Pinus sylvestris | Waldreue * | |
- ***) Endwachstumhöhe 9 m
- 8.7 Für die aufgrund dieser Festsetzung zu pflanzenden Bäume wird eine Pflanzgröße von mindestens 4,50 m bzw. einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm festgesetzt.
- 8.8 Für die aufgrund dieser Festsetzung zu pflanzenden Sträucher wird eine Pflanzgröße von mind. 80 cm festgesetzt.

- 8.9 Bei zu pflanzenden Bäumen gem. Planzeichen 5.4 sind Bäume mit der Kennzeichnung (***) der Artenauswahl Punkt 8.6.1 zu pflanzen, wenn das Planzeichen im O größer als 8 mm ist.
- 8.10 Auf den einzelnen Grundstücksparzellen sind keine Kinderspielflächen nachzuweisen. Dafür vorgesehen ist der Kleinkinderspielfläche in der öffentlichen Grünanlage sowie ein Spielplatz für 6 bis 12jährige Kinder am Umkleerand.
- 9. Einfriedung**
- 9.1 Zulässige Einfriedungen sind mit einem 1 m hohen Holzstaketenzaun (senkrechte Holzbohlen, Treppenkonstruktion auf Gartenmauer) auszuführen. Gartenmauer und betonierte Pfosten sowie Zaunsockel sind unzulässig. Anstelle von Zäunen können auch Hecken verwendet werden. Die Heckenpflanzung von Zäunen mit Hecken ist zulässig. An der Begrenzung zu öffentlichen Verkehrsflächen können max. 25 cm hohe Betonsockel ausgeführt werden.
- 9.2 Zwischen privaten Grundstücken sind auch Mauerwerkzäune mit einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig.
- 9.3 Die mit Planzeichen 6.6 gekennzeichneten Flächen dürfen nicht eingezäunt werden.
- 10. Öffentliche Verkehrsflächen**
- 10.1 Die mit Planzeichen 2.3 gekennzeichneten Straßen sind als verkehrsbezogene Zonen auszuweisen. Fußgänger und Fahrradverkehr sind auf dieser Fläche gleichberechtigt.
- 10.2 Als Belag für die Verkehrsflächen ist Asphalt zulässig, wobei sämtliche Unterarten, Stellplätze und Abgrabungen von Verkehrsflächen mit Großplastersteinen oder anderen Plasterarten auszuführen sind.
- 10.3 Stellplätze und Fußwege sind mit versickerungsfähigem Oberbelag herzustellen.
- 11. Versorgungsleitungen**
- 11.1 Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
- 12. Landwirtschaftliche Nutzflächen**
- 12.1 Die Bewohner der im Bebauungsplan ausgewiesenen Gebiete haben die ordnungsgemäße, erlaubliche Bewirtschaftung der angrenzenden, landwirtschaftlichen Nutzung ohne Einschränkung zu dulden.
- 13. Eigenanwege**
- 13.1 Die mit dem Planzeichen 6.3 gekennzeichneten Straßen und Wege sind von den Grundstückseigentümern in unveränderlicher Weise einem beschränkt öffentlichen Verkehr zur Verfügung zu stellen.

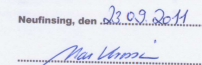
D. Verfahrensvermerk

Der Bescheid zur Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung wurde vom Gemeinderat am 23.05.2011 gefasst und am 23.05.2011 verbindlich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die erteilte Auslegung des vom Gemeinderat am 23.05.2011 gefassten Bebauungsplan-Änderungsverfasses in der Fassung vom 23.05.2011 hat in der Zeit vom 06.06.2011 bis 09.06.2011 stattgefunden (§ 13 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 23.05.2011 wurde vom Gemeinderat am 23.05.2011 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Neufassung, den 23.05.2011


 Ursprünglich 1. Bürgermeister
Kressler
 1. Bürgermeister

Die öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 23.05.2011, dabei wurde auf die Rechtsfolgen des § 9 Abs. 1 und § 13 BauGB sowie auf die Einsichtbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 23.05.2011 in Kraft (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Neufassung, den 09.06.2011


 Ursprünglich 1. Bürgermeister
Kressler
 1. Bürgermeister

Gemeinde: Finsing
 Landkreis Erding

Bebauungsplan: 1. Änderung des Bebauungsplanes „BUCHENWEG 1“

Flurnummern: 636/12

Planfertiger: Architektbüro Wiedemeyer
 Hauptstr. 27, 85464 Neufing

Vorplanung: planungs- und baulösungsgesellschaft mbH
 Deisenhofen, 7, 85952 München, Tel. 0891462221

Plandatum:

20.11.1989
28.10.1992
25.11.1992
04.02.1993
15.03.1993
11.04.1994
25.04.1994
28.07.1994
12.06.1994
23.05.2011

1. Vereinfachte Änderung

