

Die Gemeinde Finsing erläßt aufgrund §§ 1 bis 4 sowie 8 ff Baugesetzbuch - BauGB - Art. 98 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 Bebauungsplanes
- 2. Öffentliche Verkehrsflächen**
  - 2.1 ————— Straßenbegrenzungslinie
  - 2.2 ■■■■■■■■ Verkehrsberuhigte Wohnstraße
  - 2.3 ■■■■■■■■ Öffentliche Stellplätze für Kfz mit Angabe der Anzahl z.B. 2 Stellplätze
  - 2.4 ■■■■■■■■ Verkehrsgrünfläche, Straßenbegleitgrün
- 3. Baunutzung, Baugrenzen, Bauweise**
  - 3.1 WA Allgemeines Wohngebiet
  - 3.2 ————— Baulinie
  - 3.3 ————— Baugrenze
  - 3.4 GFZ 0,30 Geschosflächenzahl
  - 3.5 GRZ 0,17 Grundflächenzahl
  - 3.6 II Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- 4. Garagen und Tiefgaragen**
  - 4.1 Bauraum für Einzel- und Doppelgaragen einschli. der Zufahrt mit Angabe der zulässigen Garagen- und Stellplatzanzahl, z.B. 2 Garagen mit ... 4 ... einzelnen Stellplätzen
  - 4.2 Grundstücks- und Garagenzufahrt
- 5. Grünflächen, Begrünung**
  - 5.1 zu pflanzende Bäume
  - 5.2 zu erhaltende Bäume
  - 5.3 private Grünflächen
- 6. Sonstige Festsetzungen**
  - 6.1 Maßangabe in Metern z.B. 12,00 m
  - 6.2 Abgrenzung des Maßes unterschiedlicher Nutzung

#### B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1. Art der baulichen Nutzung**
  - 1.1 Das gesamte Planungsgebiet ist als allgemeines Wohngebiet gem. § 9 BauGB in Verbindung mit § 6 BauNutzungsverordnung - BauNVO - festgesetzt.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
  - 2.1 Die max. zulässige Geschosfläche pro Grundstück bzw. Bauraum ist mit entsprechender Geschosflächenzahl durch Planzeichen festgesetzt.
  - 2.2 Im gesamten Planungsgebiet sind je Bauraum max. zwei Wohneinheiten zulässig.
  - 2.3 Die max. zulässige Grundfläche pro Grundstück bzw. Bauraum ist mit entsprechender Grundflächenzahl durch Planzeichen festgesetzt.
  - 2.4 Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze durch Planzeichen festgesetzt.
- 3. Abstandsflächen**
  - 3.1 Soweit sich bei der Ausnutzung der überbaubaren 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 Werbeanlagen**
  - 4.1 Bewegliche Abfallbehälter sind in geschlossenen Mülltonnen-Schränken unterzubringen.
  - 4.2 Die Mülltonnen-Schränke sind so bemessen, daß auch die Unterbringung von 120 l-Behältern gewährleistet ist.
  - 4.3 Im gesamten Wohngebiet sind nur genehmigungsfreie Werbeanlagen bis zu einer Größe von 0,6 m zulässig.
- 5. Höhenentwicklung der baulichen Anlagen**
  - 5.1 Im gesamten Baugebiet gelten folgende höchstzulässige Wandhöhen:  
Bei einem Vollgesch. 4,70 m  
Bei zwei Vollgeschossen 6,50 m
  - 5.2 Wandhöhe ist das Maß von OK Straßenbegrenzungstein vor Hauseingang bis Schnittpunkt der Außenfläche Fassade mit OK Dachhaut.
  - 5.3 Die einzelnen Vollgeschosse dürfen eine maximale Geschosshöhe von 2,85 m haben.
  - 5.4 Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgesch. darf maximal 75 cm (bei Garagen 25 cm) über der natürlichen Geländeoberfläche liegen. Bei geneigtem Gelände ist der höchste Antrittspunkt des Gebäudes am Gelände maßgebend. Als natürliches Gelände sind die Höhen zwischen den Oberkanten der fertigen Straßen und Eigentümerwege einzunehmen.
  - 5.5 Die sichtbare Sockelhöhe darf straßenseitig maximal 45 cm betragen.

#### 6. Äußere Gestaltung der baulichen Anlage

- 6.1 Dachgestaltung**
  - 6.1.1 Zulässige Dachneigung bei allen Baukörpern im Planungsgebiet max. 38 Grad.
  - 6.1.2 Für die Hauptkörper sind nur Satteldächer zulässig. Firstrichtung gemäß Planzeichen. *Für Gebäude mit zulässiger Höhe von 11,00 m von 28.09.97*
  - 6.1.3 Zwerggiebel sind bis zu max. 1/4 der Hauptgebäudehöhe zulässig mit einem Giebelhöhe von 4,00 m.
  - 6.1.4 Material der Dachdeckung: naturfarbene Ziegel oder ziegelrote bis rotbraune Betondecksteine.
- 6.1.5** Im gesamten Baugebiet sind je 6,0 m Gebäudelänge 1 Stück Dachgaube mit einer Dachneigung zwischen 35 Grad und 40 Grad 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 bis zum Traufpunkt der Gaube.
- 6.1.6** Sonnenkollektoren und Energiedächer (diese auch an Fassadenteilen) sind zulässig.
- 6.2 Fassadengestaltung**
  - 6.2.1 Material für Außenwände: Putz in Weißtönen. Farbige Behandlung und Holzverkleidung ist möglich.
  - 6.2.2 Erker und untergeordnete Bauteile sind zulässig, soweit sie nicht breiter als 3,0 m sind und die Baugrenze nicht mehr als 1,5 m überschritten wird.
  - 6.2.3 Wintergärten sind zulässig und dürfen den Bauraum ausnahmsweise auf einer Länge von 2/3 der Gebäudelänge um 2,5 m im Erdgesch. und 1,5 m im Obergesch. überschreiten. Die Dachneigung muß die gleiche Neigung wie das Hauptdach des Gebäudes haben. Der Grenzabstand muß jedoch mindestens 3 m betragen.
  - 6.2.4 Glasbausteine und Betongittersteine sind unzulässig.
- 6.3 Baukörper, die im Plan mit einem durchgehendem gemeinsamen Firstteil gekennzeichnet sind, müssen gleiche Dachneigungen, gleiche Traufhöhen und dasselbe Dachdeckungs-material haben.**
- 6.4 Abgrabungen sind unzulässig.**
- 7. Garagen und Stellplätze**
  - 7.1 Die Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Finsing in dem vorgesehenen Bauraum als Stellplatz oder Garage (bzw. Duplexgarage) zu errichten. Pro Wohneinheit bis 40 qm Wohnfläche ist 1 Stellplatz erforderlich. Pro Wohneinheit über 120 qm Wohnfläche sind 2 Stellplätze erforderlich. Pro Wohneinheit über 120 qm Wohnfläche sind 5 Stellplätze erforderlich.
  - 7.2 Innerhalb eines Bauräumes sind die Garagen als geschlossene Bebauung zu errichten. Die Garagenvorplätze müssen 5 m betragen.
  - 7.3 Geringe Stauraume sind ausnahmsweise an Wohnstrassen und Eigentümerwegen möglich. Bei Stellplätzen, welche ohne 5-Meter Stauraum an öffentliche Verkehrsflächen anschließen, ist keine Überdachung zulässig.
  - 7.4 Besucherstellplätze sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ausgewiesen und durch Planzeichen gekennzeichnet.

7.5 Der Boden von Stellplätzen und Garagenvorplätzen ist aus versickerungsfähigem Material herzustellen.

#### 8. Gründordnung

- 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 unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder Stellplätze für Kraftfahrzeuge angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten. Je 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens 1 frohkroniger Laubbau, bodenständiger Art, gem. Artenauswahl Ziff. B 8.4.1 zu pflanzen.
- 8.3** Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume müssen auf Kosten der Eigentümer nachgepflanzt werden.
- 8.4** Für die aufgrund dieser Festsetzungen zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind folgende bodenständige Arten zulässig:
  - 8.4.1 Bäume:**
    - Acer campestre Feldahorn
    - Acer pseudoplatanus Bergahorn
    - Aesculus hippocastanum Roßkastanie
    - Alnus incana Grauerle
    - Betula verrucosa Sandbirke
    - Fagus sylvatica Buche
    - Populus tremula Zitterpappel
    - Prunus mahaleb Steinwechel
    - Quercus pedunculata Stieleiche
    - Salix caprea Salweide
    - Sorbus aucuparia Eberesche
    - Sorbus intermedia Mehلبere
    - Sorbus decora Vogelbeere
    - Prunus avium Vogelkirsche
    - Malus floribunda Wildapfel
    - Pinus silvestris Kiefer
  - 8.4.2 Sträucher:**
    - Berberis vulgaris Berberitze
    - Carpinus betulus Weißbuche
    - Cornus sanguinea Roter Hartriegel
    - Corylus avellana Hasel
    - Euonymus europaeus Pfaffenhutchen
    - Hippophae Weißdorn
    - Lonicera xylosteum Heckenkirsche
    - Prunus spinosa Schlehe
    - Rhamnus frangula Faulbaum
    - Salix aurita Chriweide
    - Viburnum lantana Wolliger Schneeball
    - Taxus baccata Eibe
- 8.5** 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.
- 8.6** Für die aufgrund dieser Festsetzung zu pflanzenden Sträucher wird eine Pflanzgröße von mind. 60 cm festgesetzt.

#### 9. Eintriedung

- 9.1** Zulässige Einfriedungen sind mit einem 1 m hohen Holzstaketenzaun (senkrechte Holz-lattungen, Tragkonstruktion auf Gartenseite) auszuführen. Gemauerte und betonierte Pfosten sowie Zaunsockel sind zulässig. Anstelle von Zäunen können auch Hecken verwendet werden. Die Hinterpflanzung von Zäunen mit Hecken ist zulässig. An der Begrenzung zu öffentlichen Verkehrsflächen können max. 25 cm hohe Betonsokkel ausgeführt werden.
- 9.2** Zwischen privaten Grundstücken sind auch Maschenstrahtzäune mit einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig.
- 10. Öffentliche Verkehrsflächen**
  - 10.1 Die mit Planzeichen 2.2 gekennzeichneten Straßen sind als verkehrsberuhigte Zonen auszubilden. Fußgänger und Fahrverkehr sind auf dieser Fläche gleichberechtigt.
  - 10.2 Als Belag für die Verkehrsflächen ist Asphalt zulässig. Wobei sämtliche Unterteilungen, Stellplätze und Abgrenzungen von Verkehrsgrünflächen mit Großpflastersteinen oder anderen Pflasterarten auszuführen sind.
  - 10.3 Stellplätze sind mit versickerungsfähigem Oberbelag herzustellen.
- 11. Versorgungsleitungen**
  - 11.1 Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

edv-d4-espe1.doc

## FINISING LANDKREIS ERDING

### SÜDLICH DES PARKS EICHERLOH - ERWEITERUNG nach dem Wohnungsbauerleichterungsgesetz 1. vereinfachte Änderung

Flurnummern : 2706,2051,2703,2706/10,2706/22,2704/5,2706/6,2706/28,2706/12,  
2706/16,2706/17,2706/18,2706/19,2706/20,2706/21, 2708/2 Teil

Planfertiger : planungs- und bauleistungs-gesellschaft mbH

Dessemerstr. 7 80992 München Tel. 089/460821  
ARCHITEKTURBÜRO  
**G. TRAUTWEIN + H. SCHWARZ**  
DESSAUER STRASSE 7 · 80992 MÜNCHEN · TELEFON 089/1402821

Plandatum : 21.03.1994 ENTWURF  
24.10.1994  
02.05.1995  
19.06.95 SATZUNGSBESCHLUSS  
09.10.95



#### C. HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- Flurstücknummer
- Vorgeschlagene Grundstücksteilung
- Vorgeschlagene Anordnung der Baukörper
- Vorhandene Hauptgebäude
- Vorhandene Nebengebäude
- Vorläufige Bezeichnung der vorgeschlagenen Grundstücksparzellen
- Abzubrechende Gebäude

dat-d6-rein0183

#### 1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Südl. des Parks, Eicherloh - Erweiterung" gemäß § 13 BauGB

Der seit 29.09.95 rechtsverbindliche Bebauungsplan "Südl. des Parks, Eicherloh - Erweiterung" wird in vereinfachtem Änderungsverfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch geändert. Die Eigentümer der von der Änderung betroffenen Grundstücke wurden an Verfahren beteiligt. Anregungen und Bedenken gingen nicht ein.

Der Beschluß zur Änderung des Bebauungsplanes gem. § 13 BauGB wurde vom Gemeinderat am 09.10.1995 gefaßt.

Neufinsing, den 30.10.1995

1. Bürgermeister Krzikok

Der Gemeinderat hat mit Beschluß vom 23.10.1995 die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 09.10.1995 als Satzung beschlossen.

Neufinsing, den 30.10.1995

1. Bürgermeister Krzikok

Die Änderung des Bebauungsplans wurde am 27.10.1995 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Neufinsing, den 30.10.1995

1. Bürgermeister Krzikok