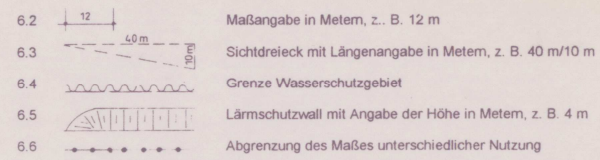


Die Gemeinde Finning erläßt aufgrund §§ 1 bis 4 sowie 8 ff. Baugesetzbuch - BauGB - Art. 93 Bayerische Bauordnung - BayBO - und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - diesen Bebauungsplan als

B A U Z U N G

A. FERTSETZUNG DURCH PLANZEICHNEN

1. Geltungsbereich
 - 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
2. Öffentliche Verkehrsflächen
 - 2.1 Straßenbegrenzungslinie
 - 2.2 öffentliche Verkehrsfläche: Fahrbahn und Gehweg
 - 2.3 Verkehrsbenutzte Wohnstraße
 - 2.4 öffentliche Stellplätze für Kfz mit Angabe der Anzahl, z. B. 2 Stellplätze
 - 2.5 Verkehrsgrünfläche, Straßenbegleitgrün
3. Bauart, Baugrenzen, Bauweise
 - 3.1 Allgemeines Wohngebiet
 - 3.2 Baulinie
 - 3.3 Baugrenze
 - 3.4 Maximal zulässige Geschosshöhe je Baureaum in qm z. B. 180 qm
 - 3.5 Zahl der zulässigen Vollgeschosse, z. B. zwei
 - 3.6 Zahl der zulässigen Vollgeschosse, wobei das Dachgeschoss als Vollgeschos ausgeführt werden darf
4. Garagen
 - 4.1 Baureaum für Einzel-, Doppel-, bzw. Mehrfachgaragen einschl. der Zufahrt mit Angabe der zulässigen Garagen und Stellplatzanzahl, z. B. zwei Garagen mit zwei einzelnen Stellplätzen
 - 4.2 Grundstücks- und Garagenzufahrt
5. Grünfläche, Begrünung
 - 5.1 öffentliche Grünflächen
 - 5.2 Spielplatz für Kinder von 3 bis 6 Jahren
 - 5.3 zu pflanzende Bäume
 - 5.4 Fußwegverbindungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen
6. Sonstige Festsetzungen
 - 6.1 Kennzeichnung der Bereiche unterschiedlicher Nutzung z. B. Nutzungsbereich "a"



B. FESTSETZUNG DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung
 - 1.1 Das Bauland der Nutzungsbereich "a" bis "c" ist als allgemeines Wohngebiet, gemäß § 9 Baugesetzbuch - BauGB - in Verbindung mit § 4 Bauartverordnung - BauNVO - festgesetzt
 - 1.2 Das Baugebiet gliedert sich in folgende Bereiche unterschiedlicher Nutzung:
 - a) Allgemeines Wohngebiet mit einem Vollgeschos + Dachgeschos, wobei das Dachgeschos ein Vollgeschos sein kann. Als maximale Geschosshöhe in den Parzellen 1 bis 9 sind 250 qm festgelegt.
 - b) Allgemeines Wohngebiet mit Doppelhäusern mit zwei Vollgeschossen. Als maximale Geschosshöhe sind in den Parzellen 10a bis 21, 22a, 22b und 24 bis 45 jeweils 180 qm festgesetzt.
 - c) Allgemeines Wohngebiet mit Einzelhäusern mit maximal zwei Vollgeschossen. Als maximale Geschosshöhe sind in den Parzellen 16 bis 21, 23 und 46 bis 58 230 qm festgesetzt.
2. Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1 Die maximal zulässige Geschosshöhe je Baureaum ist mit entsprechender Quadratmeterangabe durch Planzeichen festgesetzt
 - 2.2 Im Bebauungsplangebiet sind je Baureaum max. 2 Wohneinheiten zulässig
 - 2.3 Die Grundflächenzahl gemäß § 19 der Bauartverordnung - BauNVO - darf je Grundstücksparzelle in den Nutzungsbereichen "a" bis "c" 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.
 - 2.4 Die Zahl der höchstzulässigen Vollgeschosse ist als Vorschrift durch Planzeichen festgesetzt
 - 2.5 Falls das Dachgeschoss kein Vollgeschos ist, wird die Geschosshöhe nicht mitgerechnet
3. Abstandsflächen

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 Untergeordnete Nebenanlagen, Gebäudeanteile und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 2, 3 und 5 der Bauartverordnung (BauNVO) sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen nur ausnahmsweise zulässig. Nicht zulässig sind Hundezwinger.
 - 4.2 Kellertreppen sind als untergeordnete Gebäudeanteile außerhalb der Baugrenzen auf der Gartenseite zulässig.
 - 4.3 Bewegliche Abfallbehälter sind in geschlossenen Mülltonnen-Schränken unterzubringen.
 - 4.4 Im gesamten Wohngebiet sind nur genehmigungsfreie Werbeanlagen bis zu einer Größe von 0,6 qm zulässig.
5. Höhenentwicklung der baulichen Anlage
 - 5.1 In den Nutzungsbereichen "b" und "c" darf die Traufwandhöhe maximal 6,50 m, im Nutzungsbereich "a" 4,50 m betragen. Traufwandhöhe ist das Maß von OK (Giebelbegrenzungslinie) vor Hauszugang bis Schnittpunkt der Außenfläche Fassade mit OK Dachhaut.
 - 5.2 In den Nutzungsbereichen "b" und "c" gilt eine maximale Kniestockhöhe von 0,4 m, im Nutzungsbereich "a" eine maximale Kniestockhöhe von 1,2 m. Die Kniestockhöhe wird gemäß zeichnerischer Darstellung gemessen.
 - 5.3 Die OK des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss darf maximal 25 cm über der natürlichen Geländeoberfläche liegen. Bei geneigtem Gelände ist der höchste Ansehspunkt des Geländes am Gebäude maßgebend. Als natürliches Gelände sind die Höhen zwischen den OK der fertigen Straßen und Eigentümernwege einzunutzen.
6. Außere Gestalt der baulichen Anlage
 - 6.1 Bauweise
 - 6.2 Die Errichtung von Holz- und Blockhäusern ist für Einzelhäuser generell zugelassen. Bei Doppelhäusern müssen im Falle einer Holzbauweise beide Nachbarn einverstanden sein.
 - 6.3 Dachgestaltung
 - 6.3.1 Zulässige Dachneigung bei allen Baukörpern 30° - 35°
 - 6.3.2 Für die Hauptbaukörper sind nur Satteldächer zulässig. Bei Gebäuden 1+D (nur Einzelhäuser) ist pro Grundstück 1 Zwerchgiebel mit einem max. Außenmaß von 3,20 m Länge zulässig.
 - 6.3.3 Material der Dachdeckung: Naturfarbene Ziegel oder ziegelrote bis rotbraune Betondecksteine
 - 6.3.4 Dachüberstand traufseitig darf maximal 0,5 m betragen, am Übergang maximal 0,8 m
 - 6.3.5 In den Quartieren "b" und "c" sind je 6 m Gebäudelänge 1 Stöck Dachgaube zulässig, mit einer Rauhaußenfläche von je maximal 1,5 qm und bei einer Dachneigung von 35°. Im Quartier "a" können diese Begrenzungen ausnahmsweise geringfügig überschritten werden.
 - 6.4 Fassadengestaltung
 - 6.4.1 Material für Außenwände: Putz, Weißmarmor oder Holz. Bei Doppelhaushälften ist auf die gleichartige Gestaltung zu achten. Andere Materialien wie z. B. Travertin, Fayenceplatten etc. sind auch gelbe Farben sind nicht zugelassen.
 - 6.4.2 Erker und untergeordnete Bauteile sind zulässig, soweit sie nicht breiter als 3,0 m und die Baugrenze nicht mehr als 1,5 m überschreiten werden.

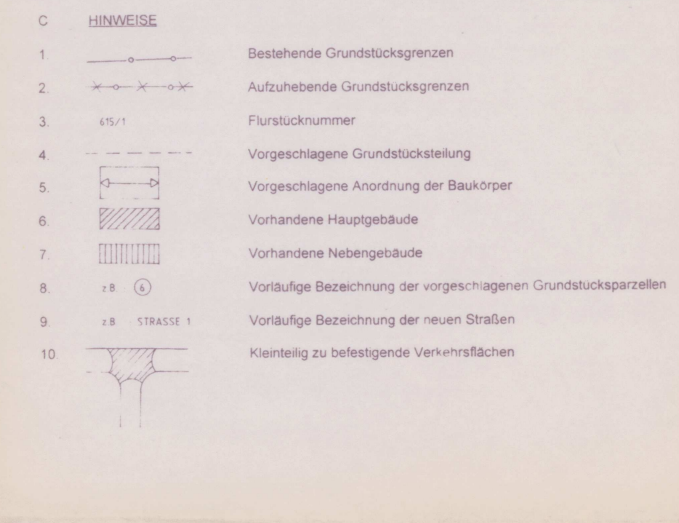
- 6.2.3 Wintergärten sind zulässig und dürfen den Baureaum ausnahmsweise auf einer Länge von 2,2 der Gebäudelänge um 2,5 m im Erdgeschos und 1,5 m im Obergeschos überschreiten. Die Dachneigung darf eine steilere Neigung als die des Hauptdaches des Gebäudes haben. Der Grenzabstand muß jedoch mindestens 3 m betragen. Bei Doppelhäusern darf eine Korridorbebauung nach den Vorschriften des Brandschutzes erfolgen. Wenn keine einvernehmliche, gemeinsame Kommune geplant wird, darf eine einzelne Wandscheibe nur 2 m über die Gebäudekante vorspringen und lediglich ein Geschos hoch sein. Die geltenden Vorschriften über Abstandsflächen und Brandschutz sind einzuhalten.
- 6.2.4 Vordächer aus Holz-, Stahl-, Glastraktur, Ziegel- und Blechdach sind zulässig.
- 6.2.5 Glasbausteine und Betongterreine sind unzulässig.
- 6.2.6 Baukörper, die in Plan mit einem durchgehenden gemeinsamen Firstteil gekennzeichnet sind, müssen gleiche Dachneigungen, gleiche Traufhöhe, gleiche Firsthöhe und dasselbe Dachdeckungsmaterial haben.
- 6.4 Im Baugebiet wird eine Gemeinschaftsanne errichtet, an welche alle Gebäude anzuschließen sind. Einzelantennen und -schüsseln für Rundfunk- und Fernsehempfang sind nicht zulässig.
7. Garagen und Stellplätze
 - 7.1 Pro Wohneinheit werden mindestens 1,5 Stellplätze festgelegt, bei ungeraden Wohneinheiten, je Grundstücksparteile, ist die Stellplatzanzahl aufzurunden. Die Stellplätze sind in dem vorgesehenen Baureaum als Stellplatz oder Garage bzw. Doppelgarage zu errichten. Ausnahmsweise dürfen Stellplätze auch außerhalb des Baureaumes errichtet werden.
 - 7.2 Innerhalb eines Baureaumes sind die Garagen als geschlossene Bebauung zu errichten. Die Garagenvorpätze müssen 5 Meter betragen.
 - 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 ausgewiesen und durch Planzeichen gekennzeichnet.
 - 7.5 Der Bodenbelag von Stellplätzen und Garagenvorpätzen innerhalb des Wasserschutzgebietes ist wasserundurchlässig zu befestigen und über die Straßenentwässerung zu entsorgen.
8. Grünordnung
 - 8.1 Die in der Planzeichnung angegebenen Standorte von Bäumen in den Gärten und öffentlichen Bereichen sind bindend. Geringe Abweichungen sind möglich.
 - 8.2 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrfächen oder Stellplätze für Kraftfahrzeuge angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten. Je 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens 1 großblütiger Laubbaum bodenständiger Art, gemäß Artenauswahl Punkt 8.7.1 zu verwenden.
 - 8.3 Für Hecken und Sichtschuttpflanzen und für Sträucher und Bäume auf öffentlichen Flächen sowie auf privaten Grundstücksflächen, die unmittelbar an öffentliche Bereiche angrenzen, sind nur bodenständige Gehölze lt. Gehölzliste 8.7.2 zu verwenden.
 - 8.4 Bei rückwärtigen privaten Hausgärten gelten die Festsetzungen gemäß 8.3 nur für Bäume und Hecken.
 - 8.5 Die gepflanzten 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:

8.7.1 Bäume	Acer campestre	Festahorn	+
	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	+++
	Ailanthus glandulosa	Grauerle	+++
	Betula verrucosa	Sandbirne	++++
	Fagus sylvatica	Buche	+++
	Populus tremula	Zitterpappel	++++
	Prunus mahaleb	Sternwechelst	+
	Quercus pedunculata	Stieleiche	+
	Salix caprea	Silweide	+
	Sorbus aucuparia	Eberesche	+
	Sorbus intermedia	Mehlbeere	+
	Sorbus decora	Vogelbeere	+
	Pyrus avium	Vogelkirsche	+
	Malus foribunda	Wildapfel	+
	Prunus sibirica	Obsttutume	+
	Pinus sylvestris	Kiefer	+

11. Versorgungsleitungen

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
12. Landschaftliche Nutzflächen
 - 12.1 Die Bewohner der im Bebauungsplan ausgewiesenen Gebiete haben die ordnungsgemäße, örtliche Bewirtschaftung der angrenzenden, landwirtschaftlichen Nutzflächen ohne Einschränkung zu dulden.
13. Schallschutzmaßnahmen
 - 13.1 Der zu errichtende Lärmschutzwall im Südwesten des Planungsbereiches muß eine Höhe von mindestens 5,0 m haben. Der im Südosten des Planungsbereiches gelegene Lärmschutzwall muß eine Höhe von mindestens 4,0 m erreichen.
14. Wasserschutzgebiet
 - 14.1 Die Schutzgebietsverordnung für das Wasserschutzgebiet Finning, vom 11.12.90 ist zu beachten.
 - 14.2 Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln ist nach § 6, Abs. 2 Pflanzenschutzgesetz, auf allen Flächen verboten die nicht landwirtschaftlich, forstwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzt werden.
 - 14.3 Auf den Grundstücken innerhalb des Wasserschutzgebietes wird mit den Erschließungsmaßnahmen der Gemeinde je Grundstück ein Sickerschacht nach DIN errichtet.

Die Kosten hierfür trägt der Grundstückseigentümer. Alle Dachflächen müssen daran angeschlossen werden.



D. Verfahrensvermerk

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 02. Juli 2004 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 06. Juli 2004 öffentlich bekanntgemacht.

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 02. Juli 2004 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05. Juli 2004 bis 09. Juli 2004 öffentlich ausgestellt.

Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 02. Juli 2004 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 05. Juli 2004 bis 09. Juli 2004 beteiligt.

Die Gemeinde hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 02. Juli 2004 die Änderung des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 02. Juli 2004 als Satzung beschlossen.

Die örtliche Bekanntmachung über den Abschluß des Genehmigungsverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 02. Juli 2004. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 02. Juli 2004 in Kraft (§ 12 BauGB).

Gemeinde **FINNING**
LANDKREIS ERDING

Bebauungsplan **PFARRPFÜNDE**
ORTSTEIL NEUFINSING
NACH DEM WOHNUMBAUERLEICHTERUNGSGESETZ
3. ÄNDERUNG

Planfestsetzer **planungs- und baulastungs-gesellschaft mbH**
Dessauer Straße 7 8000 München 52
Tel. 0189/1402821 Fax 089/1411213

ARCHITEKTURBÜRO **G. TRAUTWEIN + H. SCHWARZ**
DESSAUER STRASSE 7 80992 MÜNCHEN - TELEFON 089/1402821

Planfestsetzer **LINDNER U. MAIER ARCHITECTEN AM FELDWEGER 5 83477 WÜRZELH TEL. 08123/889554 FAX 4855**

DIESER BEBAUUNGSPLAN ERSETZT INNERHALB SEINES GELTUNGSBEREICHES DEN RECHTSVERBINDLICHEN BEBAUUNGSPLAN



- 8.7.2 Sträucher

Berberis vulgaris	Berberitze
Carpinus betulus	Weißbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Fessel
Eucryphia europaea	Pflaumenhülchen
Hippocastan	Weißdorn
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus sibirica	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Salix aurita	Ohrwede
Vivurnum lantana	Wolliger Schneeball
Taxus baccata	Eibe
- 8.8 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.
- 8.9 Für die aufgrund dieser Festsetzung zu pflanzenden Sträucher wird eine Pflanzgröße von mind. 80 cm festgesetzt.
- 8.10 Bei zu pflanzenden Bäumen gem. Planzeichen 5.3 sind Bäume mit der Kennzeichnung +++ der Artenauswahl Punkt 8.7.1 zu pflanzen, wenn das Planzeichen im Durchmesser größer als 6 mm oder größer ist.
9. Einfriedung
 - 9.1 Zulässige Einfriedungen sind mit einem 1 m hohen Holzstaketenzaun (senkrechte Holzbohlen, Tragkonstruktion auf Gartenseite) auszuführen. Gemauerte und betonierte Pfosten sowie Zaunsohle sind unzulässig. Anstelle von Zäunen können auch Hecken verwendet werden. Die Hinterpflanzung von Zäunen mit Hecken ist zulässig.
 - 9.2 Zwischen privaten Grundstücken sind auch Maschendrahtzäune mit einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig.
10. Öffentliche Verkehrsflächen
 - 10.1 Da mit Planzeichen 2.3 gekennzeichnete Straßen sind als verkehrsbenutzte Zonen auszubilden, Fußgänger und Fahrverkehr sind auf dieser Fläche gleichberechtigt.
 - 10.2 Als Belag für die Verkehrsflächen ist Asphalt zulässig.
 - 10.3 Stellplätze und Fußwege sind mit versickerungsfähigem Oberbelag herzustellen.