

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN „FINSING-WEST“

Gemeinde: Finsing
Landkreis: Erding
Regierungsbezirk: Oberbayern

Inhalt:

- A. Präambel
- B. Festsetzungen durch Planzeichen
- C. Festsetzungen durch Text
- D. Hinweise
- E. Verfahrenshinweise

Planfertiger:

Zeichnungsmaßstab: 1:1000

Dipl. Ing. (FH) Walter Kressirer
Barmbichler Str. 15
85570 Markt Schwaben
Tel.: 08121/42583
Fax.:08121/45856



Markt Schwaben, 06.11.2000
den
1. Entwurf : 11.03.2001
2. Entwurf: 04.12.2001
3. Entwurf: 23.03.2004
4. Entwurf: 25.04.2005
5. Entwurf: 25.07.2005

A. Präambel

Die Gemeinde Finsing erlässt gemäss

- §§2 Abs. 1, 9, 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- Art. 91 Bayerische Bauordnung (BayBo)
- Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den Bebauungsplan „Finsing- West“ als



Satzung

B. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA 1	Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO
GF 280 m ²	Höchstzulässige Geschossfläche (z.B 280 m ²)
II	Zahl der Vollgeschosse zwingend, z.B. zwei Vollgeschosse




2. Bauweise, Baugrenzen

	Baugrenze
E	Nur Einzelhäuser zulässig
ED	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
SD	Satteldach
	Firstrichtung zwingend

3. Flächen für Nebenanlagen

	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen
Ga	Garage
St	Stellplatz

4. Öffentliche Verkehrsflächen

	Straßenbegrenzungslinie
	Straßenverkehrsfläche (abgesenkter Gehsteig als Hinweis)
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Erschließungsstraße (Gemeinschaftsfläche) der Parzellen 3 -8

5. Grünordnung

5.1 Zu pflanzende Bäume mit Lagefestsetzung

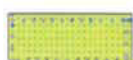


Grosskroniger Baum aus Artenliste C.16.1

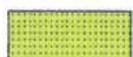


Kleinkroniger Baum aus Artenliste C.16.2

5.2 Öffentliche Grünflächen



Straßenbegleitgrün / Dorfrandeingrünung mit Gehölzpflanzungen



Wiesenfläche



Spielplatz für Kinder bis 6 Jahre

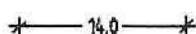
6. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Bauweisen oder des Maßes der Nutzung



Maßzahl in Metern, z.B. 14,0 m
Maßzahlen für Baulinien und Baugrenzen sind Maximalwerte. Maßzahlen, soweit sie Abstände von Baugrenzen oder Baulinien betreffen, sind Minimalwerte



Notwendige Fenster von Aufenthaltsräumen in mit diesem Planzeichen gekennzeichneten Fassaden sind nur dann zulässig, wenn sie mit einem Glasvorbau oder einer schallgedämmten Belüftungseinrichtung schalltechnisch geschützt sind, oder der Aufenthaltsraum über weitere Fenster zur schallabgewandten Seite verfügt.

OKRFB 511,00

Maximale Höhe über NN (z.B. 511,00m) für die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss

C. Festsetzungen durch Text

1. Art und Maß der Nutzung

- 1.1 Im WA ist das Bauland nach §4 Bau NVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- 1.2 Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten möglich.
Je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohneinheit zulässig.
- 1.3 Die Abstandsflächen nach Art.6 Abs. 4 und 5 BayBO sind einzuhalten.

2. Höhenentwicklung

- 2.1 Als Traufwandhöhe wird das Maß zwischen Oberkante Kellerrohdecke bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, gemessen an der Außenkante der Außenwand festgesetzt.
Traufwandhöhe bei Wohngebäuden:
WA 1 max. 6 m
WA 2 max. 4 m
WA 3 max. 4,5 m
- 2.2 Das Gelände ist in seiner natürlichen Form zu erhalten.

3. Dachform und Dachneigung

- 3.1 Im gesamten Baugebiet sind nur symmetrische Satteldächer mit mittigem First zulässig. Die Dächer von untergeordneten Bauteilen sind konstruktiv vom Hauptdach zu trennen.
Festgesetzte Dachneigung: 36° - 38°

Die Dächer der Garagen sind mit einer Dachneigung von 30°-36° auszuführen.

- 3.2 Im WA 2 und WA 3 sind je Wohnhaus max. ein Zwerchgiebel zulässig. Im WA 1 sind keine Zwerchgiebel zulässig. Der Abstand zur Giebel-Außenwand des Hauptgebäudes muss mindestens 3,0 m betragen. Die Breite eines Zwerchgiebels darf höchstens 1/3 der Gebäudelänge betragen. Bei Gebäudelängen über 12 m wird die Zwerchgiebelbreite auf max. 4 m festgelegt.
Die max. Traufhöhe des Zwerchgiebels darf 5,2 m nicht überschreiten. Als Traufhöhe wird das Maß zwischen Oberkante Kellerrohdecke bis

zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, gemessen an der Außenkante der Außenwand festgesetzt.

Die max. Tiefe des Zwerchgiebels beträgt 1,5 m. Der Zwerchgiebel darf die Baugrenze überschreiten, soweit die Grenzabstände gem. BayBO eingehalten sind.

- 3.3 Dachgauben sind mit einer Breite (Außenabmessung) von max. 1,5 m zulässig. Bei den Einzelhäusern sind je Dachseite max. 3 Dachgauben zulässig. Bei den Doppelhaushälften sind je Dachseite max. 2 Dachgauben zulässig. Der Abstand zwischen den Gauben bzw. zwischen Gaube und Zwerchgiebel und das Maß bis Vorderkante Mauerwerk am Ortgang muss mind. 1,5 m betragen.
- 3.4 Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 3.5 Doppelhäuser und an der Grenze zusammengebaute Grenzgaragen sind profil- und höhengleich, d.h. gleiche Dachneigung, First- und Traufhöhe, Dachüberstand und Tiefe der Baukörper auszubilden. Die Gestaltung ist aufeinander abzustimmen, so dass der Eindruck eines Einzelhauses gewahrt bleibt. Der Nachbauende hat sich dem Erstbauenden anzupassen.
- 3.6 Die Dachüberstände sind an den Trauf- und Giebelseiten mit 50- 80 cm auszubilden. An den Zwerchgiebeln und an den Garagen dürfen die Dachüberstände max. 50 cm betragen.

4. Gestaltung

- 4.1 Als Dachdeckungsmaterial sind nur ziegelrote Dachsteine, sowie Glaseindeckungen, sowie der Dachneigung angepasste Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen zulässig.
- 4.3 Außenwände dürfen nur holzverschalt oder als geputzte und gestrichene Mauerflächen ausgeführt werden.

5. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen

- 5.1 Sämtliche Nebenanlagen und Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Fläche sowie auf der hierfür bezeichneten Fläche errichtet werden.
- 5.2 Ausnahmen sind Gartengerätehäuschen mit bis zu 12 m² Grundfläche. WH= max. 2,20 m . Die traufseitige Außenwandhöhe ist von der OK. Gelände bis zum Schnitt zwischen Gebäudeaußenwandflucht und Dachoberkante zu messen. Eine Unterbauung ist nicht zulässig.

- 5.3 Die Garagen dürfen bis zu einer maximalen Länge von 6 m an die Grundstücksgrenze gebaut werden.
- 5.4 Pro Einfamilienhaus bzw. Doppelhaushälfte sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Bei zwei Wohneinheiten in einem Einzelhaus sind die notwendigen Stellplätze der gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Finsing zu entnehmen. Garagenzufahrten dürfen nicht als Stellplatz angerechnet werden.

6. Immissionsschutz

Die Schlaf- und Kinderzimmer der Parzellen 1-8 und 9-10 sind zur schallabgewandten Seite auszurichten. Ausnahmsweise können Schlaf- und Kinderzimmer auch an den mit Planzeichen gekennzeichneten Expositionen platziert werden. Diese Räume müssen mit einem Glasvorbau oder einer schallgedämmten Belüftungseinrichtung schalltechnisch geschützt werden, sofern sie keine weitere Lüftungsmöglichkeit zur schallabgewandten Seite aufweisen.

7. Sichtdreiecke

- 7.1 Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtfelder dürfen außer Zäune neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort nicht genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen in diesem Bereich sind, bei einem Astansatz ab 2,5 m Höhe über der Fahrbahnebene zulässig, der genaue Standort ist aber mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.
- 7.2 Ansonsten sind als Vegetationsflächen nur Rasen- und Wiesenflächen zulässig.
- 7.3 Überwuchs von Sträuchern und Bäumen aus angrenzenden Gehölzflächen ist zu beseitigen.

8. Befestigte Flächen

- 8.1 Die Flächen für Zufahrten und Stellplätze sind bei allen Befestigungen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
- 8.2 Die Befestigung mit Asphalt ist nur auf der Erschließungsstrasse erlaubt und auf den ausgewiesenen Gemeinschaftsflächen der Parzellen 3-8. Die ausgewiesenen Parkplätze sind aus Pflasterbelag mit Rasenfuge herzustellen.
- 8.3 Die Garageneinfahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen (z.B. wassergebundene Wegedecken, Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine, etc.).
- 8.4 Der Weg zum Spielplatz ist mit einer wassergebundenen Wegedecke zu versehen.

9. Einfriedungen

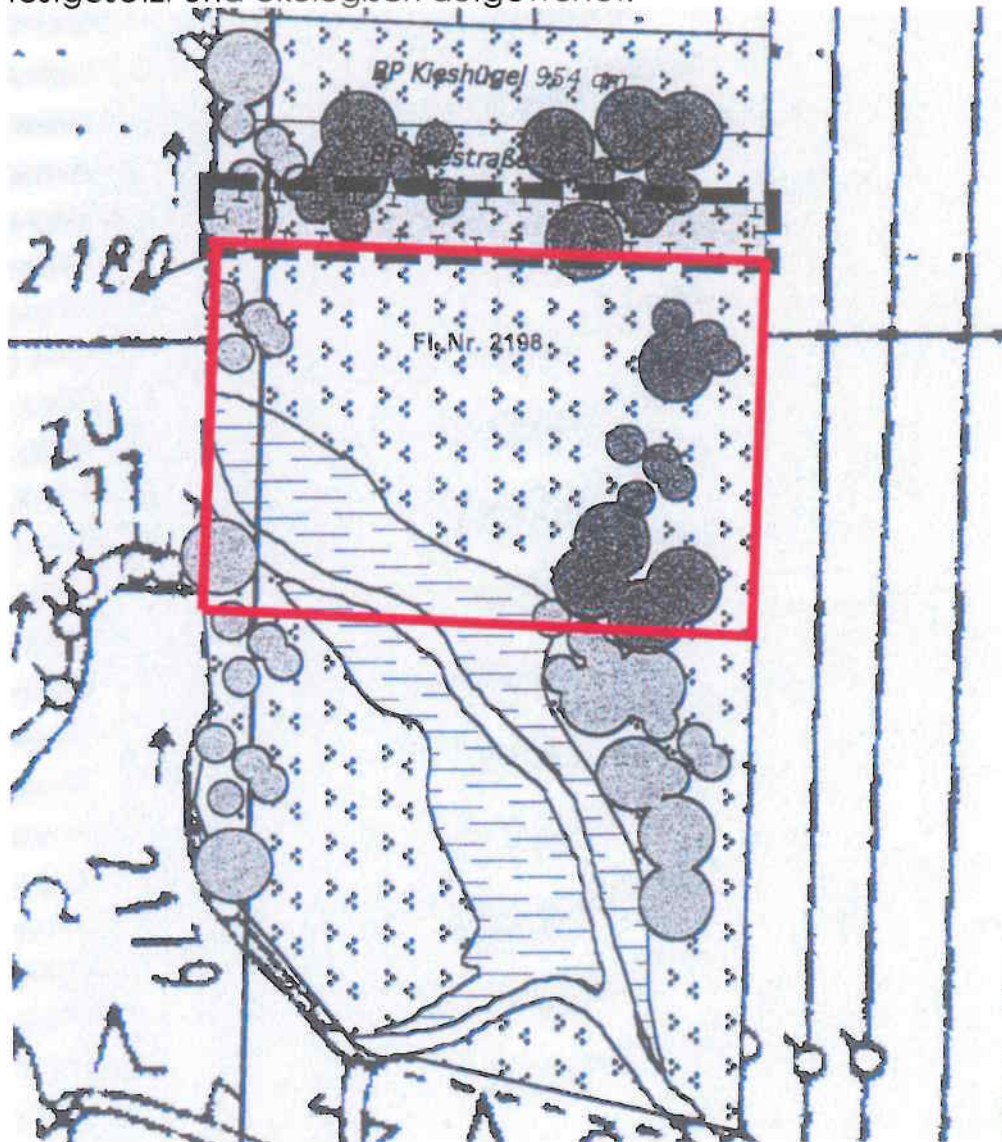
- 9.1 Einfriedungen an Straßen sind als sockellose Holzzäune mit senkrechter Lattung von max. 1m Höhe auszubilden. An den Grenzen zu den Nachbargrundstücken sind anstelle der Holzzäune auch sockellose Maschendrahtzäune von max. 1m Höhe zulässig.
- 9.2 Garagenvorplätze sind von Einfriedungen freizuhalten.

10. Zu pflanzende Gehölze in den privaten Gärten

- 10.1 Je 700 m² Grundstücksgröße ist mind. ein heimischer großkroniger Baum zu pflanzen (s. Artenliste C.13.1).
- 10.2 Zusätzlich sind je 250 m² Grundstücksgröße mind. ein heimischer kleinkroniger Baum (s. C.13.2) zu pflanzen. Die Hälfte der geforderten kleinkronigen Bäume können Obstbaumhochstämme oder – halbstämme sein.
- 10.3 Strauchpflanzungen müssen zu mind. 50% aus heimischen Arten bestehen (s. C.13.3).

11. Ausgleichsmaßnahmen

Zum Ausgleich des erfolgten Eingriffs in Natur und Landschaft wird außerhalb des Geltungsbereichs eine 3.528 m² große Teilfläche der Flurstücksnummer 2198 der Gemarkung Finsing als Ausgleichsfläche festgesetzt und ökologisch aufgewertet.



Entsprechend der Lage im Finsinger Moos ergeben sich für das genannte Flurstück folgende Ziele:

- Wiederherstellen des ursprünglichen Gewässerverlaufes
- Anlage vernässter Geländemulden entlang des Grabens
- Beseitigung standortfremder Gehölze (Fichten)
- Anpflanzen einiger Gehölzgruppen aus Arten der potenziellen natürlichen Vegetation (Erlen-Eschen-Auwald) im Norden des Grundstücks
- Einsaat von artenreichem Feuchtgrünland in die verbleibende Fläche
- Die weitere Entwicklung ist der natürlichen Sukzession zu überlassen.
- Vor der Umgestaltung ist eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.

12. Strassenbegleitgrün und. Dorfrandeingrünung

- 12.1 Innerhalb der im Lageplan gekennzeichneten Fläche ist pro 2 m² Pflanzfläche min. ein heimisches Gehölz aus nachfolgender Artenliste (s.C.13) zu pflanzen. Zum landwirtschaftlich genutzten Grund Fl. Nr. 669 ist ein Pflanzabstand von 2 m einzuhalten. Dieser Streifen ist von Gehölzen durch jährliche Maat freizuhalten.
- 12.2 Bäume aus nachfolgender Artenliste (s.C 13) sind entsprechend der Planzeichen zu pflanzen
- 12.3 Störender Überwuchs der Gehölze in die Straßenfläche soll beseitigt werden.

13. Artenliste

Folgende heimische Baum- und Straucharten, die der Potentiell Natürlichen Vegetation entsprechen, sind für die Bepflanzung zulässig:

- 13.1 Großkronige Bäume
(Sol., Hochstamm, 3xv., mit Ballen, Stammumfang 12-14 cm
Bäume mit Lagefestsetzung: Sol., Hochstamm, 4xv., mit Ballen, StU 18-20 cm)

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Birke
Tilia cordata	Winterlinde
Quercus robur	Stieleiche

- 13.2 Kleinkronige Bäume
(Sol., 3xv., m.B., Stammumfang 10-12 cm
Bäume mit Lagefestsetzung: Sol., Hochstamm, 3x v., m.B., StU 16-18cm)

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

- 13.3 Folgende heimische Sträucher sind für die Bepflanzung zulässig:
(Sträucher, 2x v., ohne Ballen, 100-150)

Berberis vulgaris	Gem. Berberitze
Cornus sanguinea	Hartriegel
Coryllus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Weissdorn
Crataegus monogyna	Weissdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen

Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa arvensis	Wald-Rose
Salix caprea mas	Salweide
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

- 13.4 Die geforderte Mindestpflanzung innerhalb der Privatgrundstücke muss spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach der Bezugsfertigkeit der Gebäude erstellt werden. Die geforderte Mindestpflanzung auf öffentlichem Bereich ist spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Straße zu erstellen. Es ist darauf zu achten, dass der Wurzelbereich der Bäume frei von Ver- und Entsorgungsleitungen bleibt.
- 13.5 Die nach den Festsetzungen neu zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Bei alters- oder krankheitsbedingtem Ausfall sind sie gemäss den Angaben des Grünordnungsplanes art- und größengleich zu ersetzen.
- 13.6 Im Rahmen der Einzelbauanträge sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne vorzulegen.

14. Kinderspielplatz

Die Gestaltung des Spielplatzes ist unter Berücksichtigung der DIN 18034 durchzuführen.

D. Hinweise



vorhandene Flurstücksgrenzen



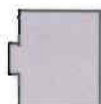
geplante Grundstücksgrenzen



vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

487/10

vorhandene Flurstücksnummern, z.B. Fl.Nr. 487/10



vorhandene Wohngebäude



Sichtdreiecke mit Maßangaben in Metern

5

Grundstücksnummern, z.B. Grundstück Nr. 5

507 ü NN

Höhenlinie, z.B. 507 ü. NN

Von der Landwirtschaft ausgehende Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Ausmaß hinausgehen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

Die Bauvorhaben sind gegen Eindringen von Hangwasser zu sichern.

Bodenfundpunkte und Bodendenkmäler, die bei den Bauvorhaben zutage kommen sind beim Landratsamt Erding zu melden.

E. Verfahrenshinweise

1. Der Stadt-/Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27.09.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 03.11.2000 ortsüblich bekanntgemacht.



Neufassung....., den 09.12.2005

.....
Bürgermeister Krzizok
1. Bürgermeister

2. Die Bürgerbeteiligung gemäss § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 04.12.2000 bis 12.01.2001 stattgefunden.



Neufassung....., den 09.12.2005

.....
Bürgermeister Krzizok
1. Bürgermeister

3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom 06.11.2000 gemäss § 4 BauGB hat vom 04.12.2000 bis 12.01.2001 stattgefunden.



Neufassung....., den 09.12.2005

.....
Bürgermeister Krzizok
1. Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.04.2005 wurde mit der Begründung gemäss § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 20.06.2005 bis 20.07.2005 öffentlich ausgelegt.



Neufassung....., den 09.12.2005

.....
Bürgermeister Krzizok
1. Bürgermeister

5. Der ~~Stadt~~ Gemeinderat hat mit Beschluss vom 14.11.2005 den Bebauungsplan mit Begründung gemäss § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.07.2005 als Satzung beschlossen.



Beufinsing....., den 09.12.2005
.....
Bürgermeister **Krzizok**
1. Bürgermeister

6. Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte am 09.12.2005.... Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 und § 215 Abs. 1 u. 2 BauGB und auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes ist hingewiesen worden. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in der Fassung vom 25.07.2005 in Kraft getreten (§ 12 BauGB).



Beufinsing....., den 09.12.2005
.....
Bürgermeister **Krzizok**
1. Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN "FINSING-WEST"
M = 1:1000

- 6.11.2000
 1. Änderung 11.03.2001
 2. Änderung 04.12.2001
 3. Änderung 23.03.2004
 4. Änderung 25.04.2005
 5. Änderung 25.07.2005