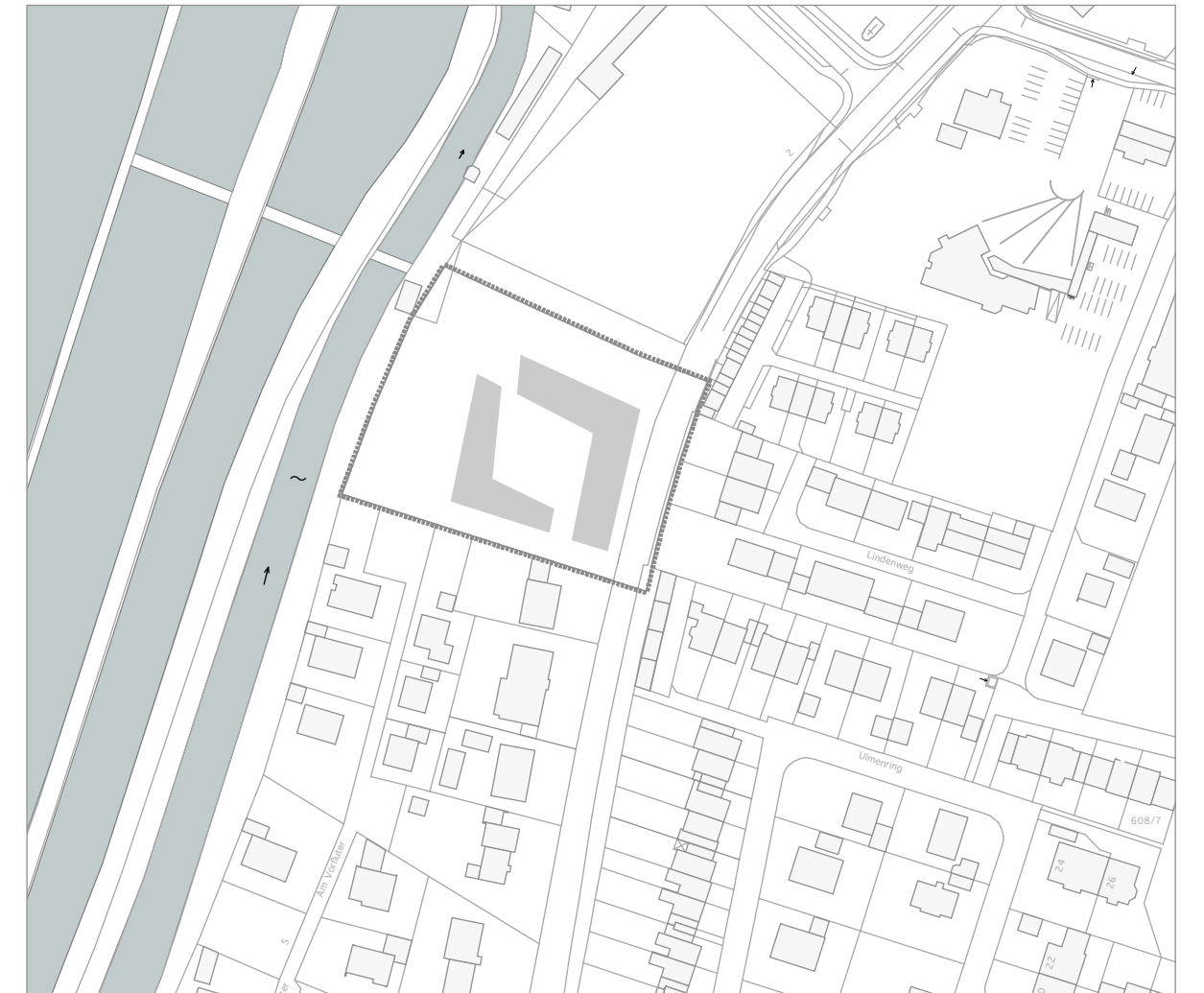




Bebauungs- und Grünordnungsplan "Ortsmitte Neufinsing, Sondergebiet Pflegeheim + Seniorenwohnen" Neufinsing, Teil A - Planzeichnung 1/500



**BEBAUUNGS - UND GRÜNORDNUNGSPLAN**  
 "ORTSMITTE NEUFINSING, SONDERGEBIET PFLEGEHEIM+SENIORENWOHNEN"

23.01.2012

M 1/500




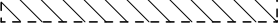

**MORPHO - LOGIC**  
 ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG  
 Michael Gebhard | Prof. Ingrid Burgstaller  
 Schleißheimer Straße 25 80333 München  
 T. 089 / 54 21 22 30 F. 089 / 54 21 22 32  
 mail: studio@morpho-logic.de

**LEX KERFERS**  
 LANDSCHAFTSARCHITEKTEN  
 Emling 84461 Bockhorn  
 T. 08122 / 943801 F. 08122 / 943802  
 mail: info@lex-kerfers.de




## 5. Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11, Abs. 4 BauGB)

Folgende Bereiche werden auf der Grundlage von §45 STVO an den, in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche festgesetzt:

	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
	Wege, Zufahrten, private Erschließung
	Einfahrtsbereich

Zweckbestimmung:

	Tempo 30 Zone
St	private Stellplätze
St Beh.	private Behindertenstellplätze
F/R	Fuß-und Radweg
F	Fußweg

### 5.1 Sichtflächen

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen und ähnliche mit dem Grundstück fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 80 cm über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort 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 im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.


## 6. Stellplätze und Garagen (§9 Abs. 1 Nr.4 BauGB)

Ebenerdige offene Stellplätze sind nur auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen zulässig.

Zufahrten sind nur an den in der Planzeichnung ausgewiesenen Stellen zulässig.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in Anlehnung an die Stellplatzsatzung der Gemeinde Finsing vom 14.1.2002 folgender Stellplatzschlüssel festgelegt.

- Altenpflegeheim mit Tagespflege, Altencafe + Nachbarschaftshilfe 18 STP
- Altenwohnen 0,5 STP / Wohnung

	Umgrenzung Nebenanlagen
CP	Carport, offen

## 7. Flächen für Versorgungsanlagen (§9 Abs. 1 Nr.12 +14 BauGB)

	Flächen für Versorgungsanlagen
---	--------------------------------

Zweckbestimmung:


	Trafostation
---	--------------


## 8. sonstige Planzeichen


G+F	Mit Geh- Fahrtrechten zu belastende Flächen, zugunsten der Allgemeinheit
	Vorschlag für Baukörper
■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

## 9. Immissionsschutz

Aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung durch die Münchner Straße bzw. der Kr Ed II ist an den mit Planzeichen gekennzeichneten Fassaden folgendes Gesamtschalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  der Außenbauteile gemäß DIN 4109, Tabelle 8 einzuhalten, sofern an diesen Fassaden schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorgesehen sind.

Planzeichen A :	Betten/Pflegeräume	$R'_{w,res} > 50$ dB
	Aufenthaltsräume	$R'_{w,res} > 45$ dB
	Büroräume o.ä.	$R'_{w,res} > 40$ dB

Planzeichen B :	Betten/Pflegeräume	$R'_{w,res} > 45$ dB
	Aufenthaltsräume	$R'_{w,res} > 40$ dB
	Büroräume o.ä.	$R'_{w,res} > 35$ dB

Planzeichen C :	Betten/Pflegeräume	$R'_{w,res} > 40$ dB
	Aufenthaltsräume	$R'_{w,res} > 35$ dB
	Büroräume o.ä.	$R'_{w,res} > 30$ dB

An den mit Planzeichen gekennzeichneten Fassaden der Gebäude wird der Einbau von schallgedämmten Belüftungseinrichtungen empfohlen, sofern dort Betten- / Pflegeräume (Pfleheim) oder Wohnräume (Altenwohnen) situiert werden, die keine Fenster an den weniger geräuschbelasteten Fassaden besitzen. Dabei darf die Gesamtschalldämmung der Außenwand nur unwesentlich vermindert werden ( $< 1$  dB nach DIN 18005) und dürfen die Lüftungsgeräusche im Raum keinen höheren Innenschallpegel als maximal 25 dB(A) erzeugen.


## 10. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit Art. 8I Abs. 1 BayBO in Verbindung mit Art. 8I Abs. 2 BayBO)

### 10.1 Dächer

11.1.1 Dachform/Dachdeckung: Flachdach gemäß Eintrag Planzeichnung

11.1.2 Dachaufbauten: zulässig nur für technische Zwecke und regenerative Energien, maximal 1,0m über OK Dachhaut mit einem Abstand zur Dachkante von mind. 1,0m. Nicht zulässig sind sonstige Dachaufbauten

	Firstrichtung
FD	Flachdach

## 10.2 Einfriedung

- 10.2.1 Als Einfriedungen sind nur Hecken oder dicht hinterpflanzte Maschendrahtzäune ohne Sockel bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig.
- 10.2.2 Private Grünflächen sind höhengleich an die öffentlichen Verkehrsflächen/Geh- und Radflächen aufzuschließen.

## 11. GRÜNORDNUNG

Planzeichen (§9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)



Bäume zu roden



Bäume neu zu pflanzen



Straßenbäume neu zu pflanzen



Öffentliche Grünflächen



Private Grünfläche zu begrünen

- 11.1 Öffentliche Grünflächen sind als Rasenflächen anzulegen und partiell mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Im Umfeld vorhandene Gehölzbestände sind in die Gestaltung zu integrieren.
- 11.2 Die unbebauten Flächen der privaten Grundstücke sind mit Rasen, Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen, soweit sie nicht als Geh- bzw. Fahrflächen, als Stellplätze für Kraftfahrzeuge oder als Spiel- und Aufenthaltsflächen angelegt sind. Es sind standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden. Nadelgehölze sind nicht zugelassen.
- 11.3 Stellplätze, Wege, Einfahrten und befestigte Flächen auf den Baugrundstücken sind wasserdurchlässig (z. B. mit wassergebundener Decke, Schotter, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge oder wasserdurchlässige Beläge wie Drainpflaster oder Drainasphalt) herzustellen.
- 11.4 Bei allen Pflanzungen innerhalb der Schutzzone der 110 KV Leitung sind die hierfür geltenden Beschränkungen einzuhalten.
- 11.5 Je 250 m<sup>2</sup> nicht überbaute Grundstücksfläche ist ein Großbaum oder mittelgroßer Baum zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die mit Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen einzurechnen. Ausgenommen ist der Bereich unter der Hochspannungsleitung inkl. dem notwendigen Schutzstreifen.
- 11.6 Für Bäume in Belagsflächen ist eine spartenfreie, offene, durchwurzelbare Bodenfläche von 24 m<sup>2</sup> Grundfläche vorzusehen, bei mittelgroßen oder kleinen Bäumen von 12m<sup>2</sup>. In Ausnahmefällen sind überdeckte Baumscheiben zulässig, wenn dies aus funktionalen oder gestalterischen Gründen erforderlich ist.
- 11.7 Bei der Anordnung der durch Planzeichen als „neu anzupflanzen“ festgesetzten Bäume sind geringfügige Abweichungen gegenüber der Planzeichnung zulässig.
- 11.8 Bei Reihen-, Allee- und Rasterpflanzungen ist jeweils einheitlich eine Baumart zu verwenden.

- 11.9 Für die durch Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen sind Arten in standortgerechter Auswahl in der angegebenen Qualität, gemäß beigefügter Artenliste zu verwenden.

Straßenbäume:

Die Art und Pflanzung der Straßenbäume entlang der Staatsstraße ist mit der Planung der Ortsdurchfahrt durch das staatliche Bauamt abzustimmen.

Mindestpflanzqualität: Hochstamm 4xv., mDB, StU mind. 25cm, Kronenansatz mind. 2,5m, gerade Stammverlängerung, Seitenäste deutlich untergeordnet,

Großbäume:

Endwuchshöhe über 20m, I. Wuchsordnung, Mindeststammumfang 20/25cm

Acer platanoides  
Acer pseudoplatanus  
Juglans regia  
Quercus robur  
Tilia cordata  
Tilia tomentosa

Mittelgroße Bäume:

2. Wuchsordnung, Mindeststammumfang 18/20cm

Crataegus `Carrierei`  
Prunus avium  
Sorbus aucuparia  
Sorbus x intermedia

Obstbäume in Sorten:












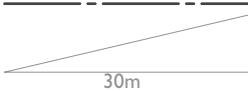
Halb- oder Hochstamm, Kronenansatz 1,80m, Mindeststammumfang 12/14cm

- 11.10 Das Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen im Plangebiet ist oberflächlich oder in überdeckten Rigolen zu versickern. Ausnahmsweise können Sickerschächte zugelassen werden, sofern nachgewiesen wird, dass die Flächen für Rigolenversickerung nicht ausreichen. Die Pflicht zur Versickerung entfällt, soweit das Niederschlagswasser genutzt wird.
- 11.11 Bei Wohnnutzungen in den Erdgeschossen können im Anschluss an die Gebäude Wohnungsgärten bis zu einer Tiefe von 5m in den dafür vorgesehenen Flächen angelegt werden.
- 11.12 Als Sichtschutz und zur Abgrenzung zwischen Terrassen von benachbarten Wohnungsgärten im Sinne von den Erdgeschosswohnungen zugeordneten Sondernutzungsflächen sind maximal 2,00 m hohe blickdichte Sichtschutzelemente, abgestimmt auf die Architektur der Gebäude, zulässig.
- 11.13 Als Bestandteil des Bauantrages ist im Freistellungs- oder Baugenehmigungsverfahren ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

### **Hinweise Grünordnung:**

- Bei der Lage der in der Planzeichnung dargestellten Einzelbäume und Gehölzgruppen sind Abweichungen vom tatsächlichen Standort möglich, da die Darstellung des Baumbestandes auf dem Luftbild und Ortsbegehungen basiert und nicht auf einem Höhen- und Aufmaßplan.
- Die Bepflanzung ist im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausfallende Gehölze sind zu ersetzen.
- Bei allen Pflanzungen sind die im Bayerischen Ausführungsgesetz zum BGB geregelten Grenzabstände zu beachten.

## 12. HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (Grundlage ist die Vermessung IB Teil vom 10.6.2011)

	Grundstücksgrenzen
	Vorschlag neue Grundstücksgrenze
1049	Flurnummern
	Baubestand
	Böschung Bestand, aufzuschütten
	Mast, 110 KV, Freileitung
	Hochspannungsleitung
	Hochspannungsleitung, Schutzbereich
	Hochspannungsleitung, Baubeschränkungszone
	Hochspannungsmast, Schutzbereich
	Sondernutzungsfläche Wohnungsgärten
	Winkelangabe Baukörper z.B. 83,6°
	Fernmeldekabel E.ON Netz GmbH Sichtfelder mit Angabe Schenkellänge 30m
494,06 ü.N.N.	Höhenangabe

12.1 Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für die Maßhaltigkeit. Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.

12.2 Bei Bauarbeiten im näheren Umfeld der Überlandstarkstromleitungen sind die einschlägigen gesetzlichen Richtlinien einzuhalten.

12.2 Es kann im Baugebiet im Zusammenhang mit dem Betrieb der Wasserkraftanlage der E.ON zu Schwankungen im Grundwasserpegel kommen kann. Es wird deshalb empfohlen Kellergeschosse wasserdicht auszuführen.

# VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 25.07.2011 die Aufstellung des Bebauungsplans „Ortsmitte Neufinsing, Sondergebiet Pflegeheim und Seniorenwohnen“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13 a BauGB) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.09.2011 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.09.2011 hat in der Zeit vom 11.10.2011 bis 11.11.2011 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.09.2011 hat in der Zeit vom 11.10.2011 bis 11.11.2011 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.11.2011 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.12.2011 bis 13.01.2012 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.11.2011 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.12.2011 bis 13.01.2012 öffentlich ausgelegt
6. Die Gemeinde Finsing hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 23.01.2012 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.11.2011 als Satzung beschlossen.

Finsing, den 27.02.2012

  
Max Kressirer  
1. Bürgermeister



7. Ausgefertigt

Finsing, den 27.02.2012

  
Max Kressirer  
1. Bürgermeister



8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 09.03.2012 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Finsing, den 12.03.2012

  
Max Kressirer  
1. Bürgermeister

