

GEMEINDE FINSING

BEBAUUNGSPLAN NR. 23 "NÖRDLICH TRABERWEG"

28.07.2014, Maßstab M 1/1000

1958

1959

1960



1960/1

Traberweg 1969/7

1975/2

1974

Rennstattweg

1975/4

1982

Am Bachableiter

2050/3

1980/2

1969/8

1941/4

1978

1978/20

1978/15

1978/10

1978/3

1978/1

1977/2

1978/22

1977/6

1977/5

1977/4

1977/3

1977/1

1976/4

1976/5

1976/3

1976/7

1976

1976/9

1976/2

1976/6

1975/4

1978/18

1978/17

1978/16

1978/13

1978/12

1978/5

1978/4

1978/3

1978/2

1978/1

1977/2

1977/1

1976/4

1976/5

1976/6

1976/7

1976

1975/2

1975/4

1974

1959

1958

Die Gemeinde Finsing erlässt aufgrund

- §§ 1 - 4 sowie § 8 ff Baugesetzbuch (BauGB)
- Art. 81 Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen vom A plus architekturbüro trautwein gmbh in München gefertigten Bebauungsplan Nr. 23 für das Baugebiet „Nördlich Traberweg“ als Satzung.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)


2. Maß der baulichen Nutzung

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

GR 90 max. zulässige Grundfläche

3. Bauweise, Baugrenzen

 nur Einzelhäuser zulässig


 nur Doppelhäuser zulässig


 Baugrenze

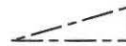
 Firstrichtung

4. Verkehrsflächen


 öffentliche Verkehrsfläche

 Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung

 Straßenbegleitgrün, Wiese extensiv gepflegt (Mahd 2 x jährlich nach dem 15.07., keine Düngung, kein Einsatz von Pestiziden)


 Sichtdreieck

5. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

 Fläche für Garagen und Stellplätze

GA Garagen

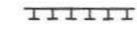
 Abgrenzung unterschiedlicher Bauweisen

 Maßangabe in Metern

6. Grünordnung, Freiflächen

 zu pflanzende Bäume

7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche

 Auflichtung Gehölzbestand

 Naturnaher Umbau Hecke

 Weiher, Bestand

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

 bestehende Grundstücksgrenzen

 vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

1978/1 Flurstücknummern

 vorgeschlagene Baukörper

St vorgeschlagene öffentliche Stellplätze

 bestehende Hochspannungsleitung 110 kV mit Leitungsschutzzone

 bestehende Fernmeldekabeltrasse

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen

2.1 Als Maß der baulichen Nutzung gelten die in der Planzeichnung angegebenen Werte für die Grundfläche als Höchstgrenze §19 BauNVO.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche ist zulässig durch:
Die Grundfläche von erdgeschossigen Anbauten bzw. Wintergärten um max. 12 qm

2.2 Anbauten bzw. Wintergärten dürfen die Baugrenzen auf einer Gebäudeseite bis max. 2,0 m überschreiten.

2.3 Die maximale überbaubare Grundstücksfläche aller Nebengebäude einschließlich Garage darf 50 qm nicht übersteigen. Gartenhäuschen bis 8 qm Größe dürfen auch außerhalb der Baugrenzen liegen.

2.4 Anzahl der Wohneinheiten:
Doppelhaushälfte: 1 Wohneinheit,
Einzelhaus (GR 90): 1 Wohneinheit,
Einzelhaus (GR 110): 2 Wohneinheiten

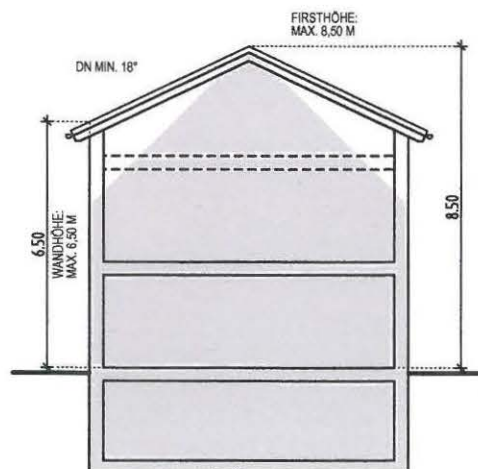
3. Höhenlage der Gebäude

3.1 Oberkante Erdgeschoßrohfußboden max. 30 cm über Straßenniveau im Bereich des Hauseingangs.

3.2 Maximal zulässige Firsthöhe: 8,50 m
(gemessen von Oberkante Straßenniveau im Bereich des Hauseingangs bis Oberkante Dachfläche am First)

3.3 Maximal zulässige Wandhöhe: 6,50 m
(gemessen von Oberkante Straßenniveau im Bereich des Hauseingangs bis Schnittpunkt Oberkante Dachfläche mit Außenkante Außenwand)

3.4 Abgrabungen sind unzulässig.



4. Dächer

4.1 Dachform: geneigtes Dach

4.2 Dachneigung: mindestens 18°

4.3 Dachdeckung: ziegelrote kleinformatige Dachsteine, Blech und Glas nur bei Anbauten.

4.4 Dacheinschnitte sind unzulässig.

4.5 Dachaufbauten: Dachgauben dürfen erst ab einer Dachneigung von 35° errichtet werden. Zwerchhäuser sind auch bei geringeren Dachneigungen zulässig. Gauben sind zulässig mit einer maximalen Einzelbreite von 1,65 m oder als

Dachgauben auf einer Dachseite darf ein Drittel der davor liegenden Traufwandlänge nicht überschreiten. Die Firstkanten müssen mindestens 50 cm unter dem Hauptfirst liegen, Unterschiedliche Gaubenformen auf einer Dachseite sind nicht zulässig.

4.6 Firstverlauf über die Längsrichtung des Gebäudes

4.7 Baukörper, die im Plan mit einem durchgehenden gemeinsamen Firstteil gekennzeichnet sind, müssen gleiche Dachneigungen, gleiche Traufhöhe, gleiche Firsthöhe und dasselbe Dachdeckungsmaterial haben.

5. Garagen, Nebenanlagen

5.1 Garagen sind nur innerhalb der besonders festgesetzten Flächen und der überbaubaren Flächen zulässig.

5.2 Die maximale Firsthöhe bei Garagen darf 5 m nicht überschreiten.

5.3 Anzahl der Stellplätze:
2 Stellplätze pro Wohneinheit, bei Wohnungen bis max. 40 qm 1 Stellplatz.

5.4 Stauraum mind. 5 m zwischen Garage und Fahrbahn. Der Stauraum darf nicht als Stellplatz angerechnet werden.

5.5 Mülltonnenbehälter sind in die Einfriedung oder am Haupt- bzw. Nebengebäude zu integrieren.

6. Einfriedungen

6.1 Die nördlich gelegenen Grundstücken sind gegenüber dem angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Grundstück Flur-Nr. 1959 einzufrieden. Hierbei ist die Einfriedung um 0,5 m in das Grundstück hinein zu rücken.

6.2 Zulässig sind:
Holzzäune, sockellos mit senkrechter Lattung, maximal 1,0 m hoch, Maschendrahtzäune, sockellos maximal 1,0 m hoch, hinterpflanzt.

6.3 Keine Einfriedung zulässig:
Bei Garagenzufahrten

7. Grünordnung

7.1 Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten, z.B. mit Kies, Rasengittersteinen oder Pflaster mit Rasenfuge.

7.2 Für die Baumpflanzung entlang der neuen Erschließungsstraße und der Ortsrandeingrünung sind Arten aus folgender Liste zu verwenden:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuß
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus communis	Holz-Birne
Sorbus aria	Mehlbeere

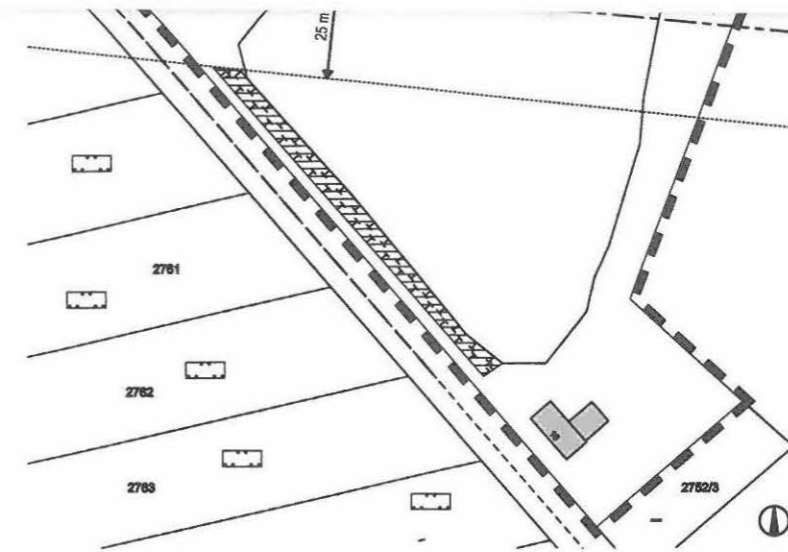
Geringe Abweichungen der gepflanzten Bäume von den im B-Plan dargestellten Standorten sind zulässig.

7.3 Für die aufgrund dieser Festsetzung zu pflanzenden Bäume wird ein Pflanzgröße von mindestens 4,5 m Höhe bzw. einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm festgesetzt

7.4 Innerhalb von Sichtdreiecken sind jegliche Bebauung sowie Bepflanzung und Ablagerungen über 1,0 m Höhe unzulässig. Ausgenommen sind Einzelbäume mit einem 3,0 m hohen Kronenansatz.

7.5 Mindestens 10 % der Freiflächen der Baugrundstücke sind mit heimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Die Vorgärten sowie die verbleibenden Freiflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Fremdländische Nadelgehölze, z.B. Thuja Hecken, sind unzulässig. Je angefangene 200 qm unbebaute Grundstücksfläche ist ein heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.

7.6 Bei den Pflanzungen sind Art. 47 u. 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.82 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten. Die Gehölzpflanzungen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Gebäude vorzunehmen. Die nach den Festsetzungen neu zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall sind sie gemäß den Angaben des Bebauungsplanes zu ersetzen.



9. Wasserwirtschaft

Keller sind mit wasserdichten Wannen gegen die hohen Grundwasserstände zu schützen.

D. HINWEISE DURCH TEXT

1. Immissionsschutz:

Da im Planungsgebiet keine weitere Geräuschvorbelastung vorherrscht, muss damit gerechnet werden, dass die Schallemissionen des benachbarten Wasserkraftwerkes auch bei Einhaltung der Richtwerte insbesondere in der Nacht wahrgenommen werden.

Bei Schlaf- und Kinderzimmern, die an Fassaden mit einer Lärmbelastung von 35 - 36 dB(A) liegen, sollte mindestens ein zum Lüften erforderliches Fenster an einer schallabgewandten Seite liegen.

2. Wasserwirtschaft:

2.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.

2.2 Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

2.3 Unverschmutztes Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern. Die Regelungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung vom 01.01.2000 sind zu beachten.

3. Umweltschutz:

Anlagen zur Sonnenenergienutzung werden empfohlen.

4. Landwirtschaft:

Auf Lärm-, Staub und Geruchsbelästigungen infolge einer ordnungsgemäßen Nutzung angrenzender landwirtschaftlichen Flächen wird ausdrücklich hingewiesen. Diese Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) sind im Bereich des Bebauungsplans zu dulden.

5. Denkmalpflege:

Archäologische Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht.

8. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

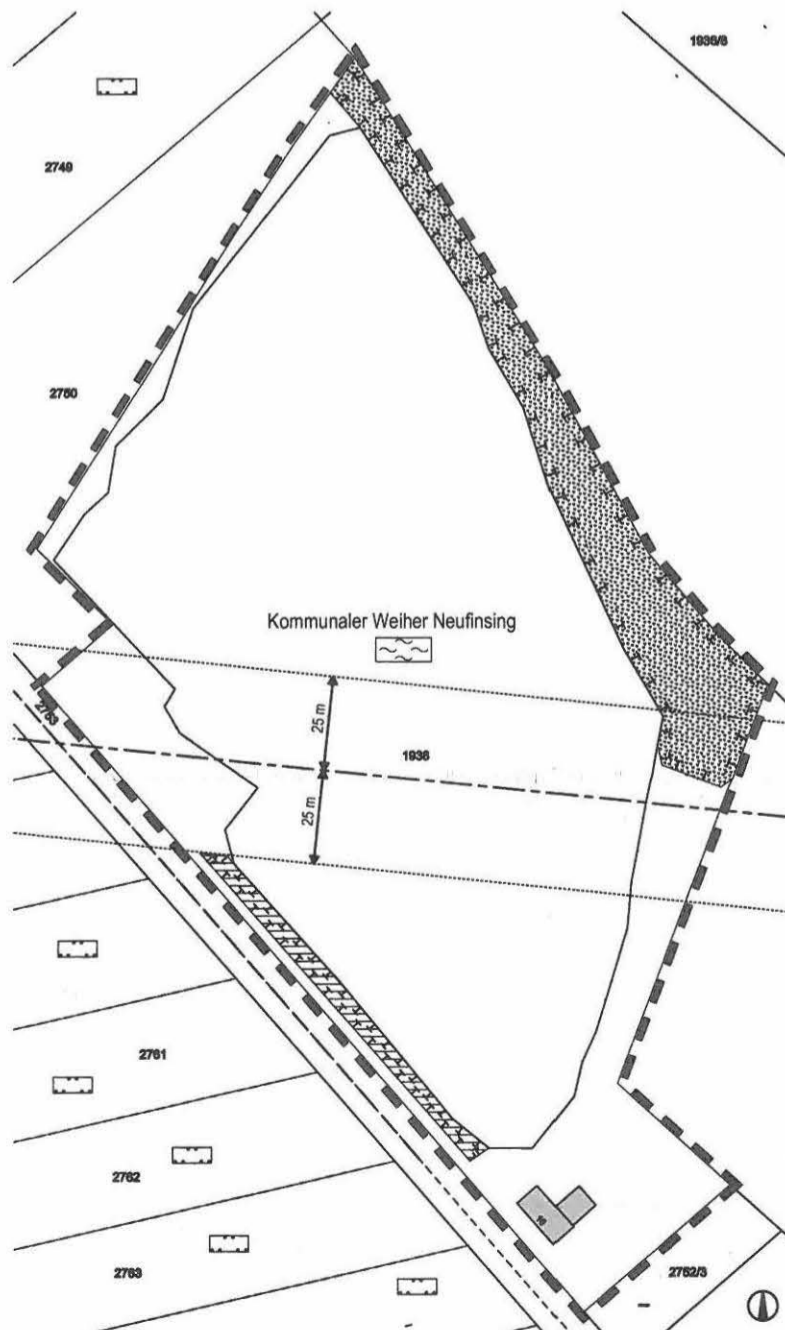
8.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplanes ist eine Ausgleichsmaßnahmen in Form des Eingriffsstreifen vorgesehen.

8.2 Außerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplanes wird ergänzend gem. § 9 Abs. 1a BauGB eine ca. 2.400 qm große Fläche der Fl.Nr. 1938, Gemarkung Finsing, als Ausgleichsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt.

8.3 Lageplan M 1:5000



8.4 Ausgleichsmaßnahme M 1:2000



9. Wasserwirtschaft

Keller sind mit wasserdichten Wannen gegen die hohen Grundwasserstände zu schützen.

Verfahrensvermerke:

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat Finsing am 08.07.2013 gefasst und am 19.07.2013 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).



Neufinsing, den 02.12.2014

[Signature]
1. Bürgermeister

2. Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom 16.09.2013 hat in der Zeit vom 18.11.2013 bis 18.12.2013 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).



Neufinsing, den 02.12.2014

[Signature]
1. Bürgermeister

3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom 16.09.2013 hat in der Zeit vom 18.11.2013 bis 18.12.2013 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).



Neufinsing, den 02.12.2014

[Signature]
1. Bürgermeister

4. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom 24.02.2014 hat in der Zeit vom 28.04.2014 bis 30.05.2014 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).



Neufinsing, den 02.12.2014

[Signature]
1. Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.07.2014 wurde vom Gemeinderat Finsing am 30.07.2014 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).



Neufinsing, den 02.12.2014

[Signature]
1. Bürgermeister

6. Ausgefertigt:

Finsing, den 02.12.2014

[Signature]
1. Bürgermeister

7. Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte am 12.12.2014; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 28.07.2014 in Kraft (§ 10 Abs. 3 (4) BauGB).



Neufinsing, den 15.12.2014

[Signature]
1. Bürgermeister