

Gemeinde **Finsing**
Lkr. Erding
Bebauungsplan **Nr. 25 Wiesenweg**

Planfertiger **PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München**
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

FIS 2-30 Bearbeiter: Chaser/Dörr

Plandatum
06.11.2017 (Entwurf)
25.06.2018 (Entwurf)
22.07.2019 (Entwurf)
14.10.2019 (Endfertigung)



Satzung

Die Gemeinde Finsing erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 10 und 13b Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.

- 4.6 Die Geltung von Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO wird angeordnet.
- 5 **Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**
- 5.1 Fläche für Garagen und Stellplätze
- 5.2 Garagen und Stellplätze sind innerhalb der Flächen für Garagen und Stellplätze und innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 5.3 Sonstige Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig; Ausgenommen hiervon ist die festgesetzte Vorgartenzone.
- 5.4 Als Dachform von Garagen/Carports und Nebengebäuden sind nur Sattel- und Flachdächer zulässig.
- 5.5 Der Bodenbelag von Stellplätzen, Garagenvorplätzen und Zufahrten ist aus versickerungsfähigem Material herzustellen.
- 6 **Bauliche Gestaltung**
- 6.1 Für Dächer von Hauptgebäuden sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Neigung von 20° - 35° zulässig.
- 6.2 Der Hauptfirst ist parallel zur längeren Gebäudekante anzulegen.
- 6.3 Als Dachdeckungsmaterial von geneigten Dächern sind nur ziegelrote bis rotbraune und anthrazitfarbige Ziegel bzw. Dachpfannen zulässig. Zudem sind auf dem Dach montierte Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie zulässig.
- 6.4 Dächer von Wintergärten müssen die gleiche Neigung wie das Hauptgebäude aufweisen.
- 6.5 Eine Veränderung des natürlichen Geländes durch Abgrabungen und Aufschüttungen ist nur zum Zweck der Erschließung der Baugrundstücke und der Herstellung der Flächen für den ruhenden Verkehr zulässig.
- 6.6 Bei Dachneigungen unter 32° sind keine Dachaufbauten oder Zwerchgiebel zulässig. Bei Dachneigungen ab 32° sind pro Einzelhaus/Doppelhaushälfte je Hausseite zwei Dachgauben oder ein Zwerchgiebel mit einer Gesamtbreite von bis zu einem Drittel der Gebäudelänge zulässig. Einzelne Zwerchgiebel und Gauben dürfen hierbei eine Breite von 3,50m nicht überschreiten. Dachaufbauten haben zum First einen vertikalen Abstand von 0,50m und von den Giebelseiten sowie untereinander einen Abstand von 1,00 einzuhalten. Dachanschnitte sind unzulässig.
- 6.7 Dachflächenfenster sind nur bis zu einer Größe von je 1,8 qm und einer maximalen Anzahl von 1 Stück je Dachhälfte und je 3,5 m Gebäudelänge zulässig.
- 6.8 Baukörper, die im Plan mit einem durchgehenden gemeinsamen Firstteil gekennzeichnet sind, müssen gleiche Dachneigung, gleiche Traufhöhe und dasselbe Dachdeckungsmaterial haben.

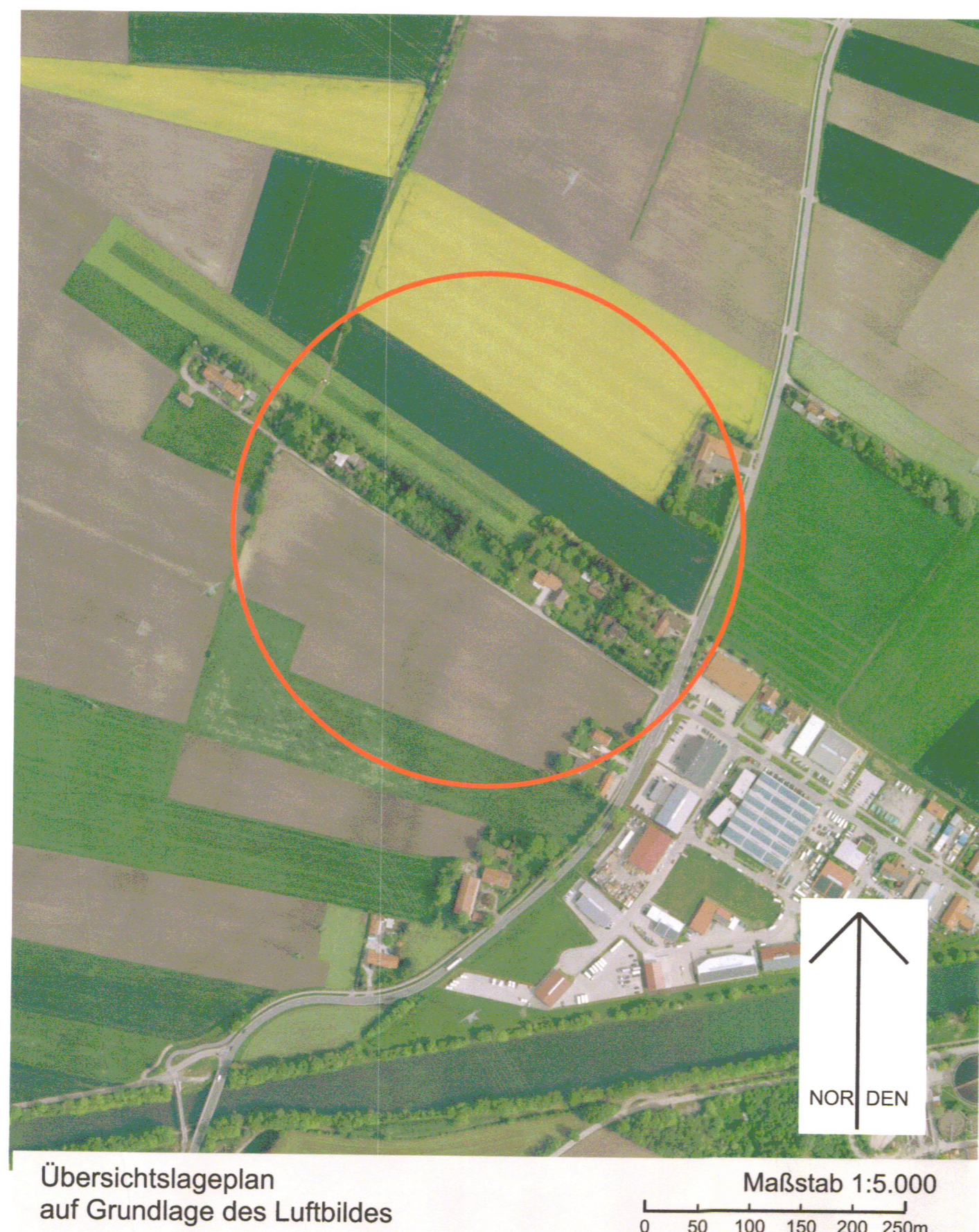
- B Hinweise**
- 1 bestehende Grundstücksgrenze
- 2 vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 3 vorgeschlagene Parzelle mit Nummer und Größe
- 4 bestehende Bebauung
- 5 vorgeschlagene Bebauung
- 6 Höhe des natürlichen Geländes über NN
- 7 Fernmeldekabel
- 8 Gashochdruckleitung der Stadtwerke München
- 9 Gashochdruckleitung der bayernets GmbH inkl. Schutzstreifen von beidseitig 5m
- 10 Mittelspannungsfreileitung inkl. Schutzstreifen von beidseitig 20m
- 11 Niederschlagswasserbeseitigung
Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Flächen- und Muldenversickerung ist als vorrangige Lösung zu verwenden. Für die Bemessung und Planung der Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWAM 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) als fachliche Arbeitsgrundlage verwiesen. Werden die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFrV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGW) eingehalten, ist eine erlaubnisausfreie Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers möglich.
- 12 Der Grundwasserstand liegt ca. 2,5 m unter GOK. Die Ausführung einer Unterkellerung sollte daher wasserdicht erfolgen, da ansteigendes Grundwasser eine starke Beanspruchung darstellt. Das schließt spezielle wasserdichte Lösungen für Durchdringungen oder Fensteröffnungen mit ein sowie Betrachtungen zur Auftriebssicherheit.
- 13 Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz.
- 14 Auswahlliste für Bäume 1. Wuchsordnung
- Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
 - Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
 - Betula pendula (Sand-Birke)
 - Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
 - Quercus robur (Stil-Eiche)
 - Tilia cordata (Winter-Linde)

Empfohlene Vorgehensweise:
Baufeldräumung und Rodung von Anfang Oktober bis Ende Februar
unumgängliche Fällungen von Biotopbäumen bevorzugt Anfang bis Mitte Oktober, ansonsten Ende Oktober bis Ende Februar Abstimmung mit Fiedermaschfachberatung
Im Folgejahr Erstellung des Rohbaus von August bis April, ansonsten Abstimmung mit Vogelkundler bei Bauarbeiten im Nabereich von Biotopbäumen

Liste der Biotopbäume gemäß Diplom-Agrarbiologie Josef Rüegg, Schalldorf vom 15.08.2017:

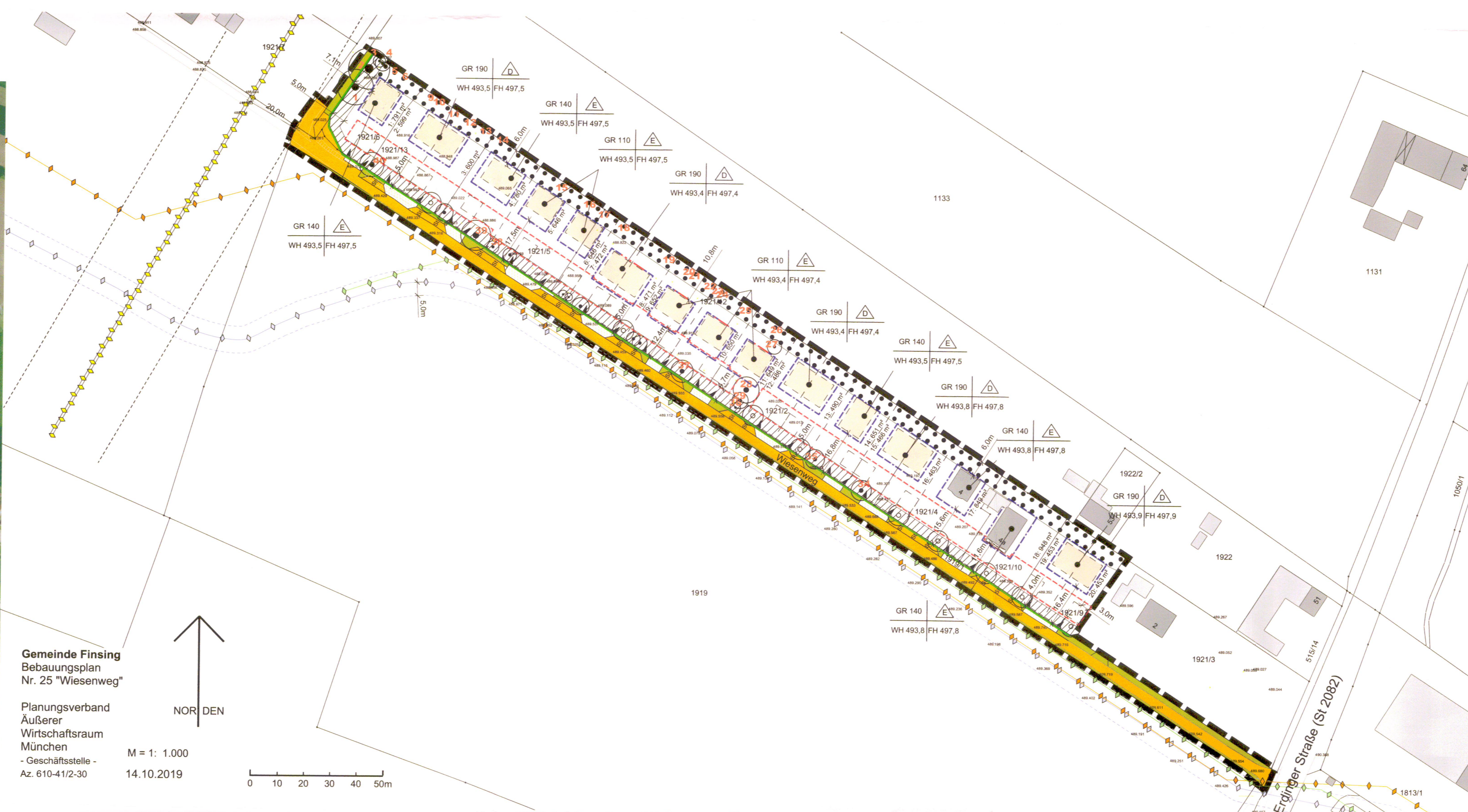
Baumnummer	Baumart	BHU [cm]	Bemerkung
1	Esche	170	B
2	Esche	200	B
3	Birke	90	N
4	Birke	195	B
5	Birke	120	B
6	Birke	100	B
9	Birke	100	B (mit N markiert)
10	Birke	75	B
11	Birke	70	B
12	Birke	95	B
13	Birke	100	B
14	Birke	140	N
15	Birke	185	B
16	Birke	135	B, Zwiessel beide B (BHU 120 und 135)
17	Birke	110	N
18	Birke	165	B
19	Birke	160	B
20	Birke	190	N
21	Birke	155	B
22	Birke	100	B
23	Birke	135	B
24	Birke	135	B
25	Birke	120	B, Zwiessel (nur ein Teilstamm B)
26	Birke	125	B
27	Birke	120	B
28	Birke	190	N
29	Birke	45	B
34	Robinie	145	B
35	Haselnuss	35	B, nur ein Teilstamm
36	Birke	120	B
37	Birke	120	B
38	Birke	115	B
39	Birke	90	B
40	Pappel	245	B

Hinweis: Die Bäume Nr. 7 und 8 sind zwischenzeitlich umgefallen, Nr. 41 muss aus Sicherheitsgründen gerodet werden, Nr. 30 bis 33 liegen außerhalb des Plangebietes



Übersichtslageplan auf Grundlage des Luftbildes

Maßstab 1:5.000
0 50 100 150 200 250m



Gemeinde Finsing
Bebauungsplan
Nr. 25 "Wiesenweg"

Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München
- Geschäftsstelle -
Az. 610-41/2-30

M = 1: 1.000
14.10.2019

NOR DEN

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 15.06.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.11.2017 (gebilligt mit Beschluss des Gemeinderates vom 06.11.2017) hat in der Zeit vom 05.02.2018 bis 07.03.2018 stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.11.2017 (gebilligt mit Beschluss des Gemeinderates vom 06.11.2017) hat in der Zeit vom 02.02.2018 bis 07.03.2018 stattgefunden.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.06.2018 (gebilligt mit Beschluss des Gemeinderates vom 25.06.2018) wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.04.2019 bis 29.05.2019 öffentlich ausgelegt.
 - Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.06.2018 (gebilligt mit Beschluss des Gemeinderates vom 25.06.2018) wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.04.2019 bis 29.05.2019 beteiligt.
 - Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.07.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.08.2019 bis 17.09.2019 erneut öffentlich ausgelegt.
 - Zum geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.07.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 14.08.2019 bis 17.09.2019 erneut beteiligt.
 - Die Gemeinde Finsing hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 14.10.2019 den Bebauungsplan in der Fassung vom 14.10.2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Finsing, den 15.10.2019
An Urban
Erster Bürgermeister
9. Ausgefertigt
Finsing, den 13.11.2019
An Urban
Erster Bürgermeister
10. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 29.11.19 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Finsing, den 02.12.2019
An Urban
Erster Bürgermeister

A Festsetzungen

- 1 **Geltungsbereich**
- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 2 **Art der baulichen Nutzung**
- 2.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO – BauNVO.
- 2.2 Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.
- 3 **Maß der baulichen Nutzung**
- 3.1 GR 140 Maximal zulässige Grundfläche (z.B. 140 m²)
- 3.2 Die festgesetzte Grundfläche darf durch Terrassen um bis zu 30m² überschritten werden.
- 3.3 Die festgesetzte Grundflächenzahl kann durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1-3 genannten Anlagen um bis zu 100% überschritten werden.
- 3.4 Je Einzelhaus mit einer festgesetzten Grundfläche von 140 m² sind zwei Wohneinheiten zulässig. Je Einzelhaus mit einer festgesetzten Grundfläche von 110 m² und je Doppelhaushälfte ist eine Wohneinheit zulässig.
- 3.5 Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
- 3.6 Die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens darf höchstens 0,20 m über der Oberkante der Straßendecke (Fahrbahnachse) liegen.
- 3.7 WH 493.5 Max. zulässige traufseitige Wandhöhe über Normalnull. Die Wandhöhe wird gemessen über Normalnull bis zum Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut.
- 3.8 WH 497.5 Max. zulässige Firsthöhe über Normalnull. Die Firsthöhe wird gemessen über Normalnull bis zum höchsten Punkt des Hauptgebäudes.
- 4 **Baugrenze und Bauweise**
- 4.1 Baugrenze
- 4.2 Baulinie
- 4.3 Es gilt die offene Bauweise.
- 4.4 Nur Einzelhäuser zulässig
- 4.5 Nur Doppelhäuser zulässig

- 7 **Verkehr und Erschließung**
- 7.1 Straßenbegrenzungslinie
- 7.2 Öffentliche Verkehrsfläche
- 7.3 Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Grundstückszufahrt
- 7.4 Öffentlicher Stellplatz
- 7.5 Straßenbegleitgrünfläche
- 7.6 Bereich der Grundstückszufahrt außerhalb des markierten Bereichs sind Zufahrten nicht zulässig
- 8 **Grünordnung**
- 8.1 zu erhaltender Biotopbaum mit laufender Nummer (siehe Tabelle unter den Hinweisen zum Artenschutz)
- 8.2 zu erhaltende Sand-Birke, bei Verlust Ersatzpflanzung
- 8.3 Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
- 8.4 Vorgartenzone
Der Bereich ist, abgesehen von Einfahrten, von baulichen Anlagen freizuhalten, zu bepflanzen und naturnah zu gestalten.
- 8.5 zu pflanzende Sand-Birke, die Anzahl der zeichnerisch dargestellten Bäume ist verbindlich, ihre Situierung kann innerhalb der Vorgartenzone des jeweiligen Baugrundstückes abweichen
- 8.6 Für die aufgrund dieser Festsetzungen zu pflanzenden Bäume ist mindestens folgende Pflanzqualität vorgeschrieben: Solitär, dreimal verpflanzt, Höhe 150 - 200 cm
- 9 **Einfriedigungen**
- 9.1 Einfriedigungen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Entlang der Fläche zum Pflanzen von Bäumen und Sträuchern dürfen Einfriedigungen lediglich an der südwestlichen Grenze geführt werden.
- 9.2 Einfriedigungen sind sockelfrei und mit einem Bodenabstand von mindestens 10 cm auszuführen.
- 10 **Bemaßung**
- 10.1 Maßzahl in Metern

- 15 **Auswahlliste für Bäume 2. Wuchsordnung**
- Acer campestre (Feld-Ahorn)
 - Carpinus betulus (Hainbuche)
 - Populus tremula (Zitter-Pappel)
 - Prunus mahaleb (Steinweichsel)
 - Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
 - Prunus avium (Vogel-Kirsche)
- 16 **Auswahlliste für Strauchpflanzungen**
- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
 - Cornus mas (Kornelkirsche)
 - Corylus avellana (Haselnuss)
 - Euconymus europaeus (Gewöhnliches Pfaffenhüchlein)
 - Hippophae rhamnoides (Sanddorn)
 - Prunus spinosa (Schlehe)
 - Frangula alnus (Faulbaum)
 - Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
- 17 Es gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung in ihrer jeweils aktuellen Fassung.
- 18 Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch das Büro Greiner eine emissionschutzfachliche Untersuchung (Bericht Nr. 217145 vom 22.09.2017) erstellt. Dieses ist in der Gemeindeverwaltung einsehbar.
- 19 Auf das Plangebiet wirken Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, die zu dulden sind.
- 20 **Artenschutz**
Biotopbäume sind zu erhalten. Baufeldräumungen und Rodungen anderer, nicht zum Erhalt festgesetzter Gehölze sind ausschließlich im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zulässig. (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2, § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG). Bauarbeiten auf Freiflächen im Nabereich von Biotopbäumen sind auf den Zeitraum August bis Ende April zu beschränken.
Sind Biotopbäume aus Sicherheitsgründen zu fällen, ist zu prüfen, ob der Teil des Baumes mit dem Quartier, z.B. durch einen Entlastungsschnitt, erhalten werden kann (Stamm über der Höhe 'Kopfer' und mit einem witterungsbeständigen Dach versehen). Die notwendige vollständige Fällung von Biotopbäumen ist, wenn möglich, Anfang bis Mitte Oktober durchzuführen. Fällungen von Biotopbäumen mit Baumhöhlen sind Ende Oktober bis Anfang April nur unter der Aufsicht von Fiedermaschfachpersonal durchzuführen. Die gerodeten Stamm-/Aststücke mit Höhlen/Spalten sind in der Umgebung stehend zu platzieren (bevorzugt Laubbäume). Vor der unumgänglichen Rodung eines Biotopbaumes sind pro Spalterquartier zwei Fiedermaschfachkästen und pro Höhenquartier fünf Fiedermaschfachkästen sowie ein Vogelbrutkasten in störungsarmen Bereichen des Baugrundstückes anzubringen. Bei Neubauten soll auf Holzverschalungen und den Einbau von Fiedermaschfach-Einbausteinen hingewirkt werden.

- 21 **Baumschutz**
Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18950 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.
- 22 **Eingriff/Ausgleich**
Die Ausgleichsflächen auf den Flurstücken 1938 und 2750 der Gemarkung Finsing mit einer Fläche von insgesamt 4.803 qm werden den Eingriffsf lächen auf den Flurstücken 1919/1, 1921/2, 1921/4, 1921/5, 1921/6, 1921/7, 1921/9, 1921/10, 1921/12, 1921/13, und 1921/14 der Gemarkung Finsing zugeordnet.
-
- Lage der Ausgleichsfläche auf den Flurstücken 1938 und 2750 der Gemarkung Finsing (Ausschnitt Bayernweiser)
- Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 2017. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.
- Maßnahmen Planzeichnung zur Maßnahmenmaßnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Mathematische Genauigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.