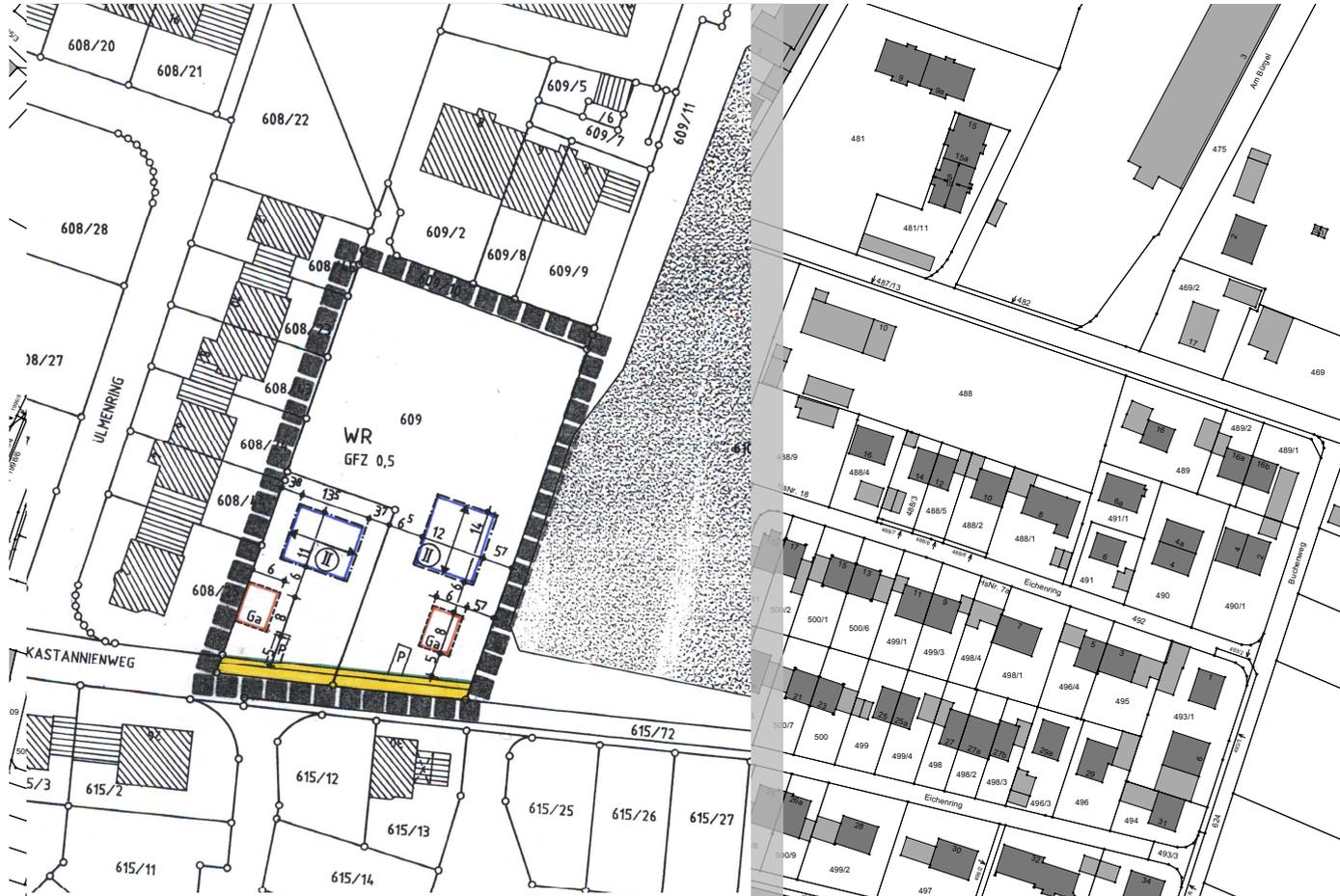


Gemeinde	Finsing Lkr. Erding
Bebauungsplan	12. Änderung Bebauungsplan Neufinsing Süd
Entwurf und Planfertiger	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeiter	Becker-Nickels, Dörr
Aktenzeichen	FIS 2-35
Plandatum	18.09.2023 (Entwurf II) 12.02.2019 (Entwurf I)

Satzung

Gemeinde Finsing erlässt aufgrund §§2, 3, 4, 9 und 13a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.



10. Änderung Bebauungsplan Neufinsing Süd
(unmaßstäbliche Darstellung)



Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen des Bebauungsplans Neufinsing Süd, rechtskräftig i.d. Fassung vom 09.12.1980 und alle darauffolgenden Änderungen vollständig.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2  Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen (Bauweise)

2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Für das Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 **GR 90** höchstzulässige Grundfläche in qm (z.B. 90,0 qm)
- 3.2 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1-3 genannten Anlagen im Teilbereich 1 und 2 bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,40 und in den Teilbereichen 3 und 4 bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,60 überschritten werden.
- 3.3 Die höchstzulässige Grundfläche darf durch Terrassen und Balkone um max. 15% überschritten werden.
- 3.4  Zulässige Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens in Meter über NN; Abweichungen von 0,30 m sind zulässig; z.B. 495,5 m ü. NN
- 3.5 Die maximal zulässige Wandhöhe von Hauptgebäuden wird mit 6,5 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- 3.6 Die maximal zulässige Firsthöhe wird mit 10,1 m festgesetzt. Die Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum höchsten Punkt des Daches.
- 3.7 Je Hauptgebäude sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
- 3.8 Je Einzelhaus bzw. je Teil einer Hausgruppe ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

4 überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen

4.1 Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

4.1.1  nur Einzelhäuser zulässig

4.1.2  nur Hausgruppen zulässig

4.2  Baugrenze

4.3 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Außentreppen, Vordächer und Balkone um bis zu 1,5 Meter, durch Terrassen um bis zu 3 Meter überschritten werden.

4.4 Die Geltung der Abstandsflächenregelungen des Art. 6 Abs. 5 BayBO wird angeordnet.

5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

5.1  Fläche für Garagen/ Carports
Garagen und Carports sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.2 Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch in der festgesetzten privaten Grünfläche.

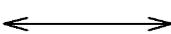
5.3 ~~Der Stauraum zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche muss mindestens 5,0 m betragen.~~ Der Stauraum zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche darf nicht als Stellplatz angerechnet werden.

5.4 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z. B. Gartenhäuser, Fahrradabstellhaus etc.) sind bis zu einer Größe von 15 qm auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.5 Die zulässige Wandhöhe für Garagen/Carports und Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser, Fahrradabstellhaus etc.) wird mit max. 3,0 m festgesetzt. Sie wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei Satteldächern und bis zur Gebäude-Oberkante bei Flachdächern.

6 Bauliche Gestaltung

6.1 Für Hauptgebäude sind ausschließlich symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 35° zulässig. Für Nebenanlagen und Garagen sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 22° bis 28° sowie Flachdächer zulässig.

6.2  festgesetzte Firstrichtung

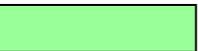
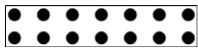
6.3 Die Hauptfirstrichtung muss über die Längsseite des Gebäudes verlaufen.

- 6.4 Die Dachflächen sind mit Dachsteinen oder Ziegeln im Farbton rot, rot-braun oder anthrazit auszuführen.
- 6.5 Dachüberstände dürfen 0,60 m an der Traufseite und 0,40 m am Ortgang nicht überschreiten.
- 6.6 Bei Satteldächern sind Dachaufbauten ab einer Dachneigung von 35° als Gauben (Schleppgauben/ Giebelgauben) oder Quergiebel zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 6.7 Die Breite von Gauben beträgt max. 2,0 m Außenmaß. Der Abstand von Gauben zum Ortgang beträgt mind. 3,0 m, untereinander mind. 2,0 m. Die Oberkante der Gauben muss mind. 0,5 m unter dem First des Hauptdaches zurückbleiben und in einer Ebene angeordnet sein. Die Gesamtbreite aller Gauben darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- 6.8 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind im Neigungswinkel der Dachhaut als gleichmäßige rechteckige Flächen zu errichten. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur bis zu einem Abstand von 0,2 m zulässig.

7 Verkehrsflächen

- 7.1  öffentliche Verkehrsfläche
- 7.2  Straßenbegrenzungslinie
- 7.3  Straßenbegleitgrün
- 7.4 Für Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.
- 7.5  Fläche mit Geh-, Fahr und Leitungsrecht

8 Grünordnung

- 8.1  private Grünfläche
Einfriedungen an der Ostseite und bauliche Anlagen sind unzulässig
- 8.2  zu pflanzender standortgerechter heimischer Laubbaum
Die Lage darf innerhalb des Straßenbegleitgrüns variieren.
- 8.3  Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
Innerhalb der Umgrenzung ist ein geschlossener Bestand aus naturnahem Ufergehölz mit Bäumen und Sträuchern zu erhalten.

- 8.4 Auf dem nicht überbaubaren Bauland ist je vollendeter 200 qm ein standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen. Es ist ein Pflanzabstand von mindestens 6 m zwischen den Gehölzen einzuhalten.
- 8.5 Pflanzqualitäten
Für festgesetzte Gehölzpflanzungen sind Bäume mindestens zweiter Wuchsordnung als Hochstamm, drei bis viermal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm zu verwenden.
- 8.6 Bestehende Gehölze, die der festgesetzten Pflanzqualität entsprechen, können angerechnet werden. Ausfallende Gehölze sind in der festgesetzten Pflanzqualität nachzupflanzen.
- 8.7 Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem bestehenden Gelände sind bis zu einer Höhe von maximal 0,3 m zulässig.

9 Einfriedungen

- 9.1 Einfriedungen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem Bauland sowie Einfriedungen zu benachbarten Grundstücken sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von 0,1 m auszuführen.
- 9.2 Die Höhe von Einfriedungen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Bauland darf max. eine Höhe von 1,2 m über dem natürlichen Gelände aufweisen.

10 Niederschlagswasserbeseitigung

- 10.1 Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.
- 10.2 Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.
- 10.3 In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind – sofern Metalldächer zum Einsatz kommen sollen – nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.

11 Bemaßung

- 11.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 3  zu entfernende Grundstücksgrenze
- 4 609 Flurstücksnummer, z. B. 609
- 5  bestehende Bebauung
- 6  geplante Bebauung
- 7  Böschungsoberkante
- 8  495,5 Geländepunkte mit Höhenangabe in Meter über NN, z.B. 495,5 m
- 9 **Stellplätze**
Soweit im vorliegenden Bebauungsplan nicht abweichend geregelt (vgl. Festsetzung 5.3) gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Finsing in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- 10 **Grünordnung**
- 10.1 Die Gemeinde kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.
- 10.2 Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.
- 10.3 Großkronige Bäume sind im Einmündungsbereich in die Stichstraße zu vermeiden.**
- 10.4 Zum Schutz der Ufergehölze ist das Entfernen von Starkästen sowie der Eingriff in den Wurzelbereich (=Kronenbereich + 1,5 m) zu unterlassen.**
- 11 **Artenschutz**
- 11.1 **Gehölzrodungen und -fällungen in der Brut- und Vegetationszeit vom 01. März bis 30. September sind zu vermeiden. Der allgemeine Artenschutz ist hierbei zu beachten. Während der Brutzeit ist durch einen qualifizierten Sachverständigen zu prüfen, ob Gehölze als Lebensstätte geschützter Arten genutzt werden.**

- 12 Denkmalschutz
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.
- 13 Altlasten
Der erhöhte Gehalt an Fremdanteilen in der Auffüllung lässt auf eine Altlast bzw. eine Bodenverunreinigung schließen. Die Fläche wird bis zur abschließenden Klärung der davon ausgehenden Gefahr im Altlastenkataster als Verdachtsfläche geführt. Der Bodenaushub sollte unter fachlicher Aufsicht erfolgen. ~~Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen.~~

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist. Die Gefährdung für die Schutzgüter ist zu klären und falls erforderlich, sind Maßnahmen zur Beseitigung der Gefährdung zu planen und durchzuführen.
- 14 Immissionen
Auf die von dem östlich liegenden Freizeitgelände ausgehenden Lärmimmissionen wird hingewiesen.
- 15 Brandschutz
Es wird empfohlen, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge die Technische Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) anzuwenden.
Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen.
- 16 Geotechnische Baugrunduntersuchung
Auf die geotechnische Baugrunduntersuchung vom 14.10.2019, durchgeführt von dem Ingenieurbüro OHIN (AZ 19-10-19) wird hingewiesen. Unter dem Mutterboden befindet sich eine Auffüllung, die aufgrund ihrer schluffigen Zusammensetzung frost- und nässeempfindlich ist, zu Differenzsetzungen neigt und nicht als Gründungsgrundlage geeignet ist. Aufgrund der angetroffenen Auffüllung, welche einen hohen Anteil an Fremdanteilen aufweist, und des gespannten Grundwasserverhältnisses, wird empfohlen auf eine Bebauung mit Unterkellerung zu verzichten und die geplanten Gebäude nicht unterkellert auszuführen.
- 17 Grundwasserverhältnisse und Bemessungswasserstand
Im Plangebiet bestehen gespannte Grundwasserverhältnisse. Der mittlere höchste Grundwasserstand wird mit 493 m ü. NN abgeschätzt.
Der Bemessungswasserstand ist auf die jeweilige Geländeoberkante festzulegen.

18 Hochwasserschutz
Durch den östlich benachbarten See kann es im Plangebiet zu Überschwemmungen kommen.

19 Niederschlagswasserbeseitigung
Auf die Studie zur Niederschlagswasserbewirtschaftung der 12. Änderung des Bebauungsplanes „Neufinsing-Süd“, Neufinsing vom 03.08.2021, durchgeführt von dem Ingenieurbüro Schelzke wird hingewiesen.

Eine flächenhafte oberflächennahe Versickerung von Niederschlagswasser, die generell zu bevorzugen ist, ist erst nach einem großflächigen Bodenaustausch bis zur Kiesschicht und der Herstellung von geeigneten Versickerungsverhältnissen möglich.

Es sind geeignete Flächen und Geländemulden für die Sammlung und natürliche Versickerung von Niederschlagswasser freizuhalten. Es darf hier nur eine Nutzung als Grünfläche erfolgen.

Hierbei ist von den einzelnen Bauwerbern zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist bevorzugt oberflächlich über die belebte Bodenzone zu versickern. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten.

Es wird zusätzlich der Einbau von Zisternen (Speichervolumen von je ca. 2,0 m³) empfohlen.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

20 Erschließung

20.1 Das Gebiet ist bereits durch die Energienetze Bayern GmbH & Co KG mit Erdgas erschlossen. Bestehende Leitungstrassen sind von Bebauungen und Baumpflanzungen freizuhalten. Bei der Gestaltung von Pflanzgruben müssen die Regeln der Technik eingehalten werden. Diese beinhalten, dass genügend Abstand zu den Versorgungsleitungen eingehalten wird oder ggf. Schutzmaßnahmen erforderlich sind.

- 20.2 Die bestehenden Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH dürfen nicht verändert bzw. beschädigt werden. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Es muss sichergestellt werden, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.
- 20.3 Es wird auf das nach dem Trennsystem aufgebautes Entwässerungsverfahren mit der Folge, dass unseren Kanälen nur Schmutzwasser aber kein Niederschlags- oder Grundwasser zugeleitet werden darf, hingewiesen.

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 02/2018. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Maßentnahme Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger München, den

.....
PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Gemeinde Finsing, den

.....
Max Kressirer, Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung/ Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom(gebilligt mit Beschluss des Gemeinderates vom) wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom (gebilligt mit Beschluss des Gemeinderates vom) wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
4. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom, (gebilligt mit Beschluss des Gemeinderates vom) wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut öffentlich ausgelegt. Dabei wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten/ ergänzten Teilen abgegeben werden können.
5. Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom (gebilligt mit Beschluss Gemeinderates vom) wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom bis erneut beteiligt. Dabei wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten/ ergänzten Teilen abgegeben werden können.
6. Die Gemeinde Finsing hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Finsing, den

(Siegel)

.....
Max Kressirer, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Finsing, den

(Siegel)

.....
Max Kressirer, Erster Bürgermeister