

GEMEINDE:

**FINSING**  
**LANDKREIS ERDING**

RATHAUSPLATZ 1, 85464 NEUFINSING

**BEBAUUNGSPLAN**  
**"AM KANAL"**  
**VEREINFACHTE ÄNDERUNG**

FLURNUMMERN:

510, 510/2, 510/3, 510/4, 510/5, 510/6, 510/7, 510/8, 510/9, 510/10,  
510/11, 510/12, 510/13, 510/14, 510/15, 510/16, 510/17, 510/18,  
510/19, 510/20, 510/21, 510/22, 510/23, 510/24, 510/25, 510/26,  
510/27, 510/28, 510/29, 510/30, 514/1 Teil, 515/7 Teil, 515/59 Teil

PLANDATUM:

06.10.2014  
09.02.2015

PLANFERTIGER:

**A plus architekturbüro trautwein gmbh**

Netzerstraße 35 , 80992 München

Telefon 089 / 14318830 Telefax 089 / 14318840

BEARBEITUNG:

W/TRA



GEMEINDE:

**FINSING  
LANDKREIS ERDING**

RATHAUSPLATZ 1, 85464 NEUFINSING

BEBAUUNGSPLAN:

**"AM KANAL"**

ALTE BEZEICHNUNG "NEUFINSING IM NEUBRUCH"

**VEREINFACHTE ÄNDERUNG**

FLURNUMMERN:

510, 510/2, 510/3, 510/4, 510/5, 510/6, 510/7, 510/8, 510/9, 510/10,  
510/11, 510/12, 510/13, 510/14, 510/15, 510/16, 510/17, 510/18,  
510/19, 510/20, 510/21, 510/22, 510/23, 510/24, 510/25, 510/26,  
510/27, 510/28, 510/29, 510/30, 514/1 Teil, 515/7 Teil, 515/59 Teil

PLANDATUM:

04.01.1971 FERTIGUNG/ ORIGINAL, DIPL. ING. F.X. HUBER  
21.07.1972 SATZUNGSBESCHLUSS 1. BÜRGERMEISTER PFAHLER  
08.10.1990 VEREINFACHTE ÄNDERUNG MIT DECKBLATT NR.1  
27.12.1990 SATZUNGSBESCHLUSS, DIPL. ING. F. WANDERWITZ  
07.02.1994 VEREINFACHTE ÄNDERUNG  
18.05.1994  
24.10.1994  
08.08.1995 VEREINFACHTE ÄNDERUNG MIT GESAMTEM UMGRIF IN NEUER  
PLANDARSTELLUNG  
06.10.2014 VEREINFACHTE ÄNDERUNG  
09.02.2015

PLANFERTIGER:

**A plus architekturbüro trautwein gmbh**

Netzerstraße 35 , 80992 München

Telefon 089 / 14318830 Telefax 089 / 14318840

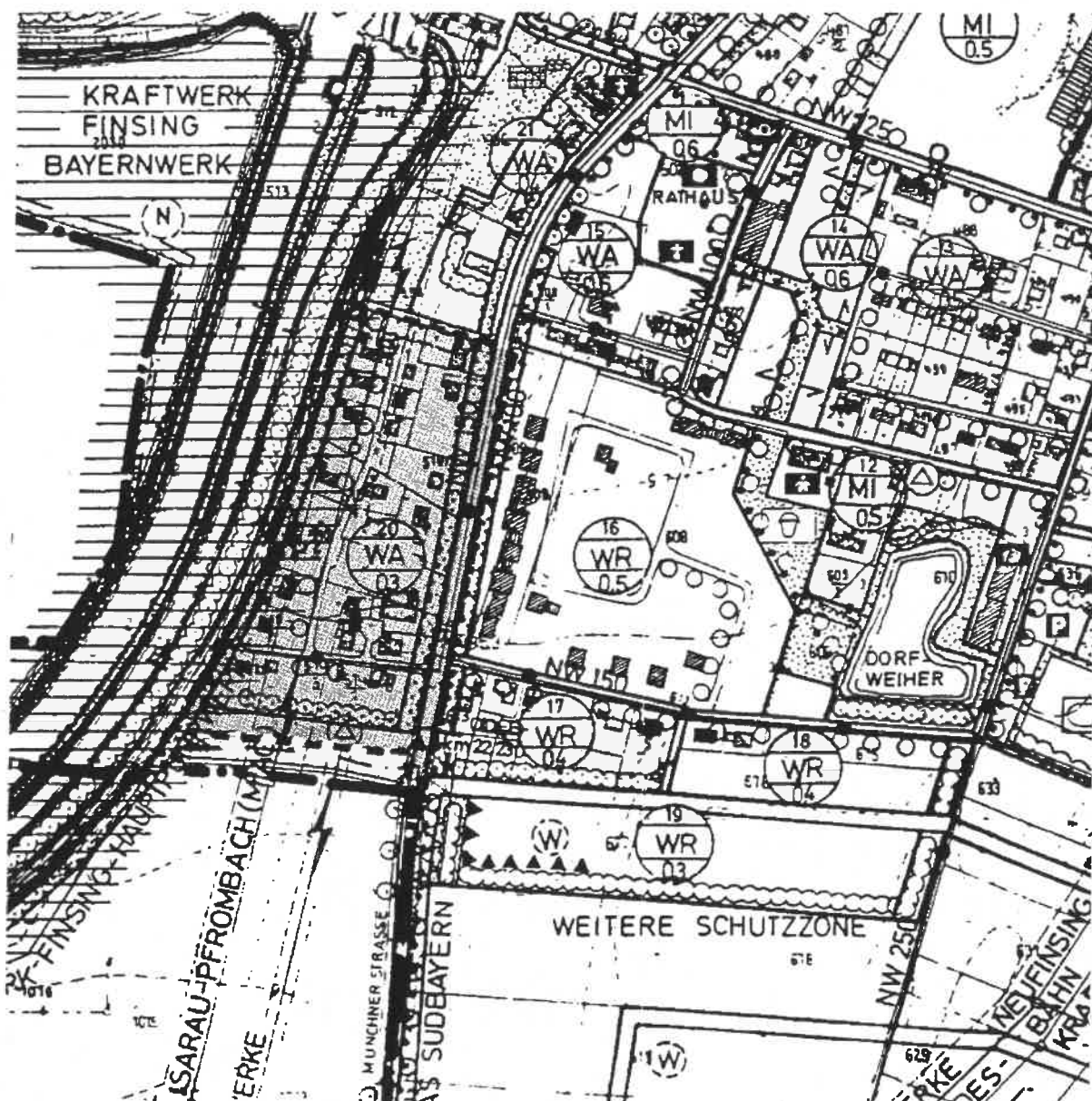
BEARBEITUNG:

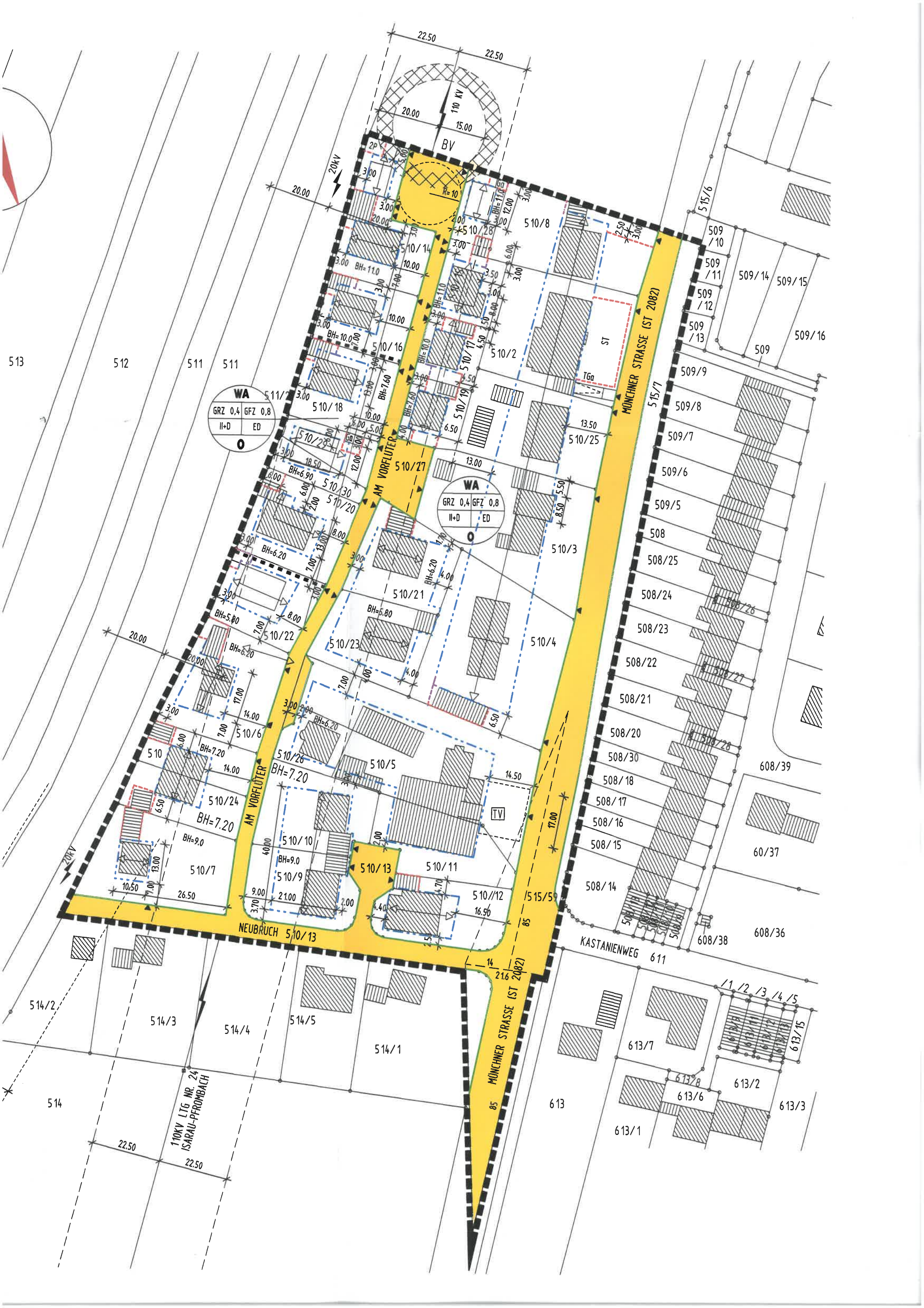
WI/TRA

# ÜBERSICHTSKARTE

# M 1/500

AUSZUG AUS DEM GÜLTIGEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN VOM 04.06.1986





WA

GRZ 0,4	GFZ 0,8
II+D	ED

0

WA

GRZ 0,4	GFZ 0,8
II+D	ED

0

110KV LIG. NR. 24  
ISARAU-PROMBACH

MÜNCHNER STRASSE (ST 2082)

NEUBRUCH 510/13

MÜNCHNER STRASSE (ST 2082)

KASTANIENWEG 611

Die Gemeinde Finsing erlässt aufgrund § 1 bis 4 sowie 8 ff Baugesetzbuch – BauGB-, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung – BayBO – und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – diesen Bebauungsplan als

## SATZUNG


### A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

#### 1. Geltungsbereich

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

1.2  Grenze des Änderungsbereiches

#### 2. Öffentliche Verkehrsflächen

2.1  Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche

2.2  öffentliche Verkehrsfläche: Fahrbahn und Gehweg


2.3  Grundstückerschließung von öffentlicher Verkehrsfläche aus


2.4  Sichtdreieck mit Längenmaßen in Metern z.B. 80/10












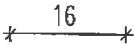

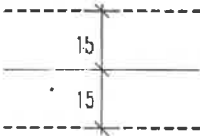
2.5  Wendehammer z.B. Radius= 8 m

#### 3. Baunutzung, Baugrenzen, Bauweise

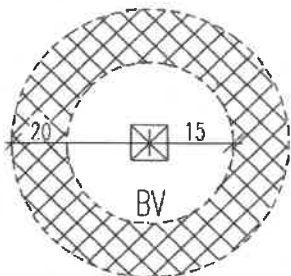
3.1  Baugrenze

3.2  Bauraum für Garagen und Stellplätze mit Zufahrten sowie Nebengebäude

3.3  Allgemeines Wohngebiet

- 3.4   Grundflächenzahl
- 3.5   Geschossflächenzahl z.B. 0,8
- 3.6   Zahl der zulässigen Vollgeschoße z.B. max. 3 einschließlich Dachgeschoß
- 3.7   Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 3.8   offene Bauweise
- 3.9 ST Stellplätze
- 3.10  Firstrichtung
4. Sonstige Festsetzungen
- 4.1  Maßangabe in Metern z.B. 16 m
- 4.2  Hochspannungsleitung z.B. 110 KV
- 4.3  Bemaßter Schutzbereich von Hochspannungsleitung z.B. 15 m
- 4.4 BH= 4.90 Maximal zulässige Bauhöhe in Schutzbereich von Hochspannungsleitungen z.B. 4.90 m

4.5



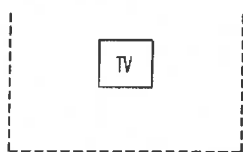
Schutzbereich von Hochspannungsmast z.B. 15 m mit Bauverbot und bebaubarer Fläche z.B. 15 m und 20 m mit Einschränkungen gemäß Text

4.6



Tiefgaragenzufahrt

4.7



Bauraum für Tankstellenvordach

**B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:****1. Art der baulichen Nutzung**

1.1 Das Bauland ist als allgemeines Wohngebiet (WA) in Verbindung mit § 6 Baunutzungsverordnung - BauNVO - festgesetzt.

**1.2 Nicht zulässige Gebäude:**

Gemäß § 1 Abs. 4 i.V. mit § 4 Abs. 3 BauNVO sind folgende Gebäude unzulässig:

- a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- b) Sonstige Gewerbebetriebe, außer auf Grundstücken entlang der Staatsstraße (ST 2082)
- c) Anlagen für Verwaltungen und sportliche Zwecke
- d) Gartenbaubetriebe
- e) Tankstellen, außer auf Flur-Nr. 510/5
- f) Ställe zur Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen oder landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

**2. Maß der baulichen Nutzung:**

2.1. Die max. zulässige Geschoßfläche pro Grundstück bzw. Bauraum ist mit entsprechender Geschoßflächenzahl durch Planzeichen festgesetzt.

2.2 Die Grundflächenzahl gemäß § 19 der BauNVO darf je Grundstücksparzelle 0,4 betragen. Zur Grundfläche in diesem Sinne gehören die Flächen der Hauptgebäude sowie die Flächen für Nebenanlagen wie z.B. Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten.

2.3 Wenn Garagen im Haus integriert werden, wird die Geschoßfläche der Garagen nicht der Geschoßfläche des Hauses zugerechnet.

2.4 Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze durch Planzeichen festgesetzt. Im Schutzbereich der Hochspannungsleitungen ist jedoch die max. zulässige Bauhöhe zu beachten.

2.5 Im Schutzbereich um Hochspannungsmasten besteht bis 15 m um den Mastmittelpunkt ein Bauverbot. Im Bereich 15 - 20 m vom Mastmittelpunkt können in Ausnahmefällen, unter Einhaltung von Schutzmaßnahmen seitens der Bauwerber gemäß Festsetzungen der Bayernwerke AG Gebäude errichtet werden. Baumaßnahmen im Schutzbereich von Hochspannungsleitungen sind unter Einhaltung der maximalen Bauhöhe lt. Plan, einschließlich alter Dachaufbauten und Antennen, grundsätzlich möglich, sofern die Sicherheit des Leitungsbestandes und -betriebes nicht beeinträchtigt wird. Hierzu sind entsprechende Baugesuche rechtzeitig vor Baubeginn unter Vorlage der Ausführungspläne und einem Lageplan mit dem Auslegerdrehkreis des Baustellenkranes der Bayernwerk AG zur Prüfung auf der Grundlage der geltenden VDE-Bestimmungen vorzulegen.

**3. Nebenanlagen**

3.1 Untergeordnete Nebenanlagen, Gebäudeteile und Einrichtungen im Sinne des § 14, Abs. 1 und § 23, Abs. 2,3 und 5 der BauNVO sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen nur ausnahmsweise zulässig. Nicht zulässig sind Hundezwinger.



#### 4. Höhenentwicklung der baulichen Anlagen

- 4.1 Im gesamten Bebauungsplangebiet gilt eine max. Kniestockhöhe von 0,8 m.

#### 5. Äußere Gestaltung der baulichen Anlage

##### 5.1 Dachgestaltung

- 5.1.1 Die zulässige Dachneigung der Hauptbaukörper beträgt 38°.
- 5.1.2 Für die Hauptkörper sind nur Satteldächer zulässig.
- 5.1.3 Firstrichtung gemäß Planzeichen.
- 5.1.4 Material der Dachdeckung: naturfarbene Ziegel oder ziegelrote bis rotbraune Betondachsteine.
- 5.1.5 Bei ausgebauten Dachgeschoßen hat die Belichtung von Aufenthaltsräumen durch Dachgauben zu erfolgen. Mindestdachneigung hierfür 35 °.

##### 5.2 Baukörper

- 5.2.1 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist offene Bauweise vorgeschrieben.
- 5.2.2 Bei Um- und Neubauten von Gebäuden entlang der Münchner Straße sind Fenster von Wohn- und Ruheräumen an der Ostseite von Gebäuden mit einem bewerteten Schalldämm-Maß von  $R = 40$  dB (Schallschutzklasse IV nach DIN 2719) herzustellen.  
Die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile sind nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tab. 8-10 zu ermitteln. Im Abstandsbereich unter 25 m gilt der Lärmpegelbereich IV, zwischen 25 und 60 m ist der Lärmpegelbereich III maßgeblich, danach der Lärmpegelbereich II. Schlaf- und Kinderzimmer sind möglichst so zu orientieren, dass keine zum Lüften erforderlichen Fenster auf der straßenzugewandten Gebäudeseite liegen.

#### 6. Garagen und Stellplätze

- 6.1 Alle Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, sowie Nebengebäude müssen innerhalb der mit Planzeichen A 3.2 gekennzeichneten Fläche liegen oder innerhalb der Baugrenze und Baulinien, wobei die Baulinie nicht für Garagen gilt.
- 6.2 Es können Tiefgaragen errichtet werden. Die Tiefgarageneinfahrten sind als Nebengebäude im dafür vorgesehenen Bauraum zu errichten.
- 6.3 Der Bodenbelag von Stellplätzen und Garagenvorplätzen ist aus versickerungsfähigem Material herzustellen.


#### 7. Grünordnung

- 7.1 Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern im Schutzbereich von Hochspannungsmasten und -leitungen haben unter Berücksichtigung des Ausschwenkbildes der Leitung und nach vorheriger Absprache mit der Bayernwerk AG zu erfolgen.

#### 8. Einfriedung

- 8.1 Zulässige Einfriedungen sind mit einem 1 m hohen Zaun in ortsüblicher Bauweise auszuführen.

C. HINWEISE

1.  Bestehende Grundstücksgrenzen

2.  Aufzuhebende Grundstücksgrenzen

3. 510/13 Flurstücknummer

4.  Vorgeschlagene Grundstücksteilung

5.  Vorgeschlagene Anordnung der Baukörper

6.  Vorgeschlagene Anordnung der Garagen und Stellplätze  
z.B. 2 Garagen mit 3 Stellplätzen



D. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 22.09.14 die Änderung des Bebauungsplans „Am Kanal“ im vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.10.14 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 06.10.14 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.11.14 bis 17.12.14 beteiligt.
3. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 06.10.14 wurde mit der Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.11.14 bis 15.12.14 öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Finsing hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 09.02.15 die Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 09.02.15 als Satzung beschlossen.

Neufinsing, den 10.02.15

.....  
 Max Kressirer, 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt:

Neufinsing, den 10.02.15

.....  
 Max Kressirer, 1. Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am 06.03.15 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Neufinsing, den 09.03.15

.....  
 Max Kressirer, 1. Bürgermeister

