



Vorplanung 12.04.1988
18.07.1988
24.04.1989

Fertigung 15.04.1991 ENTWURF
10.07.1991

Die Gemeinde Finsing erläßt aufgrund §§ 1 bis 4 sowie § 8 ff. Baugesetzbuch - BauGB -, Art. 91 Bayerische Bauordnung - BayBO - und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - diese Bauabwägungsplan - Änderungen als

Satzung

Diese Bauabwägungsplan - Änderungen ersetzen innerhalb ihres Geltungsbereichs alle bisherigen Bauabwägungsplan - Festsetzungen zur Gänze

A. FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich und Gebietsabgrenzung bzw. -zusammenfassung

- a) Abgrenzung der Geltungsbereiche der Bebauungsplanänderungen
- b) Abgrenzung von Gebieten unterschiedlicher Nutzung

2. Art der baulichen Nutzung

- a) WR Reines Wohngebiet gemäß § 3 Raumnutzungsverordnung (BauVO). Die ausnahmsweisen Nutzungen gemäß § 3 Abs. 3 BauVO sind nicht zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

- a) II zwei Vollgeschosse zwingend
- II zwei Vollgeschosse zulässig
- b) z.B. 0,5 höchstzulässige Geschöflächenzahl (z.B. 0,5)
- c) Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist für die zulässige Geschöflächenzahl die gesamte Grundstücksfläche der Anlage ohne der Fläche von festgesetzten Eigentümerwegen maßgebend.

4. Grundstücksgröße

Die Teilung von Grundstücken ist nur insoweit zulässig, als innerhalb von Mischgebieten eine Grundstücksgröße von 1200 qm und innerhalb von Wohngebieten mit vorgesehener Doppelhausbebauung eine Grundstücksgröße von 450 qm, mit vorgesehener Hausgruppenbebauung eine Grundstücksgröße von 400 qm nicht unterschritten wird.

5. Überbaubare Grundstücksfläche (Bauraum)

Baugrenze

6. Bauweise der Hauptgebäude und Abstandsflächen

- a) Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten.
- b) E nur Einzelhäuser zulässig
- c) H Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig

d) Von den gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen (Art. 6 BayBO) kann auf Flst. Nr. 509 dort abgewichen werden, wo dies in der Planzeichnung durch vermaßte Baugrenzen so dargestellt ist.

7. Höhe der Hauptgebäude

- a) Die Handhöhe, gemessen zwischen natürlicher Geländeoberfläche und Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut an der Traufseite des Gebäudes, wird auf 6,00 m festgesetzt.
- b) Die Sockelhöhe, gemessen zwischen natürlicher Geländeoberfläche und Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Erdgeschößfußboden darf maximal 30 cm betragen.
- c) Aufschüttungen und Abgrabungen sind nicht zulässig.

8. Bauliche Gestaltung der Hauptgebäude

- a) Dächer sind als Satteldächer auszubilden.
- b) vorgeschriebene Hauptfirstrichtung
- c) Die Dachneigung wird auf 30° festgesetzt.
- d) Zur Dachdeckung ist nur Frankfurter Pflanze o.ä. in Rottönen zulässig.
- e) Dacherschneitte und Dachgauben sind nicht zulässig.
- f) Für die Gebäude-Außenhaut sind nur die Materialien weißer Verputz und Holz zulässig.

g) Gebäudevorbauten aus Glas (Veranden, Wintergärten) sind innerhalb des Bauraums allgemein zulässig sowie bei einer Überschreitung der Baugrenze um maximal 2 Meter ausnahmsweise zulässig, wenn nachbarschaftliche Rechte nicht verletzt werden.

h) Hausgruppen und Doppelhäuser sind einheitlich zu gestalten.

9. Garagen und Nebenanlagen

- a) Pro Wohneinheit ist mindestens ein Garagenstellplatz zu errichten. Als Garagen sind auch überdachte Holzkonstruktionen mit begrüntem Spalierwänden zulässig.
- b) Garagen sind bei Hausgruppen nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Bei Doppel- und Einzelhäusern können sie auch innerhalb des Bauraums errichtet werden. Sie müssen jedoch an der Einfahrtsseite mindestens 5,0 m vom Fahrbahnrand entfernt sein.
- c) Fläche für Garagen
- d) Standplätze für Abfallbehälter sind in die Garagenbauten zu integrieren bzw. geeignete Vorrichtungen auf der hierfür vorgesehenen Fläche zu installieren.

e) Für die aufgrund dieser Festsetzungen zu pflanzenden Gehölze sind folgende Mindestgrößen vorgeschrieben:

- Bäume: Stammumfang 20 cm, Höhe 4 m
- Straucher: Höhe 100 cm.

15. Maßangaben

Langenmaß in Metern (z.B. 7 m)

B. HINWEISE

- 1. bestehende Grundstücksgrenze
- 2. aufzuhebende Grundstücksgrenze
- 3. vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 4. bestehende Flurstücksnummer (z.B. 608/10)
- 5. bestehendes Hauptgebäude
- 6. bestehendes Nebengebäude

7. Erschließungsvoraussetzungen

Zu einer gesicherten Erschließung im Sinne des § 30 BauGB zählt unter anderem:

- a) Alle Bauvorhaben sind an das öffentliche Netz der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung anzuschließen.
- b) Alle Bauvorhaben sind gegen den hohen Grundwasserstand zu sichern.
- c) Die in Festsetzung Nr. 12. Immissionsschutz geforderten Maßnahmen sind durchzuführen.

f) Für die bauliche Gestaltung von Garagen und Nebenanlagen gelten die für Hauptgebäude erlassenen Gestaltungsfestsetzungen (Ziffer 8 dieser Festsetzung) sinngemäß. Die Dachausbildung und die Dachneigung sind an das Hauptgebäude anzupassen.

10. Einfriedigungen

- a) Als Einfriedigungen sind nur Heckenpflanzungen, sockellose Zaune mit senkrechten Holzlaten oder sockellose, rostgeschützte Maschendrahtzaune mit Hinterpflanzung zulässig.
- b) Garageneinfahrten dürfen bis zu einer Entfernung von 5,0 Metern bis zum Fahrbahnrand hin nicht eingefriedet werden.
- c) Die Höhe der Einfriedigungen darf entlang der öffentlichen Verkehrsfläche 1,0 m, zu Nachbargrundstücken 1,20 m (Heckenhöhe bis 2,0 m), gemessen ab natürlicher Geländeoberfläche, nicht überschreiten.

11. Verkehr

- a) Straßenbegrenzungslinie (Begrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen)
- b) Fahrbahn bzw. Geh- und Radweg
- c) Eigentumsweg
- d) Fußweg
- e) Straßenbegleitgrün mit festgesetzten Straßenbäumen (siehe Ziffern 13.b)
- f) Sichtdreieck für den Straßenverkehr: innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Renne-, Pflanzung oder Lagerung von mehr als 1,0 Meter Höhe über Straßenoberkante unzulässig; ausgenommen hiervon sind einzelstehende, in Sichthöhe unbeladene Räume mit einem Astansatz über 2,5 Meter Höhe.
- g) vorgeschriebene Lage der Grundstückszufahrt

h) Für die Befestigung von Grundstückszufahrten sowie privaten Verkehrsflächen sind wasserundurchlässige Beläge zu verwenden (wassergebundene Decke oder kleinteilige, weitfügige Pflaster).

12. Immissionsschutz

a) Zum Schutz vor Immissionen ist auf Flst. Nr. 509 entlang der Staatsstraße St 2082 eine durchgehende Garagenzeile zu errichten, deren südliches Ende mit einer ergänzenden Lärmschutzeinrichtung zu versehen ist.

Die Firsthöhe der Garagenzeile und die Höhe der ergänzenden Lärmschutzeinrichtungen muß an jeder Stelle mindestens 2,5 m über Oberkante Straßenniveau der Staatsstraße St 2082 liegen.

Die Garagenzeile entlang der Staatsstraße St 2082 kann als Abstellraum für Kraftfahrzeuge und andere Fahrzeuge sowie als sonstiger Abstellraum genutzt werden; gewerbliche und handwerkliche Nutzungen sowie sonstige störende Nutzungen sind nicht zulässig.

Die ergänzenden Lärmschutzeinrichtungen sind als Lärmschutzwall oder als Lärmschutzwand oder als Lärmschutzwahl mit aufgesetzter Lärmschutzwand zulässig. Eine Lärmschutzwand muß mindestens 2,5 m hoch sein und bei fugendichter Ausführung mindestens ein Flächengewicht von 10 kg/qm haben; sie ist vollflächig mit rankenden Gewächsen zu begrünen und kann als verputztes Mauerwerk oder als Holzkonstruktion ausgeführt werden.

Bei den ergänzenden Lärmschutzeinrichtungen im Süden der festgesetzten Garagenzeile ist eine Öffnung von maximal 2 m Breite als Durchgang zum Fußweg an der Staatsstraße zu schaffen. Der Durchgang ist in Form einer schalldämmenden Türe zu schaffen.

- b) ergänzende Lärmschutzeinrichtung
- c) Für die Schlafräume der Gebäude auf Flst. Nr. 509/14 bis 509/17 sind Lärmschutzfenster mit integrierter Lüftungseinheit, verglaste Wintergärten, verglaste Loggien oder ähnliche Einrichtungen mit entsprechender Immissionsschutzwirkung anzubringen.

13. Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsanlagen einschließlich Strom- und Telefonleitungen sind unterirdisch auszuführen.

14. Grünordnung

- a) Innerhalb der Baugrenzen sind pro angefangene 200 Quadratmeter Fläche mindestens ein Baum und ein Strauch der festgesetzten Art und Größe (siehe Ziffer 14.a) zu pflanzen.
- b) Das Straßenbegleitgrün ist mit den dargestellten Sträuher der festgesetzten Art (siehe Ziffer 14.d) zu bepflanzen.
- c) Die aufgrund dieser Festsetzung zu pflanzenden Gehölze sind auf Dauer zu erhalten und erforderlichenfalls zu ersetzen.
- d) Für die aufgrund dieser Festsetzungen zu pflanzenden Gehölze sind folgende Arten zulässig:

- Bäume: Erle, Esche, Bergahorn, Eiche, Linde, Traubenkirsche, Birke
- Straucher: Hartriegel, Pfaffenhütchen, Hasel, Schneeball, Weißdorn, Faulbaum, Holunder, Schilbe, Heckenkirsche, Johannisbeere

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bauabwägungsplans wurde vom ~~Stadtrat~~/Gemeinderat ~~Finsing~~ am ~~06.07.1991~~ gefaßt und am ~~13.07.1991~~ öffentlich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

~~Abwägungs~~ den ~~31.07.1991~~
 (1. Bürgermeister)

2. Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bauabwägungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

(Siegel) den
(1. Bürgermeister)

3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bauabwägungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 4 BauGB).

(Siegel) den
(1. Bürgermeister)

4. Die öffentliche Auslegung des Bauabwägungsplan-Entwurfs in der Fassung vom ~~06.07.1991~~ hat in der Zeit vom ~~13.07.1991~~ bis ~~26.07.1991~~ stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

~~Abwägungs~~ den ~~31.07.1991~~
 (1. Bürgermeister)

5. Der Beschluß zum Bauabwägungsplan in der Fassung vom ~~06.07.1991~~ wurde vom ~~Stadtrat~~/Gemeinderat ~~Finsing~~ am ~~10.07.1991~~ gefaßt (§ 4 BauGB).

~~Abwägungs~~ den ~~31.07.1991~~
 (1. Bürgermeister)

6. Das Verwaltungsverfahren zum Bauabwägungsplan in der Fassung vom wurde mit Schreiben der Stadt/Gemeinde vom an das Landratsamt eingeleitet. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom Az. keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 11 BauGB).

(Siegel) den
(1. Bürgermeister)

7. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluß des Anzeigeverfahrens zum Bauabwägungsplan erfolgte am dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bauabwägungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bauabwägungsplan in der Fassung vom in Kraft (§ 12 BauGB).

(Siegel) den
(1. Bürgermeister)

(Siegel) den
(1. Bürgermeister)

