

25

Gemeinde	<b>Finsing</b> Lkr. Erding
Bebauungsplan	„Eibenweg“ Ersetzt den BP „Mischgebiet Föhrenweg West“
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München  Az.: 610-41/2-29      Bearb.: Schaser/Dörr
Plandatum	16.12.2015 11.04.2016 23.02.2017

Die Gemeinde Finsing erlässt aufgrund §§ 2, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch –BauGB-, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

## Satzung.

Dieser Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan „Mischgebiet Föhrenweg West“, rechtsverbindlich in der Fassung vom 26.02.1996.



M 1:5.000



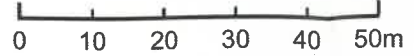
WA | WH 6,3m  
 GRZ 0,3  
 SD II



**Gemeinde Finsing**  
 Bebauungsplan  
 "Eibenweg"

Planungsverband  
 Äußerer  
 Wirtschaftsraum  
 München  
 Geschäftsstelle -  
 Az. 610-41/2-29

M = 1: 1.000  
 16.12.2015  
 11.04.2016  
 13.02.2017



## A Festsetzungen

### 1 Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

### 2 Art der baulichen Nutzung

2.1 Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

### 3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 Die max. zulässige Grundflächenzahl (bezogen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche) beträgt 0,30.

3.2 Eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einem Wert von 0,60 ist zulässig. Durch Tiefgaragen ist eine Überschreitung bis zu einem Wert von 0,80 zulässig.

3.3 Es sind maximal zwei Vollgeschoße zulässig.

### 4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt, welche als Einzel- oder Doppelhausbebauung umgesetzt werden kann.

4.2  Baugrenze

4.3  Baulinie

4.4  Hauptfirstrichtungen für die Dächer von Hauptgebäuden

4.5 Die Länge jedes Hauptbaukörpers in Firstrichtung muss mindestens das 1,4-fache der Giebelseite betragen.

4.6 Wintergärten sind jeweils nur an einer Gebäudeseite zulässig und dürfen den Bau-raum ausnahmsweise auf einer Länge von 2/3 der Gebäudelänge um 2,5 m im Erdgeschoß und 1,5 m im Obergeschoß überschreiten. Der Grenzabstand muss mindestens 3 m betragen.


4.7 Die Geltung von Art. 6 BayBO Abs. 4 und Abs. 5 wird angeordnet.

### 5 Höhe der Hauptgebäude und bauliche Gestaltung

5.1 Die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens darf höchstens 0,25 m über der natürlichen Geländehöhe liegen. Als natürliches Gelände sind die Höhen zwischen den Oberkanten der öffentlichen Straßen und der Eigentümerwege einzunivellieren.

- 5.2 Die max. zulässige traufseitige Wandhöhe beträgt 6,30m. Sie wird gemessen zwischen der Oberkante des Straßenbegrenzungssteins vor dem Hauseingang und dem Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut.
- 5.3 Für Dächer von Hauptgebäuden sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Neigung von 30°-35° zulässig.
- 5.4 Der Dachüberstand ist traufseitig auf maximal 0,5 m und am Ortgang auf 0,8 m zu begrenzen.
- 5.5 Dächer von Wintergärten müssen die gleiche Neigung wie das Hauptgebäude aufweisen.
- 5.6 Je 6,0 m Gebäudelänge ist eine Dachgaube mit einer Dachneigung zwischen 35° und 40° zulässig. Die Dachgauben sind stehend und mit einer max. Breite von 1,5 m bzw. einer max. Höhe von 1,7 m auszuführen. Der untere Bezugspunkt der Höhenfestsetzung ist der untere Schnittpunkt der Gaubenaußenwand mit der Dachhaut und der obere Bezugspunkt ist der Schnittpunkt Gaubenaußenwand/Oberkante Gaubendachhaut.
- 5.7 Zwerchgiebel sind bis zu maximal 1/5 der Hauptgebäudelänge zulässig.
- 5.8 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.
- 5.9 Dachflächenfenster sind nur bis zu einer Größe von je 1,4 qm und einer maximalen Anzahl von 1 Stück je 4 m Gebäudelänge zulässig.
- 5.10 Baukörper, die im Plan mit einem durchgehenden gemeinsamen Firstteil gekennzeichnet sind, müssen gleiche Dachneigung, gleiche Traufhöhe und das selbe Dachdeckungsmaterial haben.
- 5.11 Eine Veränderung des natürlichen Geländes durch Abgrabungen, Aufschüttungen etc. ist nicht zulässig.

## 6 Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen






- 6.1  Fläche für Garagen/Carports/Tiefgaragen/Stellplätze
- 6.2 Garagen, Carports, Tiefgaragen (auch deren Einfahrten) und nicht überdachte Stellplätze dürfen nur auf den dafür vorgesehenen Flächen (Festsetzung A 6.1) sowie innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- 6.3 Als Dachform von Garagen/Carports und Nebengebäuden sind nur Satteldächer zulässig.
- 6.4 Garagen, Carports und Nebenanlagen müssen mindestens einen Abstand von 5,0m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.
- 6.5 Der Bodenbelag von Stellplätzen und Garagenvorplätzen ist aus versickerungsfähigem Material herzustellen.
- 6.6 Bewegliche Abfallbehälter sind in geschlossenen Mülltonnen-Schränken unterzubringen.

6.7 Die Mülltonnenschränke sind so zu bemessen, dass auch die Unterbringung von 120 l-Behältern gewährleistet ist.






## 7 Einfriedungen

7.1 Einfriedungen sind mit einem max. 1,20 m Holzstaketen- oder Metallstaketenzaun (senkrechte Lattung, Tragkonstruktion auf Gartenseite) auszuführen. Gemauerte und betonierte Pfosten sowie Zaunsockel sind unzulässig. Anstelle von Zäunen können auch Hecken verwendet werden. Die Hinterpflanzung von Zäunen mit Hecken ist zulässig. An der Begrenzung zu öffentlichen Verkehrsflächen können max. 25 cm hohe Betonsockel ausgeführt werden.

## 8 Verkehr

- 8.1  Straßenbegrenzungslinie für öffentliche Verkehrsflächen
- 8.2  Öffentliche Verkehrsfläche
- 8.3  Öffentlicher Parkplatz in der öffentlichen Verkehrsfläche
- 8.4  Straßenbegleitgrünfläche
- 8.5  Fuß- und Radweg innerhalb öffentlicher Grünflächen

## 9 Grünordnung

- 9.1  Öffentliche Grünfläche
- 9.2  zu erhaltender Baum
- 9.3  zu pflanzender einheimischer Laubbaum zweiter Wuchsordnung
- 9.4  zu pflanzender einheimischer Laubbaum erster Wuchsordnung
- 9.5  zu pflanzende einheimische Sträucher
- 9.6 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen. Pro angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist ein einheimischer Laubbaum erster Wuchsordnung zu pflanzen.
- 9.7 Für die aufgrund dieser Festsetzungen zu pflanzenden Bäume wird eine Pflanzgröße von mindestens 4,5 m bzw. ein Stammumfang von mindestens 18 – 20 cm festgesetzt.
- 9.8 Für die aufgrund dieser Festsetzungen zu pflanzenden Sträucher wird eine Pflanzgröße von mindestens 80 cm festgesetzt.
- 9.9 Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Gehölze ist verbindlich. Vom Standort kann aus technischen und gestalterischen Gründen abgewichen werden.


10 Immissionsschutz

10.1 AAAAAAAAAAAAAAAA

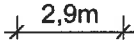
Immissionsschutz-Festsetzung mit folgendem Inhalt:  
Innerhalb des markierten Bereichs ist eine Grundrissorientierung vorzunehmen, die die Anordnung von Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf-, und Kinderzimmer) an Nord- und Ostfassaden der Gebäude nur dann ermöglicht, wenn vor diesen Fenstern spezielle Schallschutzkonstruktionen (vorgehängte Fassaden, Loggien, verglaste Vorbauten o.ä.) verbaut werden, die gewährleisten, dass 0,5m vor diesen Fenstern ein Beurteilungspegel durch Anlagenlärm von 55/40 dB (A) Tag/Nacht nicht überschritten wird.

Diese Schallschutzkonstruktionen müssen hygienisch ausreichend belüftet werden und dürfen nur zu Reinigungszwecken zu öffnen sein. Zusätzliche Fenster in schutzbedürftigen Wohnräumen an den lärmbeaufschlagten Fassaden, welche festverglast ausgeführt werden, dürfen ebenfalls nur zu Reinigungszwecken zu öffnen sein.

## B Hinweise


- 1  Bestehende Grundstücksgrenze
- 2  vorhandene Haupt-/Nebengebäude
- 3 474/20 Bestehende Flurnummer, z. B. Fl. Nr. 474/20
- 4 Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz.
- 5 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)
- 6 Auswahlliste für Bäume 2. Wuchsordnung
  - *Acer campestre* (Feld-Ahorn)
  - *Alnus incana* (Grau-Erle)
  - *Carpinus betulus* (Hainbuche)
  - *Populus tremula* (Zitter-Pappel)
  - *Prunus mahaleb* (Steinweichsel)
  - *Salix caprea* (Sal-Weide)
  - *Sorbus aucuparia* (Vogelbeere)
  - *Prunus avium* (Vogel-Kirsche)
- 7 Auswahlliste für Strauchpflanzungen
  - *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel)
  - *Cornus mas* (Kornelkirsche)
  - *Corylus avellana* (Haselnuss)
  - *Euonymus europaeus* (Gewöhnliches Pfaffenhütchen)
  - *Hippophae rhamnoides* (Sanddorn)
  - *Prunus spinosa* (Schlehe)
  - *Frangula alnus* (Faulbaum)
  - *Salix aurita* (Ohr-Weide)
  - *Salix cinerea* (Grau-Weide)
  - *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball)
- 8 Es gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung in ihrer jeweils aktuellen Fassung.
- 9 Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch das Büro Greiner eine immissionsschutzfachliche Untersuchung (Bericht Nr. 215106/2 vom 24.11.2015; überarbeitet als Bericht Nr. 215106/3 vom 08.07.2016) erstellt, um die Vereinbarkeit der Wohnnutzung in einem allgemeinen Wohngebiet mit den angrenzenden gewerblichen Nutzungen, insbesondere mit dem Umspannwerk der TenneT GmbH, zu prüfen. Die Ergebnisse dieses Gutachtens sind in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingeflossen.




- 10 Auf das Plangebiet wirken Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, die zu dulden sind.
- 11 Bei Baumpflanzungen sind die Schutzzonen für unterirdische Kabelleitungen nach DIN 18920 zu beachten. Auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ wird hingewiesen. Außerdem wird auf Artikel 47 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze (AG-BGB) vom 20. September 1982 hingewiesen. Demnach ist bei Pflanzungen von Gehölzen bis 2 m Höhe ein Grenzabstand von mindestens 0,5 m einzuhalten und für Gehölze über zwei Meter ein Grenzabstand von mindestens 2 m. Darüber hinaus ist mit Gehölzen über 2 m Höhe ein Grenzabstand von mindestens 4 m gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken einzuhalten, wenn deren wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde
- 12 Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 39 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden sind Gehölzrodungen im Zeitraum von 01.10. bis 28.02. unzulässig.
- 13 Auf geringe Grundwasserflurabstände und mögliche Grundwasserschwankungen wird hingewiesen. Es wird Bauherren empfohlen Bauvorhaben dagegen zu schützen.
- 14 Maßangaben  
 Maßangabe in Metern, z. B. 2,9 m

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte der Bayer. Vermessungsverwaltung, Luftbilder © LVG Bayern

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

Planfertiger: München, den 21.06.2017  
  
 (Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Finsing, den 23.02.2017  
  
 (Max Kressirer, Erster Bürgermeister)

## Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 16.12.15 gefasst und am 15.01.16 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat mit dem vom Gemeinderat am 16.12.15 gebilligten Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 16.12.15 in der Zeit vom 15.01.16 bis 17.02.16 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat mit dem vom Gemeinderat am 16.12.15 gebilligten Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 16.12.15 in der Zeit vom 12.01.16 bis 18.02.16 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange des vom Gemeinderat am 11.04.16 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 11.04.16 hat in der Zeit vom 28.10.16 bis 30.10.16 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 13.02.17 wurde vom Gemeinderat am 13.02.17 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).



(Siegel)

Finsing, den 23.02.2017.....

.....  
(Max Kressirer, Erster Bürgermeister)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 07.04.17; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 13.02.17 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).



(Siegel)

Finsing, den 07.04.2017.....

.....  
(Max Kressirer, Erster Bürgermeister)