

Übersichtslageplan 1:5.000

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 **„Wohn-, Geschäfts- und Gesundheitszentrum“**
 Zur Bebauung vorgesehene Fläche mit Zweckbestimmung „Wohn-, Geschäfts- und Gesundheitszentrum“
 Zulässig sind ausschließlich Geschäfts-, Dienstleistungs-, Wohn- und medizinische Nutzungen. Im Baukörper 1 (BK1) und im Erdgeschoß von Baukörper 2 (BK2) sind Wohnnutzungen nicht zulässig. Tierärztliche Praxen sind im Plangebiet nicht zulässig. Die Verteilung der zulässigen Nutzungen ergibt sich aus dem diesem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP). Den zur Bebauung vorgesehenen Flächen wird der Schutzanspruch eines Urbanen Gebiets (MU) gemäß § 6a BauNVO zugewiesen.
 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 **GR 720** zulässige Grundfläche in qm, z.B. 720 qm

3.2 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.


3.3 **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. zwei

3.4 **H 502,70m üNN** max. zulässige Gebäudehöhe, z.B. 502,70 m ü.NN

3.5 Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf durch untergeordnete technische Anlagen, wie Photovoltaik- und Solaranlagen sowie Klimageräte und Aufzugsbauten überschritten werden. Die maximal zulässige Überschreitung beträgt hierbei 1,50m, wobei der Abstand der Anlagen von der Attika mindestens so groß sein muss, wie deren Höhe.



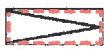
4 Baugrenze und Bauweise

4.1 Es gilt die offene Bauweise.

4.2  Baugrenze;
 an der Nordwestfassade von Baukörper 2 darf die Baugrenze durch einen Balkon im 2. OG auf einer Breite von maximal 3,5 m um bis zu 1,5 m überschritten werden.

4.3 Die Abstandsflächen ergeben sich aus den überbaubaren Grundstücksflächen. Die Geltung von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO wird nicht angeordnet.


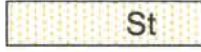


5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 5.1  Fläche für offene Stellplätze;
Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der Umgrenzung zulässig.
- 5.2  Fläche für Tiefgarage;
Tiefgaragen sind innerhalb der Umgrenzung sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 5.3  Fläche für Tiefgaragenrampe;
Tiefgaragenrampen sind innerhalb der Umgrenzung sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 5.4 Folgende Anzahl an Stellplätzen ist nachzuweisen:
Wohnungen mit einer Wohnfläche bis 46 qm: 1 Stellplatz
Wohnungen mit einer Wohnfläche von 46 - 120 qm: 2 Stellplätze
Wohnungen mit einer Wohnfläche von über 120 qm Wohnfläche: 3 Stellplätze
20 % der sich ergebenden Stellplatzzahl ist oberirdisch für Besucher nachzuweisen.

6 Bauliche Gestaltung

- 6.1 Für Dächer von Hauptgebäuden sind ausschließlich Flachdächer zulässig.
- 6.2 Einfriedungen sind nicht zulässig.
- 6.3 Werbeanlagen an den Fassaden: Die maximale Größe einzelner Werbeanlagen beträgt 2,5 m². In der Summe dürfen maximal 5 % der jeweiligen Fassadenansicht mit Werbeanlagen belegt sein. Werbeanlagen an den Fassaden sind nur entsprechend der Darstellungen im VEP zulässig. Weitere Werbeanlagen an den Fassaden können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern das Ortsbild hierdurch nicht erheblich beeinträchtigt wird.
- 6.4 Freistehende Werbeanlagen: Es ist ausschließlich ein Werbepylon mit einer Höhe von 3,50 m über dem natürlichen Gelände zulässig.

7 Verkehrsflächen

- 7.1  öffentliche Verkehrsfläche
- 7.2  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als Stellplatzfläche
- 7.3  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als mit Gehrecht für die Allgemeinheit zu belegender Fußgängerbereich;
- 7.4  Straßenbegrenzungslinie

8 Grünordnung

- 8.1  zu pflanzender Baum

- Berücksichtigung eines variablen Schutzanspruchs für unterschiedliche Raumnutzungen getrennt nach Tages und Nachtzeit.
 - Festlegung von fensterunabhängigen Belüftungsmöglichkeiten für Schlafräume, in denen ungestörter Schlaf bei geöffneten Fenstern nicht möglich ist.
 - In der Fassung der DIN 4109 2018 wird ein neues Verfahren zur Bemessung des Schallschutzes gegenüber Außenlärm festgesetzt. Bei einer baurechtlichen Einführung ist dieses Verfahren anzuwenden. Gegenüber der alten Fassung der DIN 4109 kann es zu Abweichungen der genannten Schalldämm-Maße kommen.
- 8 Gemäß den vorliegenden Berechnungen werden an dem Baukörper 2 an der Nordwestfassade die Immissionsrichtwerte nachts lediglich um 1 dB(A) unterschritten. Dort tritt die prognostizierte Geräuschbelastung durch die Schallabstrahlung des Kraftwerksgebäudes der Eon auf. Zur Vermeidung von möglichen Immissionskonflikten empfehlen wir folgende Schallschutzmaßnahmen:
- geeignete Grundrissplanung, die an dieser Fassade keine Fenster von nachts schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) vorsieht. Dort sind soweit möglich ausschließlich Fenster von Nebenräumen wie Küchen, Bäder, Toiletten, Flure und Treppenhäuser bzw. von ausschließlich während der Tageszeit genutzten Räumen vorzusehen.
 - Ist dies nicht möglich, so werden dort vor den Fenstern von nachts schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen verglaste Vorbauten (Loggien) empfohlen, die selbst keine Aufenthaltsräume sein dürfen.

Kartengrundlage

Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 2017.
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 04.09.2018
.....
.....
.....
PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München


Gemeinde


Finsing, den 05.09.2018
.....
.....
.....
Erster Bürgermeister

8.2  Private Grünfläche

9 Immissionsschutz

9.1 Luftschalldämmung von Außenbauteilen
 An den markierten Gebäudefassaden sind folgende Gesamtschalldämm-Maße $R'_{w, res}$ der Außenbauteile gemäß DIN 4109 einzuhalten, sofern in diesen Bereichen schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorgesehen werden:

 Aufenthaltsräume von Wohnungen $R'_{w, res} \geq 45$ dB
 Büroräume o.ä. $R'_{w, res} \geq 40$ dB

 Aufenthaltsräume von Wohnungen $R'_{w, res} \geq 40$ dB
 Büroräume o.ä. $R'_{w, res} \geq 35$ dB

An allen übrigen Fassaden ist ein Gesamtschalldämm-Maß in Höhe von $R'_{w, res} \geq 35$ dB einzuhalten.

9.2 Fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen
 Es ist eine fensterunabhängige Belüftung (alternativ verglaste Vorbauten) für Schlaf- und Kinderzimmer zu ermöglichen.

10 Bemaßung

10.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16,0m

B Hinweise

1  Grundstücksgrenze

2  bestehende Bebauung

3  geplante Bebauung

4  Bestehende Geländehöhe über Normalnull (z.B. 493.45)

5 Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

6 Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der Verkehrsgeräusche der Münchner Straße (St 2082) sowie der Geräusche der angrenzenden gewerblichen Nutzungen (Netto-Markt, Eon Betriebsgelände). Die schalltechnische Verträglichkeit wurde durch die Untersuchung Bericht Nr. 217203 / 2 vom 15.02.2018 des Ingenieurbüros Greiner nachgewiesen.

7 Es wird empfohlen im Rahmen des Bauvollzuges die Bemessung der Schalldämmung von Außenbauteilen von schutzbedürftigen Gebäuden bzw. Räumen nach einem genauen Verfahren (z.B. VDI-Richtlinie 2719, neue DIN 4109) durchzuführen. Hierbei können folgende gegebenenfalls wichtige Parameter berücksichtigt werden:

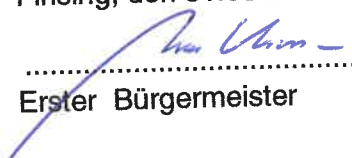
- Berücksichtigung der unter 10 dB liegenden Differenz zwischen Tages- und Nachtbeurteilungspegel

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18.09.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
2. Der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 02.01.2018 bis 16.01.2018 Gelegenheit gegeben, sich über Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich zur Planung zu äußern.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.03.2018 gebilligt mit Beschluss des Gemeinderates vom 12.03.2018 und 26.03.2018) wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.04.2018 bis 14.05.2018 öffentlich ausgelegt.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.03.2018 gebilligt mit Beschluss des Gemeinderates vom 12.03.2018 und 26.03.2018) wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.04.2018 bis 15.05.2018 beteiligt.
4. Die Gemeinde Finsing hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 25.06.2018 den Bebauungsplan in der Fassung vom 25.06.2018 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.



Finsing, den 31.08.2018


 Erster Bürgermeister



5. Ausgefertigt

Finsing, den 31.08.2018


 Erster Bürgermeister



6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 07.09.2018 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Finsing, den 10.09.2018


 Erster Bürgermeister