

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Finsing erlässt aufgrund §2 Abs. 1, sowie §§ 8, 9, 10 u. 12 des Baugesetzbuchs (BauGB), der Bauzonierungsverordnung (BauZVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung



Für das Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO) festgesetzt. Folgende, als Ausnahme in § 4 BauNVO Abs. 3 bezeichneten Anlagen, sind im Gebiet unzulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbetriebe
- Tankstellen

2.0 Maß der baulichen Nutzung

Grundfläche für Hauptanlagen als Höchstgrenze (Dachüberstände bis 1,2m bleiben unberücksichtigt) z.B. max. 120 qm (± 120 m²)
Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1-3 genannten Anlagen um 120 % überschritten werden, max. bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,6.

Die höchstzulässige Grundfläche darf durch Terrassen und Balkone um max. 15 % überschritten werden.
Die max. zulässige Wandhöhe von Hauptgebäuden wird mit 6,5m (WH) festgesetzt. Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoß-Fertigfußboden bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Bei den sogenannten Gartenhäusern kann diese Wandhöhe (WH) für den Hauptbaukörper erreicht werden. Der eingeschobene Anbau kann eine max. WH von 4,5 m erreichen. (Oberkante Attika / Brüstungshöhe)
Die max. zulässige Firsthöhe (FH) wird mit 10,1m festgesetzt (Einzel-Doppel- u. Reihenhäuser).

für Gartenhäuser liegt die max. zulässige Firsthöhe (FH) bei 7,6m. Die Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden bis zum höchsten Punkt des Daches.
Je Hauptgebäude sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.

es sind zwingend 2 Geschosse auszuführen
max. 1 Vollgeschoss zulässig.

es sind zwingend 2 Geschosse auszuführen
max. 1 Vollgeschoss zulässig.

es sind zwingend 2 Geschosse auszuführen
max. 1 Vollgeschoss zulässig.

- Zulässige Haustypen:
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Doppelhäuser zulässig
- nur Hausgruppen zulässig

Die Doppelhaushälften und auch die Reihenhäuser müssen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergelagert werden.
Bei den südlichen Gartenhöfenhäusern wird eine Kettenbauweise festgesetzt. Hier werden die Gebäude an den seitlichen Grundstücksgrenzen im Wechsel eingeschossig und zweigeschossig zusammengelagert.

vgl. Schemaskizze:
[Diagram showing house layouts]

Je Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. Je Doppelhaushälfte bzw. Teil einer Hausgruppe ist max. 1 Wohneinheit zulässig. Im gesamten Gestaltungsbereich sind die Regelungen zu Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten.

Überbaubare Grundstücksfläche
- Baulinie
- Baugrenze

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Vordächer, Außenterrassen und Balkone ausnahmsweise um bis zu 1,5m sowie für Terrassen ausnahmsweise um bis zu 3,0m überschritten werden.

begrenzung der Flächen für Garagen / Carports und offene Stellplätze

Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie
- allgemeine Verkehrsfläche
- private Verkehrserschließung: besonderer Zweckbestimmung im Bereich der südlichen Gartenhöfenhäuser: Spielstraße, die lediglich zum Be- und Entladen befahren werden darf
- öffentlicher Fußweg
- priv. Fußwegerschließung
- Garagen, Carports und offene Stellplätze zulässig. Stauraum vor Garagen und Carports erforderlich.
- Carports und offene Stellplätze zulässig. Stauraum vor Carports nicht erforderlich; vgl. Festsetzung Nr. 4 durch Text "Garagen, Stellplätze u. Nebenanlagen"
- offene Stellplätze zulässig

Grünordnung

- LSG als priv. Grünfläche: hier sind keine baulichen Anlagen (auch keine genehmigungsfreien) zulässig.
- öffentliche Grünfläche
- zu pflanzender standortgerechter heimischer Laubbäume. Die Lage darf innerhalb der Verkehrsfläche abweichen. (siehe textl. Festsetzung Grünordnung Nr. 2a)
- zu pflanzender standortgerechter heimischer Laubbäume. Von der Lage kann um 5,0m abgewichen werden. (siehe textl. Festsetzung Grünordnung Nr. 2b)
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Pflanzung von 11 einheimischen Obstbäumen
 > Arten: (5 x Apfel, je 2 x Birne, Zwetschge/Pflaume, Kirsche), regionale Sorten
 > Pflanzqualität: Hochstamm, 2xv. o.B., 8-10 cm Stammumfang
 > Ansaat einer artenreichen Wiese mit Regiosaatgut
 > extensive Wiesenutzung (anfangs bis zu 3, später 2 Mahden pro Jahr mit Beseitigung des Mähgutes)
 > keine Düngung, kein Pesti-, Fungi- und Herbizideinsatz
 > Einzelbekämpfung von Ampler zulässig

Sonstige Planzeichen

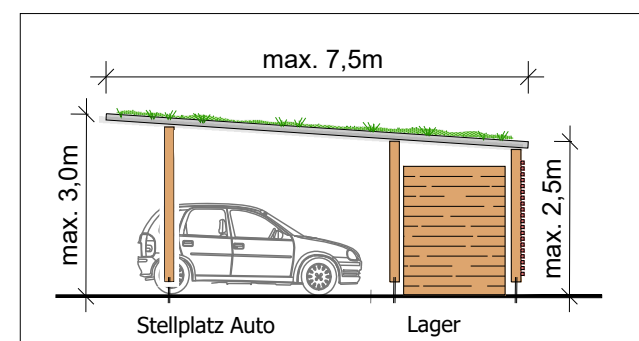
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Geschossigkeiten
- Zaunlinie
- Firstlinie
- Anbauzone für Nebennutzungen (Lager, Gartengeräte, Fahrräder, etc) in Zusammenhang mit der Errichtung von Carportanlagen

Festsetzungen durch Text

- Hauptgebäude
1. Höhenlage:
1.1 die zulässige Höhe des Erdgeschoß-Fertigfußbodens (FFB_{EG}) wird mit max. +0,3m über dem straßenoberseitigen Bezugspunkt festgelegt.
1.2 Als Bezugspunkt wird festgelegt, die Höhe des gebauten Straßenrandes, der am Grundstück liegt.
1.3 Gemessen wird an einer senkrechten Linie von der Mitte des Gebäudes zur Straße.
1.4 Bei Eckgebäuden ist die längere Eckseite maßgeblich.
2. Gestaltung
2.1 Dachform/-neigung: Allgemein wird für 2-geschossige Gebäude ein Satteldach vorgeschrieben. Bei den Gartenhöfenhäusern ist der 2-geschossige Gebäudeteil als Satteldach mit einer max. DN von 20° auszuführen.
Der eingeschossige Querbau ist als Flachdach oder fachgeneigtes Pultdach mit max. 6° DN auszuführen. Bei Ausführung eines Pultdachs muss der Hochpunkt an der Erschließung liegen.
Die Fallrichtung verläuft parallel zum Längsbauelement.
2.2 Der First ist parallel zur längeren Gebäudeseite auszurichten.
2.3 Als Dachdeckungsmaterial von geneigten Dächern sind nur ziegelrote bis braunrote und anthrazitfarbige Ziegel bzw. Dachpfannen zulässig. Elemente zur Gewinnung von Sonnenenergie sind zulässig; diese sind parallel zur Dachfallneigung zu montieren. Aufgeständerte Bauweisen sind nicht zulässig.
Dachaufbauten oder Zwerggiebel sind an geneigten Dächern größer 30 Grad zulässig.
Der Abstand von Dachaufbauten muss zur Außenmauer am Ortsgang mind. 1,5m betragen.
2.5 Aneinander gebaute Gebäude (bei Reihen- und Doppelhäusern) müssen profilig ausgebildet werden; dies bedeutet gemeinsame Firstlinie, gleiche Dachneigung, gleiches Dachdeckungsmaterial.

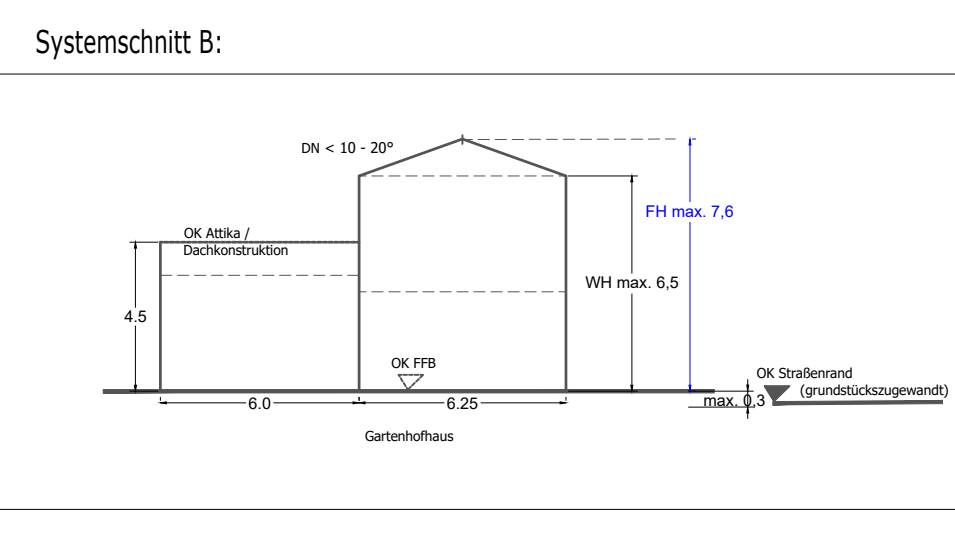
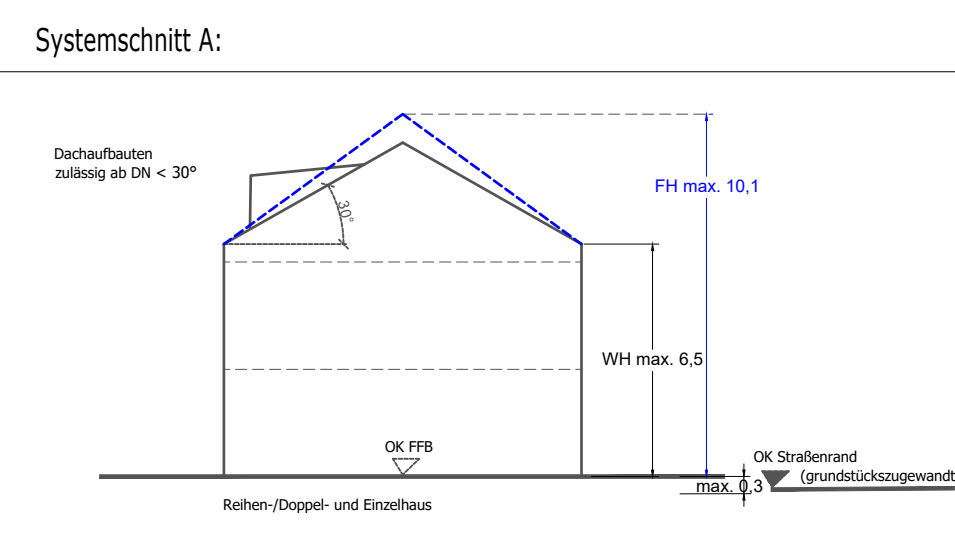
Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 1. Garagen und Stellplätze sind innerhalb der Flächen für Garagen / Carports und Stellplätze sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.
2. Dachform: Flachdach oder fachgeneigtes Pultdach mit einer max. DN von 6°.
3. Zufahrten, Garagenvorplätze sowie Stellplätze sind aus versickerungsfähigem Material herzustellen.
4. Terrassenflächen über Garagen oder Carports müssen wasserundurchlässig ausgeführt werden.
5. Regelung zu den Stauraumen:
Auf dem privaten Grundstück - zwischen Garagegebäude und öffentlicher Verkehrsfläche - muss mind. ein Stauraum (Aufstellfläche) von 5,0m entstehen.
Ausnahme: Innerhalb der dargestellten "Begrenzung für Carports und Stellplätze" (Planzeichen 4.8) kann abgewichen werden, wenn ein offener Carport, ohne seitliche Verkleidungen (i. Sinne des nachfolg. Schemaschnitts) errichtet wird. Hier kann auf den Stauraum vor Carports verzichtet werden.
6. Schemaschnitt offener Carport:
"die im Schemaschnitt angegebenen Maße sind Maximalmaße, es darf lediglich die rückwärtige Außenhülle geschlossen bzw. beplankt werden. Eine seitliche Holzverkleidung ist nur im Bereich der Lagerzone zulässig.
7. Bis zu einer Grundfläche von 10m² sind untergeordnete Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.



Grünordnung

- 1. Befestigte Flächen, wie Wege, offene Stellplätze, Garagenvorplätze und Zufahrten sind auf den unbedingten Bedarf zu beschränken. Ihre Oberflächen sind aus versickerungsfähigem Material herzustellen. (z.B. Dränpflaster, großflächige Pflasterungen oder Kiesflächen)
2. Festgesetzte Baumstandorte:
2a) Für Baumpflanzungen innerhalb der allgemeinen Verkehrsflächen sind Arten aus folgender Liste mit autochthoner Herkunft zu verwenden:
- Carpinus betulus
- Prunus avium
- Quercus robur
- Tilia cordata
- Haibuche
- Vogel-Kirsche
- Stiel-Eiche
- Winterlinde
Pflanzqualität: Alleebaum, 3xv. m.B., 18-20 cm Stammumfang
Es ist ein Wurzelraum von 3 x 3 x 2 m sicherzustellen.
Vom festgesetzten Standort kann bis zu 5 m abgewichen werden.



M = 1 / 500



VEFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss: Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Bürger: Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 2024 bis 2024 durchgeführt.

3. Fachstellenanhörung: Die Fachstellenanhörung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 2024 bis 2024 durchgeführt.

4. Auslegung: Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 2024 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 2024 für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

5. Satzung: Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 2024 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.

6. Ausgefertigt Finsing, 2024

1. Bürgermeister, Max Kressner

7. Inkrafttreten: Der Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3 und 4, 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Finsing,

1. Bürgermeister, Max Kressner

FINSING BEBAUUNGSPLAN NR. 27

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

"Westlich der Finsinger Straße, Eicherloh"

Gemeinde Gemarkung Landkreis Regierungsbezirk

Finsing Eicherloh Erding Oberbayern

Fassung vom 14.10.2024

Planungsbüro KURZ GbR Kirchenstraße 54c 81675 München Tel. 089 / 48 950 315 Fax 48 950 314

Projekt-Nr.: 238 Plan-Nr.: 16-01