

Gemeinde Steinkirchen
VG Steinkirchen, Lkr. Erding

Bebauungsplan Hienraching

Planfertiger Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 80335 München

Az.: 610-41/2-12 Bearb.: Kastrup / Dörr

Plandatum 19.01.2016
21.04.2016

Die Gemeinde Steinkirchen erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch – BauGB -, Art. 81 Bayerische Bauordnung – BayBO - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO - sowie Art. 3 Bayer. Naturschutzgesetz – BayNatSchG - diesen Bebauungsplan als

Satzung.



- 8. Verkehrsflächen
- 8.1 öffentliche Verkehrsfläche
- 8.2 Straßenbegrenzungslinie
- 9. Grünordnung
- 9.1 Private Grünfläche,
G Zweckbestimmung Garten
A Zweckbestimmung Ausgleichsfläche

In der privaten Grünfläche sind bauliche Anlagen unzulässig.

- 9.2 Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
- 9.3 bestehender Baum, zu erhalten und zu pflegen, Ersatzpflanzung bei Verlust
- 9.4 Die Baugrundstücke sind, soweit sie nicht mit Gebäuden, Geh-, Fahr- und Terrassenflächen oder Stellplätzen für Kraftfahrzeuge überbaut sind, unbefestigt zu halten, gärtnerisch zu gestalten und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Pro angefangene 400 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen. Für die festgesetzten Gehölzpflanzungen und Ersatzpflanzungen sind heimische standortgerechte Laubbäume mindestens 2. Wuchsordnung in der Pflanzqualität H 3xv, STU 18 – 20 cm bzw. Obstgehölze mindestens in der Pflanzqualität H 3xv, STU 12 – 14 cm zu verwenden.

Sämtliche Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

- 10. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.
- 10.1 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Innerhalb der Umgrenzung sind angrenzend zu den Bauflächen drei Reihen standortgerechter autochthoner Sträucher mindestens in der Pflanzqualität vStr, 60 – 100 im Dreiecksverband mit einem Abstand von 1,5 m zu pflanzen. Die übrige Fläche ist als flache Mulde zur Versickerung von Hangabflusswasser auszubilden, mit autochthonem Saatgut für Hochstaudenfluren zu begrünen und jährlich einmal Mitte September zu mähen. Ausfallende Gehölze sind in der festgesetzten Pflanzqualität zu ersetzen. Die Gehölze sind im Turnus von zehn Jahren auf jeweils einem Drittel der Fläche auf den Stock zu setzen. Das Schnitt- und Mähgut ist von der Fläche zu entfernen und sachgerecht zu entsorgen. Die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln auf der Ausgleichsfläche ist unzulässig. Die Ausgleichsfläche darf nicht dauerhaft eingefriedet werden.

- 10.2 Die Maßnahmen sind auf Grundlage eines Ausgleichsflächenplanes spätestens 1 Jahr nach Satzungsbeschluss herzustellen. Die festgesetzten Ausgleichsflächen in Größe von 1.646 qm werden dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Hienraching verbindlich zugeordnet.

- 11. Einfriedungen, Aufschüttungen und Abgrabungen
- 11.1 Einfriedungen sind sockelfrei und mit einem Bodenabstand von 10 cm auszuführen.
- 11.2 Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.
- 12. Höhenkoten, Höhenlage Erdgeschossrohfußboden
- 12.1 OK 496,0 maximale Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens im m über NN, z.B. maximale Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens 496,0 m über NN.
- 13. Vermaßung
- 13.1 Maßzahl in m, z.B. 5 m

B. Nachrichtliche Übernahme

- 1. Sichtflächen
Innerhalb der Sichtflächen dürfen keine neuen Hochbauten errichtet werden. Zäune, Sichtschutzzäune, Müllhäuschen, Wälle, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen und ähnliche mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelne stehende hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von mind. 2,50 m im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen."

C. Hinweise

- 1. bestehende Grundstücksgrenze
- 2. aufzuhebende Grundstücksgrenze
- 3. vorhandenes Gebäude
- 4. Flurstücksnummer, z.B. 1918 T
- 5. vorgeschlagenes Gebäude
- 6. Baum Bestand
- 7. In den Eingabeplänen ist das vorhandene Gelände sowie die notwendige bzw. beabsichtigte Aufschüttung / Abgrabung darzustellen.
- 8. Gegen ggf. auftretendes Schicht- bzw. Grundwasser sowie gegen oberflächlich vom Hang ablaufendes Niederschlagswasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern.

- 9. Unverschmutztes, gesammeltes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist auf den jeweiligen Baugrundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern und in Zisternen zu sammeln. Notüberläufe sind an die Ortskanalisation anzuschließen.
- 10. Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Gestattung nach Art. 17 BayWG erforderlich.
- 11. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage sowie an die zentrale gemeindliche Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen sein.
- 12. Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt zu beantragen.
- 13. Es sind geeignete Maßnahmen zur Sicherung der Gebäude gegen abfließendes Wasser von benachbarten landwirtschaftlichen Flächen zu treffen.
- 14. Müllgefäße sind an der Kreisstraße ED 1 zur Leerung bereitzustellen.
- 15. Zutage tretende Bodendenkmäler sind zu melden.
- 16. Im Baugebiet ist mit Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen infolge der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen zu rechnen.
- 17. Bei Grundstückszufahrten auf den Grundstücken 1916T und 1918T sind im Rahmen nachfolgender Genehmigungsverfahren sind die Sichtflächen mit den Abmessungen Tiefe 3 m in den Zufahrten, Länge parallel zur Straße 70 m zu berücksichtigen. Innerhalb der Sichtflächen dürfen keine neuen Hochbauten errichtet werden. Zäune, Sichtschutzzäune, Müllhäuschen, Wälle, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen und ähnliche mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelne stehende hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von mind. 2,50 m im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen."

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte, Maßstab 1:1.000
Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
Gemeinde: Steinkirchen, den
(Ursula Eibl, Erste Bürgermeisterin)

Verfahrensvermerke

- 1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 29.07.2015 gefasst und am 30.07.2016 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 19.01.2016 hat in der Zeit vom 15.02.2016 bis 18.03.2016 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 19.01.2016 hat in der Zeit vom 15.02.2016 bis 18.03.2016 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 21.04.2016 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 21.04.2016 hat in der Zeit vom 09.05.2016 bis 10.06.2016 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 21.04.2016 hat in der Zeit vom 09.05.2016 bis 10.06.2016 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz BauGB).
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 21.06.2016 wurde vom Gemeinderat am 21.06.2016 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).
Steinkirchen, den
(Siegel) (Ursula Eibl, Erste Bürgermeisterin)
- 2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 24.06.2016; 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 21.06.2016 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Steinkirchen, den
(Siegel) (Ursula Eibl, Erste Bürgermeisterin)

A. Festsetzungen

- 1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Der Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die rechtswirksame Außenbereichssatzung Hienraching in der Fassung vom 18.02.2004
- 2. Art der baulichen Nutzung
- 2.1 Das Baugebiet ist gem. § 5 BauNVO als Dorfgebiet festgesetzt.
Nicht zulässig sind Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- 3. Maß der baulichen Nutzung, Vollgeschosse, Wohneinheiten
- 3.1 GR 150 Maximal zulässige Grundfläche innerhalb der jeweiligen Baugrenzen in Quadratmetern, z.B. maximale Grundfläche 150 qm
- 3.2 Für Balkone, vollflächig verglaste eingeschossige Wintergärten, Außentreppen und Terrassen ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche um 20 % zulässig.
- 3.3 Die maximal zulässige Grundfläche gemäß Pkt. A 3.1 darf durch Garagen, Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um 200%, auf dem nördlichsten Baugrundstück um 300% überschritten werden.
- 3.4 II maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse, z.B. zwei Vollgeschosse
- 3.5 Ergeben sich aufgrund der Hanglage bei Einhaltung der Festsetzung zur Höhenlage des Erdgeschossrohfußbodens Kellergeschosse, die rechtlich nach Art. 2 Abs. 5 BayBO Vollgeschosse sind, werden diese zweigeschossigen oder dreigeschossigen Gebäude als Ausnahme für zulässig erklärt.
- 3.6 In Wohngebäuden sind je Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig.
- 4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen, von Bebauung frei zu haltende Flächen
- 4.1 Baugrenze
- 4.2 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- 4.3 Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 4.4 Es ist offene Bauweise festgesetzt.
- 4.5 Balkone und Außentreppen dürfen die Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 1,5 m, Terrassen bis zu einer Tiefe von 3 m überschreiten.
- 4.6 Die Geltung der Regelungen des Art. 6 Abs. 5 und 6 BayBO wird angeordnet.

- 4.7 Von Bebauung frei zu haltende Fläche, hier: Gartenfläche; Bauliche Anlagen sind unzulässig.
- 5. Wandhöhe / Firsthöhe
- 5.1 WH 3,4 maximal zulässige Wandhöhe der Hauptgebäude über der gemäß Festsetzung A 12.1 festgesetzten Oberkante Erdgeschossrohfußboden, z.B. maximale Wandhöhe 3,4m. Die Wandhöhe ist definiert als Schnittpunkt zwischen Unterkante Sparren und Wand.
- 6. Dächer und Dachaufbauten
- 6.1 Als Dachform sind für Hauptgebäude nur Satteldächer und Walmdächer zulässig.
- 6.2 DN 25-35° Zulässige Dachneigung, z.B. Dachneigung 25° - 35° zulässig.
Bei Gebäuden mit versetzten Geschoßebenen sind auch versetzte Satteldächer zulässig.
- 6.3 Hauptfirstrichtung der Hauptgebäude
- 6.4 Dachgauben zur Belichtung von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß sind nur bei eingeschossigen Gebäuden und ab einer Dachneigung von mindestens 35° zulässig. Dachgauben dürfen eine Breite von 1,5 m nicht überschreiten und sind in der Anzahl auf zwei je Dachseite begrenzt. Liegende Dachfenster sind nur auf Dachseiten zulässig, auf denen nicht auch gleichzeitig Gauben sind.
- 6.5 Zwerchgiebel dürfen eine Breite von einem Drittel der Fassadenlänge, maximal jedoch 4 m nicht überschreiten.
- 6.6 Die Dachneigung der Wintergärten darf maximal 5° von der Dachneigung des Hauptgebäudes abweichen.
- 6.7 Auf den Dachflächen sind Anlagen zur Solarenergiegewinnung zulässig. Sie dürfen die Dachhaut um max. 15 cm überragen.
- 7. Garagen und Stellplätze
- 7.1 Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen.
- 7.2 Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der Bauräume zulässig. Zur Kreisstraße ED 1 müssen Garagen einen Abstand von mindestens 7m, zu sonstigen öffentlichen Verkehrsflächen von mindestens 5 m aufweisen.
- 7.3 Die Traufwandhöhe der Garagen darf an der Hangoberseite den Wert von 3,0 m nicht überschreiten (die Traufwandhöhe ist definiert als Schnittpunkt zwischen Unterkante Sparren und Außenwand).
- 7.4 Dächer auf Garagen sind hinsichtlich Neigung und Material dem Hauptgebäude anzupassen.
- 7.5 Garagenzufahrten und offene Stellplätze sowie Zuwegungen sind in wasserdurchlässiger Befestigung auszuführen.