

Gemeinde Steinkirchen  
VG Steinkirchen, Lkr. Erding

Bebauungsplan Schloßbauerweg  
1. Änderung

Planfertiger PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München  
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389  
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeiter Kastrup / Dörr

Aktenzeichen STK 2-20

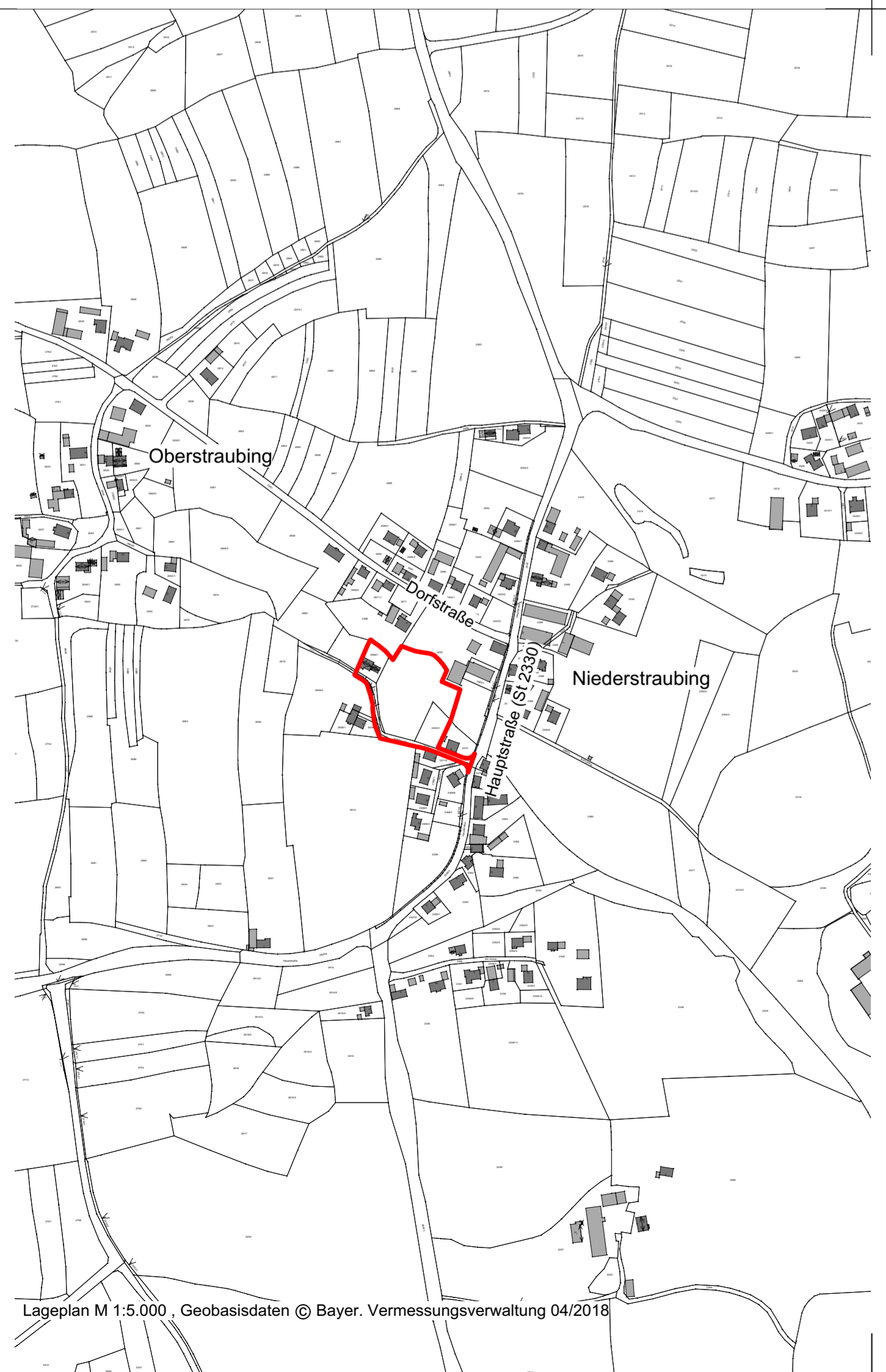
Plandatum 16.07.2019 (Satzungsbeschluss)  
12.06.2019 (Entwurf)  
19.03.2019 (Entwurf)

Die Gemeinde Steinkirchen erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch – BauGB -, Art. 81 Bayerische Bauordnung – BayBO - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO - sowie Art. 3 Bayer. Naturschutzgesetz – BayNatSchG - diese Bebauungsplanänderung als

### Satzung.



NOR DEN  
M = 1:1000



Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den Bebauungsplan „Schlossbauerweg“ in der Fassung vom 16.09.2013.

#### A. Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**
- Art der baulichen Nutzung**  
2.1 Das Baugebiet ist gem. § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.  
Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung, Vollgeschosse, Wohneinheiten**  
3.1 GR 140 Maximal zulässige Grundfläche innerhalb der jeweiligen Baugrenzen in Quadratmetern, z.B. maximale Grundfläche 140 qm  
3.2 Für Außentreppe, Vordächer, Balkone, vollflächig verglaste eingeschossige Wintergärten und Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche von 20 v. H. der zulässigen Grundfläche gem. A 3.1 festgesetzt.  
3.3 Die festgesetzte Grundfläche gem. A 3.1 kann durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO genannten Anlagen überschritten werden bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,5 auf den Baugrundstücken Nr. 2, 4 und 5. Die festgesetzte Grundfläche gem. A 3.1 kann durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO genannten Anlagen überschritten werden bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,7 auf den Baugrundstücken Nr. 1 und 3.  
3.4 Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.  
3.5 Ergeben sich aufgrund der Hanglage bei Einhaltung der Festsetzung zur Höhenlage des Erdgeschosshohefußbodens Kellergeschosse, die rechtlich nach Art. 2 Abs. 5 BayBO Vollgeschosse sind, werden diese dreigeschossigen Gebäude als Ausnahme für zulässig erklärt.  
3.6 Je Einzelhaus sind maximal drei Wohneinheiten zulässig.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen**  
4.1 Baugrenze  
4.2 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.  
4.3 Es ist offene Bauweise festgesetzt.  
4.4 Balkone, vollflächig verglaste eingeschossige Wintergärten, und Außentreppe dürfen die Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 1,5 m, Terrassen bis zu einer Tiefe von 4 m überschreiten.  
4.5 Die Geltung der Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

#### 5. Wandhöhe, Firsthöhe

- WH 4,3 maximale zulässige Wandhöhe der Hauptgebäude in Metern über der gemäß Festsetzung A 13.1 festgesetzten Oberkante Erdgeschosshohefußboden, z.B. maximale Wandhöhe 4,3 m. Die Wandhöhe ist definiert als Schnittpunkt zwischen Unterkante Sparren und Wand.  
5.2 FH 499,1 maximale zulässige Firsthöhe über NN, z.B. maximale Firsthöhe 499,1 m über NN
- Dächer und Dachaufbauten**  
6.1 Als Dachform sind für Hauptgebäude nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25°- 40° zulässig. Bei Gebäuden mit versetzten Geschoßebenen sind auch versetzte Satteldächer zulässig.  
6.2 Hauptfirstrichtung der Hauptgebäude  
6.3 Der Dachüberstand darf an den Firstseiten 0,8 m, an den übrigen Gebäudeseiten 0,6 m nicht überschreiten.  
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 Giebeln 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

- Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen.  
7.2 Fläche für Garagen  
7.3 Garagen sind nur innerhalb der Bauräume sowie auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.  
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.  
7.6 Die so schraffierten Flächen dürfen nicht eingezäunt werden.

#### 8. Verkehrsflächen

- öffentliche Verkehrsfläche  
8.2 Straßenbegrenzungslinie
- Grünordnung**  
9.1 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. Bei mindestens 50 % der Bepflanzung sind Bäume und Sträucher gemäß der Pflanzenliste Pkt. 9.3 zu verwenden. Sämtliche Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.  
9.2 Zu erhaltender Baum  
9.3 Pflanzenliste

- Bäume  
Hochstamm, 3x v., Stammumfang 10 – 12 cm  
Acer pseudoplatanus Bergahorn  
Fagus sylvatica Rotbuche  
Fraxinus excelsior Eberesche  
Prunus avium Vogelkirsche  
Quercus robur Stiel-Eiche  
Tilia cordata Winterlinde  
Tilia platyphyllos Sommer-Linde  
Obstbäume  
Sträucher:  
Größe 80/125, 3 x v., 1 Stk./qm, z.B.:  
Cornus mas Kornelkirsche  
Corylus avellana Hasel  
Cornus sanguinea Hartnagel  
Crataegus monogyna Weißdorn  
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen  
Ligustrum vulgare Liguster  
Lonicera xylosteum Heckenkirsche  
Prunus spinosa Schlehe  
Rosa Rosen in Wildarten  
Sambucus nigra Holunder  
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball

- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
10.1 Die Maßnahmen sind auf Grundlage eines Ausgleichsflächenplanes spätestens 1 Jahr nach Satzungsbeschluss herzustellen. Die festgesetzten Ausgleichsflächen in Größe von 1.644 qm (Ausgleichsfläche 1), 881 qm (Ausgleichsfläche 2a) und 1.560 qm (Ausgleichsfläche 2b) werden dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Schlossbauerweg verbindlich zugeordnet.

- Ausgleichsfläche 1: artenreiche extensiv genutzte Feuchtwiese und Hochstaudensaum am Graben; keine Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln, jährlich eine Mahd im Herbst mit Abfuhr des Mähgutes  
10.3 Ausgleichsfläche 2a und 2b: artenreiche extensiv genutzte Feuchtwiese; keine Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln, jährlich zweimalige Mahd ab Mitte Juni mit Abfuhr des Mähgutes

- Aufschüttungen und Abgrabungen**  
11.1 Abgrabungen sind auf 0,5 m begrenzt.  
11.2 Aufschüttungen zwischen Gebäuden und der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche sind in der erforderlichen Höhe zulässig. Andere Aufschüttungen sind auf 0,5 m begrenzt.  
12. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen  
12.1 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers der Ausgleichsfläche 1 zu belastende Fläche  
13. Höhenkoten, Höhenlage Erdgeschosshohefußboden  
13.1 OK 491,8 maximale Oberkante des Erdgeschosshohefußbodens im m über NN, z.B. maximale Oberkante des Erdgeschosshohefußbodens 491,8 m über NN.  
13.2 492,0 Höhenkote in m über NN, z.B. 492,0 m ü. NN  
14. Vermaßung  
14.1 Maßzahl in m, z.B. 5 m

#### B. Nachrichtliche Übernahmen

- Biotop Nr. 7638-1026-002  
2. Freileitung (20 kV) mit Schutzabstand (6,60 m)  
3. Sichtfelder mit Angabe der Schenkellänge  
Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtfelder dürfen keine neuen Hochbauten errichtet werden. Zäune, Mauern, Müllhäuschen, Wälle, Anpflanzungen aller Art, sowie Stapel und Haufen dürfen nicht angelegt werden. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigepflichtige Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder abgestellt werden. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelfreistehende hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von mind. 2,50 m im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

#### C. Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenze  
2. vorgeschlagene Grundstücksgrenze  
3. vorhandenes Gebäude  
4. 2400/2 Flurstücksnummer, z.B. 2400/2  
5. vorgeschlagenes Gebäude  
6. landwirtschaftlicher Weg (ohne Befestigung)  
7. Höhenlinien  
8. Bezeichnung von Baugrundstücken, z.B. Baugrundstück Nr. 1  
9. In den Eingabepänen ist das vorhandene Gelände sowie die notwendige bzw. beachtliche Aufschüttung / Abgrabung darzustellen.  
10. Gegen ggf. auftretendes Schicht- bzw. Grundwasser sowie gegen oberflächlich vom Hang ablaufendes Niederschlagswasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern.  
11. Unverschmutztes, gesammeltes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist auf dem Grundstück zu versickern.  
12. Die Anlagen zur Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers bedürfen grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Genehmigungsfreiheit besteht, sofern die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENKW (Technische Regeln für das zum schädlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.  
13. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage sowie an die zentrale gemeindliche Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen sein.  
14. Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt zu beantragen.  
15. Es sind geeignete Maßnahmen zur Sicherung der Gebäude gegen abfließendes Wasser von benachbarten landwirtschaftlichen Flächen zu treffen.  
16. Im Baugebiet ist mit Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen infolge der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen zu rechnen.  
17. Müllgefäße sind an der Hauptstraße zur Leerung bereitzustellen.  
18. Zutage tretende Bodendenkmäler sind zu melden.

- Bei Einsatz größerer Baugeräte sind die Arbeiten im Bereich von Freileitungen mit erhöhter Vorsicht auszuführen. Eine Annäherung an die Leiterseile ist mit Lebensgefahr verbunden. Es wird dazu auf die Unfallverhütungsvorschriften Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen verwiesen. Ebenso darf durch Erdarbeiten die Standortsicherheit der Maste nicht gefährdet werden.

- Im Bereich des Schutzstreifens der Leitung bestehen nach DIN VDE 0210 wesentliche Beschränkungen hinsichtlich der Bebauung. Von Bauten, die in dieser Zone angeordnet werden oder direkt an diese Zone angrenzen, sind die Bauanträge zur Überprüfung des Abstandes und zur Festlegung der erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen während der Bauarbeiten der Bayernwerk AG, Netzbau Altdorf vorzulegen.  
Im Leitungsbereich dürfen aus Sicherheitsgründen nur niedrig wachsende Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Nach DIN VDE 0210 darf der Abstand zwischen den Leiterseilen von 20-kV-Freileitungen und Bäumen 2,50 m nicht unterschreiten. Dieser Mindestabstand muss auch bei größtem Durchhang und bei Ausschwingen der Leiterseile durch Windlast gegeben sein.

- Die Verkabelung der Hausanschlüsse erfordert die Herrichtungen der Erschließungsstraße wenigstens soweit, dass die Erdkabel in der endgültigen Straße verlegt werden können. Es wird dazu auf die Bestimmungen des § 123 BauGB verwiesen, wonach die Erschließungsanlagen bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen benutzbar sein sollen. Werden Gebäude vorzeitig errichtet, lässt sich der Stromanschluss nur provisorisch erstellen. Die dadurch entstehenden Mehrkosten müssen vom Bausträger der Straße als Verursacher übernommen werden.

- Zur Versorgung der Gebäude sind Niederspannungserdkabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Leitungen und Anlagen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung DIN 1998 zu beachten.

- Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, dazu zählen auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen“ verwiesen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen. Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten ist. Vor Beginn von Erdarbeiten ist eine Planauskunft im Zeichenbüro der Bayernwerk AG, Netzbau Altdorf, über deren unterirdischen Anlagen einzuholen.

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 14.02.2019

Maßnahmen: Planzeichnung zur Maßnahme nur bedingt geeignet, keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Gemeinde: Steinkirchen, den .....  
(Ursula Eibl, Erste Bürgermeisterin)

#### Verfahrensvermerke

- Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 19.03.2019 gefasst und am 28.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).  
Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 19.03.2019 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 19.03.2019 hat in der Zeit vom 05.04. bis 06.05.2019 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).  
Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 19.03.2019 hat in der Zeit vom 23.04. bis 27.05.2019 stattgefunden (§ 4 Abs. 2 Satz BauGB).  
Die erneute öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 12.06.2019 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 12.06.2019 hat in der Zeit vom 24.06. bis 09.07.2019 stattgefunden (§ 4a Abs. 3 BauGB).  
Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 12.06.2019 hat in der Zeit vom 25.06. bis 09.07.2019 stattgefunden (§ 4a Abs. 3 Satz BauGB).  
Die erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 16.07.2019 hat am 16.07.2019 stattgefunden (§ 4a Abs. 3 BauGB).  
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 16.07.2019 wurde vom Gemeinderat am 16.07.2019 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Steinkirchen, den 17.07.2019

(Siegel) (Ursula Eibl, Erste Bürgermeisterin)

- Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 24.07.2019; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsichtbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 16.07.2019 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Steinkirchen, den 25.07.2019

(Siegel) (Ursula Eibl, Erste Bürgermeisterin)