

Gemeinde Steinkirchen

Landkreis Erding

Bebauungsplan

mit integrierter Grünordnung

"Steinkirchen - Nord"



M = 1 : 1 000

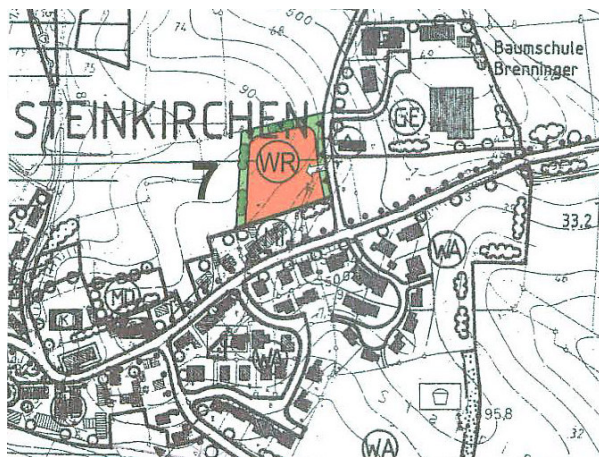
Der Bebauungsplan umfasst das innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegende Grundstück mit der Fl.Nr. 69/1

Die Gemeinde Steinkirchen erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 BGBl. I S. 1509), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch §1 des Gesetzes vom 11.12.2012, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 22.04.1993 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Art. 65 des Gesetzes vom 27.07.2012 diesen Bebauungsplan als

Satzung.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Steinkirchen

vom 17. Juli 2012

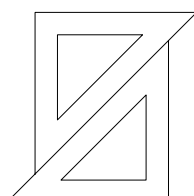


Entwurf am: 02.07.2013

geändert am: 15.10.2013

geändert am: 11.02.2014



Planverfasser:






Architekturbüro L e c h n e r
Dipl. Ing. Arch. Rudolf Lechner
Dipl. Ing. Arch. Bettina Lechner - Kainz
Kastenberger Straße 10
84428 Buchbach

A) Festsetzungen

1. Art und Maß der Nutzung

- 1.1.  Allgemeines Wohngebiet
§4 BauNVO
- 1.2. **0,40** GRZ Grundflächenzahl
0,60 GFZ Geschoßflächenzahl
- 1.3. **II** Zulässig sind 2 Vollgeschosse:
E + I oder E + D
-  Wohngebäude dürfen als Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten errichtet werden.
- 1.5. Untergeordnete Nebenanlagen:
Zugelassen 1 Geräte- oder Gartenhäuschen bis max. 40m³ Bruttorauminhalt sind außerhalb der Baugrenzen zulässig. Wandhöhe draufseitig max. 2,30m bis OK Dachhaut.
Dachform und Dacheindeckung sind dem Hauptgebäude anzupassen.







2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 2.1.  Für den gesamten Geltungsbereich ist die offene Bauweise festgesetzt.
- 2.2.  Wohngebäude dürfen als Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten errichtet werden.
- 2.3.  Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
Wintergärten dürfen die Baugrenze um max. 2,00m überschreiten, sofern die Abstandsflächen gemäß BayBO eingehalten werden.

3. Flächen für Spielanlagen

- 3.1.  Kinderspielplatz

4. Flächen für den Verkehr






- 4.1.  Straßenverkehrsfläche
- 4.2.  Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- 4.3.  Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellänge in Metern.
Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung und Bepflanzung sowie Ablagerung über 1,0 m Höhe unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzeln stehende, hochstämmige Bäume deren Krone auf einer Höhe von 2,0 m beginnt.
- 4.4.  Öffentliche Parkfläche
- 4.5.  Verkehrsberuhigter Bereich
- 4.6.  Garagen - und Stellplatzzufahrt in Pfeilrichtung

5. Flächen für Versorgungsanlagen






- 5.1.  Elektrizität - Trafo

A) Festsetzungen

6. Anpflanzungen und Grünflächen

- 6.1  Öffentliche Grünfläche
- 6.2  Zu erhaltender, bestehender Baum- und Sträucherbestand
- 6.3  Neupflanzung Bäume
- 6.4  Neupflanzung Sträucher
- 6.5 Bei der Anpflanzung von Bäumen im Planungsgebiet muss ein Mindestabstand von 4m zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen eingehalten werden.
- 6.6  20kV- Leitung
- Im Leitungsbereich dürfen nur niedrig wachsende Bäume und Sträucher gepflanzt werden. (siehe DIN VDE 0210)
Desweiteren ist im Baugebiet bei der Bepflanzung eine Abstandszone von 2,50m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten.

7. Sonstige Planzeichen

- 7.1 St Stellplätze
- 7.2 Ga Garagen
- 7.3  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
- 7.4  Räumlicher Geltungsbereich
- 7.5  Lärmschutzgrenze
- 7.6  Vorgeschlagene Bebauung mit Firstrichtung
- 7.7  Parzellennummer
- 7.8 FP Fixpunkt

8. Aufschüttungen und Abgrabungen


- 8.1 Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufes, bedingt durch die Höhenfestsetzung der Baukörper sind nur in dem unter Ziffer 8.2. - 8.3. erläuterten Umfang zulässig.
- 8.2 Geländeveränderungen
Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur nach Geländeschnitte zugelassen.
- 8.3 Geländeabtreppungen, wie in den jeweiligen Schnitten festgehalten, sind zugelassen.
Senkrechte Stützmauern sind unzulässig!

A) Festsetzungen

9. Flächen für Verwertung und Beseitigung von Abwasser

- 9.1 Parkplätze, Stellplätze sowie Eigentümerwege sind überwiegend wasserdurchlässig zu gestalten. Grundstückszufahrten können anderweitig befestigt werden.
- 9.2 Pro 100 m² undurchlässiger Fläche (Dach-/Hofflächen) ist ein Regenwasser-Rückhaltevolumen von mindestens 3 m³ erforderlich. Die gewählten Größen und die Anlage sind im jeweiligen Bauantrag darzustellen. Das Überwasser ist über den Regenwasserkanal abzuleiten. Regenwasseranschlüsse ohne Regenrückhaltung sind nicht zulässig!

10. Vermassung

- 10.1  Vermassung in Metern, z.B. 4,5 m

11. Bauliche Gestaltung

- 11.1. Die Höhenlage der Gebäude und Garagen richtet sich nach den jeweiligen Geländeschnitten, sowie 8.2 des Bebauungsplanes.
Als Wandhöhe gilt das Maß von OK. Fertiger Fußboden EG bis zum Schnittpunkt OK Dachfläche mit AK Außenwand.
- H max bei E + 1 = 6,25 m**
H max bei E + D = 5,00 m
- 11.2. Die im Bebauungsplan eingetragenen Abstandsmaße bei den Hauptbaukörpern sind einzuhalten. Für Garagen und Nebengebäude gilt der Grenzabstand nach BayBO.
- 11.3. Als Dachform sind bei den Hauptgebäuden Sattel- und Walmdächer zugelassen. Bei den Garagen ist die Dachform in Höhe, Neigung und Dacheindeckung der Nachbargarage anzupassen. Ungleiche Dachneigungen sind nicht zulässig!
- Bei E + I sind Dachgauben oder Zwerchgiebel sowie Dachgeschossausbau nicht zugelassen! Dachneigung: 18° bis 24°;
Bei E + D sind zwei Dachgauben bzw. Dachflächenfenster pro Dachseite mit einer Größe von 1,5 m² oder Zwerchgiebel mit einer max. Breite von einem Drittel der Gebäudelänge zugelassen. Das Dachgeschoss kann hier als Vollgeschoss ausgebildet werden.
Dachneigung: 24° bis 35°
Dachgauben sind ab 33° Dachneigung zulässig.
- Dachüberstände an Ortgang und Traufe sind bis 80 cm zulässig - außer in Verbindung mit überdeckten Balkonen bis max. 1,50 m
- Solar- und Photovoltaikanlagen sind in der Dachfläche liegend zulässig!
- 11.4. Abfallbehälter sind entweder in die Gebäude zu integrieren oder im baulichen Zusammenhang mit diesen unauffällig in das Baugebiet einzufügen.
- 11.5. Einfriedungen
Einzäunungen entlang der Straßen sind um 50 cm zurückzusetzen. Straßenbegleitgrün !
Die Grundstückszufahrt kann eingefriedet werden, wenn im Bereich der Zufahrt der nötige Stauraum von 5,0m eingehalten wird.
Sichtdreiecke sind von jeder Einzäunung freizuhalten !
An Grenzen zwischen Nachbargrundstücken sind max. 1,0 m hohe Maschendrahtefriedungen mit Hinterpflanzung aus heimischen Sträuchern zulässig.
Alle Einzäunungen sockellos!

A) Festsetzungen

12. Grünordnung

- 12.1. Grünordnerische Festsetzungen:
- 12.2. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können +/- 5 m gepflanzt werden.
- 12.3. Mindestens 10% der nicht überbauten Flächen sind mit Sträuchern zu bepflanzen.
- 12.4. Geschnittene Hecken aus Laubgehölzen entlang der Grundstücksgrenzen sind zulässig. Koniferen(= Nadelgehölze, z.B. Thuja) sind als geschnittene Hecken nicht zulässig.
- 12.5. Der Kronenansatz von Bäumen im Bereich der Erschließungsstraßen muß mind. 2,2 m über Straßenniveau liegen.
- 12.6. Die Artenauswahl der Pflanzungen sollte sich an der potentiellen natürlichen Vegetation orientieren.

Als Bäume sind überwiegend zu pflanzen:

Acer campestre - Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
Betula pendula - Hänge-Birke
Carpinus betulus - Hainbuche
Fagus sylvatica - Rot-Buche
Pyrus communis - Gemeine Birne
Quercus robur - Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia - Eberesche
Tilia cordata - Winter-Linde
Obstbäume

Als Sträucher sind überwiegend zu pflanzen:

Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Gew. Liguster
Lonicera xylosteum - Gew. Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehdorn
Rhamnus frangula - Faulbaum
Sambucus nigra - Schwarzer-Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

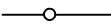



- 12.7. Qualitäten der durch Planzeichen festgesetzten Gehölze:

Erforderliche Mindestqualität der durch Planzeichen festgesetzten Bäume:
Hochstamm 3xv. mDb. Stü.18-20
- 12.8. Als Obstgehölze für die Streuobstwiese, stehen folgende Arten zur Auswahl:
Apfel in Sorten
Birne in Sorten
Kirsche in Sorten
Zwetschge in Sorten
Die Bäume sind +/- 5 m genau zu pflanzen.
- 12.9. Im Bereich der Öffentlichen Grünfläche, ist die Streuobstwiese mit einer Blüten- und artenreicher Wiese durch Ansaat von autochthonem Saatgut zu unterpflanzen.

13. Eingriff und Ausgleich

- 13.1. Eingriff und Ausgleich sind dem Umweltbericht zu entnehmen

B) Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

	Bestehende Grundstücksgrenzen
	Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen im Rahmen einer geordneten Städtebaulichen Entwicklung
142	Flurstücksnummer, z.B. 142
	Vorhandene Wohngebäude
	Vorhandene Nebengebäude

Geländeschnitte und Schnurgerüst

Zur Sicherstellung der Höhenlage sind im Rahmen der Einzelbauanträge Gelände Höhenschnitte vorzulegen! Höhenangaben sind vom angegebenen Höhenfixpunkt einzumessen. Der Fixpunkt des jeweiligen Wohngebäudes ist durch die Strassenplanung festgelegt und ist in den Gebäudeschnitten anzugeben. Die einzelnen Höhen sind von den angegebenen Gelände bzw. Geländehöhen zu übernehmen.

Das Schnurgerüst ist durch ein beauftragtes Büro abnehmen zu lassen.
Die Bescheinigung ist vor Baubeginn der Gemeinde Steinkirchen vorzulegen.

Erschließungsvoraussetzungen :

Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die Zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

Die Stromversorgung der Wohnhäuser erfolgt durch Erdkabelanschluß des EVU.

Die Kabelverteilerschränke werden aus gestalterischen Gründen nicht auf den Straßenflächen, sondern auf den Baugrundstücken der einzelnen Anschließer, integriert in den Gartenzäunen aufgestellt.

Festgelegt wird, dass sämtliche Versorgungsleitungen (Strom, Wasser, Telefon etc.) im gesamten Baugebiet unterirdisch zu verlegen sind!

Immissionen :

a) Landwirtschaft

Das geplante Baugebiet grenzt unmittelbar an intensiv landwirtschaftlich genutzte Acker- und Grünlandflächen an. Es kann daher zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen kommen, die sich auf die Bewohner des Baugebietes negativ auswirken können.

Die Baubewerber sind deshalb auf diesen Umstand hinzuweisen und soweit diese Emissionen unvermeidlich sind (z.B. Nachtarbeit zur Erntezeit) von diesen auch ohne Einschränkungen zu dulden.

Der angrenzende landwirtschaftliche Betrieb darf in der Ausübung und Entwicklung durch das Baugebiet nicht beeinträchtigt werden.

b) Angrenzendes Gewerbegebiet

Das Lärmschutzgutachten ist Bestandteil des Bebauungsplans. Alle sich im Gewerbegebiet befindlichen Betriebe dürfen weder jetzt noch in Zukunft in ihrer Entwicklung durch das neue Baugebiet beeinträchtigt werden, sei es durch Emissionen wie Lärm, Geruch etc. Sollten im Bereich der zulässigen Lärmschutzgrenze lt. Gutachten bei den neu zu erbauenden Wohnhäusern dennoch notwendige Fenster geplant werden, so sind diese als zulässige Lärmschutzfenster auszuführen!

Alternative Energien

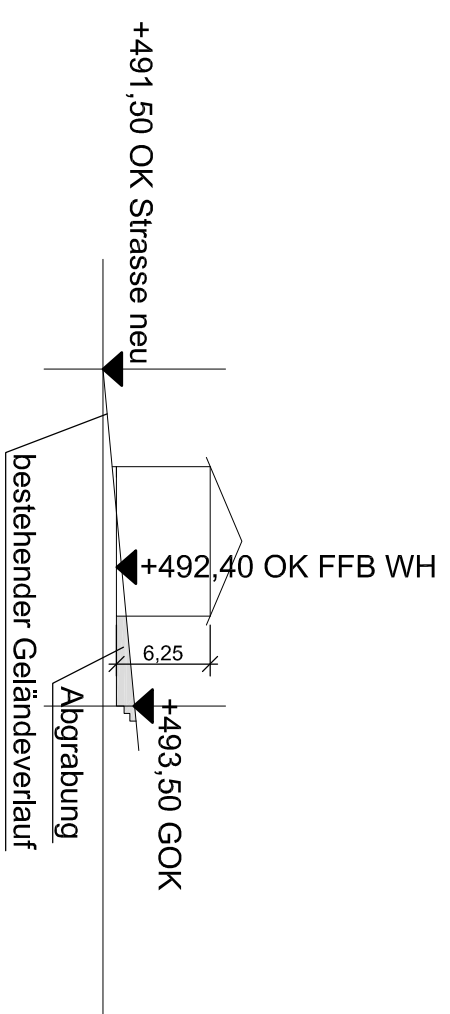
Bei jeder Baumaßnahme sind im Hinblick auf gesunde Lebensbedingungen die Möglichkeiten jeglicher Art von Energieeinsparung voll auszuschöpfen. Die Integration von Sonnenkollektoren in die Dachfläche zur Warmwasseraufbereitung sowie von Solarzellen zur Energieerzeugung (Photovoltaik) ist zulässig und erwünscht.

Kartengrundlage

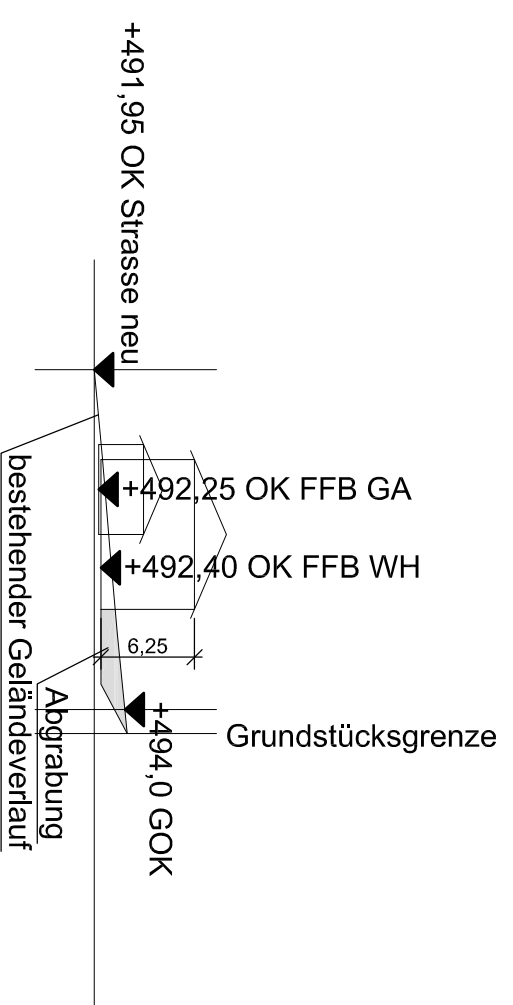
Amtliches Katasterblatt M = 1 : 1 000
Vermessungsamt Erding

Maßentnahme :

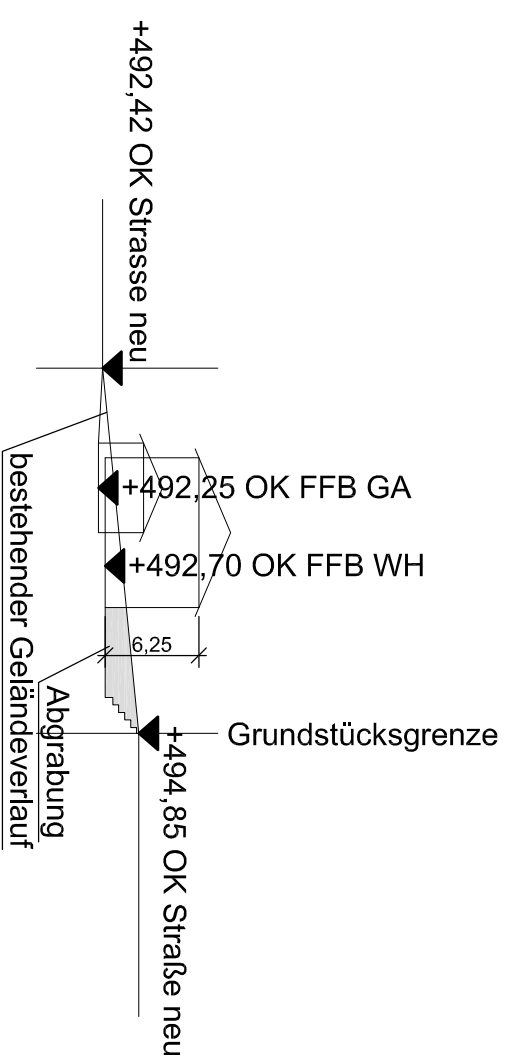
Planzeichnungen zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.



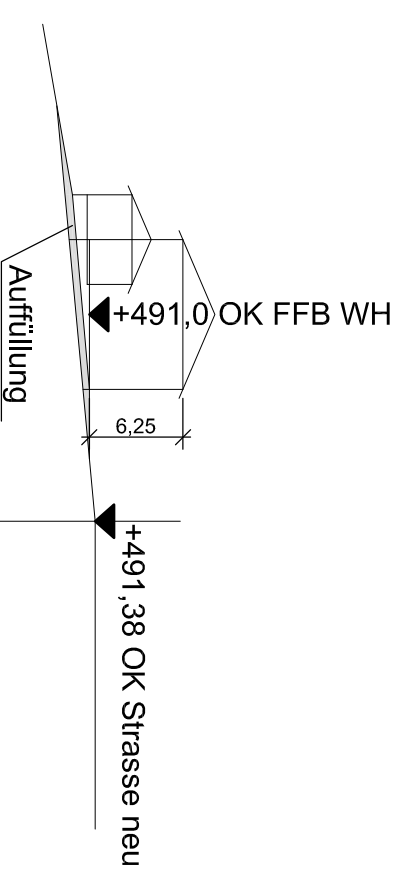
Geländeschnitt 1-1, Parzelle 4
M 1:500



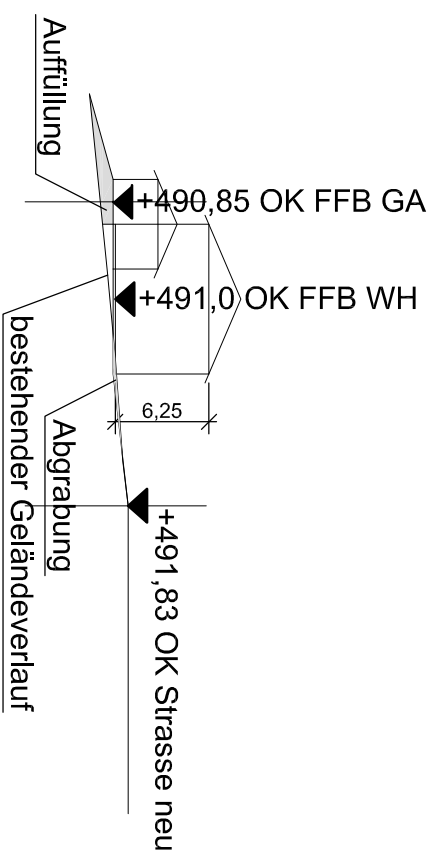
Geländeschnitt 2-2, Parzelle 4
M 1:500



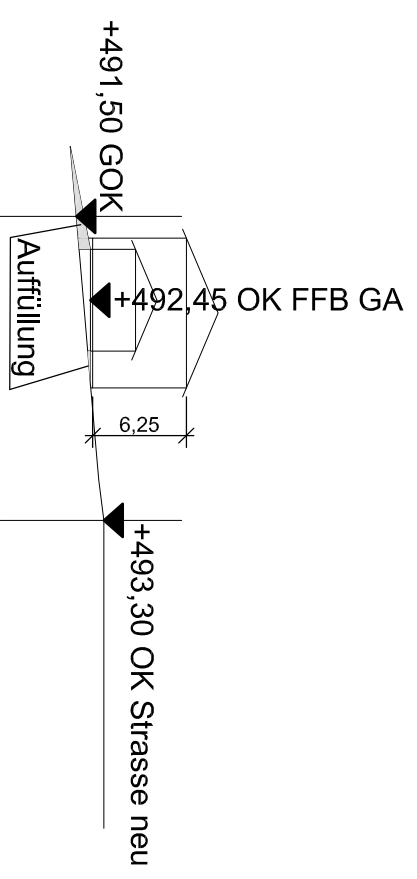
Geländeschnitt 2-2 und 3-3, Parzelle 5
M 1:500



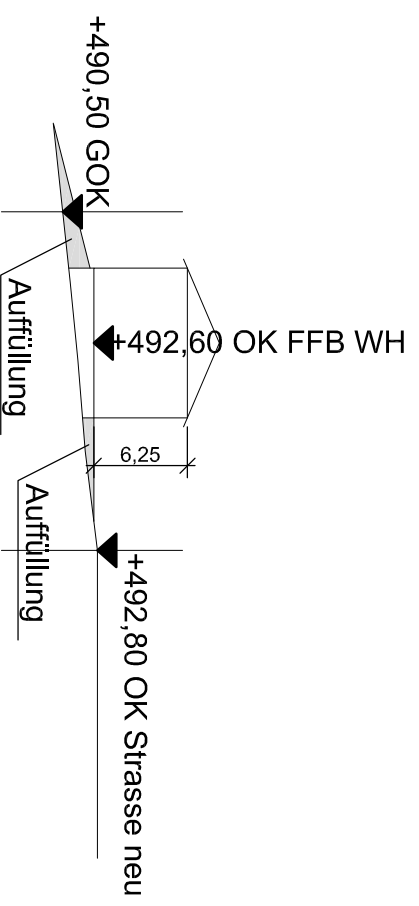
Geländeschnitt 4-4, Parzelle 6
M 1:500



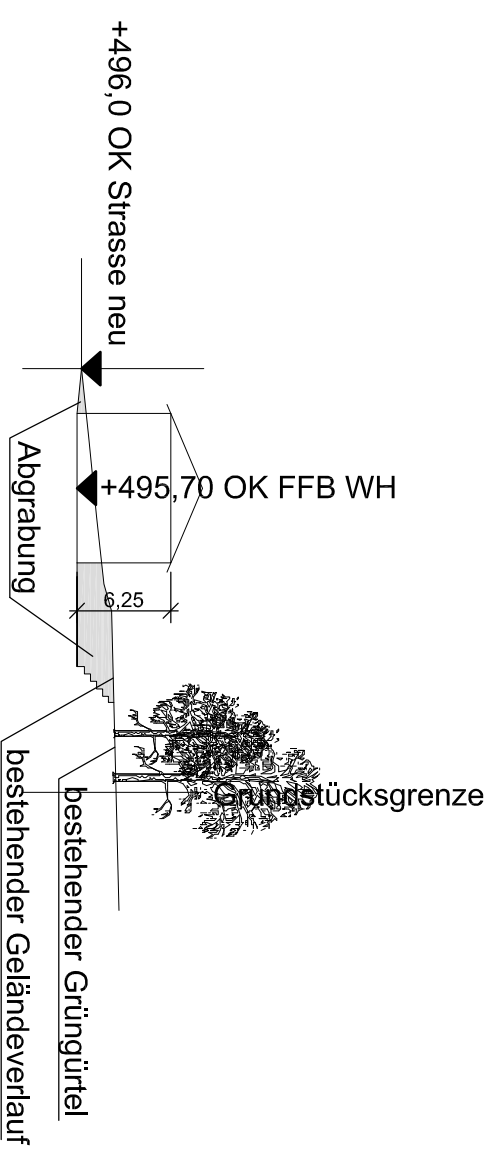
Geländeschnitt 5-5, Parzelle 6
M 1:500



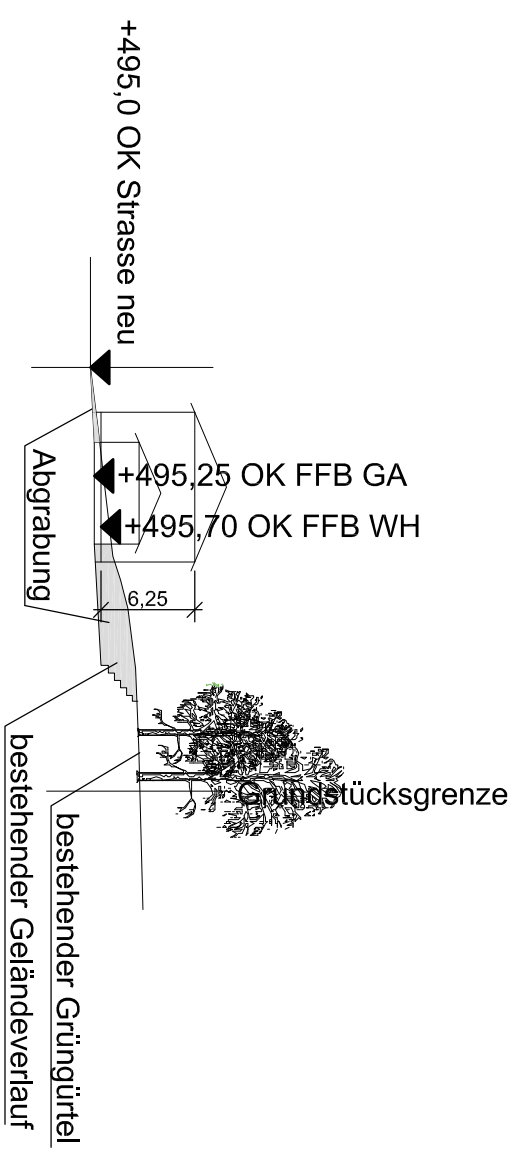
Geländeschnitt 7-7, Parzelle 7
M 1:500



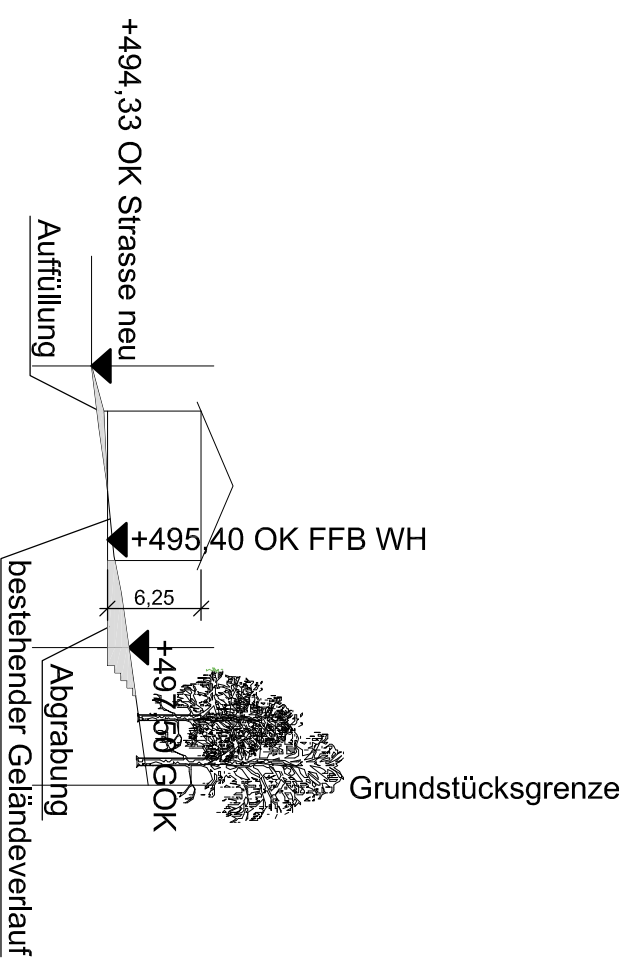
Geländeschnitt 6-6, Parzelle 7
M 1:500



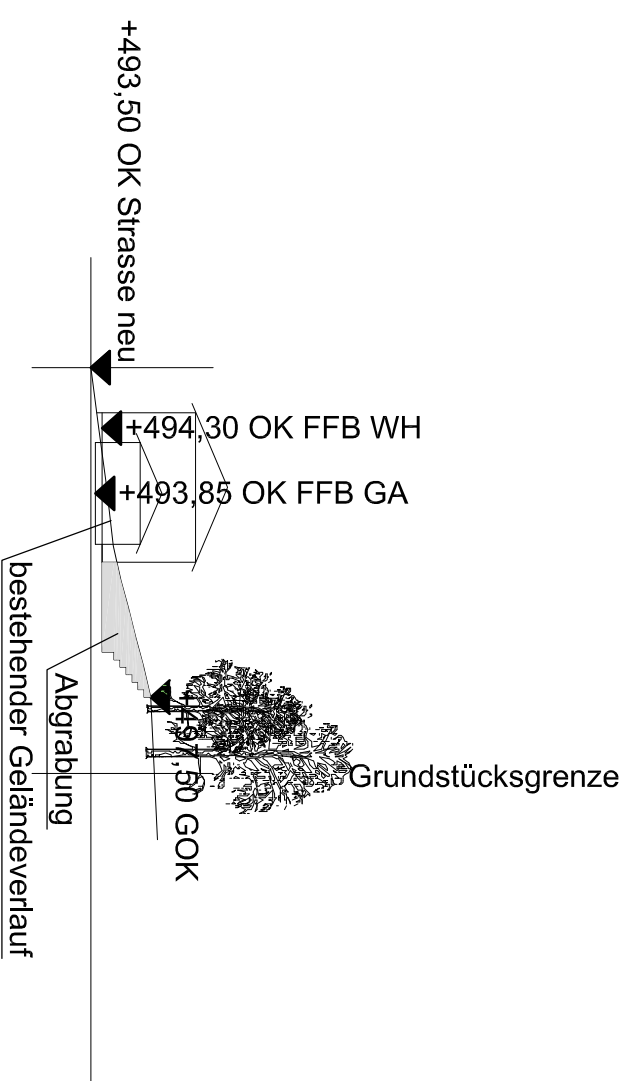
Geländeschnitt 8-8, Parzelle 1
M 1:500



Geländeschnitt 9-9, Parzelle 1+2
M 1:500



Geländeschnitt 10-10, Parzelle 2
M 1:500



Geländeschnitt 11-11, Parzelle 3
M 1:500