

Gemeinde **Steinkirchen**
Lkr. Erding

Bebauungsplan Baugebiet Steinkirchen-Nord, 2. Bauabschnitt

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

Grünordnung/
Eingriffsregelung Margarethe Wauke
Landschaftsarchitektin

Az.: 610-41/2-14 Bearb.: Kastrup
089 53980276

Plandatum 25.10.2016
14.03.2017

Die Gemeinde Steinkirchen erlässt aufgrund §§ 1-4 sowie § 8 ff. Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

Satzung.



mindestens so viele Bäume zu pflanzen, dass auf je 300 qm Grundstücksfläche ein Baum kommt. Die gepflanzten standortgerechten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

10.8 Bei allen Pflanzmaßnahmen gemäß Festsetzung A 10.7 sind bis zu 30% Ziersträucher zulässig. Im Übrigen sind nur heimische Bäume und Sträucher zulässig, z.B.

- | | |
|---|--|
| Bäume
Spitzahorn
Feldahorn
Birke
Hainbuche
Walnuß
Winterlinde
Zitterpappel
Vogelkirsche
Stieleiche
Eberesche
Mehlbere
Lärche
Kiefer
sowie Obstgehölze
Bäume: 3 mal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16/18
Obstbäume: Hoch- / Mittelstamm, 2 x verpflanzt | Acer platanoides
Acer campestre
Betula pendula
Carpinus betulus
Juglans regia
Tilia cordata
Populus tremula
Prunus avium
Quercus robur
Sorbus aucuparia
Sorbus aria
Larix decidua
Pinus sylvestris |
|---|--|

- | | |
|--|--|
| Sträucher
Felsenbirne
Haselnuss
Kornelkirsche
Hartriegel
Weißdorn
Pfaffenhütchen
Liguster
Hackenkirische
Schlehe
Gemeiner Schneeball
Wildrosen in Arten | Amelanchier in Arten
Corylus avellana
Cornus mas
Cornus sanguinea
Crataegus monogyna
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Viburnum opulus |
|--|--|

Sträucher: 2mal verpflanzt, 3 Triebe, 60 - 100 cm.

11. Maßnahmen zur Eingriffskompensation

11.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Entwicklungsziel extensive Wiese feuchter Ausprägung / Bäume

11.2 Die gem. Festsetzung A 11.1 festgesetzte Ausgleichsfläche in einer Größe von 1.500 qm wird dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Steinkirchen Nord, 2. Bauabschnitt“ verbindlich zugeordnet. Als Aufwertungsmaßnahme ist die Fläche vor Ansaat aufzureißen und mit autochthonem Saatgut einzusäen, Zusammensetzung wie Rieger-Hofmann GmbH Nr. 02 "klassische Glatthaferwiese" oder Nr. 06 "Feuchtwiese". Pflege nach Herstellerangabe. Zusätzlich sind Obstbäume und Weidenbäume zu pflanzen.

11.3 Die Maßnahmen sind in einem Ausgleichsflächenplan zu konkretisieren und durch geeignete Nutzung bzw. Pflege in ihrem Entwicklungszustand zu optimieren und nachhaltig zu sichern.

18. Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten ist. Ist das nicht möglich, sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit der Bayerwerke AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu wird auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen verwiesen.

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte © LDBV
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2015
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)

A Festsetzungen	
1 Geltungsbereich	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Der Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den rechtskräftigen Bebauungsplan Steinkirchen-Nord in der Fassung vom 11.02.2014 sowie die rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplans Steinkirchen-Nord in der Fassung vom 10.11.2015.	
2 Art der baulichen Nutzung	
2.1 WA	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	
3.1	Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
4 Maß der baulichen Nutzung	
4.1 GR 120	maximal zulässige Grundfläche auf dem Baugrundstück, z.B. 120 qm
4.2	Vollflächig verglaste eingeschossige Wintergärten dürfen die maximale Grundfläche gem. A 4.1 um maximal 10 %, Terrassen um maximal 20 %, überschreiten, sofern insgesamt eine Grundflächenzahl von 0,4 insgesamt nicht überschritten wird.
4.3	Die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen die maximal zulässige Grundfläche gem. A 4.1 um bis zu 100 % überschreiten.
4.4	Die maximale Wandhöhe in m über festgelegter höchstzulässiger Höhe der Oberkante Erdgeschossfußbodens gem. Festsetzung A 13.2 beträgt: bei E + I: 6,25 m bei E + D: 5,00 m Der obere Bezugspunkt der Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand.
5 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Abstandsflächen	
5.1	Baugrenze
5.2	Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
5.3	Wintergärten, Erker, Außentreppe zum Kellergeschoss, Balkone sowie Vordächer und Überdachungen von Hauseingängen dürfen ausnahmsweise die Baugrenze um max. 2,00 m und in einer Breite von maximal der Hälfte der jeweiligen Außenwand überschreiten. Die Abstandsflächen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind einzuhalten.
5.4	Das Gelten der Abstandsflächenregelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird anordnet.

6. Bauliche Gestaltung	
6.1 Dachform	Als Dachform sind für Hauptgebäude nur Sattel- und Walmdächer zulässig. Bei E + I beträgt die zulässige Dachneigung 18 - 24° zulässig. Bei E + D beträgt die zulässige Dachneigung 24 - 35°.
6.2 Firstrichtung	Einzuhaltende Hauptfirstrichtung
6.3 Dachgauben	Bei E+1 sind Dachgauben sowie Dachgeschossausbau nicht zugelassen.
	Bei E + D sind Dachgauben zur Belichtung von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss ab einer Dachneigung von 33° zulässig. Dachgauben sind als Schleppegauben oder stehende Gauben mit Satteldach zulässig. Stehende Gauben dürfen eine Breite von 1,5 m nicht überschreiten. Schleppegauben dürfen eine Breite von 3 m nicht überschreiten. Auf einer Dachseite sind entweder nur Schleppegauben oder nur stehende Gauben zulässig. Dachgauben sind nur zulässig auf Dachseiten, auf denen sich keine Dachflächenfenster befinden. Der Abstand der Dachgauben vom Ortsgang sowie der Abstand der Dachgauben untereinander darf 1,5 m nicht unterschreiten. Der First der Dachgauben muss mindestens 0,5 m unter dem Hauptfirst liegen.
6.4	Zwerch- und Quergiebel sind in einer Breite von max. 1/3 der jeweiligen Außenwand zulässig, sie dürfen jedoch eine Breite von 4 m nicht überschreiten. Der First der Zwerch- und Quergiebel muss mindestens 0,5 m unter dem Hauptfirst liegen.
6.5	Anlagen zur regenerativen Energienutzung Solaranlagen sind liegend auf den Dachflächen anzubringen. Sie dürfen die Dachfläche um max. 15 cm überragen. Anlagen zur Windenergienutzung sind unzulässig.
7 Stellplätze / Garagen	
7.1	Fläche für Garagen (zulässig sind Garagen und Carports)
7.2	Fläche für Stellplätze
7.3	Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück herzustellen.
7.4	Sind auf dem Baugrundstück Flächen für Stellplätze und Garagen festgesetzt, so sind diese nur auf den dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig.
7.5	Aneinander gebaute Garagen sind hinsichtlich der Wandhöhe, der Dachneigung, der Dachform und der Dacheindeckung einheitlich zu gestalten.
7.6	Die Wandhöhe der Garagen darf an der Hangoberseite den Wert von 3,0 m nicht überschreiten.
7.7	Soweit Garagen an Grundstücksgrenzen vorgesehen sind, ist Grenzbebauung vorgeschrieben.
7.8	Offene Stellplätze sowie Zufahrten zu Garagen und Carports sind in wasserdurchlässiger Befestigung auszuführen.

8 Öffentliche Verkehrsfläche	
8.1	Straßenverkehrsfläche
8.2	Fußweg
8.3	Straßenbegrenzungslinie
9 Einfriedungen, Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern	
9.1	Die Höhe von Einfriedungen ist auf 1,20 m beschränkt.
9.2	Einfriedungen auf privaten Grundstücken müssen 50 cm von der öffentlichen Verkehrsfläche abgerückt sein.
9.3	Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zu einer Höhe von 1 m zulässig.
9.4	Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Sie sind als Pflanzwände auszuführen.
10 Grünordnung	
10.1	öffentliche Grünfläche,
10.2 eW	Zweckbestimmung extensive Wiese
10.3 A	Zweckbestimmung Ausgleichsfläche
10.4	zu erhaltender Baum
10.5	zu pflanzender Baum Ac = Acer campestre (Feldahorn) Ap = Acer platanoides (Spitzahorn) Tc = Tilia cordata (Winterlinde) Pp = Prunus padus (Traubenkirsche)* S = Salix in Sorten (Weide)* O = Obstbaum
Qualität: 3 mal verpflanzt, m DB, Stammumfang 18/20 * Qualität Heister 250 - 300 cm bzw. gemäß Ausgleichsflächenplan	
Obstbäume in Sorten Qualität: Hoch- / Mittelstamm, 2 mal verpflanzt, Stammumfang 10/12 cm	
Die Lage der mit einem Pflanzzeichen zur Pflanzung bestimmten Bäume kann unter Einhaltung der festgesetzten Anzahl in der Örtlichkeit abweichen.	
10.6	zu begrünende Fläche auf dem Baugrundstück
Anlage einer einreihigen Wildhecke, Abstand der Sträucher in der Reihe 1,5m, Arten und Qualität gem. Festsetzung A 10.8	
10.7	Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrlflächen oder als Stellplätze angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten. Es sind

12 Flächen für Versorgungsanlagen	
12.1	Kabelverteilerkästen sind in die Einfriedungen zu integrieren.
13 Vermaßung, Höhenlage der Gebäude	
13.1	Maßzahl in m, z.B. 5 m
13.2 OK 490,5	Höchstzulässige Höhe der Oberkante Erdgeschossfußboden über NN, z.B. höchstens 490,5 m über NN.
B Hinweise	
1. 71T	Flurstücksnummer, z.B. Fl.Nr. 71 Teilstück
2.	bestehende Grundstücksgrenze
3.	vorgeschlagene Grundstücksgrenze
4.	Höhenlinie
5.	Böschung
6.	Baum außerhalb des Geltungsbereichs
7.	Fußweg außerhalb des Geltungsbereichs
8.	20 kV-Trasse Bestand (unterirdisch)
9. 492,82 m ü. NN	Höhenkote der Verkehrsfläche in m über NN, z.B. 492,82 m über NN
10.	In den Eingabeplänen ist das vorhandene Gelände sowie die notwendige bzw. beabsichtigte Aufschüttung / Abgrabung darzustellen.
11.	Aufgrund der Hanglage ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen. Jedes Bauvorhaben ist gegen ggf. auftretendes Schicht-, Hang- bzw. Grundwasser zu sichern.
12.	Der Einbau von Zisternen zur Regenwassernutzung wird empfohlen.
13.	Für Bauwasserhaltung und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt zu beantragen.
14.	Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage sowie an die zentrale gemeindliche Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen sein.
15.	Im Baugebiet ist mit Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen infolge der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen zu rechnen.
16.	Bäume müssen einen Mindestabstand von 4 m zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen aufweisen.
17.	Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Verfahrensvermerke	
1.	Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat Steinkirchen am 25.10.2016 gefasst und am 03.11.2016 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB). Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 25.10.2016 hat in der Zeit vom 14.11.2016 bis 16.12.2016 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB). Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 25.10.2016 hat in der Zeit vom 14.11.2016 bis 16.12.2016 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat Steinkirchen am 14.03.2017 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 14.03.2017 hat in der Zeit vom 24.04.2017 bis 24.05.2017 stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB). Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 14.03.2017 hat in der Zeit vom 24.04.2017 bis 24.05.2017 stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB). Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 14.03.2017 wurde vom Gemeinderat Steinkirchen am 30.05.2017 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).
(Siegel)	Steinkirchen, den (Ursula Eibl, Erste Bürgermeisterin)
2.	Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte am 09.06.2017; dabei wurde auf die Rechtsfolgen des § 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 14.03.2017 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).
(Siegel)	Steinkirchen, den (Ursula Eibl, Erste Bürgermeisterin)