

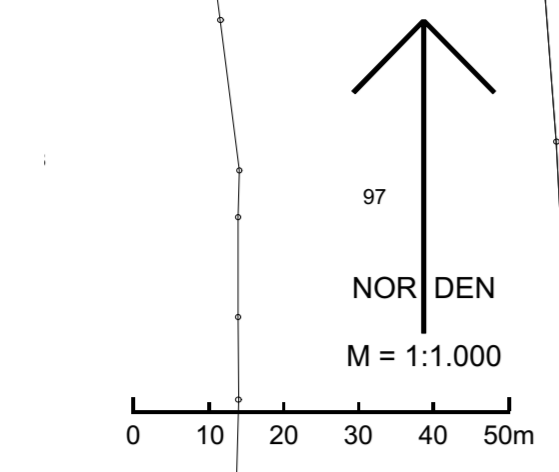
Gemeinde **Steinkirchen**
Lkr. Erding

Bebauungsplan **Hienrachinger Straße**

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

Aktenzeichen **STK 2-16** Bearbeiter: Kastrup/Dörr

Plandatum 18.12.2018 (Satzungsbeschluss)
16.10.2018 (Entwurf)
30.07.2018 (Vorentwurf)



- 6 **Bauliche Gestaltung**
- 6.1 Für Hauptgebäude sind nur symmetrisches Satteldach oder Walmdach zulässig.
- 6.2 festgesetzte Firstrichtung
- 6.3 Die zulässige Dachneigung der Hauptgebäude beträgt max. 35°.
- 6.4 Bei Satteldächern sind Dachaufbauten ab einer Dachneigung von 33° als Gauben, Zwerchgiebel oder Quergiebel zulässig. Dach einschnitte sind unzulässig.
- 6.5 Dachgauben dürfen eine Breite von 1,5 m (Außenmaß) nicht überschreiten. Der Abstand von Gauben zum Ortsgang beträgt mind. 3,0 m, untereinander mind. 2,0 m. Die Oberkante der Gauben muss mind. 0,5 m unter dem First des Hauptdaches zurückbleiben und in einer Ebene angeordnet sein. Die Gesamtbreite aller Gauben darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Liegende Dachfenster sind nur auf Dachseiten zulässig, auf denen nicht auch gleichzeitig Gauben sind.
- 6.6 Zwerchgiebel dürfen eine Breite von einem Drittel der Fassadenlänge, maximal jedoch 4 m nicht überschreiten. Je Gebäude ist maximal ein Zwerchgiebel zulässig. Die Oberkante des Zwerchgiebels muss mind. 0,5 m unter dem First des Hauptdaches zurückkleben.
- 6.7 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind im Neigungswinkel der Dachhaut als gleichmäßige rechteckige Flächen zu errichten. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur bis zu einem Abstand von 0,2 m zulässig.
- 7 **Verkehrsflächen**
- 7.1 Öffentliche Verkehrsfläche
- 7.2 Straßenbegrenzungslinie
- 7.3 **GFL** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der Baugrundstücke B und C zu belastende Flächen
- 7.4 Für Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.
- 8 **Grünordnung**
- 8.1 private Grünfläche
- 8.2 zu erhaltender Baum
- 8.3 zu pflanzender Baum

- 2 vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 3 110 Flurstücksnummer, z. B. 110
- 4 bestehende Bebauung
- 5 geplante Bebauung
- 6 Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NNH, z.B. 485 m ü NNH
- 7 **A** Bezeichnung von Baugrundstücken, z.B. A
- 8 Grünordnung
- 8.1 Die Gemeinde kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.
- 8.2 Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.
- 8.3 Artenschutz: Rodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit vorzunehmen (Vogelbrutzeit: 1. März bis 30. September, § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2, § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG).
- 9 Denkmalschutz
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.
- 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.

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat Steinkirchen am 30.07.2018 gefasst und am 17.08.2018 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 30.07.2018 hat in der Zeit vom 27.08. bis 28.09.2018 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 30.07.2018 hat in der Zeit vom 27.08. bis 28.09.2018 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat Steinkirchen am 16.10.2018 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 16.10.2018 hat in der Zeit vom 14.11. bis 14.12.2018 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 16.10.2018 hat in der Zeit vom 14.11. bis 14.12.2018 stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat Steinkirchen am 18.12.2018 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Steinkirchen, den 19.12.2018

(Siegel) (Ursula Eibl, Erste Bürgermeisterin)

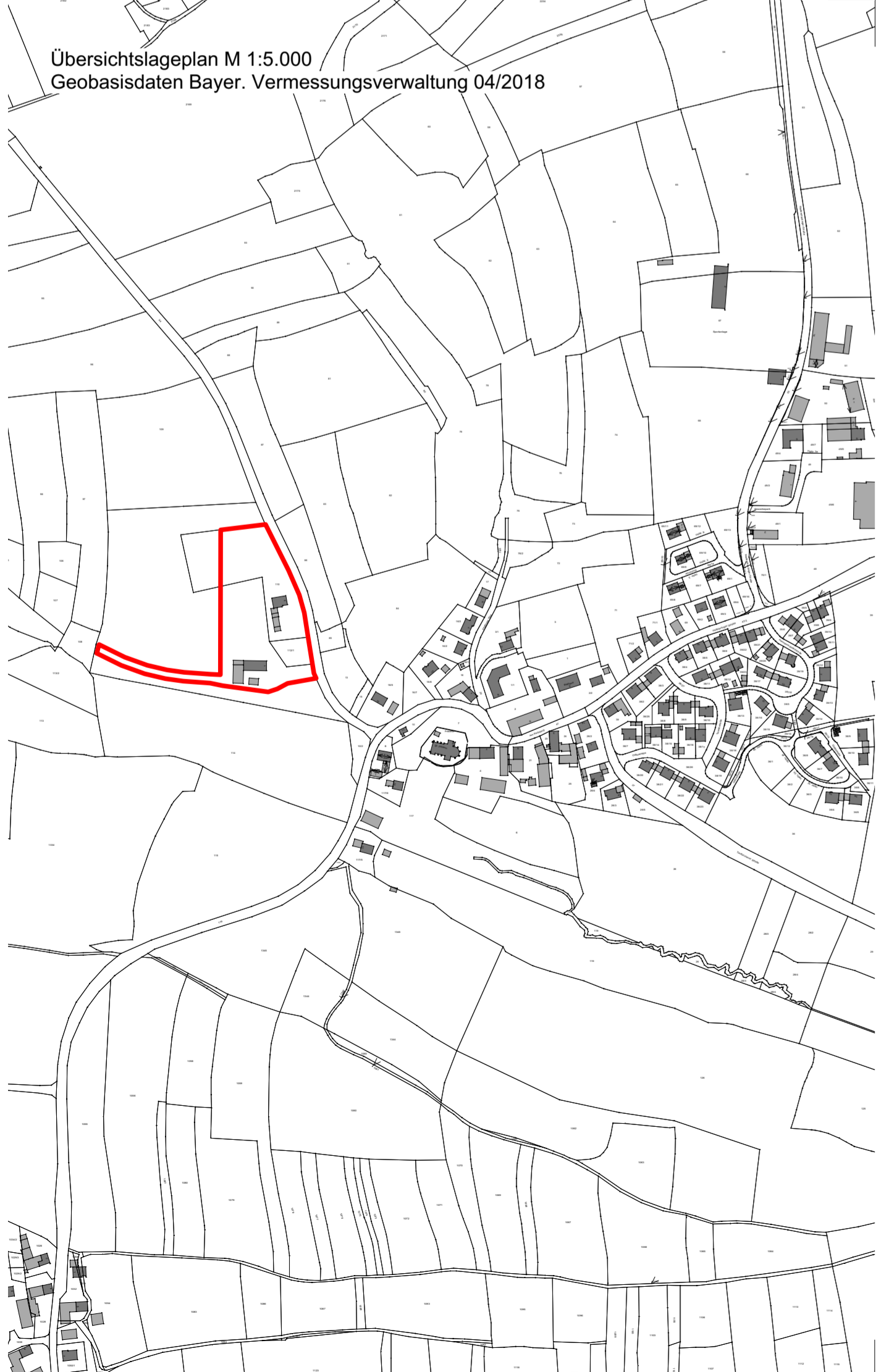
2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte am 20.12.2018. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen des § 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 18.12.2018 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Steinkirchen, den 21.12.2018

(Siegel) (Ursula Eibl, Erste Bürgermeisterin)

Satzung

Die Gemeinde Steinkirchen erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.



A Festsetzungen

- 1 **Geltungsbereich**
- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 2 **Art der baulichen Nutzung**
- 2.1 **MI** Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO.
- 2.2 Folgende nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind unzulässig:
- Tankstellen
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind
- 2.3 Folgende nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig:
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der Teile des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind
- 3 **Maß der baulichen Nutzung, Wohneinheiten**
- 3.1 Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,2 festgesetzt.
- 3.2 **GR 150** maximal zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 150 qm
- 3.3 Abgrenzung unterschiedlicher OK Erdgeschossrohfußböden
- 3.4 Die festgesetzte Grundfläche gem. A 3.2 kann durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1-3 genannten Anlagen bis zu einer maximalen Gesamt-Grundflächenzahl wie folgt überschritten werden
- Baugrundstück A: GRZ 0,4
Baugrundstück B: GRZ 0,5
Baugrundstück C: GRZ 0,4
Baugrundstück D: GRZ 0,3
Baugrundstück E: GRZ 0,4
Baugrundstück F: GRZ 0,3
- 3.5 Die festgesetzte Grundfläche gem. A 3.2 kann durch die Grundfläche von Balkonen, vollflächig verglasten eingeschossigen Wintergärten, Außentritten, Vordächern und Terrassen um 20 v.H. überschritten werden. Die festgesetzte Grundflächenzahl gem. A 3.1 ist einzuhalten.

- 3.6 **WH 6,1** maximal zulässige Wandhöhe in Meter, z.B. 6,1 m
Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum traufseitigen oberen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern, bzw. bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern.
- 3.7 **FH 8,7** maximal zulässige Firshöhe in Metern, z.B. 8,7 m
Die Firshöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum höchsten Punkt des Daches.
- 3.8 **OK 483,0** maximale Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens in m über NN, z.B. 483,0 m über NN
- 3.9 Je Wohngebäude sind maximal 3 Wohnungen zulässig.
- 4 **Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen**
- 4.1 Es ist offene Bauweise festgesetzt.
- 4.2 nur Einzelhäuser zulässig
- 4.3 Baugrenze
- 4.4 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Außentritten, Vordächer und Balkone um bis zu 1,5 Meter, durch Terrassen um bis zu 3 Meter überschritten werden.
- 4.5 Die Geltung der Abstandsflächenregelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.
- 5 **Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**
- 5.1 Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.
- 5.2 Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5.3 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den Baugrundstücken auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und wie folgt zulässig:
- auf Baugrundstück A bis zu einer Größe von insgesamt max. 80 qm auf Baugrundstücken B, C und E bis zu einer Größe von insgesamt 20 qm auf Baugrundstück D bis zu einer Größe von insgesamt max. 80 qm auf Baugrundstück F bis zu einer Größe von insgesamt max. 170 qm Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl gem. A 3.4 ist einzuhalten.
- 5.4 Die zulässige Wandhöhe für Garagen/Carports und Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser) wird mit max. 3,0 m festgesetzt. Sie wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

- Die Anzahl der zeichnerisch dargestellten Bäume ist verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der Planzeichnung abweichen, soweit an der östlichen, westlichen und nördlichen Grundstücksgrenze die Funktion der Ortsrandeingrünung erhalten bleibt.
- 8.4 Scheinzypressen-, Fichten-, Thuja-Hecken und Bambushecken sind zum Straßenraum und zur freien Landschaft hin unzulässig.
- 8.5 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)
- Die Ausgleichsfläche ist mit autochthonem Saatgut für Blütenwiesen mit einem Kräuteranteil von mindestens 70 % im Herbst anzusäen. Die Blühfläche ist einmal jährlich im Juli zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche abzufahren. Die Gabe von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Die Fläche darf nicht eingefriedet werden. Eine Zufahrt zur Bewirtschaftung der nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche ist zulässig.
- 8.6 Für zeichnerisch festgesetzte Baumpflanzungen sind standortgerechte heimische Laubbäume erster Wuchsordnung als Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm zu verwenden. Die Mindestanzahl der zeichnerisch dargestellten Bäume ist verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der Planzeichnung abweichen, solange Baumreihen zur freien Landschaft hin gebildet werden. Entlang der westlichen und östlichen Grenze des Geltungsbereiches ist ein Pflanzabstand von mind. 20 m einzuhalten, entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches von mind. 10 m. Ausfallende Gehölze sind in der festgesetzten Pflanzqualität zu ersetzen.
- 9 **Bemaßung**
- 9.1 Maßzahl in Metern, z.B. 16 m
- B Nachrichtliche Übernahmen**
- 1 Bauverbotszone
- 2 Sichtfelder
- An den Zufahrten ist jeweils die Freihaltung der erforderlichen Sichtfelder mit den Abmessungen Tiefe 3 m in der Zufahrt, Länge parallel zur Kreisstraße 70 m nachzuweisen. Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtfelder sind von ständigen Sichthindernissen, parkendem Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten. Einfriedungen sollen nur außerhalb der freizuhaltenden Sichtfelder errichtet werden.
- C Hinweise**
- 1 bestehende Grundstücksgrenze

- 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 Geruchsimmissionen infolge der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen zu rechnen.
- 16 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 Bayernwerke 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.
- 17 Altlasten
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.
- Kartgrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 04/2018. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.
- 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