



Bebauungsplan "Hofstarring Mitte"

gemäß § 13b Baugesetzbuch - BauGB -

Gemeinde Steinkirchen, Landkreis Erding

Der Bebauungsplan "Hofstarring Mitte" umfasst die Flurstücksnummern 143 T und 170 T, beide Gemarkung Hofstarring

Die Gemeinde Steinkirchen, Landkreis Erding, erlässt gemäß §§ 2, 9, 10, und 13b Baugesetzbuch - BauGB -, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - diesen Bebauungsplan als Satzung

Planfertiger: Reinhard Lindner, Architekt
 Am Pfründeweg 5
 85457 Wörth

Plandatum: 30.04.2019
 02.10.2019
 14.01.2020

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- A.1 Geltungsbereich**
- A.1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- A.2 Verkehrsflächen**
- A.2.1 öffentliche Verkehrsfläche
- A.2.2 Straßenbegrenzungslinie
- A.2.3 privater Eigentümerweg
- A.3 Art und Maß der baulichen Nutzung Baugrenzen, Bauweise, Firstrichtungen**
- A.3.1 WA allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- A.3.2 Baugrenze
- A.3.3 Bauraum für Nebengebäude, Fahrräder, Müll, etc.
- A.3.4 nur Einzelhäuser zulässig
- A.3.5 vorgeschriebene Hauptfirstrichtung

A.4 Garagen und Stellplätze

- A.4.1 Flächen für Garagen und Carports
- A.4.2 Flächen für Besucherstellplätze
- A.4.3 Garagenzufahrt

A.5 Grünordnung

- A.5.1 Baum, Neupflanzung, gemäß der unter C.15 genannten Arten. Geringe Abweichungen der gepflanzten Bäume von den im Bebauungsplan dargestellten Standorten sind zulässig; die Anzahl ist beizubehalten.
- A.5.2 private Grünfläche

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

B.1 Art der baulichen Nutzung

B.1.1 Das Bauland wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nummern 1, 2, 3 und 5 sind unzulässig.

B.2 Maß der baulichen Nutzung

- B.2.1 Nutzungsziffern
- B.2.1.1 GR 133 (158), maximal zulässige Grundfläche je Bauraum, der Klammerwert steht für Hauptgebäude einschließlich Terrassen und Balkone.
- B.2.1.2 GF 266, maximal zulässige Geschossfläche, bezogen auf die Außenmaße der Gebäude in allen Vollgeschossen.
- B.2.2 Zahl der Vollgeschosse / Wand- und Firsthöhen
- B.2.2.1 Zahl der Vollgeschosse
 Zulässig sind 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze.
- B.2.2.2 Wandhöhe (§ 18 Abs. 1 BauNVO):
 Höchstzulässige Wandhöhe Hauptbaukörper, 6,00 m (bezogen auf Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss, gemessen Schnittpunkt Aussenkante Wand mit Oberkante Dachhaut an der Traufseite)

B.2.2.3 Die Höhenlage des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss wird auf die in der Planzeichnung dargestellte Höhe bezogen auf Normal Null (NN), z.B. auf NN 477.00, festgesetzt.

B.3 Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise

- B.3.1 Ein oberirdisches Vortreten vor nur eine Baugrenze mit Gebäudeteilen gem. § 23 Abs. 2 BauNVO ist zulässig für:
 - erdgeschossige Schutzdächer bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m
 - untergeordnete Bauteile gem. Art. 6 Abs. 3 BayBO in Verbindung mit § 23 Abs. 3 BauNVO bis max. 1/3 der Fassadenlänge.
- B.3.2 Ein Vortreten vor nur eine Baugrenze mit Terrassen ist bis zu einer Tiefe von maximal 3,0 m zulässig.
- B.3.3 es wird offene Bauweise festgesetzt.
- B.3.4 die längere Gebäudeseite ist als Traufseite auszubilden. (siehe auch Festsetzung Firstrichtung)
- B.3.5 Abgrabungen zur Belichtung von Kellerfenstern sind unzulässig. Auffüllungen sind bis zu einer Höhe von 1,25 m ab natürlichem Gelände zulässig.

B.4 Dächer

- B.4.1 Zulässig sind ausschließlich gleichseitige Satteldächer. Die zulässige Dachneigung beträgt 15 bis 25 Grad.
- B.4.2 Als Dacheindeckung beim Dach der Wohnhäuser sind nur Dachpfannen in Rot- und Grautönen zulässig. Außerdem zulässig sind begrünte Dächer. Unzulässig sind grelle, reflektierende und glänzende Materialien.
- B.4.3 Dachaufbauten:
 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig.
- B.4.4 Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind ausschließlich begrünte Flachdächer zulässig.

B.5 Garagen, Stellplätze, Einfriedungen und Nebenanlagen

- B.5.1 Nachzuweisende Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- B.5.2 Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise, beispielsweise als Kiesflächen, wassergebundene Decke, Pflaster mit Rasenfuge oder Dränpflaster herzustellen.
- B.5.3 Einfriedungen
 Es sind nur sockellose Zäune mit einer Höhe von maximal 1,00m zulässig. Garagenvorplätze und Stellplätze dürfen nicht eingefriedet werden.
- B.5.4 Die Errichtung von freistehenden Gartengerätehäuschen ist zulässig, auch außerhalb der überbaubaren Flächen, jedoch nicht entlang der öffentlichen Verkehrsflächen in einer Tiefe von 5,0 m. Die Größe der Gerätehäuschen wird auf maximal 6,0 m² je Bauparzelle begrenzt.

B.6 Grünordnung

- B.6.1 Die Verwendung fremdländischer (Nadel-)Gehölze, z.B. Thuja-Hecken oder Fichten ist unzulässig.
- B.6.2 Die Gehölzpflanzungen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Errichtung der baulichen Anlagen vorzunehmen.

B.7 Immissionsschutz

- B.7.1 Im Rahmen eines Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahrens ist für das südliche Haus des geplanten Wohngebiets nachzuweisen, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärmemissionen von der Staatsstraße hervorgerufen werden. Gegebenenfalls sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich (aktiv, architektonisch). Für alle Häuser ist nachzuweisen, dass durch die vom östlich gelegenen Parkplatz bei Veranstaltungen ausgehenden Emissionen keine schädlichen Umwelteinwirkungen hervorgerufen werden. Für die schallschutztechnischen Nachweise ist von den jeweiligen Antragstellern ein Lärmgutachten zu erbringen.

C HINWEISE

- C.1 143 Flurstücksnummer z.B. Fl.Nr. 143
- C.2 bestehende Grundstücksgrenzen
- C.3 Bestehende Haupt- und Nebengebäude
- C.4 vorgeschlagener Baukörper im Bauraum
- C.5 mögliche Grundstücksteilung
- C.6 Darstellung Flächennutzungsplan
- C.7 Festsetzungen in Metern z.B. 10,0 m
- C.8 +476.80 Bestehende Geländehöhe, z.B. 476.80 m über NN
- C.9 Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt. Es wird darauf hingewiesen, daß der Eigentümer verpflichtet ist, Altlasten eigenverantwortlich festzustellen und Verdachtsflächen ggf. dem Landratsamt Erding zu melden und soweit erforderlich zu entsorgen.
- C.10 Keller sind gegen drückendes Wasser zu sichern.
- C.11 Die Verwendung erneuerbarer Energien und der Einsatz von Wärmepumpen ist wünschenswert.
- C.12 Denkmalpflege
 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. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

- C.13 Mit Schichtwasser und ansteigendem Wasserspiegel des Hofstarring Bachs aufgrund von Starkregen muss gerechnet werden. Es wird empfohlen, Keller und Lichtschächte wasserdicht auszuführen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Aufschluss von Grundwasser wasserrechtlich zu behandeln ist.
- C.14 An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Mit Lärm- und Geruchsbelästigungen bei der Bearbeitung und Nutzung der Grundstücke, u.U. auch an Sonn- und Feiertagen, ist daher zu rechnen. Diese sind zu dulden.
- C.15 Zur Begrünung sind überwiegend folgende Arten zu verwenden:
Bäume 2. Wuchsordnung
 Acer campestre Feld-Ahorn
 Carpinus betulus Hainbuche
 Prunus avium Vogel-Kirsche
 Sorbus aucuparia Eberesche
 Obstbäume lokaltypischer Sorten
- Sträucher**
 Cornus sanguinea Roter Hartriegel
 Corylus avellana Hasel
 Euonymus europaea Pfaffenhütchen
 Ligustrum vulgare Gew. Liguster
 Lonicera xylosteum Heckenkirsche
 Rosa arvensis Feld-Rose
 Rosa canina Hunds-Rose
 Rubus idaeus Himbeere
 Sambucus nigra Schwarzer Holunder
 Viburnum lantana Wolliger Schneeball
 Viburnum opulus Wasser-Schneeball
- Pflanzqualitäten:**
 Einzelbäume 2. Wuchsordnung – H, 3xv, STU 16-18
 Bäume in Gehölzpflanzungen – Hei, 2xv, oB, 175-200;
 Sträucher – Str, 2xv, 4-5 Tr, 100-150, Pflanzabstand 1,5 m
- C.16 Versorgung und Entsorgung
- C.16.1 Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen weder überbaut noch mit Bäumen oder tief wurzelnden Sträuchern überpflanzt werden. Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die gemeindlichen Wasserversorgungsleitungen und das öffentliche Abwasserkanalnetz anzuschließen.
- C.16.2 Niederschlagswasser, welches nicht auf Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert oder als Brauchwasser genutzt werden kann, ist gepuffert direkt in den Hofstarring Bach einzuleiten. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer sind § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer - TREN OG - zu entnehmen. Bei der Planung der Rückhalteeinrichtungen ist darauf zu achten, dass durch eine gedrosselte Ableitung regelmäßig freies Rückhaltevolumen für den nächsten Niederschlag geschaffen wird.
- C.17 Mülltonnen sind zur Leerung an die vorbeiführende Staatsstraße zu bringen.
- C.18 Sichtdreieck 3/55 m
 Die Sichtflächen sind von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten. Einfriedungen sollen nur außerhalb der freizuhaltenen Sichtfelder errichtet werden.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Steinkirchen hat in der Sitzung vom 30.04.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans "Hofstarring Mitte" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.04.2019 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.07.2019 bis 31.08.2019 öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.04.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.07.2019 bis 31.08.2019 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.10.2019 wurde mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 22.11.2019 bis 23.12.2019 öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.10.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 21.11.2019 bis 23.12.2019 beteiligt.
- Die Gemeinde Steinkirchen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 14.01.2020 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.01.2020 als Satzung beschlossen.
- Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan in der Fassung vom ... erfolgte am ... Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom ... in Kraft (10 Abs. 3 BauGB)

....., den
 Gemeinde

1. Bürgermeisterin Ursula Eibl Siegel