

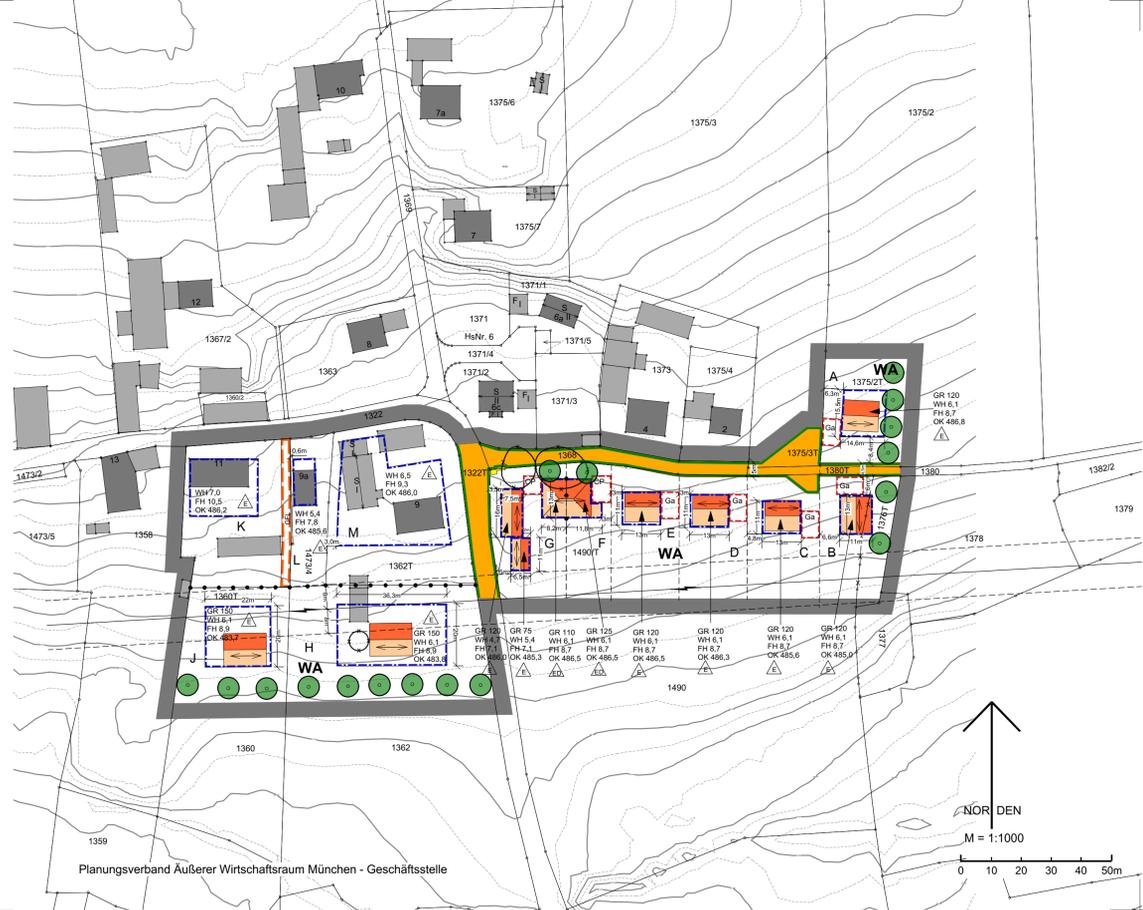
Gemeinde **Steinkirchen**
Lkr. Erding

Bebauungsplan **Kienraching Süd**

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 2-17** Bearbeiter: Kastrup/Dörr

Plandatum 16.10.2018 (Entwurf)
30.07.2018 (Entwurf)
22.01.2019 (Satzungsbeschluss)

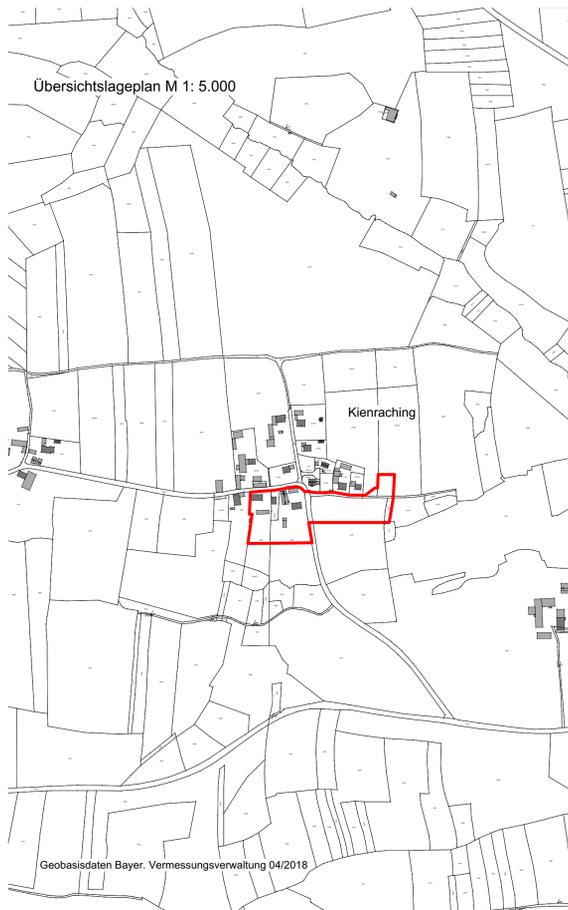


Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München - Geschäftsstelle

Satzung

Die Gemeinde Steinkirchen erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9, 10, 13a und 13b Baugesetzbuch – BauGB –, Art. 81 Bayerische Bauordnung – BayBO – und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – diesen Bebauungsplan als Satzung.

Übersichtslageplan M 1: 5.000



A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

2.2 Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2.3 Abgrenzung unterschiedlicher Art oder Maß der baulichen Nutzung

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl ist wie folgt festgesetzt:
Baugrundstücke A, B, C, D und E: 0,2
Baugrundstück F: 0,25
Baugrundstück G: 0,4
Baugrundstück H: 0,1
Baugrundstück J: 0,15
Baugrundstücke K, L und M: 0,2

3.2 **GR 120** maximal zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 120 qm

3.3 Die festgesetzte Grundfläche gem. A 3.2 kann durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1-3 genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl in folgender Höhe überschritten werden:
Baugrundstücke A, B, C, D und E: 0,3
Baugrundstück F: 0,4
Baugrundstück G: 0,6
Baugrundstück H: 0,2
Baugrundstück J: 0,35
Baugrundstück K: 0,4
Baugrundstück L: 0,3
Baugrundstück M: 0,35

3.4 Die festgesetzte Grundfläche gem. A 3.2 kann durch die Grundfläche von Balkonen, vollflächig verglasten eingeschossigen Wintergärten, Außentreppen, Vordächern und Terrassen um 20 v.H. überschritten werden. Die festgesetzte Gesamt-Grundflächenzahl gem. A 3.1 ist einzuhalten.

3.5 **WH 5,6**

maximal zulässige Wandhöhe in Meter, z.B. 5,6 m
Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern, bzw. bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern.

3.6 **FH 8,7**

maximal zulässige Firsthöhe in Metern, z.B. 8,7 m
Die Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum höchsten Punkt des Daches.

3.7 **OK 486,0**

maximale Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens in m über NN, z.B. 486,0 m über NN

3.8 In Wohngebäuden sind je Einzelhaus auf den Baugrundstücken H bis M maximal 3 Wohnungen, auf den Baugrundstücken A bis E maximal 2 Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung zulässig.

4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen

4.1 Es ist offene Bauweise festgesetzt.

4.2 nur Einzelhäuser zulässig

4.3 Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4.4 Baugrenze

4.5 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Außentreppen, Vordächer und Balkone um bis zu 1,5 Meter, durch Terrassen um bis zu 3 Meter überschritten werden.

4.6 Die Geltung der Abstandsflächenregelungen des Art. 6 Abs. 5 BayBO wird angeordnet. Dies gilt nicht für das Baugrundstück L, hier regelt an der östlichen Grundstücksgrenze der Bebauungsplan die Tiefe der Abstandsfläche.

5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

5.1 Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

5.2 Fläche für Garagen

5.3 Fläche für Carports

5.4 Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Flächen für Garagen zulässig.

5.5 Sind keine Flächen für Garagen festgesetzt, so sind Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.6 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den Baugrundstücken A bis J auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von insgesamt maximal 10 qm zulässig. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl gem. A 3.3 ist einzuhalten.

5.7 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.

6 Bauliche Gestaltung

6.1 Für Hauptgebäude sind nur symmetrisches Satteldach oder Walmdach zulässig.

6.2 festgesetzte Hauptfirstrichtung

6.3 Die zulässige Dachneigung der Hauptgebäude beträgt 20 - 25°.

6.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig.

6.5 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 zurückbleiben.

6.6 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 des Baugrundstücks J zu belastende Flächen

7.4 Für Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

8 Grünordnung, Abgrabungen, Einfriedungen

8.1 zu pflanzender heimischer Laubbaum

Die Anzahl der zeichnerisch dargestellten Bäume ist verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der Planzeichnung abweichen, soweit an der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze die Funktion der Ortsrandeingrünung erhalten bleibt. Auf dem Baugrundstück I ist ein Pflanzabstand von mindestens 6 m zwischen einzelnen Gehölzen einzuhalten.

Für Baumpflanzungen sind standortgerechte heimische Laubbäume mindestens zweiter Wuchsordnung in der Pflanzqualität vHei 150 – 200 zu verwenden. Ausfallende Gehölze sind in der festgesetzten Pflanzqualität nachzupflanzen.

8.2 Auf den Baugrundstücken B - G sind im südlichen Grundstücksteil je Grundstück 2 standortgerechte heimische Laubbäume mindestens zweiter Wuchsordnung in der Pflanzqualität vHei 150 – 200 zu pflanzen. Ausfallende Gehölze sind in der festgesetzten Pflanzqualität nachzupflanzen.

8.3 Scheinzypressen-, Fichten-, Thuja-Hecken und Bambushecken sind zum Straßenraum und zur freien Landschaft hin unzulässig.

8.4 Abgrabungen sind nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig.

8.5 Einfriedungen sind sockelfrei und mit einem Bodenabstand von mind. 10 cm auszuführen.

9 Flächen für Versorgungsanlagen

9.1 Fläche für Versorgungsanlagen

10 Bemaßung

10.1 Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Nachrichtliche Übernahmen

1 20 KV-Freileitung mit Schutzzone

C Hinweise

1 bestehende Grundstücksgrenze

2 vorgeschlagene Grundstücksgrenze

3 aufzuhebende Grundstücksgrenze

4 Flurstücksnummer, z. B. 1368

5 bestehende Bebauung

6 geplante Bebauung

7 Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NN, z.B. 486 m ü NNH

8 Zu entfernender Baum

9 **A** Bezeichnung von Baugrundstücken, z.B. A

10 Grünordnung

10.1 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.

10.2 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).

11 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.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art auf den Baugrundstücken H bis M ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

12 In den Eingabepänen ist das vorhandene Gelände sowie die notwendige bzw. beabsichtigte Aufschüttung / Abgrabung darzustellen.

13 Aufgrund der Hanglage ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen. Jedes Bauvorhaben ist gegen ggf. auftretendes Schicht-, Hang- bzw. Grundwasser zu sichern.

14 Der Einbau von Zisternen zur Regenwassernutzung wird empfohlen.

15 Für Bauwasserhaltung und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt zu beantragen.

16 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage sowie an die zentrale gemeindliche Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen sein.

17 Im Baugelände ist mit Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen infolge der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen zu rechnen.

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat Steinkirchen am 10.07.2018 gefasst und am 17.08.2018 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat Steinkirchen am 30.07.2018 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 30.07.2018 hat in der Zeit vom 27.08. bis einschließlich 28.09.2018 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 30.07.2018 hat in der Zeit vom 27.08. bis einschließlich 28.09.2018 stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 16.10.2018 hat in der Zeit vom 23.11. bis einschließlich 28.12.2018 stattgefunden (§ 4a Abs. 3 BauGB).

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 16.10.2018 hat in der Zeit vom 23.11. bis einschließlich 28.12.2018 stattgefunden (§ 4a Abs. 3 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 22.01.2019 wurde vom Gemeinderat Steinkirchen am 22.01.2019 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Steinkirchen, den 23.01.2019

(Siegel) (Ursula Eibl, Erste Bürgermeisterin)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte am 23.01.2019; 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 22.01.2019 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Steinkirchen, den 24.01.2019

(Siegel) (Ursula Eibl, Erste Bürgermeisterin)

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 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.

19 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 (Mittelungspflicht 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