

Gemeinde **Steinkirchen**
 VG Steinkirchen
 Lkr. Erding
 Bebauungsplan **Oberstraubing**

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
 pv-m@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeiter **Kastrup, Berthold**

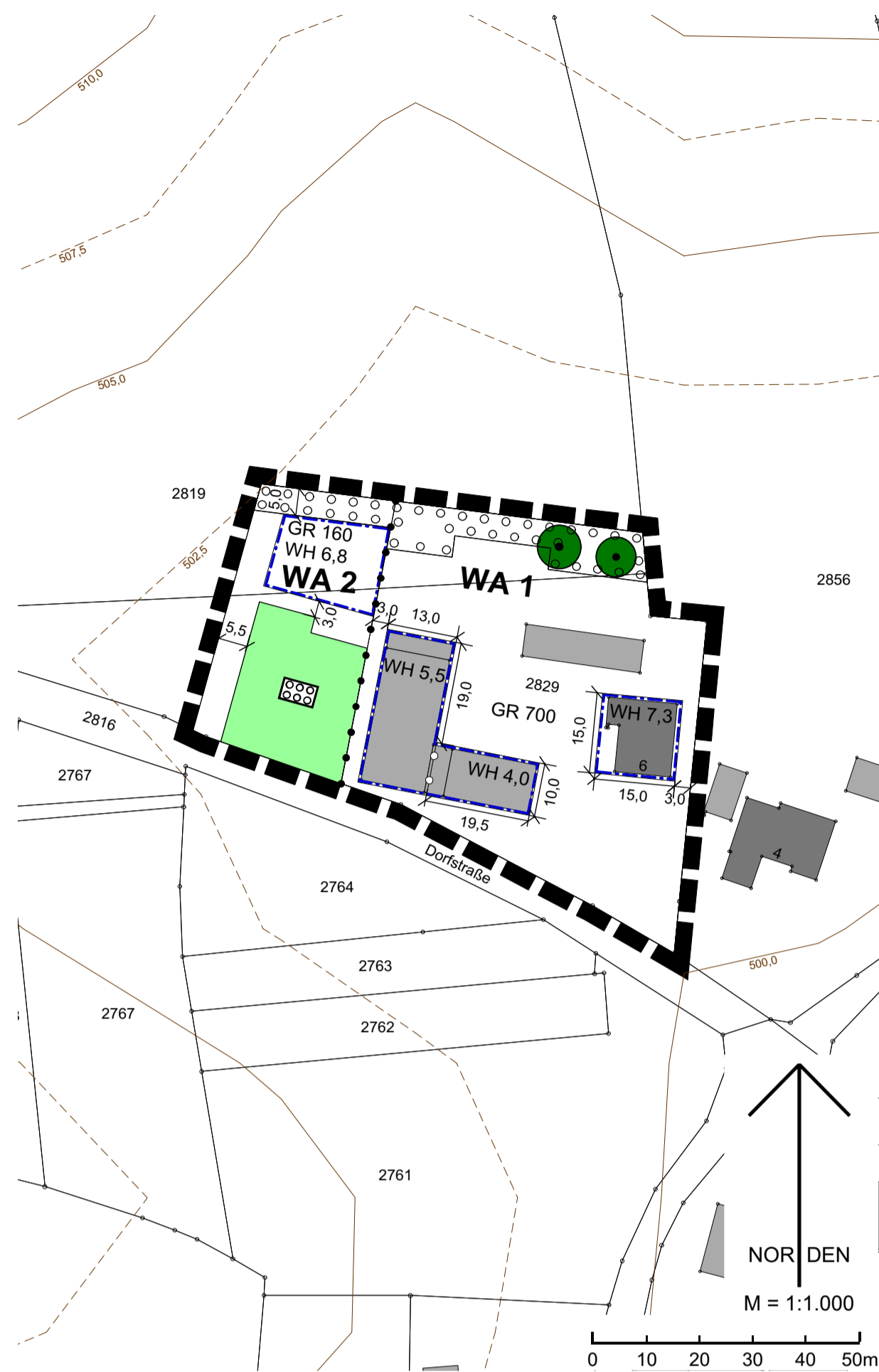
Aktenzeichen **STK 2-19**

Plandatum **30.04.2019 (Satzungsbeschluss)**
22.01.2019 (Entwurf)



Satzung

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

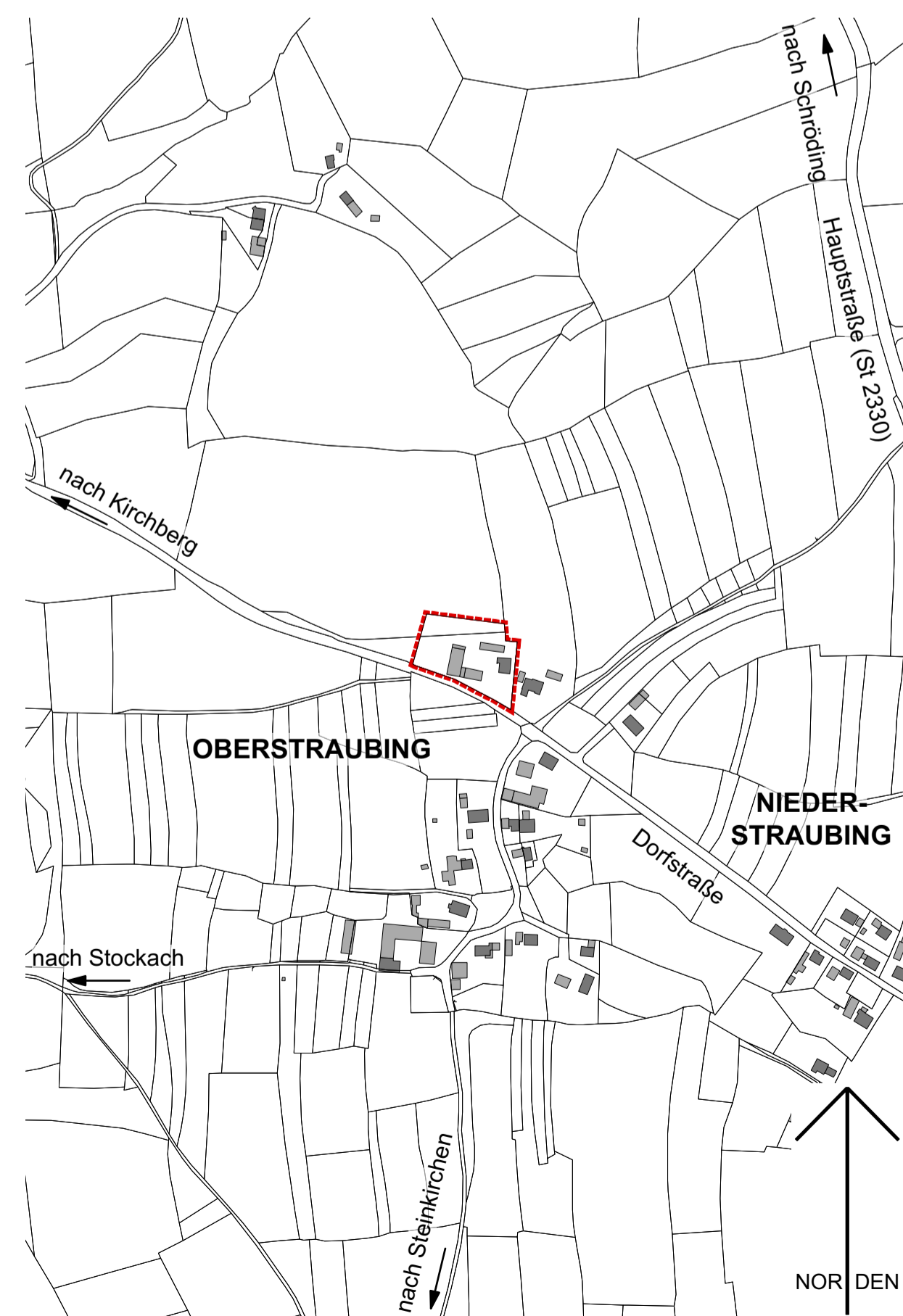


- 4.4 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Außentreppen, Vordächer und Balkone um bis zu 1,5 Meter, durch Terrassen um bis zu 3 Meter überschritten werden.
- 4.5 Die Geltung der Abstandsflächenregelungen des Art. 6 Abs. 5 BayBO wird angeordnet.
 Hiervon abweichend wird an der Grenze des östlichen Baufensters im WA 1 zur östlich liegenden Grundstücksgrenze eine geringere Abstandsflächentiefe von 3,0 m festgesetzt.
- 5 **Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**
- 5.1 Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.
 Für sonstige Nutzungsarten richtet sich die Anzahl der Stellplätze nach der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV).
- 5.2 Garagen, Carports und offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5.3 Für Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.
- 5.4 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind bis zu einer Größe von 10 qm auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die festgesetzte max. Grundflächenzahl gemäß A 3.3 ist einzuhalten.
- 5.5 Die zulässige Wandhöhe für Garagen/Carports und Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser) wird mit max. 3,5 m festgesetzt. Sie wird bergseitig gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- 6 **Bauliche Gestaltung**
- 6.1 Für Hauptgebäude sind nur symmetrische Walml- und Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis 35° zulässig.
- 6.2 Die Hauptfirstrichtung muss in Längsrichtung des Gebäudes verlaufen.
- 6.3 Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 30° als Gauben (Schleppgauben/Giebelgauben), Zwerchgiebel oder Quergiebel zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 6.4 Die Breite von Gauben beträgt max. 1,5 m Außenmaß. 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.

B Hinweise

- 1 bestehende Grundstücksgrenze
- 2 2829 Flurstücksnummer, z. B. 2829
- 3 bestehende Bebauung
- 4 Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 495,5 m ü NHN
- 5 **Grünordnung**
- 5.1 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.
- 5.2 **Artenschutz**
 Rodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) vorzunehmen (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2, § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG).
 Beim Abriss oder Umbau von Gebäuden ist sicherzustellen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten können; insbesondere ist zu prüfen, ob sich in dem betroffenen Gebäude ein Fledermausvorkommen befindet.
 Beim Auffinden von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäischer Vogelarten bei Fachkontrollen im Rahmen von Baumfällungen oder dem Gebäudeabriss sind die Bauarbeiten zu unterbrechen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt abzustimmen.
- 6 **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.
- 7 In den Eingabeplänen ist das vorhandene Gelände sowie die notwendige bzw. beabsichtigte Aufschüttung / Abgrabung darzustellen.
- 8 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage sowie an die zentrale gemeindliche Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen sein.
- 9 **Wasserwirtschaft**
 Unverschmutztes Niederschlagswasser muss, soweit es die Untergrundverhältnisse erlauben und die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen

Kartengrundlage	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



A Festsetzungen

- 1 **Geltungsbereich**
- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- 1.3 Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhen
- 2 **Art der baulichen Nutzung**
- 2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.
- 2.2 Im WA 1 sind folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Tankstellen
- 2.3 Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind im WA 2 unzulässig.
- 3 **Maß der baulichen Nutzung, Zahl der Wohnungen**
- 3.1 **GR 160** max. zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 160 qm
- 3.2 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die Grundfläche von Balkonen, Außentreppen, Vordächern und Terrassen im WA 1 um 10 v.H. und im WA 2 um 20 v.H. überschritten werden. Die festgesetzte Grundflächenzahl gemäß A 3.3 ist einzuhalten.
- 3.3 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1-3 genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,60 im WA 1 und 0,55 im WA 2 überschritten werden.
- 3.4 **WH 6,8** maximal zulässige Wandhöhe in Meter, z.B. 6,8 m
 Die Wandhöhe wird bergseitig gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- 3.5 Es sind höchstens 3 Wohnungen je Wohngebäude (Einzelhaus) zulässig.
- 4 **Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen**
- 4.1 Es ist offene Bauweise festgesetzt.
- 4.2 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- 4.3 Baugrenze

- 6.5 Zwerchgiebel und Quergiebel dürfen eine Breite von einem Drittel der Fassadenlänge, maximal jedoch 4 m nicht überschreiten. Je Gebäude ist maximal ein Zwerchgiebel oder Quergiebel zulässig. Die Oberkante des Zwerchgiebels bzw. des Quergiebels 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. Der Abstand zur darf max. 0,2 m betragen.
- 7 **Grünordnung**
- 7.1 private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Obstwiese
- 7.2 zu erhaltender Baum
- 7.3 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 Innerhalb der Umgrenzung sind zwei Reihen standortgerechter heimischer Gehölze im Dreiecksverband mit einem Abstand von max. 1 m zu pflanzen. Bäume und Sträucher sind im Verhältnis 1:10 zu verwenden.
- 7.4 Je angefangene 300 qm Baugrundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Es ist ein Pflanzabstand von mindestens 6 m zwischen den Gehölzen einzuhalten.
- 7.5 **Pflanzqualitäten**
 - Für Strauchpflanzungen sind standortgerechte heimische Sträucher, einmal verpflanzt, 100 – 150 cm, mit 8 Trieben zu verwenden.
 - Für Baumpflanzungen sind standortgerechte heimische Laubbäume mindestens zweiter Wuchsordnung in der Pflanzqualität vHei 150 – 200 zu verwenden.
- 7.6 Bestehende Gehölze, die den Anforderungen an die festgesetzte Pflanzqualität entsprechen, können angerechnet werden. Ausfallende Gehölze sind in der festgesetzten Pflanzqualität nachzupflanzen.
- 7.7 Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem bestehenden Gelände sind bis zu einer Höhe von maximal 0,3 m zulässig.
- 7.8 Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von mindestens 10 cm auszuführen.
- 8 **Bemaßung**
 Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

- Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) erfüllt sind, auf dem Grundstück breitflächig versickert werden.
- Es ist dafür Sorge zu tragen, dass Oberflächenwasser nicht über Nachbargrundstücke abfließt.
- Es ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen. Jedes Bauvorhaben ist gegen ggf. auftretendes Schicht-, Hang- bzw. Grundwasser zu sichern.
- Falls Stoffe in den Grundwasserschwankungsbereich eingebracht werden oder das Grundwasser aufgestaut bzw. umgeleitet oder aufgeschlossen wird, ist dies dem Landratsamt Erding mitzuteilen um ggf. wasserrechtliche Verfahren einzuleiten.
- Der Einbau von Zisternen zur Regenwassernutzung wird empfohlen.
- 10 Im Baugebiet ist mit Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen infolge der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen zu rechnen.
- 11 Bei der Errichtung von Gebäuden, Anbauten, Garagen und Nebengebäuden ist darauf zu achten, dass bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. -kanäle nicht überbaut werden. Die notwendigen Pflanzabstände zu Leitungen sind einzuhalten, das Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013, ist zu beachten.
- 12 **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.

Verfahrensvermerke

- 1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 22.01.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
- 2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.01.2019 (gebilligt mit Beschluss des Gemeinderates vom 22.01.2019) wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.02. bis einschließlich 18.03.2019 öffentlich ausgelegt.
 Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.01.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.02. bis einschließlich 18.03.2019 beteiligt.
- 3. Die Gemeinde Steinkirchen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 30.04.2019 den Bebauungsplan in der Fassung vom 30.04.2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
 Steinkirchen, den 02.05.2019

 Ursula Eibl, Erste Bürgermeisterin
- 4. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 23.05.2019 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
 Steinkirchen, den 24.05.2019

 Ursula Eibl, Erste Bürgermeisterin