

Gemeinde Steinkirchen
VG Steinkirchen, Lkr. Erding

Bebauungsplan Schlossbauerweg

Grünordnungsplanung
Eingriff/Ausgleich
Umweltbericht

Margarethe Waubke
Landschaftsarchitektin

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

Az.: 610-41/2-10 Bearb.:Ka

Plandatum
16.04.2013
02.07.2013
16.09.2013

Die Gemeinde Steinkirchen erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch – BauGB -, Art. 81 Bayerische Bauordnung – BayBO - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO - sowie Art. 3 Bayer. Naturschutzgesetz – BayNatSchG - diesen Bebauungsplan als

Satzung.



A. Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**
- Art der baulichen Nutzung**
 - Das Baugebiet ist gem. § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung, Vollgeschosse, Wohneinheiten
 - GR 140 Maximal zulässige Grundfläche innerhalb der jeweiligen Baugrenzen in Quadratmetern, z.B. maximale Grundfläche 140 qm
 - Für Balkone, vollflächig verglaste eingeschossige Wintergärten, Außentreppe und Terrassen ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche um 20 % zulässig.
 - Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um 100 qm überschritten werden.
 - Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
 - Ergeben sich aufgrund der Hanglage bei Einhaltung der Festsetzung zur Höhenlage des Erdgeschossrohfußbodens Kellergeschosse, die rechtlich nach Art. 2 Abs. 5 BayBO Vollgeschosse sind, werden diese dreigeschossigen Gebäude als Ausnahme für zulässig erklärt.
 - Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**
 - Baugrenze
 - Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
 - Es ist offene Bauweise festgesetzt.
 - Balkone, vollflächig verglaste eingeschossige Wintergärten, und Außentreppe dürfen die Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 1,5 m, Terrassen bis zu einer Tiefe von 4 m überschreiten.
- Wandhöhe / Firsthöhe**
 - WH 4,3 maximal zulässige Wandhöhe der Hauptgebäude über der gemäß Festsetzung A 14.1 festgesetzten Oberkante Erdgeschossrohfußboden, z.B. maximale Wandhöhe 4,3m. Die Wandhöhe ist definiert als Schnittpunkt zwischen Unterkante Sparren und Wand.
 - FH 499,7 maximal zulässige Firsthöhe über NN, z.B. maximale Firsthöhe 499,7 m über NN

- Dächer und Dachaufbauten**
 - Als Dachform sind für Hauptgebäude nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 25°- 40° zulässig. Bei Gebäuden mit versetzten Geschoßebenen sind auch versetzte Satteldächer zulässig.
 - Hauptfirstrichtung der Hauptgebäude
 - Der Dachüberstand darf an den Firstseiten 0,8 m, an den übrigen Gebäudeseiten 0,6 m nicht überschreiten.
 - Dachgauben zur Belichtung von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß sind nur bei eingeschossigen Gebäuden und ab einer Dachneigung von mindestens 35° zulässig. Dachgauben dürfen eine Breite von 1,5 m nicht überschreiten und sind in der Anzahl auf zwei je Dachseite begrenzt. Liegende Dachfenster sind nur auf Dachseiten zulässig, auf denen nicht auch gleichzeitig Gauben sind.
 - Zwerggiebel dürfen eine Breite von einem Drittel der Fassadenlänge, maximal jedoch 4 m nicht überschreiten.
 - Die Dachneigung der Wintergärten darf maximal 5° von der Dachneigung des Hauptgebäudes abweichen.
 - Auf den Dachflächen sind Anlagen zur Solarenergiegewinnung zulässig. Sie dürfen die Dachhaut um max. 15 cm überragen.
- Garagen und Stellplätze**
 - Fläche für Garagen
 - Fläche für Stellplätze
 - Die Breite von Garagen darf 6,5 m nicht überschreiten.
 - Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der Bauräume sowie auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
 - Dächer auf Garagen sind hinsichtlich Neigung und Material dem Hauptgebäude anzupassen.
 - Garagenzufahrten und offene Stellplätze sowie Zuwegungen sind in wasserdurchlässiger Befestigung auszuführen.
 - Die so schraffierten Flächen dürfen nicht eingezäunt werden.
- Verkehrsflächen**
 - öffentliche Verkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Straßenbegleitgrün

9. Grünordnung

- Fläche für die Landwirtschaft
- Die unter A.9.1 bezeichneten Flächen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB als von Bebauung freizuhaltende Flächen festgesetzt. Hierdurch sind auch die nach § 35 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen im Außenbereich und die nach Art. 69 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 5 BayBO genehmigungsfrei zulässigen Vorhaben von der Zulässigkeit ausgenommen.
- Die Baugrundstücke sind, soweit sie nicht mit Gebäuden, Geh-, Fahr- und Terrassenflächen oder Stellplätzen für Kraftfahrzeuge überbaut sind, unbefestigt zu halten, gärtnerisch zu gestalten und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Bei mindestens 50 % der Bepflanzung sind Bäume und Sträucher gemäß der Pflanzenliste Pkt. 9.6 zu verwenden. Sämtliche Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- Zu erhaltender Baum
- Anzupflanzender Obstbaum (geringe Abweichungen der Lage gegenüber der Planzeichnung sind zulässig)
- Pflanzenliste**

Bei allen Pflanzmaßnahmen gemäß den Festsetzungen 9.3 sind, soweit nicht anders festgesetzt, nur heimische Bäume und Sträucher zulässig, z.B.

Bäume	Hochstamm, 3x v., Stammumfang 10 – 12 cm
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatic	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Eberesche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
und Obstbäume	
Sträucher:	
Größe 80/125, 3 x v., 1 Stck./qm, z. Bsp.:	
Cornus mas	Kornelkirsche)
Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pflaumenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa	Rosen in Wildarten
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.
 - Die Maßnahmen sind auf Grundlage eines Ausgleichsflächenplanes spätestens 1 Jahr nach Satzungsbeschluss herzustellen. Die festgesetzten Ausgleichsflächen in Größe von 1.370 m² werden dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Schlossbauerweg verbindlich zugeordnet.
 - Biotopentwicklungsfläche mit dem Entwicklungsziel: artenreiche extensiv genutzte Feuchtwiese und Hochstaudensaum am Graben
- Aufschüttungen und Abgrabungen
 - Abgrabungen sind auf 0,5m begrenzt.
 - Aufschüttungen zwischen Gebäude und der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche sind in der erforderlichen Höhe zulässig. Andere Aufschüttungen sind auf 0,5m begrenzt.
- Höhenkoten, Höhenlage Erdgeschossrohfußboden
 - OK 491,8 maximale Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens im m über NN, z.B. maximale Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens 491,8 m über NN.
 - 492,0 Höhenkote in m über NN, z.B. 492,0 m ü. NN
- Vermaßung
 - Maßzahl in m, z.B. 5 m

B. Nachrichtliche Übernahme

- oberirdische Stromleitung mit Schutzabstand

C. Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenze
- aufzuhebende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- vorhandenes Gebäude
- Flurstücksnummer, z.B. 2400/2
- landwirtschaftlicher Weg (ohne Befestigung)
- In den Eingabeplänen ist das vorhandene Gelände sowie die notwendige bzw. beabsichtigte Aufschüttung / Abgrabung darzustellen.

- Gegen ggf. auftretendes Schicht- bzw. Grundwasser sowie gegen oberflächlich vom Hang ablaufendes Niederschlagswasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern.
- Unverschmutztes, gesammeltes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist auf dem Grundstück zu versickern.
- Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Gestattung nach Art. 17 BayWG erforderlich.
- Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage sowie an die zentrale gemeindliche Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen sein.
- Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt zu beantragen.
- Jedes Bauvorhaben ist gegen ggf. auftretendes Schicht- bzw. Grundwasser zu sichern.
- Es sind geeignete Maßnahmen zur Sicherung der Gebäude gegen abfließendes Wasser von benachbarten landwirtschaftlichen Flächen zu treffen.
- Müllgefäße sind an der Dorfstraße zur Leerung bereitzustellen.
- Zutage tretende Bodendenkmäler sind zu melden.
- Bei Einsatz größerer Baugeräte sind die Arbeiten im Bereich von Freileitungen mit erhöhter Vorsicht auszuführen. Eine Annäherung an die Leiterselle ist mit Lebensgefahr verbunden. Es wird dazu auf die Unfallverhütungsvorschriften Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen verwiesen. Ebenso darf durch Erdarbeiten die Standortsicherheit der Maste nicht gefährdet werden.

Im Bereich des Schutzstreifens der Leitung bestehen nach DIN VDE 0210 wesentliche Beschränkungen hinsichtlich der Bebauung. Von Bauten, die in dieser Zone angeordnet werden oder direkt an diese Zone angrenzen, sind die Bauanträge zur Überprüfung des Abstandes und zur Festlegung der erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen während der Bauarbeiten der Bayernwerk AG, Netzbau Altdorf vorzulegen.

Im Leitungsbereich dürfen aus Sicherheitsgründen nur niedrig wachsende Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Nach DIN VDE 0210 darf der Abstand zwischen den Leitersellen von 20-kV-Freileitungen und Bäumen 2,50 m nicht unterschreiten. Dieser Mindestabstand muss auch bei größtem Durchhang und bei Ausschwingen der Leiterselle durch Windlast gegeben sein.

Die Verkabelung der Hausanschlüsse erfordert die Herrichtungen der Erschließungsstraße wenigstens soweit, dass die Erdkabel in der endgültigen Straße verlegt werden können. Es wird dazu auf die Bestimmungen des § 123 BauGB verwiesen, wonach die Erschließungsanlagen bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen benutzbar sein sollen. Werden Gebäude vorzeitig errichtet, lässt sich der Stromanschluss nur provisorisch erstellen. Die dadurch entstehenden Mehrkosten müssen vom Bauasträger der Straße als Verursacher übernommen werden.

Zur Versorgung der Gebäude sind Niederspannungserdkabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Leitungen und Anlagen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung DIN 1998 zu beachten.

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, dazu zählen auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, wird auf das „Merklblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ verwiesen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen. Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten ist. Vor Beginn von Erdarbeiten ist eine Planauskunft im Zeichenbüro der Bayernwerk AG, Netzbau Altdorf, über deren unterirdischen Anlagen einzuholen.

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte, Maßstab 1:1.000

Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger: München, den

Gemeinde: Steinkirchen, den

(Ursula Eibl, Erste Bürgermeisterin)

Verfahrensvermerke

- Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 15.01.2013 gefasst und am 21.01.2013 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 16.04.2013 hat in der Zeit vom 13.05.2013 bis 13.06.2013 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 16.04.2013 hat in der Zeit vom 13.05.2013 bis 13.06.2013 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 02.07.2013 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 02.07.2013 hat in der Zeit vom 05.08.2013 bis 06.09.2013 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 02.07.2013 hat in der Zeit vom 05.08.2013 bis 06.09.2013 stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Die erneute öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 16.09.2013 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 16.09.2013 hat in der Zeit vom 02.10.2013 bis 18.10.2013 stattgefunden (§ 4a Abs.3 BauGB).

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 16.09.2013 hat in der Zeit vom 02.10.2013 bis 18.10.2013 stattgefunden (§ 4a Abs. 3 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 16.09.2013 wurde vom Gemeinderat am 12.11.2013 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Steinkirchen, den

(Ursula Eibl, Erste Bürgermeisterin)

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 13.11.2013; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 16.09.2013 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Steinkirchen, den

(Ursula Eibl, Erste Bürgermeisterin)