

Gemeinde **Inning am Holz**  
Lkr. Erding

Bebauungsplan **Nr. VIII**  
Wohngebiet an der Helderinger Straße  
1. Änderung

Planfertiger **Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München**  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Geschäftsstelle – Umlandstr. 5, 80336 München

Gründordnung/  
Eingriffsregelung **Margarethe Wauke**  
Landschaftsarchitektin

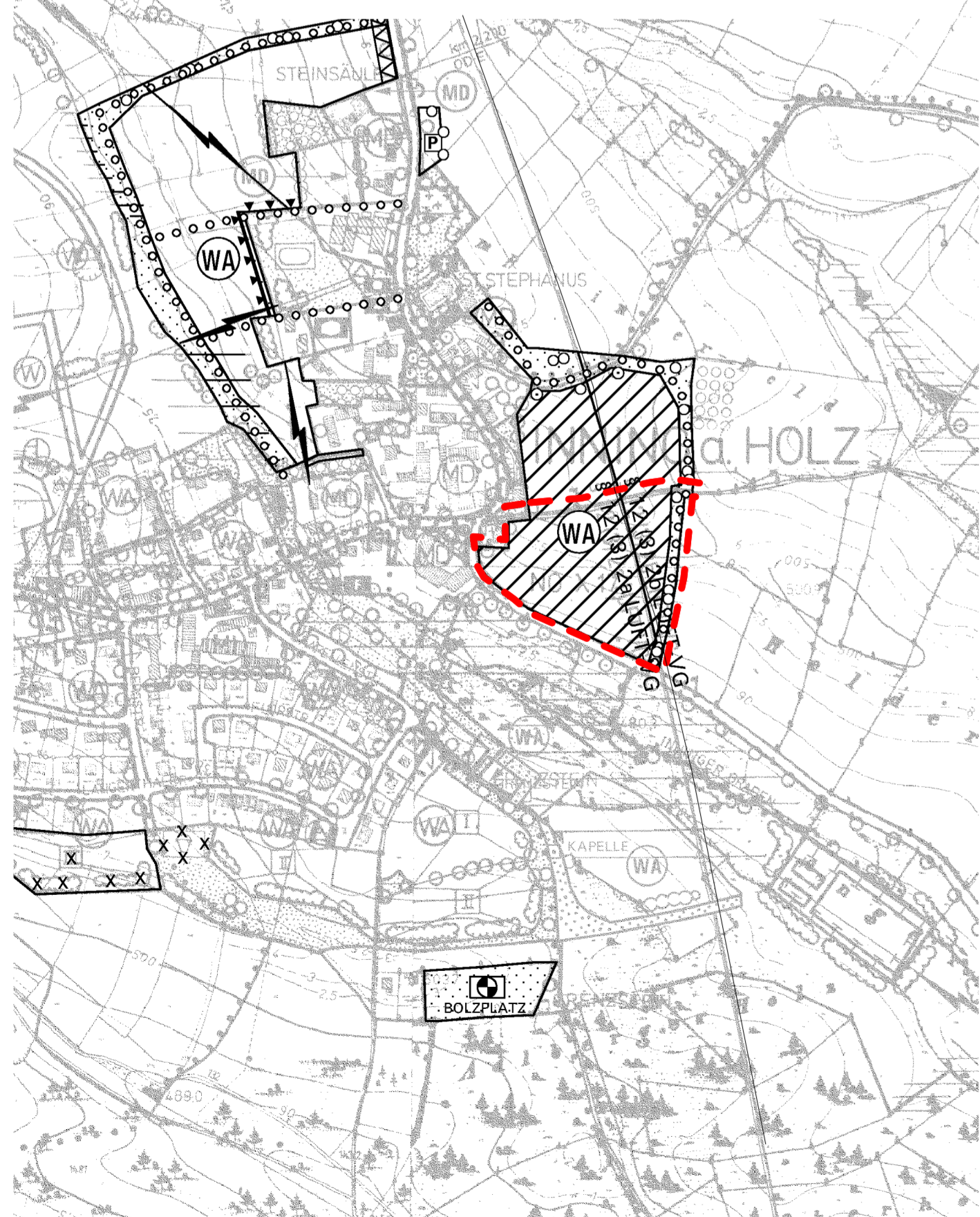
Az.: 610-41/2-11a Bearb.: Ka

Plandatum **08.08.2008**

Die Gemeinde Inning am Holz erlässt aufgrund §§ 1-4 sowie § 8 ff. Baugesetzbuch – BauGB –, Art. 81 Bayerische Bauordnung – BayBO – und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – diese Bebauungsplanänderung als

**Satzung.**

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan  
mit 3.FNP-Änderung **M 1 : 5.000**



**A Festsetzungen**

1 Geltungsbereich  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung

2 Art der baulichen Nutzung  
Das Baugebiet ist als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.  
Nicht zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen  
Wohngebäude dürfen nicht mehr als zwei Wohneinheiten haben.

4 Maß der baulichen Nutzung  
4.1 GR 140 maximal zulässige Grundfläche auf dem Baugrundstück, z.B. 140 qm  
4.2 Terrassen bis zu einer Größe von maximal 20 % der maximal zulässigen Grundfläche können ohne Anrechnung auf die zulässige Grundfläche zugelassen werden, sofern dadurch die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung für allgemeine Wohngebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,4 insgesamt nicht überschritten wird.  
4.3 Vollflächig verglaste Wintergärten bis zu einer Größe von maximal 10 % der maximal zulässigen Grundfläche können ohne Anrechnung auf die zulässige Grundfläche zugelassen werden, sofern dadurch die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung für allgemeine Wohngebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,4 insgesamt nicht überschritten wird.  
4.4 Die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen die maximal zulässige Grundfläche um bis zu 100 %, im Falle des Baugrundstücks östlich der Grünfläche im Westen des Baugebiets um bis zu 120 % überschreiten.

4.5 II maximale Zahl der Vollgeschosse, z.B. maximal zwei Vollgeschosse

Ergeben sich aufgrund der Hanglage bei Einhaltung der Festsetzung zur Höhenlage des Erdgeschossrohrfußbodens Kellergeschosse, die rechtlich nach Art. 2 Abs. 5 BayBO (in der bis 31.12.2007 gültigen Fassung) Vollgeschosse sind, werden diese, soweit auch das Dachgeschoss ein Vollgeschoss ist, als Ausnahme für zulässig erklärt.

Das über dem Erdgeschoss liegende Vollgeschoss darf nur als Dachgeschoss ausgebaut werden.

4.6 Die Traufwandhöhe der Hauptgebäude darf den Wert für die höchstzulässige Höhe der Oberkante Erdgeschossrohrfußboden um höchstens 3,4 m überschreiten (die Traufwandhöhe ist definiert als Schnittpunkt zwischen Unterkante Sparren und Außenwand).

5 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise  
5.1 --- Baugrenze  
5.2 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.  
5.3 Es ist nur offene Bauweise zulässig.  
5.4 Bei vollflächig verglasten Wintergärten wird eine Überschreitung der Baugrenzen von bis zu 3 m für zulässig erklärt.

6 Bauliche Gestaltung  
6.1 Fassadengestaltung  
Als sichtbare Materialien sind zulässig:  
- für Außenwände, geputztes oder geschlämmtes Mauerwerk oder Holz  
- für Fenster, Türen, Balkonverkleidungen: Holz oder nicht glänzendes und nicht eloxiertes Metall und Kunststoff  
- für Dächer: Ziegel in roten Farbtönen  
- für Wintergärten: Glas  
Sichtbeton ist bei untergeordneten Bauteilen zulässig.

6.2 Dachform  
Als Dachform sind für Hauptgebäude nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35-40° zulässig. Bei Gebäuden mit versetzten Geschosebenen sind auch versetzte Satteldächer zulässig.

6.3 Firstrichtung  
↔ Einzuhaltende Hauptfirstrichtung

6.4 Dachgauben  
Dachgauben zur Belichtung von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss sind als Schleppegauben oder stehende Gauben mit Satteldach zulässig. Stehende Gauben dürfen eine Breite von 1,5 m nicht überschreiten. Schleppegauben dürfen eine Breite von 3 m nicht überschreiten. Auf einer Dachseite sind entweder nur Schleppegauben oder nur stehende Gauben zulässig. Dachgauben sind nur zulässig auf Dachseiten, auf denen sich keine Dachflächenfenster befinden. Der Abstand der Dachgauben vom Ortsgang darf 1,5 m nicht unterschreiten.

6.5 Zwerchgiebel sind in einer Breite von 1/3 der Gebäudelänge zulässig, sie dürfen jedoch eine Breite von 4 m nicht überschreiten.

6.6 Dachaufbauten  
Technische Dachaufbauten, insbesondere solche zur Gewinnung von Sonnenenergie, können – sofern sie sich hinsichtlich Größe, Form, Farbe und Material einfügen – zugelassen werden.

6.7 Höhenlage der Gebäude  
OK 493,0  
Höchstzulässige Höhe der Oberkante Erdgeschossrohrfußboden über NN, z.B. höchstens 493,0 m über NN

7 Stellplätze / Garagen  
7.1 Fläche für Garagen  
Auf der Fläche für Garagen sind Garagen und Carports zulässig.  
7.2 Garagen und Carports sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der Bauräume zulässig.  
7.3 Dächer auf Garagen sind, sofern sie nicht als Terrassen ausgebildet werden, hinsichtlich Neigung und Material dem Hauptgebäude anzupassen, d.h. die Dachneigung darf maximal 5 % von der des Hauptgebäudes abweichen.  
7.4 Soweit Garagen an Grundstücksgrenzen vorgesehen sind, ist Grenzbebauung vorgeschrieben.  
7.5 Die so schraffierten Garagenzufahrten dürfen nicht eingezäunt werden.  
7.6 Offene Stellplätze und Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Befestigung auszuführen.

8 Öffentliche Verkehrsfläche  
8.1 Straßenverkehrsfläche  
8.2 Fußweg  
8.3 Straßenbegrenzungslinie  
8.4 Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in m  
Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtdreiecke dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,8 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort nicht genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen in diesem Bereich sind, bei einem Astansatz ab 2,5 m Höhe über der Fahrbahnebene zulässig, der genaue Standort ist mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

9 Einfriedungen, Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern  
9.1 Die Höhe von Einfriedungen ist zur Gemeindeverbindungsstraße hin auf 1,50 m und ansonsten auf 1,20 m beschränkt.  
9.2 Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen nur in unbedingt erforderlichem Ausmaß erfolgen.  
9.3 Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,50m zulässig. Sie sind als Pflanzwände auszuführen.

10 Grünordnung  
10.1 öffentliche Grünfläche  
Ortseingrünung: Entwicklungsziel artenreiche Wiese  
10.2 hier: Zweckbestimmung Kinderspielplatz für Kinder von 6-12 Jahren.  
10.3 zu pflanzender Baum  
Gr = Quercus robur (Stieleiche)  
Cp = Carpinus betulus (Hainbuche)  
Ap = Acer platanoides (Spitzahorn)  
Sa = Sorbus aria (Mehlbeere)  
O = Obstbaum  
Bäume  
Qualität: 3 mal verpflanzt, m DB, Stammumfang 18/20  
Obstbäume in Sorten  
Qualität: Hoch- / Mittelstamm, 2 mal verpflanzt, Stammumfang 8/10  
Die Lage der mit einem Pflanzzeichen zur Pflanzung bestimmten Bäume kann unter Einhaltung der festgesetzten Anzahl in der Örtlichkeit abweichen.  
10.4 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrlflächen oder als Stellplätze angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten. Es sind mindestens so viele Bäume zu pflanzen, dass auf je 200 qm Grundstücksfläche ein Baum kommt. Die gepflanzten standortgerechten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.  
10.5 Bei allen Pflanzmaßnahmen gemäß der Festsetzung 10.4 sind, soweit nicht anders festgesetzt, nur heimische Bäume und Sträucher zulässig, z.B.  
Bäume  
Spitzahorn Acer platanoides

Feldhorn  
Birke  
Hainbuche  
Walnuß  
Winterlinde  
Zitterpappel  
Vogelkirsche  
Stieleiche  
Eberesche  
Mehlbeere  
Lärche  
Kiefer  
sowie Obstgehölze  
Bäume: 3 mal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 10/12 bzw. 14/16  
Obstbäume: Hoch- / Mittelstamm, 2 x verpflanzt

Acer campestre  
Betula pendula  
Carpinus betulus  
Juglans regia  
Tilia cordata  
Populus tremula  
Prunus avium  
Quercus robur  
Sorbus aucuparia  
Sorbus aria  
Larix decidua  
Pinus sylvestris

Sträucher  
Feuerahorn  
Felsenbirne  
Haselnuss  
Kornelkirsche  
Hartriegel  
Weißdorn  
Pfaffenhütchen  
Liguster  
Heckenkirsche  
Schlehe  
Gemeiner Schneeball  
Wildrosen in Arten

Acer ginnala  
Amelanchier in Arten  
Corylus avellana  
Cornus mas  
Cornus sanguinea  
Crataegus monogyna  
Euonymus europaeus  
Ligustrum vulgare  
Lonicera xylosteum  
Prunus spinosa  
Viburnum opulus

Sträucher: 2mal verpflanzt

Bei den Pflanzmaßnahmen gemäß der Festsetzung 10.4 sind bis zu 30% Ziersträucher zulässig.

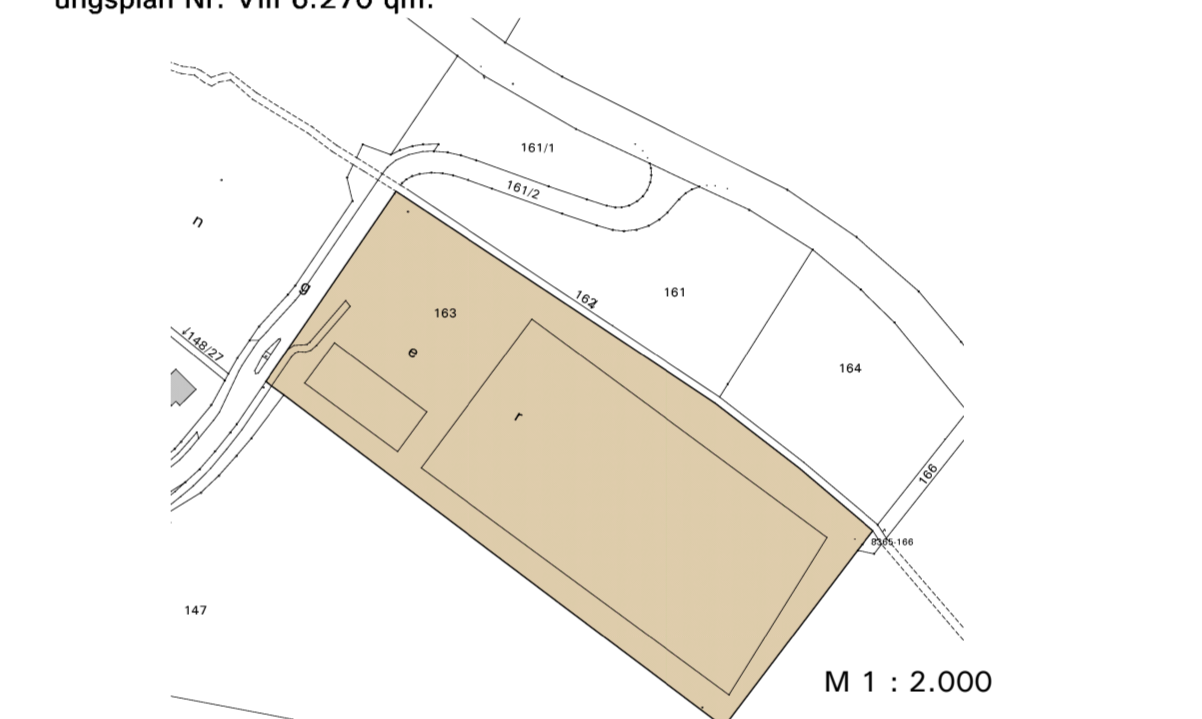
11. Maßnahmen zur Eingriffskompensation  
11.1 Die Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt erfolgt durch externe Maßnahmen auf dem Flurstück Nr. 163, Gemarkung Inning am Holz. Die Kompensationsmaßnahmen sind bereits erfolgt. Sie werden dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. VIII verbindlich zugeordnet. Die Fläche für die Kompensationsmaßnahmen auf dem genannten Flurstück beträgt anteilig für den Bebauungsplan Nr. VIII 6.270 qm.

11.2 Die Maßnahmenfläche ist durch geeignete Nutzung bzw. Pflege in ihrem Entwicklungszustand zu optimieren und nachhaltig zu sichern.

12 Flächen für Versorgungsanlagen  
12.1 Fläche für Versorgungsanlagen  
12.2 hier: Trafostation  
12.3 Kabelverteilerkästen sind in die Einfriedungen zu integrieren.

13 Vermaßung  
13.1 Maßzahl in m, z.B. 5 m  
13.2 Höhenkote in m über NN, z.B. 490,8 m über NN

14 Höhenlage der Gebäude  
15. Die erste Änderung des Bebauungsplans VIII Wohngebiet an der Helderinger Straße ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereichs den rechtsverbindlichen Bebauungsplan.



**B Nachrichtliche Übernahmen**  
§ 12 (3) 2a LUFT-VO  
§ 12 (3) 2b LUFT-VO  
Bauhöhenbeschränkung gem. § 12 (3) 2a und 2b Luft-VO

**C Hinweise**  
1. 194 Flurstücksnummer, z.B. Fl.Nr. 194  
2. bestehende Grundstücksgrenze  
3. vorgeschlagene Grundstücksgrenze  
4. Höhenlinie  
5. Stellplatz im öffentlichen Straßenraum  
6. Fußweg in der öffentlichen Grünfläche  
7. In den Eingabeplänen ist das vorhandene Gelände sowie die notwendige bzw. beabsichtigte Aufschüttung / Abgrabung darzustellen.  
8. Jedes Bauvorhaben ist gegen ggf. auftretendes Schicht-, Hang- bzw. Grundwasser zu sichern.  
9. Für Bauwasserhaltung und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt zu beantragen.  
10. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage sowie an die zentrale gemeindliche Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen sein.  
11. Im Baugebiet ist mit Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen infolge der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen zu rechnen.  
12. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.  
13. Die Grundrissgestaltung der Wohneinheiten im südlichen Baugebiet ist schalltechnisch so zu optimieren, dass in sämtlichen Schlafräumen die Belüftung über Fenster an einer Straßenabgewandten bzw. senkrecht zur Straße orientierten Seite möglich ist.

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte © LVG Bayern  
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 .....  
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Inning am Holz, den .....  
(Dr. Josef Naderer, Erster Bürgermeister)

**Verfahrensvermerke**  
1. Der Beschluss zur ersten Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren wurde vom Gemeinderat Inning am Holz am 05.08.2008 gefasst und am 14.08.2008 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).  
Den von der ersten Änderung des Bebauungsplans berührten Behörden wurde auf der Grundlage des Entwurfs der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 08.08.2008 mit Schreiben vom 08.08.2008 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 13 BauGB).  
Der Satzungsbeschluss zur ersten Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.08.2008 wurde vom Gemeinderat Inning am Holz am 02.09.2008 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).  
Inning am Holz, den .....  
(Dr. Josef Naderer, Erster Bürgermeister)

(Siegel)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 26.09.2008; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die erste Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.08.2008 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).  
Inning am Holz, den .....  
(Dr. Josef Naderer, Erster Bürgermeister)

(Siegel)