

Gemeinde **Inning am Holz**
Lkr. Erding

Bebauungsplan Nr. VIII
Wohngebiet an der Helderinger Straße
2. Änderung

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

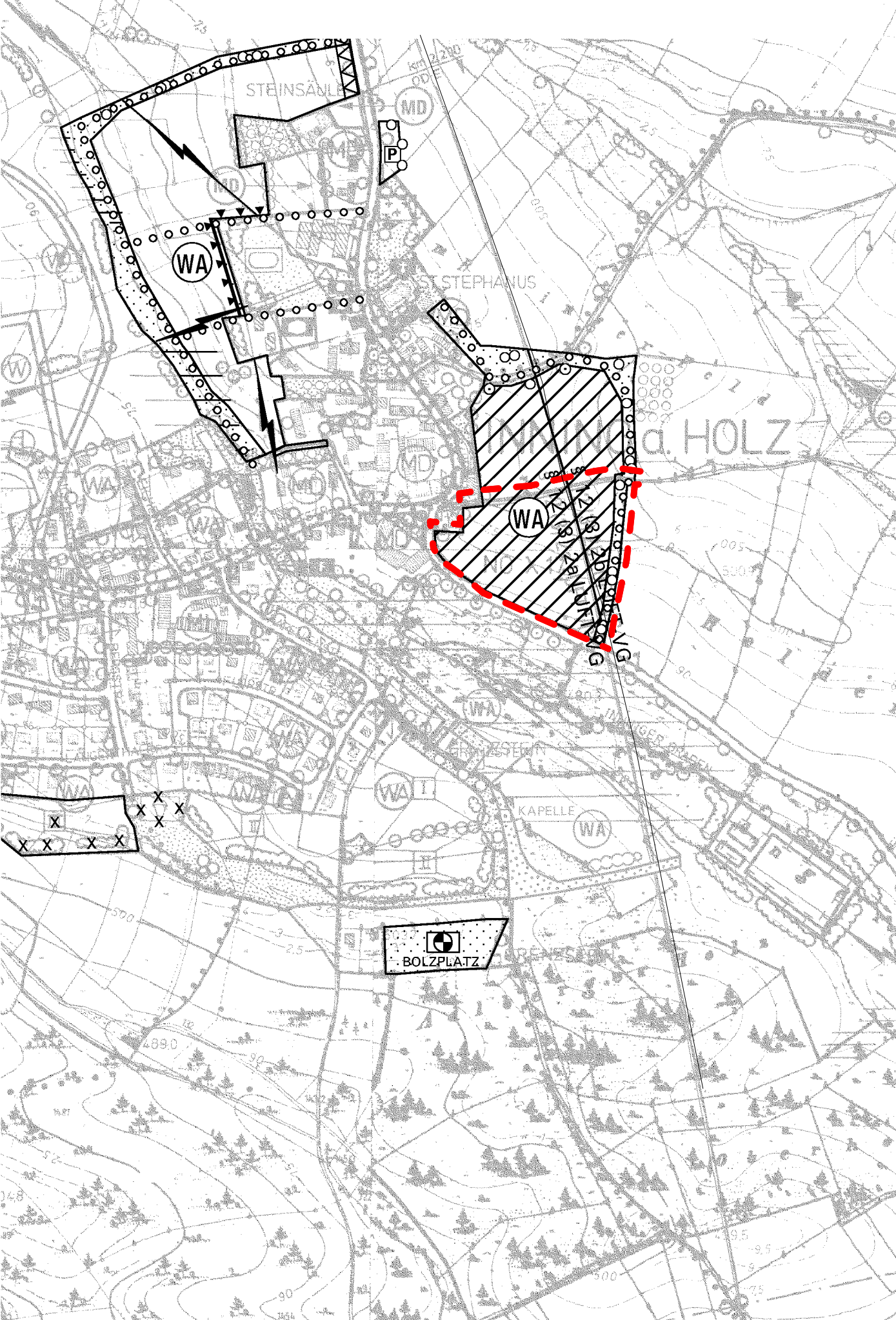
Gründordnung/ Eingriffsregelung Margarethe Waubke
Landschaftsarchitektin
Az.: 610-41/2-11b Bearb.: Ka

Plandatum 11.11.2008
07.04.2009

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

- Geltungsbereich**
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung
- Art der baulichen Nutzung**
2.1 Das Baugebiet ist als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
2.2 Nicht zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**
3.1 Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig, je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
4.1 GR 150 maximal zulässige Grundfläche auf dem Baugrundstück, z.B. 150 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.
- II maximale Zahl der Vollgeschosse, z.B. maximal zwei Vollgeschosse**
Ergeben sich aufgrund der Hanglage bei Einhaltung der Festsetzung zur Höhenlage des Erdgeschossrohfußbodens 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.

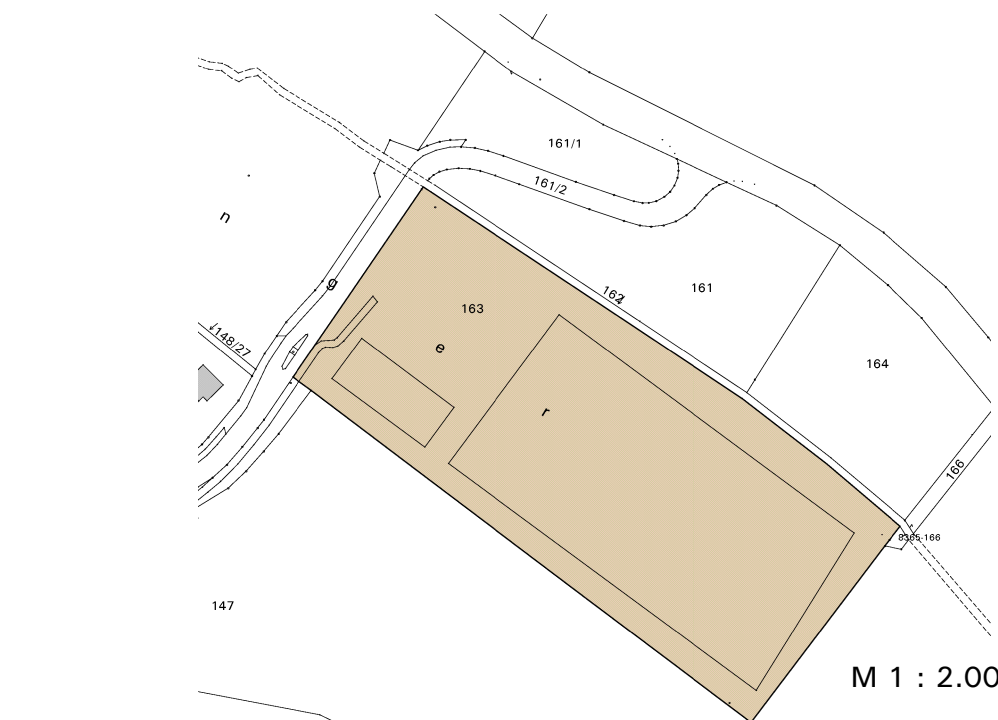
- Die Traufwandhöhe der Hauptgebäude darf den Wert für die höchstzulässige Höhe der Oberkante Erdgeschossrohfußboden um höchstens 3,4 m überschreiten (die Traufwandhöhe ist definiert als Schnittpunkt zwischen Unterkante Sparren und Außenwand).
- Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise**
5.1 Baugrenze
5.2 Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser 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.
5.5 Bei Vorbauten wie Balkonen und Erkern wird eine Überschreitung der Baugrenzen von bis zu 1 m für zulässig erklärt, wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen.
- 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 und Dachplatten 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 Geschossebenen 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.

- Zwerchgiebel sind in einer Breite von 1/3 der Gebäudelänge zulässig, sie dürfen jedoch eine Breite von 4 m nicht überschreiten.
- Dachaufbauten**
Technische Dachaufbauten, insbesondere solche zur Gewinnung von Sonnenenergie, können – sofern sie sich hinsichtlich Größe, Form, Farbe und Material einfügen – zugelassen werden.
- Höhenlage der Gebäude**
OK 493,0
Höchstzulässige Höhe der Oberkante Erdgeschossrohfußboden über NN, z.B. höchstens 493,0 m über NN
- 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 Die Traufwandhöhe der Garagen darf an der Hangoberseite den Wert von 3,0 m nicht überschreiten (die Traufwandhöhe ist definiert als Schnittpunkt zwischen Unterkante Sparren und Außenwand).
7.5 Soweit Garagen an Grundstücksgrenzen vorgesehen sind, ist Grenzbebauung vorgeschrieben.
7.6 Die so schraffierten Garagenzufahrten dürfen nicht eingezäunt werden.
7.7 Offene Stellplätze und Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Befestigung auszuführen.
- Öffentliche Verkehrsfläche**
8.1 Straßenverkehrsfläche
8.2 Fußweg
8.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier öffentliche Parkplätze
8.4 Straßenbegrenzungslinie
8.5 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.

- 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.
9.4 Einfriedungen auf privaten Grundstücken müssen 50 cm, im Bereich des Wendehammers 100 cm von der öffentlichen Verkehrsfläche abgerückt sein.
- Grünordnung**
10.1 öffentliche Grünfläche
Ortsreinigung; Entwicklungsziel artenreiche Wiese
10.2 hier: Zweckbestimmung Kinderspielfeld für Kinder von 6-12 Jahren.
10.3 zu pflanzender Baum
Qr = 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 Planzeichen zur Pflanzung bestimmten Bäume kann un-

- ter Einhaltung der festgesetzten Anzahl in der Örtlichkeit abweichen.
- Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen 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.
- Bei allen Pflanzmaßnahmen gemäß der Festsetzung 10.4 sind, soweit nicht anders festgesetzt, nur heimische Bäume und Sträucher zulässig, z.B.
Bäume
Acer platanoides
Acer campestre
Betula pendula
Carpinus betulus
Juglans regia
Tilia cordata
Zitterpappel
Populus tremula
Prunus avium
Quercus robur
Sorbus aucuparia
Sorbus aria
Larix decidua
Pinus sylvestris
Sträucher
Feuerahorn
Felsenbirne
Haselnuss
Kornelkirsche
Hartriegel
Weißdorn
Pfaffenhütchen
Liguster
Heckenkirsche
Schliehe
Gemeiner Schneeball
Wildrosen in Arten
Sträucher: 2mal verpflanzt
Bei den Pflanzmaßnahmen gemäß der Festsetzung 10.4 sind bis zu 30% Ziersträucher zulässig.
- 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.
- Flächen für Versorgungsanlagen**
12.1 Fläche für Versorgungsanlagen
12.2 hier: Trafostation
12.3 Kabelverteilerkästen sind in die Einfriedungen zu integrieren.



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



- Die zweite Änderung des Bebauungsplans VIII Wohngebiet an der Helderinger Straße ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereichs die erste Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans.
Bauhöhenbeschränkung gem. § 12 (3) 2a Luft-VG
§ 12 (3) 2b Luft-VG
§ 12 (3) 2c Luft-VG
- Nachrichtliche Übernahmen**
- Hinweise**
1. 194 Flurstücksnummer, z.B. Fl.Nr. 194

- bestehende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Höhenlinie
- Stellplatz im öffentlichen Straßenraum
- Fußweg in der öffentlichen Grünfläche
- In den Eingabeplänen ist das vorhandene Gelände sowie die notwendige bzw. beabsichtigte Aufschüttung / Abgrabung darzustellen.
- Jedes Bauvorhaben ist gegen ggf. auftretendes Schicht-, Hang- bzw. Grundwasser zu sichern.
- Für Bauwasserhaltung und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt zu beantragen.
- Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage sowie an die zentrale gemeindliche Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen sein.
- Im Baugebiet ist mit Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen infolge der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen zu rechnen.
- Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.
- 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 e 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)
Inning am Holz, den
(Dr. Josef Naderer, Erster Bürgermeister)
- Gemeinde: Inning am Holz, den
(Dr. Josef Naderer, Erster Bürgermeister)

- Verfahrensvermerke**
- Der Beschluss zur zweiten Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren wurde vom Gemeinderat Inning am Holz am 11.11.2008 gefasst und am 21.11.2008 örtlich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
Den von der zweiten Änderung des Bebauungsplans betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde auf der Grundlage des Entwurfs der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 11.11.2008 mit Schreiben vom 27.11.2008 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. (§ 13 BauGB).
Die öffentliche Auslegung des Entwurfs der zweiten Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.11.2008 fand in der Zeit vom 01.12.2008 bis 31.12.2008 statt. (§ 13 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
Die erneute, verkürzte Beteiligung der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der zweiten Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.04.2009 fand in der Zeit vom 27.04.2009 bis 18.05.2009 statt. (§ 13 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB).
Die erneute, verkürzte öffentliche Auslegung des Entwurfs der zweiten Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.04.2009 fand in der Zeit vom 20.04.2009 bis 18.05.2009 statt. (§ 13 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB).
Der Satzungsbeschluss zur zweiten Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.04.2009 wurde vom Gemeinderat Inning am Holz am 26.05.2009 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).
Inning am Holz, den 17.09.2009
(Dr. Josef Naderer, Erster Bürgermeister)
 - Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 12.06.2009; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der zweiten Änderung des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die zweite Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.04.2009 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).
Inning am Holz, den 17.09.2009
(Dr. Josef Naderer, Erster Bürgermeister)