

Gemeinde **Inning am Holz**
Lkr. Erding

Bebauungsplan
Nr. 10
Baugebiet Am Reimeringer Weg

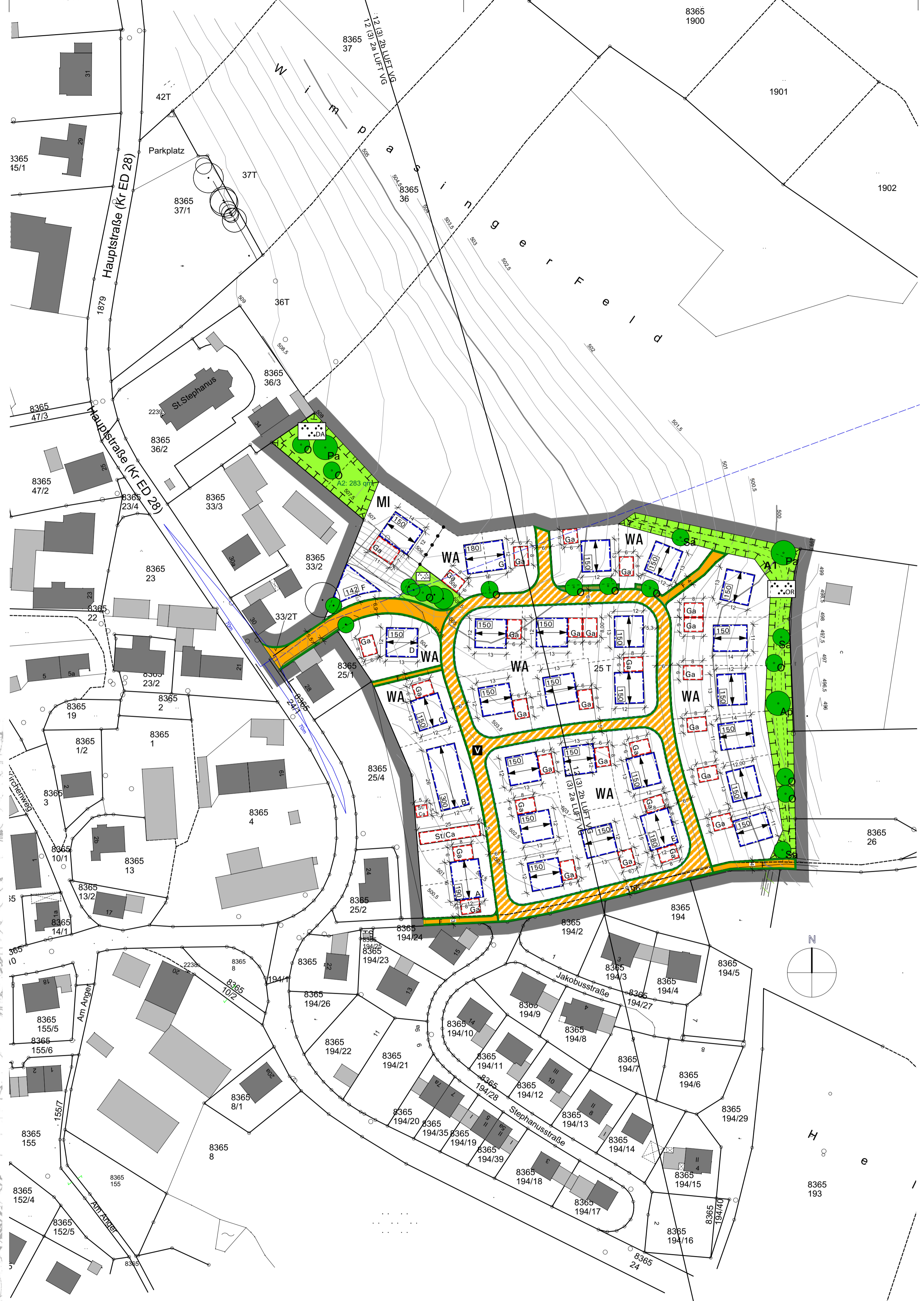
Planfertiger
Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 80335 München

Gründordnung/
Eingriffsregelung
Margarethe Waubke
Landschaftsarchitektin
Az.: 610-412-16 Bearb.: Ka

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– diesen Bebauungsplan als

Satzung.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan
mit eingearbeitetem Entwurf der 5. FNP-Änderung
M 1 : 5.000



- A Festsetzungen**
- 1 Geltungsbereich**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 2 Art der baulichen Nutzung**
- 2.1 WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- 2.2** Im WA sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
- 2.3 MI** Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
- 2.4** Im MI sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
- 2.5** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten
- 3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**
- 3.1** Im Bauraum mit der Bezeichnung B sind je Einzelhaus maximal acht Wohneinheiten, in allen übrigen Einzelhäusern maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig.
- 4 Maß der baulichen Nutzung**
- 4.1 GR 150** maximal zulässige Grundfläche auf dem Baugrundstück, z.B. 150 qm
- 4.2** Vollflächig verglaste Wintergärten dürfen die maximale Grundfläche gem. A 4.1 um maximal 10 %, Terrassen um maximal 20 %, überschreiten, sofern dadurch insgesamt eine Grundflächenzahl von 0,4 insgesamt nicht überschritten wird.
- 4.3** Die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen die maximal zulässige Grundfläche gem. A 4.1 um bis zu 100 % überschreiten.
- 4.4** Die Traufwandhöhe der Hauptgebäude darf in den Bauräumen mit der Bezeichnung A bis D den Wert für die höchstzulässige Höhe der Oberkante Erdgeschossrohbüden um höchstens 4,0 m, bei den übrigen Bauräumen um höchstens 3,4 m überschreiten. Die Traufwandhöhe (die Traufwandhöhe ist definiert als Schnittpunkt zwischen Unterkante Sparren und Außenwand). Die Traufwandhöhe der Hauptgebäude im Bauraum mit der Bezeichnung F beträgt 0,0 m.
- 5 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise**
- 5.1** Baugrenze
- 5.2** Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Hiervon ausgenommen sind die Bauräume mit der Bezeichnung A, E und G. Hier sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
- 5.3** Bei vollflächig verglasten Wintergärten wird eine Überschreitung der Baugrenzen von bis zu 3 m für zulässig erklärt. Dies gilt nur, wenn zwischen Wintergärten und öffentlicher Straße ein Abstand von mindestens 3m verbleibt.
- 5.4** Bei Vorbauten wie Balkonen und Erken 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.
- 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 und Dachplatten in roten, braunen und grauen 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 Geschossen sind auch versetzte Satteldächer zulässig.
- 6.3 Firstrichtung**

Einzuhaltende Hauptfirstrichtung
- 6.4 Dachgauben**

Dachgauben zur Belichtung von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss sind als Schleppgauben oder stehende Gauben mit Satteldach zulässig. Stehende Gauben dürfen eine Breite von 1,5 m nicht überschreiten. Schleppgauben dürfen eine Breite von 3 m nicht überschreiten. Auf einer Dachseite sind entweder nur Schleppgauben oder nur stehende Gauben zulässig. Dachgauben sind nur zulässig auf Dachseiten, auf denen sich keine Dachflächenfenster befinden. Der Abstand der Dachgauben vom Organg darf 1,5 m nicht unterschreiten. Der First der Dachgauben muss mindestens 0,5 m unter dem Hauptfirst liegen.
- 6.5** Zwerch- und Quergiebel sind in einer Breite von 1/3 der Gebäudelänge zulässig, sie dürfen jedoch eine Breite von 4 m nicht überschreiten. Der First der Zwerch- und Quergiebel muss mindestens 0,5 m unter dem Hauptfirst liegen.
- 6.6** Anlagen zur regenerativen Energienutzung
Solaranlagen sind liegend auf den Dachflächen anzubringen. Sie dürfen die Dachfläche um max. 15 cm überragen. Anlagen zur Windenergienutzung sind unzulässig.

- 6.7 Höhenlage der Gebäude**

OK 503,7
Höchstzulässige Höhe der Oberkante Erdgeschossrohbüden über NN, z.B. höchstens 503,7 m über NN.
- 7 Stellplätze / Garagen**
- 7.1** Fläche für Garagen
Auf der Fläche für Garagen sind Garagen und Carports zulässig.
- 7.2** Fläche für Stellplätze und Carports
- 7.3** Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück herzustellen. Hiervon ausgenommen ist das Gebäude im Bauraum B.
- 7.4** Sind auf dem Baugrundstück Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports festgesetzt, so sind diese nur auf den dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der Bauräume zulässig.
- 7.5** 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 der Hauptgebäude abweichen. Hinweis: Terrassen auf Garagen lösen eine Abstandspflicht aus und sind damit an der Grundstücksgrenze grundsätzlich nicht zulässig.
- 7.6** 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).
- 7.7** Soweit Garagen an Grundstücksgrenzen vorgesehen sind, ist Grenzbebauung vorgeschrieben.
- 7.8** Offene Stellplätze sowie Zufahrten zu Garagen und Carports sind in wasserdurchlässiger Befestigung auszuführen.
- 8 Öffentliche Verkehrsfläche**
- 8.1** Straßenverkehrsfläche
- 8.2** Fußweg
- 8.3** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Verkehrsberuhigter Bereich
- 8.4** Straßenbegrenzungslinie
- 8.5** Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in m
Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtdreiecke dürfen außer Zäunen keine Hochbauten 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 auf 1,20 m beschränkt.
- 9.2** Einfriedungen auf privaten Grundstücken müssen 50 cm von der öffentlichen Verkehrsfläche abgerückt sein.
- 9.3** Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen nur in unbedingt erforderlichem Ausmaß erfolgen.
- 9.4** Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe vom max. 1,50m zulässig. Sie sind als Pflanzwände auszuführen.

- 10 Grünordnung**
- 10.1** öffentliche Grünfläche, hier: Ortseingrünung
hier: Dorfanger
zu erhaltender Baum, zu erhaltendes Gehölz
zu pflanzender Baum
Pa = Acer platanoides (Spitzahorn)
Pa = Prunus avium (Vogelkirsche)
Sa = Sorbus aria (Mehlbeere)
O = Obstbaum (im Straßenraum auch Zierapfel zulässig)
- 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 unter Einhaltung der festgesetzten Anzahl in der Örtlichkeit abweichen.
- 10.4** Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrfächen 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 Festsetzung A 10.4 sind bis zu 30% Ziersträucher zulässig. Im Übrigen sind nur heimische Bäume und Sträucher zulässig, z.B.
Bäume
Spitzahorn Acer platanoides
Feldahorn Acer campestre
Birke Betula pendula
Hainbuche Carpinus betulus
Walnut Juglans regia
Winterlinde Tilia cordata
Zitterpappel Populus tremula
Vogelkirsche Prunus avium
Sittliche Quercus robur
Eberesche Sorbus aucuparia
Mehlbeere Sorbus aria
Lärche Larix decidua
Kiefer Pinus sylvestris
Sträucher
Feuerahorn Acer ginnala
Felsenbirne Amelanchier in Arten
Haselnuss Corylus avellana
Kornelkirsche Cornus mas
Hartregel Cornus sanguinea
- Weißdorn Crataegus monogyna
Pflaumbüchen Euonymus europaeus
Liguster Ligustrum vulgare
Heckenkirsche Lonicera xylosteum
Schiehe Prunus spinosa
Gemeiner Schneeball Viburnum opulus
- Sträucher: 2mal verpflanzt, 3 Triebe, 60 - 100 cm.
- 11. Maßnahmen zur Eingriffskompensation**
- 11.1** Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit Bezeichnung, z.B. Fläche A1
Entwicklungsziel artenreiche Wiese / Blühstreifen
- 11.2** Die gem. Festsetzung A 11.1 festgesetzte Ausgleichsfläche A1 (1618 qm) wird dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10 „Am Reimeringer Weg“ verbindlich zugeordnet. Als Aufwertungsmaßnahme ist die Fläche vor Ansaat aufzubrechen und mit autochthonem Saatgut einzusäen. Zusammensetzung wie Rieger-Hofmann GmbH Nr. 08 'Schmetterlings- und Wildblumen' oder Nr. 23 'Blühende Landschaft'. Pflege nach Herstellerangabe.
- 11.3** Die gem. Festsetzung A 11.1 festgesetzte Ausgleichsfläche A2 wird dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10 „Am Reimeringer Weg“ in einer Höhe von 283 qm verbindlich zugeordnet. Als Aufwertungsmaßnahme ist die gesamte Fläche vor Ansaat aufzubrechen und mit autochthonem Saatgut einzusäen. Zusammensetzung wie Rieger-Hofmann GmbH Nr. 01 'Blumenwiese'. Pflege nach Herstellerangabe.
- 11.4** Zusätzlich zu den innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzten Ausgleichsflächen erfolgt der Ausgleich in einem Umfang von 2.878 qm auf den Flurstücken Nr. 161 (Teilfläche) und 161/1, Gemarkung Inning am Holz. Als Kompensationsmaßnahme ist die Anlage einer Obstwiese mit 21 Obstbäumen vorgesehen (siehe hierzu Ausgleichsflächenplan Fl. Nr. 161 und 161/1 in der Begründung). Die genannten Flächen und Maßnahmen werden dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10 'Baugebiet Am Reimeringer Weg' verbindlich zugeordnet.
- 11.5** Die Maßnahmenflächen sind durch geeignete Nutzung bzw. Pflege in ihrem Entwicklungszustand zu optimieren und nachhaltig zu sichern.
- 12** Flächen für Versorgungsanlagen
- 12.1** Kabelverteilerkästen sind in die Einfriedungen zu integrieren.
- 13** Vermaßung, Höhenlage der Straße
- 13.1** Maßzahl in m, z.B. 5 m
- 13.2** Höhenkote in m über NN, z.B. 502,3 m über NN

- B Nachrichtliche Übernahmen**

Bauhöhenbeschränkung gem. § 12 (3) 2a und 2b Luft-VG
- C Hinweise**
- 1.** 25T Flurstücksnummer, z.B. Fl.Nr. 25 Teilstück
- 2.** bestehende Grundstücksgrenze
- 3.** vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 4.** Höhenlinie
- 5.** Böschung
- 6.** Baum außerhalb des Geltungsbereichs
- 7.** Fußweg in der öffentlichen Grünfläche
- 8.** A Bezeichnung von Bauräumen
- 9.** 0,4 kV-Niederspannungserdkabel zu verlegen
- 10.** Abgrenzung der Ausgleichsfläche A2 mit Größenangabe
- 11.** In den Eingabefeldern ist das vorhandene Gelände sowie die notwendige bzw. beabsichtigte Aufschüttung / Abgrabung darzustellen.
- 12.** Jedes Bauvorhaben ist gegen ggf. auftretendes Schicht-, Hang- bzw. Grundwasser zu sichern. Die Gebäude sollen bis mindestens ca. 25 cm über dem Gelände wasserdicht errichtet werden. Dabei ist besonders auf die dem Hang zugewandte Seite zu achten.
- 13.** Für Bauwerkserhaltung und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt zu beantragen.
- 14.** Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage sowie an die zentrale gemeindliche Abwasserbehandlungsanlage angeschlossen sein.
- 15.** Im Baugebiet ist mit Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen infolge der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen zu rechnen.
- 16.** Bäume müssen einen Mindestabstand von 4 m zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen aufweisen.
- 17.** Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.
- Kartengrundlage: Digitale Flurkarte © LDBV
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2015
Maßstab 1:1.000
- Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Gemeinde: Inning am Holz, den
(Michaela Mühlen, Erste Bürgermeisterin)
- Verfahrensvermerke**
- 1.** Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat Inning am Holz am 12.01.2016 gefasst und am 18.01.2016 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.01.2016 hat in der Zeit vom 15.02.2016 bis 18.03.2016 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.01.2016 hat in der Zeit vom 15.02.2016 bis 18.03.2016 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).
Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat Inning am Holz am 03.05.2016 gebilligten Entwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.01.2016 hat in der Zeit vom 17.05.2016 bis 17.06.2016 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.05.2016 hat in der Zeit vom 17.05.2016 bis 17.06.2016 stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).
Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.07.2016 hat in der Zeit vom 14.07.2016 bis 28.07.2016 stattgefunden (§ 4a Abs. 3 BauGB).
Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.07.2016 hat in der Zeit vom 14.07.2016 bis 28.07.2016 stattgefunden (§ 4a Abs. 3 BauGB).
Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.04.2017 hat in der Zeit vom 15.05.2017 bis 16.06.2017 stattgefunden (§ 4a Abs. 3 BauGB).
Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.04.2017 hat in der Zeit vom 15.05.2017 bis 16.06.2017 stattgefunden (§ 4a Abs. 3 BauGB).
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 12.09.2017 wurde vom Gemeinderat Inning am Holz am 12.09.2017 gefasst.
Inning am Holz, den 13.09.2017
(Siegel) (Michaela Mühlen, Erste Bürgermeisterin)
- 2.** Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 12.09.2017 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).
Inning am Holz, den
(Siegel) (Michaela Mühlen, Erste Bürgermeisterin)