

Gemeinde Inning am Holz
VG Steinkirchen, Lkr. Erding

Bebauungsplan Nr. 11 „Heldering-Nord“

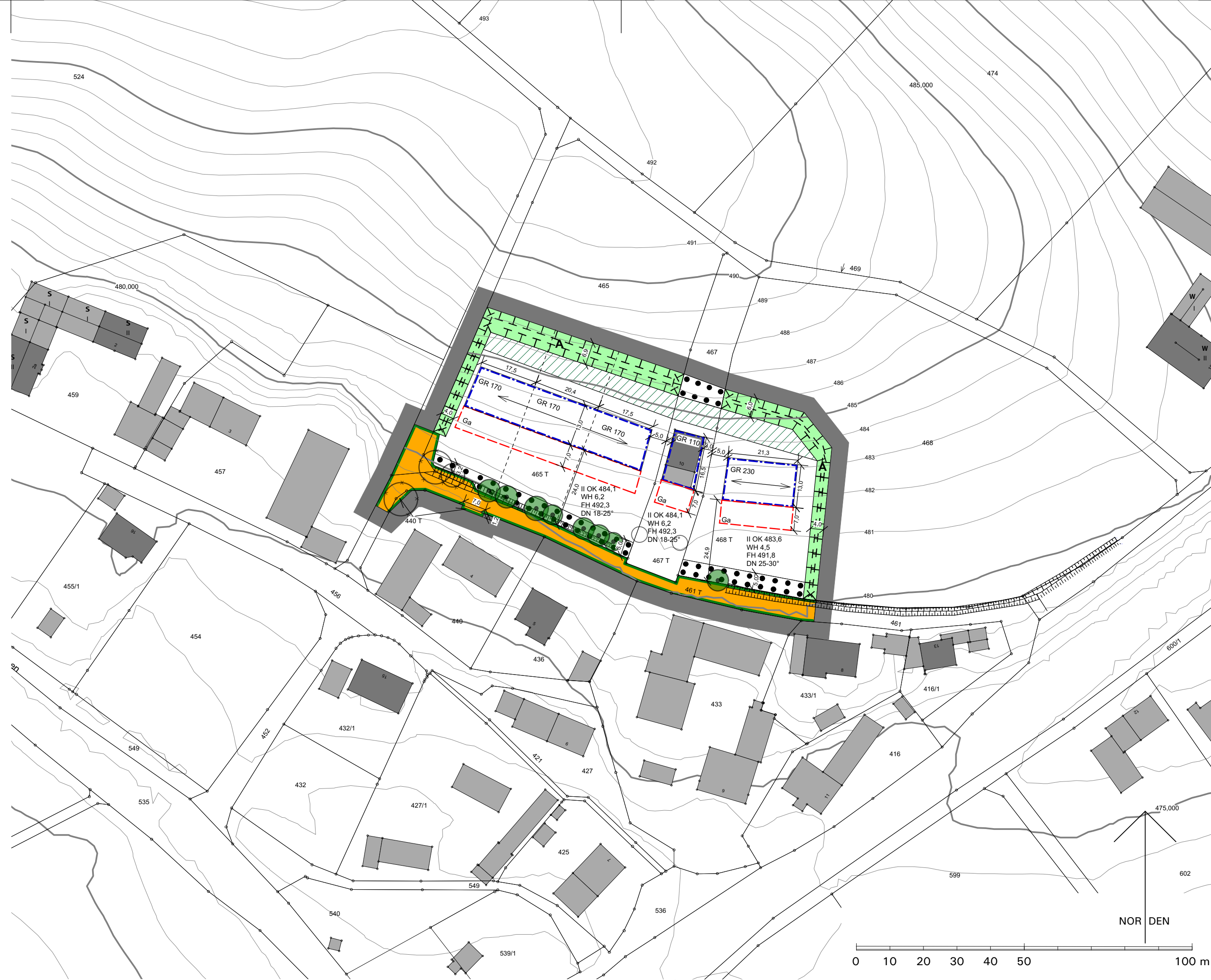
Planfertiger Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 80335 München

Az.: 610-41/2-17 Bearb.: Kastrop / Dörr

Plandatum 01.08.2016 (Vorentwurf)
15.11.2016 (Entwurf)
21.03.2017

Die Gemeinde Inning 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.



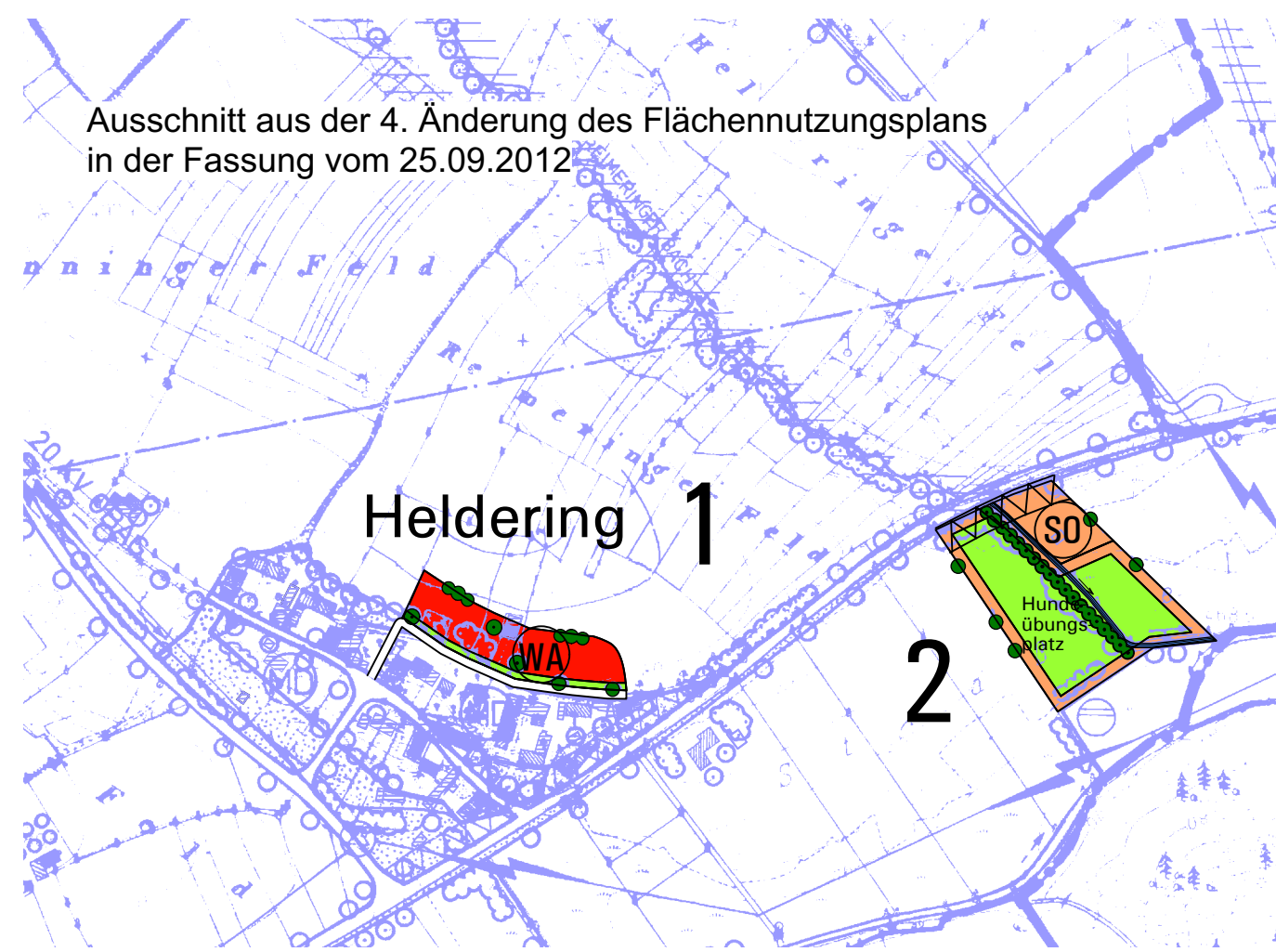
- 8. Verkehrsflächen
- 8.1 öffentliche Verkehrsfläche
- 8.2 Straßenbegrenzungslinie
- 9. Grünordnung
- 9.1 Private Grünfläche
- 9.2 Zweckbestimmung: Ausgleichsfläche
- 9.3 Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
- Die Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern darf durch eine Zufahrt je Baugrundstück in einer maximalen Breite von 4 m unterbrochen werden.
- 9.4 bestehender Baum, zu erhalten und zu pflegen, Ersatzpflanzung bei Verlust
- 9.5 Von Bebauung frei zu haltende Fläche, hier: Gartenfläche; Bauliche Anlagen sind unzulässig.
- 9.6 Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist gärtnerisch zu gestalten. Pro 400 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum mindestens 2. Wuchsordnung in der Pflanzqualität H 3xv, STU 18 – 20 cm oder ein regionaltypischer Obstbaum mindestens in der Pflanzqualität H 3xv, STU 12 – 14 cm zu pflanzen. Ausfallende Gehölze sind in der festgesetzten Pflanzqualität zu ersetzen.
- 10. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.
- 10.1 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)
- Innerhalb der Umgrenzung sind auf Flurstück 465 zehn Obstbäume und auf Flurstück 468 acht Obstbäume regionaltypischer Sorten in der Pflanzqualität H 3xv, STU 16 - 18 cm zu pflanzen. Zu nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist ein Abstand von vier Metern einzuhalten. Rindenkalkung und -säuberung sowie die Beseitigung von Totholz – ausgenommen aus Gründen der Verkehrssicherung - sind unzulässig. Ausfallende Gehölze sind in der festgesetzten Pflanzqualität zu ersetzen. Die Fläche ist mit autochtonem Saatgut zu begrünen. Die Mahd ist mindestens einmal jährlich ab dem 15. Juni durchzuführen. Die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmittel auf der Ausgleichsfläche ist unzulässig. Die Ausgleichsfläche darf nicht dauerhaft eingefriedet werden.
- 10.2 Die Maßnahmen sind auf Grundlage eines Ausgleichsflächenplanes spätestens ein Jahr nach Satzungsbeschluss herzustellen. Die festgesetzten Ausgleichsflächen in Größe von 971 qm werden dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Helderling-Nord verbindlich zugeordnet.

- 8. In den Eingabeplänen ist das vorhandene Gelände sowie die notwendige bzw. beachtete Aufschüttung / Abgrabung darzustellen.
- 9. Gegen ggf. auftretendes Schicht- bzw. Grundwasser sowie gegen oberflächlich vom Hang ablaufendes Niederschlagswasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern.
- 10. Im Rahmen des Bauantrages hat der Bauherr den Nachweis der Erschließung, hier speziell die geordnete Niederschlagswasserbeseitigung, unter Berücksichtigung der einschlägigen Rechtsnormen und technischen Regelwerke durch ein Fachgutachten, erstellt durch ein geeignetes Fachbüro, zu erbringen. Als Option weiterhin bestehen bleibt eine geordnete Ableitung des Regenwassers in den Inninger Bach.
- Die Baugrunduntersuchung und die Stellungnahme zur Versickerungsfähigkeit des Büros für „Baugrund und Umweltberatung“, Ebersberg, vom 23.02.2017 ist als Anlage Teil der Begründung zum Bebauungsplan.
- 11. Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Gestattung nach Art. 17 BayWG erforderlich.
- 12. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage sowie an die zentrale gemeindliche Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen sein.
- 13. Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt zu beantragen.
- 14. Es sind geeignete Maßnahmen zur Sicherung der Gebäude gegen abfließendes Wasser von benachbarten landwirtschaftlichen Flächen zu treffen.
- 15. Zutage tretende Bodendenkmäler sind zu melden.
- 16. Im Baugebiet ist mit Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen infolge der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen zu rechnen.
- 17. Alle DIN- und VDI-Normen, auf die in der Satzung verwiesen wird, liegen bei der Gemeindeverwaltung während der allgemeinen Öffnungszeiten zur Einsichtnahme aus.
- 18. Artenschutz: Rodungen müssen außerhalb der Vogelbrutzeit vorgenommen werden (Vogelbrutzeit: 1. März bis 30. September, § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2, § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 NatSchG).

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)



Ausschnitt aus der 4. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 25.09.2012

A. Festsetzungen

- 1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 2. Art der baulichen Nutzung
- 2.1 Das Baugebiet ist gem. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Nicht zulässig sind Tankstellen.
- 3. Maß der baulichen Nutzung, Vollgeschosse, Wohneinheiten
- 3.1 GR 170 Maximal zulässige Grundfläche innerhalb der jeweiligen Baugrenzen in Quadratmetern, z.B. maximale Grundfläche 170 qm
- 3.2 Für Balkone, vollflächig verglaste eingeschossige Wintergärten, Außentreppe und Terrassen ist insgesamt eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche um 10 % zulässig.
- 3.3 Die maximal zulässige Grundfläche gemäß Pkt. A 3.1 darf durch Garagen, Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überschritten werden auf Flurnummer 465 T um 110%, Flurnummer 467 T um 130 %, Flurnummer 468 T um 80%.
- 3.4 II maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse, z.B. zwei Vollgeschosse
- 3.5 Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
- 4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen, von Bebauung frei zu haltende Flächen
- 4.1 Baugrenze
- 4.2 Es ist offene Bauweise festgesetzt.
- 4.3 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- 4.4 Die Baugrenzen dürfen ausnahmsweise wie folgt überschritten werden:
 - Balkone bis zu einer Tiefe von 1 m und einer Breite von maximal 50% der jeweiligen Außenwand,
 - Außentreppe bis zu einer Tiefe von 1 m und einer Breite von maximal 50% der jeweiligen Außenwand,
 - Terrassen bis zu einer Tiefe von 3 m und einer Fläche von max. 20 qm.
- 4.5 Die Geltung der Regelungen des Art. 6 Abs. 5 und 6 BayBO wird angeordnet. Dies gilt nicht für das Grundstück Fl.Nr. 467 T.

5. Wandhöhe / Firsthöhe

- 5.1 WH 6,2 maximal zulässige Wandhöhe der Hauptgebäude über der gemäß Festsetzung A 13.1 festgesetzten Oberkante Erdgeschossrohfußboden, z.B. maximale Wandhöhe 6,2 m. Der obere Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand.
- 5.2 FH 492,3 Maximal zulässige Firsthöhe in m über NN, z.B. maximale Firsthöhe 492,3 m über NN
- 6. Dächer und Dachaufbauten
- 6.1 Als Dachform sind für Hauptgebäude nur Satteldächer und Walmdächer zulässig.
- 6.2 DN 18-25° Zulässige Dachneigung, z.B. zulässige Dachneigung 18-25°
- 6.3 Hauptfirstrichtung der Hauptgebäude
- 6.4 Dachgauben sind unzulässig.
- 6.5 Zwerchgiebel dürfen eine Breite von einem Drittel der Fassadenlänge, maximal jedoch 4 m nicht überschreiten. Ihre Firste sind mindestens 0,5 m niedriger als der Hauptfirst auszuführen.
- Die Gesamtbreite der Öffnungen im Dach (Zwerchgiebel und Dachflächenfenster), gemessen an den jeweiligen Außenmaßen, ist auf maximal 1/2 der Wandlänge des Hauptbaukörpers begrenzt.
- 6.6 Die Dachneigung der Wintergärten darf maximal 5° von der Dachneigung des Hauptgebäudes abweichen.
- 6.7 Auf den Dachflächen sind Anlagen zur Solarenergiegewinnung zulässig. Sie dürfen die Dachhaut um max. 15 cm überragen.
- 7. Garagen und Stellplätze
- 7.1 Fläche für Garagen
- 7.2 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen sowie innerhalb der Flächen für Garagen zulässig.
- 7.3 Die Wandhöhe der Garagen darf an der Hangoberseite im Mittel den Wert von 3,0 m über Geländeoberfläche nicht überschreiten. Der obere Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand.
- 7.4 Dächer auf Garagen sind hinsichtlich Neigung und Material dem Hauptgebäude anzupassen. Hiervon ausgenommen sind Garagen, deren Dächer als Terrassen genutzt werden.
- 7.5 Garagenzufahrten und offene Stellplätze sowie Zuwegungen sind in wasserdurchlässiger Befestigung auszuführen.
- 7.6 Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen.

11. Einfriedungen, Aufschüttungen und Abgrabungen

- 11.1 Einfriedungen sind sockelfrei und mit einem Bodenabstand von 10 cm auszuführen.
- 11.2 Abgrabungen sind nur bis zu einer Tiefe von 1 m zulässig. Aufschüttungen sind nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig.
- 12. Immissionsschutz
- Im Einwirkungsbereich der B 388 sind die Fenster und Öffnungen von schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräumen nach DIN 4109 an den zur B 388 abgewandten Gebäude-seiten zu orientieren. Alternativ ist eine fensterunabhängige Lüftungsanlage zulässig; dabei sind die Außenbauteile (Fenster, Wände etc.) so auszulagern, dass sie dem Lärmpegelbereich I und II der DIN 4109 entsprechenden Schalldämmmaße aufweisen (Tabellen 8 -10 der DIN 4109).
- Für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind die folgenden Lärmpegelbereiche gem. Tabelle 8 der DIN 4109 zugrunde zu legen:
Einwirkungsbereich Lärmpegelbereich II: 110 m ausgehend von der Straßenmitte der B 388
Einwirkungsbereich Lärmpegelbereich I: mehr als 110 m ausgehend von der Straßenmitte der B 388

13. Höhenlage Erdgeschossrohfußboden

- 13.1 OK 484,1 maximale Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens im m über NN, z.B. maximale Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens 484,1 m über NN.
- 14. Vermaßung
- 14.1 Maßzahl in m, z.B. 5 m

B. Hinweise

- 1. bestehende Grundstücksgrenze
- 2. vorhandenes Gebäude
- 3. 468 T Flurstücksnummer, z.B. 468 Teilstück
- 4. vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 5. bestehender Baum / bestehendes Gehölz auf dem Baugrundstück
- 6. bestehende Böschung
- 7. zu fällender Baum

Verfahrensvermerke

- 1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 01.08.2016 gefasst und am 03.08.2016 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB). Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 01.08.2016 hat in der Zeit vom 24.08.2016 bis 23.09.2016 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB). Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 01.08.2016 hat in der Zeit vom 24.08.2016 bis 23.09.2016 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 15.11.2016 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 15.11.2016 hat in der Zeit vom 28.11.2016 bis 30.12.2016 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB). Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 15.11.2016 hat in der Zeit vom 28.11.2016 bis 30.12.2016 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz BauGB). Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 21.03.2017 wurde vom Gemeinderat am 21.03.2017 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Inning am Holz, den 22.03.2017

(Siegel) (Michaela Mühlen, Erste Bürgermeisterin)

Inning am Holz, den 04.04.2017

(Siegel) (Michaela Mühlen, Erste Bürgermeisterin)