Gemeinde **Inning am Holz**
Lkr. Erding

Bebauungsplan **Inning Mitte**

Entwurf (Teil Süd) Heinz Walbrunn
Emling 3B, 85641 Bockhorn

Planung PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

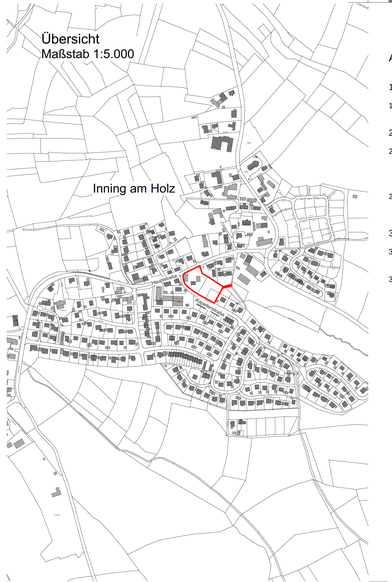
Bearbeitung Kastrup / Dörr QS: Goe

Aktenzeichen INH 2-21

Plandatum 19.01.2021 (Satzungsbeschluss)
15.09.2020 (Entwurf)
06.08.2019 (Entwurf)

Satzung

Gemeinde Inning am Holz erlässt aufgrund §§2, 3, 4, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.



A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2.2 Abgrenzung unterschiedlicher zulässiger Dachform und unterschiedlicher maximal zulässiger Wandhöhe

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 **GR 126** maximal zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 126 qm

3.2 Die festgesetzte Grundfläche gem. A 3.1 kann wie folgt überschritten werden:

Auf Baugrundstück Nr.	durch untergeordnete eingeschossige Erker oder Wintergärten um	durch Terrassen, Balkone, Außentreppen, Lichtschächte und Vordächer um
1	40 qm	80 qm
2	10 qm	25 qm
3	10 qm	25 qm
4	10 qm	25 qm
5	10 qm	25 qm
6	10 qm	25 qm
7	10 qm	25 qm
8	10 qm	25 qm
9	15 qm	30 qm
10	15 qm	30 qm

3.3 Die festgesetzte Grundfläche gem. A 3.1 und A 3.2 kann durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1-3 genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl in folgender Höhe überschritten werden:

Baugrundstück Nr.	Grundflächenzahl
1	0,8
2	0,55
3	0,8
4	0,65
5	0,65
6	0,5
7	0,7
8	0,6
9	0,6
10	0,4

3.4 **WH 6,8** maximal zulässige Wandhöhe in Meter, z.B. 6,8 m
Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern, bzw. bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern.

3.5 **WH 5,95$_{fs}$** maximal zulässige bergseitige Wandhöhe in Meter, z.B. 5,95 m
Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante des bergseitigen Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

3.6 **WH 5,6$_t$** maximal zulässige talseitige Wandhöhe in Meter, z.B. 5,6 m
Die Wandhöhe wird gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum traufseitigen Schnittpunkt der talseitigen Außenwand mit der Dachhaut.

3.7 **OK 484,6** maximale Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens in m über NN, z.B. 484,6 m über NN

3.8 **OK 487,6$_{fs}$** maximale Oberkante des bergseitigen Erdgeschossrohfußbodens in m über NN, z.B. 487,6 m über NN

3.9 In Wohngebäuden ist folgende Zahl der Wohneinheiten zulässig:
- im Einzelhaus auf dem Baugrundstück Nr. 1 maximal 12 Wohneinheiten,
- im Einzelhaus auf dem Grundstück Nr. 9 maximal 1 Wohneinheit
- im Einzelhaus auf dem Grundstück Nr. 10 maximal 2 Wohneinheiten
- in Doppelhäusern je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohneinheit und
- in Hausgruppen je Hausgruppenhaus maximal 1 Wohneinheit

4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen

4.1 Es ist offene Bauweise festgesetzt.

4.2 nur Einzelhäuser zulässig

4.3 E,ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4.4 H nur Hausgruppen zulässig

4.5 Baugrenze

4.6 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Außentreppen, Vordächer und Balkone um bis zu 1,5 Meter, durch Terrassen um bis zu 3 Meter überschritten werden.

4.7 Die Geltung der Abstandsflächenregelungen des Art. 6 Abs. 5 BayBO Satz 1 wird angeordnet.

5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

5.1 Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

5.2 TGa Fläche für Tiefgarage

5.3 Ga Fläche für Garagen

5.4 CPo Fläche für Carports mit Angabe der Baugrundstücke, denen diese Stellplätze zugehörig sind, z.B. Carportfläche für die Baugrundstücke mit der Bezeichnung 2, 3 und 4

5.5 St$_{Pl}$ Fläche für Stellplätze mit Angabe der Baugrundstücke, denen diese Stellplätze zugehörig sind, z.B. Stellplatzfläche für die Baugrundstücke mit der Bezeichnung 5 und 6

Auf den Flächen für Stellplätze, die den Baugrundstücken 5 und 6 (St$_{Pl}$) sowie 7 und 8 (St$_{Pl}$) zugeordnet sind, dürfen jeweils 2 Stellplätze als Carports errichtet werden.

5.6 M$_{Pl,4,5}$ Fläche für Mülltonnenstandplatz mit Angabe der Baugrundstücke, denen dieser Standplatz zugeordnet ist, z.B. Mülltonnenstandplatz für die Baugrundstücke mit der Bezeichnung 7, 8 und 9

5.7 Sind Flächen für Tiefgaragen, Garagen, Carports oder Stellplätze festgesetzt, so sind diese Anlagen nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen oder innerhalb der Baugrenzen zulässig. Stellplätze sind auch innerhalb der Flächen für Garagen oder Carports zulässig.

5.8 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von insgesamt maximal 15 qm auf den Baugrundstücken Nr. 1 und jeweils maximal 5 qm auf den Baugrundstücken Nr. 2 bis 11 zulässig. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl gem. A 3.3 ist einzuhalten.

5.9 Die zulässige Wandhöhe für Garagen/Carports und Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser) wird mit max. 3,0 m festgesetzt. Sie wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

5.10 Dächer auf Garagen sind hinsichtlich Neigung und Material dem Hauptgebäude anzupassen, d.h. die Dachneigung darf maximal 5 % von der des Hauptgebäudes abweichen.

5.11 Soweit Garagen an Grundstücksgrenzen vorgesehen sind, ist Grenzbebauung vorgeschrieben. Aneinandergebaute Garagen sind profilgleich zu errichten.

6 Bauliche Gestaltung

6.1 zulässige Hauptfirstrichtung

6.2 **SD** nur symmetrisches Satteldach zulässig

6.3 **FD** nur Flachdach zulässig

6.4 **25°** max. zulässige Dachneigung, z.B. max. 25°

30-35° zulässige Dachneigung, z.B. 30° bis 35°

6.5 Dachgauben zur Belichtung von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss sind bei Dachneigungen > 33° zulässig. Sie sind nur zulässig als stehende Gauben mit Satel- oder Flachdach, dürfen eine Breite von 1,5 m nicht überschreiten und sind in der Anzahl auf 2 je Dachseite begrenzt. Dachgauben sind nur zulässig auf Dachseiten, auf denen sich keine Dachflächenfenster befinden. Der Abstand der Dachgauben vom Ortgang darf 1,5 m nicht unterschreiten. Der First der Dachgauben muss mindestens 0,5 m unter dem Hauptfirst liegen.

6.6 Dacheinschnitte sind zulässig.

6.7 Zwerchgiebel sind nur bei Einzelhäusern auf den Baugrundstücken 5 bis 11 zulässig. Sie dürfen eine Breite von einem Drittel der Fassadenlänge, maximal jedoch 4 m nicht überschreiten. Je Gebäude ist maximal ein Zwerchgiebel zulässig. Die Oberkante des Zwerchgiebels muss mind. 0,5 m unter dem First des Hauptdaches zurückbleiben.

6.8 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind im Neigungswinkel der Dachhaut als gleichmäßige rechteckige Flächen zu errichten. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur bis zu einem Abstand von 0,2 m zulässig.

7 Verkehrsflächen

7.1 Öffentliche Verkehrsfläche

7.2 F Fußweg

7.3 Private Verkehrsfläche

7.4 Straßenbegrenzungslinie

7.5 GFL$_{fs}$ Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche

7.6 Für Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

8 Grünordnung, Abgrabungen, Einfriedungen

8.1 öffentliche Grünfläche

8.2 private Grünfläche

8.3 Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

8.4 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 angefangene 200 qm Grundstücksfläche ein standortgerechter heimischer Baum kommt. Die gepflanzten standortgerechten heimischen Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

8.5 Scheinzypressen-, Fichten-, Thuja-Hecken und Bambushecken sind zum Straßenraum und zum Bachlauf hin unzulässig.

8.6 Abgrabungen sind unzulässig.

8.7 Die Höhe von Einfriedungen ist auf 1,20 m beschränkt. Einfriedungen sind sockelfrei und mit einem Bodenabstand von mind. 10 cm auszuführen.

9 Wasserwirtschaft

9.1 R Fläche für die Regenwasserbewirtschaftung

10 Bemaßung

10.1 16.0 Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Nachrichtliche Übernahmen

1 Festgestelltes Überschwemmungsgebiet (HQ$_{100}$)

2 70 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.

C Hinweise

1 bestehende Grundstücksgrenze

2 vorgeschlagene Grundstücksgrenze

3 152/1 Flurstücksnummer, z. B. 152/1

4 bestehende Bebauung

5 abzureißendes Gebäude

6 485.1 Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN (natürliches Gelände)

7 Bachlauf

8 bestehender Baum, Kronenprojektion

9 Tiefgaragenzufahrt

10 1 Bezeichnung von Baugrundstücken, z.B. Baugrundstück Nr. 1

11 Terrassen auf Garagen lösen eine Abstandspflicht aus und sind damit an der Grundstücksgrenze grundsätzlich nicht zulässig.

12 Grünordnung

12.1 Pflanzenliste
Bei allen Pflanzmaßnahmen gemäß Festsetzung A 8.3 sind bis zu 30% Ziersträucher zulässig. Im Übrigen sind nur heimische standortgerechte Bäume und Sträucher zulässig, z.B.

Bäume

Spitzahorn	Acer platanoides
Feldahorn	Acer campestre
Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Walnuß	Juglans regia
Winterlinde	Tilia cordata
Zitterpappel	Populus tremula
Vogelkirsche	Prunus avium
Steileiche	Quercus robur
Eberesche	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria
Lärche	Larix decidua
Kiefer	Pinus sylvestris

sowie Obstgehölze
Bäume: 3 mal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16/18
Obstbäume: Hoch- / Mittelstamm, 2 x verpflanzt

Sträucher

Feuerahorn	Acer ginnala
Felsenbirne	Amelanchier in Arten
Haselnuss	Corylus avellana
Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Wildrosen in Arten	

Sträucher: 2mal verpflanzt, 3 Triebe, 60 - 100 cm.

12.2 Die Gemeinde kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

12.3 Artenschutz: Rodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit vorzunehmen (Vogelbrutzeit: 1. März bis 30. September, § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2, § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatschG).

13 Die private Stichstraße in Nord-Süd-Richtung muss mit Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr frei befahrbar sein. Die Fahrbahn muss in einer lichten Breite von mindestens 5 m durchgängig freigehalten werden.

14 Denkmalschutz
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

15 In den Eingabeplänen ist das vorhandene Gelände sowie die notwendige bzw. beabsichtigte Aufschüttung / Abgrabung darzustellen.

16 Aufgrund der Hanglage ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen. Jedes Bauvorhaben ist gegen ggf. auftretendes Schicht-, Hang- bzw. Grundwasser zu sichern.

17 Der Einbau von Zisternen zur Regenwassernutzung wird empfohlen.

18 Für Bauwasserhaltung und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt zu beantragen.

19 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage sowie an die zentrale gemeindliche Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen sein.

20 Es ist mit Lärm- Staub- und Geruchsemissionen von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu rechnen. Diese können während der Ernte und in Stoßzeiten auch an Sonn- und Feiertagen sowie in der Nacht auftreten.

21 Immissionsschutz
An der Kreisstraße ED 28 sollten schutzbedürftige Räume gem. DIN 4109-1 (z.B. Wohn-, Schlaf- und Büroräume) der zulässigen Wohnhäuser im Abstandsbereich bis zu 23 m zur Straßenmitte zumindest keine zum Lüften erforderlichen Fenster auf der straßenzugewandten Gebäudeseite haben. Ist eine schalloptimierte Anordnung der Räume nicht möglich, so sollte alternativ eine fensterunabhängige Entlüftung vorgesehen werden.

Im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahrens ist für den nördlichen Teil des geplanten Wohngebiets nachzuweisen, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärmimmissionen hervorgerufen werden. Gegebenenfalls sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich (aktiv, architektonisch).

Die Immissionsrichtwerte an den geplanten Wohnbebauungen auf den Baugrundstücken Nr. 2, 3 und 4 könnten durch Grundrissorientierung eingehalten werden, indem schutzbedürftige Räume gem. DIN 4109-1 (z.B. Wohn-, Schlaf- und Büroräume) auf der vom Gewerbebetrieb abgewandten Fassade angeordnet werden. Alternativ ist im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahrens ein schalltechnischer Nachweis zu erbringen, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärmimmissionen dort ausgeschlossen werden.

22 Altlasten
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 10/2018 mit Nachtrag 08/2019. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

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 Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat Inning am Holz am 06.08.2019 gefasst und am 13.08.2019 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat Inning am Holz am 06.08.2019 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 06.08.2019 hat in der Zeit vom 16.09. bis einschließlich 18.10.2019 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 06.08.2019 hat in der Zeit vom 16.09. bis einschließlich 18.10.2019 stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Die erneute öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat Inning am Holz am 15.09.2020 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 15.09.2020 hat in der Zeit vom 26.10. bis einschließlich 27.11.2020 stattgefunden (§ 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 15.09.2020 hat in der Zeit vom 26.10. bis einschließlich 27.11.2020 stattgefunden (§ 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 19.01.2021 wurde vom Gemeinderat Inning am Holz am 19.01.2021 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Inning am Holz, den 20.01.2021

.....
(Siegel) (Michaela Mühlen, Erste Bürgermeisterin)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte am 20.01.2021; dabei wurde auf die Rechtsfolgen des § 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 19.01.2021 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Inning am Holz, den 21.01.2021

.....
(Siegel) (Michaela Mühlen, Erste Bürgermeisterin)