

Gemeinde **Inning am Holz**  
VG Steinkirchen Lkr. Erding

Bebauungsplan Nr. VI  
Wohngebiet östlich Adlberger Straße

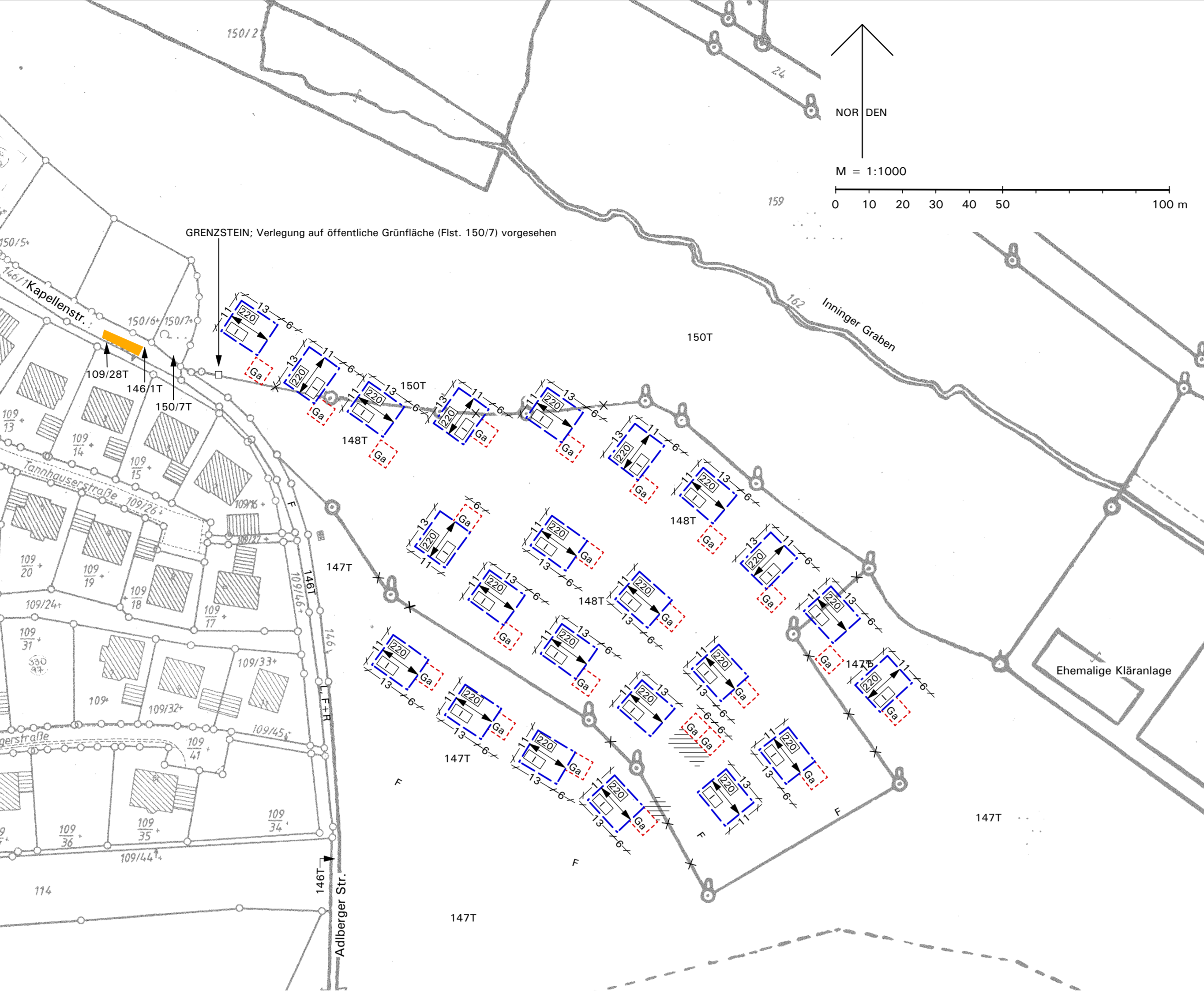
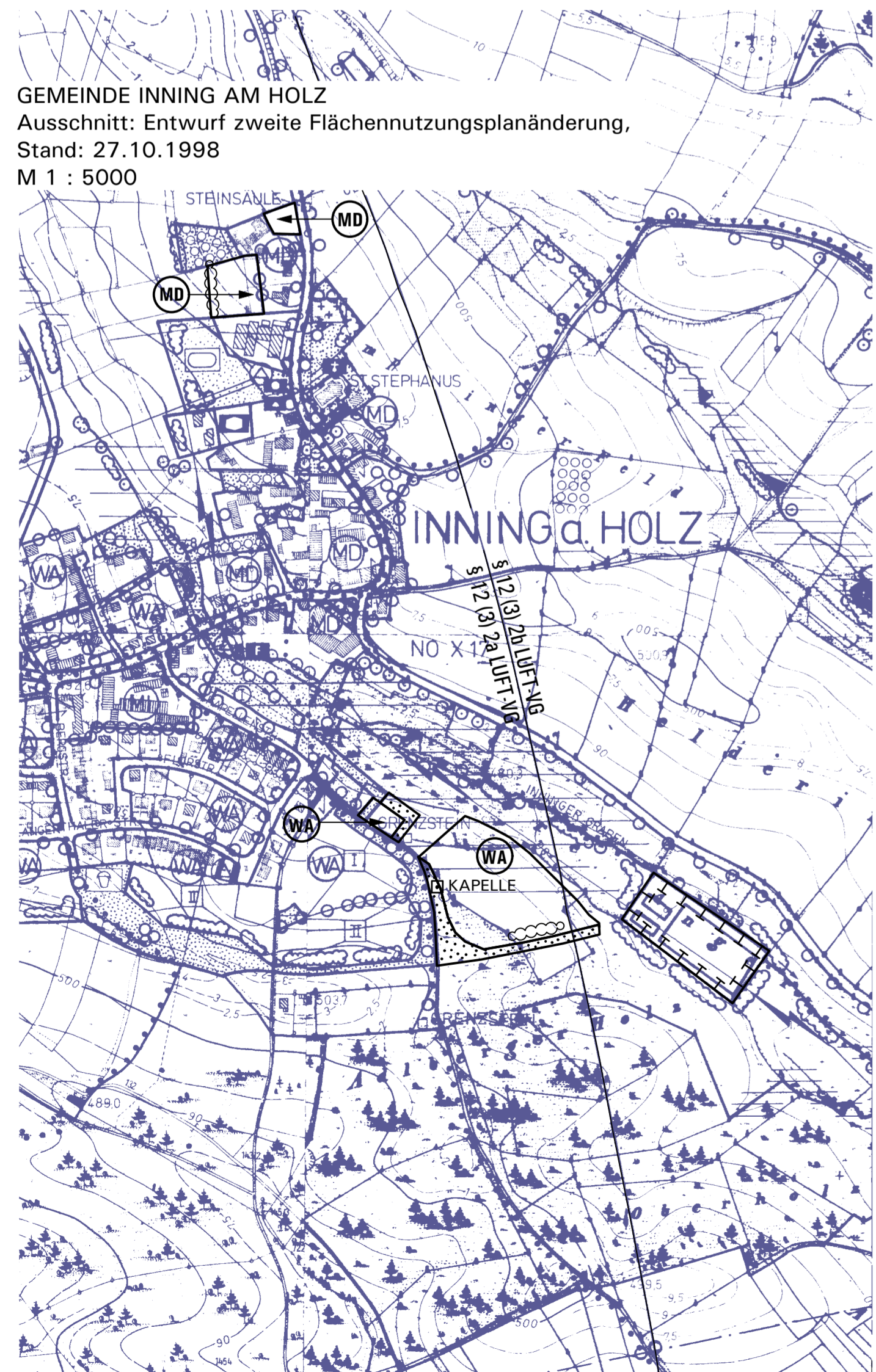
Planfertiger Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des Öffentlichen Rechts  
Geschäftsstelle - Uhandstraße 5, 80336 München

Az.: 610-41/ 2-6 Bearb.: Ka/KI

Plandatum 20.04.1999  
14.09.1999

Die Gemeinde Inning am Holz erläßt aufgrund §§ 1 bis 4 sowie 8 ff. Baugesetzbuch - BauGB, Art. 91 Bayerische Bauordnung - BayBO - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- sowie Art. 3 Bayer. Naturschutzgesetz -BayNatSchG- diesen Bebauungsplan als

**Satzung.**



**Verfahrensvermerke**

- Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat Inning am Holz am 09.09.1997 gefaßt und am 30.04.1999 ortstüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs.1 BauGB).
 

Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 20.04.1999 hat in der Zeit vom 10.05.1999 bis 04.06.1999 stattgefunden (§ 3 Abs.1 BauGB).

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 20.04.1999 hat in der Zeit vom 27.04.1999 bis 07.06.1999 stattgefunden (§ 4 Abs.1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 14.09.1999 hat in der Zeit vom 11.10.1999 bis 12.11.1999 stattgefunden (§ 3 Abs.2 BauGB).

Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 14.09.1999 wurde vom Gemeinderat Inning am Holz am 30.11.1999 gefaßt (§ 10 Abs.1 BauGB).
  - Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am ..... dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 14.09.1999 in Kraft (§ 10 Abs.2 BauGB).
- Inning am Holz, den .....  
.....  
(Siegel) (Erster Bürgermeister)

**14 Höhenlage der Gebäude**



**A Festsetzungen**

- Geltungsbereich
 

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
  - Art der baulichen Nutzung
    - Das Baugebiet ist gemäß § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
    - Wohngebäude dürfen nicht mehr als zwei Wohneinheiten haben.
  - Maß der baulichen Nutzung
    - Die Grundflächenzahl (GRZ) darf einen Wert von 0,3 nicht überschreiten.
    - 220 Geschossfläche innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche als Höchstfläche (in Quadratmetern) ; z.B. höchstens 220 qm Geschossfläche
    - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze; z.B. höchstens ein Vollgeschos

Ergeben sich aufgrund der Hanglage bei Einhaltung der Festsetzung zur Höhenlage des Erdgeschoßrohfußbodens Kellergeschosse, die rechtlich nach Art. 2 Abs. 5 BayBO Vollgeschosse sind, werden diese zweigeschossigen Gebäude als Ausnahme für zulässig erklärt.
  - Die Flächen der Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen.
  - Die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Hauptgebäuden bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.
- Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise
    - Baugrenze
    - Es ist nur offene Bauweise zulässig.
    - Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
    - Eine Überschreitung der Baugrenzen bei vollflächig verglasten Wintergärten bis zu 1,5 m wird als Ausnahme für zulässig erklärt.
  - Bauliche Gestaltung
    - Fasadengestaltung
 

Als sichtbare Materialien sind zulässig:

      - für Außenwände: geputztes oder geschlämmtes Mauerwerk oder Holz
      - für Fenster, Türen, Balkonverkleidungen: Holz oder nichtglänzendes und nichtoxidiertes Metall
      - für Dächer: Ziegel in roten Farbtönen
      - für Wintergärten: Glas

Sichtbeton ist bei untergeordneten Bauteilen zulässig.
    - 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.
    - ← → einzuhaltende Firstrichtung
    - Der Dachüberstand darf an den Firstseiten mit Balkon 1,0 m, an den übrigen Gebäudeseiten 0,7 m nicht überschreiten.
    - Dachgauben zur Belichtung von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß sind nur bei eingeschossigen Gebäuden zulässig. Dachgauben dürfen eine Breite von 1,5 m nicht überschreiten und sind in der Anzahl auf zwei je Dachseite begrenzt. Liegende Dachfenster sind nur auf Dachseiten zulässig, auf denen nicht auch gleichzeitig Gauben sind.
    - Zwerchgiebel dürfen eine Breite von 3 m nicht überschreiten.
    - Höhenlage der Gebäude
 

OK 489,0 höchstzulässige Höhe der Oberkante Erdgeschoßrohfußboden über NN; z.B. höchstens 489,0 m über NN

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

Die für die Hauptgebäude festgesetzten Höhen ergeben sich aus dem unter Punkt 14 der Festsetzungen aufgeführten Höhenplan.
    - Garagen und Stellplätze
      - Ga Fläche für Garagen und Stellplätze
      - Garagen und Stellplätze sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig.
      - Dächer auf Garagen sind hinsichtlich Neigung und Material dem Hauptgebäude anzupassen. Ausnahmeweise kann bei Garagen, die an das Hauptgebäude angebaut werden, ein Pultdach mit einer Dachneigung von mindestens 15° zugelassen werden.
      - Soweit Garagen an seitlichen Grundstücksgrenzen vorgesehen sind, ist Grenzbebauung vorgeschrieben.
      - Die so schraffierten Garagenzufahrten dürfen nicht eingezäunt werden.
      - Garagenzufahrten und offene Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Befestigung auszuführen.

**7 Öffentliche Verkehrsfläche**

- 7.1 Straßenverkehrsfläche
- 7.2 F Fußweg
- 7.3 L, F + R Landwirtschaftlicher Weg, Fuß- und Radweg
- 7.4 Straßenbegrenzungslinie

**8 Einfriedungen**

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin sind Einfriedungen nur als Hecke oder Holzzaun aus senkrecht stehenden Latten mit einer Höhe von höchstens 1,10 m zulässig. An den seitlichen Grenzen sind Hecken, Holzzäune und Maschendrahtzäune mit einer Höhe von höchstens 1,10 m zulässig.

**9 Grünordnung**

- 9.1 öffentliche Grünfläche
- 9.2 zu pflanzende Bäume
- 9.3 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten. Es sind mindestens so viele Bäume zu pflanzen, daß auf je 200 qm Grundstücksfläche ein Baum kommt. Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen.
- 9.4 Bei den an den freien Landschaftsraum im Norden angrenzenden Grundstücken ist entlang der rückwärtigen (nördlichen) Grundstücksgrenze ein Pflanzstreifen mit einer durchschnittlichen Tiefe von mindestens 2 m anzulegen. Der Pflanzstreifen muß mindestens ein Gehölz je 1,5 qm sowie 2 Bäume enthalten.
- 9.5 Bei allen Pflanzmaßnahmen gemäß den Festsetzungen 9.2, 9.3 und 9.4 sind, soweit nicht anders festgesetzt, nur heimische Bäume und Sträucher zulässig, z.B.

Bäume:

- Eiche - Quercus robur
- Hainbuche - Carpinus betulus
- Winterlinde - Tilia cordata
- Vogelkirsche - Prunus avium
- Birke - Betula pendula
- Eberesche - Sorbus aucuparia
- Salweide - Salix caprea
- Zitterpappel - Populus tremula
- Schwarzere/Roterle - Alnus glutinosa
- und Obstbäume

Sträucher:

- Haselnuß - Corylus avellana
- Weißdorn - Crataegus monogyna
- Faulbaum - Rhamnus frangula
- Heckenkirsche - Lonicera xylosteum
- Schlehe - Prunus spinosa
- Hartrieegel - Cornus sanguinea
- Feldrose - Rosa arvensis
- Liguster - Ligustrum vulgare

Bei den Pflanzmaßnahmen gemäß der Festsetzung 9.3 und 9.4 sind bis zu 30% Ziersträucher zulässig.

**10 Versorgungsanlagen**

- Kabelverteilerkästen sind in die Einfriedungen zu integrieren.
- 11 Vermaßung, Höhenlage
    - 11.1 Maßzahl in Meter, z.B. 10 m
    - 11.2 Höhenkote über NN, z.B. 489 m über NN

**12 Grundstücksteilungen**

- 12.1 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind Grundstücksteilungen bis einschließlich 31.12.2000 genehmigungspflichtig.
- 13 Der Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. V in der Fassung vom 21.02.1996

**B Hinweise**

- bestehende Grundstücksgrenze
- aufzuhebende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksteilung
- 148 Flurstücksnummer, z.B. 148
- Höhenlinie
- In den Eingabepänen ist das vorhandene Gelände sowie die notwendige bzw. beabsichtigte Aufschüttung darzustellen.
- Wasserrechtliche Vorgaben
  - 7.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
  - 7.2 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale gemeindliche Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen sein.
  - 7.3 Gegen ggf. auftretendes Schicht- bzw. Grundwasser sowie gegen oberflächlich vom Hang ablaufendes Niederschlagswasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern.
  - 7.4 Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt zu beantragen.

- 7.5 Der Umfang befestigter Flächen ist so gering wie möglich zu halten. Die Flächen für oberirdische Stellplätze, Grundstückszufahrten, Geh- und Radwege sind soweit möglich unversiegelt bzw. mit der Möglichkeit flächiger Versickerung anzulegen.
- 7.6 Unverschmutztes, gesammeltes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig zu versickern. Ausreichende Flächen sind hierfür vorzusehen.
- 7.7 Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung sind nach dem ATV-Arbeitsblatt A 138 zu bemessen und zu errichten. Dabei sollte aus Gründen des Grundwasserschutzes, soweit dies möglich ist, der Flächenversickerung der Vorzug vor der Schichtversickerung gegeben werden. Außerdem soll die Eindringtiefe von Sickerfällen 5 m nicht überschreiten. Abweichungen sind nur in begründeten Einzelfällen zulässig. Wobei besonders darauf zu achten ist, daß grundwasserschützende Deckschichten nicht durchstoßen werden.
- 8 Im Baugebiet ist mit Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen infolge der Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen zu rechnen.
- 9 Über die Festsetzungen hinausgehende erforderliche Ausgleichsmaßnahmen werden auf den Flächen der ehemaligen gemeindlichen Kläranlage vorgenommen
- 10 Kartgrundlage NO-X-17-1  
Die Planunterlage ist zu Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Planfertiger: München, den .....  
.....  
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

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