Gemeinde **Finning**
VG Windach, Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan Am Kreuzberg, Teil I

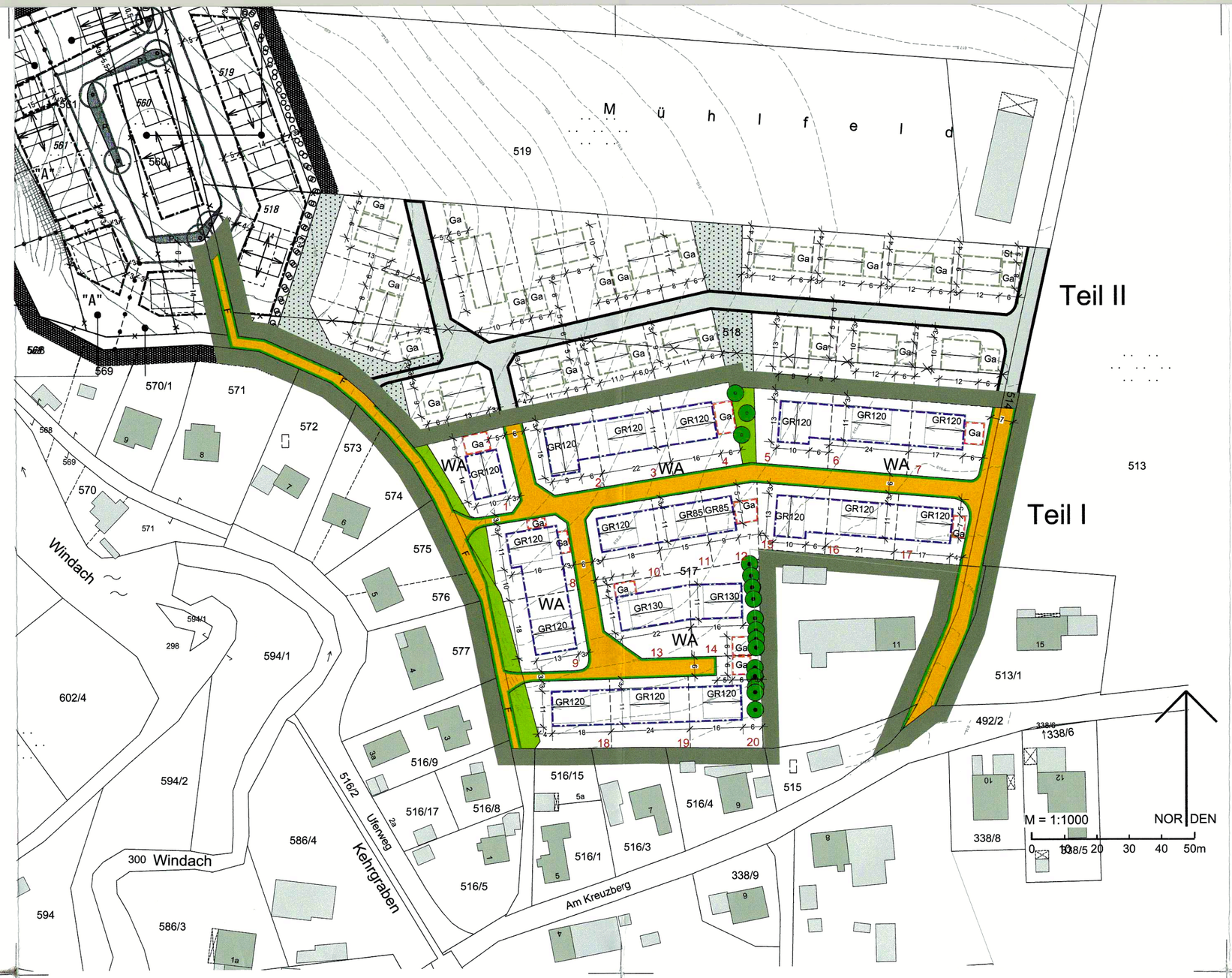
Planfertiger Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 3. OG,
80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02-0
Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Az.: 610-41/2-23 Bearb.: Martin/Beregovskaia/Dörr

Plandatum 10.06.2014

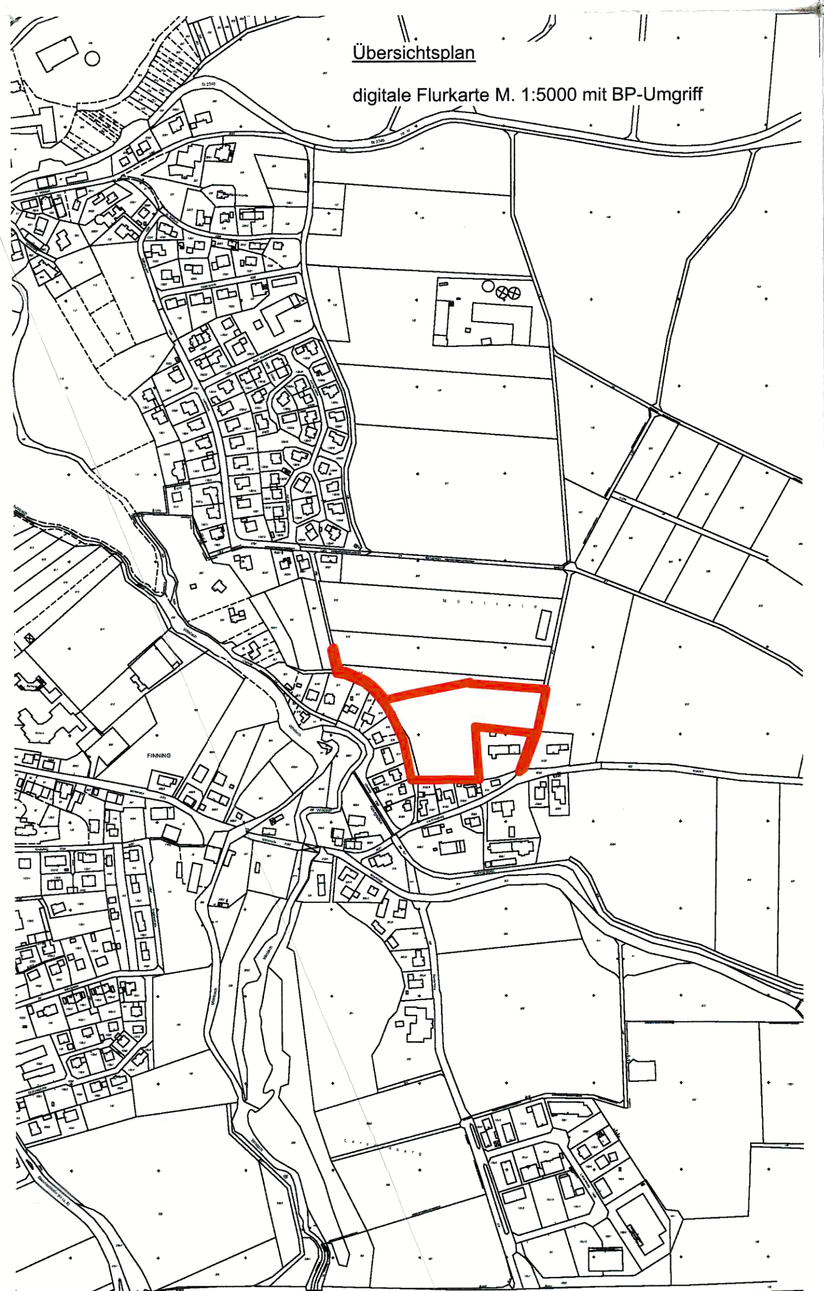
Satzung

Die Gemeinde Finning erlässt aufgrund §§2, 3, 4 und 10 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.



Übersichtsplan

digitale Flurkarte M. 1:5000 mit BP-Umgriff



A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der Nutzung

2.1 **WA** Das Bauland wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 **GR 120** höchstzulässige Grundfläche je Baugrundstück in Quadratmetern; z.B. 120 qm

3.2 Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO sind Überschreitungen der festgesetzten Grundfläche durch Grundflächen von Vordächer, Balkone, Außentreppen, Kellerschächte sowie für Wintergärten und Terrassen bis maximal 15 % ausnahmsweise pro Baugrundstück zulässig. Die Größe der Wintergärten (verglaste Anbauten) darf dabei max. 12 qm betragen.

3.3 Überschreitungen durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen sind bis zu 100 % der festgesetzten Grundfläche zulässig.

Das Summenmaß aller Baulichen Anlagen einschließlich der im §19 Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen darf eine max. GRZ 0,5 nicht überschreiten.

3.4 Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

4 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

4.1 Es wird offene Bauweise festgesetzt.

4.2 Baugrenze

4.3 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Grundflächen von untergeordneten baulichen Anlagen wie z.B. Außentreppen sowie für Nebenanlagen wie z.B. Wintergärten und Terrassen um bis zu 1,5 m überschritten werden.

4.4 Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

4.5 Pro Einzelhaus sind max. zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Pro Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig.

4.6 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

5 Bauliche Gestaltung

5.1 Es sind 2 Haustypen zugelassen:

- Typ I - Wandhöhe 5,0 m bis max. 6,0 m / Dachneigung 10°-20°
- Typ II - Wandhöhe max. 4,0 m / Dachneigung 35°-40°

5.2 Die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens darf max. 0,30 m über oder unter der Fahrbahn-Oberkante der das Grundstück erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche liegen.

5.3 Die maximal zulässige Wandhöhe wird gemessen von der festgesetzten Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

5.4 Hauptfirstrichtungen – Hauptgebäude. Die Hauptfirstrichtung muss über die Längsseite des Gebäudes verlaufen.

5.5 Für Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer zulässig. Die zulässige Dachneigung für Pultdächer beträgt max. 18°. Satteldächer sind symmetrisch auszuführen. Die Firsthöhe von 8,80 m darf nicht überschritten werden.

Für Garagen und Nebengebäude sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung ab 5° zulässig.

5.6 Zwerchgiebel und Wiederkehr sind zulässig. Die Gesamtbreite darf max. 1/3 der Gebäudelänge betragen, sie müssen dem Hauptgebäude untergeordnet sein. Höhendifferenz zum First 0,50 m. Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Die max. Breite ist 1,50 m. Gauben haben untereinander und zum Ortgang mindest. ihre Breite als Abstand einzuhalten. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf max. 1/3 der Gebäudelänge pro Hausseite betragen.

5.7 Doppelhaushälften, Garagen und Carports mit gemeinsamem Grenzanbau sind höhengleich mit gleicher Dachneigung auszuführen.

6 Öffentliche Verkehrsflächen

6.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche

6.2 Straßenbegrenzungslinie

6.3 Fußweg, für gärtnerische Pflegemaßnahmen befahrbar

7 Garagen, Stellplätze, Nebengebäude

7.1 Ga Garagen

Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Baufäume für Garagen und Nebengebäude zulässig. Außerhalb dieser Flächen sind offene Stellplätze zulässig. Mit ihrer Längsseite (ohne Zufahrt) haben Garagen und Carports einen Abstand zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen von 0,5 m einzuhalten. Die Längsseiten sind mit Kletterpflanzen oder Hecken zu begrünen. Für Zufahrten und Stellplätze sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

7.2 Je Baugrundstück sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO allgemein zulässig. Diese sind bis zu einer Grundfläche von max. 20 qm und 3 m Höhe zulässig. Art. 6 Abs. 9 BayBO ist zu beachten.

8 Grünordnung

8.1 Öffentliche Grünfläche

8.2 Bäume vorhanden

8.3 zu pflanzende Bäume. Die Anzahl der Bäume ist verbindlich. Die Situierung der Bäume kann gegenüber der Planzeichnung abweichen.

8.4 Die unbebauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind von den Grundstückseigentümern zu pflegen und dauerhalt zu erhalten. Pro Wohneinheit ist mind. 1 Baum 2. Ordnung zu pflanzen (u.a. Obstbäume). Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.

8.5 Die zu pflanzenden Bäume müssen zum Zeitpunkt der Pflanzung mindestens folgender Qualität entsprechen: Bäume 2. Ordnung: Hochstamm, aus extra weiten Stand, 4xv, StU 20-25

8.6 Abgrabungen und Aufschüttungen sind zur Anlage von Zufahrten, Hauszugängen und Terrassen allgemein zulässig. Sie sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

8.7 Einfriedungen sind nur als sockellose Einfriedungen (Bodenfreiheit mindestens 10cm) mit einer Höhe von max. 1,25 m zulässig. Sichtschutzwände zwischen Doppelhäusern sind bis zu einer Höhe von 2,50 m gemessen ab OK Erdgeschoss-Rohfußboden zulässig.

8.8 Das auf befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken zu sammeln und mit 1 l/s gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal abzuleiten. Pro Baugrundstück ist vom Bauherrn eine Regenrückhalteeinrichtung von mind. 3 m³ vorzusehen, die im Rahmen der Erschließungsarbeiten errichtet werden.

8.9 Ausgleichsfläche: Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Auf dem Flurstück 489 der Gemarkung Entraching werden insgesamt 3.720 qm als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Ziel ist die naturnahe Gestaltung des Südufers des Kehrgrabens durch Uferabflachungen und Pflanzungen von standortgerechten autochtonen Sträuchern der Herkunftsregion „Alpen und Alpenvorland, Tertiärhügelland, Schotterplatten und Schwäbisch-Bayerische Jungmoränenlandschaft" auf ca. einem Drittel der Fläche vorgesehen. Die Gehölze sind im Dreiecksverband mit einem Pflanzabstand von 1,5 m zu setzen. Zu verwenden sind Gehölze der Pflanzqualität vStr, 3 Tr., 60 – 100 cm.
Im Turnus von 10 Jahren ist jeweils ein Drittel der Gehölze auf den Stock zu setzen.

Zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist ein Pflanzabstand von zwei Metern einzuhalten.

Die abgeflachten Ufer sind mit autochtonem Saatgut für Feuchtwiesen der Herkunftsregion „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion" zu begrünen. Die Mahd erfolgt einmal jährlich frühestens Mitte Juli.

Die Uferabflachungen sind in Abstimmung mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt durchzuführen.

Die übrige Ausgleichsfläche ist als extensives Grünland zu entwickeln. Die Mahd erfolgt einmal jährlich frühestens Mitte Juni.

Schnitt- und Mähgut sind von der Fläche zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen.

Die Ausbringung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln auf der Ausgleichsfläche ist untersagt.

Die Herstellung und Pflege der Ausgleichsflächen ist spätestens ab der Fertigstellung der Baumaßnahme bzw. in der darauffolgenden Pflanzperiode auszuführen.

Die Verpflichtung zur Durchführung der notwendigen Pflegemaßnahmen zur Herstellung und Entwicklung der Kompensationsmaßnahme endet mit Erreichung des Kompensationszieles nach spätestens 25 Jahren.

8.10 Lage der Ausgleichsfläche

9 Bemaßung

9.1 10 Maßzahl in Metern

B Hinweise

1 bestehende Grundstücksgrenze

2 518 Flurstücksnummer, z.B. Fl. Nr. 518

3 entfallende Grundstücksgrenze

4 vorgeschlagene Grundstücksgrenze

5 Gebäudevorschlag

6 Höhenlinien

7 1 Nummerierung der Baugrundstücke

8 Es wird darauf hingewiesen, dass mit Lärm- und Geruchsbelästigungen aus der benachbarten landwirtschaftlichen Flur, auch abends sowie an Sonn- und Feiertagen, zu rechnen ist.

9 Es wird darauf hingewiesen, dass der Grundschutz für die Löschwasserversorgung gemäß DVGW W 405 sicher zu stellen ist.

10 Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung eines Vorhabens zu Tage kommen, der Meldepflicht nach Art. 8 DschG unterliegen und der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt gemacht werden müssen.

11 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserver- und -entsorgungsanlage angeschlossen sein. Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Landsberg a.L. zu beantragen. Bauwerke sind auftriebssicher, in das Grundwasser eintauchende Gebäudeteile, sowie deren Zugänge, wasserdicht auszuführen. Die Versickerung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen wird durch die NWFreiV geregelt. Unverschmutztes Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit flächenhaft über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht in das Grundwasser eingeleitet werden. In Ausnahmefällen kann das Niederschlagswasser auch über Rigolen, Sickerrohre versickert werden. Dabei müssen die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) beachtet werden. Wenn die Maßnahmen der NWFreiV und der TRENGW eingehalten werden, dann ist die Versickerung genehmigungsfrei. In anderen Fällen wird über die Zulässigkeit der Versickerung in einem Wasserrechtsverfahren entschieden.

12 Die technischen Details der in Ziff. 7.8 festgesetzten Niederschlagswasserrückhalteeinrichtungen richten sich nach den einschlägigen Regelwerken, wie TRENGW, TRENGO und NWFreiV, DWA (ATV)-Arbeitsblätter, und sind ggf. mit den Fachbehörden abzustimmen. Die Abnahme der Regenrückhalteeinrichtung erfolgt durch die Ammerseewerke gKU.

13 Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt, ist deren Ausmaß umgehend von einem einschlägigen Ingenieurbüro durch horizontale und vertikale Abgrenzung zu bestimmen und dem Landratsamt Landsberg a.L. mitzuteilen.

14 Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nicht überbaut werden. Es ist ein Mindestabstand von Baumpflanzungen von 2,5 m zu diesen Leitungen einzuhalten. Ansonsten sind die Schutzmaßnahmen nach dem DVGW Arbeitsblatt GW 125 herzustellen.

15 Vor Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen auf dem Flurstück 489 der Gemarkung Entraching ist mit dem Landratsamt Landsberg am Lech und dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim abzuklären, ob eine wasserrechtliche Genehmigung gemäß § 68 WHG erforderlich ist.

16 In der Zone II des Wasserschutzgebietes dürfen keine tief wurzelnden Gehölze gepflanzt werden.

Kartengrundlage: digitale Kartengrundlage

Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit.
Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger: München, den 24.9.2014
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Finning, den 29.09.2014
(Siegfried Weißenbach, Erster Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat Finning am 08.05.2012 gefasst und am 18.05.2012 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 26.11.2013 hat in der Zeit vom 16.01.2014 bis 17.02.2014 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 26.11.2013 hat in der Zeit vom 16.01.2014 bis 17.02.2014 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat Finning am 11.03.2014 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 11.03.2014 hat in der Zeit vom 17.04.2014 bis 19.05.2014 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 10.06.2014 wurde vom Gemeinderat Finning am 02.09.2014 gefasst.

(Siegel) Finning, den 29.09.2014
(Weißenbach, 1. Bürgermeister)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 30.09.2014 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 10.06.14 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

(Siegel) Finning, den 30.09.2014
(Weißenbach, 1. Bürgermeister)