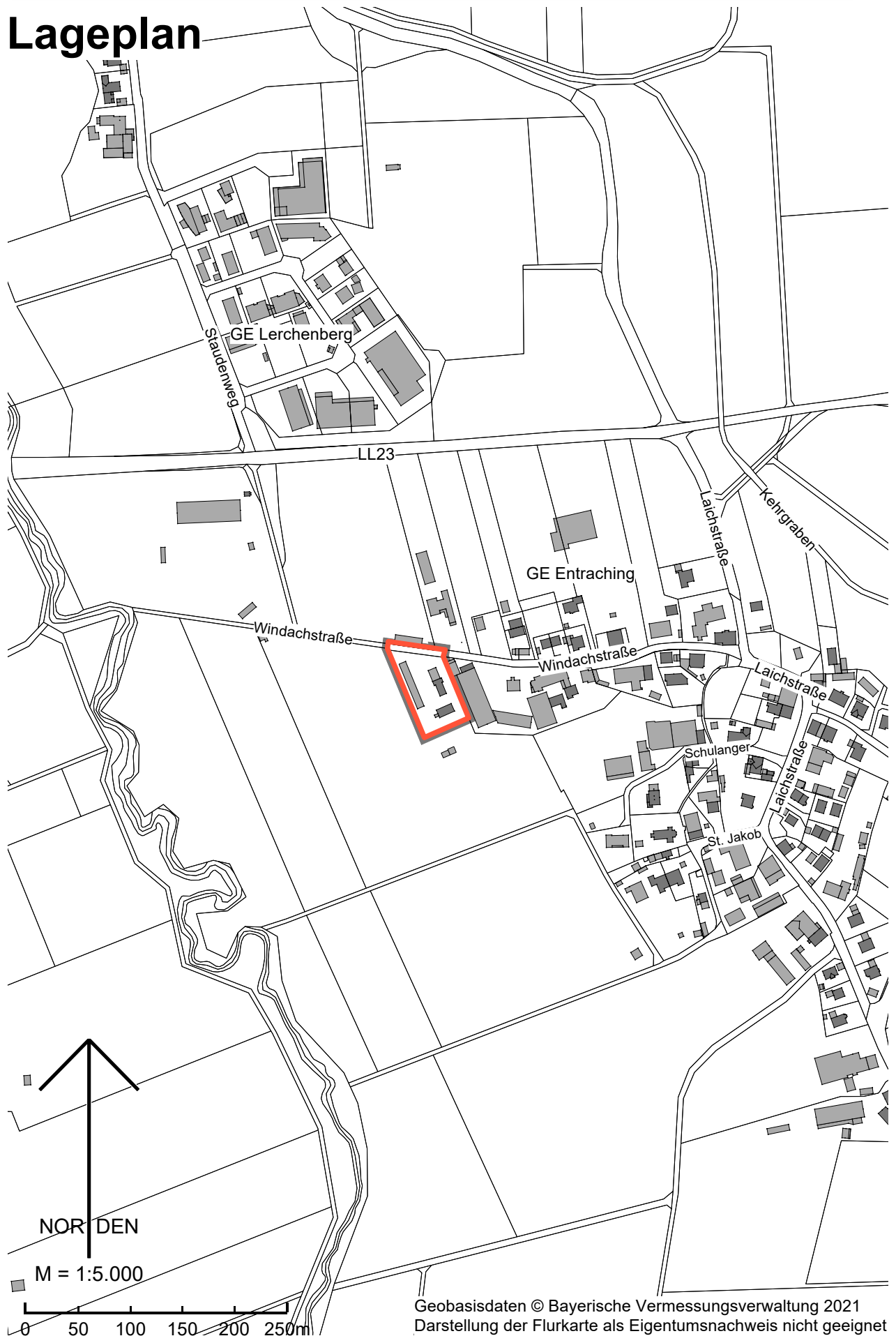


Gemeinde	<b>Finning</b> Lkr. Landsberg am Lech
Bebauungsplan	1. Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Garten- und Landschafts- bau“ in Entraching
Planung	<b>PV</b> Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Briceño <span style="float: right;">QS: Goetz</span>
Aktenzeichen	FIN 2-34
Plandatum	20.12.2022 (2. Entwurf) 26.07.2022 (Entwurf)

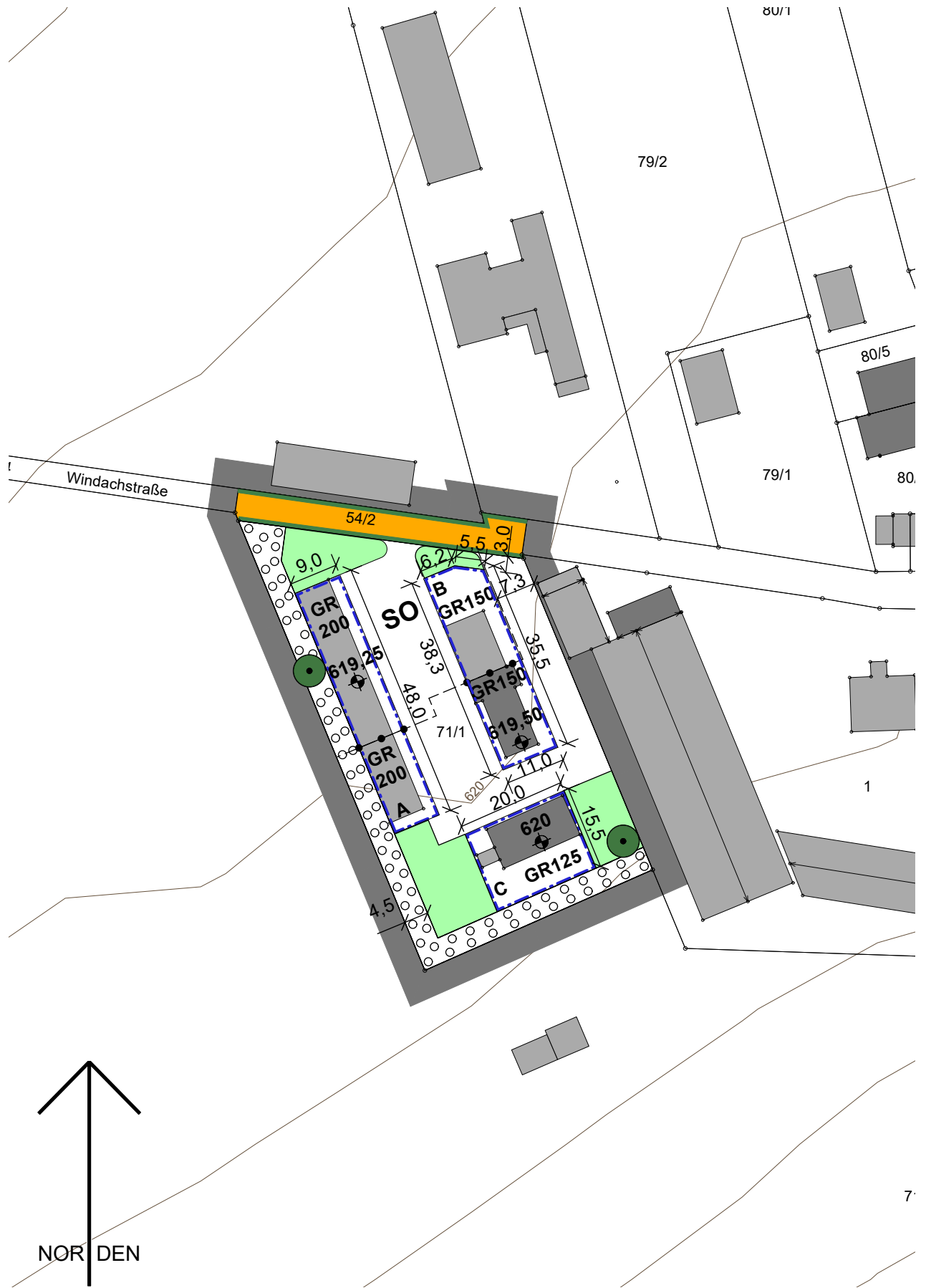
## Satzung

Die Gemeinde Finning 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.

# Lageplan

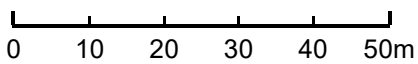


Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021  
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet



NOR DEN



M = 1:1.000



Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den Bebauungsplan „Gemeinde Finning Bebauungsplan für das Sondergebiet Garten- und Landschaftsbau in Eintraching umfassend das Grundstück Fl.Nr. 71/1 sowie Teilflächen aus Fl. Nr. 54/2, Gemarkung Entraching“ in der Fassung vom 24.11.1998.

## A Festsetzungen

### 1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2  Abgrenzungen unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung.


### 2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 **SO** Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO „Garten- und Landschaftsbau“

Zulässig sind ausschließlich:


- Betriebe für Garten- und Landschaftsbau mit den erforderlichen untergeordneten Nutzungen, z.B. Anlieferung, Lager, Verwaltung, Büronutzung
- Verkaufs- und Ausstellungsfläche von insgesamt 100 m<sup>2</sup>
- Wohnnutzungen und Betriebsleiterwohnungen

### 3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 **GR 150** zulässige Grundfläche in Quadratmetern, z.B. 150 m<sup>2</sup>
- 3.2 Für Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche von 20 % der zulässigen Grundfläche nach A 3.1 festgesetzt.
- 3.3 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.
- 3.4 Es sind max. 2 Wohnungen in Wohngebäuden (Bauplatz C) zulässig. Im Betriebsgebäude dürfen max. 2 Personalwohnungen und/ oder Betriebsleiterwohnungen (Bauplatz B) umfassen.
- 3.5 **620**  Höhenbezugspunkt in Meter über Normalhöhen-Null, z.B. 620 m ü. NHN.

- 3.6 Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses von Neubauten ist mindestens 25 cm über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt nach A 3.5 herzustellen. Hiervon ausgenommen sind Gebäude, die von Betriebsfahrzeugen befahren werden müssen. Bestandsgebäude und Neubauten, die aufgrund nutzungsbedingter Anforderungen Satz 1 nicht entsprechen können, sind bis 25 cm über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann bzw. schadlos aus dem Gebäude abfließen kann.
- 3.7 Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 8,0 m. Die Firsthöhe wird gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt nach A 3.6 und A 3.5 bis zum höchsten Punkt des Daches.
- 3.8 Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber den festgesetzten Höhenbezugspunkten nach A 3.6 und A 3.5 sind bis zu einer Höhe von maximal 0,75 m zulässig.

## 4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen

- 4.1  Baugrenze
- 4.2 In Bauplatz A und B wird geschlossene Bauweise und in Bauplatz C offene Bauweise festgesetzt.
- 4.3 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Außentreppen, Vordächer und Balkone um bis zu 1,5 m, durch Terrassen und Terrassenüberdachungen um bis zu 3,0 m und bis zu einer Fläche von insgesamt 20 m<sup>2</sup> überschritten werden.

## 5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen


Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO mit einer Fläche von insgesamt 100 m<sup>2</sup> sowie Garagen, Carports und offene Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

## 6 Bauliche Gestaltung

- 6.1 Es sind nur symmetrische Satteldächer und Pultdächer zulässig. Bei Satteldächern beträgt die zulässige Dachneigung 30° bis 42°, bei Pultdächern 5° bis 35°.
- 6.2 Die Dachflächen sind mit Dachsteinen oder Ziegeln im Farbton rot, rot-braun, anthrazit auszuführen. Für Vordächer und Wintergärten ist darüber hinaus Glas zulässig. Dachbegrünungen sind zulässig.
- 6.3 Dachaufbauten sind ab einer Mindestdachneigung der Hauptdachfläche von 33° als Gauben oder Quergiebel zulässig. Die Außenbreite von Gauben beträgt max. 2,0 m Außenmaß. Der Abstand von Gauben zum Ortgang beträgt mind. 3,0 m, von Quergiebel max. 3,5 m, untereinander mind. 2,0 m. Die Oberkante der Gauben muss mind. 0,5 m unter dem First des Hauptdaches zurückbleiben und in einer Ebene angeordnet sein. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

- 6.4 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.
- 6.5 Als Wandmaterial ist nur heller Verputz oder Holzverschalung zulässig.
- 6.6 Lichtwerbungen jeder Art sowie Werbeanlagen an Einfriedungen sind unzulässig. Werbeanlagen an Fassaden dürfen die Unterkante der Traufe in keinem Fall überschreiten.

## 7 Verkehrsflächen

- 7.1  Öffentliche Verkehrsfläche
- 7.2  Straßenbegrenzungslinie

- 7.3 Die nicht überbauten Flächen der bebaubaren Grundstücksflächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

## 8 Grünordnung

- 8.1  zu erhaltender Baum

- 8.2  Ortsrandeingrünung

Innerhalb der Fläche für Ortsrandeingrünung ist die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig. Innerhalb der so festgesetzten Fläche sind drei Reihen zertifiziert gebietseigener, standortgerechter Gehölze im Dreiecksverband mit einem Abstand von max. 1,5 m zu pflanzen. Bäume und Sträucher sind im Verhältnis 1:10 zu verwenden.

- 8.3  Private Grünfläche

Die private Grünfläche ist unbefestigt zu halten und gärtnerisch zu gestalten.

- 8.4 Mindest-Pflanzqualitäten
- Für Strauchpflanzungen sind zertifiziert gebietseigene, standortgerechte Sträucher, zweimal verpflanzt, 60 – 100 cm, mit 8 Trieben zu verwenden.
  - Für Baumpflanzungen sind zertifiziert gebietseigene, standortgerechte Bäume als Hochstämme, mindestens dreimal bis viermal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 20 – 25 cm und einem Kronenansatz bei 4,5 m Höhe zu pflanzen.
- 8.5 Bestehende Gehölze, die den Anforderungen an die festgesetzte Mindest-Pflanzqualität entsprechen, sind anzurechnen.

8.6 Ausfallende Gehölze sind in der festgesetzten Pflanzqualität spätestens in der dem Ausfall folgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen.

## 9 Wasserwirtschaft

Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig. Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

## 10 Bemaßung


10.1  Maßzahl in Metern, z.B. 20,0 m

## B Hinweise

1  bestehende Grundstücksgrenze

2  Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

3  Flurstücksnummer

4  bestehende Bebauung

5  Bauplatz, z.B. A

6 Auf die Beachtung folgender Satzungen der Gemeinde Finning in ihrer jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen:

- Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung (Stellplatz- und Garagensatzung) vom 27.01.2022.
- Satzung über die abweichenden Abstandsflächentiefen vom 27.01.2021.
- 1. Änderungssatzung zur Satzung über die abweichenden Abstandsflächentiefen vom 14.06.2021.
- Satzung über Einfriedungen (Einfriedungssatzung) vom 19.04.2022.

## 7 Grünordnung

7.1 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.

7.2 Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.

7.3 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:

### Bäume:

Acer campestre (Feld-Ahorn)  
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)  
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)  
Betula pendula (Sand-Birke)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Fagus sylvatica (Rot-Buche)  
Prunus avium (Vogel-Kirsche)  
Pyrus pyraister (Wild-Birne)  
Quercus petraea (Trauben-Eiche)  
Quercus robur (Stiel-Eiche)  
Sorbus aria (Echte Mehlbeere)  
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)  
Tilia cordata (Winter-Linde)  
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)

### Sträucher:

Carpinus betulus (Hainbuche)  
Cornus mas (Kornelkirsche)  
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)  
Corylus avellana (Haselnuss)  
Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)  
Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)  
Fragula alnus (Faulbaum)  
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)  
Ligustrum vulgare (Liguster)  
Prunus spinosa (Schlehe)  
Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)  
Rosa arvensis (Feld-Rose)  
Salix caprea (Sal-Weide)  
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)  
Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)  
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

## 7.4 Artenschutz

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

## 8 Immissionsschutz

Eventuell erforderliche passive Schallschutzmaßnahmen bei Wohnnutzungen bleiben den Baugenehmigungsverfahren vorbehalten, wenn die konkrete Planung feststeht. Die Erforderlichkeit von passiven Schallschutzmaßnahmen ist vom Bauherren eigenverantwortlich zu ermitteln und ggf. herzustellen.

## 9 Niederschlagswasser

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versicherung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreis-Verwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1



Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

#### 10 Denkmalpflege

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.

#### 11 Vorbeugender Brandschutz

Die Feuerwehruzufahrten sowie Bewegungsflächen sind nach DIN 14090 einzurichten und zu unterhalten. Die Löschwasserversorgung ist nach dem Regelwerk DVGW-W 405 sicher zu stellen. Die Richtlinie über die Flächen der Feuerwehr sind einzuhaken sowie die technischen Baubestimmungen.

#### 12 Altlasten/Bodenschutz

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.

Sollten derartige Erkenntnisse beim Planungsträger vorhanden sein, die sich Z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Bodenauffüllungen ableiten lassen oder Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit im Zuge der Baumaßnahmen oder Nutzung bekannt werden, so sind diese gemäß § 9 Abs.5 Nr. 3 BauGB zu berücksichtigen. In diesem Fall ist die untere Abfall- / Bodenschutzbehörde gemäß § 47 Abs. 3 KrWG und Art. 1 Satz 1 und 2 i.V.m. Art 12 BayBodSchG zu informieren. Die weiteren Maßnahmen wie Aushubüberwachung nach § 51 Abs. 1 Nrn. 1 u. 2 KrWG und Art. 26 BayAbfG i.V.m. § 10 Abs. 2 Nrn. 5 - 8 KrWG, die Abstimmung von Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 und § 3 Nachweisverordnung und ggfs. Nachfolgende Beweissicherungsuntersuchen nach Abs. 1 S. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BBodSchG sind mit der unteren Abfall-/ Bodenschutzbehörde abzustimmen

Kartengrundlage	Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 06/2021. 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.
Planfertiger	München, den .....  ..... <b>PV</b> Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Gemeinde	Finning, den .....  ..... Erster Bürgermeister Siegfried Weißenbach

## Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 17.11.2020 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... öffentlich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 26.07.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.10.2022 bis 29.09.2022 öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 26.07.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.09.2022 bis 28.11.2022 beteiligt.
4. Der 2. Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 20.12.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem 2. Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 20.12.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut beteiligt.
6. Die Gemeinde Finning hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Finning, den .....

(Siegel)

.....  
Erster Bürgermeister Siegfried Weißenbach

7. Ausgefertigt

Finning, den .....

(Siegel)

.....  
Erster Bürgermeister Siegfried Weißenbach

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Finning, den .....

(Siegel)

.....  
Erster Bürgermeister Siegfried Weißenbach