

Gemeinde

FINSING

LANDKREIS ERDING

Bebauungsplan

0. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

NEUFINSING - SÜD (BEREICH AHORNWEG)

nach dem Wohnungsbau-erleichterungsgesetz

VEREINFACHTE ÄNDERUNG

506, 609/3 Teil, 494/1 Teil, 493/6, 610 Teil, 624 Teil

Flurnummern

Planfertiger

pdg planungs- und bauleistungs-gesellschaft mbH



Bessersh 7 8000 HÄHNCHEN 92 TEL. 0917/148120

Plandatum


13.7.92
27.7.92
23.11.92
21.04.94 - VEREINFACHTE ÄNDERUNG

A. FESTSETZUNGEN



1. Geltungsbereich und Gebietsabgrenzung bzw. -zusammenfassung

- a)  Abgrenzung der Geltungsbereiche der Bebauungsplanänderungen
- b)  Abgrenzung von Gebieten unterschiedlicher Nutzung



2. Art der baulichen Nutzung

- a)  allgemeines Wohngebiet gemäß § 9 Baugesetzbuch - BauGB - in Verbindung mit § 4 BauNutzungsverordnung - Bau NVO.

3. Maß der baulichen Nutzung



- a)  zwei Vollgeschosse zwingend
- b) z. B.  maximal zulässige Geschosfläche pro Grundstücksparzelle in qm

4. Oberbaubare Grundstücksfläche (Bauraum)

-  Baugrenze
-  Baulinie

5. Die Grundflächenzahl gemäß § 19 der BauNutzungsverordnung - Bau NVO - darf je Grundstücksparzelle 0,4 betragen.

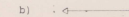
6. Bauweise der Hauptgebäude und Abstandflächen

- a)  nur Doppelhäuser zulässig
- b)  nur Reihenhäuser zulässig

7. Höhe der Hauptgebäude

- a) Die Wandhöhe, gemessen zwischen natürlicher Geländeoberfläche und Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut an der Traufseite des Gebäudes, wird auf 6,00 m festgesetzt. Außenwand ist Rohbauaußenkante.
- b) Die Sockelhöhe, gemessen zwischen natürlicher Geländeoberfläche und Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Erdgeschoß-Fußboden darf maximal 30 cm betragen.
- c) Aufschüttungen und Abgrabungen sind nicht zulässig.


8. Bauliche Gestaltung der Hauptgebäude


- a) Dächer sind als Satteldächer auszubilden
- b)  vorgeschriebene Hauptfirstrichtung

Fortsetzung Punkt 13 - Grünordnung

c) Die aufgrund dieser Festsetzungen zu pflanzenden Gehölze sind auf Dauer zu erhalten und erforderlichenfalls zu ersetzen.

d) Für die aufgrund dieser Festsetzungen zu pflanzenden Gehölze sind folgende Arten zulässig:


Bäume: 
Erie, Esche, Bergahorn, Eiche, Linde, Traubenkirsche, Birke

Sträucher: 
Hanfjäger, Pfaffenhütchen, Hasel, Schneeball, Weißdorn, Faulbaum, Holunder, Schliehe, Heckenkirsche, Johannisbeere

e) Für die aufgrund dieser Festsetzungen zu pflanzenden Gehölze sind folgende Mindestgrößen vorgeschrieben:

Bäume:
Stammumfang 20 cm, Höhe 4 m
Sträucher:
Höhe 100 cm

14. Maßangaben

- a)  Längemaß in Metern (z. B. 16 m)

c) Die Dachneigung wird auf 35° festgesetzt.

d) Zur Dachendeckung ist nur Frankfurter Pflanze o.ä. in Rottönen zulässig.

e) Je Dachseite und Doppelhaushälfte ist max. eine Dachgaube bei einer Dachneigung zwischen 35° und 40° zulässig. Die Gauben sind stehend, mit einer max. Breite von 1,5 m und einer max. Höhe von 1,7 m auszuführen. Die Höhe der Gaube wird bis zum Traufpunkt gemessen.

f) Für die Gebäude-Außenhaut sind nur die Materialien weicher Verputz und Holz zulässig.

g) Gebäudevorbauten aus Glas (Veranden, Wintergärten) sind innerhalb des Bauraums allgemein zulässig sowie bei einer Überschreitung der Baugrenze um max. 2,0 m ausnahmsweise zulässig, wenn nachbarschützende Rechte nicht verletzt werden.

h) Hausgruppen und Doppelhäuser sind einheitlich zu gestalten.

9. Garagen und Nebenanlagen

a) Pro Wohneinheit sind mindestens 1,0 PKW-Stellplätze zu errichten. Als Garagen sind auch überdachte Holzkonstruktionen mit begründeten Sozialerwägungen zulässig.

b) Garagen sind bei Hausgruppen innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Stellplätze dürfen ausnahmsweise auch außerhalb des Bauraums errichtet werden. Bei Doppel- und Einzelhäusern können sie auch innerhalb des Bauraums errichtet werden. Sie müssen jedoch an der Einfahrtsseite mindestens 3,0 m vom Fahrbahnrand entfernt sein.

c) Bauraum für Einzel-, Doppelgaragen und Stellplätze einschl. Zufahrt

d) Standplätze für Abfallbehälter sind in die Garagenbauten zu integrieren bzw. geeignete Vorrichtungen auf der hierfür vorgesehenen Fläche zu installieren.

e) Für die bauliche Gestaltung von Garagen und Nebenanlagen gelten die für Hauptgebäude erlassenen Gestaltungsfestsetzungen (Ziffer 8 dieser Festsetzungen) sinngemäß. Die Dachausbildung und die Dachneigung sind an das Hauptgebäude anzupassen.








10. Einfriedigungen

a) Als Einfriedigungen sind nur Heckenpflanzungen, sockellose Zäune mit senkrechten Holzlatten oder sockellose, rostgeschützte Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung zulässig.

b) Garageneinfahrten dürfen bis zu einer Entfernung von 5,0 m bis zum Fahrbahnrand hin nicht eingefriedet werden.

c) Die Höhe der Einfriedigungen darf entlang der öffentlichen Verkehrsfläche 1,0 m, zu Nachbargrundstücken 1,20 m (Heckenhöhe bis 2,0 m) gemessen ab natürlicher Geländeoberfläche, nicht überschreiten.

B. HINWEISE

- 1.  bestehende Grundstücksgrenze
- 2.  aufzuhebende Grundstücksgrenze
- 3.  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 4.  bestehende Flurstücksnummer (z. B. 609/3)
- 5.  bestehendes Hauptgebäude
- 6.  bestehendes Nebengebäude
- 7.  vorgeschlagene Anordnung der Baukörper mit Firstrichtung







8. Erschließungsvoraussetzungen

Zu einer gesicherten Erschließung im Sinne des § 30 BauGB zählen unter anderem:

- a) Alle Bauvorhaben sind an das öffentliche Netz der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung anzuschließen.
- b) Alle Bauvorhaben sind gegen den hohen Grundwasserstand zu sichern.

d) An der Südseite der Baugrundstücke wird zur Befestigung des Gartenzaunes ein nicht sichtbares Fundament zugelassen.

11. Verkehr

- a)  Straßenbegrenzungslinie (Begrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen)
- b)  Fahrbahn bzw. Geh- und Radweg
- c)  Straßenbegleitgrün mit festgesetzten Straßebäumen (s.Ziff. 13 b)
- d)  Sichtdreieck für den Straßenverkehr; innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung, Bepflanzung oder Lagerung von mehr als 1,0 m Höhe über Straßeneberkante unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzelstehende, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz über 2,5 m Höhe.
- e)  vorgeschriebene Lage der Grundstückszufahrt
- f)  Für die Befestigung von Grundstückszufahrten sowie privaten Verkehrsflächen sind wasser-durchlässige Beläge zu verwenden (wassergebundene Decke oder kleinteilige, weitfügige Pflaster).

12. Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsanlagen einschl. Strom- und Telefonleitungen sind unterirdisch auszuführen.

13. Grünordnung

- a) Innerhalb der Baugrundstücke sind pro angefangene 200 qm Fläche mindestens ein Baum und ein Strauch der festgesetzten Art und Größe (s.Ziff. 13 d) zu pflanzen.
- b) Das Straßenbegleitgrün ist mit den dargestellten Sträuchern der festgesetzten Art (s.Ziff. 13 d) zu bepflanzen.

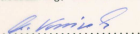
Verfahrensvermerke

Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Neufinsing Süd, Bereich Ahornweg", gemäß § 13 BauGB

Der seit 02.04.1993 rechtsverbindliche Bebauungsplan "Neufinsing-Süd, Bereich Ahornweg" wird im vereinfachten Änderungsverfahren gem. § 13 Baugesetzbuch geändert. Die Eigentümer der von der Änderung betroffenen Grundstücke wurden am Verfahren beteiligt. Anregungen und Bedenken gingen nicht ein.

Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes gem. § 13 BauGB wurde vom Gemeinderat am 07.07.94... und am 28.08.94... gefasst.

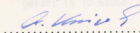
Neufinsing, den 08.08.94.....


1. Bürgermeister



Der Gemeinderat der Gemeinde Finsing hat mit Beschluss vom 20.06.94..... die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB in der Fassung vom 21.03.94..... als Satzung beschlossen.

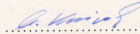
Neufinsing, den 08.08.94.....


1. Bürgermeister



Die Änderung des Bebauungsplans wurde am 15.07.94... ortsüblich bekanntgemacht. die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Neufinsing, den 08.08.94.....


1. Bürgermeister

