SATZUNG

Die Gemeinde Pliening erlässt aufgrund

des Baugesetzbuches (BauGB),
der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (PlanzV 90),
des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
des Bundesnaturschutzgesetztes (BNatSchG) i.V.m. dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

in der jeweils zum Datum des Satzungsbeschlusses letztgültigen Fassung diesen Bebauungsplan

Gelting - nördlich der Straße "Am Tanzfleckl" - 2. Änderung

als Satzung.

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches alle bisherigen rechtskräftigen Bebauungspläne

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
2. Baugrenze
3. WA — Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)
4. II — Maximale Zahl der Vollgeschosse, z.B. zwei Vollgeschosse
5. GR 180 — Höchstmaß der zulässigen Grundflächen inkl. Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO, z.B. 180 m².
6. E D — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
7. E — Nur Einzelhäuser zulässig
8. O — Offene Bauweise (§ 22 (1) BauNVO
9. Straßenbegrenzungslinie
10. Straßenverkehrsfläche
11. P — Parkfläche, öffentlich
12. Ga — Fläche für Garagen oder Carport
13. St — Fläche für oberirdische, offene Stellplätze
14. Fläche für Nebenanlagen (z.B. Gartenhaus)
15. Firstrichtung
16. Abgrenzung unterschiedlicher Maße der Nutzungen (§1(4) BauNVO)
17. SD — zulässige Dachform: Satteldach
18. WD — zulässige Dachform: Walmdach
19. DN 20-35° — zulässige Dachneigung 20-35 °
20. GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche: Öffentlicher Schmutzwasserkanal

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Der gesamte Geltungsbereich ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

1.2 Unzulässig sind:
1. Schank- und Speisewirtschaften
2. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO: Gartenbaubetriebe, Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse beträgt zwei.

2.2 Es wird für jedes Baugrundstück eine höchstzulässige Grundfläche GR festgesetzt. Überschreitungen der Grundfläche GR sind nicht zulässig.

2.3 Die Baugrenze darf durch folgende Bauteile um maximal 1,5 m überschritten werden:

Wintergärten, Vordächer, Balkone, Treppenanlagen, Kellerschächte

Terrassen und Terrassenüberdachungen dürfen die Baugrenze um maximal 3,0 m überschreiten.

In der Summe darf die Überschreitung der Baugrenze durch die vorgenannten Bauteile maximal die Hälfte der jeweiligen Fassadenlänge betragen.

Dachüberstände dürfen die Baugrenze auf ganzer Länge um maximal 1,0 m überschreiten.

2.4 Die Geltung der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Pliening vom 28.01.2021 in Verbindung mit der 1. Änderung der Abstandsflächensatzung vom 12.04.2021 wird angeordnet.

3. Bauweise

3.1 Es ist nur offene Bauweise zulässig.

3.2 Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

3.3 Es ist eine Wohneinheit je Einzelhaus zulässig.
Bei dem Wohnhaus auf Flur-Nr. 854/17 sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

4. Bauliche Gestaltung

4.1 Dachform

4.1.1 Als Dachform sind für Hauptgebäude ausschließlich Sattel- und Walmdächer mit mittigem First zulässig.

4.1.2 Für Garagen und erdgeschossige Anbauten sind auch Flachdächer zulässig.

4.1.3 Nur bei erdgeschossigen Anbauten sind auch Pultdächer bis 10° zulässig.

4.1.4 Es werden bei einer Dachneigung von mindestens 30 Grad je Dachseite eines Baukörpers maximal zwei Dachgauben oder Zwerchgiebel mit einem Außenmaß von jeweils höchstens 2,0 m zugelassen, je Doppelhaushälfte maximal eine Dachgaube oder ein Zwerchgiebel je Dachseite. Durch den Zwerchgiebel darf die zulässige Wandhöhe nach B 4.4.2 überschritten werden. Festsetzung B 2.4 bleibt unberührt.

4.1.5 Dachüberstände sind begrenzt am Giebel und an der Traufe auf 1,0 m.

4.2 Dachdeckung

4.2.1 Für Bedachungen sind nur Ziegel in rot oder anthrazit zulässig.

4.2.2 Sonnenkollektoren oder Photovoltaikeinrichtungen sind auf und in den Dachflächen zulässig.

4.3 Dachneigung

Für geneigte Dächer beträgt die zulässige Dachneigung 20° bis 35°.

4.4 Höhendefinition

4.4.1 Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens, von der Oberkante der Straßenmitte aus gemessen, darf 0,30 m nicht überschreiten.

4.4.2 Die Wandhöhe ist auf 6,50 m begrenzt. Auf Flur-Nr. 854/17 ist östlich des bestehenden Gebäudes eine Wandhöhe von maximal 3,00 m zulässig.

4.4.3 Die Wandhöhe wird gemessen vom Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bis zur Oberkante des natürlichen Geländes.

4.5 Abgrabungen

Abgrabungen und Abböschungen an Kellergeschossen sind nicht zulässig.

4.6 Erschließungsflächen, Zuwege

4.6.1 Für private und öffentliche Stellplätze und Garagenzufahrten werden wasserdurchlässige Beläge festgesetzt.

4.6.2 Sonstige befestigte Flächen sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

4.7 Stellplätze

Der Stellplatznachweis ist gemäß der gemeindlichen Stellplatz-Satzung in der Fassung vom 01.12.2020 in Verbindung mit der Fassung der 1. Änderung vom 12.04.2021 zu erbringen.

4.8 Einfriedungen

4.8.1 Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen dürfen nicht eingefriedet werden.

4.8.2 Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche dürfen eine maximale Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

4.8.3 Einfriedungen sind sockellos und am Boden durchlässig für Kleintiere auszuführen.

4.8.4 Terrassentrennwände sind mit einer Höhe bis zu 2,0 m und einer Tiefe bis zu 4,0 m zulässig.

4.9 Wasserrecht

Unterkellerungen haben wasserdicht und auftriebssicher zu erfolgen (weiße Wanne) Öffnungen an Gebäuden sind mindestens 25 cm hoch über Geländeoberkante zu setzen (Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen etc.)

5. Grünordnung

5.1 Je Grundstück ist pro angefangene 200 m2 Grundstücksfläche ein Baum der festgesetzten Art und Pflanzgröße zu pflanzen.

5.2 Die Mindestpflanzgröße für Bäume 2. Ordnung beträgt: H, 4xv, STU 20-25.

5.3 Bei der Pflanzung von Bäumen 1. und 2. Ordnung (H, 4xv, STU 20-25) ist die nachfolgende Positiv-Pflanzenauswahl zu berücksichtigen.

Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre - Feld-Ahorn
Alnus incana - Grau-Erle
Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus padus - Trauben-Kirsche
Sorbus aria - Mehlbeere
Sorbus aucuparia - Eberesche

Klimaangepasste Bäume 2.Ordnung:

Corylus colurna - Baumhasel
Fraxinus ornus - Blumen-Esche
Ostrya carpinifolia - Hopfenbuche

5.4 Die Pflanzung von Gehölzen aus nachfolgender Negativliste ist unzulässig:

„Trauerformen"
"Säulenformen"
Einfassungshecken zu privaten Gärten aus:
Chamaecyparis - Scheinzypresse
Prunus laurocerasus - Kirsch-Lorbeer
Thuja - Lebensbaum

6. Ausgleichsflächen

Der ermittelte Bedarf an Ausgleichsflächen von 2.300 m² (für den ursprünglichen Gesamtgeltungsbereich, Satzung vom 07.05.2015) wird außerhalb des Geltungsbereiches im Norden der Flur Nr. 1020, Gemarkung Gelting, umgesetzt. Die Ausgleichsfläche ist dinglich zu sichern.

Die gegenständliche 2. Änderung des Bebauungsplans führt zu keinem zusätzlichen Kompensationsbedarf.

C. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1. bestehende Hauptgebäude
2. bestehende Nebengebäude
3. bestehende Grundstücksgrenze
4. 854/17 — Flurstücksnummer, z.B. 854/17
5. Eiche — Naturdenkmal Eiche
6. empfohlener Standort für Baum 2. Ordnung
7. 8,00 — Maßangabe in Metern, z.B. 8,00 m
8. Geplantes Gebäude (Vorschlag)
9. Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Hausform	Bauweise
Dachform	Dachneigung

D. HINWEISE DURCH TEXT

1. Bodendenkmäler:

Art. 8 (1) BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 (2) BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art.9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

2. Niederschlagswasserbeseitigung:

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist, soweit die Untergrundverhältnisse es erlauben, zu versickern. Dabei soll als primäre Lösung eine ortsnahe flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht angestrebt werden.
Diese ist bei Einhaltung der Randbedingungen der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) vom 01.10.2008 genehmigungsfrei. Je Versickerungsanlage dürfen dabei höchstens 1.000 m2 befestige Fläche angeschlossen werden. Ist eine Flächenversickerung nicht möglich, so ist einer linienförmigen unterirdischen Versickerung über (Mulden-) Rigolen der Vorzug vor einer punktuellen Versickerung über Sickerschächte zu geben. Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) einzuhalten. Nähere Hinweise zum erlaubnisfreien Versickern von Niederschlagswasser und ein kostenloses Programm des Bayerischen Landesamte für Umwelt gibt es unter:
http://www.lfu.bayern.de/wasser/fachinformationen/niederschlagswasser versickerung/index.htm

3. Bauen im Grundwasser:

Mit hohen Grundwasserständen muss gerechnet werden. An der amtlichen Grundwassermessstelle Pliening 556A, die rund 650 m westlich des Plangebietes an der Geltinger Straße liegt, wurden seit dem Messbeginn Flurabstände zwischen 2,06 m und 5,80 m registriert. Es wird empfohlen, Keller und Lichtschächte wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Aufschluss von Grundwasser wasserrechtlich zu behandeln ist. Für Erdaufschlüsse nach § 49 WHG, welche in das Grundwasser einbinden, gilt, dass sie mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten beim Landratsamt anzuzeigen sind. Wird Grundwasser
unbeabsichtigt erschlossen, ist das Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

4. Flächenversiegelung:

Im Allgemeinen soll darauf geachtet werden, die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten. Dazu gehört die Ausbildung von Hof- und Stellflächen mit Hilfe von durchsickerungsfähigen Baustoffen. Auf die Veröffentlichung des Landesamt für Umwelt „Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer, Regenwasserversickerung - Gestaltung von Wegen und Plätzen" wird verwiesen.
Bei den Wohngebäuden sollten die Möglichkeiten einer Dach- bzw. Fassadenbegrünung geprüft und bebauungsplankonform umgesetzt werden. Die Nutzung von Niederschlagswasser für die Grünflächenbewässerung (z. B. durch die Speicherung in Zisternen) wird empfohlen. Auf einen Leitfaden der Bayerischen Ingenieurkammer Bau wird verwiesen:

https://www.bayika.de/de/aktuelles/meldungen/021-01-27_Neuer-Leitfaden-Wassersensible-Siedlungsentwicklung.php

Zudem werden Bauherren auf die Arbeitshilfe zu Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung hingewiesen:

https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe_kommunen_hochwasser-starkregenrisiken_bauleitplanung_ba.pdf

Der Abschluss einer Elementarversicherung wird empfohlen.

5. Versorgungsleitungen:

Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen weder überbaut noch mit Bäumen oder tiefwurzelnden Sträuchern überpflanzt werden. Die Abstände sind entsprechend der Vorgaben der Ver- und Entsorgungsbetriebe einzuhalten.

6. Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die Wasserversorgungsleitungen und das Abwasserkanalnetz (Trennsystem) des gKu VE München-Ost anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

7. Die Vorgaben der Telekommunikationsunternehmen sind bei Tiefbauarbeiten zu beachten.

8. Durch die westlich und nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist mit landwirtschaftlichen Staub- Lärm- und Geruchimmissionen zu rechnen. Diese können auch an Sonn- und Feiertagen auftreten. Sie sind in ortsüblichem Umfang zu dulden.

9. Spezieller Artenschutz:

Begrenzung der Zeiten für die Baufeldräumung und Baumfällarbeiten / Gehölzschnittmaßnahmen.

Die Baufeldräumung erfolgt:
- außerhalb der (Haupt-)Brutzeiten bodenbrütender Vogelarten
- außerhalb der Winterruhe von Reptilien/Amphibien
- außerhalb der Fortpflanzungszeit von Reptilien

Die Fällung von Bäumen und alle weiteren erforderlichen Schnittmaßnahmen an Gehölzen erfolgen:

- nach Ende der Hauptbrutzeiten gehölzbrütender Vogelarten
- vor Bezug potenzieller Winterquartiere an Bäumen durch Fledermäuse

Vermeidung von Lockwirkungen ins Baufeld

- Vermeidung von ephemeren Gewässern/Wasserflächen mit Lockwirkung im Baustellenbereich während der Vegetationsperiode.
- Vermeidung einer langfristigen Lagerung von Materialien, die eine Lockwirkung, etwa als Versteckplätze ausüben könnten oder der Zauneidechse als Eiablageplatz dienen und deren spätere Weiterverwendung eine Schädigung von Individuen hervorrufen könnte.

10. Klima- und Heizgeräte:

Beim Einbau von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten (z. B. Luft-Wärmepumpen) sind die gesetzlichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten. Es ist auf den Einbau lärmarmer Geräte zu achten. Der Immissionsbeitrag von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten soll sinnvollerweise (ohne Kenntnis der Vorbelastung) in der Nachbarschaft den Immissionsrechtwert der TA-Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhaltig sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die DIN 45680: 1997-03 zu beachten. Zur Auswahl der Geräte und zu den wichtigen Gesichtspunkten bei der Aufstellung wird auf den "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)" und den Schallrechner des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (LAU) sowie die Broschüre "Lärmschutz bei Luft-Wärmpumpen - für eine ruhige Nachbarschaft" des bayerischen Landesamtes für Umwelt hingewiesen. Alle Veröffentlichungen sind im Internet eingestellt.

11. Bodenschutz

Unbelasteter Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben der §§ 6 - 8 BBodSchV zu verwerten. Der unbelastete belebte Oberboden und ggf. kulturfähiger Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder ihrer Nutzung zuzuführen. Für Bodenarbeiten sind die bodenschutzfachlichen Vorgaben der DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) zu beachten.

AUSFERTIGUNGSVERFÜGUNG

Der Bebauungsplan Gelting - nördlich der Straße "Am Tanzfleckl" - 2. Änderung ist in der vorliegenden Form vom Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Pliening in der Sitzung vom 08.10.2026 als Satzung beschlossen worden; hiermit wird die Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB angeordnet.

Gemeinde Pliening

1. Bürgermeister Anton Holzner

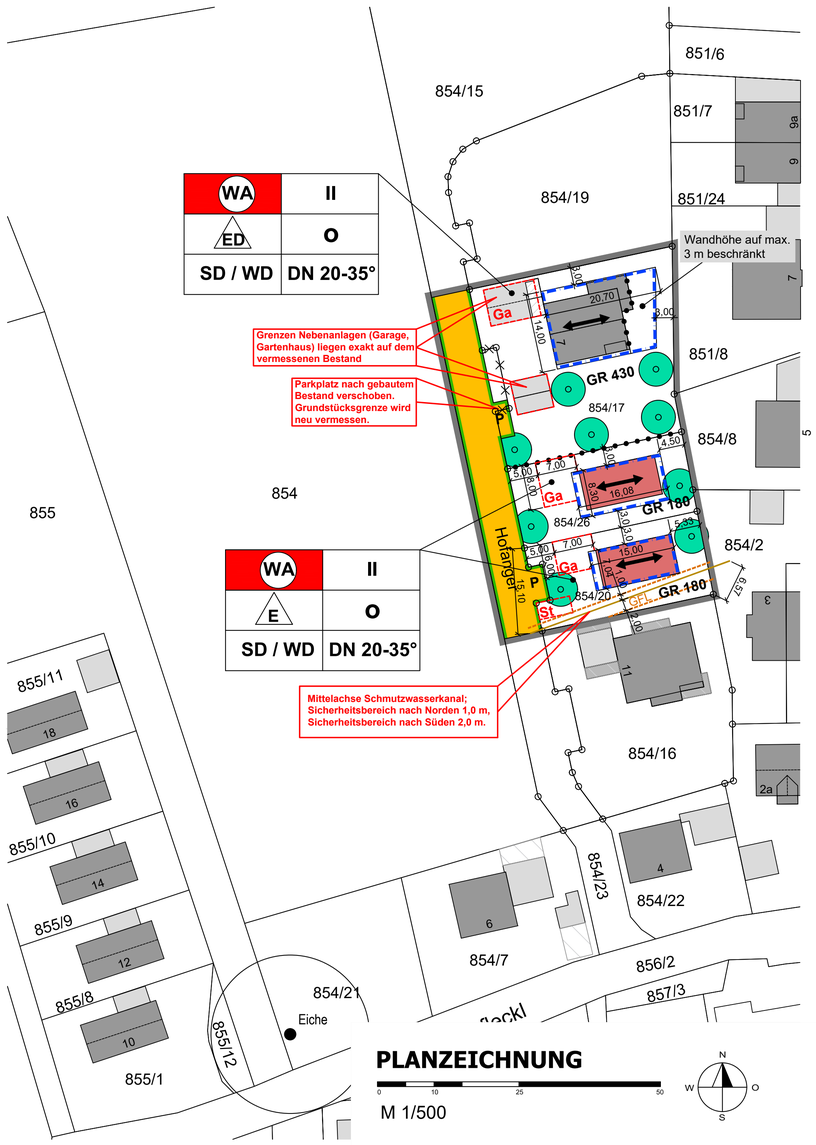
VERFAHRENSVERMERKE

Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Gelting - nördlich der Straße "Am Tanzfleckl" - 2. Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB durch den Gemeinderat Pliening	am	22.05.2025		
Öffentliche Bekanntmachung mit dem Hinweis nach § 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB	am	14.07.2025		
Öffentliche Auslegung (Beteiligung der Öffentlichkeit) § 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	vom	18.07.2025	bis	20.08.2025
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB	vom	15.07.2025	bis	20.08.2025
Erneute öffentliche Auslegung (Beteiligung der Öffentlichkeit) § 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	vom	14.08.2026	bis	02.09.2026
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB	vom	10.08.2026	bis	02.09.2026
Satzungsbeschluss § 10 BauGB	am	08.10.2026		
Ausfertigung als Satzung durch den 1. Bürgermeister	am			
Ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	am			

Dabei wurde auf die Rechtsfolgen gemäß § 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 08.10.2026 in Kraft (§ 10 Abs. 3 und 4 BauGB).

Gemeinde Pliening

1. Bürgermeister Anton Holzner



GEMEINDE PLIENING

LANDKREIS EBERSBERG

Bebauungsplan Gelting - nördlich der Straße "Am Tanzfleckl" mit Grünordnungsplan 2. Änderung nach § 13 a BauGB

Plandatum: 08.05.2025
09.07.2026
08.10.2026

Maßstab: 1 / 500

Plangrundlage: Digitale Flurkarte der Gemeinde Pliening

Plangebiet: Flur-Nr. 854/15-T, 854/17, 854/20 und 854/26 der Gemarkung Gelting

Planung: MICHAEL HAAS
LANDSCHAFTSARCHITEKT
Griesstraße 12
D-85567 Grafing b. München
Fon 08092 / 84601
Fax 08092 / 84603
Mobil 0160 / 99359779
Email mhaas@T-online.de

Gemeinde: Gemeinde Pliening
vertreten durch Herrn 1. Bürgermeister Anton Holzner
Geltinger Straße 18
85652 Pliening