

GEMEINDE PLIENING LANDKREIS EBERSBERG



Bebauungsplan Gelting - nördlich der Straße „Am Tanzfleckl“ mit Grünordnungsplan, 1. Änderung

**umfassend die Flurnummern 854/15 (teilweise) und 854/19,
Gemarkung Gelting.**

Fassungsdatum:

10.08.2023

VORENTWURF

Verfasser:

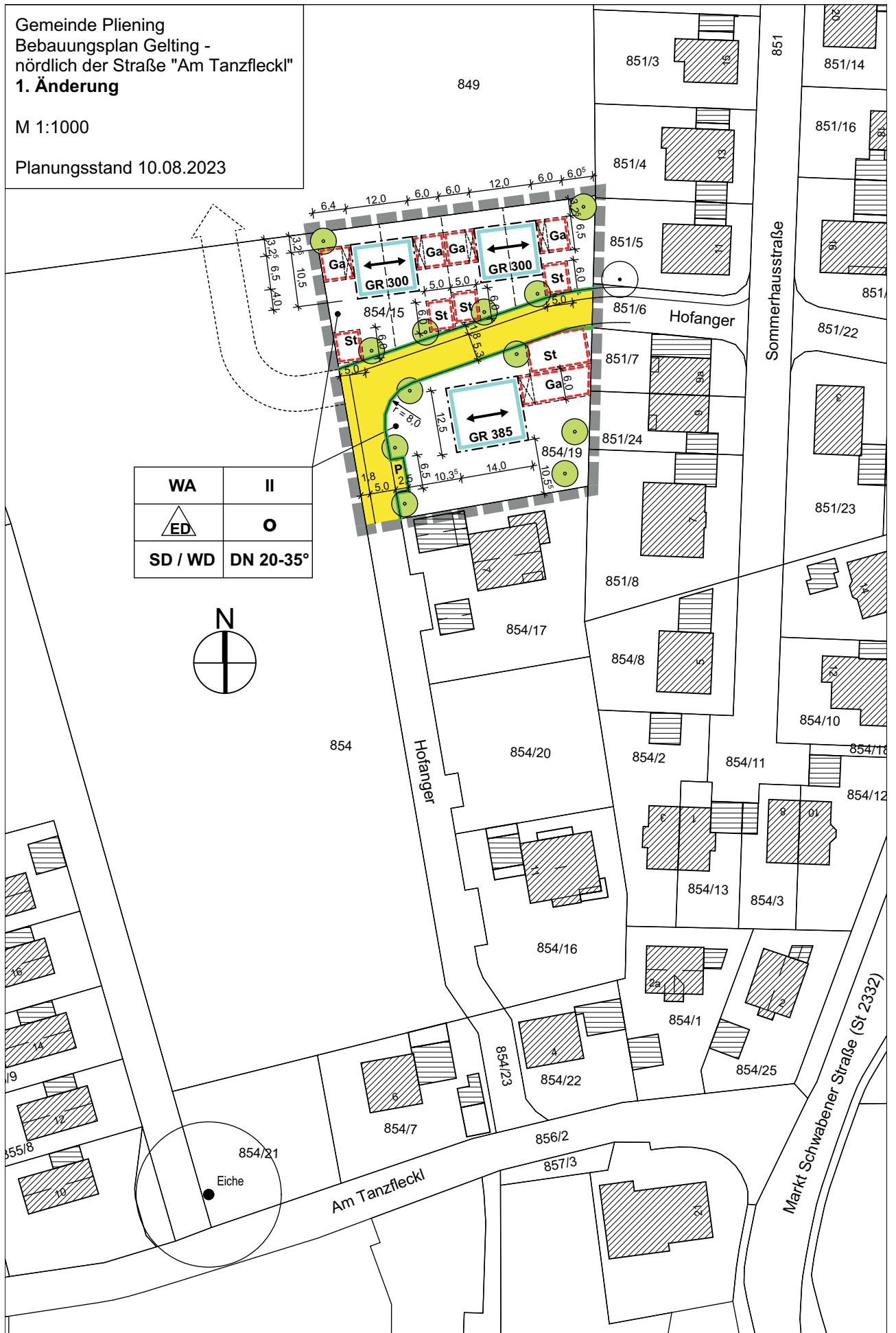
Peter Luedicke Dipl.-Ing. Architekt + Stadtplaner
Hans-Mielich-Platz 2, 81543 München, Tel.: 089 - 44119944 info@peter-luedicke.de

Irl Rebmann Landschaftsarchitekten Stadtplaner PartG mbB
Roßmarkt 6, 80331 München, Tel.: 089 / 4111939-22, info@irl-rebmann.de

Gemeinde Pliening
 Bebauungsplan Gelting -
 nördlich der Straße "Am Tanzfleck!"
1. Änderung

M 1:1000

Planungsstand 10.08.2023



WA	II
△ ED	○
SD / WD	DN 20-35°



PRÄAMBEL









Die Gemeinde Pliening erlässt aufgrund von

§ 1a, § 2, § 8, § 9, § 10, § 13 des Baugesetzbuches (BauGB),
der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
der Planzeichenverordnung (PlanZV),
Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),
§ 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG),
jeweils in der aktuellen Fassung, diesen Bebauungsplan als

Satzung.

Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches alle bisherigen rechtskräftigen Bebauungspläne.

A - FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- | | | |
|---|---|--|
| ① |  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches |
| ② |  | Baugrenze |
| ③ | WA | Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) |
| ④ | II | maximale Zahl der Vollgeschosse,
z.B. zwei Vollgeschosse |
| ⑤ | GR 300 | Höchstmaß der zulässigen Grundflächen
inkl. Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO,
z.B. 300 m ² |
| ⑥ |  | nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig |
| ⑦ | o | offene Bauweise |
| ⑧ |  | Straßenbegrenzungslinie |
| ⑨ |  | Straßenverkehrsfläche |
| ⑩ | P | Parkfläche, öffentlich |
| ⑪ |  | Fläche für Garagen |
| ⑫ |  | Fläche für oberirdische, offene Stellplätze |
| ⑬ |  | Firstrichtung |
| ⑭ | SD | zulässige Dachform: Satteldach |
| ⑮ | WD | zulässige Dachform: Walmdach |
| ⑯ | DN 20-35° | zulässige Dachneigung 20-35° |

B - FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. **Art der baulichen Nutzung**

- 1.1 Der gesamte Geltungsbereich ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4BauNVO 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 jeden Bauraum eine höchstzulässige Grundfläche festgesetzt.
- 2.3 Die Geltung der Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO) 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 höchstens eine Wohneinheit je Wohngebäude (Einzelhaus/Doppelhaushälfte) zulässig.
- 3.4 Doppelhäuser und Garagen sind höhen- und profilgleich aneinander zu bauen.

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.

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 Für sonstige begeh- oder befahrbare Flächen sind nur wasserdurchlässige Pflasterbeläge mit Rasenfugen oder Rasensteine zulässig.

4.6.3 Sonstige befestigte Flächen sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

4.7 Stellplätze

Der Stellplatznachweis ist gemäß der gemeindlichen Stellplatz-Satzung in der Fassung vom 1.8.1994 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 einschließlich hecken-artiger Hinterpflanzungen 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 / Auffüllungen und Abgrabungen

Unterkellerungen haben wasserdicht und auftriebssicher zu erfolgen (weiße Wanne). Öffnungen an Gebäuden sind mindestens 20 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 großkronige Bäume 1. oder 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.

Heimische, großkronige Bäume 1. Ordnung:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer (reine Art)
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Tilia cordata	Winter-Linde

Langjährig eingeführte, großkronige Bäume 1. Ordnung:

Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Juglans regia	Walnuss

Kleinkronige Bäume 2. Ordnung:

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

5.4 Die Pflanzung von Gehölzen aus nachfolgender Negativliste ist unzulässig:

„Trauerformen“

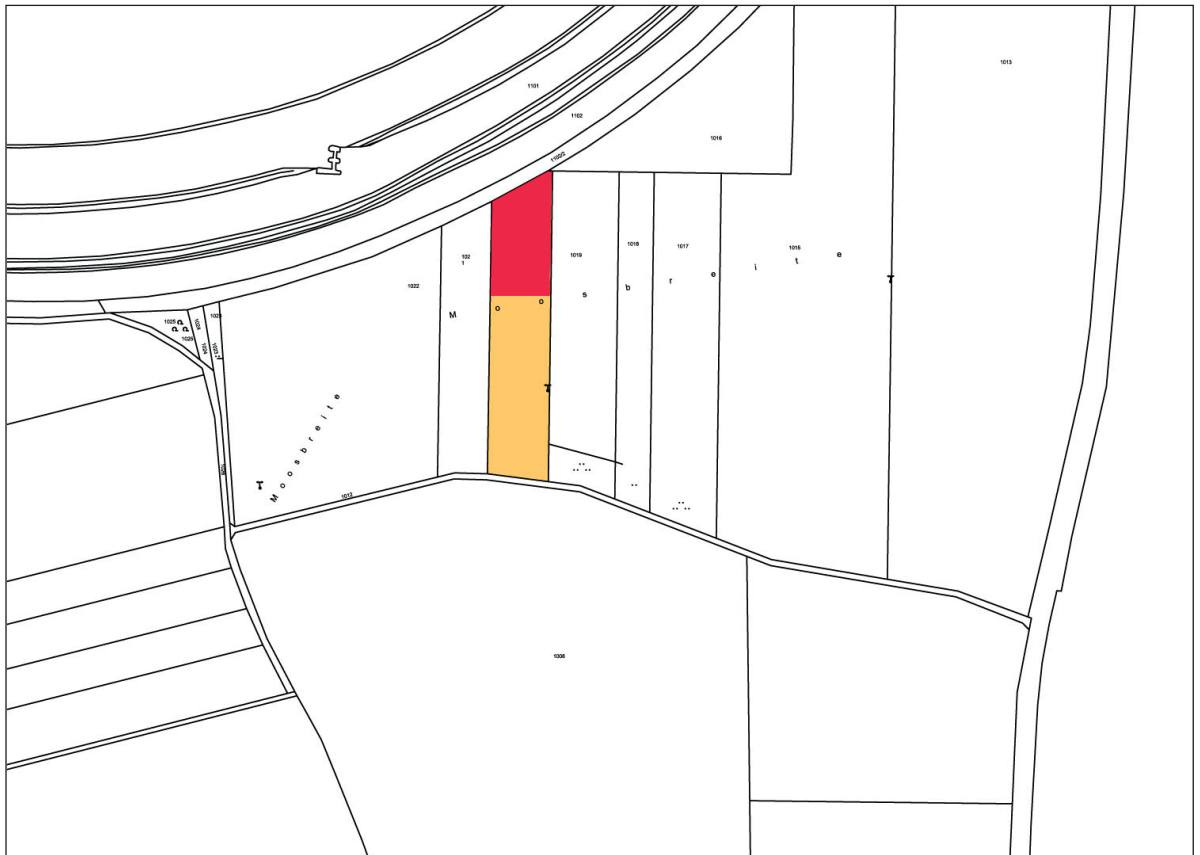
„Säulenformen“

Einfassungshecken zu privaten Gärten aus:

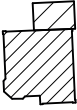
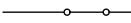

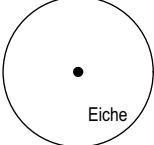

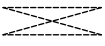
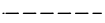
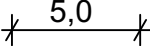
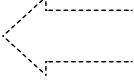
Chamaecyparis	Scheinzypresse
Thuja	Lebensbaum

6. Ausgleichsflächen

- 6.1** 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.
- 6.2** Darstellung der Ausgleichsflächen im Norden der Flur Nr. 1020, Gemarkung Gelting.
Die Maßnahmen zum Ausgleich werden im beigefügten Umweltbericht unter Punkt 4.2 beschrieben.



C - HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- ①  bestehende Haupt- und Nebengebäude
- ②  bestehende Grundstücksgrenze
- ③ 854/15 Flurstücksnummer, z.B. 854/15
- ④  bestehende Bäume außerhalb des Geltungsbereiches
- ⑤  Naturdenkmal Eiche
- ⑥  empfohlener Standort für Baum 1. oder 2. Ordnung
- ⑦  überdachter Durchgang (Vorschlag)
- ⑧  vorgeschlagene Grundstücksteilung
- ⑨  Massangabe in Metern, z.B. 5,0 m
- ⑩  mögliche weiterführende Erschließungsstraße
- ⑪ **Nutzungsschablone**

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Hausform	Bauweise
Dachform	Dachneigung

Nutzung der digitalen Flurkarte
 Daten des Bayerischen Landesvermessungsamtes München

D - HINWEISE DURCH TEXT

1. Bodendenkmäler:

Im Umfeld der Gemeinde Pliening befinden sich lt. Bayerischem Landesamt für Denkmalpflege Verdachtsflächen für Bodendenkmäler. Aufgrund der Nähe des Baugebietes zu diesen Flächen ist auch bei Bodeneingriffen im Planungsgebiet mit Bodendenkmälern zu rechnen.

Bodeneingriffe aller Art bedürfen in jenen Bereichen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, in denen Bodendenkmäler vermutet oder den Umständen nach angenommen werden müssen (Art. 7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz). Diese Erlaubnis ist bei der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ebersberg zu beantragen.

Vor Beginn der Erdarbeiten ist eine sachgerechte archäologische Sondierung im Einvernehmen und unter Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege im Bereich der gesamten Baufläche durchzuführen. Nach Ergebnis der Sondierungen hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen. Mit den Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden. Die Kosten für Sondierung und Ausgrabung hat der Antragsteller zu tragen.

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 (Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung) vom 01.10.2008 genehmigungsfrei. Je Versickerungsanlage dürfen dabei höchstens 1.000 m² befestigte 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 gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) einzuhalten. Nähere Hinweise zum erlaubnisfreien Versickern von Niederschlagswasser und ein kostenloses Programm des Bayerischen Landesamtes 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 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.

5. Versorgungsleitungen:
Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen weder überbaut noch mit Bäumen oder tief wurzelnden Sträuchern überpflanzt werden. Für Wasserleitungen gilt ein Schutzstreifen von je 3 m Breite zu beiden Seiten der Leitungsachse. Bei Erdgasleitungen ist ein seitlicher Mindestabstand von 1,5 m 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.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 25.05.2023 gefasst und am ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom hat durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).
4. Die öffentliche Auslegung in Verbindung mit der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange des vom Bauausschuss am gebilligten Bebauungsplan-Entwurfes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB).
5. Die öffentliche Auslegung in Verbindung mit der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange des vom Bauausschuss am gebilligten Bebauungsplan-Entwurfes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 a Abs. 3 Satz 3 BauGB).
6. Die Gemeinde Pliening hat mit Beschluss des Bauausschusses vom den Bebauungsplan in der Fassung vom als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Gemeinde Pliening, den

.....

(Siegel)

Roland Frick, Erster Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in der Fassung vom in Kraft. (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Gemeinde Pliening, den

.....

(Siegel)

Roland Frick, Erster Bürgermeister