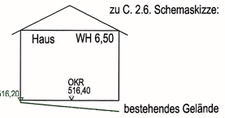
A. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Gemarkung Steinhöring | M. = 1 : 1.000

zu C. 2.6. Schemaskizze:



B. PLANZEICHENERKLÄRUNG

B.1. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.0. Art der baulichen Nutzung

WA — 1.1. Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

2.0. Maß der baulichen Nutzung

140 — 2.1. maximal überbaubare Grundfläche in qm, z.B. 140 qm

② — 2.2. Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten, z.B. 2

OKR 516,30 — 2.3. festgesetzte Höhenkote für Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss, ab der die maximale Wandhöhe entsprechend Ziff. 2.4. der textlichen Festsetzungen gemessen wird, z.B. 516,30 m über Normalnull

3.0. Baugrenzen, Firstrichtung

3.1. Baugrenze

3.2. vorgeschriebene Firstrichtung

4.0. Öffentliche Verkehrsflächen

4.1. Straßenbegrenzungslinie

SPWB — 4.2. öffentliche Verkehrsfläche mit Parkstreifen mit Maßangabe

4.3. Sichtdreieck

5.0. Grünflächen

5.1. öffentliche Grünfläche

SP — 5.2. öffentliche Grünfläche - Spielplatz

5.3. öffentliche Grünfläche - Grünweg

6.0. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

6.1. Pflanzgebot Bäume
Pflanzmaterial gebietsheimisch, StU mindestens 16-18 cm, folgender Arten: Acer platanoides - Spitzahorn, Acer pseudoplatanus - Bergahorn, Carpinus betulus - Hainbuche, Fagus sylvatica - Buche, Prunus avium - Kirsche, Quercus robur - Eiche, Sorbus aria - Mehlbeere, Sorbus aucuparia - Eberesche, Tilia cordata - Linde, Obstbaumhochstämme

6.2. Pflanzgebot Obstbaum Hochstämme oder Nußbäume, Lage +/- 5 m am dargestellten Pflanzort

6.3. Pflanzgebot herzustellende Strauchflächen, Pflanzenmaterial gebietsheimisch, Str. 2xv. 60-100 cm, Pflanzabstand 1 x 1,5 m, versetzt auf Lücke, Arten: Corylus avellana - Hasel, Cornus sanguinea - Hartriegel, Ligustrum vulgare - Liguster, Lonicera xylosteum - Heckenkirsche, Prunus spinosa - Schlehe, Rosa canina - Heckenrose, Viburnum lantana - Schneeball

7.0. Sonstige Planzeichen

GA — 7.1. Umgrenzung von Flächen für Garagen
Innerhalb dieser Umgrenzung sind auch Abstellräume zulässig, wenn sie profilgleich an den Garagenbaukörper angebaut werden.

7.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Rückhalte-becken — 7.3. Regenrückhaltebecken

B.2. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1.1. bestehende Grundstücksgrenze

1.2. vorgeschlagene Grundstücksgrenze

1.3. aufzuhebende Grundstücksgrenze

2978 — 2.0. Flurnummer, z.B. 2978

3.0. bestehende Gebäude

6,5 5,0 — 4.0. Maßkette

513 — 5.0. Höhenlinie Bestand

6.0. geplante Stellplätze
Stellplätze sind auch außerhalb der dargestellten Stellplatzflächen und von Baugrenzen zulässig.

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1.0. Art der baulichen Nutzung

1.1. WA - Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 2 Ziff. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie die nicht störenden Handwerksbetriebe und die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind ausgeschlossen.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Ziff. 1, 2, 3 und 5 BauNVO (1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltungen, 5. Tankstellen) sind unzulässig.

2.0. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Grundflächen nach Ziffer B.1. 2.1. festgesetzt.
Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 2 bezeichneten Anlagen bis zu 60 von Hundert der Gesamtgrundstücksfläche überschritten werden.

2.2. Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt.

2.3. Die Gebäudelänge in Firstrichtung muss mindestens das 1,3-fache der Gebäudebreite betragen.

2.4. Die maximale Wandhöhe beträgt 6,50 m, gemessen von der OK festgesetzter Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss laut Ziff. B.2.3. bis zum Schnittpunkt der seitlichen Wand mit der Oberkante der Dachhaut.
Abgrabungen zum Freilegen des Kellergeschosses sind unzulässig.

2.5. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

2.6. Höhenlage der Gebäude
Die Höhenlage für die Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss, (ab der die maximale Wandhöhe entsprechend Ziff. C. 2.4. der textlichen Festsetzungen gemessen wird), wird so festgesetzt, dass sie 20 cm über der am höchsten im (bestehenden) Gelände liegenden Gebäudeecke der geplanten Häuser liegt.
- siehe Schemaskizze links -

3.0. Garagen, Nebenanlagen und Stellplätze

3.1. Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.
Die Aufstellflächen vor den Garagen werden dabei nicht angerechnet.

3.2. Die Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen oder Flächen für Garagen zulässig. Sie dürfen eine maximale Wandhöhe von 3,00 m nicht überschreiten.

3.3. Nebenanlagen bis 12 qm Grundfläche sind auch außerhalb von Baugrenzen, jedoch nur innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen, zulässig. Die Wandhöhe darf 2,5 m nicht

3.4. Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

4.0. Gestalterische Festsetzungen

4.1. Höhenlage
Abgrabungen, die Kellergeschosse freilegen, sind unzulässig.

4.2. Dachgestaltung
Vorgeschrieben sind gleichschenklige Satteldächer oder Walmdächer mit einer Neigung von 24-32° (keine Pultdächer). Als Dacheindeckung dürfen nur ziegelrote kleinteilige Dachplatten verwendet werden. Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Dachgauben sind nur bei einer Dachneigung ab 30° und einer maximalen Breite von 2,00 m zulässig.
Standgiebel und Quergiebel haben sich dem Hauptbaukörper unterzuordnen (maximal 1/3 der Hauptbaukörperlänge, mind. 0,5 m unter Hauptdachfirst). Dachflächenfenster sind bis zu einer Rohbaueinzelgröße von 1.00 qm und einer Gesamtbreite bis 20 v.H. der Dachlänge möglich. Mehrere Dachflächenfenster sind im gleichen Format und höhengleich in die Dachfläche einzufügen. Zulässig sind gläserne Dachlaternen. Die Dachüberstände bei den Wohngebäuden müssen an den Giebelseiten mindestens 60 und höchstens 120 cm und an den Traufseiten mindestens 50 cm und höchstens 100 cm betragen.
Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien sind möglichst bereits beim Bau in die Dachaut zu integrieren. Bei Aufdachmontage dürfen diese nicht aufgeständert werden.

Fassade
Die Baukörper sind in landschaftsgebundener Bauweise zu gestalten.
Gliederung, Material und Farbgebung müssen sich harmonisch in die Umgebung einfügen. Putzflächen sind in weißer bis leicht getönter Farbgebung und glatter Struktur herzustellen. Holzverkleidungen dürfen nur farblos oder in hellen Braun- und Grautönen gestrichen werden.
Andere Wandverkleidungen dürfen nur verwendet werden, wenn sie in Struktur und Aussehen den Putz- oder Holzflächen entsprechen.

4.3. Zusammengebaute Hauptgebäude / Hausgruppen sind profil- und höhengleich zusammenzubauen.

4.4. Alle dem Grundstück dienenden Zu- und Ableitungen sind unterirdisch zu verlegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).

4.5. Einfriedungen dürfen generell keinen Sockel haben. Zäune sind zu öffentlichen Verkehrsflächen als Staketenzäune auszubilden. Die maximale Höhe darf 0,90 m ab OK-Gelände betragen. Die Zäune müssen in Bodennähe offen sein.
Zäune sind nur mit einem Mindestabstand von 15 cm zur Geländeoberfläche zulässig.

4.6. Hecken. Die Neuanlage von Hecken aus Nadelgehölzen, z.B. Thuja, buntlaubige Arten z.B. rotlaubige Berberitzen, und von Formschnitthecken ist unzulässig.

4.7. Nachpflanzungen. Die geforderten Neupflanzungen sind durch dieselben Arten und angegebenen Mindestgrößen zu ersetzen, falls Ausfälle entstehen. Ausnahmen hiervon kann das Landratsamt Ebersberg im Einvernehmen mit der Gemeinde Steinhöring gewähren.

4.8. Bei den Pflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Ausgenommen sind hiervon die festgesetzten Baumpflanzungen an den Erschließungsstraßen sowie Pflanzungen, die an öffentliche Flächen grenzen.

4.9. Die Gehölzpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen.

4.10. In den Bauplänen sind die grünordnerischen Festsetzungen mit aufzunehmen.

4.11. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage und Abwasseranlage angeschlossen sein.

4.12. Niederschlagswasser
Niederschlagswasser ist nach den anerkannten Regeln der Technik auf den Privatgrundstücken zu versickern (Rückhalteschächte auf den Baugrundstücken).

5.0. Immissionsschutz

5.1. Beim Einbau von Luft-Wärmepumpen sind nur Geräte zulässig, deren ins Freie wirkender Schallleistungspegel kleiner oder höchstens gleich 50 dB(A) ist [LWA $\leq$ 50 dB(A)]. Der Aufstellungsort der Luft-Wärmepumpe muss von der nächstmöglichen benachbarten Wohnbebauung einen Abstand von mindestens 7 m im Allgemeinen Wohngebiet aufweisen. Bei zusätzlichen Schallreflexionen, beispielsweise bei einer Aufstellung der Luft-Wärmepumpe zwischen zwei Hauswänden, in einer Ecke aus zwei Hauswänden oder unter einem Vordach, sind die genannten Abstände nicht ausreichend; in diesen Fällen sind leisere Geräte erforderlich (Nachweis des Herstellers der Luft-Wärmepumpe). Die Wärmepumpeneinheit einschließlich Ventilatoren ist schwingungstechnisch vom Gebäude zu entkoppeln (z.B. umlaufende Nut im Estrich). Es dürfen keine starren Befestigungen oder Verbindungen zum Bauwerk (Boden, Wände etc.) entstehen. Es sind jeweils elastische Elemente, z.B. Gummimetallpuffer, die auf das Gewicht der Wärmepumpeneinheit abgestimmt sind, zwischenzuschalten.

D. HINWEISE DURCH TEXT

1.0. Nutzung der Basisdaten der Bayer. Vermessungsverwaltung.

2.1. Von der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung können Immissionen ausgehen, die zu dulden sind.
Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen ist bei guter fachlicher Praxis zu dulden.

2.2. Die Verunreinigungen angrenzender landwirtschaftlicher Flächen durch Hundekot stellen einen Verstoß gegen die öffentliche Sauberkeit dar, sie sind eine Infektionsquelle mit der Folge hygienischer Gefahren und Übertragung von Krankheitserregern auf die landwirtschaftlichen Nutztiere und über die Lebensmittel auch auf den Menschen.

3.0. Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Bei Bauvorhaben, die unterkellert werden, ist bei Grundwasseranrang daher rechtzeitig eine wasserrechtliche Genehmigung zur Einbindung ins Grundwasser und für die Bauwasserhaltung beim Landratsamt Ebersberg zu beantragen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff.) erstellt werden. Zum Erhalt des natürlichen Bodenhaushaltes sollen in Baugebieten möglichst wenig Flächen versiegelt werden. Oberflächenwasser kann, sofern eine Versickerung nicht möglich ist, mit vorheriger Rückhaltung auf eigenem Grund, in den zu errichtenden Strassenentwässerungskanal eingeleitet werden.

4.0. Die zum Anschluss der Häuser notwendigen Kabelverteilerschränke müssen, um Beschädigungen zu vermeiden, hinter den Leistensteinen auf Privatgrund gestellt und nach Möglichkeit im Zaun integriert werden.

5.0. Strauchpflanzungen dürfen die Verkehrsräume nicht beeinträchtigen.

6.0. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen.

7.1. Die Hausinstallationen müssen den allgemeinen Regeln der Technik entsprechen und sind nach DIN 1988 auszuführen.

7.2. Die festen Abfallstoffe sind auf hygienische Art und Weise zu entsorgen. Leicht verderbliche Abfälle sind so zu lagern, dass es nicht zu Geruchs- und Ungeziefer-belästigungen kommt.

7.3. Der Gemeinde Steinhöring sind auf der für die Bebauung vorgesehenen Fläche keine Altlasten bekannt. Sollten sich bei den Baumaßnahmen Hinweise für das Vorliegen von Altlasten ergeben, sind die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes vom 17. März 1998, BGBl I S. 502, der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999, BGMBl I S. 1554, und des Bayerischen Bodenschutzgesetzes vom 23. Februar 1999, GVBl S. 36, zu beachten.

8. Schutz vor Starkregenereignissen
Es wird darauf hingewiesen, dass im voralpinen Bereich immer häufigere und intensivere Starkregenereignisse auftreten, die zu einer flächigen Überflutung von Straßen und Privatgrundstücken führen können. In der Planung ist dieser Gefährdung durch Starkregen Rechnung zu tragen. Die bekannten, natürlichen Gegebenheiten sind durch die planenden Büros zu berücksichtigen. Auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums wird verwiesen, ebenso auf die Möglichkeit einer Elementarschadenversicherung (Flyer "Absicherung vor Naturgefahren durch Versicherungen" des Staatsministeriums der Wirtschaft).

9. Aufschüttungen
Aufschüttungen sind bis 20 cm unter Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss zulässig.

10. Öffentliche Grünflächen
Die Einsaat erfolgt mit einer autochthonen Blumenwiesenmischung.
Mahd maximal 2x pro Jahr. Kein Dünge- und Pestizideinsatz.

E. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14. AUG. 2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12. OKT. 2018 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.09.2018 hat in der Zeit vom 22.10.2018 bis 22.11.2018 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.09.2018 hat in der Zeit vom 22. OKT. 2018 bis 22. NOV. 2018 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.12.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.01.2019 bis 15.02.2019 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.12.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.01.2019 bis 15.02.2019 öffentlich ausgelegt.

6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.03.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 22.03.2019 bis 12.04.2019 erneut beteiligt.
7. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.03.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.03.2019 bis 12.04.2019 erneut öffentlich ausgelegt.

8. Die Gemeinde Steinhöring hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 09. JUNI 2020 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.05.2019 als Satzung beschlossen.

Steinhöring, den 10. JUNI 2020

(Siegel)

Alois Hofstetter
Erster Bürgermeister

Martina Lietsch
Erste Bürgermeisterin

9. Ausgefertigt

Steinhöring, den 10. JUNI 2020

(Siegel)

Alois Hofstetter
Erster Bürgermeister

Martina Lietsch
Erste Bürgermeisterin

10. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 12. JUNI 2020 gemäß § 10 Abs. 3 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.

Steinhöring, den 12. JUNI 2020

(Siegel)

Alois Hofstetter
Erster Bürgermeister

Martina Lietsch
Erste Bürgermeisterin

GEMEINDE STEINHÖRING

LANDKREIS EBERSBERG

BEBAUUNGSPLAN

"TULLING-NORD 2"

Bebauungsplan der Innenentwicklung im Außenbereich nach § 13 b BauGB

Die Gemeinde Steinhöring erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 2a, 3, 4, 8, 9 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 81, 79, 3, 6 und 7 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG.

Maßstab = 1 : 1.000

Fertigstellungsdaten:

Vorentwurf:	25.07.2018
geändert:	05.09.2018
Entwurf:	12.12.2018
Entwurf:	14.03.2019
redaktionell geändert:	14.05.2019

Entwurfsverfasser:

Huber Planungs-GmbH
Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim
Tel. 08031 / 381091, Fax 37695
HUBER.PLANUNGS-GMBH@t-online.de

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS
STADTPLANER
BY AK
40 459