

Gemeinde **Emmering**
Lkr. Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan **Nr. 1259 „Südlich Emmeringer Straße / Am Krebsenbach“**

Planfertiger Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München
Tel. 089-539802-0 email: pvm@pv-muenchen.de
Az.: 610-41/2-55 Bearb.: Praxenthaler

Grünordnung
Artenschutzbeitrag

Margarethe Waubke
Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin
Stöberstraße 33
80687 München
Tel. 089-7000 93 72
email: m.waubke@planbuero-tietz.de

Plandatum

02.09.2014 (Vorentwurf)
09.06.2015 (Entwurf)
23.02.2016 (Entwurf)
31.05.2016

Die Gemeinde Emmering erlässt aufgrund §§2, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch -BauGB-, Art. 81 Bayerische Bauordnung -BayBO- und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- diesen Bebauungsplan als

Satzung.



- 11 Verkehrsflächen, Erschließung
 - 11.1 Straßenbegrenzungslinie
 - 11.2 Grundstückzufahrten sind nur in den so gekennzeichneten Bereichen zulässig.
 - 11.3 Freizuhaltenen Sichtflächen. In den Sichtflächen sind jegliche Bebauung, Zäune oder Bepflanzung über 0,8 m Höhe unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzelne Hochstamm-Bäume.
 - 11.4 Private Verkehrsfläche.
 - 11.5 Für jedes Gebäude, das in einer Entfernung von mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt errichtet wird, ist eine der Vorschriften der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ (Fassung 2003-05) entsprechende Zufahrt zu errichten.

- 12 Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von max. 0,5 m zulässig.
- 13 Maßangabe in Metern, z.B. 5 m

- B Nachrichtliche Übernahme
 - D Baudenkmal

- C Hinweise
 - 1 Bestehende Grundstücksgrenze
 - 2 Flurstücknummer (z.B. 1008/15)
 - 3 Vorhandenes Haupt- und Nebengebäude
 - 4 Biotopbaum (Höhlen / Käferbaum)
 - 5 Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendig Maß zu beschränken.
 - 6 Die Versickerung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen wird in Bayern durch die NWFreiV (Verordnung über die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser) geregelt. Unverschmutztes Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit flächenhaft über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht in das Grundwasser eingeleitet werden. In Ausnahmefällen kann das Niederschlagswasser auch über Rigolen, Sickerrohre oder Sickerschächte versickert werden. Dabei müssen die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW)“ beachtet werden. Wenn die Maßgaben der NWFreiV und der TRENKW eingehalten werden,

Es ist vor Fällung zu prüfen, ob streng geschützte Arten (Höhlenbrüter wie Vögel und Fledermäuse in Baumhöhlen) vorkommen und falls diese vorkommen sind vorzuziehenden funktionserhaltenden Maßnahmen durchzuführen (beispielsweise Aufhängen von Fledermauskästen). Sofern Überwinterungshabitate für Fledermäuse vorkommen (Astlöcher, Baumspalten und/oder Höhlen) sind die Bäume im Bedarfsfall erst Ende April zu beseitigen. Ansonsten sind Fällarbeiten in der Zeit von 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Sofern alte, resp. bestehende Gebäude abgerissen werden sollten, sind auch hier die artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 BNatSchG zu beachten.

16 Am Krebsenbach dürfen keine Veränderungen vorgenommen werden, die einen Einfluss auf die Abflussleistung des Gewässers haben. Am Krebsenbach dürfen weiter keine Maßnahmen vorgenommen werden, die Unterhaltungsmaßnahmen am Gewässer erschweren oder unmöglich machen.

17 Einfriedungen müssen mindestens 10 cm Bodenfreiheit aufweisen, um kleinen Tieren, wie z.B. Igeln, den Durchschlupf zu ermöglichen.

Kartgrundlage: Digitale Flurkarte

Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Gemeinde: Emmering, den
(Dr. Michael Schanderl, Erster Bürgermeister)

- A Festsetzungen
- 1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 2 Art der baulichen Nutzung
- 2.1 Das Planungsgebiet wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- 2.2 Nicht zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
- 3 Maß der baulichen Nutzung
- 3.1 Abgrenzung von unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung
- 3.2 GR 120 Max. zulässige Grundfläche in qm, z.B. 120 qm.
- 3.3 Die max. zulässige Grundfläche gemäß 3.2 darf durch die Grundflächen von Balkonen, Loggien und Terrassen um max. 25 % überschritten werden.
- 3.4 Die max. zulässige Grundfläche gemäß 3.2 darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO darf auf den einzelnen Fl.Nr. um die im Folgenden genannten Werte überschritten werden:
1008/19 (I) 100%; 1008/19 (II) 90%; 1008/31 (I) 275%; 1008/31 (II) 50%; 1008/30 (I) 330%; 1008/30 (II) 175%; 1008/21 (I) 125 %; 1008/21 (II) 85 %; 1008/21 (III) 60%; 1008/23 (I) 50 %; 1008/23 (II) 80%; 1008/23 (II) 50%; 1008/23 (III) 60%; 1008/24 (I) 200 %; 1008/24 (II) 50%
- 3.5 Höhenentwicklung der Hauptgebäude
WH 6,5 max. zulässige Wandhöhe in m, z.B. 6,5 m
FH 10,5 max. zulässige Firsthöhe in m, z.B. 10,5 m
Die Wandhöhe wird bergseitig gemessen von der natürlichen bzw. bestehenden Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt Außenwand / Oberkante Dachhaut.
Die Firsthöhe wird bergseitig gemessen von der natürlichen bzw. bestehenden Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt Oberkante Dachhaut / First.
II max. zulässige Zahl der Vollgeschosse, z.B. zwei Vollgeschosse
- 4 Baugrenze, Bauweise
- 4.1 Baugrenze
Die Baugrenze kann für Balkone und Terrassen auf einer Länge von insgesamt max. 10,0 m um max. 3,0 m Tiefe überschritten werden.

- 4.2 nur Einzelhäuser zulässig
- 4.3 Die Geltung des Art. 6 BayBO zur Einhaltung der Abstandsflächen wird angeordnet.
- 5 Bedingtes Baurecht
Auf Fl.Nr. 1008/23 sind die mit ② gekennzeichneten Festsetzungen zur baulichen Nutzung erst dann zulässig, wenn das mit ① gekennzeichnete Gebäude abgebrochen ist. Mit dem Abbruch des Gebäudes verlieren die mit ① gekennzeichneten Festsetzungen ihre Gültigkeit.
- 6 Zahl der Wohnungen
In den nach Nr. 4.2 festgesetzten Einzelhäusern ist max. eine Wohnung zulässig. Auf Fl.Nr. 1008/23, Teilbereich II, ist je Reihenhaus max. eine Wohnung zulässig.
- 7 Bauliche Gestaltung
- 7.1 Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit mittigem First zulässig. Der First ist über die längere Seite des Hauptbaukörpers zu legen.
- 7.2 vorgeschriebene Firstrichtung
- 7.3 Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 33° zulässig.
Je Dachfläche ist bei Einzelhäusern bis zu zwei Gauben und bei Doppelhaushälften und Hausgruppenanteilen eine Gaube zulässig. Die Breite der Gauben darf max. 1,8 m betragen. Die Gauben müssen untereinander und zur Giebelwand einen Abstand von mindestens ihrer eigenen Breite haben. Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 7.4 Doppelhaushälften und Hausgruppenanteile sind profilgleich auszubilden und hinsichtlich ihrer Dächer und Außenwände einheitlich zu gestalten.
- 8 Garagen und Stellplätze
- 8.1 Garagen, Carports und offene Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, soweit nicht Festsetzung 8.2 dem entgegensteht.
- 8.2 Fläche für Garagen oder Carports
Ga Carports, Carports und offene Stellplätze zulässig nur Carports und offene Stellplätze zulässig
- 8.3 Garagen, Carports und offene Stellplätze sind in der zugehörigen Teilfläche des Baugrundstücks nur innerhalb der nach 8.2 festgesetzten Flächen zulässig. Auf Fl.Nr. 1008/31 sind Garagen, Carports und offene Stellplätze auf dem gesamten Baugrundstück nur innerhalb der nach 8.2 festgesetzten Flächen zulässig.
- 8.4 Die Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit ist entsprechend der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) gemäß Bekanntmachung vom 01.01.2008 zu ermitteln.

- 8.5 Garagen und Carports, die an der FFB 17 liegen, müssen mit ihrer Einfahrtsseite mindestens 5,0 m, mit ihrer Längsseite mindestens 1 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein.
- 8.6 Aneinander gebaute Garagen müssen mit der gleichen Wandhöhe, Dachneigung und Dachform errichtet werden.
- 9 Einfriedungen
Entlang der FFB 17 müssen Einfahrtstore einen Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie haben.
- 10 Grünordnung.
- 10.1 Zu erhaltender Baumbestand / Einzelbaum
- 10.2 Aufgrund des eingeräumten Baurechts zu entfernender Baum
Zum Zeitpunkt der notwendigen Entfernung ist spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode jeweils ein heimischer Laubbaum mit der Qualität Hochstamm 3mal verpflanzt mit Drahtballen, 18/20 cm Stammumfang als Ersatz zu pflanzen.
- 10.3 Private Grünfläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern als Pufferstreifen am Krebsenbach mit vorhandenen bachbegleitenden Gehölzen
Innerhalb des Pufferbereichs dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden und keine Komposthaufen angelegt werden, um Nährstoffeinträge ins Gewässer zu vermeiden. Ebenso ist die Einleitung von Bauwasser wegen Schwebstoffeintrags in den Krebsenbach unzulässig. Weiteres Entwicklungsziel ist der Erhalt der Gehölze am Bach, um den schattigen Lebensraum der Bachmuschel (Anhang IV Art der FFH-Richtlinie) zu gewährleisten; bei Abgang von Sträuchern sind bachtypische Sträucher nachzupflanzen; z.B. Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Liguster (Ligustrum vulgare), Schneeball (Viburnum opulus), Traubenkirsche (Prunus padus), Strauchweiden (Salix cinerea).
- 10.4 Es ist mindestens ein naturnaher Laubbaum oder ein Obstbaum-Hochstamm pro 250 qm Grundstücksfläche anzupflanzen. Vorhandene naturnaher Laubbäume und Obstbaum-Hochstämme können auf die zu pflanzende Zahl angerechnet werden.
Die nach dieser Festsetzung erforderlichen Pflanzungen sind spätestens in der auf die Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode vorzunehmen.
- 10.5 Für geschnittene Hecken sind nur naturnaher Laubgehölze zu verwenden; zulässig ist eine Höhe von max. 1,50 m.
- 10.6 Stellplätze und Zufahrten zu den Garagen sind wasserdurchlässig auszubilden.
- 10.7 Wasserfläche

- 7 dann ist die Versickerung genehmigungsfrei. In anderen Fällen wird über die Zulässigkeit der Versickerung in einem Wasserrechtsverfahren entschieden.
- 7 Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt zu beantragen.
- 8 Gegen auftretendes Grund- bzw. Schichtwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern.
- 9 Zu Tage tretende archäologische Bodenfunde sind dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu melden. Auf die Schutzbestimmungen der Art. 4 bis 6 DSchG wird hingewiesen. Weiter wird auf den bestehenden Erlaubnisvorbehalt nach Art. 6 DSchG für jede Art der Veränderung an den Denkmälern und in ihrem Nähebereich (Wirkungsraum/Sichtbeziehungen) hingewiesen.
- 10 Für jeden Bauantrag bzw. Antrag auf Freistellungsverfahren ist ein Freiflächenplan mit folgenden Eintragungen vorzulegen:
 - Höhenlage der Gebäude
 - Befestigte und zu begründende Fläche
 - Stellplatz- und Zufahrtsflächen
 - Flächen für die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser
 - Gehölzpflanzungen
 - Lage und Gestaltung von Einfriedungen und Nebenanlagen
- 11 Im Bereich von Grundstückszufahrten auf die FFB 17 dürfen Oberflächenwässer nicht über den Gehweg der Kreisstraße zugeführt werden.
- 12 Das Planungsgebiet liegt an der stark frequentierte Kreisstraße FFB 17 an. Im Abstand von 25 Metern von der Mitte der Kreisstraße ist mit einer Überschreitung der Orientierungswerte nach der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (tagsüber 55 dB(A), nachts 45 dB(A)) von tagüber ca. 4 dB (A) und nachts ca. 7 dB (A) zu rechnen. Beim Bau neuer Gebäude sind von den Bauherren die Anforderungen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Fassung 1989-11) zu beachten.
- 13 Bei der Errichtung und Sanierung von Gebäuden sollen von den Bauherren möglichst weitgehende Maßnahmen zur effizienten Energienutzung und -einsparung ergriffen werden.
- 14 Bei Gebäuden in der Nähe großer Bäume ist mit einer Gefährdung durch umfallende Bäume und herab fallende Äste stets zu rechnen. Bei einer neuen Bebauung sind daher zur Vorsorge bauliche Maßnahmen zu treffen (z.B. verstärkter Dachstuhl), die die Gefährdung durch Baum-/Astschlag gering halten. Aufgrund der Gefahr durch Baumwürfe und Astbrüche ist insbesondere auf der Fl.Nr. 1008/21 der Dachstuhl der geplanten Gebäude durch bauliche Maßnahmen / Verstärkungen besonders zu sichern.
- 15 Artenschutz
Rodungen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (vom 1. Oktober bis Ende Februar) vorgenommen werden.
Vor zwingend erforderlicher Fällung von Bäumen sind diese fachlich auf Habitatqualitäten für Vögel und Fledermäuse zu begutachten.

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 25.04.2012 gefasst und am 13.10.2014 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 02.09.2014 hat in der Zeit vom 20.10.2014 bis 20.11.2014 stattgefunden (§ 13a BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 1 BauGB).
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.10.2014 aufgefordert, bis 20.11.2015 zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 02.09.2014 Stellung zu nehmen (§ 13a BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 1 BauGB).
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 09.06.2015 hat in der Zeit vom 17.07.2015 bis 17.08.2015 stattgefunden (§ 13a BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB).
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 09.06.2015 hat in der Zeit vom 17.08.2015 bis 17.08.2015 stattgefunden (§ 13a BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB).
Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 23.02.2016 hat in der Zeit vom 29.03.2016 bis 29.04.2016 stattgefunden (§ 13a BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB).
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 31.05.2016 wurde vom Bau-, Planungs- und Umweltausschuss am 31.05.2016 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Emmering, den
(Siegel) (Dr. Michael Schanderl, Erster Bürgermeister)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 31.05.2016 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Emmering, den
(Siegel) (Dr. Michael Schanderl, Erster Bürgermeister)