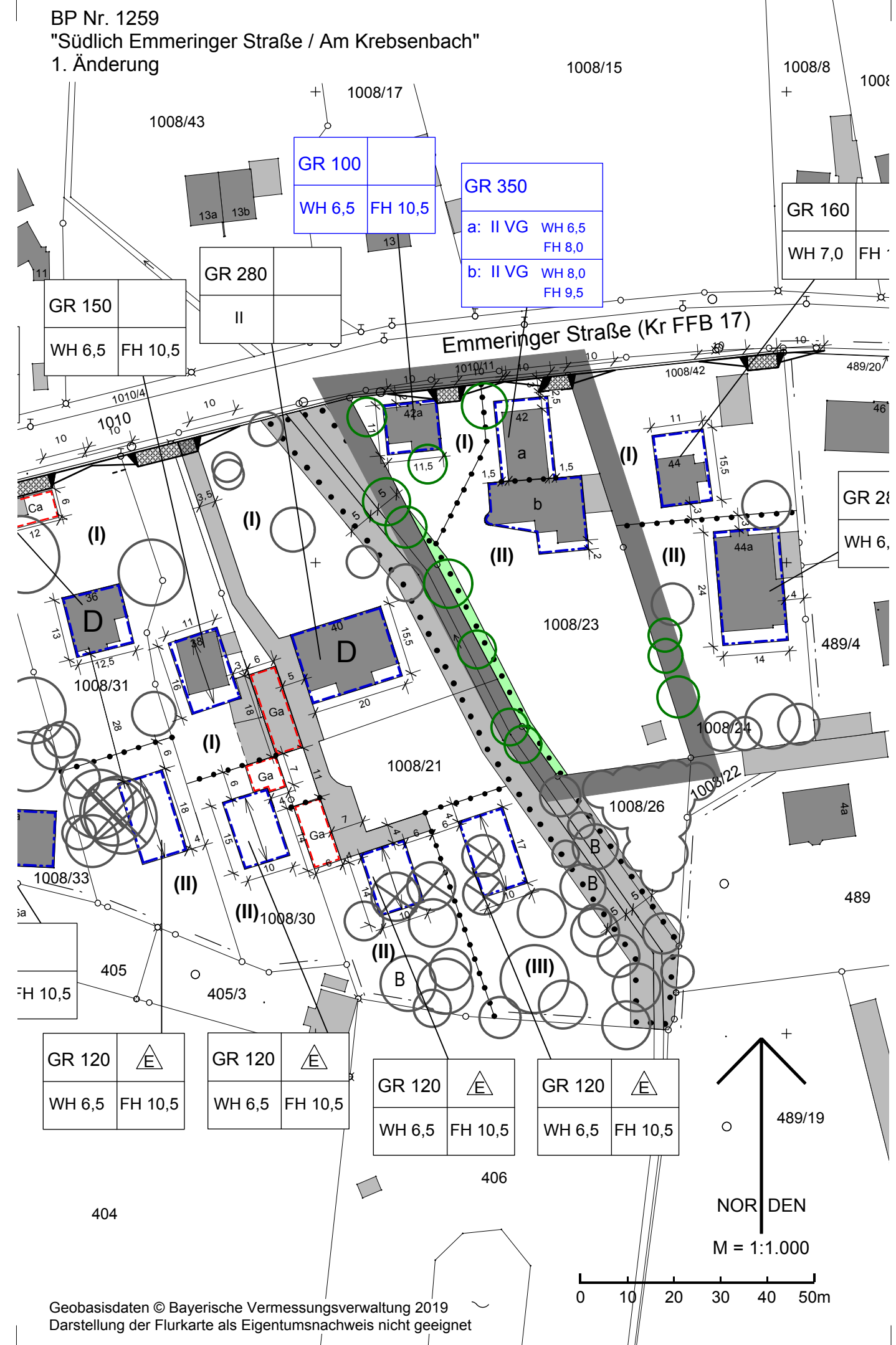


### Satzung

Die Gemeinde Emmering erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch – BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019  
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

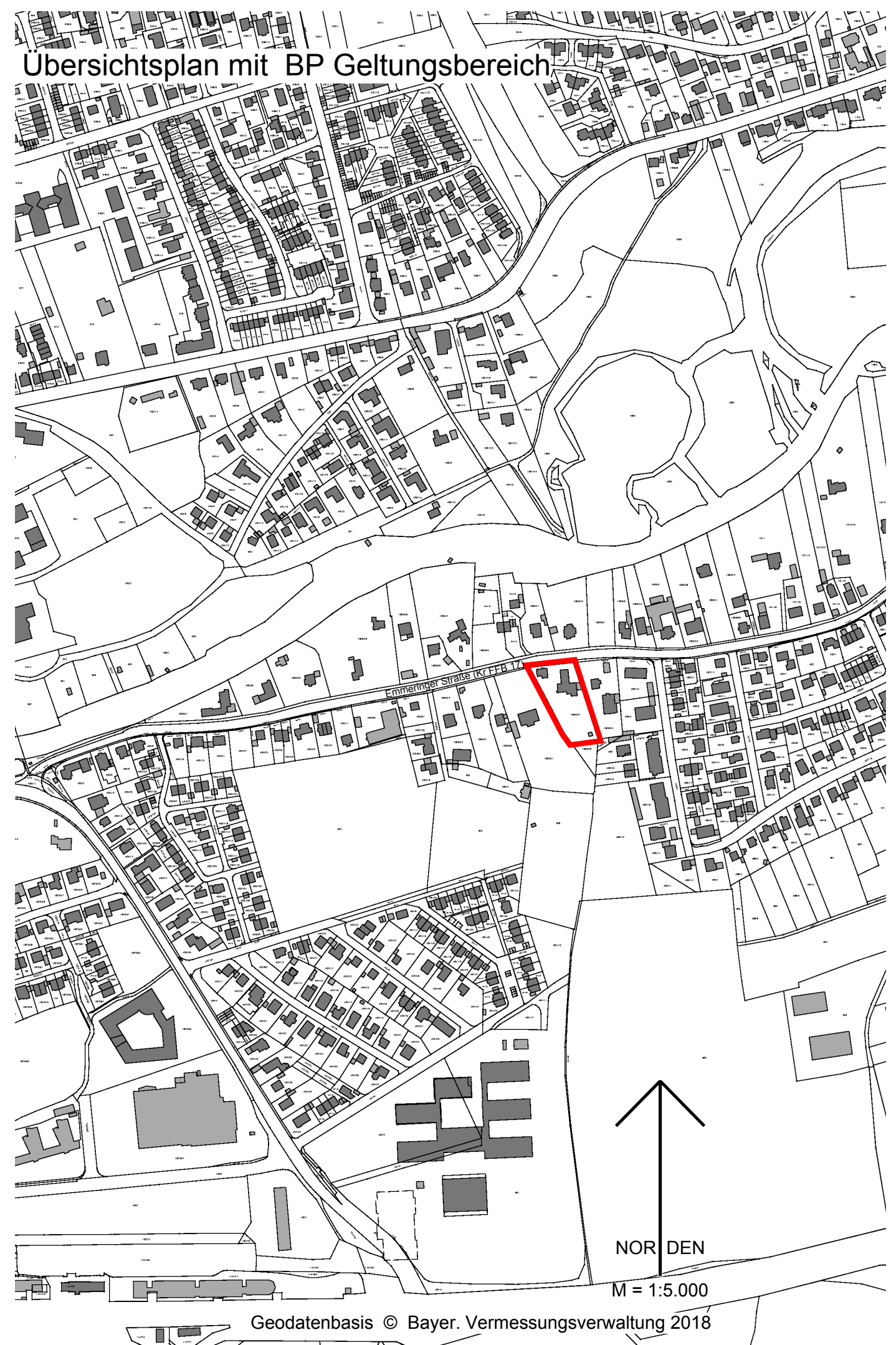
- 4 Baugrenze, Bauweise
- 4.1 Baugrenze
- 4.2 Die Geltung des Art. 6 BayBO zur Einhaltung der Abstandsflächen wird angeordnet.
- 5 Bauliche Gestaltung
- 5.1 Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer und Walmdächer einschließlich Kombinationen aus beiden Dachformen und Zeltedächer zulässig. Die Firste sind mittig über die längere Seite des zugehörigen Baukörpers zu legen.
- 5.2 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.
- 5.3 Doppelhaushälften und Hausgruppenanteile sind profiligleich auszubilden und hinsichtlich ihrer Dächer und Außenwände einheitlich zu gestalten.
- 5.4 Die Aufstockungen beim Gebäude Hs.Nr. 42 (Aufstockungen Teil a zweites Vollgeschoss, Teil b Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss) sind in der Fassadenfarbe und / oder des Fassadenmaterials von den unteren Gebäudeteilen abzusetzen.
- 6 Garagen und Stellplätze
- 6.1 Garagen, Carports und offene Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 6.2 Die Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit ist entsprechend der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) gemäß Bekanntmachung vom 01.01.2008 zu ermitteln.
- 6.3 Garagen und Carports, die an der FFB 17 liegen, müssen mit ihrer Einfahrtsseite mindestens 5 m, mit ihrer Längsseite mindestens 1 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein.
- 6.4 Aneinander gebaute Garagen müssen mit der gleichen Wandhöhe, Dachneigung und Dachform errichtet werden.
- 7 Einfriedungen
- Entlang der FFB 17 müssen Einfahrtsstore einen Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie haben.

- B Hinweise
- 1 Bestehende Grundstücksgrenze
- 2 1008/23 (I) Flurstücknummer (z.B. 1008/23) mit Teilfläche (z.B. I)
- 3 Vorhandenes Haupt- und Nebengebäude
- 4 Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendig Maß zu beschränken.
- 5 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 (TREGW)“ beachtet werden. Wenn die Maßgaben der NWFreiV und der TREGW eingehalten werden, dann ist die Versickerung genehmigungsfrei. In anderen Fällen wird über die Zulässigkeit der Versickerung in einem Wasserrechtsverfahren entschieden.
- 6 Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt zu beantragen.
- 7 Gegen auftretendes Grund- bzw. Schichtwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern.
- 8 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.
- 9 Für jeden Bauantrag bzw. Antrag auf Freistellungsverfahren ist ein Freiflächenplan mit folgenden Eintragungen vorzulegen:
  - Höhenlage der Gebäude
  - Befestigte und zu begrünende Fläche
  - Stellplatz- und Zufahrtsflächen
  - Flächen für die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser
  - Gehölzpflanzungen
  - Lage und Gestaltung von Einfriedungen und Nebenanlagen
- 10 Im Bereich von Grundstückszufahrten auf die FFB 17 dürfen Oberflächenwässer nicht über den Gehweg der Kreisstraße zugeführt werden.

Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 07/2019. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

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)



Dieser Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 1259 i.d.F.v. 31.05.2016.

- 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 350** Max. zulässige Grundfläche in qm, z.B. 350 qm.
- 3.3 Die max. zulässige Grundfläche gemäß 3.2 darf durch die Grundflächen von Balkonen, Loggien und Terrassen sowie außenliegenden Treppen und Aufgängen 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 der Fl.Nr. 1008/23 (I) um 100 % und auf der Fl.Nr. 1008/23 (II) um 75 % überschritten werden.
- 3.5 Höhenentwicklung der Hauptgebäude
- II VG** Es sind max. zwei Vollgeschosse zulässig.
- 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.

- 8 Grünordnung,
- 8.1 Zu erhaltender Einzelbaum
- 8.2 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 Komposthäufen 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*).
- 8.3 Es ist mindestens ein naturreaumtypischer Laubbaum oder ein Obstbaum-Hochstamm pro 250 qm Grundstücksfläche anzupflanzen. Vorhandene naturreaumtypische 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.
- 8.4 Für geschnittene Hecken sind nur naturreaumtypische Laubgehölze zu verwenden; zulässig ist eine Höhe von max. 1,50 m.
- 8.5 Stellplätze und Zufahrten zu den Garagen sind wasserdurchlässig auszubilden.
- 9 Verkehrsflächen, Erschließung
- 9.1 Grundstückszufahrten sind nur in den so gekennzeichneten Bereichen zulässig.
- 9.2 Freizuhaltende Sichtflächen. In den Sichtflächen sind jegliche Bebauung, Zäune oder Bepflanzung über 0,8 m Höhe unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzelne Hochstammabäume.
- 10 Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von max. 0,5 m zulässig.
- 11 Maßangabe in Metern, z.B. 5 m

- 11 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 tagsüber 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.
- 12 Bei der Errichtung und Sanierung von Gebäuden sollen von den Bauherren möglichst weitgehende Maßnahmen zur effizienten Energienutzung und -einsparung ergriffen werden.
- 13 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 Astabbrüche ist insbesondere auf der Fl.Nr. 1008/21 der Dachstuhl der geplanten Gebäude durch bauliche Maßnahmen / Verstärkungen besonders zu sichern.
- 14 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. 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.
- 15 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.
- 16 Einfriedungen müssen mindestens 10 cm Bodenfreiheit aufweisen, um kleinen Tieren, wie z.B. Igel, den Durchschlupf zu ermöglichen.

**Verfahrensvermerke**

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 02.04.2019 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. (§ 2 Abs. 1 S. 2 BauGB)
2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.07.2019 wurde mit der Begründung in der Zeit vom 10.09.2019 bis 10.10.2019 öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.07.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.09.2019 bis 10.10.2019 beteiligt.
4. Die Gemeinde Emmering hat mit Beschluss des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 12.11.2019 den Bebauungsplan in der Fassung vom 12.11.2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.  
Emmering, den 02.12.2019  
(Siegel) Dr. Michael Schanderl, Erster Bürgermeister
5. Ausgefertigt (Art. 26 Abs. 2 GO)  
Emmering, den 02.12.2019  
(Siegel) Dr. Michael Schanderl, Erster Bürgermeister
6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 03.12.2019 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 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.  
Emmering, den .....  
(Siegel) Dr. Michael Schanderl, Erster Bürgermeister