

Gemeinde **Emmering**  
Lkr. Fürstenfeldbruck

Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan  
und  
Vorhaben- und  
Erschließungsplan

Nr. 1331  
„Wohnbebauung auf Grundstück  
Fl.Nr. 1326/2 (Teilfläche)“

Planfertiger **PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München  
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389  
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeiter Praxenthaler, j.praxenthaler@pv-muenchen.de

Aktenzeichen EMF 2-46d

Plandatum 24.03.2020  
12.11.2019 (Entwurf)

## Satzung

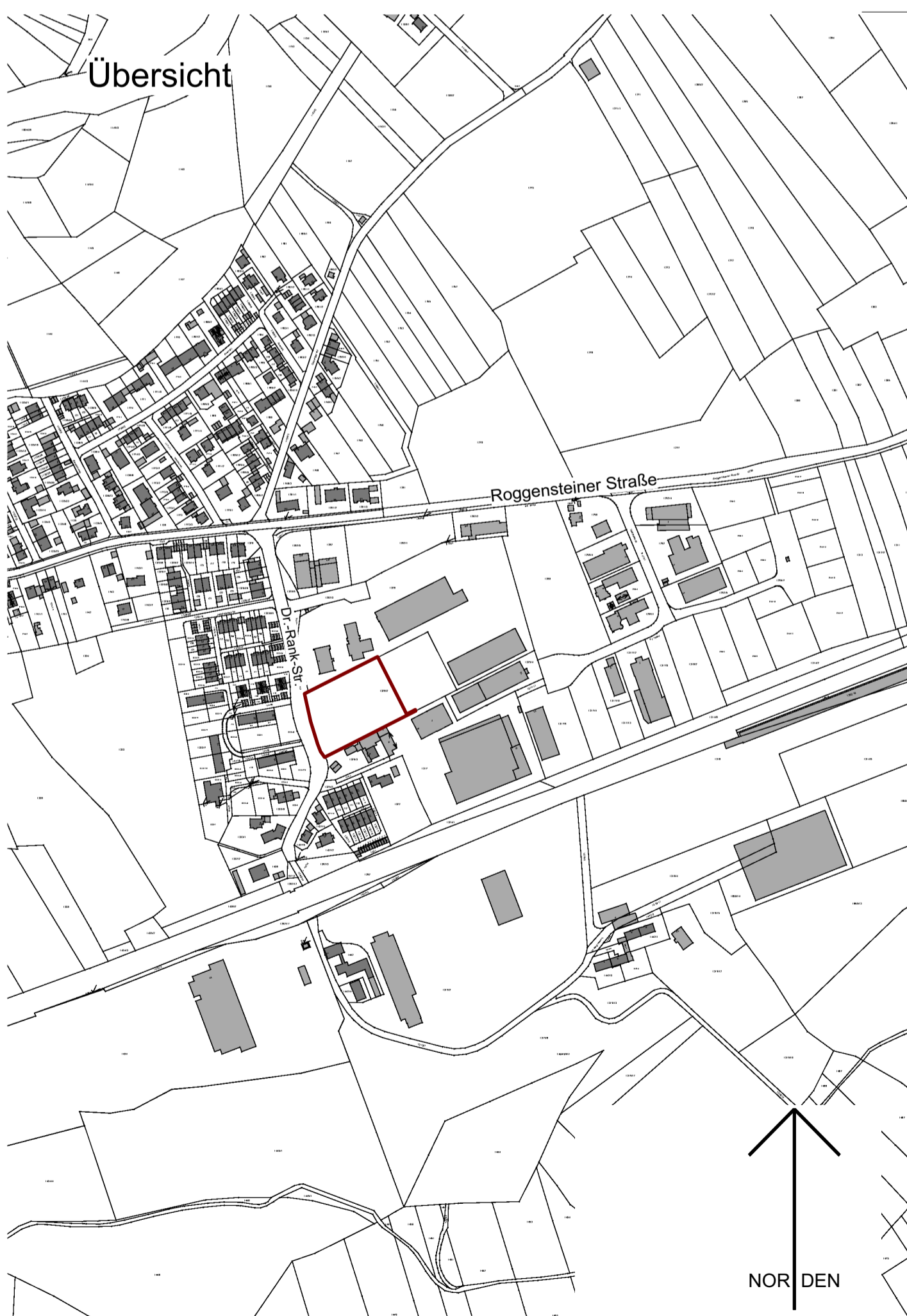
Die Gemeinde Emmering erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9, 10, 12 und 13a Baugesetzbuch – BauGB –, Art. 81 Bayerische Bauordnung – BayBO – und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – diesen Bebauungsplan als Satzung.



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2018  
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

NOR DEN  
M = 1:1.000

## Übersicht



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2018  
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

NOR DEN  
M = 1:5.000

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den bisher gültigen Bebauungsplan Nr. 550 i.d.F.v. 26.04.1983 sowie die 1. Änderung i.d.F.v.17.02.2009, die 2. Änderung i.d.F.v. 29.02.2012, die 3. Änderung i.d.F.v. 18.09.2013 und die 4. Änderung i.d.F.v.20.09.2016.

### A Festsetzungen

#### 1 Geltungsbereich

- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Wand- und Firsthöhe

#### 2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.
- 2.2 Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB sind innerhalb des allgemeinen Wohngebiets nur die Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

#### 3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 GRZ 0,35 max. zulässige Grundflächenzahl, z.B. 0,35
- 3.2 Die max. zulässige Grundfläche darf durch Stellplätze, Tiefgaragen und Garagen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von max. 0,6 überschritten werden.

- 3.3 Dachbegrünungsbonus Wird auf einem Gebäude eine extensive Dachbegrünung angelegt, kann die max. zulässige Überschreitung gemäß Festsetzung 3.2 je 100 m<sup>2</sup> begrünter Dachfläche um einen Wert von 0,02 überschritten werden.

- 3.4 Die maximale Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens beträgt 516,1 m ü. NHN

#### 3.5 Zulässige Höhe der baulichen Anlagen

- WH 12,5 m max. zulässige Wandhöhe in Metern
- FH 13,5 m max. zulässige Firsthöhe in Metern

Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern, bzw. bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern.  
Die Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum höchsten Punkt des Daches.

#### 4 Überbaubare Flächen, Abstandsflächen, Grenzanbau

- 4.1 Baugrenze  
Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Außentreppen um bis zu 1,8 Meter überschritten werden.
- 4.2 Die Einhaltung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet. Ausgenommen hiervon ist die Nordostseite der überbaubaren Fläche: Hier darf die Abstandsfläche auf 0,5 H verkürzt werden.

#### 5 Bauliche Gestaltung, Einfriedungen

- 5.1 Als Dachform sind Flach-, Sattel- oder Pultdach zulässig.
- 5.2 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 2 m zulässig. Einfriedungen sind ohne Sockel und mit 10 cm Bodenabstand zu errichten. Mauern sind unzulässig, ausgenommen hiervon sind Stützmauern im Bereich von Geländeunterschieden.

#### 6 Verkehrsflächen

- 6.1 Straßenbegrenzungslinie
- 6.2 Öffentliche Verkehrsfläche, hier öffentliche Stellplätze
- 6.3 Fläche für Tiefgarage  
Tiefgaragen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 6.4 Zufahrt zur Tiefgarage

#### 7 Grünordnung

- 7.1 Flächig mit Gehölzen gemäß der unter Festsetzung 7.4 genannten Artenlisten zu beplantzender Teil des Baugrundstücks.  
10 % der zu pflanzenden Gehölze müssen groß- oder kleinkronige Bäume sein, 90 % Sträucher. Die Sträucher sind in einem Pflanzraster von 2 x 2 m zu pflanzen.
- 7.2 Dauerhaft zu erhaltende Gehölze
- 7.3 Zu pflanzender Baum gemäß Artenliste 1 der Festsetzung 7.4

#### 7.4 Für das Planungsgebiet gelten folgende Artenlisten:

##### Artenliste 1: großkronige Laubgehölze

Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang in 1 m Höhe mind. 18 bis 20 cm.:  
Bergahorn, Spitzahorn, Winterlinde, Tilia intermedia, Stieleiche, Vogelkirsche, Hainbuche und vergleichbare standortheimische Laubbäume

##### Artenliste 2: kleinkronige Laubgehölze

Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang in 1 m Höhe mind. 16 bis 18 cm.:

Feldahorn, Robinie, Birke, Eberesche, Mehlbeere, Traubenkirsche und vergleichbare standortheimische Laubbäume

##### Artenliste 3: Sträucher:

Pflanzqualität 2 x verpflanzt 150/175 cm. Pflanzraster 2 x 2 m:  
Kornelkirsche, Roter Hartriegel, Haselnuss, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Liguster, Heckenkirsche, Schlehe, Faulbaum, Hundsrose und vergleichbare standortheimische Laubsträucher

- 7.5 Pro 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist zur Durchgrünung des Wohngebiets ein heimischer Laubbaum zu pflanzen (Artenliste 1 oder 2 unter Punkt 7.4).

- 7.6 Die Decke der Tiefgarage in einer Höhe von 0,8 m mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken. Falls Bäume auf der Tiefgarage gepflanzt werden, ist im Pflanzbereich ein fachgerechter Bodenaufbau in einer Höhe von 1,0 m erforderlich.

- 8 Maßangabe in Metern, z.B. 5,0 Meter

#### 9 Lärmschutz

- 9.1 Aufgrund der einwirkenden Gewerbelärmgeräusche sind an der geplanten Wohnbebauung die im Folgenden genannten Schallschutzmaßnahmen zu beachten, um die schalltechnische Verträglichkeit entsprechend den Anforderungen der TA Lärm sicherzustellen:

An den markierten Gebäudefassaden sind in allen Geschossen keine Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zulässig. Dort sind soweit möglich ausschließlich Fenster von Nebenräumen (Küchen, Bäder, Toiletten, Flure und Treppenhäuser, Laubengänge) vorzusehen.

Ist diese Maßnahme nicht an allen markierten Fassaden möglich, so sind dort vor den Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen verglaste Vorbauten (Loggien) zu errichten, die keine Aufenthaltsräume sein dürfen. Diese Vorbauten müs-

- 9.2 Die Lärmschutzwand an der südlichen Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 1326/2 muss eine Schalldämmung von mindestens 24 dB erreichen und ist beidseitig in schallabsorbierender Bauausführung mit einem Reflexionsverlust von mindestens 4 dB zu erstellen. Die Oberkante der Wand muss mindestens eine Höhe von ca. 519 m über NN erreichen (Wandhöhe ca. 2 m) und darf eine maximale Höhe von ca. 520 m über NN (Wandhöhe ca. 3 m) nicht überschreiten.

- 9.3 Aufgrund der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmgeräusche der Bahnlinie München-Buchloe und der Dr.-Rank-Straße ergeben sich an Gebäudefassaden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer) gegebenenfalls erhöhte Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile gegen Außenlärm nach der in Bayern bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109-1:2016:07. Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind die Anforderungen dieser Norm entsprechend zu beachten, um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen.

#### B Nachrichtliche Übernahme

- Geplante Richtfunkstrecke

#### C Hinweise

- 1 Bestehende Grundstücksgrenze
- 2 1326/2 Flurstücknummer, z.B. 1326/2
- 3 Gebäudebestand
- 4 geplantes Gebäude
- 5 Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
- 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. Keller sind wasserdicht auszubilden.

- 8 Die Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers obliegt den Eigentümern und soll flächenhaft über die belebte Bodenzone erfolgen. In Ausnahmefällen ist auch eine Versickerung über Rigolen-, Rohrsysteme möglich. Sickerschächte sind nicht zulässig. Bei der Bemessung der Anlagen müssen die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENWV)“ beachtet werden. Wenn die Maßgaben der NWFriV und der TRENWV eingehalten werden, dann ist die Versickerung genehmigungsfrei. In anderen Fällen wird über die Zulässigkeit der Versickerung in einem Wasserrechtsverfahren entschieden.

- 9 Für alle Bodeneingriffe ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese Erlaubnis ist in einem eigenständigen Verfahren bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

- 10 Mit dem Bauantrag für einen Neubau ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Bei Baumpflanzungen ist auf die im Boden verlegten Kabel besonders Rücksicht zu nehmen.

- 11 Rodungs- und Baumfällmaßnahmen dürfen nur außerhalb der Brutsaison einheimischer Singvögel zwischen Ende September und Anfang März durchgeführt werden.

- 12 Bei allen Neu- und Umbauten sollen die Möglichkeiten zu einem sparsamen und rationellen Umgang mit Energie ausgeschöpft und eine verstärkte Nutzung von erneuerbaren Energien angestrebt werden.

- 13 Den Festsetzungen zum Thema Immissionsschutz liegt die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 217177 / 5 vom 29.10.2019 des Ingenieurbüros Greiner zugrunde.

- 14 Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weitere Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten im Rathaus der Gemeinde Emmering (Amperstraße 11a, 82275 Emmering) zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patent- und Markenamt.

Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 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

## Verfahrensvermerke

- Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom 25.07.2019 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. (§ 2 Abs. 1 S. 2 BauGB)
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.11.2019 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit der Begründung in der Zeit vom 28.01.2020 bis 28.02.2020 öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.11.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.01.2020 bis 28.02.2020 beteiligt.
- Die Gemeinde Emmering hat mit Beschluss des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 24.03.2020 den Bebauungsplan in der Fassung vom 24.03.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Emmering, den .....

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

5. Ausgefertigt (Art. 26 Abs. 2 GO) Emmering, den .....

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

- Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ..... 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