

Gemeinde **Emmering**
Lkr. Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan Nr. 498 „Am Eichenhain 7“
1. Änderung

Planfertiger Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 80335 München
Az.: 610-41/2-56 Bearb.: Praxenthaler

Plandatum 19.02.2013 (Vorentwurf)
14.05.2013 (Entwurf)
18.09.2013

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.

- A Festsetzungen**
- 1 Abgrenzungen
- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2  Abgrenzung von unterschiedlichem Maß der Nutzung
- 2 Art der Nutzung
- WA Allgemeines Wohngebiet
- 3 Maß der baulichen Nutzung
- 3.1 GR 150 Max. zulässige Grundfläche in qm, z.B. 150 qm
- 3.2 Die max. zulässige Grundfläche gemäß Festsetzung 3.1 darf um max. 25 % für Balkone und Terrassen überschritten werden.
- 3.3 Die max. zulässige Grundfläche gemäß Festsetzung 3.1 darf durch die Grundflächen der Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um max. 80 % überschritten werden.
- 3.4 FH 7,2 Max. zulässige Firsthöhe über dem festgesetzten Bezugspunkt in m
WH 4,7 Max. zulässige Wandhöhe über dem festgesetzten Bezugspunkt in m
BP 562,5 NN Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Firsthöhe und Wandhöhe in m über NN, z.B. 562,5 m
- Die max. zulässige Firsthöhe wird ermittelt vom festgesetzten Bezugspunkt BP bis zum obersten Punkt des Gebäudefirstes. Die max. zulässige Wandhöhe wird ermittelt vom festgesetzten Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.
- 4 Bauweise, Baugrenzen
- 4.1  Nur Einzelhäuser zulässig
- 4.2  Baugrenze
- 4.3 Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO zur Einhaltung der Abstandsflächen wird angeordnet.
- 5 Je Wohngebäude ist max. eine Wohnung zulässig.
- 6 Bauliche Gestaltung
- 6.1 Zulässig sind nur Sattel-, Zelt- und Walmdächer.

- 6.2 Dachgauben und Zwerchgiebel sind ab einer Dachneigung von 33° zulässig, sofern sie in ihrer Gesamtbreite ein Drittel der Gebäudelänge nicht überschreiten und ihr First mindestens 0,5 m unter dem Hauptfirst liegt.
- 7 Grünordnung, spezieller Artenschutz
- 7.1  von Bebauung freizuhaltende Fläche
- 7.2  private Grünfläche
- 7.3  zu erhaltender Baum
- Die so festgesetzten Bäume sind dauerhaft vor Beeinträchtigungen zu schützen und fachgerecht zu pflegen. Für ausgefallene Bäume ist ein Ersatzbaum der gleichen Art in folgender Pflanzqualität zu pflanzen: Hochstamm, 3-4mal verpflanzte Baum-schulware, Stammumfang in 1 m Höhe mindestens 18 bis 20 cm.
- 7.4 Als Ersatz für den im Landschaftsschutzgebiet zu fällenden Baum (Esche, siehe Hinweis C 5) ist an geeigneter Stelle auf der Fl.Nr. 1007/18 oder der Fl.Nr. 1007/13 innerhalb des Landschaftsschutzgebiets ein heimischer Laubbaum (Tilia cordata oder Acer pseudoplatanus) mit einem Mindeststammumfang von 16 bis 18 cm zu pflanzen.
- 7.5 CEF-Maßnahme
-  zu fällende Eiche entsprechend der im folgenden festgesetzten CEF-Maßnahmen
- Folgende CEF-Maßnahmen sind durchzuführen:
Die Rodungsarbeiten an der Eiche sind im Monat Oktober ausschließlich in einer Warmphase mit mehr als 10° C Abendtemperatur durchzuführen. Die Fällung der Eiche hat schonend zu erfolgen, d.h. der Baum ist vorsichtig stückweise abzutragen und Stamm- bzw. Astbereiche mit Höhlen sind schonend zu Boden zu bringen, so dass möglicherweise vorhandene Fledermausquartiere nicht zerstört werden. Die zu Boden gebrachten Abschnitte sind so zu lagern, dass vorhandene Baumhöhlen durch die Öffnungen verlassen werden können. Der Abtransport der Baumstücke darf frühestens zwei Tage nach der Fällung erfolgen. Vor Beginn der Rodungsarbeiten sind Experten zu benennen für den Fall, dass trotz der Vorsichtsmaßnahmen verletzte Tiere zu betreuen sind.
- Zeitgleich sind an geeigneten Bäumen Nisthilfen für Fledermäuse anzubringen. Art und Anzahl der Nisthilfen, Anbringungsorte und genaue Art der Anbringung (Höhe, Exposition etc.) sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- 8 Stellplätze
- 8.1 Je Einzelhaus sind zwei Stellplätze zu errichten.
- 8.2 Garagen und Stellplätze sind unter Berücksichtigung der Festsetzungen 3.3 und 7.3 auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 8.3 Offene Stellplätze und ihre Zufahrten sowie die Zufahrten zu Garagen bzw. Carports sind wasserdurchlässig auszubilden.

- 9 Einfriedungen
- Zulässig sind sockellose Zäune bis zu einer Höhe von max. 1,3 m und mindestens 10 cm Bodenfreiheit. Freistehende Mauern und geschnittene Hecken aus Nadelgehölzen (Thuja, Scheinzypresse etc.) sind nicht zulässig. Sonstige Hecken sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,3 m zulässig.
- 10 Veränderungen des natürlichen Geländes
- Abgrabungen und Aufschüttungen sind jeweils bis zu max. 0,3 m zulässig. Die Geländeunterschiede sind gleichmäßig zu verziehen.
- 11  Maßangabe in Metern, z.B. 5 m
- B Nachrichtliche Übernahme**
-  Landschaftsschutzgebiet
-  festgesetztes Überschwemmungsgebiet
- C Hinweise**
- 1  Bestehende Grundstücksgrenze
- 2 1007/13 Flurstücksnummer (z. B. 1007/13)
- 3  Vorhandenes Haupt- und Nebengebäude
- 4  Aufzuhebende Grundstücksgrenze
- 5  Zu fällender / zu erhaltender Baum innerhalb des Landschaftsschutzgebiets. Es gelten die Vorschriften der Landschaftsschutzgebietsverordnung.
- 6 Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendig Maß zu beschränken.
- 7 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen sein.
- 8 Das Schmutzwasser ist im Trennsystem über Anlagen abzuleiten, die der DIN 1986ff entsprechen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Der öffentlichen Entwässerungsanlage des Abwasserzweckverbands dürfen nur Schmutzwässer zugeführt werden.
- 9 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 (TRENGW)“ beachtet werden. Wenn die Maßgaben der NWFreiV und der TRENGW eingehalten werden, dann ist die Versickerung genehmigungsfrei. In anderen Fällen wird über die Zulässigkeit der Versickerung in einem Wasserrechtsverfahren entschieden.

- 10 Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt zu beantragen.
- 11 Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Untergrunds festgestellt, ist dies unverzüglich dem Wasserwirtschaftsamt und dem Landratsamt zu melden. Der Aushub darf nur unter einschlägiger fachtechnischer Begleitung fortgeführt werden.
- 12 Zu Tage tretende archäologische Bodenfunde sind dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu melden. Auf die im Nähebereich liegenden Bodendenkmäler D-1-7833-0186 und D-1-7833-0070 wird hingewiesen. Weitere Bodendenkmäler sind zu vermuten. Im Bereich von Bodendenkmälern oder vermuteten Bodendenkmälern bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG. Diese Erlaubnis ist bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.
- 13 Anlagen der Telekom müssen, wenn sie von Baumaßnahmen berührt werden, gesichert, verändert oder verlegt werden.
- 14 Vom Bauherrn ist bei einem Ersatzbau auf dem Grundstück Fl.Nr. 1007/13 bzw. bei der Errichtung und Erweiterung von baulichen Anlagen innerhalb des Überschwemmungsgebiets eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 78 Abs. 3 WHG erforderlich. Diese kann zusammen mit der Baugenehmigung beantragt werden. Die erforderlichen Unterlagen können dem Merkblatt des Landratsamts FFB „Vorlage von Antragsunterlagen bei Vorhaben in festgesetzten bzw. vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten“ entnommen werden.
- 15 Die erforderlichen Abstandsflächen sind für Haupt- und Nebengebäude ab der natürlichen Geländeoberfläche zu ermitteln.

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte © LVG Bayern

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

1. Der Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 07.10.2003 gefasst und am 10.04.2013 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 19.02.2013 hat in der Zeit vom 10.04.2013 bis 02.05.2013 stattgefunden (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB).
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 19.02.2013 hat in der Zeit vom 10.04.2013 bis 02.05.2013 stattgefunden (§ 13a BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB).
- Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 14.05.2013 hat in der Zeit vom 24.06.2013 bis 25.07.2013 stattgefunden (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 14.05.2013 hat in der Zeit vom 13.07.2013 bis 25.07.2013 stattgefunden (§ 13a BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB).
- Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 18.09.2013 wurde vom Bau-, Planungs- und Umweltausschuss am 18.09.2013 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).
- Emmering, den
.....
(Dr. Michael Schanderl, Erster Bürgermeister)
- (Siegel)
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 18.09.2013 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).
- Emmering, den
.....
(Dr. Michael Schanderl, Erster Bürgermeister)
- (Siegel)

