

# GEMEINDE EMMERING

## LANDKREIS FÜRSTENFELDBRUCK

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. **XX** „Amperpark-Wohnbebauung“ mit integriertem Grünordnungsplan.

Errichtung von Mehrfamilienwohngebäuden nördlich der Siedlerstraße.

Der Bebauungsplan umfasst das Grundstück mit der Flurnummer 414 sowie Teilflächen des Flurstücks 417 (Siedlerstraße).

## SATZUNG

Die Gemeinde Emmering erlässt gemäß §§ 1, 2 Absatz 1, 3, 8, 9, 10, 13a des Baugesetzbuches (BauGB) - i.d.F. der Bek. der Neufassung vom 03. 11. 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bek. der Neufassung vom 21. 11. 2017 (BGBl. S. 3786), der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) i.d.F. der Bek. vom 18.12.1990 (BGBl. S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. S. 1057), §§ 9 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BayNatSchG) i.d.F. der Bek. vom 04.03.2020 (BGBl. I S.440) geändert durch Verordnung vom 19. 06. 2020 (BGBl. I S. 1328) in Verbindung mit Art. 4 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) i.d.F. der Bek. vom 21.02.2020 (GVBl. S. 34) diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung. Die Satzung besteht aus der Planzeichnung Nr. 01 i.d.F. vom 11.05.2021, den Festsetzungen durch Planzeichen und Text (Teil A), den nachrichtlichen Übernahmen und Hinweisen durch Planzeichen und Text (Teil B), jeweils i.d.F. vom 11.05.2021, sowie den Vorhaben- und Erschließungsplänen mit den Plannummern 02 - 14 i.d.F. vom 11.05.2021.

## FERTIGUNGSDATEN

Vorentwurf: 11.05.2021

Entwurf: .....

Geändert: .....

Geändert: .....

Vorhabenträger:  
DEMOS Wohnbau GmbH  
Thalkirchner Straße 26  
80337 München

Planverfasser:  
Goergens Miklautz Partner GmbB  
Architekten und Stadtplaner  
Prinzregentenplatz 17  
81675 München

## A. FESTSETZUNGEN

### 1 GELTUNGSBEREICH UND RÄUMLICHE UNTERGLIEDERUNG

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.
- 1.2  Abgrenzung unterschiedlicher Bauraumteilbereiche mit unterschiedlichen Festsetzungen innerhalb der Bauraumgrenzen, z.B. unterschiedliche Wandhöhen gemäß Festsetzung A 4.4 und A 4.5, Terrassen gemäß Festsetzung A 5.5, Terrassen / Balkone gemäß Festsetzung A 5.6, Tiefgaragenzufahrten gemäß Festsetzung A 5.7, Vordächer gemäß Festsetzung A 5.8, Treppenhäuser gemäß Festsetzung A 5.9 sowie Terrassen / Loggien gemäß Festsetzung A 5.10.

### 2 VERHÄLTNIS ZU KOMMUNALEN SATZUNGEN UND VERORDNUNGEN

- 2.1 Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches den Bebauungsplan Nr. 568 „Östlich der Meisenbachstraße, südlich des Estinger Wegs und nördlich des Gernhacklwegs“ i. d. F. vom 27.03.1984.
- 2.2 Soweit dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, gelten die örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Emmering ergänzend.

### 3 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 3.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.
- 3.2 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.
- 3.3 Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
  2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 3.4 Ausnahmsweise können zugelassen werden
1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  2. Anlagen für Verwaltungen.
- 3.5 Unzulässig sind im gesamten Geltungsbereich:
1. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
  2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 1, 4 und 5

## 4 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 4.1 **GR 3.500** maximal zulässige Grundfläche (GR) in m<sup>2</sup>.
- 4.2 Von der gemäß Festsetzung A 4.1 maximal zulässigen Grundfläche im WA für die Bauräume mit der Kennzeichnung 1 bis 8 sind 525 m<sup>2</sup> ausschließlich für Terrassen- oder Balkonflächen, Vordächer sowie die bauliche Verbindung zwischen Haus 2 und 3 zulässig.
- 4.3 Zusätzlich zu der nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zugelassenen 50%igen Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundfläche gemäß Festsetzung A 4.1 ist eine weitere Überschreitung durch die Grundflächen von Tiefgaragen und sonstigen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO) mit einer Überdeckung gem. Festsetzung A 14.10 sowie durch die in der Vorhabenplanung dargestellten Wege und befestigten Flächen zulässig, max. jedoch beschränkt auf eine Grundfläche von insgesamt 8.600 m<sup>2</sup>, was einer GRZ von 0,75 entspricht.
- 4.4 Die maximal zulässige Wandhöhe in den Bauräumen mit den Kennzeichnungen 1 und 2 beträgt 10,0 m, bezogen auf die je Bauraum festgesetzte Bezugshöhe gemäß Festsetzung A 6.2.
- 4.5 Die maximal zulässige Wandhöhe in den Bauräumen mit den Kennzeichnungen 3 bis 8 beträgt 7,0 m, bezogen auf die je Bauraum festgesetzte Bezugshöhe gemäß Festsetzung A 6.2.
- 4.6 Die maximal zulässige Firsthöhe in den Bauräumen mit den Kennzeichnungen 1 und 2 beträgt 15,3 m, bezogen auf die je Bauraum festgesetzte Bezugshöhe gemäß Festsetzung A 6.2.
- 4.7 Die maximal zulässige Firsthöhe in den Bauräumen mit den Kennzeichnungen 3 bis 8 beträgt 12,3 m, bezogen auf die je Bauraum festgesetzte Bezugshöhe gemäß Festsetzung A 6.2.
- 4.8 In den Bauraumteilbereichen mit der Kennzeichnung TL gemäß Festsetzung A 5.10 ist die Errichtung von baulichen Verbindungen zwischen Baukörpern in Form von Loggien mit einer maximalen Wandhöhe von 9,0 m über der festgesetzten Bezugshöhe gemäß A 6.2 zulässig.
- 4.9 In den Bauraumteilbereichen mit der Kennzeichnung TH gemäß Festsetzung A 5.9 ist die Errichtung eines Treppenhauses zulässig. Diese Treppenhäuser dürfen eine maximale Wandhöhe von 12,5 m, gemessen von der festgesetzten Bezugshöhe gemäß Festsetzung A 6.2, nicht überschreiten.
- 4.10 In den Bauraumteilbereichen mit der Kennzeichnung T gemäß Festsetzung A 5.5 ist nur die Errichtung von Terrassen zulässig.
- 4.11 In den Bauraumteilbereichen mit der Kennzeichnung TB gemäß Festsetzung A 5.6 ist nur die Errichtung von erdgeschoßigen Terrassen und Balkonen zulässig.

## 5 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

- 5.1 

3
---

 Bauraumbezeichnung, z.B. Bauraum mit der Kennzeichnung 3.

- 5.2  Baugrenze.
- 5.3 Durch die mit dem Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen und maximalen Wand- und Firsthöhen werden Gebäude zugelassen, vor deren Außenwänden vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Abstandsflächentiefe zugelassen werden (§ 3 der kommunalen Abstandsflächensatzung vom 20.01.21, Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO).
- 5.4  Firstrichtung.
- 5.5 T Bauraumteilbereich nur für Terrassen.
- 5.6 TB Bauraumteilbereich nur für Terrassen und Balkone.
- 5.7 TGZ Bauraumteilbereich nur für Tiefgaragenzufahrten mit einer maximalen Wandhöhe von 3,0 m, bezogen auf die festgesetzte Bezugshöhe gemäß A 6.2.
- 5.8 VD Bauraumteilbereich nur für Vordächer.
- 5.9 TH Bauraumteilbereich nur für Treppenhäuser.
- 5.10 TL Bauraumteilbereich nur für Terrassen und Loggien.

## 6 HÖHENLAGE

- 6.1 Die Wandhöhe wird gemessen von der je Bauraum festgesetzten Bezugshöhe gemäß Festsetzung A 6.2 bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
- 6.2  Festgesetzte Bezugshöhe je Bauraum, z.B. 515,40 m ü. NN.
- 6.3 Die Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens darf die jeweils festgesetzte Bezugshöhe gemäß Festsetzung A 6.2 um maximal 0,3 m überschreiten.
- 6.4 Notwendige Lichtschächte sind geländebündig herzustellen. Davon ausgenommen sind in bauliche Aufkantungen integrierte Lüftungsschächte der Tiefgarage.
- 6.5 Abgrabungen und Aufschüttungen sind zulässig, soweit sie zur Herstellung des Bauvorhabens gemäß den Vorhaben- und Erschließungsplänen erforderlich sind.

## 7 DACHGESTALTUNG

- 7.1 Als Dachform bei Hauptgebäuden ist das symmetrische Satteldach mit einer Dachneigung von mindestens 35° bis maximal 40° zugelassen. Im Bauraum mit der Kennzeichnung 8 ist darüber hinaus für den Bauraumteilbereich mit der Kennzeichnung Tiefgaragenzufahrt (TGZ) gemäß Festsetzung A 5.7 auch das Flachdach mit einer Dachneigung von maximal 5° zugelassen. In den Bauraumteilbereichen mit der Kennzeichnung TH gemäß Festsetzung A 5.9 ist ein Flachdach oder ein flach geneigtes Pultdach mit einer Dachneigung von maximal 10° zulässig.
- 7.2 Als Dachdeckung der Satteldächer ist ein roter und brauner Farbton zulässig. Flachdächer sind nur extensiv begrünt, mit Blech- oder Kiesdeckung zulässig.

- 7.3 Dacheinschnitte sind zulässig, maximal jedoch beschränkt auf eine Fläche von 20 % der Dachfläche je Gebäudeseite. Dabei ist in den Bauräumen mit der Kennzeichnung 1 und 2 eine über die Dachhaut hinausreichende leichte Konstruktion (Pergola) zulässig, die die zulässige Wandhöhe um maximal 3,0 m überragen darf.
- 7.4 Darüber hinaus sind in allen Bauräumen auch Dachflächenfenster zulässig, wenn sie in der Neigung des Daches in die Dachfläche integriert werden.
- 7.5 Vordächer sind nur in den Bauraumteilbereichen gemäß Festsetzung A 5.8 zulässig. Die maximal zulässige Breite für Vordächer beträgt je Treppenhaus 5,0 m parallel zur Außenwand.
- 7.6 Sonstige Dachaufbauten (z.B. Quergiebel) sind unzulässig. Ausgenommen von Satz 1 sind technische Anlagen (z.B. Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten) einschließlich Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und Anlagen zum Immissionsschutz.

## 8 PHOTOVOLTAIK

Photovoltaikanlagen auf den Dächern sind zulässig. Die Anlagen sind in der Neigung des Hauptdaches und mit einem Mindestabstand von 0,5 m zu Dachkanten, Dachfenstern, Dachaufbauten sowie zur Firstlinie anzubringen und in einer klaren, rechteckigen Form anzuordnen.

## 9 FASSADENGESTALTUNG

- 9.1 Als Materialien an den geschlossenen Teilen der Außenwände sind Putz, Sichtbeton gestrichen oder werksteinmäßig bearbeitet, sowie Sichtmauerwerk, auch geschlämmt, sowie Holzverkleidungen zulässig.
- 9.2 An den Traufseiten der Gebäude, gekennzeichnet mit TB in den Bauräumen 3 bis 8 gemäß Festsetzung A 5.6, und T in den Bauräumen 1 und 2 gemäß Festsetzung A 5.5 ist als Fassadenverkleidung die Verwendung von senkrechten Holzverschalungen, mit Anstrich oder naturbelassen, festgesetzt. Davon ausgenommen ist die Erdgeschoßzone von Haus 1 und 2.
- 9.3 An Balkonen, Loggien und Dachterrassen sind Absturzsicherungen aus Metall, Glas, Holz, Gitter- oder Lochstrukturen und massive Brüstungen zugelassen.

## 10 IMMISSIONSSCHUTZ

- 10.1 An den mit Planzeichen gekennzeichneten Fassadenbereichen ist die Anordnung von Immissionsorten i.S. der TA Lärm (öffnbare Fenster schutzbedürftiger Nutzungen) in den Obergeschoßen unzulässig.



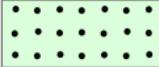
Festsetzung gemäß Satz 1 in allen Obergeschoßen im Tag- und Nachtzeitraum



Festsetzung gemäß Satz 1 im 1. Obergeschoß nachts sowie im 2. und 3. Obergeschoß im Tag- und Nachtzeitraum

-  Festsetzung gemäß Satz 1 im 1. und 2. Obergeschoß nur im Nachtzeitraum
- 10.2  Entlang der westlichen Grundstücksgrenze ist eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 3,0 m bezogen auf die festgesetzte Bezugshöhe gemäß Festsetzung A 6.2 zu errichten. Dabei ist für den südlichen Wandabschnitt ein maximaler Versatz von 1,5 m nach Osten zulässig. Zwischen den beiden Wandabschnitten darf keine Lücke in Richtung des Bauhofes auftreten. Die Wände müssen eine Schalldämmung von mindestens 24 dB aufweisen. Die Schallschutzwände sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.
- 10.3 Die Festsetzungen A 10.1 und 10.2 entfallen, sobald der benachbarte Bauhof auf Fl.-Nr. 415/17, Siedlerstraße 15, an diesem Standort nicht mehr betrieben wird.

## 11 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN UND STRASSENBEGLEITGRÜN

- 11.1  Öffentliche Verkehrsfläche: Fahrbahn.
- 11.2  Öffentliche Verkehrsfläche: Gehweg.
- 11.3  Straßenbegrenzungslinie.
- 11.4  Straßenbegleitgrün.
- 11.5  Umgrenzung von ebenerdigen Flächen, die mit Rechten zugunsten der Allgemeinheit belastet sind.
- 11.6 **G+L** Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit in Flächen gemäß Festsetzung A 11.5.
- 11.7 **G+F+L** Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit in Flächen gemäß Festsetzung A 11.5.

## 12 FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND DEREN ZUFahrTEN, GELÄNDEUNTERBAUUNGEN

- 12.1 Bei Wohnnutzungen sind je Wohneinheit 1,5 Pkw-Stellplätze nachzuweisen. Davon sind 10 % der nachzuweisenden Stellplätze als Besucherstellplätze herzustellen.
- 12.2  Umgrenzung von Flächen für ebenerdige Zufahrten.
- 12.3  Umgrenzung von Flächen für ebenerdige Stellplätze mit Angabe der Anzahl der Stellplätze, z.B. 4 Stellplätze.
- 12.4  Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen inklusive ihrer Zugänge, Lichtschächte sowie für sonstige bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.

- 12.5 Die maximal zulässige Wandhöhe von Tiefgaragenzufahrten gemäß Festsetzung A 5.7 beträgt maximal 3,5 m, bezogen auf die festgesetzte Bezugshöhe des angrenzenden Bauraums mit der Kennzeichnung 8. Die Gestaltung der geschlossenen Fasadenelemente richtet sich nach Festsetzung A 9.1.

### 13 NEBENANLAGEN

- 13.1  Umgrenzung für die Aufstellung von Müllsammelbehältern am Tag der Leerung. Die Lage der Aufstellfläche ist im Umkreis von 10 m variabel.
- 13.2 Die Herstellung der für die Versorgung des Plangrundstückes erforderlichen Trafostationen ist auch außerhalb von Bauräumen zulässig.
- 13.3 Sonstige bauliche Nebenanlagen in Form von Gerätehäuschen, Pergolen, überdachten Freisitzen o.ä. sind unzulässig.

### 14 GRÜNORDNUNG

- 14.1  Gemeinschaftliche Grünfläche.
- 14.2 Mindestens 30 % der als Wiesen genutzten Bereiche sind als Blühwiese anzusäen und zu pflegen.
- 14.3  Fläche für Hausgärten und Gemüsebau (Bauerngärten).
- 14.4  Straßenbaum zu pflanzen, Standort verbindlich.
- 14.5  Hecke zu pflanzen.  
Entsprechend der Festsetzung im Plan ist eine freiwachsende Hecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind heimische, standortgerechte Laubsträucher in autochthoner Qualität, 2xv, 100/125 cm, gemäß folgender Artenliste zu verwenden: Kornelkirsche, Roter Hartriegel, Haselnuss, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Liguster, Heckenkirsche, Schlehe, Faulbaum, Hundstrolche und vergleichbare standortheimische Laubgehölze.
- 14.6 Die unbebauten Flächen des Baugrundstückes sind, soweit sie nicht für oberirdische Geh- und Fahrflächen, Terrassen oder Stellplätze erforderlich sind, vollständig zu bepflanzen oder einzusäen und dauerhaft zu erhalten. Die flächenhafte Verwendung von Schotter, Kies oder ähnlichem Belag insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien ist für diese Flächen unzulässig.
- 14.7 Im Geltungsbereich sind mindestens 42 Bäume zu pflanzen, davon 8 Bäume 1. Wuchsordnung und 12 Bäume 2. Wuchsordnung. Bäume 2. Wuchsordnung können auch als mehrstämmiger Solitär vergleichbarer Qualität gepflanzt werden. Die Mindestpflanzgröße beträgt für die 1. Wuchsordnung einen Stammumfang von mindestens 20-25 cm, für die 2. Wuchsordnung einen Stammumfang von mindestens 18-20 cm. Alle weiteren zu pflanzenden Bäume sind auch als Bäume 3. Ordnung oder

regionaltypische Obstbäume mit mindestens StU 18-20 cm zulässig. Für 40 % der Bäume sind heimische Arten in autochthoner Qualität zu wählen.

- 14.8 Für Bäume 1. Wuchsordnung ist eine mindestens 24 m<sup>2</sup>, für Bäume 2. und 3. Wuchsordnung ist eine mindestens 12 m<sup>2</sup> große spartenfreie, offene, durchwurzelbare Pflanzfläche vorzusehen. Abweichend davon sind befestigte oder überdeckte Baumscheiben zulässig, wenn dies aus technischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist. In diesem Fall ist eine durchwurzelbare, spartenfreie Pflanzgrube von 24 m<sup>2</sup> für Bäume 1. Wuchsordnung und 12 m<sup>2</sup> für Bäume 2. und 3. Wuchsordnung vorzusehen.
- 14.9 Für Hecken gemäß Festsetzung A 15.1 ist die Verwendung von Nadelgehölzen wie z.B. Thujen sowie Kirschlorbeer unzulässig.
- 14.10 Durch Tiefgaragen sowie sonstige bauliche Anlagen unterbaute Flächen sind, soweit sie sich nicht unter befestigten Flächen befinden (z.B. unter Straßen, Wegen), mit einer Überdeckung inkl. Drainage von im Mittel mindestens 0,9 m zu begrünen. Im Bereich von Baumneupflanzungen 1. oder 2. Wuchsordnung ist eine durchwurzelbare Aufbaustärke von mind. 1,0 m herzustellen (s. auch Begründung Punkt 5.4 und 6).
- 14.11 Die Begrünungs- und Gestaltungsmaßnahmen sind gemäß den Festsetzungen spätestens in der auf den Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode auszuführen. Bei Ausfällen ist bis zum Ende der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Wuchsordnung nachzupflanzen.

## 15 EINFRIEDUNGEN

- 15.1 Geschnittene Heckenpflanzungen für die Erdgeschosswohnungen außerhalb der Bereiche gemäß Festsetzung A 14.5, auch zwischen den einzelnen Gartenanteilen, sind zulässig und dürfen eine Höhe von 1,2 m bezogen auf die hergestellte Geländeoberfläche nicht überschreiten. Die Kombination mit einem sockelfreien innenliegenden Maschendrahtzaun mit 0,1 m Bodenfreiheit in einer Gesamthöhe von max. 1,2 m ist zulässig.
- 15.2 Zur Einfassung der Bauerngärten ist ein Holzstaketenzaun zulässig, ebenso in den Bauräumen mit der Kennzeichnung 7 und 8 entlang der Straßenbegrenzungslinie. Der Zaun darf eine Gesamthöhe von 1,2 m bei 0,1 m Bodenfreiheit nicht überschreiten und muss sockelfrei sein. Alternativ ist eine Einfriedung gemäß Festsetzung A 15.1 zulässig.
- 15.3 Entlang der Ost- und Nordgrenze des Geltungsbereiches (zum Flurstück mit der Flurnummer 415, gemeindliche Streuobstwiese) ist ein Staketenzaun analog zu Festsetzung A 15.2 festgesetzt. Öffnungen oder Durchlässe in Form von Türen o.ä. sind unzulässig.
- 15.4 Gabionen, Schilfrohr und Kunststoffgeflecht sind generell ausgeschlossen.

## 16 SPIELFLÄCHEN

- 16.1  Spielplatzflächen

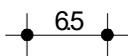
- 16.2 Die Größe der Spielplatzflächen ist in Abhängigkeit zur Wohnfläche zu ermitteln. Je 25 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind 1,5 m<sup>2</sup> Spielplatzfläche nachzuweisen, jedoch mindestens 60 m<sup>2</sup>. Je 60 m<sup>2</sup> Spielplatzfläche sind mit einem Sandspielbereich in einer Mindestgröße von 4 m<sup>2</sup>, einem ortsfesten Spielgerät und einer ortsfesten Sitzgelegenheit auszustatten.
- 16.3 Im Bereich der Spielflächen dürfen giftige Gehölze lt. LWG - Veröffentlichung (Bayrische Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau) „Giftpflanzen in Gärten und Grünanlagen“ - neueste Fassung - mit einer Einstufung von 'stark giftig', 'giftig' und 'schwach giftig' nicht gepflanzt werden.

## 17 BEFESTIGTE FLÄCHEN

Die Ausdehnung befestigter Flächen im Geltungsbereich ist auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen. Die befestigten Flächen eines Baugrundstückes sind mit einheitlichen Belägen herzustellen. Zulässig sind

- |   |                              |   |
|---|------------------------------|---|
| a | für Straßenflächen           | Asphalt- oder Pflasterbelag.  |
| b | für Tiefgaragenzufahrten     | Asphalt-, Beton- oder Pflasterbelag.  |
| c | für Tiefgaragenflächen       | Asphalt- oder Betonbelag.   |
| d | für Wendehammer, Stellplätze | wasserdurchlässiger Aufbau mit Begrünung, z.B. Pflaster mit Rasenfuge.          |
| e | für Wohnerschließungswege    | Beton- oder Pflasterbelag mit wasserdurchlässiger Fuge.                         |
| f | Terrassenflächen             | Naturstein, Betonplatten; Holz- oder Kunstholzbelag; wasserdurchlässige Beläge. |

## 18 VERMASSUNG



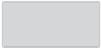
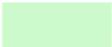
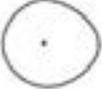
Vermessung in Metern, z.B. 6,50 m.

## 19 VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPÄNE

Gemäß § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind die Vorhaben- und Erschließungspläne mit den Plannummern 02-14 Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

## B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

### HINWEISE DURCH PLANZEICHEN:

1		Bestehende Grundstücksgrenzen.
2	<b>414</b>	Flurnummer, z.B. 414.
3		Bestehende Bebauung außerhalb des Geltungsbereiches.
4		Abzubrechende Bebauung.
5		Vorgeschlagene Bebauung.
6		Vorgeschlagene Tiefgaranzufahrt innerhalb des Bauraums mit der Kennzeichnung 8.
7		Private Grünfläche.
8		Vorgeschlagene private Wohnerschließungswege sowie platzartige Erweiterungsflächen auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 414 sowie bestehende Wege
9	<b>FW</b>	Vorgeschlagene Feuerwehrebewegungsflächen.
10		Bestehender Baum außerhalb des Geltungsbereichs, aus Luftbild rekonstruiert.
11		Bestehender Baum außerhalb des Geltungsbereichs, vermessen.
12		Vorgeschlagener Standort für Baumneupflanzungen
13		Bestehender Baum innerhalb des Geltungsbereichs, zu erhalten.
14		Bäume abzubrechen.
15	<b>TG 127</b>	Anzahl der zu errichtenden Pkw-Stellplätze in Tiefgaragen
16		als Platzfläche zu gestaltende Fläche
17		Wendehammer mit besonderem Belag

## SONSTIGE HINWEISE:

- 18 Der aktuelle rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Emmering weist ein Sondergebiet für sportliche Einrichtungen aus, der Bebauungsplan setzt jedoch ein Allgemeines Wohngebiet fest. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes muss im Rahmen der Berichtigung dahingehend angepasst werden (§13a Abs.2 Nr.2 BauGB). Mit der Berichtigung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde nach wie vor sichergestellt.

Abb: Rechtsgültiger Flächennutzungsplan der Gemeinde Emmering (ohne Maßstab)



Quelle: Gemeinde Emmering

Abb: Vorschlag zur Änderung des Flächennutzungsplanes (ohne Maßstab)



Quelle: Gemeinde Emmering, Überlagerung durch Goergens Miklantz Partner GmbH

- 19 Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.
- 20 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen  
Anlagen zum Lagern, Umschlagen, Abfüllen, Herstellen, Behandeln und Verwenden wassergefährdender Stoffe müssen so beschaffen sein und so eingebaut, aufgestellt, unterhalten und betrieben werden, dass eine Verunreinigung von Grundwasser oder Oberflächengewässern nicht erfolgen kann.
- 21 Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes und der sonstigen Medienleitungen sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich so früh wie möglich – mindestens 6 Monate vor Baubeginn – schriftlich angezeigt werden.
- 22 Die Planzeichen sind zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- 23 Die Kartengrundlage bildet die digitale Flurkarte der Gemeinde Emmering (Stand August 2020) im direkten Umgriff des Geltungsbereiches, sowie die Daten aus Luftbildern (Stand 2020)
- 24 DIN-Normen, auf die in diesem Bebauungsplan verwiesen wird, sind beim Beuth-Verlag, Berlin, zu beziehen und beim Deutschen Patent- und Markenamt in München archivmäßig gesichert niedergelegt. Des Weiteren besteht eine kostenfreie Recherchemöglichkeit an der Hochschule München und der Technischen Universität München, in der Regel in elektronischer Form, am Bildschirm. Die DIN 4109, Schallschutz und Hochbau Teil 1 Mindestanforderungen, Ausgabe 2016-07 und die DIN 45691, „Geräuschkontingierung“ Ausgabe 2006/12, können im Bauamt der Gemeinde Emmering, Amperstraße 11a, während der Dienstzeiten (Montag bis Freitag von 8 bis 12 Uhr, Donnerstag zusätzlich von 15 bis 18 Uhr) eingesehen werden.
- 25 Ökologische Maßnahmen und Empfehlungen  
Die ökologischen Maßnahmen dienen dem Erhalt der natürlichen Kreisläufe, dem schonenden Umgang mit Wasser, der Einsparung von Energie, der Reduzierung von Schadstoffemissionen und der Verwendung gesundheitlich unbedenklicher und umweltfreundlich zu entsorgender Baustoffe.
- 25.a Es wird empfohlen, aktive und passive Wärmegegewinnungsmaßnahmen der Solarenergie bei den Planungen vorzusehen.
- 25.b Die Verwendung von umweltverträglichen und gesundheitlich unbedenklichen Baustoffen mit Zertifikat durch eine unabhängige Prüfstelle sowie deren Wiederverwertbarkeit wird empfohlen.
- 25.c Bei Verwendung von festen Brennstoffen wird auf die Entstehung von Stickoxyden und deren negative Auswirkung für die Umwelt hingewiesen.
- 25.d Auf die Verwendung von Tropenholz, soweit nicht aus zertifiziertem Plantagenanbau, ist zu verzichten.
- 25.e Oberboden, der bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen sowie bei Veränderung der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in

nutzbarem Zustand zu erhalten, einer geeigneten Verwendung, möglichst innerhalb des Geltungsbereichs zuzuführen und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

- 26 Niederschlagswasserbeseitigung:  
Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück möglichst breitflächig zu versickern. Sickerschächte sind nur in Ausnahmefällen zulässig. Im Rahmen des Bauantrags ist ggf. nachzuweisen, dass die Versickerungseinrichtung ausreichend tief in die besser durchlässigen Kiese einbindet und auch ausreichend für Starkregenereignisse dimensioniert ist. Hierzu sind die Angaben der Merkblätter ATV-DVKW-M 153 und A 138 zu beachten und es ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Wasserrechtsabteilung des Landratsamtes zu beantragen.  
Bei der Bemessung der Anlagen müssen die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENKW) beachtet werden. Soweit die Versickerung nicht genehmigungsfrei ist, ist über deren Zulässigkeit in einem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren zu entscheiden.
- 27 Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwasser sichern muss. Insbesondere hat der Bauherr zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume, Tiefgaragen etc. zu treffen sind. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen, soweit erforderlich, druckwasserdicht und auftriebssicher auszubilden.
- 28 Im Planungsgebiet sind keine Bodendenkmäler verzeichnet.
- 29 Immissionsschutz  
Die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung wurde durch die Möhler und Partner Ingenieure AG erstellt (Schalltechnische Untersuchung, Gemeinde Emmering, Bebauungsplan Nr. XX, Bericht Nr. 700-6232 vom 19.02.2021) und ist Bestandteil der Begründung.
- 30 Verkehrliche Stellungnahme  
Das Verkehrsgutachten wurde von der Ingenieurgesellschaft mbH Gevas Humbert & Partner erstellt (Gemeinde Emmering Bebauungsplan Nr. XX, Bericht vom März 2021) und ist Bestandteil der Begründung.
- 31 Artenschutz  
Das Gutachten zum Artenschutz mit einer faunistischen Habitatanalyse wurde durch das Büro Dr. H. M. Schober - Gesellschaft für Landschaftsarchitektur mbH erstellt (Gemeinde Emmering Bebauungsplan Nr. XX, Faunistische Habitatanalyse vom 05.03.2021) und ist Bestandteil der Begründung.
- 32 Baugrundgutachten  
Durch die Ingenieurgesellschaft mbH KDGeo wurde in 2019 für das Grundstück Siedlerstraße 17 (Fl. Nr. 414) in 82275 Emmering zunächst eine orientierende Altlastenuntersuchung durchgeführt, und mit Datum vom 23.08.2019 ein Bericht vorgelegt (KDGeo 222-19L).  
Des Weiteren wurde durch KDGeo in 2021 für das geplante Bauvorhaben Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage "Amperpark", Siedlerstraße 15+17 (Fl. Nr. 414), 82275 Emmering eine Baugrunduntersuchung durchgeführt, und mit Datum vom 18.02.2021 ein Geotechnischer Bericht vorgelegt (KDGeo 222-1-19L).  
Die genannten Gutachten sind Bestandteil der Begründung.

Nach den Ergebnissen der orientierenden Altlastenuntersuchung liegt das Planungsgebiet im Bereich einer ehemaligen Kiesgrube, die zwischen 1960 und 1980 ausgebeutet und mit Material unbekannter Herkunft und Zusammensetzung wieder verfüllt wurde. Beim Bau der Tennishalle wurden die angetroffenen Kiesgrubenverfüllungen ausgehoben und gegen "sauberes" Kiesmaterial ersetzt. Nach den Untersuchungsergebnissen der orientierenden Altlastenuntersuchung weisen die untersuchten Auffüllungen insgesamt nur geringe bis keine abfalltechnisch wirksamen Belastungen auf (Z0 bis Z1.2). Eine Reihe von Proben wurde als Z1.1 Material bewertet, obwohl analytisch die Z0 Werte eingehalten werden. Dies ist lediglich dem festgestellten Anteil an wenigen Ziegelresten geschuldet.

Der Geotechnische Bericht empfiehlt eine Gründung in den gewachsenen Kiessanden, wozu teilweise Bodenaustauschmaßnahmen erforderlich werden können. Die anstehenden Auffüllungen können, bei entsprechender bautechnischer Eignung und soweit keine abfallrechtlichen Aspekte dagegen sprechen, als Bodenaustauschmaterial vor Ort wiederverwendet werden. Dies dürfte vor allem auf die Z0 und Z1.1 Materialien zutreffen. Hierzu wird im Zuge der Bauausführung ein Materialmanagement erforderlich, das mit abschnittweisem Aushub eine Prüfung der Auffüllungen auf ihre geotechnische Verwertbarkeit und den Wiedereinbau als Bodenaustauschmaterial auf der Baustelle ermöglicht.

Aufgrund des hohen Grundwasserspiegels können die Arbeiten des Bodenaustausches zu Wasserhaltungsmaßnahmen während der Bauphase führen.

Die geplanten Untergeschoße und Tiefgarage binden deutlich in den empfohlenen Bemessungswasserstand  $HGW = 512,70$  mNN ein, so dass für die Bauteile unterhalb des HGW eine Abdichtung gegen drückendes Wasser erforderlich wird.

### 33 Grünordnung

Es gilt DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“. Unvermeidbare Eingriffe in den Wurzelraum bedingen einen Entlastungsschnitt der Baumkrone.

Gehölzfällarbeiten bzw. Gehölzschnittmaßnahmen erfolgen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar außerhalb der Brutzeit von Vögeln (gemäß § 39(5) BNatSchG bzw. Art. 16(1) BayNatSchG), sowie nach örtlichen Angaben im Rahmen der Umweltbaubegleitung.

### 34 Freiflächengestaltungsplan

Im Bauvollzug ist ein Freiflächengestaltungsplan, in dem der Inhalt des Bebauungsplanes/Grünordnungsplanes nachgewiesen und weiterentwickelt ist, bei der Baueingabe einzureichen.

### 35 Es gilt die Baumschutzverordnung der Gemeinde Emmering in der zum Zeitpunkt des Bauantrages aktuellen Fassung.

Planverfasser:

Goergens Miklautz Partner GmbB  
Architekten und Stadtplaner  
Prinzregentenplatz 17  
81675 München

München, den .....

.....  
Entwurfsverfasser

Gemeinde Emmering:

Emmering, den .....

.....  
Stefan Floerecke  
Erster Bürgermeister

## VERFAHRENSVERMERKE

- 1 Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 11.02.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX (kurz: VEP XX) „Amperpark-Wohnbebauung“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Bekanntmachung vom 05.03.2020 in der Zeit vom 09.03.2020 bis 09.04.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Darin wurde auch auf das beschleunigte Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 13a BauGB hingewiesen.
- 2 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des VEP XX in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- 3 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des VEP XX in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- 4 Der Entwurf des VEP XX in der Fassung vom ..... wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde durch ortsübliche Bekanntmachung am ..... an den amtlichen Bekanntmachungstafeln hingewiesen.
- 5 Zu dem Entwurf des VEP XX in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- 6 Die Gemeinde Emmering hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. XX gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:

Emmering, den .....

.....  
Stefan Floerecke  
Erster Bürgermeister

.....  
(Siegel)

7 Der Satzungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. XX wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird gemäß § 10 Abs. 3 Satz 2 und 3 BauGB 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 .....

.....  
Stefan Floerecke  
Erster Bürgermeister

.....  
(Siegel)