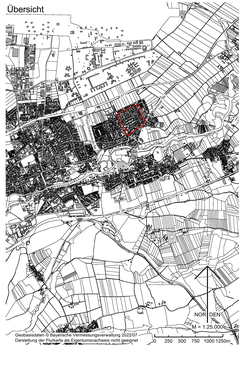
Gemeinde	**Emmering**
	Lkr. Fürstenfeldbruck
Einfacher Bebauungsplan	für das Gebiet „Nordost“
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Ansuffstr. 60, 80335 München Tel. 089-5398024-0 email: post@pv-muenchen.de Az.: 610-41/2-67 Bearb.: Praxenthaler email: i.praxenthaler@pv-muenchen.de QS: Goetzl
Plandatum	18.07.2023 (Vorentwurf) 20.02.2024 (Entwurf)

Rot: Änderungen gegenüber der Vorentwurfs-Fassung vom 18.07.2023

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.

Übersicht



Der hier vorliegende einfache Bebauungsplan für das Gebiet „Nordost“ ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs den bisherigen Teilbebauungs- und Baulinienplan Nr. 108 „Östliches Mittelfeld“, rechtskräftig seit 03.09.1958.

A Festsetzungen

1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 GR 135 max. zulässige Grundfläche in m², hier 135 m²

Es gelten folgende flurstücksbezogene Werte für die max. zulässige GR: Bei Grundstücksteilungen ist die max. zulässige GR auf die durch die Teilung entstehenden Flurstücke zu verteilen.

Fl.Nr.	GR	Fl.Nr.	GR
212/2	135	216/2	279
212/4	758	216/3	179
212/9	170	216/4	173
213/2 + 212	214	216/5	180
214	111	216/6	180
214/5	268	219/1	193
214/6 + /8	102	219/5	193
214/7	151	219/9	205
214/9	151	221/1	193
216/1	149	221/2	195

Fl.Nr.	GR	Fl.Nr.	GR
222	218	224/1	223
223	105	225/1	243
223/2	170	225/10	224
223/3	169	225/11	49
223/4	166	225/12	97
~~223/5~~	~~88~~	225/13	107
~~223/6~~	~~186~~	225/14	51
223/7	167	225/15	48
223/8	170	225/2	164
~~223/9~~	~~87~~	225/26	119

Fl.Nr.	GR	Fl.Nr.	GR
225/27	70	227/16	69
225/28	72	227/17 + /18	75
225/30	132	227/2	213
225/4	111	227/4	125
225/5	108	227/6	108
225/6	48	227/7	76
225/8	143	227/9	189
227	210	228/1	292
227/14	100	228/10	184
227/15	103	228/11	187

Fl.Nr.	GR	Fl.Nr.	GR
228/12	188	228/31	216
228/13	191	228/8	198
228/14	195	228/9	181
228/15	197	229	116
228/16	188	229/1	168
228/17+228/2+ 228/+228/29+ 228/27-/30, 228/32	240	229/10	255
228/3	215	229/11	251
228/31	205	229/12	246
228/4	214	229/13	241
228/5+228/18	81	229/14	119

Fl.Nr.	GR	Fl.Nr.	GR
229/15	94	229/9	185
229/16	84	230	115
229/17	85	230/1	128
229/2	347	230/3 + /4	64
229/3	232	230/3	76
229/4	59	230/5	136
229/5	151	230/7	105
229/6	192	230/8	99
229/7	65	230/9	101
229/8	65	232/3	200

Fl.Nr.	GR	Fl.Nr.	GR
234/1	100	237/6	63
234/2	216	237/7	63
234/3	216	237/8	63
234/4	243	237/9 + /10	84
234/7	102	238	362
237	97	239	195
237/1	82	239/1	86
237/2	80	239/3	198
237/3	85	239/4	193
237/4 + /5	98	239/5	189

Fl.Nr.	GR	Fl.Nr.	GR
239/6	75	241/16	125
239/7	81	241/17	128
241	74	241/18	129
241/1	248	241/2	249
241/10	264	241/20	71
241/11	123	241/21	69
241/12	111	241/22	69
241/13	224	241/3	249
241/14	256	241/4	231
241/15	112	241/5	122

Fl.Nr.	GR	Fl.Nr.	GR
241/6	124	245/15	138
241/8	264	245/16	86
241/9	282	245/17	87
245	87	245/19	95
245/1	242	245/2	243
245/10	247	245/23	119
245/11 + 245/20 - /22	173	245/3	233
245/12	235	245/4	246
245/13	237	245/5	245
245/14	246	245/6	238

Fl.Nr.	GR	Fl.Nr.	GR
245/7	243	246/17	157
245/8	245	246/18	155
245/9	243	246/19	154
246/1	245	246/2	264
246/10	164	246/20	160
246/12	307	246/21	123
246/13	157	246/22	65
246/14	157	246/24	55
246/15	157	246/26	55
246/16	157	246/28	135

Fl.Nr.	GR	Fl.Nr.	GR
246/3	135	247/14	84
246/4	254	247/17	78
246/5	249	247/18	57
246/6	123	247/2	221
246/7	245	247/3	94
246/8	66	247/4	220
246/9	164	247/5	227
247/1	234	247/6	228
247/11	123	247/7	200
247/13	111	247/8	104

Fl.Nr.	GR
247/9	227
249/2	98
249/3	352
249/6	92
249/7	72

2.2 Die max. zulässige Grundfläche gemäß A 2.1 darf durch Balkone, Terrassen und Wintergärten um max. 20 % überschritten werden.

2.3 ~~Die max. zulässige Grundfläche gemäß A 2.1 darf durch die Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GR2 von insgesamt max. 0,65 überschritten werden.~~
Die max. zulässige Grundfläche gemäß A 2.1 darf durch die Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um max. 140 % überschritten werden.

2.4 Die max. zulässige Wandhöhe beträgt ~~6,8~~ 7,0 m.
Die max. zulässige Firsthöhe beträgt ~~10,2~~ 10,4 m

~~Ausgenommen von den Höhenfestsetzungen unter Punkt 2.4 sind folgende Flurnummern: 229/11, 234/2, 234/4, 241/6, 241/7, 241/9, 247/6 und 247/8.~~
~~Auf diesen Grundstücken sind ausnahmsweise abweichende Wand- und Firsthöhen zulässig.~~
Ausgenommen von der unter 2.4 festgesetzten maximal zulässigen Wandhöhe sind folgende Flnr.: 223/4, 228/11, 229/13, 229/14, 234/2, 238, 246/7 und 247/4. Ausgenommen von der unter 2.4 festgesetzten maximal zulässigen Firsthöhe sind folgende Flnr.: 229/6, 234/7, 241/6, 241/7 und 245/2. Ausgenommen von der unter 2.4 festgesetzten maximal zulässigen Wand- und Firsthöhe sind folgende Flnr.: 213/2, 229/11, 246/1 und 247/5. Auf diesen Grundstücken sind ausnahmsweise von Festsetzung 2.4 abweichende Wandhöhen und/ oder Firsthöhen zulässig.

2.6 Die Wandhöhe wird ~~begrenzt~~ gemessen von der natürlichen bzw. bestehenden Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt Außenwand / Oberkante Dachhaut.
Die Firsthöhe wird ~~begrenzt~~ gemessen von der natürlichen bzw. bestehenden Geländeoberkante bis zum höchsten Punkt des Firstes.

2.7 Dachaufbauten einschließlich Zwischengiebel können die zulässige Wandhöhe überschreiten.

3 Baugrenze, Bauweise, Abstandsflächen

3.1 ~~a~~ ~~b~~ ~~c~~ ~~d~~ ~~e~~ Baugrenze

3.2 Innerhalb der Baugrenzen sind die Baukörper so zu situieren, dass die gemäß der gemeindlichen Baumschutzverordnung genehmigungspflichtige Beseitigung schutzwürdiger Bäume auf ein unvermeidbares Mindestmaß beschränkt bleibt.

3.3 Im gesamten Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

3.4 Die Abstandsflächen sind nach der gemeindlichen Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln.

4 Bauliche Gestaltung

4.1 Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit einer Mindestdachneigung von 20° zulässig.

4.2 Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Je Dachfläche sind bei Einzelhäusern bis zu zwei Gauben bzw. eine Doppelgaube ohne Zwischenraum und bei Doppelhaushälften und Hausgruppenarteien je eine Gaube zulässig. Die Breite der Gauben darf max. 2,0 m betragen. Die Gauben müssen untereinander und zur Giebelwand einen Abstand von mindestens ihrer eigenen Breite haben. Dacheinschnitte sind unzulässig. Zwerchgiebel dürfen eine Breite von max. 4,5 m haben.

Der First von Dachgauben und Zwerchgiebeln muss mindestens 0,5 m unterhalb des Hauptfirstes liegen.

4.3 Doppelhaushälften und Hausgruppenanteile sind profilgleich auszubilden und hinsichtlich ihrer Dächer und Außenwände einheitlich zu gestalten; dies gilt auch bei versetzten Anbauten.

4.4 Solaranlagen auf den Dächern müssen auf den Dachflächen anliegen. Aufgeständerte Anlagen sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Flachdachgaragen. Hier sind aufgeständerte Solaranlagen bis zu einer Gesamthöhe von max. 0,8 m zulässig.

4.5 Als Dacheindeckung der Hauptgebäude sind rote, braune und graue Ziegel zu verwenden. Untergeordnete Bauteile wie Erker, Wintergärten etc. sind hiervon ausgenommen.

4.6 Als Wandmaterial für die Hauptgebäude und Garagen ist nur heller Verputz und/ oder eine Holzverschalung zugelassen.

5 Garagen und Stellplätze

5.1 Garagen, Carports und offene Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

5.2 Garagen und Carports müssen mit ihrer Einfahrtseite senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden, dabei muss ein Stauraum von mindestens 5 m eingehalten werden. Bei einer Bebauung in zweiter Reihe kann von Satz 1 dieser Festsetzung abgewichen werden, sofern Festsetzung 2.3 eingehalten werden kann.

5.3 Für Wohnungen bis 70 m² Wohnfläche ist ein Stellplatz, für Wohnungen über 70 m² Wohnfläche sind zwei Stellplätze nachzuweisen.

5.4 Der Stauraum vor einer Garage oder Carport wird als Stellplatz angerechnet, sofern er zur gleichen Wohnung zu rechnen ist, wie die Garage oder der Carport. Gleiches gilt für einen Stauraum vor einem offenen Stellplatz. Der Stauraum muss eine Länge von mindestens 5,5 m haben.

5.5 Aneinander gebaute Garagen müssen eine einheitliche Wandhöhe, Dacheinigung, Dachform und Zeigefarbe erhalten.

5.6 Alle Stellplätze und Zufahrten zu den Garagen und Carports sind wasserdurchlässig auszubilden.

6 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind nur max. 1,2 m hohe, sockellose Zäune zulässig. Gliedernde Elemente aus Mauerwerk oder Beton sind zulässig. Die Unterkante der Zäune muss einen Abstand zum Boden von mindestens 10 cm haben.

Gartenseitig sind bei Grenzbebauung (aneinandergebaute Hauptgebäude) anstelle von Zäunen unmittelbar an das Gebäude angebaute Sichtschutzmauern oder -zäune in einer Höhe von max. 2,0 m und einer Breite von max. 3,0 m zulässig.

7 Grünordnung

7.1 Es ist mindestens ein naturraumtypischer Laubbaum oder ein Obstbaum-Hochstamm pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche anzupflanzen. Vorhandene naturraumtypische Laubbäume und Obstbaum-Hochstämme können auf die zu pflanzende Zahl angerechnet werden.

Die nach dieser Festsetzung erforderlichen Pflanzungen sind spätestens in der auf die Nutzungsaufnahme folgenden Vegetationsperiode vorzunehmen. Die gepflanzten Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen.

7.2 Für geschnittene Hecken sind nur naturraumtypische Laubgehölze zu verwenden; zulässig ist eine Höhe von max. 1,50 m. Thujen- und Fichtenhecken sind nicht zulässig.

7.3 Die Dächer von Garagen und sonstigen Nebengebäuden mit Flachdächern und flachgeneigten Dächern bis zu einer Neigung von 10° sind dauerhaft zu begrünen. Die Dachbegrünung ist in der ersten Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme durchzuführen.

7.4 Alle unbebauten Flächen der Baugrundstücke (auch innerhalb der Baugrenzen) sind dauerhaft vollständig zu begrünen (zu bepflanzen oder einzusäen), soweit sie nicht unbedingt für Gehr- und Fahrflächen sowie Stellplätze erforderlich sind. Schotter, Kies oder ähnlicher Belag und nicht durchwurzelbare Folien sind auf den zu begrünenden Flächen unzulässig.

8 Aufschüttungen sind nicht zulässig. Abgrabungen sind nur unmittelbar an der Hauptgebäude angrenzend zulässig (Lichtgräben, Kellerzugänge). Dabei darf eine Fläche von 10 m² und ein Abstand vom Gebäude von 3,0 m ~~und eine Länge von maximal 1/3 der betreffenden Außenwand~~ nicht überschritten werden. Die Abgrabungen bleiben bei der Ermittlung der Wandhöhe unberücksichtigt

9 5 Maßangabe in Metern, z.B. 5 m

B Hinweise

1 Bestehende Grundstücksgrenze

2 216/2 Flurstücksnummer (z.B. 216/2)

3 Vorhandenes Haupt- und Nebengebäude

4 Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige 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, Sickerschächte 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.

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. Um Schäden durch Starkregenereignisse zu vermeiden, sind von den Bauherren bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Beispielsweise sollten Gebäudeöffnungen wie Kellertreppen oder -eingangstüren wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. von Lichtschächten, ausgeführt werden.

8 ~~Zu Tage tretende archäologische Bodenfunde sind dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu melden.~~

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Für Tiefbauarbeiten im Bodendenkmals kann eine fachgerechte, konservatorische Überdeckung Eingriffe in die Denkmalsubstanz verringern. Diese konservatorische Überdeckung kann dabei nur auf dem Oberboden erfolgen. Bei der Planung und Durchführung dieser Maßnahmen bietet das Landesamt im Einvernehl. Sollte eine Vermeidung von Bodeneingriffen nicht möglich sein, ist als Ersatzmaßnahme eine konservatorische Überdeckung des Bodendenkmals oder eine archäologische Ausgrabung durchzuführen. Für die Durchführung dieser Maßnahmen und für Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

9 Für jeden Bauantrag ist ein Freiflächenplan mit folgenden Eintragungen vorzulegen: Zufahrt, Zaun, Bäume etc.

10 Bei der Errichtung und Sanierung von Gebäuden sollen von den Bauherren möglichst weitgehende Maßnahmen zur effizienten Energienutzung und -einsparung ergriffen werden.

11 Hinweis zur festgesetzten Grundfläche bei Flurstückskeilungen

Die maximal zulässige Grundfläche in m² wird für die Größe des Flurstücks zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans festgesetzt und gilt dauerhaft für diese Fläche. Sollte das Flurstück geteilt werden, ist die maximal zulässige Grundfläche auf die neuen Flurstücke aufzuteilen. Aus einer Flurstücksteilung entsteht kein Anspruch auf eine höhere zulässige Grundfläche.

12 Immissionsschutz

Beim Betrieb lärmverursachender Geräte wie Klimaanlagen, Luft-Wärmepumpen im Freien- je nach Schallleistungspegel und bei freier Schallausbreitung bestimmte Mindestabstände sind zu den benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen einzuhalten. So ist z. B. bei einem Schallleistungspegel von 50 dB(A) im WA ein Mindestabstand zur nächstgelegenen Immissionsort von 7 m erforderlich, bei 60 dB(A) entsprechend 23 m.

13 Artenschutz

Beim Abbruch von Gebäuden, bei der Rodung von Gehölzen und bei der Beseitigung vorhandener Kleingewässer, Komposthaufen oder anderer Lebensräume können besonders oder streng geschützte Arten wie Vögel, Fledermäuse oder Amphibien betroffen sein. Es ist sicher zu stellen, dass im Rahmen eines Bauvorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht berührt werden (z.B. durch ökologische Untersuchungen und eine Umweltbaubegleitung).

Rodungen von Gehölzen dürfen nur in der Zeit vom 1.10. bis zum 28.2. durchgeführt werden. Der Abbruch von Gebäuden muss gegebenenfalls in Zeiten durchgeführt werden, in denen keine Nutzung durch gebäudebewohnende Vögel- und Fledermausarten erfolgt. Soweit erforderlich (z.B. bei Hohlenblaumen) sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen (z.B. Nistkästen). Werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt, bedarf dies einer Ausnahme durch die Regierung von Oberbayern.

14 Die gemeindliche Baumschutzverordnung in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 2022/07. 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 _____

(Siegel) (Stefan Floerecke, Erster Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 27.04.2022 gefasst und am 24.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB). Am 18.07.2023 wurde ein erneuter Aufstellungsbeschluss mit einem erweiterten Umgriff des Bebauungsplans gefasst. Dieser wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 18.07.2023 hat in der Zeit vom 25.10.2023 bis 27.11.2023 stattgefunden (§ 13a BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 1 BauGB).

Mit frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 18.07.2023 hat in der Zeit vom 25.10.2023 bis 27.11.2023 stattgefunden (§ 13a BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 1 BauGB).

Der vom Bau-, Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss am 20.02.2024 gebilligte Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 20.02.2024 wurde in der Zeit vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht (§ 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 20.02.2024 hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden (§ 13a BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom ..... wurde vom Bau-, Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss am ..... gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Emmering, den _____

(Siegel) (Stefan Floerecke, Erster Bürgermeister)

2. Ausgefertigt

Emmering, den _____

(Siegel) (Stefan Floerecke, Erster Bürgermeister)

3. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses 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 23.02.2016 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Emmering, den _____

(Siegel) (Stefan Floerecke, Erster Bürgermeister)