Emmering Lkr. Fürstenfeldbruck

für das Gebiet "Nordost"

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München Tel. 089-539802-0 email: pvm@pv-muenchen.de

Az.: 610-41/2-67 Bearb.: Praxenthaler email: <u>i.praxenthaler@pv-muenchen.de</u> QS: Goetz

18.07.2023 (Vorentwurf) 20.02.2024 (Entwurf)

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

23.07.2024



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

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Maß der baulichen Nutzung

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

I.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	218/1	335
214	111	218/4	180
214/5	268	219/1	193
214/6 + /8	102	219/2	185
214/7	111	219/3	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

241/6 245/15 138 241/8 245/16 241/9 245/17 245/19 245/2 245/10 245/23 245/11 + 245/20 -245/3 245/4 245/12 245/13 245/5 245/7 246/17 245/8 246/18 245/9 246/19 246/1 246/2 246/10 246/20 246/12 246/21 246/13 246/22 246/14 246/24 246/15 246/26 246/16 247/14 246/4 247/17 246/5 247/18 246/6 247/2 246/7 247/3 247/4 246/9 247/5 247/1 247/6 247/11 247/7 247/13 247/8 Fl.Nr. 247/9 249/2 249/3 249/6

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 um max. 140 % überschritten werden.

2.4 Die max. zulässige Wandhöhe beträgt 7,0 m. Die max. zulässige Firsthöhe beträgt 10,4 m

119

198 116 229/1 168 237/9 + /10 241/16 241/17 241/18 241/2 249 241/20 241/21 241/22 69 241/3 241/14 241/4 231

241/5

0 10 20 30 40 50m

122

Für Gebäude, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bereits bestanden haben, sind auf den folgenden Fl.Nr. ausnahmsweise folgende von Festsetzung 2.4 abweichende Wandhöhen (WH), Firsthöhen (FH) oder Wand- und Firsthöhen maximal zu-

lassig:		
Fl.Nr.	WH in m	FH in m
228/11 228/13 228/14 234/2 234/4 238 246/7 247/4 228/9 234/7 241/6 241/17 245/2 213/2 229/11 246/1 247/5	7,2 7,2 7,2 7,6 7,3 7,6 7,8 7,7 gemäß A 2.4 gemäß A 7.4	gemäß A 2. 10,7 10,6 10,8 10,7 12,1 10,8 11,0 10,9
	•	•

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

Dachaufbauten einschließlich Zwerchgiebel können die zulässige Wandhöhe über-

Baugrenze, Bauweise, Abstandsflächen

3.1

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.

Bauliche Gestaltung

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

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 6.1 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.

bei Doppelhaushälften und Hausgruppenanteilen je eine Gaube zulässig. Die Breite

der Gauben darf max. 2,0 m betragen. Die Gauben müssen untereinander und zur

schnitte sind unzulässig. Zwerchgiebel dürfen eine Breite von max. 4,5 m haben.

4.3 Doppelhaushälften und Hausgruppenanteile sind profilgleich auszubilden und hin-

4.4 Solaranlagen auf den Dächern müssen auf den Dachflächen aufliegen. Aufgestän-

4.5 Die Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind in den Farben rot, braun und grau

4.6 Als Wandmaterial für die Hauptgebäude und Garagen ist nur heller Verputz und/ oder

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

5.2 Garagen und Carports müssen mit ihrer Einfahrtsseite senkrecht zur öffentlichen Ver-

zung 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

5.4 Der Stauraum vor einer Garage oder Carport wird als Stellplatz angerechnet, sofern

5.5 Aneinander gebaute Garagen müssen eine einheitliche Wandhöhe, Dachneigung,

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

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

Wohnfläche sind zwei Stellplätze nachzuweisen.

kehrsfläche errichtet werden, dabei muss ein Stauraum von mindestens 5 m einge-

halten werden. Bei einer Bebauung in zweiter Reihe kann von Satz 1 dieser Festset-

Hauptfirstes liegen.

versetzten Anbauten.

eine Holzverschalung zugelassen.

5 Garagen und Stellplätze

Baugrenzen zulässig.

von mindestens 5,5 m haben.

6 Einfriedungen, Behälter für Mülltonnen

Dachform und Ziegelfarbe erhalten.

Giebelwand einen Abstand von mindestens ihrer eigenen Breite haben. Dachein-

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

sichtlich ihrer Dächer und Außenwände einheitlich zu gestalten; dies gilt auch bei

derte Anlagen sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Flachdachgaragen;

hier sind aufgeständerte Solaranlagen bis zu einer Gesamthöhe von max. 0,8 m zu-

auszuführen. Untergeordnete Bauteile wie Erker, Wintergärten etc. sind hiervon aus-

6.2 Behälter für Mülltonnen dürfen eine Höhe von 1,2 m und eine Breite von 2,4 m nicht

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 zuläs-

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 durch-

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 Geh- und Fahrflächen sowie Stellplätze erforderlich sind. Schotter, Kies oder ähnlicher Belag und nicht durchwurzelbare Folien sind auf den zu begrünenden

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

Flächen unzulässig.

2 216/2

Hinweise

Bestehende Grundstücksgrenze

Vorhandenes Haupt- und Nebengebäude

Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser von befestigten Flächen

Flurstücknummer (z.B. 216/2)

wird in Bayern durch die NWFreiV (Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser) geregelt. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit flächenhaft über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht in das Grundwasser einzuleiten. Ist diese Versickerung nicht möglich, 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. Wird Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet, da keine Versickerung möglich ist, sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer TRENOG)" zu beachten. Soweit die Anforderungen der NWFreiV i. V. m. der TRENGW bzw. TRENOG eingehalten werden, ist eine erlaubnisfreie Versickerung bzw. Einleitung des Niederschlagswassers möglich. Im Falle einer erlaubnispflichtigen Niederschlagswasserbeseitigung ist eine entsprechende wasserrechtliche Genehmigung unter Vorlage der erforderlichen Planunterlagen beim Landratsamt Fürstenfeldbruck, Referat Umwelt und Klimaschutz, Sachbereich Wasserrecht zu bean-

Für Bauwasserhaltungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt zu beantragen.

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 Kellerfenster oder -eingangstüren wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

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 Teilflächen eines 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 berät das Landesamt im Einzelfall. Sollte eine Ver-

meidung von Bodeneingriffen nicht möglich sein, ist als Ersatzmaßnahme eine kon-

servatorische Überdeckung des Bodendenkmals oder eine archäologische Ausgra-

bung durchzuführen. Für die Durchführung dieser Maßnahmen und für Bodeneingriffe

aller Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis notwendig, die in einem eigenständigen

Für jeden Bauantrag ist ein Freiflächenplan mit folgenden Eintragungen vorzulegen:

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

Die maximal zulässige Grundfläche in m² wird für die Größe des Flurstücks zum Zeit-

punkt 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

Beim Betrieb lärmverursachender Geräte wie Klimaanlagen, Luft-Wärmepumpen im

Freien - je nach Schallleistungspegel und bei freier Schallausbreitung bestimmte Min-

destabstände sind zu den benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen einzuhalten.

So ist z. B. bei einem Schallleistungspegel von 50 dB(A) im WA ein Mindestabstand zum maßgeblichen Immissionsort von 7 m erforderlich, bei 60 dB(A) entsprechend

Beim Abbruch von Gebäuden, bei der Rodung von Gehölzen und bei der Beseitigung

vorhandener Kleingewässer, Komposthaufen oder anderer Lebensräume können be-

sonders oder streng geschützte Arten wie Vögel, Fledermäuse oder Amphibien be-

troffen sein. Es ist sicher zu stellen, dass im Rahmen eines Bauvorhabens arten-

schutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht berührt werden (z.B.

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 Vogel- und Fleder-

mausarten erfolgt. Soweit erforderlich (z.B. bei Höhlenbäumen) sind vorgezogene

Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen (z.B. Nistkästen). Werden artenschutzrechtli-

che Verbotstatbestände berührt, bedarf dies einer Ausnahme durch die Regierung

14 Die gemeindliche Baumschutzverordnung in der jeweils gültigen Fassung ist zu be-

durch ökologische Untersuchungen und eine Umweltbaubegleitung).

Hinweis zur festgesetzten Grundfläche bei Flurstücksteilungen

Zufahrt, Zaun, Bäume etc.

auf eine höhere zulässige Grundfläche.

Immissionsschutz

Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantra-

Kartengrundlage:

Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 2022/07. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind

etwaige Differenzen auszugleichen. Emmering, den

(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 25.10.2023 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 Verkehrsausschusses am 20.02.2024 gebilligte Be-

bauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 20.02.2024 wurde in der Zeit vom 03.05.2024

bis 03.06.2024 im Internet veröffentlicht (§ 13a BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungs-

plan-Entwurf in der Fassung vom 20.02.2024 hat in der Zeit vom 03.05.2024 bis 03.06.2024 stattgefunden (§ 13a BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB). Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 23.07.2024 wurde vom

Bau-, Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss am 23.07.2024 gefasst (§ 10 Abs. 1

Ausgefertigt

(Stefan Floerecke, Erster Bürgermeister)

3. 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.

(Stefan Floerecke, Erster Bürgermeister)

(Stefan Floerecke, Erster Bürgermeister)