

# Gemeinde Emmering Landkreis Fürstentfeldbruck



## Satzung zum Bebauungsplan „Kinderbetreuungseinrichtung – Untere Au“

### VORENTWURF

**Datum:** 30.04.2025, 30.07.2025

**Planverfasser:** Frank Bernhard REIMANN, Dipl.-Ing. Univ. Architekt+Stadtplaner  
Stadelbergerstraße 24a, 82256 Fürstentfeldbruck, Tel: 0 81 41 - 4 25 73

**Grünordnung/  
Umweltbericht:** Pink Stadt- und Freiraumplanung PartGmbH, Ilka SIEBENEICHER, Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin, Kathrin WENDT, Landschaftsarchitektin  
Hauptplatz 153, 86899 Landsberg am Lech, Tel: 0 81 91 - 9 85 69 95

#### Präambel:

Die Gemeinde Emmering erlässt gemäß

§ 2 Abs. 1 sowie § 9 und § 10 Baugesetzbuches - BauGB - i.d.F. der Bek. der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. 2023 I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - **GO** - i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2024 (GVBl. 2024 S. 573),

Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - **BayBO** - i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. 2024 S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. 2024 S. 619),

der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - **BauNVO** - i.d.F. der Bek. der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),

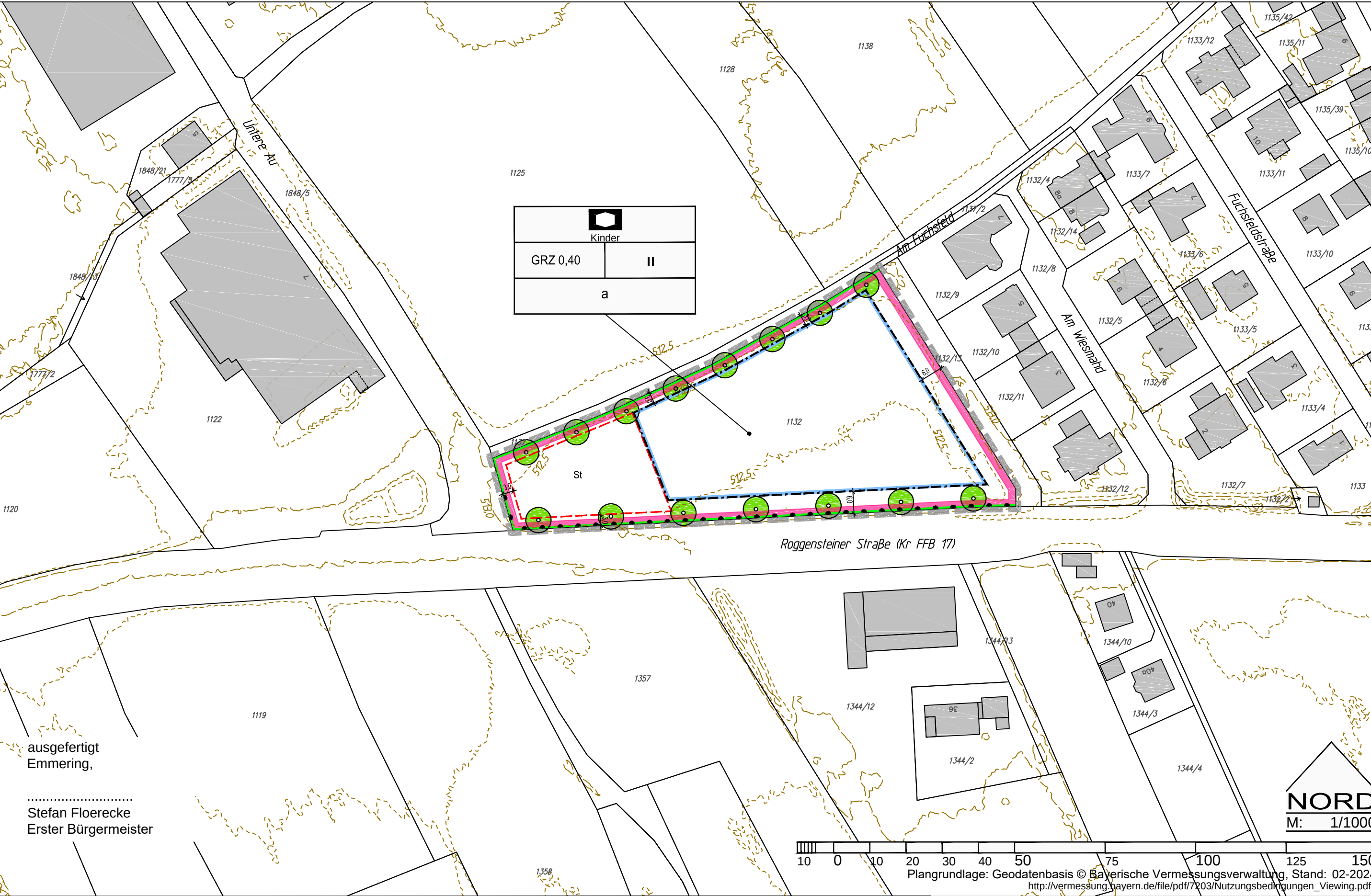
der Planzeichenverordnung 1990 - **PlanzV 90** - i.d.F. der Bek. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), diesen qualifizierten Bebauungsplan (§ 30 Abs. 1 BauGB)

als **SATZUNG**.

#### Inhalt:

|          |                                                                                                                                                |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>A</b> | <b>Planzeichnung i.d.F. vom 30.07.2025</b>                                                                                                     |
| <b>B</b> | <b>Festsetzungen</b>                                                                                                                           |
| <b>C</b> | <b>Planunterlage, Vermerke und nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Pflanzlisten, Empfehlungen, externe Fläche und Maßnahmen zum Ausgleich</b> |
| <b>D</b> | <b>Verfahrensvermerke</b>                                                                                                                      |

A) PLANZEICHNUNG i.d.F vom 30.07.2025



**B FESTSETZUNGEN****1 Fläche für den Gemeinbedarf**

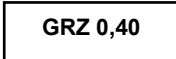
- 1.1  Fläche für Gemeinbedarf



Sozialen Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen  
- Kinderbetreuungseinrichtung -

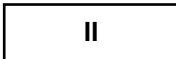
- 1.2 Ferner sind im Rahmen der Zweckbestimmung für Gemeinbedarf folgende Nutzungen zulässig:
- Stellplätze und Garagen (im Sinne von § 12 BauNVO),
  - Nebenanlagen und Einrichtung, die dem Nutzungszweck der Fläche für Gemeinbedarf dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen (im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO),
  - Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete bzw. der Fläche für Gemeinbedarf mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen (im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO) und
  - bauliche Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dachflächen (im Sinne von § 14 Abs. 3 BauNVO).

**2 Maß der baulichen Nutzung**

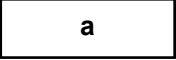
- 2.1  Zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO mit Dezimalzahl, hier GRZ 0,40

- 2.2 Die zulässige Grundflächenzahl (Ziffer B 2.1) darf durch die Fläche von Außenspielbereichen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,70 überschritten werden.

- 2.3 Die zulässige Grundflächenzahl (Ziffer B 2.2) darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von **0,80** überschritten werden.

- 2.4  Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier zwei

**3 Bauweise, Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

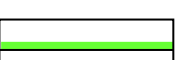
- 3.1  Abweichende Bauweise, gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO  
Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der Gebäude darf höchstens 75 m betragen

- 3.2  Baugrenze, gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

- 3.3 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Fahrradabstellplätze, Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Gemeinbedarfseinrichtung dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, allgemein zulässig.

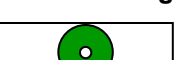
- 3.4  Umgrenzung von Flächen für Stellplätze.  
Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze zulässig.

**4 Örtliche Verkehrsfläche**

- 4.1  Straßenbegrenzungslinie

- 4.2  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**5 Grünordnung**

- 5.1  Zu pflanzender Laubbaum der 1. oder 2. Wuchsordnung, im Norden auch regional-typische Obstbäume als Halbstamm. Die Lage kann um bis zu 5 m parallel der Rogensteiner Straße (Kr FFB 17) bzw. des Weges Am Fuchsfeld verschoben werden.
- Mindestgröße und -qualität zum Zeitpunkt der Pflanzung:  
Hochstamm, Stammumfang mind. 18-20 cm
  - Verwendung der Pflanzen gemäß der Artenliste Bäume 1. und 2. Wuchsordnung (Ziffer C 4.1)

- 5.2 Dachbegrünung  
Flachdächer ab einer Dachfläche von 10 m<sup>2</sup> Grundfläche sind, mit Ausnahme von Flächen für Dachterrassen und Flächen für Sonnenenergieanlagen, Sonnenkollektoren bzw. Dachbelichtung, extensiv zu begrünen.
- 5.3 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als unversiegelte Vegetationsflächen zu begrünen und zu bepflanzen.
- Je angefangener 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Laubbaum der 1. bis 3. Wuchsordnung oder ein Obstbaum als Halb- oder Hochstamm zu pflanzen. Durch Planzeichen festgesetzte Laubbäume sind hierauf anrechenbar.
    - Mindestgröße und -qualität zum Zeitpunkt der Pflanzung:  
Obstbäume: Hochstamm, StU 12-14 cm  
Verwendung der Pflanzen gemäß der Artenliste Bäume 1., 2. und 3. Wuchsordnung (Ziffern C 4.2).
  - Ebenerdige, geschlossene (nicht mit Fenstern und Türen versehene) Fassadenflächen bzw. Fassadenflächen mit einem Fensterabstand von mehr als 4 m oder Wände und Wälle zur Verminderung der Schallimmissionen der Roggensteiner Straße, sind mit selbstklimmenden Kletterpflanzen oder Gerüstkletterpflanzen (mittels Rankgerüst) zu begrünen.
    - Mindestgröße und -qualität zum Zeitpunkt der Pflanzung:  
2 x v. 40-80 cm<sup>1</sup>  
Pflanzabstand: 1 St. je 1,0 lfm  
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Fassadenbegrünung (Ziffer C 4.3)
  - Zusätzlich ist bei Stellplatzanlagen je angefangener 6 Stellplätze ein Laubbaum der 1. Wuchsordnung zu pflanzen.
    - Mindestgröße und -qualität zum Zeitpunkt der Pflanzung:  
Pflanzenqualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 18-20 cm  
Verwendung der Pflanzen gemäß der Artenliste Bäume (Ziffer C 4.2, mit Stern gekennzeichnet)
 Dabei ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 3,5 x 3,5 m oder ein Bepflanzungstreifen von mind. 2,0 m Breite auf 5,0 m Länge vorzusehen.
- 5.4 Befestigte Flächen  
Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasen- oder Sickerfuge, u.ä.) zu befestigen.
- 5.5 Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens in der nach der Nutzungsaufnahme (Art. 78 Abs. 2 BayBO) der Gebäude liegenden Pflanzperiode zu setzen. Die Freiflächen sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang festgesetzter Gehölze sind diese durch Gehölze gemäß der zulässigen Artenlisten (Ziffern C 4.1 und C 4.2) in der jeweils festgesetzten Mindestgröße und -qualität nachzupflanzen.
- 6 Zuordnungsfestsetzung**  
Die externe Sammel-Ausgleichsflächen mit den Maßnahmen umfassen **XXXX m<sup>2</sup>** der Fläche (**XXX WP**) werden zu 100,0% dem Eingriff durch Fläche für Gemeinbedarf zugeordnet.  
**Wird im weiteren Verfahren ergänzt.**
- 7 Immissionsschutz**  
**Wird im weiteren Verfahren ggf. ergänzt.**
- 8 Äußere Gestaltung als örtliche Bauvorschrift**
- 8.1 Hauptdachform und -dachneigung  
Es sind nur Flachdächer mit einer Neigung von 0° bis <5° und geneigte Dächer mit einer Neigung von 5° bis 25° zulässig.
- 8.2 Einfriedungen  
Es sind nur offene, sockellose Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.  
Ausnahme sind Mauern und Wälle zur Verminderung der Schallimmissionen der Roggensteiner Straße (Kr FFB 17) bis zu einer Höhe von 2,0 m als gartengestalterisches Element zulässig. Diese müssen zu der straßenseitigen Grundstücksgrenze zugewandten Seite mit Klettergehölzen dauerhaft begrünt oder abgepflanzt werden.

<sup>1</sup> **Str. 2 x v., 40- 80 cm:** hier zweimal verschulter/verpflanzter Pflanze, mindestens 40 cm bis 80 cm Höhe

- 8.3 Geländeänderungen  
Aufschüttungen sind bis zur Oberkante der Straßen gemessen an der Straßenbegrenzungslinie zulässig, darüber hinaus auch zur Anpassung an die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens. Das neue Gelände ist an das bestehende Gelände, zum Nachbargelände und zu öffentlichen Grünflächen durch flach geneigte Böschungen anzupassen.

## 9 Sonstige Planzeichen



Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

## C PLANUNTERLAGE, HINWEISE, VERMERKE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, PFLANZLISTEN, EMPFEHLUNGEN, EXTERNE FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH

### 1 Planunterlage

- 1.1 Bestehende Flurgrenze mit Flurnummer, hier z.B. 1132
- 1.2 bestehende oberirdische Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer, hier: z.B. 1
- 1.3 Straßennamen bzw. Bezeichnungen, hier z.B. Roggensteiner Straße
- 1.4 Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) des Bayerischen Landesvermessungsamtes wurde im Universal-Transvers-Mercator-Koordinatensystem von der Gemeinde Emmering zur Verfügung gestellt. Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung. Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

### 2 Hinweise

- 2.1 Maßangabe in Metern, hier z.B. 10,0 m
- 2.2 Vorhandene Höhenlinien mit Angabe der Höhen über Normalnull in 0,5-Meter-Schritten, hier z.B. 513,0 m ü.NHN ermittelt aus dem DGM1<sup>2</sup>. Das dargestellte Gelände entspricht dem Zustand während der Planfertigung.
- 2.3 Landwirtschaftliche Emissionen  
Von den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieben bzw. genutzten Flächen können durch Windverfrachtung Emissionen bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung (Geruch, Lärm, Staub etc.) auftreten. Zukünftige Eigentümer und Nutzern von Baugrundstücken werden auf diese Emissionen hingewiesen.
- 2.4 Giftige Pflanzen  
Über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen wird u.a. auf die Bekanntmachungen des Bundesinstitutes für Risikobewertung<sup>3</sup> „Bekanntmachung einer Liste besonders giftiger Gartenpflanzen und einheimischer Pflanzen in freier Natur, der Broschüre der Bayerischen Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau „Giftpflanzen in Gärten und Grünanlagen“<sup>4</sup> und der Information der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung „Giftpflanzen - Beschauen, nicht kauen!“<sup>5</sup> wird hingewiesen.

<sup>2</sup> DGM Laserscanningbefliegung, Losnummer: 2021\_01, Losname: Muenchen\_2021, Befliegungszeit vom 14.02.-27.02.2022. Höhengenaugigkeit der Laserpunkte besser +/- 0,20 m, Lagegenauigkeit ca. +/- 0,5 m, Höhenbezugs-system: DHHN 16

<sup>3</sup> vom 19.05.2021 i.d.F. der Bekanntmachung vom 02.07.2021 (BA nz AT 02.07.2021 B4)

<sup>4</sup> [www.lwg.bayern.de/mam/cms06/landespflege/dateien/merkblatt\\_giftpflanzen.pdf](http://www.lwg.bayern.de/mam/cms06/landespflege/dateien/merkblatt_giftpflanzen.pdf), 2. Auflage 2005

<sup>5</sup> Deutsche Gesetzliche Unfallversicherung: Information 6UV-SI 8018, November 2006

- 2.5 **Baumschutz**  
Zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wird auf die DIN 18920<sup>6</sup> und die R SBB<sup>7</sup> hingewiesen.
- 2.6 **Immissionsschutz**  
Beim Aufstellen und Betrieb von Kletter- und Spielgeräten ist auf schallgedämpftes Material sowie geschmierte, nicht quietschende Lager usw. zu achten.
- 2.7 **Zugänglichkeit der Normblätter**  
DIN-Normen, auf die in diesem Bebauungsplan verwiesen wird, sind beim Beuth Verlag, Berlin, zu beziehen und an Normen-Infopoints (z.B. beim Deutschen Patent- und Markenamt in München<sup>8</sup>, bei der Hochschule München<sup>9</sup> und bei der Technischen Universität München<sup>10</sup>) in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich. Ferner bietet das Öffentlichkeitsportal der Länder ([www.bauen-online.info](http://www.bauen-online.info)) Verbrauchern für private Zwecke Zugang zu Normen der Bauleitplanung. Nach der Registrierung können bis zu 10 Normen pro Jahr kostenfrei einsehen werden.
- 3 Vermerke und nachrichtliche Übernahmen**
- 3.1 **Örtliche Bauvorschriften - Satzungen**  
Auf die „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe“, zurzeit i.d.F. vom 20.0.2021 und deren Änderung vom 23.02.2022 wird hingewiesen.
- 3.2 **Bodendenkmäler**  
Bodendenkmale, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen gemäß Art. 8 BayDSchG, der Meldepflicht. Alle Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Fürstenfeldbruck) oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.
- 3.3 **Grenzabstand**  
Bezüglich des Grenzabstandes von Pflanzen wird auf Art. 47 bis Art 50 AGBGB<sup>11</sup> hingewiesen.
- 3.4 **Artenschutzrechtliche Belange**  
Der Bauherr bzw. im Rahmen ihres Wirkungskreises die anderen am Bau Beteiligten dürfen nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen. Unter anderem ist es nach § 44 Abs. 1 BNatSchG verboten, Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzen oder zu töten oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten dürfen nicht erheblich gestört werden.  
So dürfen zulässige Fällungen, auf den Stock setzen, das Abschneiden und die Beseitigung von Gebüsch, Hecken oder andere Gehölze nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (in der Zeit vom 1.10. bis 28./29.02.) vorgenommen werden.  
Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff. BNatSchG.  
Die zuständige Höhere Naturschutzbehörde (Regierung von Oberbayern) kann unter bestimmten Umständen eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG gewähren oder eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG (mit Ausnahme von Hornissen und Biber), sofern eine unzumutbare Belastung vorliegt.
- 3.5 **Außenbeleuchtung**  
Auf § 41a BNatSchG<sup>12</sup> zum Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen, insbesondere einer ggf. notwendigen Anzeigepflicht bei deren Errichtung oder deren

<sup>6</sup> **DIN 18 920** „Vegetationstechnik im Landschaftsbau- Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2002-08, DIN Media GmbH

<sup>7</sup> **R SBB:** Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahme, 08-2023, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, FGSV-Verlag, ISBN: 978-3-86446-373-0

<sup>8</sup> **Deutsches Patent und Markenamt**, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München

<sup>9</sup> **Hochschule München - Bibliothek**, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße, 80335 München

<sup>10</sup> **Technische Universität München**, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Arcisstraße 21, 80333 München

<sup>11</sup> **AGBGB:** „Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze“ i.d.F. vom 20.09.1982, GVBl. 20.09.1982, zuletzt geändert durch § 14 des Gesetzes vom 23.12.2022 (GVBl. S. 718)

<sup>12</sup> **BNatSchG** Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG** - i.d.F. der Bek vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323), ins BNatSchG durch Art. 1 Nr. 13 des Gesetzes

wesentlicher Änderung bei der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Fürstenfeldbruck, und Art. 11a BayNatSchG<sup>13</sup> zum Schutz der Insektenfauna und auf Art. 9 Abs. 2 BayImSchG<sup>14</sup> wird hingewiesen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass

### 3.6 Wasserwirtschaft

Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986<sup>15</sup> ff) erstellt werden.

Unverschmutztes gesammeltes Niederschlagswasser (im Sinne von § 54 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WHG) soll ortsnah versickert und verrieselt (§ 55 Abs. 2 WHG) werden. Dies erfolgt in der Regel oberflächlich über die bewachsene und belebte Bodenzone (Flächen- oder Muldenversickerung) oder, bei eingeschränkten Verhältnissen, über unterirdische Anlagen (Rigolen, Rohr-Rigolen).

Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung<sup>16</sup> erfüllt und die zugehörigen technischen Regeln beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei. Zur Beurteilung ob die Niederschlagswasserbeseitigung erlaubnisfrei erfolgen kann, wird die Anwendung des Programms BEN<sup>17</sup> empfohlen.

Sämtliche Bauvorhaben müssen bei Bezugsfertigkeit an die öffentliche Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen sein. Die Entsorgung von Schmutzwasser ist durch den Anschluss an die zentrale Abwasseranlage sicherzustellen.

Auf die Entwässerungssatzung - EWS<sup>18</sup> zurzeit vom 18.02.2018 wird verwiesen.

Gegen ggf. auftretendes Schicht- und Grundwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern.

### 3.7 Bodenschutz

Sollten bei Aushubarbeiten (organoleptisch) auffällige Verunreinigungen angetroffen werden, so sind diese vollständig auszukoffern, getrennt vom übrigen Aushubmaterial zwischenzulagern und durch geeignete Maßnahmen gegen Niederschlagswasser zu sichern. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall umgehend mit dem Landratsamt Fürstenfeldbruck, Staatl. Abfallrecht abzustimmen.

### 3.8 Natürliche Radon-222-Aktivität

Es wird auf § 123 Abs. 1 des Strahlenschutzgesetzes<sup>19</sup> und die Broschüre „Radon in Gebäuden“<sup>20</sup> des LfU, mit den darin aufgeführten Maßnahmen zur Senkung der Radonkonzentration, hingewiesen.

## 4 Artenliste (beispielhaft):

### 4.1 Bäume 1. und 2. Wuchsordnung (Festsetzungen durch Planzeichnung):

*Trauben-Eiche (Quercus petraea)*

*Winter-Linde (Tilia cordata), Sorte 'Greenspire'\*  
und Sorte 'Rancho'\**

*Spitz-Ahorn (Acer platanoides), Sorte 'Allershausen',  
Sorte 'Deborah'*

### 4.2 Bäume 1., 2. und 3. Wuchsordnung (Begrünung Baugrundstück)

*Hainbuche (Carpinus betulus), Sorte 'Elsrijk'\**

*Vogel-Kirsche (Prunus avium)*

*Mehlbeere (Sorbus aria), Sorte 'Magnifica' \**

*Walnuss (Juglans regia)*

zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908) eingefügt

<sup>13</sup> **BayNatSchG:** Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz) - **BayNatSchG** - i.d.F. der Bek vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. 2024 S. 98),

<sup>14</sup> **BayImSchG:** Bayerisches Immissionsschutzgesetz vom 10.12.2019 (GVBl. S. 686), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)

<sup>15</sup> **DIN 1986** „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke - Teil 100: Bestimmungen in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056“, Ausgabe 2016-12, DIN Media GmbH

<sup>16</sup> **NWFreiV** „Verordnung über die erlaubnisfreie schadhlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“, vom 01.10.2008, GVBl. Nr. 21/2008 S. 777ff

<sup>17</sup> **BEN:** Beurteilung der Erlaubnisfreiheit von Niederschlagswassereinleitung: [www.lfu.bayern.de/wasser/ben/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/wasser/ben/index.htm)

<sup>18</sup> Entwässerungssatzung - **EWS:** Satzung über die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Emmering vom 01.02.2018

<sup>19</sup> § 123 Abs. 1 StrSchG: „Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren....“

<sup>20</sup> Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): „Radon in Gebäuden“ vom, 04-2018, [www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw\\_57\\_radon.pdf](http://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_57_radon.pdf)

*Scharlach-Apfel (Malus tschonoskii)*

*Winter-Linde (Tilia cordata), Sorte 'Greenspire'\*\* und Sorte 'Rancho'\**

*Schwedische Mehlbeere, Sorte 'Browsers' \**

*Zier-Apfel (Malus in Sorten)*

*Spitz-Ahorn, Sorte 'Cleveland' \**

*Zier-Kirsche (Prunus in Sorten)*

Obstbäume (Halb- und Hochstamm) regional-typische Sorten (Auskünfte erteilt das Landratsamt Fürstentfeldbruck, Kreisfachberatung für Gartenkultur und Landespflege)

\* Arten, für die Pflanzung als Parkplatzeingrünung /-beschattung geeignet<sup>21</sup>

#### 4.3 Fassadenbegrünung

##### **Gerüstkletterpflanzen**

*Efeu (Hedera helix)\*\**

##### **Selbstklimmer**

*Waldrebe in Arten und Sorten (Clematis Hybriden sowie C. tangutica, montana, viticella, u. a.)*

*Kletterrosen (Rosa in Arten und Sorten)*

*Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)\*\**

*Scharfzahniger Strahlengriffel (Actinidia arguta)*

*Wein (Vitis vinifera)*

Mit \*\* markierte Pflanzen haben schwach giftige Pflanzenteile / Früchte

### 5 Empfehlungen

#### 5.1 Regenwasser und Brauchwasser

Die Nutzung von Regenwasser zur Bewässerung und als Brauchwasser ist anzustreben.

#### 5.2 Einfriedungen

Einfriedungen sollen mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen hinterpflanzt werden.

#### 5.3 CO<sub>2</sub>-Einsparung

Es wird angeregt, die Gebäude in Niedrigenergiebauweise (z.B. Passivhaus, Null- oder Plusenergiehaus, KfW-Effizienzhaus 40) zu errichten, den Wärmebedarf ohne Einsatz von Verbrennungsprozessen zu decken und, falls dies nicht möglich ist, auf das Verbrennen von fossilen Brennstoffen zu verzichten.

#### 5.4 Photovoltaikanlagen

Bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen wird angeregt, einen Feuerwehr-Schutzschalter (z.B. Feuerwehrscharter SOL30-Safety) einzubauen. Dieser kann im Brandfall oder bei Beschädigung der Verkabelung die Solarzellen passiv schalten, damit kein Strom produziert werden kann.

#### 5.5 Vogelschlag

Glasflächen sind durch geeignete Vorkehrungen gegen Vogelschlag zu sichern. Hierzu wird auf die Broschüre „Vogelschlag an Glasflächen“<sup>22</sup> des Bayerischen Landesamtes für Umwelt und die Webseite „Maßnahmen gegen den Vogeltod an Glasflächen“<sup>23</sup> des Naturschutzbundes Deutschland, den „Handlungsleitfaden Artenschutz an Glasflächen zur Vermeidung von Vogelkollision“<sup>24</sup> des NABU und den Beschluss der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“<sup>25</sup> verwiesen.

### 6 Externe Fläche und Maßnahmen zum Ausgleich

**Wird im weiteren Verfahren ergänzt.**

<sup>21</sup> GALK-Straßenbaum-Liste, getestete Bäume für die extremen Standort-Bedingungen im Straßenraum, [www.galk.de/arbeitskreise/stadtbaeume/themenuebersicht/strassenbaumliste/galk-strassenbaumliste](http://www.galk.de/arbeitskreise/stadtbaeume/themenuebersicht/strassenbaumliste/galk-strassenbaumliste), Datenabruf vom 16.06.2025

<sup>22</sup> [www.lfu.bayern.de/umweltwissen/doc/uw\\_106\\_vogelschlag\\_an\\_glasflaechen\\_vermeiden.pdf](http://www.lfu.bayern.de/umweltwissen/doc/uw_106_vogelschlag_an_glasflaechen_vermeiden.pdf), vom 10-2020

<sup>23</sup> [www.nabu.de/tiere-und-pflanzen/voegel/voegel/helfen/01079.htm](http://www.nabu.de/tiere-und-pflanzen/voegel/voegel/helfen/01079.htm), Abruf: 02/2022

<sup>24</sup> [www.nabu-dresden.de/wp-content/uploads/2021/03/HandlungsleitfadenGEB%c3%84UDEsanierungt3\\_kamenzer.pdf](http://www.nabu-dresden.de/wp-content/uploads/2021/03/HandlungsleitfadenGEB%c3%84UDEsanierungt3_kamenzer.pdf), vom 03-2021

<sup>25</sup> [vogelschutzwarten.de/downloads/LAG%20VSW%2021-01\\_Bewertungsverfahren%20Vogelschlag%20Glas.pdf](http://vogelschutzwarten.de/downloads/LAG%20VSW%2021-01_Bewertungsverfahren%20Vogelschlag%20Glas.pdf), vom 19.02.2021, „Beschluss der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten 21/01“

**D VERFAHRENSVERMERKE**

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 30.04.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.05.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.07.2025, mit der Begründung wurde:

- Die Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) frühzeitig in der Zeit vom XX.XX.2025 bis XX.XX.2025 durch Veröffentlichung im Internet, beteiligt. Zusätzlich wurden einer leicht zu erreichenden Zugangsmöglichkeit (Auslegung der Unterlagen im Rathaus der Gemeinde Emmering) zur Verfügung gestellt und
- die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) durch Schreiben mit der Frist vom XX.XX.2025 bis XX.XX.2025 elektronisch (eMail vom XX.XX.2024) beteiligt.

Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom XX.XX.2024, mit der Begründung wurde:

- die Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) in der Zeit vom XX.XX.2024 bis XX.XX.2024 durch Veröffentlichung im Internet, beteiligt. Zusätzlich wurden einer leicht zu erreichenden Zugangsmöglichkeit zur Verfügung (Auslegung der Unterlagen im Rathaus der Gemeinde Emmering) gestellt, über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht und
- die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) durch Schreiben mit der Frist vom XX.XX.2025 bis XX.XX.2025 elektronisch (eMail vom XX.XX.2025) beteiligt.

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom XX.XX.2025 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom XX.XX.2025 als Satzung beschlossen.

Siegel

Emmering, den

.....  
Stefan Floerecke  
Erster Bürgermeister

2. Ausgefertigt

Siegel

Emmering, den

.....  
Stefan Floerecke  
Erster Bürgermeister

3. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan i.d.F. vom XX.XX.2025 wurde am XX.XX.2025 gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung 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 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung ist ergänzend in das Internet auf der Homepage der Gemeinde Emmering ([www.emmering.de/rathaus/bebauungsplaene/](http://www.emmering.de/rathaus/bebauungsplaene/), Navigation beachten) eingestellt und über das zentrale Internetportal des Freistaates Bayern ([www.bauleitplanung.bayern.de](http://www.bauleitplanung.bayern.de)) zugänglich gemacht.

Siegel

Emmering, den

.....  
Stefan Floerecke  
Erster Bürgermeister