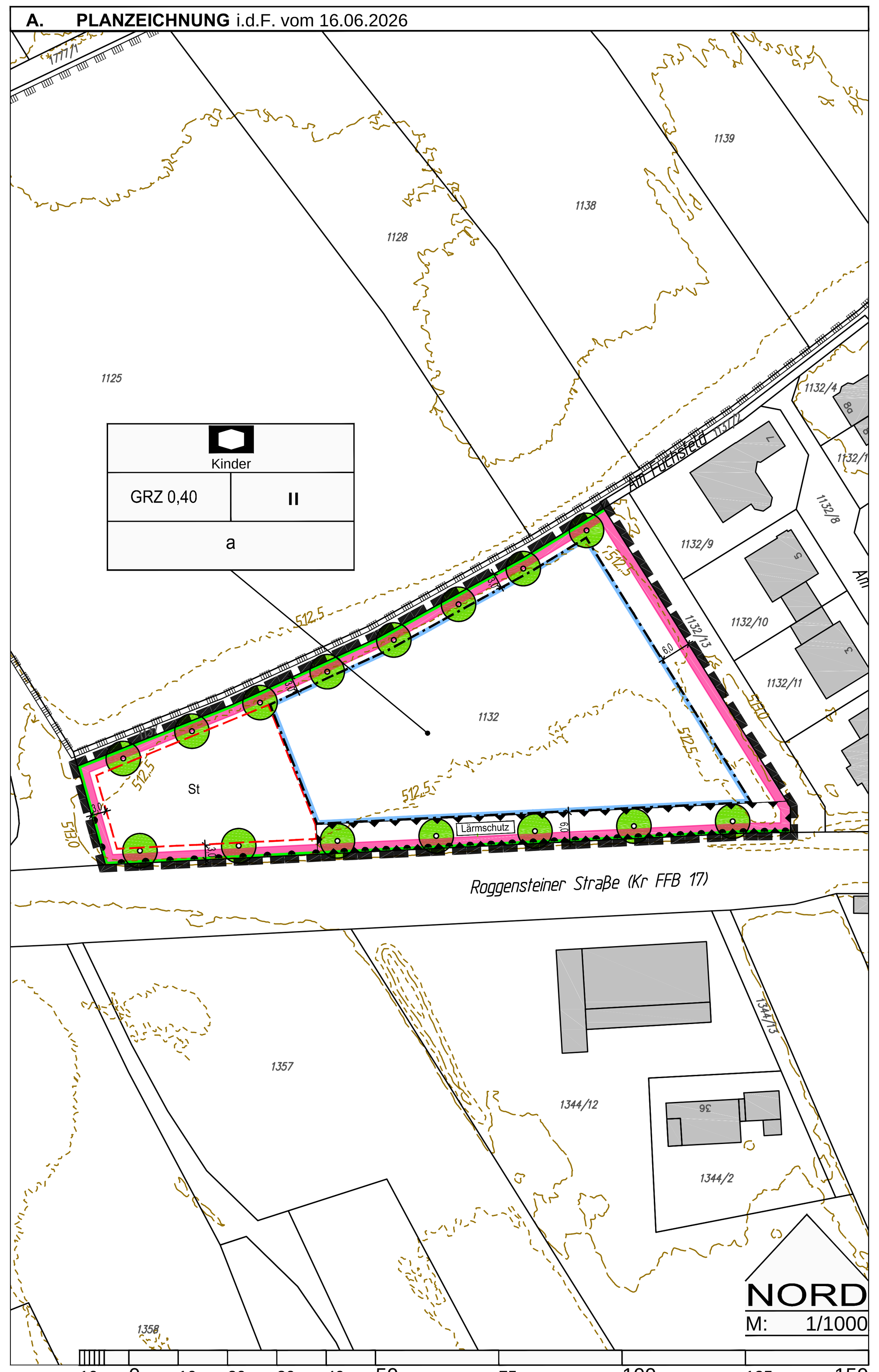
A. PLANZEICHNUNG i.d.F. vom 16.06.2026



Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand: 02-2024
http://vermessung.bayern.de/file/pdf/7203/Nutzungsbedingungen_Viewing.pdf

B FESTSETZUNGEN

1 Fläche für den Gemeinbedarf

1.1 [Planzeichen] Fläche für Gemeinbedarf

[Planzeichen: Kinder] 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 [GRZ 0,40] 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 [II] Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier zwei

3 Bauweise, Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

3.2 [Planzeichen] 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 [St] 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 [Planzeichen] Straßenbegrenzungslinie

4.2 [Planzeichen] Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5 Grünordnung

5.1 [Planzeichen] Zu pflanzender Laubbaum der 1. oder 2. Wuchsordnung, im Norden auch regionaltypische Obstbäume als Halbstamm. Die Lage kann um bis zu 5 m parallel der Roggensteiner 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^2 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^2 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 Lärmschutzwände, sind mit selbstklimmenden Kletterpflanzen oder Gerüstkletterpflanzen (mittels Rankgerüst) zu begrünen.
  - Mindestgröße und -qualität zum Zeitpunkt der Pflanzung:
    2 x v. 40-80 cm[1]
    Pflanzabstand: 1 St. je 1,0 lfm
    Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Fassadenbegrünung (Ziffer C 4.3)
- Lärmschutzwälle sind mit heimischen, ungiftigen Sträuchern (Ziffer C 4.4) zu bepflanzen. Dabei sind Strauchgruppen mit bis zu 20 Sträuchern zu bilden. Nach Abschluss der Pflanzung ist mindestens eine 50%ige Bodenabdeckung durch Strauchbestände sicherzustellen.
  - Mindestgröße und -qualität zum Zeitpunkt der Pflanzung:
    Mindesthöhe: 60 – 100 cm
- Zusätzlich ist bei Stellplatzanlagen je angefangener 6 Stellplätze ein Laubbaum der 1. Wuchsordnung zu pflanzen.
  - Mindestgröße und -qualität zum Zeitpunkt der Pflanzung:
    Pflanzqualität: 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
Für oberirdische Stellplätze sind nur versickerungsfähige Flächen (z.B. Flächenbefestigung mit wasserdurchlässigen Pflastersystemen, Pflastersteinen mit Sickerfugen etc. mit geeignetem technischem Unterbau) sowie begrünte Flächen (Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine, Waben-, Gitterelemente aus Kunststoff, Schotterrasen etc.) zu verwenden.

5.5 Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens in der nach der Nutzungsaufnahme (Art. 78 Abs. 2 BayBO) der Gebäude liegenden Pflanzperiode[2] 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 Fläche und Maßnahmen zum Ausgleich umfassen 980 m^2 der Fläche (5.544 Wertpunkte) und werden zu 100,0% dem Eingriff durch Fläche für Gemeinbedarf zugeordnet.

7 Immissionsschutz

7.1 [Lärmschutz] Umgrenzung der Fläche für folgende Anlagen zum Immissionsschutz:
Lärmschutzwall und/oder -wand mit einer Höhe bis zu 3,0 m gemessen von der Oberkante der Roggensteiner Straße (Kr FFB 17)

7.2 Bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im gesamten Bauraum sind erhöhte Anforderungen an den passiven Schallschutz gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109-1[3] einzuhalten.

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.
Ausgenommen hiervon sind Lärmschutzwälle und/oder -wände entsprechend Ziffer B 7.

1 **Str. 2 x v., 40- 80 cm:** hier zweimal verschulter/verpflanzter Pflanze, mindestens 40 cm bis 80 cm Höhe
2 Pflanzperioden sind für die Frühjahrspflanzung von Anfang März bis Ende April und für die Herbstpflanzung von Ende September bis Ende November
3 DIN 4109-1: „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe:2018-01

8.3 Geländeveränderungen
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

[Planzeichen] Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

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

1 Planunterlage

1.1 [1132] bestehende Flurgrenze mit Flurnummer, hier z.B. 1132

1.2 [1] bestehende oberirdische Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer, hier: z.B. 1

1.3 [Roggensteiner Str.] 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 [10,0] Maßangabe in Metern, hier z.B. 10,0 m

2.2 [513,0] 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[4]. 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 Nutzer 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[5] „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"[6] und der Information der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung „Giftpflanzen - Beschauen, nicht kauen!"[7] hingewiesen.

2.5 Baumschutz
Zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wird auf die DIN 18920[8] und die R SBB[9] hingewiesen.

2.6 Immissionsschutz
Beim Aufstellen und Betrieb von Kletter- und Spielgeräten ist auf schallgedämpftes Material sowie geschmierte, nicht quietschende Lager usw. zu achten.

Die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Verkehrs- und Gewerbegeräusche) Bericht Nr. 225075/2 vom 18.11.2025 des Ingenieurbüros Greiner ist Grundlage der schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes und zu beachten.

Aufgrund der Überschreitung des Immissionsgrenzwertes für MI-Gebiete (64 dB(A) tags) im südlichen Bereich des Bauraums (ca. 7 m breiter Streifen entlang der südlichen Baugrenze) wird empfohlen, hier keine Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen anzuordnen.

Zum Schutz der Freispielbereiche für Kinder, insbesondere wenn diese im südlichen Bereich des Plangebietes mit Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes für MI-Gebiete (64 dB(A) tags) geplant werden, wird die Errichtung einer Abschirmung (z.B. Lärmschutzwall und/oder -wand, Ziffer B 7.1) empfohlen. Die detaillierten Anforderungen an die Abschirmung (Lage, Länge, Höhe, Absorptionseigenschaften) sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens unter Berücksichtigung der konkreten Freiflächenplanung zu ermitteln. Ziel ist es, die Verkehrsgeräuschbelastung im Bereich der Freispielfläche auf Beurteilungspegel von maximal 64 dB(A) tags zu begrenzen. Nach Möglichkeit ist ein Beurteilungspegel von maximal 59 dB(A) anzustreben.

Der Bebauungsplan setzt unter Ziffer B 7.2 Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm am Gebäude nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB fest. Gemäß der Anlage A 5.2/1 Nr. 5 der Bayerischen Technischen Baubestimmung (BayTB)[10] ist damit ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen erforderlich.

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[11], bei der Hochschule München[12] und bei der Technischen Universität München[13]) in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich. Ferner bietet das Öffentlichkeitsportal der Länder (www.bauen-online.info) Verbrauchern für private Zwecke Zugang zu Normen der Bauleitplanung. Nach der Registrierung können bis zu 10 Normen pro Jahr kostenfrei eingesehen werden.

Die DIN 4109-1: „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe:2018-01 kann im Bauamt der Gemeinde Emmering eingesehen werden.

3 Vermerke und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Örtliche Bauvorschriften - Satzungen
Auf die „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe", zurzeit i.d.F. vom 20.01.2021 und deren Änderung vom 23.02.2022 und die „Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung)" inklusive Anlage, zurzeit i.d.F. vom 01.10.2025 wird hingewiesen.

3.2 Bodendenkmale
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[14] 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 Gebüschen, Hecken oder anderer 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) erteilen, sofern eine unzumutbare Belastung vorliegt.

3.5 Außenbeleuchtung
Auf § 41a BNatSchG[15] zum Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen, insbesondere einer ggf. notwendigen Anzeigepflicht bei deren Errichtung oder deren wesentlicher Änderung bei der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Fürstenfeldbruck, und Art. 11a BayNatSchG[16] zum Schutz der Insektenfauna sowie auf Art. 9 Abs. 2 BayImSchG[17] wird hingewiesen.

3.6 Wasserwirtschaft
Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986[18] 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 oberflächig über die bewachsene und belebte Bodenzone (Flächen- oder Muldenversickerung) oder, bei eingeschränkten Verhältnissen, über unterirdische Anlagen (Rigolen, Rohr-Rigolen).

Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung[19] 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[20] empfohlen.

Das Bauvorhaben muss 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[21] (zurzeit vom 18.02.2018) wird verwiesen.

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

3.8 Starkregen, wild abfließendes Wasser:
Infolge von Starkregenereignissen kann es im Bereich des Bebauungsplans zu Überflutungen kommen. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen erforderlich, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in das Erd- und Kellergeschoss dauerhaft verhindern. Es wird empfohlen, eine Sockelhöhe von mindestens 25 cm über dem Gelände einzuhalten. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht ausgeführt oder mit Aufkantungen, beispielsweise vor Lichtschächten, versehen werden.

3.9 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.

3.10 Natürliche Radon-222-Aktivität
Es wird auf § 123 Abs. 1 des Strahlenschutzgesetzes[22] und die Broschüre „Radon in Gebäuden"[23] 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):

Französischer Ahorn (Acer monspessulanum)	*Trauben-Eiche (Quercus petraea)*
Spitz-Ahorn (Acer platanoides), Sorte 'Allershausen', Sorte 'Deborah'	*Winter-Linde (Tilia cordata), Sorte 'Greenspire'* und Sorte 'Rancho'**
Edelkastanie (Castanea sativa)	

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)*
Scharlach-Apfel (Malus tschonoskii)	*Winter-Linde (Tilia cordata), Sorte 'Greenspire'* und Sorte 'Rancho'**
*Schwedische Mehlbeere, Sorte 'Browers' **	*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 Fürstenfeldbruck, Kreisfachberatung für Gartenkultur und Landespflege)
** Arten, für die Pflanzung als Parkplatzeingrünung /-beschattung geeignet[24]*

4.3 Fassadenbegrünung

Gerüstkletterpflanzen	**Selbstklimmer**
*Efeu (Hedera helix)***	*Waldrebe in Arten und Sorten (Clematis Hybriden sowie C. tangutica, montana, viticella, u. a.)*
Kletterrosen (Rosa in Arten und Sorten)	*Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)***
Scharfzähniger Strahlengriffel (Actinidia arguta)	*Wein (Vitis vinifera)*

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

4.4 Sträucher

Hasel (Corylus avellana)	*Schlehe (Prunus spinosa)*
Hundsrose / Heckenrose (Rosa canina)	*Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)*
Kornelkirsche (Cornus mas)	*Purpur-Weide (Salix purpurea)*
Sal-Weide (Salix caprea)	*Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)*
Sanddorn (Hippophae rhamnoides)	*Beerensträucher (Johannisbeere, Himbeere, Stachelbeere, u.a.)*

5 Empfehlungen

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

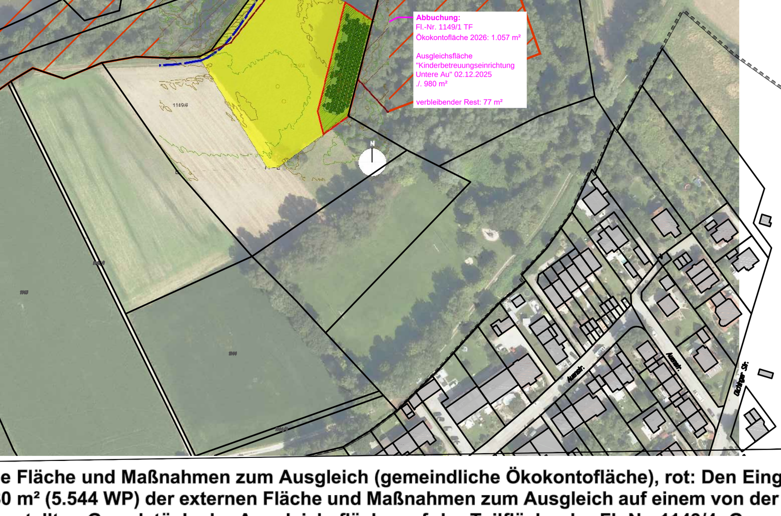
5.2 Einfriedungen
Einfriedungen sollen mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen hinterpflanzt werden.

5.3 CO_2-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. Feuerwehrschalter 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*" [25] des Bayerischen Landesamtes für Umwelt und die Webseite „*Maßnahmen gegen den Vogeltod an Glasflächen*"[26] des Naturschutzbundes Deutschland, den *„Handlungsleitfaden Artenschutz an Glasflächen zur Vermeidung von Vogelkollision[27]"* des NABU und den Beschluss der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten *"Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben"[28]* verwiesen.

6 Externe Fläche und Maßnahmen zum Ausgleich



Externe Fläche und Maßnahmen zum Ausgleich (gemeindliche Ökokontofläche), rot: Den Eingriffen werden 980 m^2 (5.544 WP) der externen Fläche und Maßnahmen zum Ausgleich auf einem von der Gemeinde bereitgestellten Grundstück als -Ausgleichsfläche auf der Teilfläche der Fl.-Nr. 1149/4, Gemarkung Emmering, zugeordnet. Plangrundlage: © Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung (Originalmaßstab 1/1.000)

Fürstenfeldbruck

[Unterschrift] ....
Frank Reimann,
Planverfasser

[Stempel: BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER · KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS · ARCHITEKT · BY AK · 174 510]

Gemeinde Emmering,

....
Ulrich Wiltawsky
Erster Bürgermeister

4 DGM Laserscanningbefliegung, Losnummer: 2021_01, Losname: Muenchen_2021, Befliegungszeit vom 14.02.-27.02.2022. Höhengenauigkeit der Laserpunkte besser +/- 0,20 m, Lagegenauigkeit ca. +/- 0,5 m, Höhenbezugssystem: DHHN 16
5 vom 19.05.2021 i.d.F. der Bekanntmachung vom 02.07.2021 (BAnz AT 02.07.2021 B4)
6 www.lwg.bayern.de/mam/cms06/landespflege/dateien/merkblatt_giftpflanzen.pdf, 2. Auflage 2005
7 Deutsche Gesetzliche Unfallversicherung: Information 6UV-SI 8018, November 2006
8 **DIN 18 920** „Vegetationstechnik im Landschaftsbau- Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen", Ausgabe 2002-08, DIN Media GmbH
9 **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

10 **Bayerischen Technischen Baubestimmung** (BayTB), zurzeit Ausgabe 11-2025, BayMBl. 2025 Nr. 480 vom 19.11.2025
11 **Deutsches Patent und Markenamt**, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München
12 **Hochschule München - Bibliothek**, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße, 80335 München
13 **Technische Universität München**, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Arcisstraße 21, 80333 München
14 **AGBGB:** „Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze" i.d.F. vom 20.09.1982, GVBl. 20.09.1982, zuletzt geändert t durch § 14 des Gesetzes vom 23.12.2022 (GVBl. S. 718)

15 **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), in das BNatSchG durch Art. 1 Nr. 13 des Gesetzes zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908) eingefügt
16 **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),
17 **BayImSchG:** Bayerisches Immissionsschutzgesetz vom 10.12.2019 (GVBl. S. 686), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S 286)
18 **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
19 **NWFreiV** „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser", vom 01.10.2008, GVBl Nr. 21/2008 S. 777ff
20 **BEN:** Beurteilung der Erlaubnisfreiheit von Niederschlagswassereinleitung: www.lfu.bayern.de/wasser/ben/index.htm
21 Entwässerungssatzung **- EWS**: Satzung über die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Emmering vom 01.02.2018
22 § 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….*"
23 Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): „Radon in Gebäuden" vom, 04-2018, www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_57_radon.pdf

24 GALK-Straßenbaum-Liste, getestete Bäume für die extremen Standort-Bedingungen im Straßenraum, www.galk.de/arbeitskreise/stadtbaeume/themenuebersicht/strassenbaumliste/galk-strassenbaumliste, Datenabruf vom 16.06.2025
25 www.lfu.bayern.de/umweltwissen/doc/uw_106_vogelschlag_an_glasflaechen_vermeiden.pdf, vom 10-2020
26 www.nabu.de/tiere-und-pflanzen/voegel/voegel/helfen/01079.htm, Abruf: 02/2022
27 www.nabu-dresden.de/wp-content/uploads/2021/03/HandlungsleitfadenGEB%c3%84UDEsanierungt3_kamenzer.pdf, vom 03-2021
28 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 08.08.2025 bis 15.09.2025 durch Veröffentlichung im Internet beteiligt. Zusätzlich wurde eine leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit (Auslegung der Unterlagen im Rathaus der Gemeinde Emmering) zur Verfügung gestellt und
   - die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) mit der Frist vom 08.08.2025 bis 15.09.2025 elektronisch (eMail vom 05.08.2025) beteiligt.

   Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.12.2025, mit der Begründung wurde:
   - die Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) in der Zeit vom 22.12.2025 bis 30.01.2026 durch Veröffentlichung im Internet beteiligt. Zusätzlich wurde eine leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit (Auslegung der Unterlagen im Rathaus der Gemeinde Emmering) zur Verfügung gestellt, über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht und
   - die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) mit der Frist vom 22.12.2025 bis 30.01.2026 elektronisch (eMail vom 19.12.2025) beteiligt.

   Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 16.06.2026 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.06.2026 als Satzung beschlossen.

   Siegel — Emmering, den

   ………………………..
   Ulrich Wiltawsky
   Erster Bürgermeister

2. Ausgefertigt

   Siegel — Emmering, den

   ………………………..
   Ulrich Wiltawsky
   Erster Bürgermeister

3. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan i.d.F. vom 16.06.2026 am .... 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.

   Siegel — Emmering, den

   ………………………..
   Ulrich Wiltawsky
   Erster Bürgermeister

Gemeinde Emmering
Landkreis Fürstenfeldbruck

Satzung zum Bebauungsplan „Kinderbetreuungseinrichtung – Untere Au"

SATUNGSFASSUNG

Datum: 30.04.2025, 30.07.2025, 16.12.2025, 16.06.2026

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

Grünordnung/ Umweltbericht: Pink Stadt- und Freiraumplanung PartGmbB, 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. 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348),
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 § 6 des Gesetzes vom 26.03.2026 (GVBl. 2026 S. 75),
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. 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
diesen qualifizierten Bebauungsplan (§ 30 Abs. 1 BauGB)
als **SATZUNG.**

Inhalt:

A	**Planzeichnung i.d.F. vom 16.06.2026**
B	**Festsetzungen**
C	**Planunterlage, Vermerke und nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Pflanzlisten, Empfehlungen, externe Fläche und Maßnahmen zum Ausgleich**
D	**Verfahrensvermerke**