



B FESTSETZUNGEN

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs die Ortsabrundungssatzung „Nördlich Bachwörth“ i.d.F. vom 27.08.2012.

- BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**
 - Es wird offene Bauweise festgesetzt, wobei nur Einzelhäuser zulässig sind.
 - Baugrenzen
Ausnahmeweise können diese mit eingeschossigen Gebäuden um bis zu 2 m überschritten werden.
 - Garagen, Carports, Stellplätze, Nebengebäude
 - Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports (Stellplätze mit Schutzdach), diese sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports zulässig.
 - Zwischen Garagen, Carports (Stellplätze mit Schutzdach) und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 5 m Länge vorhanden sein.
- ABSTANDSFLÄCHEN**
Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.
- GRÜNORDNUNG**
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern. Bauliche Anlagen, mit Ausnahme von Einfriedungen, sind nicht zulässig.
Bei Abgang eines Baumes ist dieser durch einen Laubbaum der Mindestqualität: Mindestgröße: 4 x v., Hochstamm, mind. StU 20 cm - 25 cm zu ersetzen.
Bei Abgang eines Strauches ist dieser durch einen Laubstrauch der Mindestqualität: 3 x v., 60-100 cm zu ersetzen.
Verwendung gemäß der Pflanzlisten für Laubbäume (Ziffer C 4.1) und Laubsträuchern (Ziffer C 4.2).
 - Nicht überbaubare Flächen bebauter Grundstücke
Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen bzw. zu bepflanzen.
 - Befestigte Flächen
Oberirdische Stellplätze und Zufahrten zu Garagen sind in wasserdurchlässigem Material (z.B. wassergebundene Decke mit Sand oder Rieseldeckschicht, Rasengittersteine, Pflaster mit Rassenfuge, u.ä.) auszuführen. Ausgenommen sind Zufahrten, Betriebshöfe und Flächen, die auf Grund anderer Rechtsvorschriften (z.B. Wasserschutz, Altlasten etc.) eine Versiegelung erfordern.
- ANZAHL DER STELLPLÄTZE**
 - Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze wird wie folgt geregelt:
 - für Wohnungen bis 70 m² Wohnfläche¹ 1 Stellplatz,
 - für Wohnungen über 70 m² bis 100 m² Wohnfläche 2 Stellplätze,
 - für Wohnungen mit mehr als 100 m² Wohnfläche 3 Stellplätze und
 - weitere Nutzungen richten sich nach der Anlage zur GaStellV².
- BAULICHE GESTALTUNG**
 - Als Hauptdachform sind symmetrische Satteldächer über die längere Seite des Gebäudes zulässig. Ausgenommen hiervon sind Garagen, Carports und Nebengebäude, hier sind auch geneigte Dächer (von 6° bis 30° Dachneigung) und extensiv begrünte Flachdächer (bis 5° Dachneigung).

- Dachauf- und einbauten
 - Dachaufbauten sind nur ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
 - Die Summe der Breite der Dachaufbauten darf maximal 1/3 der Firstlänge betragen. Die Breite der Gaube darf max. 1,8 m (Außenmaß) betragen. Ihr höchster Punkt muss mindestens 1,0 m unter der Gebäudefirst liegen. Der Abstand der Gauben zur Giebelwand muss mind. 2,5 m betragen, der Abstand untereinander mind. 1,5 m.
- Einfriedungen
Es sind nur offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.
- Geländeveränderungen
Das Gelände ist an das bestehende Gelände bzw. zum Nachbargelände und angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen durch geneigte Böschungen anzupassen.
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

C PLANGRUNDLAGE, KENNZEICHNUNG, VERMERKE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE, PFLANZLISTEN, EMPFEHLUNGEN

- PLANUNTERLAGE**
 - Bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer, hier z.B. 96
 - Bestehende oberirdische Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer, hier 3
 - Flur-, Straßenname, Nutzungsbezeichnung, hier z.B. Bachwörth
 - Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) des Bayerischen Landesvermessungsamtes wurden von der Gemeinde Emmering zur Verfügung gestellt. Kartengrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung.
- HINWEISE**
 - Bestehende Nutzungsgrenzen, vorhandener Fahrbahnverlauf
 - Vorhandener Baumbestand innerhalb des Geltungsbereichs und in unmittelbarer Nähe
 - Emissionen
Durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen kann es zu störenden, jedoch örtlichen Einwirkungen durch Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen kommen.
 - Zugänglichkeit der Normblätter
DIN-Normen, auf die in diesem Bebauungsplan verwiesen wird, sind bei der Beuth Verlag, Berlin, zu beziehen und beim Deutschen Patent- und Markenamt in München³ archivmäßig gesichert niedergelegt. Des Weiteren besteht diese kostenfreie Recherchemöglichkeit an der Hochschule München⁴ und Technischen Universität München⁵, in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm, zur Verfügung.
- KENNZEICHNUNG, VERMERKE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
 - Umgrenzung von Schutzgebieten
Landschaftsschutzgebiet, hier „Untere Amper“ LSG-00480.01

¹ WoFIV: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche i.d.F. vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)
² GaStellV: Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30.11.1993 (GVBl. S. 910), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.04.2015 (GVBl. S. 148)

³ Deutsches Patent und Markenamt, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München
⁴ Hochschule München - Bibliothek, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße, 80335 München
⁵ Technische Universität München, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Arcastraße 21, 80333 München

- Wassersensibler Bereich
Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb eines Wassersensiblen Gebietes und ist durch den Einfluss von Wasser geprägt. So kann es durch hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen.
- Hochwassergefahrenkarte
Der östliche Teil des Geltungsbereiches liegt im Risikogebiet⁶ eines extremen Hochwasserereignisses. Zur Eigenvorsorge wird empfohlen die Hochwasserschutzfibel⁷ zu beachten. Weiter Informationen zu einer Elementarschadensversicherung können auf der Internetseite des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie (<http://www.elementar-versichern.de>) abgerufen werden.
- Örtliche Bauvorschriften - Verordnung
Auf die „Verordnung über den Schutz des Bestandes an Bäumen“ (Baumschutzverordnung i.d.F. vom 24.11.1987) wird hingewiesen.
- Bodendenkmäler
Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zulage kommen, unterliegen gemäß Art. 8 DSchG, 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.
- Grenzabstand
Bezüglich des Grenzabstandes von Pflanzen wird auf Art. 47 bis Art 50 AGBGB⁸ hingewiesen.
- Artenschutzrechtliche Belange
Rodungen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen sollen, nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (in der Zeit vom 1.10. bis 28.02.) vorgenommen werden. Andernfalls ist sicher zu stellen, dass keine brütenden Vögel oder andere geschützte Arten betroffen sind (z.B. durch ökologische Baubegleitung während der Baufeldräumung).
- Baumschutz
Auf die DIN 18 920⁹ Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wird hingewiesen.
- Wasserwirtschaft - Niederschlagswasser
Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986¹⁰) erstellt werden.
Im Bezug auf das gesammelte Niederschlagswasser wird auf die Entwässerungssatzung¹¹, insbesondere auf die Regelung § 4 EWS - Anschluss- und Benutzungsrecht verwiesen.
Zur Beurteilung ob die Niederschlagswasserbeseitigung erlaubnisfrei erfolgen kann, wird die Anwendung des Programms BEN (<http://www.lfu.bayern.de/wasser/ben/index.htm>) empfohlen.
Sämtliche Bauvorhaben müssen bei Bezugfertigkeit an die öffentliche Wasserver-, Entsorgungs- und Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen sein. Die Entsorgung von Schmutzwasser ist durch den Anschluss an die zentrale Abwasseranlage sicherzustellen.
Die Gebäude sind gegen anstehendes Grundwasser durch Einzelmaßnahmen (dichte Wanne) zu sichern. Im Falle erforderlicher Bauwasserhaltung ist ggf. vorab eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Fürstenfeldbruck zu beantragen.

⁶ http://www.lfu.bayern.de/adj/download/karte/HWGK_WT_extrem_K164_AMPER1_K10.pdf
⁷ Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit: „Hochwasserschutzfibel - Objektschutz und bauliche Vorsorge“, 6. überarbeitete Auflage, www.bmbu.bund.de
⁸ AGBGB: „Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze“ i.d.F. vom 20.08.1982, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.02.2016 (GVBl. S. 14)
⁹ DIN 18 920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2002-08, Beuth Verlag Berlin
¹⁰ DIN 1986 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke - Teil 100: Bestimmungen in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056“, Ausgabe 2008-05, Beuth Verlag Berlin
¹¹ Entwässerungssatzung - EWS: „Satzung für die öffentlichen Entwässerungseinrichtungen der Gemeinde Emmering“ vom 23.12.1996

D VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat Emmering hat in den Sitzungen vom 25.11.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.12.2014 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 31.05.2016 hat in der Zeit vom 16.06.2016 bis 15.07.2016, stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
Mit Schreiben vom 14.06.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 31.05.2016 bis zum 15.07.2016 Stellung zu nehmen (§ 4 Abs. 1 BauGB).
Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.09.2016 wurde mit der Begründung in der Zeit vom 07.10.2016 bis 07.11.2016 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB).
Mit Schreiben vom 28.09.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.09.2016 bis zum 07.11.2016 Stellung zu nehmen (§ 4 Abs. 2 BauGB).
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 06.12.2016 wurde vom Bau-, Planungs- und Umweltausschuss am 06.12.2016 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).
- Emmering, den
- (Siegel)
- Dr. Michael Schanderl
1. Bürgermeister
- Ausgefertigt
Emmering, den

..... (Siegel)

Dr. Michael Schanderl
1. Bürgermeister
 - Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan 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 06.12.2016 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).
Der Bebauungsplan mit der Begründung liegt bei der Gemeinde Emmering während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.
- Emmering, den
- (Siegel)
- Dr. Michael Schanderl
1. Bürgermeister

Gemeinde Emmering
Landkreis Fürstenfeldbruck

Satzung zum Bebauungsplan Nr. 1272
„nördlich Bachwörth“

Datum: 25.11.2014, 31.05.2016, 20.09.2016, 06.12.2016

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

Präambel:
Die Gemeinde Emmering erlässt gemäß § 2 Abs. 1 sowie § 9, § 10 und § 13a des Baugesetzbuches - **BauGB** - i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - **GO** - i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 2 des Gesetzes vom 20.12.2015 (GVBl. S. 458), Art. 6 Abs. 5 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - **BayBO** - i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), durch Entsch. des Bay/VerfGH vom 09.05.2016 (GVBl. S. 89), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - **BauNOV** - i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), der Planzeichenverordnung 1990 - **PlanzV 90** - i.d.F. der Bek. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), § 11 Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG** - i.d.F. der Bek. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1494) und Art. 4 Abs. 2 und 3 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 Art. 9a Abs. 16 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl. S. 458), den einfachen Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB) „nördlich Bachwörth“ als **SATZUNG**.

Inhalt:
A Planzeichnung i.d.F. vom 06.12.2016
B Festsetzungen
C Plangrundlage, Kennzeichnung, Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Pflanzlisten, Empfehlungen
D Verfahrensvermerke

Emmering, Fürstenfeldbruck

.....

Dr. Michael Schanderl Frank Bernhard Reimann
1. Bürgermeister Architekt+Stadtplaner