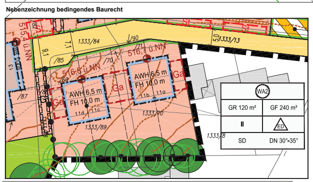
A PLANZEICHNUNG i.d.F. 08.09.2015

Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung 2012, Stand: 05-2012

Nebenzeichnung bedingendes Baurecht



B Festsetzungen

1 **Bedingendes Baurecht**

Die bauliche Nutzung des WA2 (Einzel- bzw. Doppelhausbebauung, Fl.-Nr. 1333/10, /69, /70, /71, /85, /89, /90) ist erst mit dem Eintritt der Verlagerung und Herstellung von 17 Stellplätzen der bestehenden Bebauung Dr.-Rank-Straße 13 (Bescheid vom 15.07.1971 - Az: II/1-602-2 BV.-Nr. 1313/71 Auflage 6 und 7) zulässig.

2 **Art der baulichen Nutzung**

2.1 WA1 — Allgemeines Wohngebiet, gemäß § 4 BauNVO, mit hier z.B. Teilbereich 1

Nicht zulässig sind Mobilfunk-Sende- und Empfangsanlagen (als Hauptanlage im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und als fernmeldetechnische Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 Satz 1 BauNVO).

3 **Maß der baulichen Nutzung**

3.1 GR 180 m² — Grundfläche, hier z.B. 180 m²

3.2 Die zulässige Grundfläche kann um max. 20 % für Balkone, Loggien und Terrassen überschritten werden.

3.3 Die zulässige Grundfläche (gemäß Ziffer B 3.1) darf durch die Grundflächen:
- von oberirdischen Anlagen, wie Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 (§ 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO) bis zu einer **GRZ von 0,60** und zusätzlich
- von unterirdischen Anlagen, die unterhalb der Geländeoberfläche liegen und durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO) bis zu einer **GR von 450 m²**

überschritten werden.

3.4 GF 560 m² — Geschossfläche, als Höchstmaß, hier z.B. 560 m²

3.5 III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier z.B. drei Vollgeschosse

3.6 AWH 9,2 m — Traufseitige Außenwandhöhe, als Höchstmaß, hier z.B. 9,2 m

Die traufseitige Außenwandhöhe wird gemessen vom festgesetzten unteren Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Diese kann, im Bereich des Terrassengeschosses, ausnahmsweise mit transparenten Brüstungen um bis zu 1,1 m überschritten werden.

Ausgenommen hiervon sind Nebengebäude, Garagen und überdachte Tiefgaragenrampen. Hier beträgt die traufseitige Wandhöhe, gemessen von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand, im Mittel 3,0 m.

3.7 FH 11,0 m — Firsthöhe, als Höchstmaß, hier z.B. 11,0 m

Die Firsthöhe wird gemessen von unteren Bezugspunkt bis zur Oberkante First.

3.8 514,4 ü.NN — Unterer Bezugspunkt, hier z.B. 514,4 m ü.NN.

4 **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen**

4.1 Es wird offene Bauweise festgesetzt.

4.2 E — Nur Einzelhäuser zulässig

4.3 ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4.4 D — Nur Doppelhäuser zulässig.

4.5 Baugrenze

Die Baugrenzen des obersten Geschosses (Terrassengeschoss) auf den Fl.-Nrn. 1333/72, /74, /77 (Neubau Dr.-Rank-Str. Nr. 23a), 1333/81, /83, /119 (Neubau Dr.-Rank-Str Nr. 19a) und 1333/93 (Neubau Dr.-Rank-Str. Nr. 27a) können durch Treppenhäuser um bis zu 2,0 m Tiefe und 8,0 m Breite überschritten werden.

4.6 Baugrenze mit Unterschreitung der Abstandsflächen (gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO). Ein Vortreten von Gebäudeteilen (z.B. Balkone, Erker, Wintergärten etc.) ist nicht zulässig.

4.7 St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, im WA 2 sind Stellplätze auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.8 Ga — Umgrenzung von Flächen für Garagen

4.9 TGa — Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen und baulichen Anlagen unter der Geländeoberfläche, diese sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.10 Eingehauste Tiefgaragen Ein- und Ausfahrt

4.11 Zwischen Garagen bzw. Überdachungen von Tiefgaragenabfahren und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 5 m Länge vorhanden sein.

4.12 Umgrenzung von Flächen für überdachte Fahrradstellplätze bis zu einer Größe von 30 m³ umbauter Raum und Müll, diese sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.13 Die Geltung des Art. 6 Abs. 7 BayBO (Experimentierklausel) wird angeordnet, soweit nicht abweichende Maße der Tiefe der Abstandflächen durch Baugrenze mit Unterschreitung der Abstandsflächen (gemäß Ziffer B 4.6) festgesetzt sind

5 **Verkehrsflächen**

5.1 Straßenbegrenzungslinie

5.2 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

5.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

P — Öffentliche Parkfläche

6 **Grünordnung**

6.1 Bäume zu erhalten

6.2 großkronige Bäume zu pflanzen, gemäß Artenliste (Ziffer C 4.1), vom Standort kann um bis zu 3,0 m abgewichen werden.

6.3 kleinkronige Bäume zu pflanzen, gemäß Artenliste (Ziffer C 4.2), vom Standort kann um bis zu 3,0 m abgewichen werden.

6.4 Baum zu entfernen (siehe hierzu auch Hinweis Ziffer C 3.7 Artenschutz)

6.5 Die festgesetzten zu erhaltenden Bäume sind in ihren Beständen zu sichern und zu erhalten, bei Abgang einzelner Gehölze sind diese durch gleichartige Gehölz mit der Pflanzgröße: 3 x v.[1], Hochstamm, StU 20 cm – 25 cm² zu ersetzen.

6.6 Belagsflächen (wie z. B. bei Stellplätzen, Zufahrten etc.) sind mit wasserdurchlässigen Decken (Schotterrasen, Rasengittersteine, Großsteinpflaster mit Rasenfuge u. a.) zu versehen.

[1] **3 x v.:** Dreimal verschult
[2] **StU 20 cm - 25 cm:** Stammumfang mindestens 20 cm bis 25 cm in 1 m Höhe gemessen

6.7 Tiefgaragenüberdeckung:
Die nicht überbauten Flächen der Tiefgaragen sind mit Pflanzsubstrat von mind. 60 cm, im Kronenbereich von Baumpflanzungen (Mindestfläche 6 m x 6 m je Baum) von mind. 120 cm, zu überdecken.

7 **Grünflächen**

7.1 Private Grünfläche[3], mit der Zweckbestimmung

sonstige Gärten, hier Eigentümer/Mietergärten. Es sind keine bauliche Anlagen (z.B. Pergolen) und keine Nebengebäude (z.B. Gartenhütten, Schuppen) zulässig. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen gem. Ziffer 10.5.2

Gemeinschaftsgrünfläche für sonstige Freizeitbetätigung für die im WA1 gelegenen Baugrundstücke des Geschosswohnungsbaus. Diese darf mit unterirdischen Anlagen, die unterhalb der Geländeoberfläche liegen und durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO) bis zu einer **GR von 670 m²** unterbaut werden

Fläche für den Gemeinschaftsspielplatz für die im WA1 gelegenen Baugrundstücke des Geschosswohnungsbaus.

8 **Versorgungsanlagen, Leitungsführung**

8.1 Leitungen sind unterirdisch zu führen.

9 **Anzahl der Stellplätze**

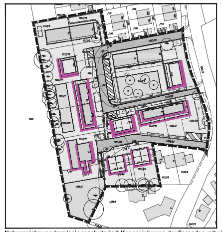
9.1 Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze wird wie folgt geregelt:
- für Wohnungen — je 2 Stellplatz und
- für Büro- und Praxisräume je 25 m² HNF[4] — je 1 Stellplatz.
- weitere Nutzungen richten sich nach der Anlage zur GaStellV[5].

10 **Immissionsschutz**

10.1 Bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind:
- Wohnungen sind so auszuführen, dass bei von außen eindringendem Schall aufgrund der Beurteilungspegel innen ein Mittelungspegel von 35/30 dB(A) tags/nachts und ein mittlerer Maximalpegel von 45/40 dB(A) tags/nachts eingehalten wird.
- Büro-, Sozialräume und dergleichen sind so auszuführen, dass durch den von außen eindringenden Schall aufgrund der Beurteilungspegel innen ein Mittelungspegel von 40 dB(A) tags und ein mittlerer Maximalpegel von 50 dB(A) tags eingehalten wird.

10.2 An den in der Nebenzeichnung Immissionsschutz gekennzeichneten Fassaden (magenta) sollten die Fenster von Schlafräume möglichst nicht angeordnet werden. Ist dies nicht möglich, ist für Schlafräume an den gekennzeichneten Fassaden der Einbau schalldämmender Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Diese dürfen den Schutz gegen Außenlärm nicht beeinträchtigen

[3] Bei der Grünfläche (öffentlich bzw. privat)handelt es sich nicht um Bauland so BVerwG B. 24.04.1991 – 4 NB 24.90
[4] **HNF**=Hauptnutzflächen nach DIN 277-2 „Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau Teil 2: Gliederung der Netto-Grundfläche", Ausgabe: Februar 2005, Beuth Verlag Berlin
[5] **GaStellV**: Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellpläze vom 30.11.1993 (GVBL. S 910, BayRS 2132-1-4-I), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.04.2015 (GVBl. Nr. 5 S. 148)



Nebenzeichnung Immissionsschutz (mit Kennzeichnung der Fassaden mit einem Beurteilungspegel nachts in Höhe von Lr = 49 dB(A) der Verkehrsgeräusche)

11 **Bauliche Gestaltung**

11.1 Doppelhäuser sind bezüglich Wandhöhe, Firsthöhe, Dachform und Dachneigung einheitlich auszuführen. Wand- und Dachflächen sind bündig auszubilden. Bei der First- und Trauflinie sind keine Höhensprünge zulässig.

11.2 Dachform- und -neigung

11.2.1 SD DN 30°- 35° — Als Hauptdachform sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 35° zulässig.

11.2.2 PD DN 0°- 5° — Als Hauptdachform sind nur flach geneigte Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° zulässig.

11.2.3 FD — Als Hauptdachform sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung bis 3° zulässig

11.2.4 Ausgenommen hiervon sind erdgeschossige Anbauten, Garagen und Nebengebäude, hier sind auch extensiv begrünte Flachdächer und angepultete Dächer, zulässig.

11.2.5 Der Hauptfirst muss über die längere Seite des Gebäudes verlaufen. Dabei gelten Doppelhäuser als ein Gebäude.

11.2.6 Garagen, Nebengebäude und Überdachungen von Tiefgaragenabfahren sind in Dachform, Dachneigung, Dachfarbe und Dachmaterial jeweils an die Hauptgebäude anzupassen. Ausgenommen hiervon sind begrünte Flachdächer.

11.3 Dachmaterial
Für Satteldächer sind nur Dachsteine zulässig. Ausgenommen hiervon sind Sonnenenergieanlagen, Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen.

11.4 Dachauf- und einbauten

11.4.1 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

11.4.2 Dachaufbauten sind nur im WA2 ab einer Dachneigung von 30° zulässig.

11.4.3 Je Einzelhaus sind max. zwei Gauben zulässig, je Doppelhaushälfte maximal eine. Die Breite der Gaube darf max. 2 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. Dachgaube Zwerch- bzw. Quergiebel auf einer Dachseite sind unzulässig.

11.5 Einfriedungen

11.5.1 Im WA 2 (Doppelhausbebauung) und in den privaten Grünflächen - Gemeinschaftsspielplatz sind nur sockellose, offene Einfriedungen mit einer Höhe von max. 1,2 m zulässig.

11.5.2 In der privaten Grünflächen - sonstige Gärten sind nur sockellose, offene Einfriedungen mit einer Höhe von max. 0,6 m zulässig

11.6 Geländemodellierung
Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von maximal 0,4 m, darüber hinaus nur für Zufahrten zu privaten Verkehrsanlagen, deren Höhenlage an die der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen angepasst werden muss und Beet-Aufkantung im Bereich der Tiefgarage, zulässig.
Das modellierte Gelände ist an das bestehende Gelände und zum Nachbargelände durch flach geneigte Böschungen im Verhältnis von maximal 1:3 anzupassen.

11.7 H= 0,6m — Stützmauern mit maximaler Höhe, hier 0,6 m.

12 **Sonstige Festsetzung**

12.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

12.2 Abgrenzung unterschiedlicher Maß der Nutzung

12.3 10,0 — Maßangabe in Metern, z. B. 10,0 m

12.4 Planungsrechtlich zusammengehörende Teile

12.5 GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Dr.-Rank-Straße 31 (Fl.-Nr. 1333/9) und der Dr.-Rank-Straße 29 (Fl.-Nr. 1333/5) und der Allgemeinheit zu belastende Flächen.

12.6 G — Mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen.

C PLANUNTERLAGE, HINWEISE, KENNZEICHNUNG, VERMERKE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, EMPFEHLUNGEN

1 **Planunterlage**

Bestehende Grundstücksgrenze

1333/24 — Flurstücksnummer, hier 1333/24

23 — Bestehende Gebäude mit Hausnummer, z.B. 23

Dr.-Rank-Straße — Flur-, Straßen- bzw. Nutzungsbezeichnung, hier z.B. Dr.-Rank-Straße

Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) des Bayerischen Landesvermessungsamtes wurden von der Gemeinde Emmering zur Verfügung gestellt.
Für die Gebäude- und Geländehöhen wurden, durch das Ingenieurbüro Nikci, Emmering, ein vermessungstechnisches Aufmaß erstellt.
Kartengrundlage: © Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

2 **Hinweise**

2.1 Aufzuhebende Flurstücksgrenze

2.2 Vorgeschlagene Grundstücksgrenze/Abgrenzung des Baugrundstückes

2.3 Vorgeschlagene Bebauung

2.4 Bestehende Nutzungsgrenzen wie Fahrbahnverlauf, Fortführung der Wegeverbindung

2.5 Bestehende Laubbäume in direktem Umfeld des Geltungsbereichs

2.6 Bestehender Böschungsverlauf

2.7 Bestehende Höhenlinien mit Angabe der Höhen über Normalnull in 0,5-Meter-Schritten, hier 514,0 m ü.NN aus dem Vermessung Nikci, Emmering.
Das dargestellte Gelände entspricht dem Zustand während der Planfertigung.

2.8 Bestehende Bahngleise außerhalb des Geltungsbereichs

2.9 Definition der Außenwandhöhen

Die durch den Bebauungsplan planungsrechtlich festgelegten traufseitigen Außenwandhöhen weichen von den bauordnungsrechtlichen Wandhöhe (vgl. Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) ab, sodass sich auch durch die Topographie höher abstandsflächenrelevante Wandhöhen (gem. BayBO) ergeben

2.10 Brandschutz

Bei Bauanträgen bzw. Anträgen auf Freistellung sind die Belange des Brandschutzes, wie Feuerwehrzufahrten, Flucht- und Rettungswegen, Löschwasserversorgung usw., zu berücksichtigen.

2.11 Landwirtschaftliche Nutzfläche

Von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können durch Windverfrachtung Emissionen bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung (Geruch, Lärm, Staub etc.) auftreten. Zukünftige Eigentümer und Bewohner von Baugrundstücken werden auf diese Emissionen hingewiesen.

2.12 Zugänglichkeit der Normblätter

DIN-Normen, auf die in diesem Bebauungsplan verwiesen wird, sind bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen und beim Deutschen Patent- und Markenamt in München archivmäßig gesichert niedergelegt (vgl. § 6 der 2. FlugLSV[6]).

3 **Kennzeichnung, Vermerke und nachrichtliche Übernahmen**

3.1 BD 7-7731-0050 — Umgrenzung von kartierten Bodendenkmälern, mit Kartierungsnummer außerhalb des Geltungsbereichs

Bei Bauvorhaben und Erdarbeiten in dessen Nähe muss eine Erlaubnis gemäß Art. 7 DSchG eingeholt werden.

3.2 Grenze des wassersensiblen Bereiches

3.3 Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind

Aushub- und Bauarbeiten im Bereich der Grundstücke Fl.-Nr. 1333/5, -/72, -/74, -/77, -/79, -/92, -/95 der Gemarkung Emmering sind permanent durch ein auf dem Altlastensektor fachkundiges Ingenieurbüro zu überwachen und zu dokumentieren.

Beginn und Ende der Bauarbeiten sind dem Landratsamt Fürstenfeldbruck, Ref. 24/1- Abfallrecht - rechtzeitig (mindestens 3 Werktage vorher) schriftlich anzuzeigen.

Organoleptisch auffällige Aushubbereiche sind vollständig auszukoffern, getrennt vom übrigen Aushubmaterial zwischenzulagern und durch geeignete Maßnahmen gegen Niederschlagswasser zu sichern.

Verunreinigtes Aushub- und Baumaterial ist zur Feststellung des Entsorgungsweges repräsentativ zu beproben und entsprechend zu entsorgen.

Nach Abschluss der Aushubarbeiten ist dem Landratsamt Fürstenfeldbruck innerhalb von 4 Wochen ein Abschlussbericht vorzulegen.

3.4 Örtliche Bauvorschriften - Satzungen

Auf die „Verordnung über den Schutz des Bestandes an Bäumen" (Baumschutzverordnung i.d.F. vom 24.11.1987) wird hingewiesen.

3.5 Bodendenkmäler

Bodendenkmale, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage 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.

3.6 Grenzabstand

Bezüglich des Grenzabstandes von Pflanzen wird auf Art. 47 bis Art. 50 AGBGB[7] hingewiesen.

3.7 Artenschutzrechtliche Belange

Rodungen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen sollen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (1.10. – 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).

3.8 Baumschutz

Auf die DIN 18916[8] Pflanzen und Pflanzarbeiten und DIN 18920[9] Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wird hingewiesen.

3.9 Wasserwirtschaft - Niederschlagswasser

Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986[10] ff) erstellt werden.
Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung[11] erfüllt und die zugehörigen technischen Regeln beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei.

Sämtliche Bauvorhaben müssen bei Bezugsfertigkeit 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.

4 **Pflanzlisten**

4.1 Artenliste Bäume

Bei Neupflanzungen von Bäumen sind folgende standortgerechte Arten bevorzugt zu verwenden:

Großkronige Baumarten:

Acer platanoides (Spitzahorn)	Quercus robur (Stileiche)
Aver pseudoplatanis (Bergahorn)	Tilia cordata (Winterlinde)
Fraxinus excelsior (Esche)	Tilia platyphyllus (Sommerlnde)
Juglans nigra (Walnuss)	

[7] **AGBGB:** „Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze" i.d.F. vom 20.09.1982, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2011 (GVBl. S. 714), Fundstelle: BayRS IV, S. 571, Fundstelle:BayRS IV, S. 571
[8] **DIN 18916**: 2002-08 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Pflanzen und Pflanzarbeiten, Beuth-Verlag, Berlin
[9] **DIN 18920:** 2002-08 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, 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] **NWFreiV** „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagwasser", vom 01.10.2008, GVBl NR. 21/2008 S. 777ff

Großkronige Baumarten auf der Tiefgarage:

Acer platanoides (Spitzahorn)	Robinia pseudoplatanus (Robinie)
Fraxinus excelsior (Esche)	Gleditsia triacantos (Gleditsie)

Mittelkronige Baumarten:

Acer campester (Feldahorn)	Sorbus aria (Mehlbeere)
Pyrus communis (Birne)	Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Prunus avium (Vogelkirsche)	

4.2 Artenliste Sträucher

Für Strauchpflanzungen im Bereich der Gärten, Vorgärten und Grünflächen werden folgende Arten empfohlen:

Amlelachier lamarckii (Felsenbirne)	Viburnum opulus (Schneeball)
Cornus in Arten (Kornellkirsche)	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Ligustrum vulgare (Liguster)	

4.3 Fassadenbegrünung

Eine Begrünung der Fassaden, insbesondere der Garagen und Nebengebäuden, mit sommer- oder wintergrünen Arten, bzw. das Anlegen von Spalieren ist ausdrücklich erwünscht.

5 **Empfehlungen**

5.1 Regenwasser und Sonnenenergie

Die Nutzung von Regenwasser zur Gartenbewässerung, Brauchwasser für die Toilettenspülung und Waschmaschine und die Nutzung der Sonnenenergie zur Brauchwasservorwärmung, sowie zur Stromerzeugung ist anzustreben.

5.2 Gartenabfälle

Gartenabfälle sollen kompostiert werden.

5.3 CO_2-Einsparung

Es wird angeregt die Gebäude in Niedrigenergiebauweise (z.B. Passivhaus, Null- oder Plusenergiehaus, KfW-55/KfW-70) zu errichten, dabei soll der Wärmebedarf maximal 70 kWh/(m²a) betragen.

5.4 Photovoltaikanlagen

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

5.5 Barrierefreie Nutzung

Es wird angeregt die Wohnungen und das Wohnumfeld (z.B. Zugänge, Müllsammelbehälter) barrierefrei auszuführen. Auf die DIN 18040[12] Teil 1 "Öffentlich zugängige Gebäude", die DIN 18040[13] Teil 2 „Wohnungen" und den Art. 48 BayBO "Barrierefreies Bauen" wird hingewiesen.

5.6 Einfriedungen

Einfriedungen sollen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen hinterpflanzt werden.
Um tierökologische Verbindungsfunktionen zu unterstützen (z.B. Durchschlupfmöglichkeiten für Igel) sollten 10 cm Abstand zwischen der Unterkante des Zaunes und der Geländeoberkante eingehalten werden

Emmering,

....
Gemeinde Maisach
Dr. Michael Schanderl
1. Bürgermeister

Planverfasser
Frank Reimann
Architekt+Stadtplaner

[12] **DIN 18040-1** „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 1: Öffentlich zugängliche Gebäude", Ausgabe 2010-10, Beuth Verlag Berlin als Ersatz für die DIN 18024-2 Ausgabe 1996-11
[13] **DIN 18040-2** „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2: Wohnungen", Ausgabe 2011-09, Beuth Verlag Berlin als Ersatz für die DIN 18025-1 Ausgabe1992-12 und DIN 18025-2 Ausgabe 1992-12

D VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 21.09.2011 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.09.2013 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs.1 BauGB).

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.07.2013 hat in der Zeit vom 08.09.2013 bis 04.10.2013 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.07.2013 hat in der Zeit vom 08.09.2013 bis 04.10.2013 stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.08.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.06.2015 bis 24.07.2015 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.08.2014 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.06.2015 bis 24.07.2015 öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Emmering hat mit Beschluss des Bau- Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 08.09.2015 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 08.09.2015 als Satzung beschlossen.

Emmering, den ....

(Siegel)

....
Dr. Michael Schanderl
1. Bürgermeister

2. Ausgefertigt
Emmering, den ....

(Siegel)

....
Dr. Michael Schanderl
1. Bürgermeister

3. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am .... gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz I und 2 sowie Abs. 4 BauGB und § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.
Der Bebauungsplan und die 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

Bebauungs- und Grünordnungsplan „Dr.-Rank-Straße - WEST"

Datum: 16.04.2013, 02.07.2013, 09.07.2013, 05.08.2014, 08.09.2015

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

Grünordnung: Martina SCHNEIDER
Landschaftsarchitektin und Stadtplanerin BYAK
stadt-raum-planung
Metzstraße 15, 81667 München
Tel: 0 89 - 44 489 334

Präambel:
Die Gemeinde Emmering erlässt gemäß
§ 2 Abs. 1 sowie § 9 und § 13a des Baugesetzbuches - **BauGB** - i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - **GO** -i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796),
Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - **BayBO** - i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) und
der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - **BauNVO** - i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132)
dieser qualifizierten Bebauungsplan (gemäß § 30 Abs. 1 BauGB) als

SATZUNG.

Inhalt

A	**Planzeichnung i.d.F. vom 08.09.2015**
B	**Festsetzungen**
C	**Planunterlage, Hinweise, Kennzeichnung, Vermerke, Nachrichtliche Übernahmen, Empfehlungen**
D	**Verfahrensvermerke**