

Gemeinde **Emmering**  
Lkr. Fürstentfeldbruck

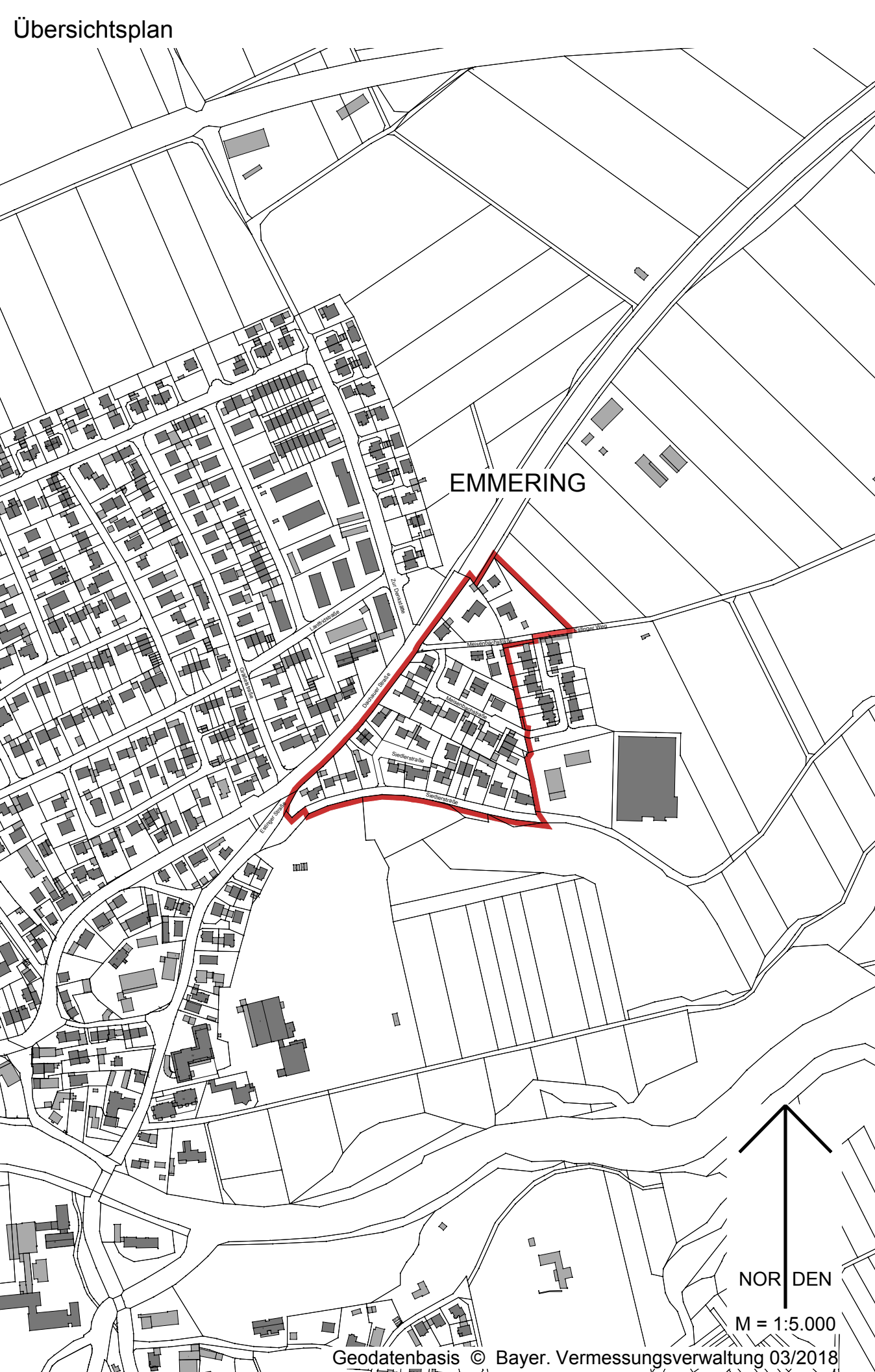


Bebauungsplan **Nr. 998**  
**2. Änderung des Bebauungsplans**  
für den Bereich „Siedler- und Meisenbachstraße“

Planfertiger **PV** Planungsverband Außerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München  
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389  
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Aktenzeichen **EMF 2-62** Bearbeiter: Jäger/Knözinger

Plandatum 12.11.2019 (Satzung)  
26.03.2019 (2. Entwurf)  
09.10.2018 (1. Entwurf)



Dieser Änderungsbebauungsplan ersetzt den rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 998 i.d.F. vom 13.11.2001 sowie dessen 1. Änderung i.d.F. vom 25.10.2010.

- A Festsetzungen**
- 1 Geltungsbereich**
- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2 Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
- 2 Art der baulichen Nutzung**
- 2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung – BauNVO.
- 2.2 Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.
- 2.3 Von Bebauung freizuhaltende Fläche, Nutzung: Streuobstwiese
- 3 Maß der baulichen Nutzung**
- 3.1 **GR 100** zulässige Grundfläche in qm, z.B. 100 qm
- 3.2 Die gem. Festsetzungen A 3.1 zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,6 überschritten werden.
- 3.3 **WH 6,3** zulässige Wandhöhe in Meter, z.B. 6,3 m
- Die Wandhöhe wird gemessen von der natürlichen Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt Außenwand / Oberkante Dachhaut.
- 3.4 **GB 10,5** höchstzulässige Giebelbreite in Meter, 10,5 m
- Die Giebelbreite ist das Gebäudeaußenmaß, eventuelle Bekleidungen (Wärme-schutz, Holzverkleidungen) sind dabei mit anzurechnen. Eingeschossige Vor- und Anbauten im Erdgeschoß werden nicht zur Giebelbreite gezählt.

- 4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
- 4.1 Es ist eine offene Bauweise mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern zulässig.
- 4.2 Baugrenze
- 4.3 Die Baugrenzen dürfen durch eingeschossige Wintergärten und Anbauten – bei Einhaltung der Abstandsflächen nach BayBO – sowie Terrassen überschritten werden.
- 4.4 Innerhalb der Baugrenzen sind die Baukörper so zu situierten, dass die gemäß der gemeindlichen Baumschutzverordnung genehmigungspflichtige Beseitigung schutz-würdiger Bäume auf ein unvermeidbares Mindestmaß beschränkt bleibt.
- 4.5 Die Einhaltung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und Abs. 6 Satz 1 BayBO wird angeordnet.
- 5 Bauliche Gestaltung**
- 5.1 **SD** Satteldach je Hauptgebäude
- Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit mittigem First in Längsrichtung des Baukörpers zulässig. Bei Wandhöhen bis 4,0 m sind auch flach geneigte Dächer mit Dachneigungen unter 7° zulässig.
- 5.2 **DN 25°** max. Dachneigung, z.B. 25°
- Je Dachfläche sind bei Einzel- und Doppelhäusern bis zu zwei Gauben zulässig (je Doppelhaushälfte max. 1 Gaube). Die Breite der Gauben darf maximal 1,40 m betragen. Die Gauben müssen einen Abstand von mindestens ihrer eigenen Breite voneinander haben. Der Abstand der Gauben zum äußeren Dachrand muss mindestens 3 m betragen.
- Zwerggiebel dürfen eine Breite von max. 4,5 m haben. Je Gebäude ist ein Zwerggiebel zulässig.
- Der First von Dachgauben und Zwerggiebel muss bei Dachneigungen bis 45° mindestens 0,5 m und bei Dachneigungen ab 46° mindestens 1 m unterhalb des Haupt-firstes liegen.
- 5.4 Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 5.5 Dachaufbauten dürfen den First nicht überragen; ausgenommen hiervon sind nur Kamine.
- 5.6 Doppelhaushälften und Reihenhäuser sind hinsichtlich ihrer Dächer und Außenwände einheitlich zu gestalten.
- 5.7 Als Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur rote, braune und graue Ziegel zu verwenden. Untergeordnete Bauteile sind hiervon ausgenommen.

- 5.8 Als Wandmaterial für die Hauptgebäude und Garagen ist nur heller Verputz und/oder eine Holzverschalung zugelassen.
- 5.9 Wintergärten sind als vollständig verglaste, feingliedrige Skelettkonstruktionen auszuführen.
- 5.10 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dächern müssen auf den Dachflächen aufliegen. Aufgeständerte Anlagen sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Flachdachgaragen; hier sind aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie bis zu einer Gesamthöhe von max. 0,8 m zulässig.
- 5.11 Ausnahmsweise darf von der baulichen Gestaltung gem. den Festsetzungen A 5.1 bis A 5.8 und der Gebäudehöhe bzw. -breite gem. den Festsetzungen A 3.3 und A 3.4 abgewichen werden, wenn der Bestand saniert oder an den Bestand angebaut werden soll.
- 6 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**
- 6.1 Je Wohnung sind folgende Stellplätze nachzuweisen:
- Wohnfläche unter 70 qm 1 Stpl.
  - Wohnfläche zwischen 70 qm und 100 qm 2 Stpl.
  - Wohnfläche über 100 qm 3 Stpl.
- Anstelle des 3. Stellplatzes kann auch der Nachweis eines Fahrradstellplatzes für mind. 2 Fahrräder bzw. eine E-Ladestation für einen E-Roller erfolgen.
- 6.2 Garagen und Stellplätze sowie Carports für Kraftfahrzeuge sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig; sie müssen mit ihrer Einfahrtsseite mindestens 5,0m, mit ihrer Längsseite mindestens 1,0m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein. Ausgenommen hiervon ist das Grundstück mit der Fl.-Nr. 411/3. Hier darf die Garage unmittelbar an die straßenseitige Grundstücksgrenze vorgelagert werden und es ist ein Mindestabstand von 3 m zum Fahrbandrand des Wirtschaftsweges einzuhalten.
- 6.3 Für freistehende Garagen beträgt die maximale Dachneigung 33°, soweit nicht eine mit dem Hauptgebäude identische Dachneigung gewählt wird. Flachdächer sind allgemein zulässig, sie sind zu begrünen.
- 6.4 Gartengerätehäuser außerhalb der Bauräume sind bis max. 6 m² pro Baugrundstück zulässig.
- 7 Grünordnung und Einfriedungen**
- 7.1 zu erhaltende Gehölze
- 7.2 Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein naturnaartypischer Laubbaum oder ein Obstbaum-Hochstamm je vollendete 250 qm Grundstücksfläche anzupflanzen, wobei die Pflanzung spätestens in der zweiten Vegetationsperiode nach der Dacheindeckung der Gebäude durchgeführt werden muss; vorhandene naturnaartypische Laubäume und Obstbaum-Hochstämme können auf die zu pflanzende Zahl angerechnet werden.

- 7.3 Die zu erhaltenden und zu pflanzenden Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen.
- 7.4 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Holzzäune mit senkrechter Lattung oder Maschendraht- und Stabgitterzäune mit einer Höhe von maximal 1,45 m über OK Straße zulässig. Die Einfriedungen sind zu hinterpflanzen. Gabionen sind generell unzulässig.
- 7.5 Eine Hinterpflanzung von Einfriedungen mit Scheinzypressen, Thujen und Fichtenhecken ist unzulässig. Für geschnittene Hecken sind nur naturnaumtypische Laubgehölze zu verwenden.
- 7.6 Zäune und Einfriedungen sind mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit für Kleintiere und ohne Sockel auszuführen.
- 8 Verkehrsflächen**
- 8.1 Straßenbegrenzungslinie
- 8.2 öffentliche Verkehrsfläche
- 8.3 Straßenbegleitgrün
- 8.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 9 Immissionsschutz**
- 9.1 Fassadenabschnitte mit Anforderlichkeit schalldämmender Lüftungseinrichtungen:
- erf. R.w.ges = 38 dB
  - erf. R.w.ges = 40 dB
  - erf. R.w.ges = 42 dB
- Fassadenabschnitte mit Anforderlichkeit schalldämmender Lüftungseinrichtungen und erhöhter Anforderung an den baulichen Schallschutz (siehe Festsetzungen Nr. 9.2 und 9.3):
- 9.2 Im Planungsgebiet sind an allen gekennzeichneten Fläche Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume (Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches; Büroräume und Ähnliches) befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die nachfolgenden Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden.

- Bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen:
- An mit entsprechenden Planzeichen gekennzeichneten Fassaden erf. R.w.ges = 38 - 42 dB (je nach Planzeichen)
- An allen anderen Fassaden erf. R.w.ges = 35 dB
- Bei Außenbauteilen von Büroräumen und Räumen ähnlicher Schutzbedürftigkeit gelten um jeweils 5 dB geringere Anforderungen.
- Solten Fassaden von der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze abrücken, gelten die genannten Schalldämm-Maße ebenso für alle parallel zu dieser Baugrenze ausgerichteten Fassaden.
- 9.3 In Fassadenabschnitten, die mit einem entsprechenden Planzeichen versehen sind, müssen Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können (Schlaf- und Kinderzimmer), und die nicht über ein in einer nicht gekennzeichneten Fassade gelegenes Fenster belüftet werden können, Einrichtungen zur Raumbelüftung erhalten, die gewährleisten, dass in dem für den hygienischen Luftwechsel erforderlichen Zustand (Nennlüftung) die festgesetzten Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegen Außenlärm eingehalten werden.
- 9.4 Von den Festsetzungen A 9.1 bis A 9.3 kann gemäß § 31 BauGB im Einzelfall abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass auch geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz und geringere Schalldämm-Maße unter Beachtung der gültigen baurechtlichen Anforderungen möglich sind, um die Einhaltung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.
- 10 Aufschüttungen und Abgrabungen**
- 10.1 Aufschüttungen sind nicht zulässig. Abgrabungen sind nur unmittelbar an die Hauptgebäude angrenzend zulässig. Bei Abgrabungen (Lichtgräben, Kellerabgänge) darf eine Fläche von 10 qm und ein Abstand vom Gebäude von 3,0 m nicht überschritten werden. Die Abgrabungen bleiben bei der Ermittlung der Wandhöhe unberücksichtigt.
- 11 Maßnahmen zum Schutz von Boden und Natur**
- 11.1 Das auf dem Grundstück anfallende, nicht verwendete Regenwasser ist auf dem Grundstück zur Verdunstung/ Versickerung zu bringen.
- 11.2 Stellplatz- und Garagenzufahrten, offene Stellplätze und interne Wege sind dauerhaft wasserdruckstabil (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrassen, Pflaster mit mehr als 30% Fuganteil) zu befestigen.
- 12 Bemaßung**
- 12.1 Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

- B Nachrichtliche Übernahmen**
- 1 Bodendenkmal
- C Hinweise**
- 1 Grundstücksgrenze
- 2 411/3 Flurstücksnummer
- 3 bestehende Bebauung
- 4 Sichtdreieck
- Innerhalb der festgesetzten Sichtdreiecke dürfen außer durchsichtigen Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art sowie Stapel, Haufen und ähnliche mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,90 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeige-freie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.
- Verfahrensvermerke**
1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 28.06.2016 die Änderung des Bebauungs-plans beschlossen. (§ 2 Abs. 1 S. 2 BauGB)
2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.10.2018 wurde mit der Begründung in der Zeit vom 30.11.2018 bis 17.01.2019 öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.10.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.11.2018 bis 17.01.2019 beteiligt.
3. Der geänderte/ ergänzte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.03.2019 wurde mit der Begründung in der Zeit vom 23.09.2019 bis 23.10.2019 erneut öffentlich ausgelegt.
- Zu dem geänderten/ ergänzten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.03.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 23.09.2019 bis 23.10.2019 erneut beteiligt.
4. Die Gemeinde Emmering hat mit Beschluss des Bau-, Planungs- und Umweltaus-schusses vom 12.11.2019 den Bebauungsplan in der Fassung vom 12.11.2019 ge-mäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Emmering, den 02.12.2019
- (Siegel) Dr. Michael Schanderl, Erster Bürgermeister

- chen Anlagenteile sind, soweit möglich, erhöht zu errichten. Die Auftriebs- und Rückstausicherheit sowie die Dichtigkeit und Funktionsfähigkeit aller betroffenen Anlagen sind auch beim Bemessungshochwasser zu gewährleisten.
- Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass Überflutungen von der Straße nicht eindringen können (Schwelle mindestens 25 cm über Straßenniveau).
  - Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.
- 8 Energieversorgung**
- Leitungsstrassen der Energieversorger sind von Bebauungen und Baumbepflanzung freizuhalten.
- Bei der Gestaltung von Pflanzgruben müssen die Regeln der Technik eingehalten werden. Diese beinhalten, dass genügend Abstand zu unseren Versorgungsleitungen eingehalten wird, oder ggf. Schutzmaßnahmen erforderlich sind.
- 9 Denkmalschutz**
- Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalschutzliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutz-behörde zu beantragen ist.
- 10 Brandschutz:**
- Auf die Vorschriften der GaStellV und die Vorschriften zu Rettungswegen, Öffnungen, Umwehrungen (Abschnitt V) der BayBO wird besonders hingewiesen. Insbesondere muss bei Aufenthaltsräumen, die nicht zu ebener Erde liegen, ein zweiter Rettungsweg über eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle gewährleistet sein.
- 11 Immissionsschutz:**
- Den Festsetzungen zum Immissionsschutz liegt eine schalltechnische Untersu-chung der Steger & Partner GmbH (Bericht Nr. 1610-01/B1/hu vom 19.07.2019) zu Grunde.
- Es ist nur die Errichtung solcher Luftwärmepumpen zulässig, deren ins Freie abge-strahlter immissionswirksamer Schalleistungspegel LWA = 50 dB(A) nicht über-schreitet.
- Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen aus landwirtschaftlicher Bewirtschaftung sind auch außerhalb der üblichen Arbeitszeiten in Kauf zu nehmen.
- 12 Baumschutz**
- Der vorhandene Baumbestand ist über die Baumschutzverordnung vom 24.11.1987 geschützt. Lebende Bäume dürfen ohne Genehmigung der Gemeinde nicht entfernt, zerstört oder verändert werden. Ausgenommen hiervon sind
- Obstbäume,
  - Bäume, deren Stammumfang in 100 cm Höhe über dem Erdboden einen Stamm-umfang unter 60 cm, bei Buchen und Eichen 50 cm liegt und bei denen es sich nicht um Ersatzbäume handelt
  - ein ordnungsgemäßer Baumschnitt zum Bestandserhalt, sowie
  - Maßnahmen in Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht (siehe §§ 3 und 4 Baumschutzverordnung der Gemeinde Emmering)
- 13 Artenschutz**
- Rodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) vorzuneh-men (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2, § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG).

5. Ausgefertigt (Art. 26 Abs. 2 GO)

Emmering, den 02.12.2019

(Siegel) Dr. Michael Schanderl, Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 03.12.2019 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Ge-meinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlan-gen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Emmering, den .....

(Siegel) Dr. Michael Schanderl, Erster Bürgermeister

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 03/2018. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

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

Planfertiger München, den .....

Gemeinde Emmering, den .....

Dr. Michael Schanderl, Erster Bürgermeister

**Verfahrensvermerke**

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 28.06.2016 die Änderung des Bebauungs-plans beschlossen. (§ 2 Abs. 1 S. 2 BauGB)

2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.10.2018 wurde mit der Begründung in der Zeit vom 30.11.2018 bis 17.01.2019 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.10.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.11.2018 bis 17.01.2019 beteiligt.

3. Der geänderte/ ergänzte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.03.2019 wurde mit der Begründung in der Zeit vom 23.09.2019 bis 23.10.2019 erneut öffentlich ausgelegt.

Zu dem geänderten/ ergänzten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.03.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 23.09.2019 bis 23.10.2019 erneut beteiligt.

4. Die Gemeinde Emmering hat mit Beschluss des Bau-, Planungs- und Umweltaus-schusses vom 12.11.2019 den Bebauungsplan in der Fassung vom 12.11.2019 ge-mäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Emmering, den 02.12.2019

(Siegel) Dr. Michael Schanderl, Erster Bürgermeister