

# GEMEINDE EMMERING

## LANDKREIS FÜRSTENFELDBRUCK

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1345

#### „Amperpark-Wohnbebauung“ mit integriertem Grünordnungsplan.

Errichtung von Mehrfamilienwohngebäuden nördlich der Siedlerstraße.

Der Bebauungsplan umfasst das Grundstück mit der Flurnummer 414 sowie Teilflächen des Flurstücks 417 (Siedlerstraße).

## SATZUNG

Die Gemeinde Emmering erlässt gemäß §§ 1, 2 Absatz 1, 3, 8, 9, 10, 13a des Baugesetzbuches (BauGB) – i.d.F. der Bek. der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674), 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 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bek. der Neufassung vom 21. November 2017 (BGBl. S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, §§ 9 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert, in Verbindung mit Art. 4 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert, diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung.

Die Satzung besteht aus der Planzeichnung Nr. 01 i.d.F. vom 23.05.2023, den Festsetzungen durch Planzeichen und Text (Teil A), den nachrichtlichen Übernahmen und Hinweisen durch Planzeichen und Text (Teil B), jeweils i.d.F. vom 23.05.2023, sowie den Vorhaben- und Erschließungsplänen mit den Plannummern 02 – 14 i.d.F. vom 23.05.2023.

## FERTIGUNGSDATEN

Vorentwurf: 11.05.2021

Entwurf: 17.01.2023

Geändert: 23.05.2023



Geändert: .....

Vorhabenträger:  
DEMOS Wohnbau GmbH  
Thalkirchner Straße 26  
80337 München

Planverfasser:  
Goergens Miklautz Partner GmbH  
Architekten und Stadtplaner  
Prinzregentenplatz 17  
81675 München

## A. FESTSETZUNGEN

### 1 GELTUNGSBEREICH UND RÄUMLICHE UNTERGLIEDERUNG

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.
- 1.2  Abgrenzung unterschiedlicher Bauraumteilbereiche mit unterschiedlichen Festsetzungen innerhalb der Bauraumgrenzen, z.B. unterschiedliche Wandhöhen gemäß Festsetzung A 4.4 und A 4.5, Terrassen gemäß Festsetzung A 5.5, Terrassen / Balkone gemäß Festsetzung A 5.6, Tiefgaragenzufahrten gemäß Festsetzung A 5.7, Vordächer gemäß Festsetzung A 5.8 sowie Terrassen / Freisitze gemäß Festsetzung A 5.9.

### 2 VERHÄLTNIS ZU KOMMUNALEN SATZUNGEN UND VERORDNUNGEN

- 2.1 Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches den Bebauungsplan Nr. 568 „Östlich der Meisenbachstraße, südlich des Estinger Wegs und nördlich des Gernhacklwegs“ i. d. F. vom 27.03.1984.
- 2.2 Soweit dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, gelten die örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Emmering ergänzend.
- 2.3 Die Genehmigung des Vorhabens soll nach Art. 58 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 BayBO im vereinfachten Verfahren erfolgen, eine Genehmigungsfreistellung ist ausgeschlossen.
- 2.4 Es gilt die am 23.02.2022 erlassene Änderung der Abstandsflächensatzung in der Gemeinde Emmering.



### 3 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 3.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.
- 3.2 Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB sind innerhalb des allgemeinen Wohngebiets nur die Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- 3.3 Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
  2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 3.4 Ausnahmsweise können zugelassen werden
1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  2. Anlagen für Verwaltungen.
- 3.5 Unzulässig sind im gesamten Geltungsbereich:
1. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
  2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 1, 4 und 5.


## 4 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 4.1 **GR 3.600** maximal zulässige Grundfläche (GR) in m<sup>2</sup>.
- 4.2 Von der gemäß Festsetzung A 4.1 maximal zulässigen Grundfläche im WA für die Bauräume mit der Kennzeichnung 1 bis 8 sind 650 m<sup>2</sup> ausschließlich für Terrassen- oder Balkonflächen, Vordächer sowie die bauliche Verbindung zwischen Haus 2 und 3 zulässig.
- 4.3 Zusätzlich zu der nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zugelassenen 50%igen Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundfläche gemäß Festsetzung A 4.1 ist eine weitere Überschreitung durch die Grundflächen von Tiefgaragen und deren Ausgänge ins Freie und sonstigen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO) mit einer Überdeckung gemäß Festsetzung A 15.10 sowie durch die in der Vorhabenplanung dargestellten Wege und befestigten Flächen zulässig, maximal jedoch beschränkt auf eine Grundfläche von insgesamt 8.600 m<sup>2</sup>, was einer GRZ von 0,7594 entspricht.
- 4.4 Die maximal zulässige Wandhöhe in den Bauräumen mit den Kennzeichnungen 1 und 2 beträgt 10,0 m, bezogen auf die je Bauraum festgesetzte Bezugshöhe gemäß Festsetzung A 6.2.
- 4.5 Die maximal zulässige Wandhöhe in den Bauräumen mit den Kennzeichnungen 3 bis 8 beträgt 7,0 m, bezogen auf die je Bauraum festgesetzte Bezugshöhe gemäß Festsetzung A 6.2.
- 4.6 Die maximal zulässige Firsthöhe in den Bauräumen mit den Kennzeichnungen 1 und 2 beträgt 15,3 m, bezogen auf die je Bauraum festgesetzte Bezugshöhe gemäß Festsetzung A 6.2.
- 4.7 Die maximal zulässige Firsthöhe in den Bauräumen mit den Kennzeichnungen 3 bis 8 beträgt 12,3 m, bezogen auf die je Bauraum festgesetzte Bezugshöhe gemäß Festsetzung A 6.2.
- 4.8 In den Bauraumteilbereichen mit der Kennzeichnung TF gemäß Festsetzung A 5.9 ist die Errichtung von Terrassen sowie baulichen Verbindungen in Form von Freisitzen im 1. und 2. Obergeschoss mit einer maximalen Wandhöhe von 9,0 m über der festgesetzten Bezugshöhe gemäß A 6.2 zulässig.
- 4.9 In den Bauraumteilbereichen mit der Kennzeichnung T gemäß Festsetzung A 5.5 ist nur die Errichtung von Terrassen zulässig.
- 4.10 In den Bauraumteilbereichen mit der Kennzeichnung TB gemäß Festsetzung A 5.6 ist nur die Errichtung von erdgeschoßigen Terrassen und Balkonen zulässig.


## 5 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

- 5.1  Bauraumbezeichnung, z.B. Bauraum mit der Kennzeichnung 3.
- 5.2  Baugrenze.
- 5.3 Durch die mit dem Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen und maximalen Wand- und Firsthöhen, jeweils in Verbindung mit der festgesetzten Bezugshöhe gemäß

Festsetzung A 6.2, werden Gebäude zugelassen, vor deren Außenwänden vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Abstandsflächentiefe zugelassen werden (§ 3 der kommunalen Abstandsflächensatzung vom 20.01.21, Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO, zuletzt geändert am 23.02.2022).

- |     |   |   |
|-----|---|---|
| 5.4 |  | Firstrichtung.                                      |
| 5.5 | <b>T</b>  | Bauraumteilbereich nur für Terrassen.               |
| 5.6 | <b>TB</b>   | Bauraumteilbereich nur für Terrassen und Balkone.   |
| 5.7 | <b>TGZ</b>  | Bauraumteilbereich nur für Tiefgaragenzufahrten.    |
| 5.8 | <b>VD</b>   | Bauraumteilbereich nur für Vordächer.               |
| 5.9 | <b>TF</b>   | Bauraumteilbereich nur für Terrassen und Freisitze. |

## 6 HÖHENLAGE

- 6.1 Die Wandhöhe wird gemessen von der je Bauraum festgesetzten Bezugshöhe gemäß Festsetzung A 6.2 bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
- 6.2 **+515.40**  Festgesetzte Bezugshöhe je Bauraum, z.B. 515,40 m ü. NN.
- 6.3 Die Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens darf die jeweils festgesetzte Bezugshöhe gemäß Festsetzung A 6.2 um maximal 0,3 m überschreiten.
- 6.4 Notwendige Lichtschächte sind geländebündig herzustellen. Davon ausgenommen sind in bauliche Aufkantungem integrierte Lüftungsschächte der Tiefgarage.
- 6.5 Abgrabungen sind unzulässig. Aufschüttungen des Geländes sind bis zur festgesetzten Bezugshöhe gemäß Festsetzung A 6.2 zur Herstellung des Bauvorhabens gemäß den Vorhaben- und Erschließungsplänen zulässig. Eine Überschreitung für die Anpflanzung von Bäumen über Anlagen unter der Geländeoberfläche ist bis zu einer maximalen Obergrenze von 40 cm über der angrenzenden festgesetzten Bezugshöhe zulässig.

## 7 DACHGESTALTUNG

- 7.1 Als Dachform bei Hauptgebäuden ist das symmetrische Satteldach mit einer Dachneigung von mindestens 35° bis maximal 40° zugelassen. Im Bauraum mit der Kennzeichnung 8 ist darüber hinaus für den Bauraumteilbereich mit der Kennzeichnung Tiefgaragenzufahrt (TGZ) gemäß Festsetzung A 5.7 auch das Flachdach mit einer Dachneigung von maximal 5° zugelassen.
- 7.2 Als Dachdeckung der Satteldächer ist ein roter und brauner Farbton zulässig. Flachdächer sind nur extensiv begrünt, mit Blech- oder Kiesdeckung zulässig.

- 7.3 Dacheinschnitte sind zulässig, maximal jedoch beschränkt auf eine Fläche von 20 % der Dachfläche je Gebäudeseite. Dabei ist in den Bauräumen mit der Kennzeichnung 1 und 2 eine über die Dachhaut hinausreichende lamellenartige, nach oben offene Leichtkonstruktion zulässig, die die zulässige Wandhöhe um maximal 3,0 m überragen darf.
- 7.4 Darüber hinaus sind in allen Bauräumen auch Dachflächenfenster zulässig, wenn sie in der Neigung des Daches in die Dachfläche integriert werden.
- 7.5 Vordächer sind nur in den Bauraumteilbereichen gemäß Festsetzung A 5.8 zulässig. Die maximal zulässige Breite für Vordächer beträgt je Treppenhaus 5,0 m parallel zur Außenwand.
- 7.6 Sonstige Dachaufbauten (z.B. Quergiebel) sind unzulässig. Ausgenommen von Satz 1 sind technische Anlagen (z.B. Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten) einschließlich Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.


## 8 PHOTOVOLTAIK UND SOLARTHERMIE

- 8.1 Photovoltaikanlagen auf den Dächern sind zulässig. Die Anlagen sind als Auf-Dach-Konstruktionen in der Neigung des Hauptdaches und mit einem Mindestabstand von 0,5 m zu Dachkanten, Dachfenstern, Dachaufbauten sowie zur Firstlinie anzubringen und in einer rechteckigen Form anzuordnen. Auf dem Dach des Gebäudes mit der Kennzeichnung 7 ist die Installation von Photovoltaikanlagen mit einer Fläche von insgesamt mindestens 80 m<sup>2</sup> festgesetzt.
- 8.2 Auf den Dächern der Gebäude mit der Kennzeichnung 6 und 8 ist die Installation einer Solarthermieanlage mit einer Fläche von insgesamt maximal 225 m<sup>2</sup> zulässig.

## 9 FASSADENGESTALTUNG

- 9.1 Als Materialien an den geschlossenen Teilen der Außenwände sind Putz, Sichtbeton gestrichen oder werksteinmäßig bearbeitet, sowie Sichtmauerwerk, auch geschlämmt, sowie Holzverkleidungen zulässig.
- 9.2 An den Fassaden der Gebäude, gekennzeichnet mit TB in den Bauräumen 3 bis 8 gemäß Festsetzung A 5.6, und gekennzeichnet mit T in den Bauräumen 1 und 2 gemäß Festsetzung A 5.5, ist als Verkleidung die Verwendung von senkrechten Holzverschalungen, mit Anstrich oder naturbelassen, festgesetzt. Davon ausgenommen ist die Erdgeschoßzone von Haus 1 und 2.
- 9.3 An Balkonen, Loggien und Dachterrassen sind Absturzsicherungen aus Metall, Glas, Holz, Gitter- oder Lochstrukturen und massive Brüstungen zugelassen.

## 10 IMMISSIONSSCHUTZ

- 10.1  Zum Schutz vor den Anlagenlärmimmissionen des benachbarten Bauhofs sind entlang der westlichen Grundstücksgrenze des Plangebietes (Flur-Nr. 414) die mit Planzeichen gekennzeichneten

Schallschutzwände mit einer Höhe von 3 m üGOK bezogen auf eine Absoluthöhe von 515,4 m ü NN und einem maximalen Versatz des südlichen Wandabschnitts von 1,5 m nach Osten zu errichten. Zwischen den beiden Wandabschnitten darf keine Lücke in Richtung des Bauhofes auftreten. Die Wände müssen eine Schalldämmung von mindestens 24 dB aufweisen.

- 10.2 An den mit Planzeichen gekennzeichneten Fassadenbereichen im Plangebiet ist die Anordnung von Immissionsorten i.S. der TA Lärm (öffenbare Fenster schutzbedürftiger Nutzungen) unzulässig. Aufenthaltsräume nach DIN 4109, die nicht über ein öffenbares Fenster natürlich belüftet werden können, müssen mit einer schallgedämmten fensterunabhängigen Belüftungseinrichtung ausgestattet werden, damit die erforderliche Belüftung der Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 1946-6 sichergestellt ist.



Festsetzung gemäß Satz 1 in allen Obergeschoßen im Tag- und Nachtzeitraum.




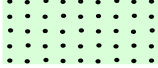
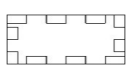


Festsetzung gemäß Satz 1 im 1. Obergeschoß nachts sowie im 2. und 3. Obergeschoß im Tag- und Nachtzeitraum.







Festsetzung gemäß Satz 1 im 1. und 2. Obergeschoß nur im Nachtzeitraum.



## 11 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN UND STRASSENBEGLEITGRÜN

- 11.1  Öffentliche Verkehrsfläche: Fahrbahn.
- 11.2  Öffentliche Verkehrsfläche: Gehweg.
- 11.3  Straßenbegrenzungslinie.
- 11.4  Straßenbegleitgrün.
- 11.5  Umgrenzung von Flächen, die mit dinglichen Rechten belastet sind.
- 11.5.1 **G+L** Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit.
- 11.5.2 **G+F+L** Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit.
- 11.5.3 **U** Unterbauungsrecht für Tiefgaragen unter öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb der Fläche gemäß A 11.5 nach den Kriterien gemäß A 12.5 zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Tiefgaragengebäudes.

## 12 FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND DEREN ZUFAHRTEN, GELÄNDEUNTERBAUUNGEN

- 12.1 Bei Wohnnutzungen sind je Wohneinheit 1,5 Pkw-Stellplätze nachzuweisen. Davon sind 10 % der nachzuweisenden Stellplätze als Besucherstellplätze herzustellen.
- 12.2  Umgrenzung von Flächen für ebenerdige Zufahrten.
- 12.3  Zufahrt zu Tiefgaragen.
- 12.4  Umgrenzung von Flächen für ebenerdige Stellplätze mit Angabe der Anzahl der Stellplätze, z.B. 4 Stellplätze.
- 12.5  Innerhalb dieser Flächen ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Tiefgaragen inklusive ihrer Zugänge, Lichtschächte, Be- und Entlüftungseinrichtungen und sonstige technische Einrichtungen sowie durch sonstige bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.  
Innerhalb der gemäß Festsetzung A 11.5.3 festgesetzten Flächen ist die Überschreitung der Baugrenzen ausschließlich durch Tiefgaragen zulässig, soweit die Unterbauung nicht in den Höhenverlauf der zu unterbauenden öffentlichen Verkehrsfläche (Belagsoberfläche einschließlich des technisch erforderlichen Unterbaus) eingreift; Zugänge, Lichtschächte, Be- und Entlüftungseinrichtungen und sonstige technische Einrichtungen sowie sonstige bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind in diesem Bereich unzulässig.
- 12.6 Die maximal zulässige Wandhöhe von Tiefgaragenzufahrten gemäß Festsetzung A 5.7 beträgt maximal 3,5 m, bezogen auf die festgesetzte Bezugshöhe des Bauraums mit der Kennzeichnung 8. Die Gestaltung der geschlossenen Fassadenelemente richtet sich nach Festsetzung A 9.1.

## 13 NEBENANLAGEN

- 13.1  Umgrenzung für die Aufstellung von Müllsammelbehältern am Tag der Leerung.
- 13.2  Umgrenzung von Flächen für die zur Versorgung des Plangrundstückes erforderlichen Trafostationen.
- 13.3 Sonstige bauliche Nebenanlagen in Form von Gerätehäuschen, Pergolen, überdachten Freisitzen o.ä. sind unzulässig.

## 14 ARTENSCHUTZ

### CEF 1 Ersatzquartiere für Fledermäuse

- 14.1 Anbringung von Fledermauskästen mit unterschiedlichen Funktionen (Eignung als Balz- und Zwischenquartier, Eignung als Winterquartier) an den Gebäuden des benachbarten Bauhofes im Westen. Hierfür sind 4-6 Kästen vorzusehen, die jeweils zu zweit an verschiedenen Wänden der Gebäude angebracht werden (Süd- und Westwände, um den Bedingungen am Bestandsquartier zu ähneln). Die Maßnahme erfolgt vor Abbruch der Gebäude mit den vorhandenen Quartieren im Sportpark.  
Um eine dauerhafte Besiedelung der Bauhofsgebäude durch die Fledermauskästen zu vermeiden, werden die Quartiere nach Abschluss der Bauarbeiten an die Neubauten (mit selber Ausrichtung) umgehungen. Vor dem Umhängen werden die Quartiere auf eine Besiedelung bzw. Annahme durch Fledermäuse geprüft. Für den Fall einer Besiedelung werden die Quartiere außerhalb der Aktivitätsperiode der Tiere umgehungen (Tagesquartiere im Winter, Winterquartiere im Sommer), um eine Störung auszuschließen.
- 14.2 Aufstellen einer Fledermausquartierswand, die die Bedingungen eines Schuppens mit diversen Spaltenquartieren simulieren soll. Diese Wand kann an der geplanten Lärmschutzwand im Westen oder auf oder an der Ausgleichsfläche im Osten des UGs errichtet werden, ohne den Vegetationsbestand auf dieser Fläche zu gefährden. Die Wand ist eine weitere Quartiersaufwertung im Umfeld und stellt während den Bauarbeiten temporär zusätzliche Quartiere im direkten Umfeld zur Verfügung. Die Wand soll aus einer Holzkonstruktion bestehen, die über zahlreiche tiefe Spalten verfügt, mit zusätzlichen Fledermausquartieren aus Holz und Beton versehen wird und eine Überdachung mit Dachschindeln erhält, um die Quartiere trocken zu halten. Die 6-8 Fledermausquartiere, die von beiden Seiten an der Wand angebracht werden, sollten unterschiedlicher Bauart entsprechen, um möglichst diverse Quartierangebote zu schaffen. Die Wand sollte ca. 5 -8 m lang und 3-4 m hoch und Nord-Süd ausgerichtet sein. Die ersten Quartiere sind ab 2 m Höhe zu installieren, um eine Prädationsgefahr zu vermeiden.  
Neben den Nistkästen wird die Wand genutzt, um weitere Quartiere umzusetzen: Überhängende Bretterreihen, Spaltenquartiere unter dem Dachbereich, Holzstapel mit mind. 20cm tiefen Spalten im unteren Bereich und Hohlräume hinter der Verkleidung mit schmalen Zugängen.  
Die Maßnahme erfolgt vor Abbruch der Gebäude mit den vorhandenen Quartieren im Sportpark.  
Da aufgrund der Beschattung Konflikte mit der Streuobstwiese erwartet werden, werden die Quartiere nach Abschluss der Bauarbeiten an die (angrenzenden) Neubauten (mit selber Ausrichtung) umgehungen und die Wand danach demonstert. Vor dem Umhängen werden die Quartiere auf eine Besiedelung bzw. Annahme durch Fledermäuse geprüft. Für den Fall einer Besiedelung werden die Quartiere außerhalb der Aktivitätsperiode der Tiere umgehungen (Tagesquartiere im Winter, Winterquartiere im Sommer), um eine Störung auszuschließen.
- 14.3 Bereitstellen von Fledermausquartieren an den Neubauten. Nach Abschluss der Bauarbeiten werden die Neubauten mit geeigneten Fledermausquartieren versehen, um einen langfristigen Erhalt von Fledermausquartieren im Bereich zu sichern.






Diese Maßnahme kann erst nach Abbruch des Bestandsgebäudes im Zuge des geplanten Neubaus erfolgen.

#### CEF2 Ersatzquartiere für gebäudebrütende Kleinvögel

- 14.4 Anbringung von Spatzenhotels als mögliche Brutquartiere im Verbund. Hierfür sind vier Spatzenhotels mit jeweils mind. drei Bruteinheiten an der Fledermauswand anzubringen. Die Maßnahme erfolgt vor Abbruch der Gebäude mit den vorhandenen Quartieren im Sportpark.
- 14.5 Wie auch bei den Fledermauskästen, sind die Spatzenhotels außerhalb der Aktivitätszeit der Tiere nach Abschluss der Bauarbeiten an die Außenfassade des Neubaus umzuhängen, um den ursprünglichen Quartierverbund bestmöglich wiederherzustellen. Aufgrund der opportunistischen Verhaltensweise von Haussperlingen ist ein Annahmeerfolg sehr wahrscheinlich.
- 14.6 Die Anbringung der Nistkästen an den Fledermauswänden sowie das Umhängen an die Fassade ist von der zuständigen Umweltbaubegleitung fachlich zu betreuen.

## 15 GRÜNORDNUNG

- 15.1  Gemeinschaftliche Grünfläche.
- 15.2 Mindestens 30 % der als Wiesen genutzten Bereiche sind als Blühwiese anzusäen und dauerhaft zu pflegen.
- 15.3  Straßenbaum zu pflanzen, Standort verbindlich.
- 15.4  Hecke zu pflanzen.  
Entsprechend der Festsetzung im Plan ist eine freiwachsende Hecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind heimische, standortgerechte Laubsträucher in autochthoner Qualität, 2xv, 100/125 cm, gemäß folgender Artenliste zu verwenden: Kornelkirsche, Roter Hartriegel, Haselnuss, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Liguster, Heckenkirsche, Schlehe, Faulbaum, Hundsrose und vergleichbare standortheimische Laubgehölze.
- 15.5 Die unbebauten Flächen des Baugrundstücks sind, soweit sie nicht für oberirdische Geh- und Fahrflächen, Terrassen oder Stellplätze erforderlich sind, vollständig zu bepflanzen oder einzusäen und dauerhaft zu erhalten. Die Verwendung von Schotter, Kies oder ähnlichem Belag insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien ist für diese Flächen unzulässig.
- 15.6 Im Geltungsbereich sind mindestens 42 Bäume zu pflanzen, davon 8 Bäume 1. Wuchsordnung und 12 Bäume 2. Wuchsordnung. Bäume 2. Wuchsordnung können auch als mehrstämmiger Solitär vergleichbarer Qualität gepflanzt werden. Die Mindestpflanzgröße beträgt für die 1. Wuchsordnung einen Stammumfang von mindestens 20-25 cm, für die 2. Wuchsordnung einen Stammumfang von mindestens 18-20 cm. Alle weiteren zu pflanzenden Bäume sind auch als Bäume 3. Ordnung oder

- regionaltypische Obstbäume mit mindestens StU 18-20 cm zulässig. Für die Bäume sind heimische Arten in autochthoner Qualität gemäß der Liste unter B 36 zu wählen.
- 15.7 Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch planerische und textliche Festsetzungen dargestellten Gehölze sind zu erhalten und zu pflegen. Ausgefallene oder irreversibel geschädigte sowie wegen Krankheit oder aus Sicherheitsgründen zu entfernende Bäume und Sträucher sind in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Nachpflanzungen haben der Wuchsordnung des ausgefallenen Gehölzes und den Güteanforderungen gemäß Festsetzung A 15.6 zu entsprechen.
- 15.8 Für Bäume 1. Wuchsordnung ist eine mindestens 24 m<sup>2</sup>, für Bäume 2. und 3. Wuchsordnung ist eine mindestens 12 m<sup>2</sup> große spartenfreie, offene, durchwurzelbare Pflanzfläche vorzusehen. Abweichend davon sind befestigte oder überdeckte Baumscheiben zulässig, wenn dies aus technischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist. In diesem Fall ist eine durchwurzelbare, spartenfreie Pflanzgrube von 24 m<sup>2</sup> für Bäume 1. Wuchsordnung und 12 m<sup>2</sup> für Bäume 2. und 3. Wuchsordnung vorzusehen.
- 15.9 Für Hecken gemäß Festsetzung A 16.1 ist die Verwendung von Nadelgehölzen wie z.B. Thujen sowie Kirschlorbeer unzulässig.
- 15.10 Durch Tiefgaragen sowie sonstige bauliche Anlagen unterbaute Flächen sind, soweit sie sich nicht unter befestigten Flächen befinden (z.B. unter Straßen, Wegen), mit einer Überdeckung inkl. Drainage von im Mittel mindestens 0,9 m zu begrünen. Im Bereich von Baumneupflanzungen 1. oder 2. Wuchsordnung ist eine Aufbaustärke von mind. 1,0 m herzustellen.
- 15.11 Die Begrünungs- und Gestaltungsmaßnahmen sind gemäß den Festsetzungen spätestens in der auf den Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode auszuführen. Bei Ausfällen ist bis zum Ende der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Wuchsordnung nachzupflanzen.

## 16 EINFRIEDUNGEN

- 16.1 Geschnittene Heckenpflanzungen für die Erdgeschosswohnungen außerhalb der Bereiche gemäß Festsetzung A 15.4, auch zwischen den einzelnen Gartenanteilen, sind zulässig und dürfen eine Höhe von 1,2 m bezogen auf die hergestellte Geländeoberfläche nicht überschreiten. Die Kombination mit einem innenliegenden sockelfreien Maschendrahtzaun mit 0,1 m Bodenfreiheit in einer Gesamthöhe von maximal 1,2 m ist zulässig.
- 16.2 Entlang der Ost- und Nordgrenze des Geltungsbereiches (zum Flurstück mit der Flurnummer 415, gemeindliche Streuobstwiese) ist ein sockelfreier Holzzaun in einer Höhe von 1,50 m bei 0,1 m Bodenfreiheit festgesetzt. Öffnungen oder Durchlässe in Form von Türen o.ä. sind unzulässig.
- 16.3 Gabionen, Schilfrohr- und Kunststoffgeflecht sind generell ausgeschlossen.

## 17 SPIELFLÄCHEN

17.1  Spielplatzflächen.

17.2 Die Mindestgröße der Spielplatzflächen ist in Abhängigkeit zur Wohnfläche zu ermitteln. Je 25 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind 1,5 m<sup>2</sup> Spielplatzfläche nachzuweisen, jedoch mindestens 60 m<sup>2</sup>. Je 60 m<sup>2</sup> Spielplatzfläche sind mit einem Sandspielbereich in einer Mindestgröße von 4 m<sup>2</sup>, einem ortsfesten Spielgerät und einer ortsfesten Sitzgelegenheit auszustatten.

17.3 Im Bereich der Spielflächen dürfen giftige Gehölze lt. LWG - Veröffentlichung (Baye-rische Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau) „Giftpflanzen in Gärten und Grünanlagen“ - neueste Fassung - mit einer Einstufung von 'stark giftig', 'giftig' und 'schwach giftig' nicht gepflanzt werden.

## 18 BEFESTIGTE FLÄCHEN

Die Ausdehnung befestigter Flächen im Geltungsbereich ist auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen. Die befestigten Flächen eines Baugrundstückes sind mit einheitlichen Belägen herzustellen. Zulässig sind

- |   |                           |   |
|---|---------------------------|---|
| a | für Straßenflächen        | Asphalt- oder Pflasterbelag.  |
| b | für Wendehammer           | Asphalt, Asphaltmastix, farbiger Asphalt.                                       |
| c | für Tiefgaragenzufahrten  | Asphalt-, Beton- oder Pflasterbelag.  |
| d | für Tiefgaragenflächen    | Asphalt- oder Betonbelag.   |
| e | für Stellplätze           | wasserdurchlässiger Belag mit Rasenfuge, z.B. Pflaster mit Rasenfuge.           |
| f | für Wohnerschließungswege | Beton- oder Pflasterbelag mit wasserdurchlässiger Fuge.                         |
| g | Terrassenflächen          | Naturstein, Betonplatten; Holz- oder Kunstholzbelag; wasserdurchlässige Beläge. |

## 19 VERMASSUNG


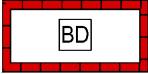




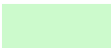
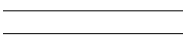







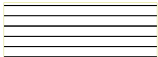
✱ 5.00 ✱ Vermaßung in Metern, z.B. 5,00 m.

## 20 VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPÄNE

Gemäß § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind die Vorhaben- und Erschließungspläne mit den Plannummern 02-14 Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

## B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

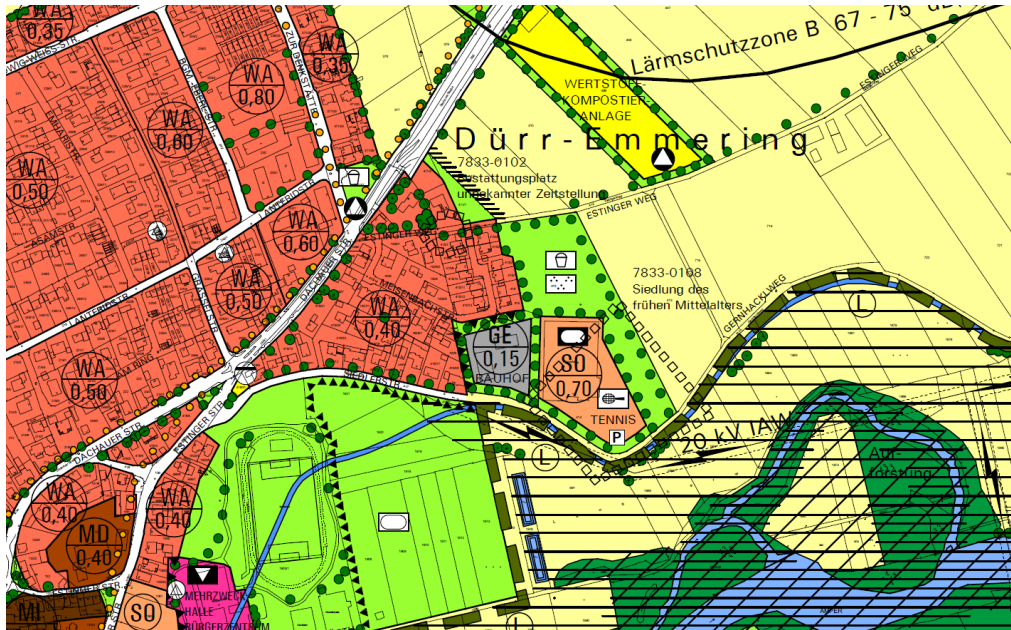
### HINWEISE DURCH PLANZEICHEN:

- |    |   |  |
|----|---|--|
| 1  |    | Bestehende Grundstücksgrenzen.   |
| 2  | <b>414</b>  | Flurnummer, z.B. 414.  |
| 3  |    | Verdachtsfläche Bodendenkmal gemäß Bayerischem Denkmalatlas.   |
| 4  |    | Bestehende Bebauung außerhalb des Geltungsbereiches.   |
| 5  |    | Abzubrechende Bebauung.  |
| 6  |    | Vorgeschlagene Bebauung.   |
| 7  |    | Vorgeschlagene Tiefgaragenzufahrt innerhalb des Bauraums mit der Kennzeichnung 8.  |
| 8  |    | Vorgeschlagene private Grünfläche.   |
| 9  |   | Vorgeschlagene private Wohnerschließungswege sowie platzartige Erweiterungsflächen auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 414 sowie bestehende Wege. |
| 10 | <b>FW</b>   | Vorgeschlagene Feuerwehrbewegungsflächen.  |
| 11 |  | Bestehender Baum außerhalb des Geltungsbereichs, aus Luftbild rekonstruiert.   |
| 12 |  | Bestehender Baum außerhalb des Geltungsbereichs, vermessen.  |
| 13 |  | Vorgeschlagener Standort für Baumneupflanzungen.   |
| 14 |  | Bestehender Baum innerhalb des Geltungsbereichs, zu erhalten.  |
| 15 |  | Bäume zu entfernen.  |
| 16 |  | Vorgeschlagener erdgeschoßiger Durchgang.  |
| 17 | <b>TG 126</b>   | Anzahl der zu errichtenden Pkw-Stellplätze in Tiefgaragen.   |
| 18 |  | Als Platzfläche zu gestaltende Fläche.   |
| 19 |  | Wendehammer mit besonderem Belag.  |

## SONSTIGE HINWEISE:

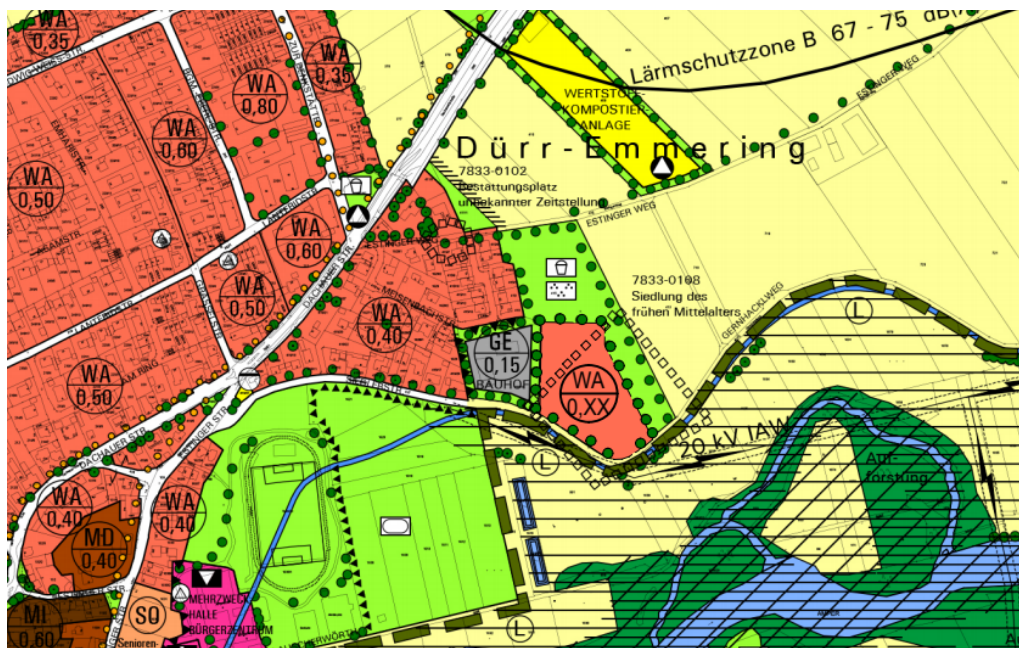
- 20 Der aktuelle rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Emmering weist ein Sondergebiet für sportliche Einrichtungen aus, der Bebauungsplan setzt jedoch ein Allgemeines Wohngebiet fest. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes muss im Rahmen der Berichtigung dahingehend angepasst werden (§13a Abs.2 Nr.2 BauGB). Mit der Berichtigung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde nach wie vor sichergestellt.

Abb: Rechtsgültiger Flächennutzungsplan der Gemeinde Emmering (ohne Maßstab)



Quelle: Gemeinde Emmering

Abb: Vorschlag zur Änderung des Flächennutzungsplanes (ohne Maßstab)



Quelle: Gemeinde Emmering, Überlagerung durch Goergens Miklautz Partner GmbH

- 21 Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.
- 22 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen  
Anlagen zum Lagern, Umschlagen, Abfüllen, Herstellen, Behandeln und Verwenden wassergefährdender Stoffe müssen so beschaffen sein und so eingebaut, aufgestellt, unterhalten und betrieben werden, dass eine Verunreinigung von Grundwasser oder Oberflächengewässern nicht erfolgen kann.
- 23 Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes und der sonstigen Medienleitungen sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich so früh wie möglich – mindestens 6 Monate vor Baubeginn – schriftlich angezeigt werden.
- 24 Die Planzeichen sind zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- 25 Die Kartengrundlage bildet die digitale Flurkarte der Gemeinde Emmering (Stand August 2020) im direkten Umgriff des Geltungsbereiches, sowie die Daten aus Luftbildern (Stand 2020)
- 26 DIN-Normen, auf die in diesem Bebauungsplan verwiesen wird, sind beim Beuth-Verlag, Berlin, zu beziehen und beim Deutschen Patent- und Markenamt in München archivmäßig gesichert niedergelegt. Des Weiteren besteht eine kostenfreie Recherchemöglichkeit an der Hochschule München und der Technischen Universität München, in der Regel in elektronischer Form, am Bildschirm. Die DIN 4109, Schallschutz und Hochbau Teil 1 Mindestanforderungen, Ausgabe 2016-07 und die DIN 45691, „Geräuschkontingentierung“ Ausgabe 2006/12, können im Bauamt der Gemeinde Emmering, Amperstraße 11a, während der Dienstzeiten (Montag bis Freitag von 8 bis 12 Uhr, Donnerstag zusätzlich von 15 bis 18 Uhr) eingesehen werden.
- 27 Ökologische Maßnahmen und Empfehlungen  
Die ökologischen Maßnahmen dienen dem Erhalt der natürlichen Kreisläufe, dem schonenden Umgang mit Wasser, der Einsparung von Energie, der Reduzierung von Schadstoffemissionen und der Verwendung gesundheitlich unbedenklicher und umweltfreundlich zu entsorgender Baustoffe.
- 27.a Es wird empfohlen, aktive und passive Wärmergewinnungsmaßnahmen der Solarenergie bei den Planungen vorzusehen.
- 27.b Die Verwendung von umweltverträglichen und gesundheitlich unbedenklichen Baustoffen mit Zertifikat durch eine unabhängige Prüfstelle sowie deren Wiederverwertbarkeit wird empfohlen.
- 27.c Bei Verwendung von festen Brennstoffen wird auf die Entstehung von Stickoxyden und deren negative Auswirkung für die Umwelt hingewiesen.
- 27.d Auf die Verwendung von Tropenholz, soweit nicht aus zertifiziertem Plantagenanbau, ist zu verzichten.

- 27.e Oberboden, der bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen sowie bei Veränderung der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, einer geeigneten Verwendung, möglichst innerhalb des Geltungsbereichs zuzuführen und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.
- 28 Niederschlagswasserbeseitigung  
Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück möglichst breitflächig zu versickern. Sickerschächte sind nur in Ausnahmefällen zulässig. Im Rahmen des Bauantrags ist ggf. nachzuweisen, dass die Versickerungseinrichtung ausreichend tief in die besser durchlässigen Kiese einbindet und auch ausreichend für Starkregenereignisse dimensioniert ist. Hierzu sind die Angaben der Merkblätter ATV-DVKW-M 153 und A 138 zu beachten und es ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Wasserrechtsabteilung des Landratsamtes zu beantragen.  
Bei der Bemessung der Anlagen müssen die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) beachtet werden. Soweit die Versickerung nicht genehmigungsfrei ist, ist über deren Zulässigkeit in einem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren zu entscheiden.
- 29 Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwasser sichern muss. Insbesondere hat der Bauherr zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume, Tiefgaragen etc. zu treffen sind. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen, soweit erforderlich, druckwasserdicht und auftriebssicher auszubilden.
- 30 Denkmalschutz  
Im Flächennutzungsplan und im Denkmatalas Bayern ist im Geltungsbereich des VEP Nr. 1345 ein mögliches Bodendenkmal „Siedlung des frühen Mittelalters“ mit der Nr. D-1-7833-0108 verzeichnet. Trotz der ehemaligen Nutzung von großen Teilen des Planungsgebietes als Kiesgrube und der späteren Auffüllung muss daher mit Bodenfunden gerechnet werden.  
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist daher eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Bei archäologischen Bodenfunden besteht gemäß Art. 8 BayDSchG eine Anzeigepflicht gegenüber dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde.  
Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler oder Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.
- 31 Immissionsschutz  
Die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung wurde durch die Möhler und Partner Ingenieure AG erstellt (Schalltechnische Untersuchung, Gemeinde Emmering, Bebauungsplan Nr. 1345, Bericht Nr. 700-6232-3 vom 10.09.2022) und ist Bestandteil der Begründung.

- 32 Landwirtschaftliche Emissionen  
Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen und Betriebe unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbeeinträchtigung während der Erntezeit, der Bewirtschaftung der Flächen oder weiterem landwirtschaftlichem Fahrverkehr auch vor 6 Uhr morgens und nach 22 Uhr zu rechnen ist. Die klimatischen Entwicklungen zeigen, dass die Bewirtschaftungs-, Ernte- und Rüstarbeiten nicht mehr den bisherigen Gegebenheiten unterliegen, weshalb auch hier mit nicht mehr im Vorfeld planbaren zeitlichen Verschiebungen zu rechnen ist.
- 33 Verkehrliche Stellungnahme  
Das Verkehrsgutachten wurde von der Ingenieurgesellschaft mbH Gevas Humberg & Partner erstellt (Gemeinde Emmering Bebauungsplan Nr. 1345, Bericht vom März 2021) und ist Bestandteil der Begründung.
- 34 Spezieller Artenschutz  
Das Gutachten zum Artenschutz mit einer faunistischen Habitatanalyse wurde durch das Büro Dr. H. M. Schober - Gesellschaft für Landschaftsarchitektur mbH erstellt (Gemeinde Emmering Bebauungsplan Nr. 1345, Faunistische Habitatanalyse vom 05.03.2021, Artenschutzbeitrag vom 10.05.2022) und ist Bestandteil der Begründung.
- 34.a Vermeidung von Störungen durch Beleuchtung  
Für die-Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtmittel ohne UV-Strahlung (LED Leuchten, Amber-LEDs oder Natriumdampflampen) mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau und UV-Bereich) und mit einer korrelierenden Farbtemperatur unter 2700 Kelvin zu verwenden. Bei dem Lampenaufbau und der Lampenform ist eine möglichst wenig insektenschädliche Konstruktionsweise (z.B. mittels Ausrichtung, Abschirmung, Reflektoren, Barrieren gegen eindringende Insekten) zu wählen. Insbesondere ist der Abstrahlwinkel so zu wählen, dass lediglich eine Beleuchtung der erforderlichen Flächen erfolgt.
- 34.b Vogelfreundliche Bebauung  
Zur Minimierung der Kollisionsgefahr sind zusammenhängende Glasflächen bzw. spiegelnde Fassadenelemente ab einer Größe von 6 m<sup>2</sup>, transparente Windschutzelemente, freistehende Glaswände, transparente Durchgänge, Übereckverglasungen und Scheiben mit stark reflektierender Beschichtung (>30 % Außenreflexionsgrad) mit wirksamen Maßnahmen gegen Vogelschlag gemäß dem Leitfaden von Schmid et al. (2012) – Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, Schweizerische Vogelwarte Sempach, zu versehen. Für zusammenhängende Glasflächen mit einer Flächengröße von 3 m<sup>2</sup> bis 6 m<sup>2</sup> sind als Mindestanforderung gegen Vogelschlag nur Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zu verwenden, soweit keine wirksameren Maßnahmen gegen Vogelschlag aus dem o. g. Leitfaden durchgeführt werden.



- 34.c Vermeidung von Individuenverlusten beim Abriss  
Um möglichen Individuenverlusten bei den Abrissarbeiten vorzubeugen, ist der Abriss außerhalb der Aktivitätsphase von gebäudebrütenden Vogelarten und Fledermäusen durchzuführen.
- 34.d Schutz von dämmerungs- und nachtaktiven Tierarten  
Zum Schutz von dämmerungs- und nachtaktiven Tierarten ist auf Bauarbeiten in den Dämmerungs- und Nachtzeiten in der Zeit vom 1. April bis 31. August zu verzichten (Baubeginn frühestens eine Stunde nach Sonnenaufgang und Ende spätestens eine Stunde vor Sonnenuntergang).
- Ebenso ist der Einsatz von Lärm- und Erschütterungserzeugenden Gerätschaften und Bauarbeiten während der Bauphase während dieser Uhrzeiten auszuschließen.

### 35 Baugrundgutachten

Durch die Ingenieurgesellschaft mbH KDGeo wurde in 2019 für das Grundstück Siedlerstraße 17 (Fl. Nr. 414) in 82275 Emmering zunächst eine orientierende Altlastenuntersuchung durchgeführt, und mit Datum vom 23.08.2019 ein Bericht vorgelegt (KDGeo 222-19L).

Des Weiteren wurde durch KDGeo in 2021 für das geplante Bauvorhaben Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage "Amperpark", Siedlerstraße 15+17 (Fl. Nr. 414), 82275 Emmering eine Baugrunduntersuchung durchgeführt, und mit Datum vom 18.02.2021, Rev. vom 21.09.2021, ein geotechnischer Bericht vorgelegt (KDGeo 222-1-19L).

Die genannten Gutachten sind Bestandteil der Begründung.

Nach den Ergebnissen der orientierenden Altlastenuntersuchung liegt das Planungsgebiet im Bereich einer ehemaligen Kiesgrube, die zwischen 1960 und 1980 ausgebeutet und mit Material unbekannter Herkunft und Zusammensetzung wieder verfüllt wurde. Beim Bau der Tennishalle wurden die angetroffenen Kiesgrubenverfüllungen ausgehoben und gegen "sauberes" Kiesmaterial ersetzt. Nach den Untersuchungsergebnissen der orientierenden Altlastenuntersuchung weisen die untersuchten Auffüllungen insgesamt nur geringe bis keine abfalltechnisch wirksamen Belastungen auf (Z0 bis Z1.2). Eine Reihe von Proben wurde als Z1.1 Material bewertet, obwohl analytisch die Z0 Werte eingehalten werden. Dies ist lediglich dem festgestellten Anteil an wenigen Ziegelresten geschuldet.

Der geotechnische Bericht empfiehlt eine Gründung in den gewachsenen Kiessanden, wozu teilweise Bodenaustauschmaßnahmen erforderlich werden können. Die anstehenden Auffüllungen können, bei entsprechender bautechnischer Eignung und soweit keine abfallrechtlichen Aspekte dagegen sprechen, als Bodenaustauschmaterial vor Ort wiederverwendet werden. Dies dürfte vor allem auf die Z0 und Z1.1 Materialien zutreffen. Hierzu wird im Zuge der Bauausführung ein Materialmanagement erforderlich, das mit abschnittsweisem Aushub eine Prüfung der Auffüllungen auf ihre geotechnische Verwertbarkeit und den Wiedereinbau als Bodenaustauschmaterial auf der Baustelle ermöglicht.

Aufgrund des hohen Grundwasserspiegels können die Arbeiten des Bodenaustausches zu Wasserhaltungsmaßnahmen während der Bauphase führen.

Die geplanten Untergeschoße und die Tiefgarage binden deutlich in den empfohlenen Bemessungswasserstand  $HGW = 512,70$  mNN ein, so dass für die Bauteile unterhalb des HGW eine Abdichtung gegen drückendes Wasser erforderlich wird.

### 36 Grünordnung

Es gilt DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“. Unvermeidbare Eingriffe in den Wurzelraum bedingen einen Entlastungsschnitt der Baumkrone.

Sollten Baumfällungen erforderlich sein, ist zum Schutz der Vogel und Fledermauspopulationen der grundsätzliche Verbotszeitraum des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG (01.03. - 30.09.) zu beachten. Gehölzfällarbeiten bzw. Gehölzschnittmaßnahmen erfolgen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar außerhalb der Brutzeit von Vögeln. Ausnahmen sind nur in den unter § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG genannten Fällen zulässig. Von den genannten Zeiten kann abgewichen werden, wenn im Rahmen einer Umweltbaubegleitung festgestellt wurde, dass sich in den entsprechenden Gehölzbeständen keine besetzten Brutplätze von Vögeln befinden.

Zu erhaltende Bäume:

Um Schäden an erhaltenswerten Gehölzen zu vermeiden und die Standsicherheit der Bäume zu gewährleisten, ist für den Bauraum ein ausreichender Abstand zu Bäumen und deren Kronentraufbereich freizuhalten.

Der Schutz angrenzender bzw. zu erhaltender Gehölzbestände während der Baumaßnahme vor mechanischen Schäden, Überfüllungen und Abgrabungen erfolgt durch entsprechende Maßnahmen gemäß DIN 18920 und ZTV Baumpflege.

Zu pflanzende Bäume:

Für die Neupflanzung von Bäumen sind folgende heimische Arten zulässig:

*Acer campestre*, Feldahorn

*Aesculus x carnea* 'Briotii', Scharlachrote Kastanie

*Aesculus hippocastanum*, Rosskastanie

*Crataegus laevigata* 'Paul's Scarlet', Echter Rotdorn

*Crataegus lavalleyi* 'Carrierei', Apfeldorn

*Malus* 'Evereste', Zierapfel

*Malus* 'Makamik', Zierapfel

*Prunus cerasifera*, Wildpflaume

*Prunus cerasifera* 'Rosea', Pflaume 'Rosea'

*Prunus padus*, Frühe Traubenkirsche

*Prunus padus* 'Watereri', Watereri-Traubenkirsche

*Sorbus aucuparia* 'Edulis', Essbare Vogelbeere

*Tilia x europaea*, Holländische Linde

- 37 Freiflächengestaltungsplan  
Im Bauvollzug ist ein Freiflächengestaltungsplan, in dem der Inhalt des Bebauungsplanes/Grünordnungsplanes nachgewiesen und weiterentwickelt ist, bei der Baueingabe einzureichen.
- 38 Es gilt die Baumschutzverordnung der Gemeinde Emmering in der zum Zeitpunkt des Bauantrages aktuellen Fassung.

Planverfasser:

Goergens Miklautz Partner GmbB  
Architekten und Stadtplaner  
Prinzregentenplatz 17  
81675 München

München, den .....

.....  
Entwurfsverfasser

Gemeinde Emmering:

Emmering, den .....

.....  
Stefan Floerecke  
Erster Bürgermeister

## VERFAHRENSVERMERKE

- 1 Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 11.02.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1345 (kurz: VEP 1345) „Amperpark-Wohnbebauung“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Bekanntmachung vom 05.03.2020 in der Zeit vom 09.03.2020 bis 09.04.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Darin wurde auch auf das beschleunigte Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 13a BauGB hingewiesen.
- 2 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des VEP 1345 in der Fassung vom 11.05.2021 hat in der Zeit vom 07.06.2021 bis 07.07.2021 stattgefunden.
- 3 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des VEP 1345 in der Fassung vom 11.05.2021 hat in der Zeit vom 07.06.2021 bis 07.07.2021 stattgefunden.
- 4 Der Entwurf des VEP 1345 in der Fassung vom 17.01.2023 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.01.2023 bis 28.02.2023 öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde durch ortsübliche Bekanntmachung am 19.01.2023 an den amtlichen Bekanntmachungstafeln hingewiesen.
- 5 Zu dem Entwurf des VEP 1345 in der Fassung vom 17.01.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.01.2023 bis 28.02.2023 beteiligt.
- 6 Die Gemeinde Emmering hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1345 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:

Emmering, den .....

.....  
Stefan Floerecke  
Erster Bürgermeister

.....  
(Siegel)

7 Der Satzungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1345 wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird gemäß § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB 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 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Emmering, den .....

.....  
Stefan Floerecke  
Erster Bürgermeister

(Siegel)