

Gemeinde

# Emmering

Lkr. Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan

Nr. 614 „Kirchplatz – Bachwörth“  
2. Änderung

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München  
Tel. 089-539802-0 email: [pvm@pv-muenchen.de](mailto:pvm@pv-muenchen.de)

Az.: 610-41/2-68

Bearb.: Ritz

email: [d.ritz@pv-muenchen.de](mailto:d.ritz@pv-muenchen.de)

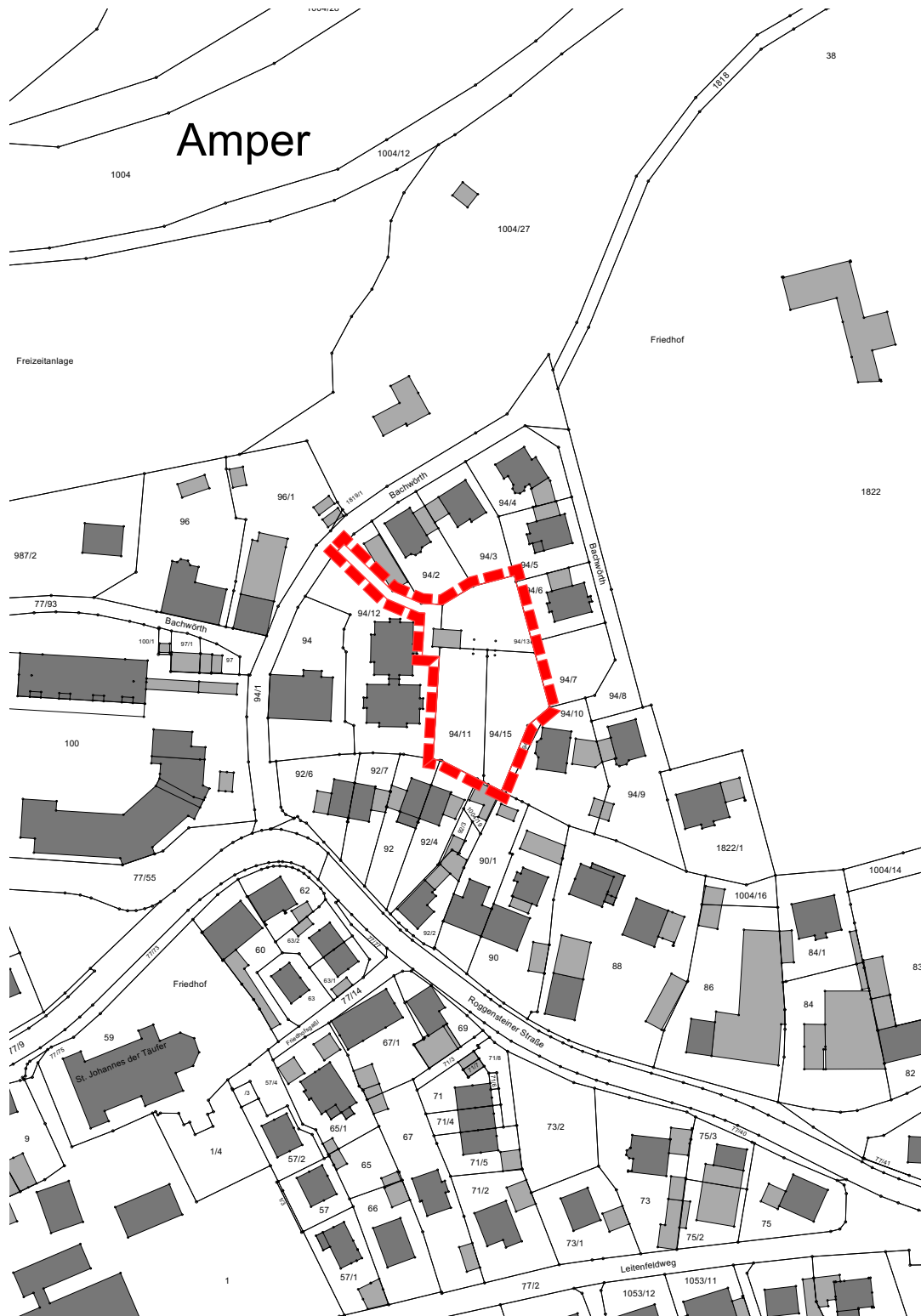
QS: Praxenthaler

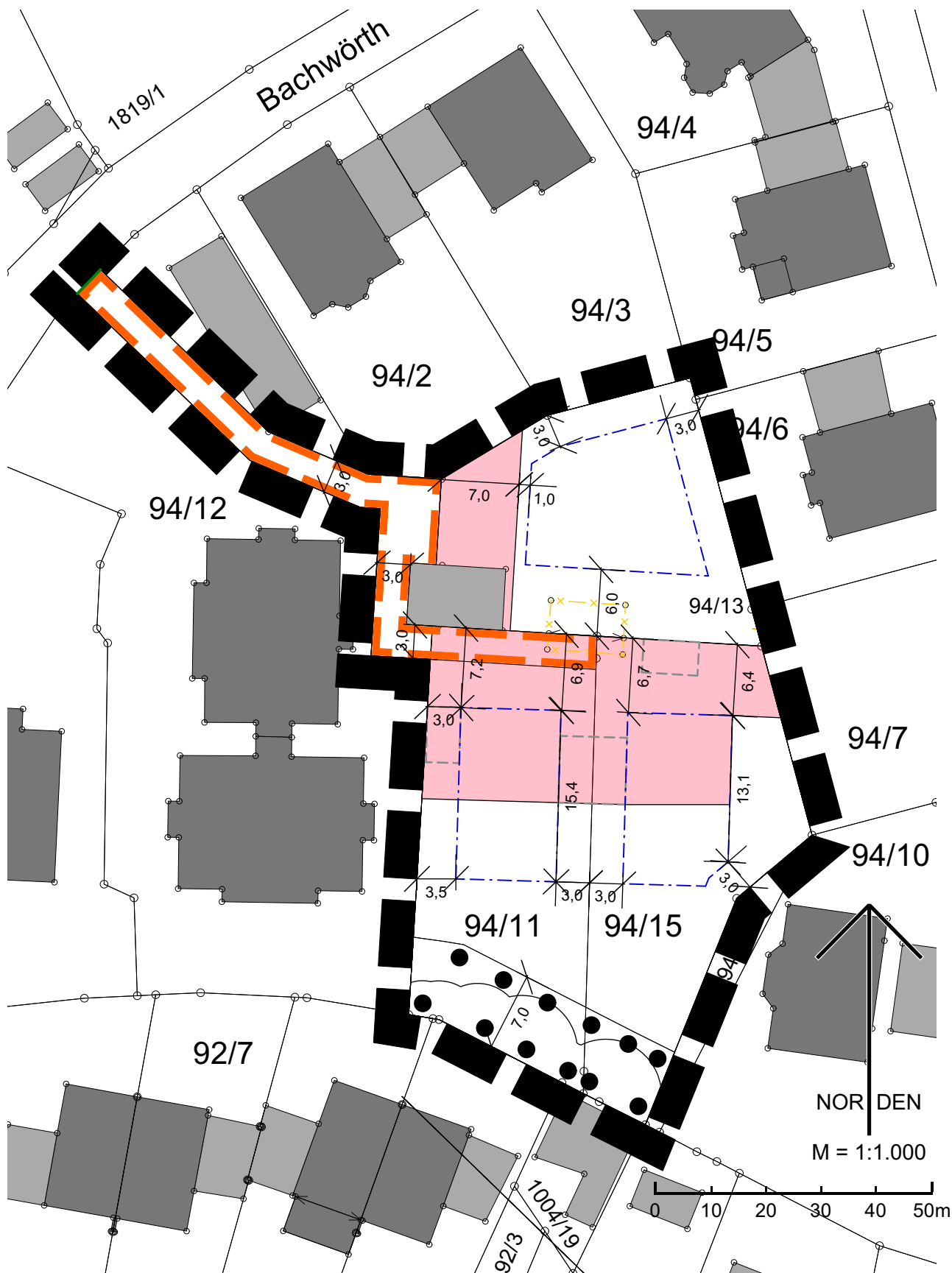
Plandatum

12.11.2024 (Entwurf)

Die Gemeinde Emmering erlässt aufgrund §§2, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch -BauGB-, Art. 81 Bayerische Bauordnung -BayBO- und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- diesen Bebauungsplan als



## Satzung.






Die hier vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 614 „Kirchplatz – Bachwörth“ ersetzt innerhalb ihres räumlichen Geltungsbereichs den bisherigen Bebauungsplan Nr. 614, rechtskräftig seit 25.11.1988.

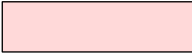
## A Festsetzungen

- 1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 2 Art der baulichen Nutzung
- Das Planungsgebiet wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- 3 Maß der baulichen Nutzung
- 3.1 Die max. zulässige Grundfläche für die Fl.Nr. 94/11, 94/13 und 94/15 beträgt jeweils 115 m<sup>2</sup>.
- 3.2 Die max. zulässige Grundfläche gemäß A 3.1 darf durch Balkone, Terrassen und Wintergärten um max. 20 % überschritten werden.
- 3.3 Die max. zulässige Grundfläche gemäß A 3.1 darf durch die Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,50 überschritten werden.
- 3.4 Die max. zulässige Wandhöhe beträgt 5,4 m.  
Die max. zulässige Firsthöhe beträgt 7,2 m
- 3.5 Die Wandhöhe wird gemessen von der natürlichen bzw. bestehenden Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt Außenwand / Oberkante Dachhaut.  
Die Firsthöhe wird gemessen von der natürlichen bzw. bestehenden Geländeoberkante bis zum höchsten Punkt des Firstes.
- 3.6 Dachaufbauten sind nicht zulässig.
- 4 Baugrenze, Bauweise, Abstandsflächen
- 4.1  Baugrenze
- 4.2 Die offene Bauweise wird festgesetzt.
- 4.3 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- 4.4 Die Abstandsflächen sind nach der gemeindlichen Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln.
- 5 Bauliche Gestaltung
- Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit einer Minstdachneigung von 15° zulässig.

## 6 Erschließung, Garagen und Stellplätze

6.1  Straßenbegrenzungslinie

6.2  Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Fl.Nr. 94/11, 94/13 und 94/15

6.3  Garagen, Carports und offene Stellplätze sind nur innerhalb der so gekennzeichneten Zone zulässig.

6.4 Für Wohnungen bis 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist ein Stellplatz, für Wohnungen über 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind zwei Stellplätze nachzuweisen.


6.5 Der Stauraum vor einer Garage oder Carport wird als Stellplatz angerechnet, sofern er zur gleichen Wohnung zu rechnen ist, wie die Garage oder der Carport. Gleiches gilt für einen Stauraum vor einem offenen Stellplatz. Der Stauraum muss eine Länge von mindestens 5,5 m haben.

6.6 Alle Stellplätze und Zufahrten zu den Garagen und Carports sind wasserdurchlässig auszubilden.

## 7 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind nur max. 1,2 m hohe, sockellose Zäune zulässig. Gliedernde Elemente aus Mauerwerk oder Beton sind zulässig. Die Unterkante der Zäune muss einen Abstand zum Boden von mindestens 10 cm haben.

## 8 Grünordnung

8.1  Die Gehölze innerhalb der so umrandeten Fläche sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen (siehe hierzu auch Hinweis 13, Maßnahmen M1 und M3).

8.2 Es ist mindestens ein naturraumtypischer Laubbaum oder ein Obstbaum-Hochstamm pro angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche anzupflanzen. Vorhandene naturraumtypische Laubbäume und Obstbaum-Hochstämme können auf die zu pflanzende Zahl angerechnet werden.




Die nach dieser Festsetzung erforderlichen Pflanzungen sind spätestens in der ersten Vegetationsperiode nach der Nutzungsaufnahme vorzunehmen. Die gepflanzten Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen.

8.3 Für geschnittene Hecken sind nur naturraumtypische Laubgehölze zu verwenden; zulässig ist eine Höhe von max. 1,50 m. Thujen- und Fichtenhecken sind nicht zulässig.

- 8.4 Die Dächer von Garagen und sonstigen Nebengebäuden mit Flachdächern und flachgeneigten Dächern bis zu einer Neigung von 10° sind dauerhaft zu begrünen. Die Dachbegrünung ist in der ersten Vegetationsperiode nach der Nutzungsaufnahme durchzuführen.
- 8.5 Alle unbebauten Flächen der Baugrundstücke (auch innerhalb der Baugrenzen) sind dauerhaft vollständig zu begrünen (zu bepflanzen oder einzusäen), soweit sie nicht unbedingt für Geh- und Fahrflächen sowie Stellplätze erforderlich sind. Schotter, Kies oder ähnlicher Belag und nicht durchwurzelbare Folien sind auf den zu begrünenden Flächen unzulässig.
- 9 Aufschüttungen und Abgrabungen sind nicht zulässig.

10  Maßangabe in Metern, z.B. 16,0 m

## B Hinweise

- 1  Bestehende Grundstücksgrenze
- 2 94/11 Flurstücknummer (z.B. 216/2)
- 3  Vorhandenes Haupt- und Nebengebäude
- 4  Gehölzbestand

- 5 Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
- 6 Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser von befestigten Flächen wird in Bayern durch die NWFreiV (Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser) geregelt. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit flächenhaft über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht in das Grundwasser einzuleiten. Ist diese Versickerung nicht möglich, kann das Niederschlagswasser auch über Rigolen, Sickerrohre oder Sickerschächte versickert werden. Dabei müssen die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)“ beachtet werden. Wird Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet, da keine Versickerung möglich ist, sind die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG)“ zu beachten. Soweit die Anforderungen der NWFreiV i. V. m. der TRENGW bzw. TRENOG eingehalten werden, ist eine erlaubnisfreie Versickerung bzw. Einleitung des Niederschlagswassers möglich. Im Falle einer erlaubnispflichtigen Niederschlagswasserbeseitigung ist eine entsprechende wasserrechtliche Genehmigung unter Vorlage der erforderlichen Planunterlagen beim Landratsamt Fürstentfeldbruck, Referat Umwelt und Klimaschutz, Sachbereich Wasserrecht zu beantragen.

- 7 Für Bauwasserhaltungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt zu beantragen.
- 8 Gegen auftretendes Grund- bzw. Schichtwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern. Um Schäden durch Starkregenereignisse zu vermeiden, sind von den Bauherren bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Beispielsweise sollten Gebäudeöffnungen wie Kellerfenster oder -eingangstüren wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.
- 9 Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- 10 Für jeden Bauantrag ist ein Freiflächenplan mit folgenden Eintragungen vorzulegen: Zufahrt, Zaun, Bäume etc.
- 11 Bei der Errichtung und Sanierung von Gebäuden sollen von den Bauherren möglichst weitgehende Maßnahmen zur effizienten Energienutzung und -einsparung ergriffen werden.

#### 12 Immissionsschutz

Beim Betrieb lärmverursachender Geräte wie Klimaanlage, Luft-Wärmepumpen im Freien - je nach Schalleistungspegel und bei freier Schallausbreitung bestimmte Mindestabstände sind zu den benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen einzuhalten. So ist z. B. bei einem Schalleistungspegel von 50 dB(A) im WA ein Mindestabstand zum maßgeblichen Immissionsort von 7 m erforderlich, bei 60 dB(A) entsprechend 23 m.

#### 13 Artenschutz

##### Maßnahme M1: Vorgaben zur Gehölzentnahme

Zum Schutz von europarechtlich geschützten Vogelarten, sowie deren Nester, Eier und Nestlinge ist die Rodung jeglicher Gehölze (Bäume und Gebüsch-/Heckenstrukturen) nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar zulässig.

Vor der Fällung von größeren Bäumen (> 3 m) müssen diese visuell durch eine Umweltbaubegleitung auf bestehende Baumhöhlen und Rindenspalten und die Nutzung dieser Lebensstätten durch geschützte Tierarten untersucht werden. Im Worst-Case, d.h. beim Vorkommen insbesondere von Fledermäusen, Vögeln und Säugern (Bilche, Marder, Eichhörnchen) ist umgehend die Untere Naturschutzbehörde zu konsultieren, um eine weitere Vorgehensweise und notwendige Ersatzmaßnahmen festzulegen.

##### Maßnahme M2: Vorabcheck der Metallgarage und Gebäudeabbruch

Der Gebäudeabriss der Holzscheune und der Metallgarage muss zwingend außerhalb der Fortpflanzungszeit der Fledermäuse und Vögel im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 1. März durchgeführt werden.

In Anbetracht der Möglichkeit von Fledermaus-Einzeltieren in der Metallgarage muss diese unmittelbar vor dem Abbruch nochmals auf Fledermausvorkommen durch eine Umweltbaubegleitung gecheckt werden. Im Worst-Case, d.h. dem Vorfinden einer Fledermaus in der Metallgarage, muss umgehend die Untere Naturschutzbehörde kontaktiert werden, um das weitere Vorgehen zu klären.

**Maßnahme M3: Baustelleneinrichtung – Sicherung von Bäumen**

Der südliche Grundstücksbereich mit den hohen Bäumen muss außerhalb jeglicher Baustelleneinrichtung bleiben. Um dies zu gewährleisten ist ggf. ein Metallbauzaun als Abgrenzung aufzustellen.

**Maßnahme M4: Absicherung der Baugruben**

Die offenen Baugruben sind während der gesamten Bauzeit gegen ein Abstürzen von diversen Arten, z.B. Amphibien, Reptilien oder Igel, zu sichern. Entweder mit Hilfe eines Amphibienschutzzaunes um das ganze Plangebiet (Baugrundstück) oder mit Hilfe von Ausstiegshilfen aus Holzbrettern oder Metallblechen (Breite mindestens 20 cm) je Baugrube.

**Maßnahme M5: Beleuchtung des Geländes und der neuen Wohngebäude**

Folgende Vorgaben zur Beleuchtung sind einzuhalten: Als zukünftige Wegebeleuchtung (auch während der Bauphase) sind nur UV-arme Leuchtmittel, sog. LED-Leuchten (2500°K bis 3500°K) oder Natriumdampflampen zulässig, die einen Hauptstrahlwinkel von weniger als 70° haben. Auf dauerhafte Gebäudeaußenbeleuchtung ist zu verzichten (stattdessen Verwendung von Bewegungsmeldern mit LED-Leuchten). Die Lampen sind so auszurichten, dass ausschließlich die Bauwerke/ Baufläche beleuchtet werden. Die als Leitstrukturen für Fledermäuse dienenden Bäume im südlicher Grundstücksbereich dürfen nicht direkt beleuchtet werden.

**Maßnahme M6: Ersatzquartiere für Fledermäuse**

An den Neubauten sind den Fledermäusen Quartiere anzubieten, die den Tieren als neue Sommerquartiere (Tagesschlafplätze / Einzelhangquartier) dienen können. Je neues Wohnhaus ist ein Fledermausquartier an der Außenfassade (Südausrichtung oder Ostausrichtung) in 3 m Höhe abseits von Beleuchtungen an der Hausfassade anzubringen.

**Maßnahme M7: Neuanbringung eines Nistkastens für Höhlenbrüter**

Schaffung eines Ersatzquartiers (vor Beginn der Brutzeit, d.h. vor Mitte März) für den Nistkasten an der Ostfassade der Holzscheune. Der Nistkasten (Typ Kohlmeise mit 32 mm Einflugöffnungsdurchmesser) ist vor Beginn der Brutzeit, d.h. vor Mitte März in 3 bis 4 m Höhe, gut anfliegbar mit Ostausrichtung an einem Baum im südlichen Grundstücksbereich oder am Baum an der nordöstlichen Grundstücksgrenze (auf direktem Nachbargrundstück) zu positionieren.

- 14 Die gemeindliche Baumschutzverordnung in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.



Kartengrundlage:

Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung  
2022/07. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnach-  
weis nicht geeignet.

Maßentnahme:

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

Gemeinde:

Emmering, den .....

.....

(Stefan Floerecke, Erster Bürgermeister)

## Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 24.04.2024 gefasst und am 17.05.2024 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB). Am 12.11.2024 wurde ein erneuter Aufstellungsbeschluss mit einem erweiterten Umgriff des Bebauungsplans gefasst. Dieser wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der vom Bau-, Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschusses am 12.11.2024 gebilligte Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 12.11.2024 wurde in der Zeit vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht (§ 13a BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 12.11.2024 hat in der Zeit vom ..... stattgefunden (§ 13a BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom ..... wurde vom Bau-, Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss am ..... gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Emmering, den .....

(Siegel)

.....  
(Stefan Floerecke, Erster Bürgermeister)

2. Ausgefertigt

Emmering, den .....

(Siegel)

.....  
(Stefan Floerecke, Erster Bürgermeister)

3. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ..... 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 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 wird hingewiesen.

Emmering, den .....

(Siegel)

.....  
(Stefan Floerecke, Erster Bürgermeister)