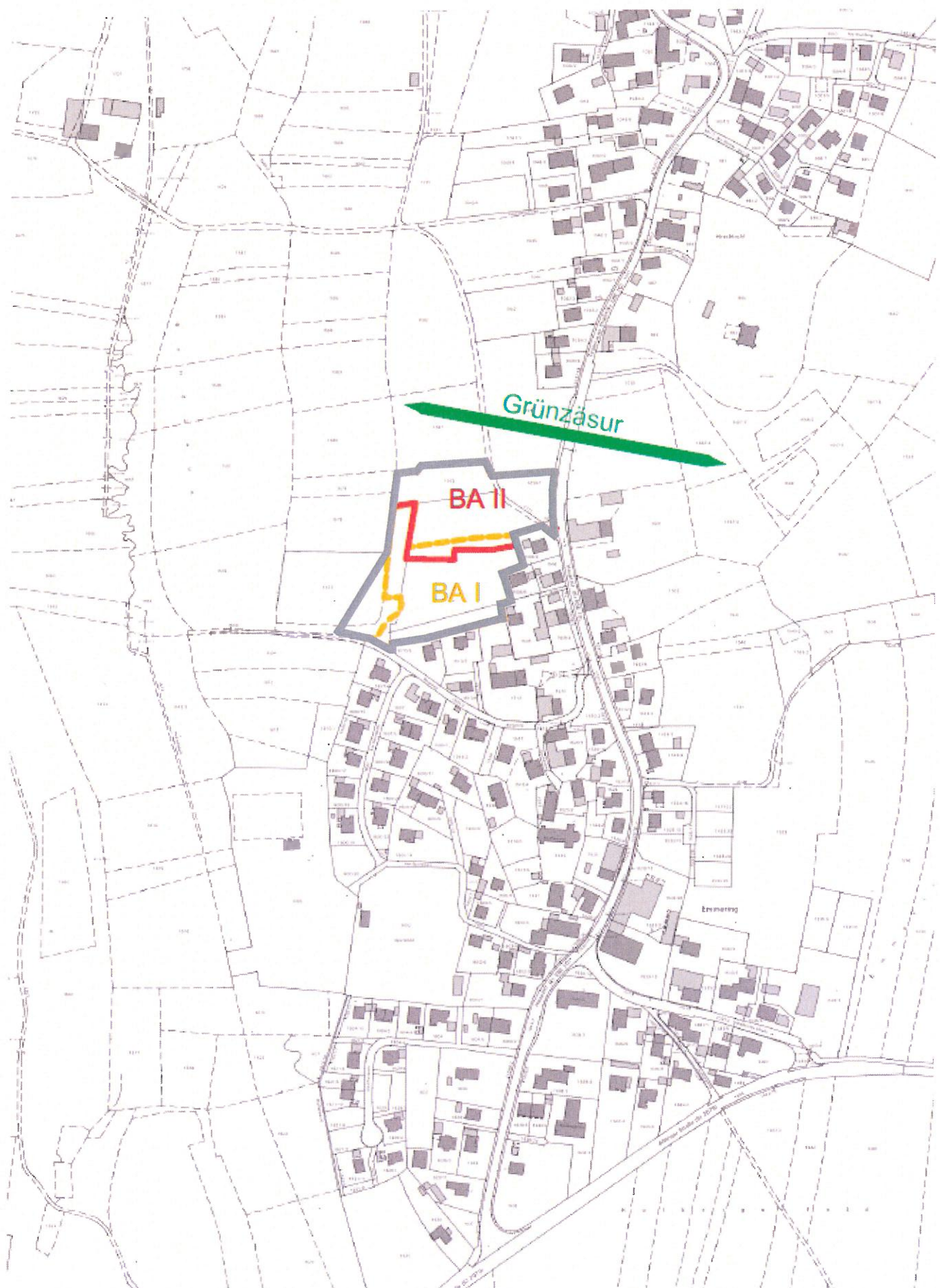


Gemeinde	Emmering Lkr. Ebersberg
Bebauungsplan	„Emmering Nord-West gesamt“
Grünordnung	Margarethe Waubke, Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin Leinthalerstraße 11, 80939 München
Planfertiger	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeiter	Prells
Aktenzeichen	EME 2-10
Plandatum	11.03.2025 (Satzung) 10.12.2024 (Entwurf Gesamtplan) 02.05.2019 (Entwurf Gesamtplan) 09.03.2017 (Entwurf BA II) 14.07.2016 (Vorentwurf BA II) 07.08.2014 (Fassung für den Satzungsbeschluss BA I), redaktionell geändert 27.11.2014 24.10.2013 (Entwurf BA I)

Satzung

Die Gemeinde Emmering erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9, 10 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.



Lageplan M 1:5.000. Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 01/2017.



A Festsetzungen

1 Abgrenzungen

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

- 2.2 Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 **GR 120** zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 120 qm
- 3.2 Die max. zulässige Grundfläche gemäß Festsetzung A 3.1 darf für Wintergärten und Terrassen um max. 20 qm überschritten werden.
- 3.3 Die max. zulässige Grundfläche gemäß Festsetzung A 3.1 darf durch die Grundflächen der Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um max. 120 qm überschritten werden.
- 3.4 **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze,
hier: II = zwei Vollgeschosse
(zur Definition des Vollgeschosses s. Hinweis C 15)
- 3.5 Die Oberkante des Fertigfußbodens des unteren Vollgeschosses darf sich talseitig max. 0,5 m über das natürliche Gelände erheben (s. Hinweis C 4).
- 3.6 Für die Wand- und First-/Gesamthöhen sind maximal zulässig:
- Wandhöhe: 6,5 m
Firsthöhe: 10,0 m
- Die Höhen werden gemessen ab Oberkante des Fertigfußbodens des unteren Vollgeschosses, soweit dieses oberhalb des natürlichen Geländes liegt, ansonsten ab Schnittpunkt Wand mit dem Gelände
- bis zum Schnittpunkt zwischen verlängerter Wand (traufseitig) und Dachaußenhaut (Wandhöhe),
 - bis zum Schnittpunkt der beiden Flächen der Dachaußenhaut (Firsthöhe Satteldach) bzw. dem höchsten Punkt der Dachaußenhaut (Gesamthöhe).
- (s. Hinweis C 16)

4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen, Abstandsflächen, Zahl der Wohnungen

4.1 **E** Es sind nur Einzelhäuser (E) zulässig (offene Bauweise).

4.2  Baugrenze

4.3  von Bebauung freizuhaltende Fläche; innerhalb der umgrenzten Fläche sind aus Gründen des Naturschutzes und des Wasserschutzes bauliche Anlagen unzulässig (das Verbot umfasst ausdrücklich auch den Boden versiegelnde Befestigungen). Ausgenommen sind grobmaschige, d.h. wasserdurchlässige Zaunanlagen zur Einfriedung der privaten Grundstücke bzw. der Ausgleichsflächen und wasserwirtschaftliche Anlagen.

4.4 Im Abstand von 0,5 m zum Rand der öffentlichen Verkehrsfläche sind bauliche Anlagen einschließlich Zaunanlagen nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind die zur Erschließung der Grundstücke erforderlichen Zugänge und Zufahrten.

4.5  Stellung baulicher Anlagen (Firstrichtung)

4.6 Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei begrenzt.

5 Bauliche Gestaltung: Form

5.1 Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer (SD) mit mittigem First und beidseitig gleicher Dachneigung zulässig. Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen sowie von Garagen und Nebenanlagen sind in Form und Neigung den Hauptgebäuden anzugleichen.

5.2 **SD 22-30°** Die zulässige Dachneigung beträgt 22-30°.

5.3 Dachüberstände sind an den Traufen bis 1,0 m, an den Ortgängen bis 1,2 m und in Balkonbereichen bis zu 1,5 m zulässig. Als Mindestmaß sind 0,5 m einzuhalten.

5.4 Dacheinschnitte, liegende Dachflächenfenster mit einer Größe von mehr als 1,3 qm und Dachaufbauten sind nicht zulässig; ausgenommen davon sind Sattelgauben und Zwerchhäuser/ Quergiebel gem. Festsetzung A 5.5 sowie Kamine und dachparallel angebrachte Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie. Solaranlagen sind als gleichmäßige rechteckige Flächen (bei Quergiebeln zuzüglich der dreieckigen Flächen im Kehlbereich) zu errichten und zu geschlossenen Flächen, ggf. unter Einbeziehung von Dachfenstern, zusammenzufassen. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur bis max. 0,2 m zulässig.

5.5 Pro Gebäude ist ein Quergiebel oder Zwerchhaus mit einer max. Breite von 1/3 der Gebäudelänge zulässig (Dachform gem. Festsetzung A 5.1). Quergiebel und Zwerchhäuser bleiben bei der Ermittlung der Wandhöhe nach Festsetzung A 3.6 unberücksichtigt.

6 Bauliche Gestaltung: Materialien

- 6.1 Als Dacheindeckung sind nur nicht glänzende Tonziegel oder Dachsteine in Rottönen oder Grautöne zulässig. Elemente zur Gewinnung von Solarenergie sind nach Möglichkeit in die Dacheindeckung zu integrieren.
- 6.2 Für die Fassaden sind nur ruhige, helle Putzflächen sowie Sichtholzschalungen und in die Gestaltung der Fassade einbezogene Elemente zur Gewinnung von Solarenergie zugelassen. Grelle und bunte Farbtöne sowie spiegelnde Materialien sind nicht zulässig.

7 Verkehrsflächen, Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen, technische Erschließung

- 7.1  Straßenbegrenzungslinie
- 7.2  öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
hier: Mischfläche
- 7.3  Fläche für Stellplätze, Garagen und Carports. Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der so festgesetzten Fläche sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen nach A 4.2) zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z. B. Gartenhäuser, etc.) sind bis zu einer Größe von 20 qm auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl ist zu beachten. Festsetzung A 4.4 bleibt unberührt.
- 7.4 Stellplätze und Zufahrten zu den Stellplätzen, Garagen und Carports sind wasserdurchlässig/ sickerfähig auszubilden.
- 7.5  öffentliche Verkehrsfläche
- 7.5.1  private Verkehrsfläche
- 7.6  Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche,
hier: Leitungsrecht zugunsten der Oberlieger
- 7.7  RRB Regenrückhaltebecken: Vor Einleitung des Regenwassers in den öffentlichen Regenwasserkanal sind auf den Baugrundstücken Rückhalteschächte (DN 2500) mit nachgeschalteter Drossel (Abfluss max. 0,5 l/s) vorzusehen. Das Rückhaltevolumen beträgt für die Baugrundstücke 1 bis 14 (Bezeichnung gem. C 1) mind. 8,0 m³.

- 7.8  Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen mit folgender Zweckbestimmung:



Elektrizität (hier: Trafo)



Abfall (hier: Wertstoffsammelstelle)

8 Grünordnung, Eingriff/ Ausgleich

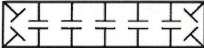
- 8.1  öffentliche Grünfläche,
Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung

- 8.2  zu erhaltender Baum

- 8.3  zu pflanzender Baum
(Standortfestlegung, begründete Abweichungen in geringfügigem Umfang sind zulässig)

- 8.4 Es ist mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum (s. Artenliste Teil C) pro angefangene 250 qm Baugrundstücksfläche anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen, wobei die Pflanzung spätestens in der zweiten Vegetationsperiode nach der Nutzungsaufnahme der Gebäude durchgeführt werden muss. Pflanzqualität: Hochstamm, 3-4 mal verpflanzte Baumschulware, Stammumfang in 1 m Höhe mind. 16 bis 18 cm. Mit einer Standortfestlegung auf den Baugrundstücken festgesetzte zu pflanzende Bäume sowie vorhandene und erhaltene Bäume können auf diese Zahl angerechnet werden.

- 8.5 Die Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt erfolgt durch Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs im Norden und Westen des Baugebiets mit insgesamt 3.975 qm. Der weitere Bedarf in Höhe von 1.835 qm wird über Flächen des gemeindlichen Ökokontos auf der Fl. Nr. 718, Gemarkung Schalldorf zur Verfügung gestellt.

- 8.6  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Ausgleichsflächen

Die ökologische Aufwertung der 3.975 qm großen Fläche erfolgt durch folgende Maßnahmen:

- Wiesenflächen:

Umwandlung des intensiven, artenarmen Grünlandes in extensive Wieseflächen. Verschiebung des Oberbodens (z.B. auf die benachbarte Fläche). Die Fläche ist vor Ansaat aufzureißen und mit autochthonem Saatgut einzusäen, Zusammensetzung wie nach Rieger-Hofmann GmbH Nr. 01 "Blumenwiese". Pflege nach Herstellerangabe. zweischürige Mahd ab dem 15.06. mit Abtransport des Mähgutes. Keine Düngung und kein Spritzmitteleinsatz zugelassen.

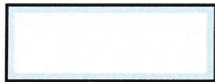
- Graben:

Verlegung des Grabens und Anlage von Bach-Mäandern; Herstellen von Uferaufweitung und Böschungsabflachungen. Das Aushubmaterial ist abzufahren. Die Ansaat der Böschungen erfolgt mit autochtoner Feuchtwiesenansaat (100 % Kräuter, keine Gräser). Eine Sukzession aus Mädesüß und Hochstauden an den Uferböschungen ist zuzulassen.

Zusätzlich sind mehrere Baumgruppen gemäß Planzeichnung zu pflanzen.

- 8.7 Diese Ausgleichsflächen sind an das Ökoflächenkataster zu melden.

9 Wasserschutz/ Wasserwirtschaft

- 9.1  Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses; Zweckbestimmung: Wasserfläche und Uferbereich zur Sicherstellung eines ungehinderten Wasserabflusses, der Gewässerunterhaltung und der Verbesserung der Gewässerökologie

- 9.2  Wasserfläche

10 Einfriedungen

- 10.1 Zäune sind unbeschadet der Festsetzung A 4.4 nur zulässig ohne durchgehenden Sockel mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit zwischen den Pfosten. Zum öffentlichen Bereich bzw. zur Straße hin sind Zäune auf eine maximale Höhe über Gelände von 1,20 m begrenzt. Zäune sind nur außerhalb der Ortsrandeingrünung zulässig, d.h. an der dem Baugebiet zugewandten, südlichen Seite der Eingrünungsfläche.
- 10.2 Freistehende Mauern sind nicht zulässig.
- 10.3 Die Festsetzungen A 10.1 und A 10.2 sind nicht anwendbar auf notwendige Lärmschutzanlagen auf Bauplatz Nr. 13 zur Kreisstraße.

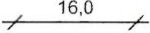
11 Geländeveränderungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf den Baugrundstücken bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig, soweit die Übergänge ohne Stützmauern dem natürlichen Geländeverlauf angepasst werden. Ein direktes Aneinandergrenzen von Abgrabungen und Aufschüttungen ist unzulässig.

Stützmauern zum Ausgleich von Geländeunterschieden sind nur zulässig, soweit sie zur Herstellung der Verkehrsflächen und der Zufahrten zu Stellplätzen/ Garagen zwingend erforderlich sind.

Geländeveränderungen sind regelmäßig zulässig, soweit sie zur Herstellung des festgesetzten Gewässers oder im Rahmen wasserwirtschaftlicher oder naturschutzfachlicher (Ausgleichs-) Maßnahmen erfolgen.

12 Bemaßung

12.1  Maßangabe in Metern, z.B. 16 m

13 Immissionsschutz

Für eine Bebauung der überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb des mit Nr. 13 gekennzeichneten Baugrundstücks ist eine Grundrissorientierung zum Schutz vor Verkehrslärm erforderlich: Es ist darauf zu achten, dass schutzbedürftige Räume, insbesondere Schlafräume und Kinderzimmer, ein Fenster auf die Gebäudeseite ohne Sichtverbindung zur Straße (nach Westen bzw. Nordwesten) aufweisen. Schutzbedürftige Räume, insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer mit Fenstern ausschließlich nach Osten/ Ostsüdost sind nicht zulässig.

B Nachrichtlich übernommene, nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

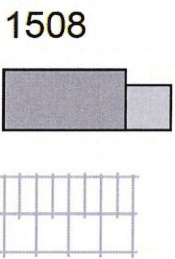
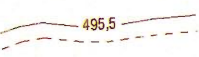
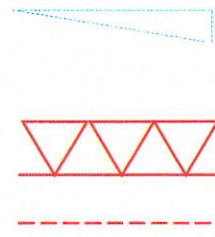
Wasserschutz

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs liegt innerhalb der weiteren Schutzzone (Zone III B) des durch **Verordnung des Landratsamtes Ebersberg vom 09.12.2021** festgesetzten Wasserschutzgebietes „im Bereich von Bruckhof für die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde Emmering“. Nicht erfasst sind der bestehende Wirtschaftsweg und der Bereich nordöstlich davon (Fl.Nrn. 1039/1, 1039/2 sowie 1711/5). Das vorgesehene Baugrundstück Nr. 13 (s. Hinweis C 1) ist zum Teil, alle anderen Baugrundstücke sind vollständig erfasst.

Nach der Verordnung sind u.a.

- Aufschlüsse oder Veränderungen der Erdoberfläche, auch wenn Grundwasser nicht aufgedeckt wird, nur zulässig, wenn die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung hierdurch nicht wesentlich gemindert wird. (1.1)
- Wiederverfüllung von Erdaufschlüssen, Baugruben und Leitungsgräben nur zulässig mit dem ursprünglichen Erdaushub im Zuge von Baumaßnahmen und sofern die Bodenauflage wieder hergestellt wird. (1.2)
- Geländeauffüllungen verboten (auch genehmigungsfreie Aufschüttungen nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 9 BayBO). (1.3)
- nach diesem Bebauungsplan zulässige bauliche Anlagen so zu errichten, dass die Gründungssohle über dem höchsten Grundwasserstand liegt oder dass unter der Geländeoberfläche liegende Kellerbauwerke einschließlich der Lichtschächte als wasserdichtes unterirdisches Bauwerk aus grundwasserneutralen Materialien errichtet werden und zugleich sichergestellt ist, dass bei einer unterirdischen Lagerung von flüssigen Brennstoffen die Lagerbehälter gegen Aufschwimmen gesichert sind. Abwasser ist in eine dichte Sammelentwässerung einzuleiten. (5.1)

C Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
vorgeschlagene Grundstücksgrenze mit Angabe der Grundstücksgröße in qm (gerundet, z.B. 590), Nummerierung der Bauplätze (z.B. Nr. 8)
- 2  1508 Flurstücksnummer (z. B. 1508)
Vorhandene Gebäude
Bebauungsvorschlag
- 3  Kennzeichnung von Fassadenseiten mit besonderen Anforderungen an den Immissionsschutz gemäß Festsetzung A 13.
- 4  Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 495,5 m ü NHN
- 5  Freizuhaltendes Sichtdreieck nach Art. 26 BayStrWG
Anbauverbotszone gem. Art. 23 Abs. 1 Nr. 2 BayStrWG / -beschränkungszone gem. Art. 24 Abs. 1 Nr. 2 BayStrWG
- 6 gemeindliche Satzungen:
- 6.1 Ermittlung und Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge nach Art. 47 Abs. 2 BayBO sind gemäß jeweils gültiger gemeindlicher Stellplatzsatzung (derzeit Stellplatzsatzung der Gemeinde Emmering in der Fassung vom 30.04.2021, in Kraft seit 01.05.2021) bzw. den Anforderungen des Teil V (Notwendige Stellplätze) der GaStellV zu bemessen, soweit dieser Bebauungsplan keine anderweitigen Festsetzungen trifft.
- 6.2 Für die Bemessung der Abstandsflächen findet die jeweils gültige Satzung der Gemeinde Emmering über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe Anwendung, derzeit vorliegend in der Fassung vom 21.01.2021, in Kraft seit 01.02.2021 mit ihrer ersten Änderung in der Fassung vom 30.04.2021, in Kraft seit 01.05.2021.

7 Grünordnung

Festgesetzte Bäume und Sträucher sind aus folgenden heimischen Arten vorzusehen:

Großkronige Laubbäume

<i>Acer platanoides</i>	– Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	– Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	– Sand-Birke
<i>Fagus sylvatica</i>	– Rot-Buche
<i>Juglans regia</i>	– Walnuss
<i>Prunus avium</i>	– Vogel-Kirsche
<i>Tilia cordata</i>	– Winter-Linde
<i>Quercus robur</i>	– Stiel-Eiche

Kleinkronige Laubbäume

<i>Acer campestre</i>	– Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	– Hainbuche
<i>Prunus padus</i>	– Trauben-Kirsche
<i>Sorbus aria</i>	– Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	– Eberesche

sowie alle Arten von Obstbäumen.

Größe und Umfang der zu pflanzenden Bäume:

Mindeststammumfang: 16/18 cm, 3x verpflanzt mit Drahtballen

Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	– Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	– Wald-Hasel
<i>Euonymus europaeus</i>	– Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	– Gemeiner Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	– Gemeine Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	– Schlehe
<i>Rhamnus catharticus</i>	– Purgier-Kreuzdorn
<i>Rhamnus frangula</i>	– Faulbaum
<i>Rosa arvensis</i>	– Kriech-Rose
<i>Rosa canina</i>	– Hunds-Rose
<i>Rosa gallica</i>	– Essig-Rose
<i>Rosa pimpinellifolia</i>	– Bibernell-Rose
<i>Salix caprea</i>	– Sal-Weide
<i>Salix purpurea</i>	– Purpur-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	– Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	– Trauben-Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	– Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	– Gemeiner Schneeball

Größe der zu pflanzenden Sträucher:

Qualität: 80/100 cm, 2x verpflanzt, 1 Strauch pro 1,5 qm.

8 Artenschutz

Es ist verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. (§ 39 Abs.5 Nr.2 BNatSchG)

Sind von einem Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt (§ 44 BNatSchG), so bedarf es einer isolierten Befreiung durch die Regierung von Oberbayern. Eine Kontaktaufnahme mit der Unteren Naturschutzbehörde ist in diesen Fällen erforderlich.

Zur Verkürzung der Zeitspanne zwischen der Entfernung von Bäumen und dem Zeitpunkt, zu dem die Baumneupflanzungen Vögeln und Fledermäusen wieder entsprechenden Brutraum bieten, sollen an bestehenden und neu zu pflanzenden Bäumen je 3 Vogelnist- und Fledermauskästen aufgehängt werden. (Eine Beratung bei Beschaffung und fachgerechter Aufhängung bietet der Landesbund für Vogelschutz.)

9 Boden-/ Grundwasserschutz

Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Da eine Versickerung auf dem Baugrundstück nicht möglich ist, darf das gesammelte unverschmutzte Niederschlagswasser von bebauten oder befestigten Flächen im Rahmen des Gemeingebrauchs nach Art. 18 BayWG in den Graben eingeleitet werden. Die Einleitung erfolgt über den öffentlichen Regenwasserkanal. Auf den privaten Baugrundstücken sind Rückhalteschächte mit entsprechender Drosselung zu errichten (Bemessung gem. Festsetzung A 7.7).

Weitere Maßnahmen für die gezielte Rückhaltung von Niederschlagswasser, z. B. zum Gartengießen (Regentonne) werden ausdrücklich empfohlen.

Für die Beseitigung des Niederschlagswassers von Straßen, Wegen und sonstigen Verkehrsflächen sind die „Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten“ (RiStWag) in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.

10 Wasserwirtschaft

10.1 Der Graben im Westen der mit Nr. 7, 8 und 9 gekennzeichneten Bauflächen ist ein Gewässer III. Ordnung (Art.2 BayWG). Seine Unterhaltung obliegt der Gemeinde (§ 40 Abs.1 WHG, Art. 22 BayWG). Die Unterhaltung umfasst Pflege und Entwicklung des Gewässers (§ 39 WHG); dazu gehören insbesondere:

- die Erhaltung des Gewässerbettes, auch zur Sicherung eines ordnungsgemäßen Wasserabflusses,
- die Erhaltung der Ufer, insbesondere durch Erhaltung und Neuanpflanzung einer standortgerechten Ufervegetation, sowie die Freihaltung der Ufer für den Wasserabfluss,
- die Erhaltung und Förderung der ökologischen Funktionsfähigkeit des Gewässers insbesondere als Lebensraum von wild lebenden Tieren und Pflanzen.

Eigentümer und Anlieger unterliegen einer Duldungspflicht gegenüber den zur Unterhaltung erforderlichen Arbeiten und Maßnahmen am Gewässer und auf den Ufergrundstücken (§ 41 WHG, Art. 25 BayWG).

- 10.2 Für einen ausreichenden Objektschutz gegen die Folgen von Starkniederschlägen werden folgende Vorkehrungen empfohlen:
- Die Ausführung der Unterkellerung sollte wasserdicht und auftriebssicher erfolgen („weiße Wanne“) – gegen mögliches Eindringen von Oberflächenwasser infolge Starkregen gilt dies auch für den oberirdischen Teil der Außenwände bis 25 cm über GOK.
 - Öffnungen am Gebäude sind ausreichend hoch zu setzen (Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen etc.)
- 11 Brandschutz
- Für die Gewährleistung des Brandschutzes sind die Bestimmungen der BayBO zu beachten. Besonders hingewiesen wird auf die Anforderungen an Zugänge und Zufahrten (Art. 5 BayBO) und den Abschnitt V, Rettungswege, Öffnungen, Umwehrungen (Art. 31-36 BayBO).
- 12 Denkmalschutz
- Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. (Art. 8 DSchG)
- 13 Immissionsschutz
- 13.1 Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können, auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen. Dies kann auch vor 6:00 Uhr morgens bzw. nach 22:00 Uhr abends und an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten der Falls sein. Besonders hingewiesen wird auf mögliche Emissionen des nahegelegenen landwirtschaftlichen Betriebes Hauptstr. Nr. 40 (Rinderhaltung), welche insbesondere auf das mit Nr. 13 gekennzeichnete Baugrundstück einwirken können.
- 13.2 Der Bebauungsplanbereich befindet sich im Einwirkungsbereich der Emissionen der Kreisstraße EBE 10. Eventuell künftige Forderungen auf Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß der Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

- 13.3 Der Einbau von Luft-Wärmepumpen ist zwar verfahrensfrei, es sind aber dennoch die gesetzlichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten. Beim Einbau von Luft-Wärmepumpen ist daher auf den Einbau lärmarmen Geräte zu achten. Zur Auswahl der Geräte und zu wichtigen Gesichtspunkten bei der Aufstellung wird auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte Lüftungsgeräte, Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ und die Broschüre „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – Für eine ruhige Nachbarschaft“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt hingewiesen. Beide Veröffentlichungen sind im Internet eingestellt.
- 14 Verfahren
- 14.1 Für jeden Bauantrag ist ein Freiflächenplan mit folgenden Eintragungen vorzulegen: Zufahrt, Zaun, Bäume etc.
- 14.2 Jedem Bauantrag ist ein Nachweis der bestehenden Geländeoberfläche beizufügen und eine Darstellung der beabsichtigten Abgrabungen und Aufschüttungen mit bisherigem und künftigem Geländeverlauf und einem Bezug zu einem Höhenfixpunkt, z.B. Kanaldeckel.
- 14.3 Jedem Bauantrag ist ein Entwässerungsplan beizufügen.
- 15 Die Definition des Vollgeschosses richtet sich nach landesrechtlichen Vorschriften, hier Art. 83 Abs. 6 BayBO (i.V.m. Art. 2 Abs. 5 BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. August 1997); nachrichtlich: „Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.“
- 16 zur Höhenfestsetzung nach A 3.6 vgl. erläuternden Schemaschnitt in der Begründung.

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 04/2022. 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.

Gemeinde Emmering, den 05.08.2026


.....
(Claudia Streu-Schütze, Erste Bürgermeisterin)

Verfahrensvermerke

1. Der **Beschluss zur Aufstellung** des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 29.09.2011 für den Bauabschnitt I (BA I) bzw. 09.06.2016 (BA II) gefasst und am 18.05.2010 bzw. 05.07.2016 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die **frühzeitige Beteiligung** der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Vorentwurf für den BA I in der Fassung vom 29.09.2011 hat in der Zeit vom 09.12.2011 bis einschließlich 10.01.2012 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB). Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange beteiligt (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Vorentwurf für den BA II in der Fassung vom 14.07.2016 hat in der Zeit vom 23.11.2016 bis einschließlich 27.12.2016 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB). Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange beteiligt (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die **öffentliche Auslegung** des vom Gemeinderat am 24.10.2013 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs für den BA I in der Fassung vom 24.10.2013 hat in der Zeit vom 04.12.2013 bis 07.01.2014 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB). Bei der ortsüblichen Bekanntmachung der Auslegung wurde auf die Rechtsfolgen verspätet abgegebener Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 6 BauGB hingewiesen. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange beteiligt (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 09.03.2017 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs für den BA II in der Fassung vom 09.03.2017 hat in der Zeit vom 19.05.2017 bis 22.06.2017 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB). Bei der ortsüblichen Bekanntmachung der Auslegung wurde auf die Rechtsfolgen verspätet abgegebener Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 6 BauGB hingewiesen. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange beteiligt (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Eine **erneute Beteiligung** der betroffenen Öffentlichkeit zum vom Gemeinderat am 07.08.2014 gebilligten Bebauungsplan-Entwurf für den BA I in der Fassung vom 07.08.2014 hat in der Zeit vom 17.10.2014 bis 06.11.2014 stattgefunden. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange beteiligt (§ 4a Abs. 3 BauGB).

Die erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit zum vom Gemeinderat am 02.05.2019 gebilligten Bebauungsplan-Entwurf für das Gesamtgebiet („Emmering Nord-West gesamt“) in der Fassung vom 02.05.2019 hat in der Zeit vom 06.08.2019 bis 10.09.2019 stattgefunden. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange beteiligt (§ 4a Abs. 3 BauGB).

Der geänderte/ ergänzte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.12.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.12.2024 bis 30.01.2025 erneut **im Internet veröffentlicht** und zusätzlich durch öffentliche Auslegung zur Verfügung gestellt.

Zu dem geänderten/ ergänzten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.12.2024 wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.12.2024 bis 30.01.2025 erneut eingeholt.

Der **Satzungsbeschluss** zum Bebauungsplan in der Fassung vom 11.03.2025 wurde vom Gemeinderat am 11.03.2025 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

2. Ausgefertigt

Emmering, den 05.08.2026

(Claudia Streu-Schütze, Erste Bürgermeisterin)

3. Die **ortsübliche Bekanntmachung** des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 06.08.2026; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 11.03.2025 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Emmering, den 07.08.2026

(Claudia Streu-Schütze, Erste Bürgermeisterin)