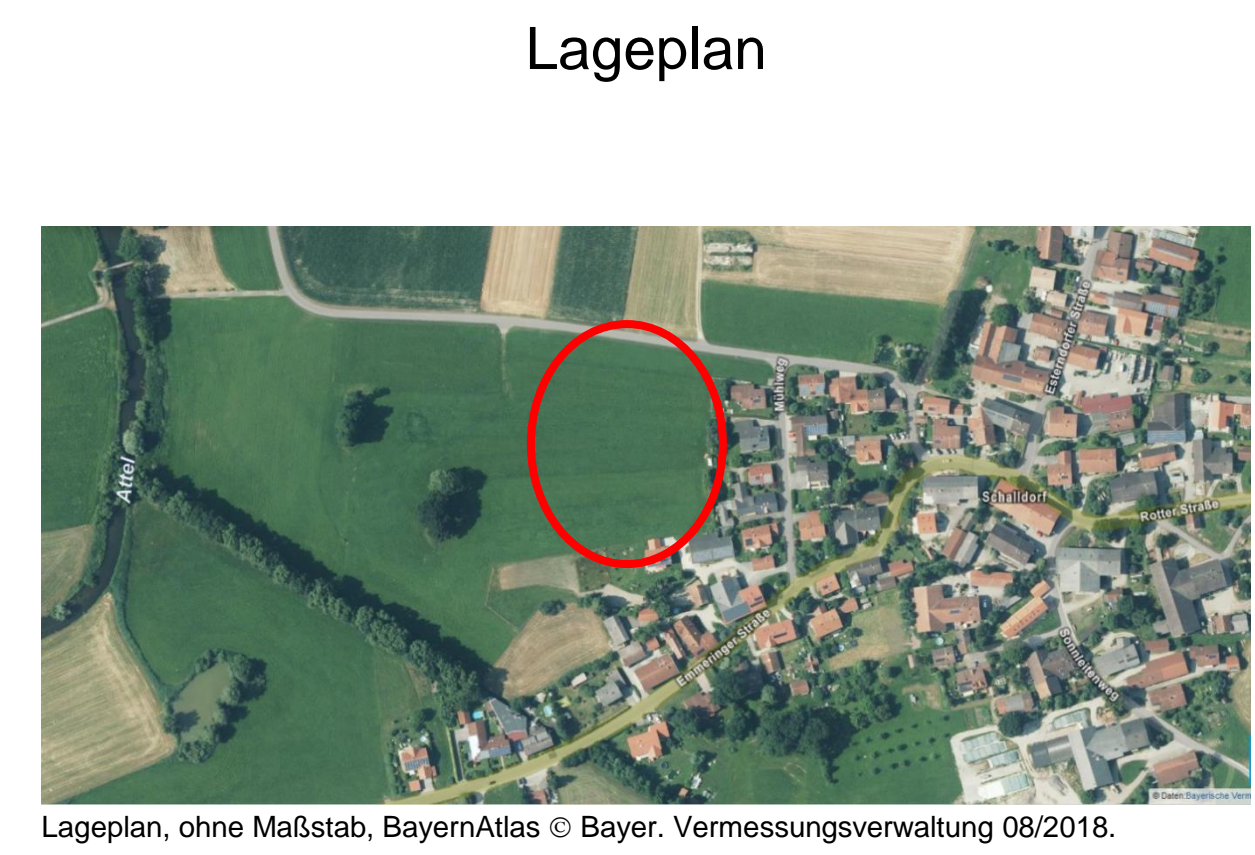


Gemeinde	Emmering Lkr. Ebersberg
Bebauungsplan	Westlicher Ortsrand Schaldorf „Schmiedgarten“
Planfertiger	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Aktenzeichen	E ME 2-12 Bearbeiter: Prells
Plandatum	28.07.2022 (Fassung für den Satzungsbeschluss)

Satzung
Die Gemeinde Emmering erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9 und 10, 13b Baugesetzbuch – BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.



- A Festsetzungen**
- 1 Geltungsbereich
- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 2 Art der baulichen Nutzung
- 2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- 2.1.1 Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.
- 3 Maß der baulichen Nutzung
- 3.1 **GR 120** zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 120 qm
- 3.2 Die festgesetzte Grundfläche gemäß Festsetzung **A 3.1** darf durch die Grundfläche der Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um max. 100 v.H. überschritten werden, max. jedoch bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl gemäß Festsetzung **A 3.3** ist einzuhalten.
- 3.3 Die festgesetzte Grundfläche gemäß Festsetzung **A 3.1** darf durch die Grundflächen der Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um max. 100 v.H. überschritten werden, max. jedoch bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl gemäß Festsetzung **A 3.3** ist einzuhalten.
- 3.4 Für die Wand- und First-/Gesamthöhen sind max. folgende Höhen zulässig:
- 3.4.1 **WH 6.5** maximale Wandhöhe in Meter, z.B. 6,5 m
- 3.4.2 **FH 8.5** maximale Firsthöhe in Metern, z.B. 8,5 m
- 3.4.3 Die Höhen werden gemessen ab Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden - bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Wandhöhe), - bis zum Schnittpunkt der beiden Flächen der Dachaußenhaut (Firsthöhe).
- 3.5 Die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens darf sich max. 0,5 m über dem höchsten Punkt der Straßenoberkante im Bereich des Bau raums erheben (§ **A 9.2**).
- 4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
- 4.1 Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten, gemäß Einschrieb in der Planzeichnung
- 4.1.1 als Einzelhäuser,
- 4.1.2 als Einzel- oder Doppelhäuser.
- 4.2 Baugrenze
- 4.3 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Außentreppen, Vordächer und Balkone um bis zu 1,5 Meter, durch Terrassen um bis zu 3 Meter überschritten werden.
- 4.4 Im Abstand von 0,5 m zum Rand der öffentlichen Verkehrsfläche sind bauliche Anlagen einschließlich Zeananlagen nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind die zur Erschließung der Grundstücke erforderlichen Zugänge und Zufahrten. Ebenfalls unzulässig sind Pflanzungen und Ablagerungen, welche das Fahrbahniveau um mehr als 0,1 m überragen.
- 5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
- 5.1 Fläche für Garagen (Ga) / Stellplätze (St) gem. Einschrieb
Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen nach A 4.2) zulässig.
- Zufahrt
- 5.2 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.
- 5.3 Die zulässige Wandhöhe für Garagen/Carports und Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser) wird mit max. 3,0 m festgesetzt. Sie wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- 5.4 Zuwegungen, Stellplätze und Zufahrten zu den Stellplätzen und Garagen sind wasserdruchlässig/ sicherfähig auszubilden.
- 6 Bauliche Gestaltung
- 6.1 Form:
- 6.1.1 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 anzuleichen.
- 6.1.2 SD 22-30° Bei Satteldächern beträgt die Dachneigung 22-30°.
- 6.1.3 festgesetzte Firstrichtung
- 6.1.4 Gebäude mit Ausnahme von Grenzgaragen sind mit einem Dachüberstand von mindestens 0,5 m zu errichten. Die Dachüberstände sind an den Traufen auf max. 1,0 m, an den Ortsgängen auf max. 1,2 m und in Balkonbereichen auf max. 1,5 m begrenzt.

- B Nachrichtliche Übernahmen**
- 1 [keine]
- C Kennzeichnungen**
- 1 [keine]
- D Hinweise**
- 1 **Planzeichen**
- bestehende Grundstücksgrenze
- Vorschlag Grundstücksgrenzen mit Angabe der Grundstücksgröße in qm (gerundet, z.B. 590)
- aufzuhebende Grundstücksgrenze
- bestehende Bebauung
- Bebauungs-/Bepflanzungsvorschlag
- 2 **Bestehende Satzungen**
- Es gilt
- die Satzung der Gemeinde Emmering über die Gestaltung, Anzahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge (**Stellplatzsatzung**) in ihrer jeweils gültigen Fassung (derzeit Fassung vom 30.04.2021).
- die Satzung der Gemeinde Emmering über abweichende Maße der Abstandsfähentente (**Abstandsfähentente**) in ihrer jeweils gültigen Fassung (derzeit Fassung vom 21.01.2021 mit 1.Änderung vom 30.04.2021).
- 3 **Grünordnung**
- 3.1 Pflanzliste
- Größtkronige Laubbäume
- | | |
|---------------------|-----------------|
| Acer platanoides | - Spitz-Ahorn |
| Acer pseudoplatanus | - Berg-Ahorn |
| Betula pendula | - Sand-Birke |
| Fagus sylvatica | - Rot-Buche |
| Juglans regia | - Walnuss |
| Prunus avium | - Vogel-Kirsche |
| Tilia cordata | - Winter-Linde |
| Quercus robur | - Stiel-Eiche |
- Kleinkronige Laubbäume
- | | |
|------------------|-------------------|
| Acer campestre | - Feld-Ahorn |
| Carpinus betulus | - Hainbuche |
| Prunus padus | - Trauben-Kirsche |
| Sorbus aria | - Mehlbeere |
| Sorbus aucuparia | - Eberesche |
- Sträucher
- | | |
|----------------------|-------------------------|
| Cornus sanguinea | - Roter Hatriegel |
| Corylus avellana | - Wald-Hasel |
| Euonymus europaeus | - Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | - Gemeiner Liguster |
| Lonicera xylosteum | - Gemeine Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | - Schlehe |
| Rhamnus catharticus | - Purgier-Kreuzdorn |
| Rhamnus frangula | - Faulbaum |
| Rosa arvensis | - Kriech-Rose |
| Rosa canina | - Hunds-Rose |
| Rosa gallica | - Essig-Rose |
| Rosa pimpinellifolia | - Bibernell-Rose |
| Salix caprea | - Sal-Weide |
| Salix purpurea | - Purpur-Weide |
| Sambucus nigra | - Schwarzer Holunder |
| Sambucus racemosa | - Trauben-Holunder |
| Viburnum lantana | - Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus | - Gemeiner Schneeball |
- 8 **Grünordnung**
- 8.1 private Grünfläche
- 8.2 zu pflanzender Baum
- Die Mindestanzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der Planzeichnung bis zu 3 m (innerhalb des Grundstücks) abweichen.
- 8.3 Pro angefangene 250 qm Baugrundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbau (s. Anleitliste Teil D 3) oder ein Obstbaum regionaltypischer Sorte anzupflanzen. Zeichnerisch festgesetzte Bäume sind anzurechnen.
- 8.4 Pflanzqualität für festgesetzte Bäume:
Laubbäume: mindestens zweiter Wuchsordnung, Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm
Obstbaum: Hochstamm mit einem Stammumfang von 10 – 12 cm.
- 8.5 Baum- und Gehölzpflanzungen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Aufnahme der jeweiligen Nutzung durchzuführen. Ausfallende Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Pflanzqualität nach spätestens einem Jahr zu ersetzen.
- 8.6 In einem 3 m breiten Streifen entlang der Grundstücksgrenze zum Straßenrand und zur freien Landschaft hin sind ausschließlich Laubgehölze zulässig. Festsetzung **A 4.4** bleibt unberührt.
- 8.7 Einfriedungen und Geländeveränderungen:
Zäune sind nur zulässig ohne durchgehenden Sockel mit mindestens 10 m Bodentiefen zwischen den Pfosten und einer maximalen Höhe über Gelände von 1,2 m. Zum öffentlichen Bereich bzw. zur Straße hin sind Zäune in Form von Holzzäunen mit senkrechten Latten (Hanichzaun oder Staketenzaun) auszuführen.
- 8.7.2 Freistehende Mauern sind nicht zulässig.
- 8.7.3 Aufschüttungen sind bis max. 1,0 m Höhe zulässig. Übergänge sind ohne Stützmauern dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Abgrabungen sind auf Versickerungsmulden beschränkt.
- 9 **Bemaßung**
- 9.1 Maßzahl in Metern, z.B. 16 m
- 9.2 Höhenkote in Meter über Normalhöhen-Null für die Fahrbahnoberkante, z.B. 477,9 ü. NNH

- 5 Boden-/ Grundwasserschutz/ Wasserwirtschaft**
- 5.1 Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage und die zentrale Abwasserentsorgungsanlage anzuschließen.
- 5.2 Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
- 5.3 Niederschlagswasser von Dachflächen darf im Bereich des Bebauungsplans „Schmiedgarten“ nicht in die Regenwasserkanalisation eingeleitet werden, sondern ist auf dem Grundstück oberflächlich zu versickern. Hierfür sind Mulden oder Mulden-Rigolensysteme geeignet. Sickerschächte sind gemäß den geltenden Regeln der Technik nicht zulässig. Die Dimensionierung der Sickeranlagen soll entsprechend der Vorgaben des DWA A 138 erfolgen.
Empfohlen werden jeweils Geländemulden an der Grundstücksgrenze, etwa 19 * 3 m, die 0,4 m, einschließlich seitlicher Bepflanzung und unterliegender Kiestrigole als Speicher.
Maßnahmen für die gezielte Rückhaltung von Niederschlagswasser, z. B. zur Begrünung von Grünflächen bzw. zum Gartenflächen (Regentonne) werden ausdrücklich empfohlen. Wasserwirtschaftliches Ziel ist die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers.
Das Versickern von Niederschlagswasser stellt einen wasserrechtlichen Benutzungszustand dar und bedarf einer förmlichen Erlaubnis. Werden die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfeststellungsverordnung (NWFFwV) und der dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) eingehalten, ist eine erlaubnisfreie Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers möglich. Für die Bemessung und Planung der Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser wird als fachliche Arbeitsgrundlage auf das Arbeitsblatt DWA-A-138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) verwiesen. Für Dachflächen und Regenwasserableitungen sind nach Möglichkeit nichtmetallische Materialien zu wählen. Soweit trotzdem metallische Werkstoffe Verwendung finden, sollen diese mit einer abtragsfreien Schutzschicht versehen sein.
- 5.4 Für einen ausreichenden Objektschutz gegen die Folgen von Starkniederschlägen werden folgende Vorkehrungen empfohlen:
- Die Ausführung der Unterkellerung sollte wasserdicht und auftriebssicher erfolgen (weiße Wanne).
- Öffnungen am Gebäude sind ausreichend hoch zu setzen (Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen etc.)
- 5.5 Durch die entstehende Bebauung darf es zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen (§ 37 WHG). Maßnahmen zur Verhinderung nachteiliger Auswirkungen auf Flächen Dritter (z.B. Rückhaltung, Flächenmodellierung) sind durch die Bauherren zu treffen.
- 5.6 Auf den hohen Grundwasserstand wird hingewiesen. Der höchste Grundwasserstand liegt bei geschätzten 120 – 140 cm. Für das Bauen im Grundwassererschwingungsbereich sowie für eine evtl. notwendige Bauwasserhaltung besteht eine wasserrechtliche Genehmigungspflicht; (zuständige Behörde ist das Landratsamt).
- 5.7 Die Erkundung des Baugrundes und die Sicherung der Bauwerke gegen Grund- und Schichtwasser obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren. Insbesondere hat der Bauherr zu überprüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwasserintritt, z.B. in Keller-räumen zu treffen sind. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen, soweit erforderlich, druckwasserdicht und auftriebssicher auszubilden.
- 6 **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, Umwehungen (Art. 31-36 BayBO).
- 7 **Alltasten**
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Alltasterverdrähtungsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Alltast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mittelungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungszweig des Materials geklärt ist.
- 8 **Immissionsschutz**
- Beim Einbau von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten (z.B. Luft-Wärmepumpen) sind die gesetzlichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten. Es ist auf den Einbau lärmloser Geräte zu achten. Der Immissionsbeitrag von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten muss in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhaltig sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die DIN 45680: 1997-03 zu beachten.
Von den nördlich und westlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen bei ordnungsgemäßer Landwirtschaft im Rahmen der guten fachlichen Praxis die üblichen, hinzunehmenden Beeinträchtigungen aus. Lärm, Geruchs- und Staubemissionen sind dabei saisonal auch während der Ruhezeiten bzw. an Wochenenden oder Feiertagen zu erwarten.
- 9 **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)
- 10 Bauvorlagen**
- Für jeden Bauantrag ist ein qualifizierter **Freiflächenplan** mit folgenden Eintragungen vorzulegen: Zufahrt, Zaun, Bäume etc.
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 Höhenrißpunkt, z.B. Kanaldeckel.
- Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 01/2018. 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
- PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
- Gemeinde Emmering, den
- Claudia Streu-Schütze, Erste Bürgermeisterin
- Verfahrensvermerke**
- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 08.06.2017 die Aufstellung/ Änderung des Bebauungsplans beschlossen und am 10.02.2022 ergänzt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.06.2017 öffentlich bekannt gemacht, die Ergänzung am 23.02.2022.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.02.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.03.2022 bis 08.04.2022 öffentlich ausgestellt.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.02.2022 wurden gleichzeitig die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB per E-Mail vom 23.02.2022 beteiligt.
 - Der geänderte/ ergänzte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.06.2022 wurde mit der Begründung in der Zeit vom bis erneut öffentlich ausgestellt.
 - Zu dem geänderten/ ergänzten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.06.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom bis erneut beteiligt.
 - Die Gemeinde Emmering hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
 - Emmering, den
 - (Siegel) Claudia Streu-Schütze, Erste Bürgermeisterin
 - Ausgefertigt Emmering, den
 - (Siegel) Claudia Streu-Schütze, Erste Bürgermeisterin
 - Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB öffentlich 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) Claudia Streu-Schütze, Erste Bürgermeisterin

NOR DEN

M = 1:500

0 5 10 15 20 25m

Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München