

Lageplan



Lageplan, ohne Maßstab, BayernAtlas © Bayer. Vermessungsverwaltung 08/2018.

Gemeinde Emmering Bebauungsplan "Schalldorf Schmiedgarten"

für alle Baugrundstücke
im Geltungsbereich gilt:
WA
WH 6,5
FH 8,5
SD 22-30°

(mögl. Bauabschnitt II)



NORIDEN
M 1: 500
bei Ausgabe im Format DIN A3

Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München

(Vor-)Entwurf
10.02.2022

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 von Wintergärten, Terrassen, Balkonen und Vordächern um max. 20 qm überschritten werden. Die festgesetzte 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 von 0,5.

- 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 Bauraums erheben (s. 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 Zaunanlagen nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind die zur Erschließung der Grundstücke erforderlichen Zugänge und Zufahrten. Ebenfalls unzulässig sind Pflanzungen und Ablagerungen, welche das Fahrbahnniveau 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 wasserundurchlässig/ sickerfähig 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 anzugleichen.









- 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 Ortgängen auf max. 1,2 m und in Balkonbereichen auf max. 1,5 m begrenzt.

- 6.1.5 Dacheinschnitte, Dachflächenfenster mit einer Größe von mehr als 1,3 qm und Dachaufbauten sind nicht zulässig; ausgenommen davon sind Zwerchhäuser/ Quergiebel gem. Festsetzung A 6.1.6 sowie Kamine und flach auf den Dachflächen angebrachte Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie. Solaranlagen sind im Neigungswinkel der Dachhaut 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.
- 6.1.6 Pro Gebäude ist ein Quergiebel oder Zwerchhaus mit einer max. Breite von 1/3 der Gebäudelänge (bezogen auf ein Einzelhaus oder eine Doppelhaushälfte) zulässig (Dachform gem. Festsetzung A 6.1.1). Quergiebel und Zwerchhäuser dürfen die Wandhöhe nach Festsetzung A 3.4.1 überschreiten. Ihre Firsthöhe muss mind. 0,5 m unter dem First des Hauptdaches zurückbleiben.
- 6.1.7 Doppelhäuser sind profiligleich mit gleicher Dachdeckung auszuführen.
- 6.2 Materialien
- 6.2.1 Als Dacheindeckung sind nur nicht-glänzende Tonziegel oder Dachsteine in Rottönen zulässig. Grautöne sind ebenfalls zulässig, sofern auf der Dachfläche Elemente zur Gewinnung von Solarenergie zum Einsatz kommen.
- 6.2.2 Für die Fassaden sind nur ruhige, helle Putzflächen sowie Sichtholzschalungen zugelassen. Grelle und bunte Farbtöne sowie spiegelnde Materialien sind nicht zulässig.

7 Verkehrsflächen, technische Erschließung

- 7.1  Straßenbegrenzungslinie
- 7.2  öffentliche Verkehrsfläche
- 7.3  öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
Zweckbestimmung:
- 7.3.1  Mischfläche / Verkehrsberuhigter Bereich
- 7.4  Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen:
Zweckbestimmung:
- 7.4.1  Elektrizität
- 7.4.2  Abwasser
- 7.5  Mit Leitungsrecht zugunsten des Erschließungsträgers zu belastende Fläche

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 Laubbaum (s. Artenliste Teil D 3) oder ein Obstbaum regionaltypischer Sorte anzupflanzen. Zeichnerisch festgesetzte Bäume sind anzurechnen.

8.4 Pflanzqualität für festgesetzte Bäume:
Laubbaum: 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 Straßenraum und zur freien Landschaft hin sind ausschließlich Laubgehölze zulässig. Festsetzung A 4.4 bleibt unberührt.

8.7 Einfriedungen und Geländeänderungen:

8.7.1 Zäune sind nur zulässig ohne durchgehenden Sockel mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit 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 (Hanichlzaun 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  16,0 Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

9.2  **477,9** Höhenkote in Meter über Normalhöhen-Null für die Fahrbahnoberkante, z.B. 477,9 m ü. NHN

B Nachrichtliche Übernahmen

1 [keine]

C Kennzeichnungen

1 [keine]

D Hinweise

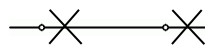
1 Planzeichen



bestehende Grundstücksgrenze



Vorschlag Grundstücksgrenzen mit Angabe der Grundstückgröße in qm (gerundet, z.B. 590)



aufzuhebende Grundstücksgrenze

581

Flurstücksnummer, z. B. 581



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 Abstandsflächentiefe (**Abstandsflächensatzung**) in ihrer jeweils gültigen Fassung (derzeit Fassung vom 21.01.2021 mit 1.Änderung vom 30.04. 2021).

3 Grünordnung

3.1 Pflanzliste

Festgesetzte Bäume und Sträucher sind aus folgenden heimischen Arten vorzusehen:

Großkronige 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

sowie alle Arten von Obstbäumen.

Sträucher

Cornus sanguinea	–	Roter Hartriegel
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

4 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.

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 oberflächennah 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 10 * 3 m, d= 0,4 m, einschließlich seitlicher Bepflanzung und untenliegender Kiesrigole als Speicher.
Maßnahmen für die gezielte Rückhaltung von Niederschlagswasser, z. B. zur Beregnung von Grünflächen bzw. zum Gartengießen (Regentonne) werden ausdrücklich empfohlen. Wasserwirtschaftliches Ziel ist die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers.
Das Versickern von Niederschlagswasser stellt einen wasserrechtlichen Benutzungsstatbestand dar und bedarf einer behördlichen Erlaubnis. Werden die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) 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 Grundwasserschwankungsbereich sowie für eine evtl. notwendige Bauwasserhaltung besteht eine waserrechtliche 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 Bauherrn. Insbesondere hat der Bauherr zu überprüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt, z.B. in Kellerräume 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, Umwehrun-gen (Art. 31-36 BayBO).

7 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

8 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)

9 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 Höhenfixpunkt, 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

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 08.06.2017 die Aufstellung/ Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom(gebilligt mit Beschluss des Gemeinderates vom) wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom (gebilligt mit Beschluss des Gemeinderates vom) wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
4. Der geänderte/ ergänzte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom, (gebilligt mit Beschluss des Gemeinderates vom) wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut öffentlich ausgelegt. Dabei wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten/ ergänzten Teilen abgegeben werden können.
5. Zu dem geänderten/ ergänzten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom (gebilligt mit Beschluss Gemeinderates vom) wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom bis erneut beteiligt. Dabei wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten/ ergänzten Teilen abgegeben werden können.
6. 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

7. Ausgefertigt

Emmering, den

(Siegel)

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

8. 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)

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