



**Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
"Am Feld II"**

Gemeinde Egming, Landkreis Ebersberg

Der Bebauungsplan umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teileflächen von Flurstücken, Fl. Nr. 1131/10, 1131/20, 1131/24, 1225/24, 1225/25 Teilfläche (Jägerweg) und 1225/2 Teilfläche (Am Feld), alle Gemarkung Egming.

Die Gemeinde Egming erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 2a, 3, 4 bis 4c, § 9, 10 und 13b, 215a i.V.m. 13 der Baugesetzliches (BauGB), der Art. 91 Abs. 1 - 3, Art. 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Bauutzungsverordnung (BauNVO), Art 4 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des vorliegenden Bebauungsplanes gültigen Fassung, diesen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung als

Satzung.



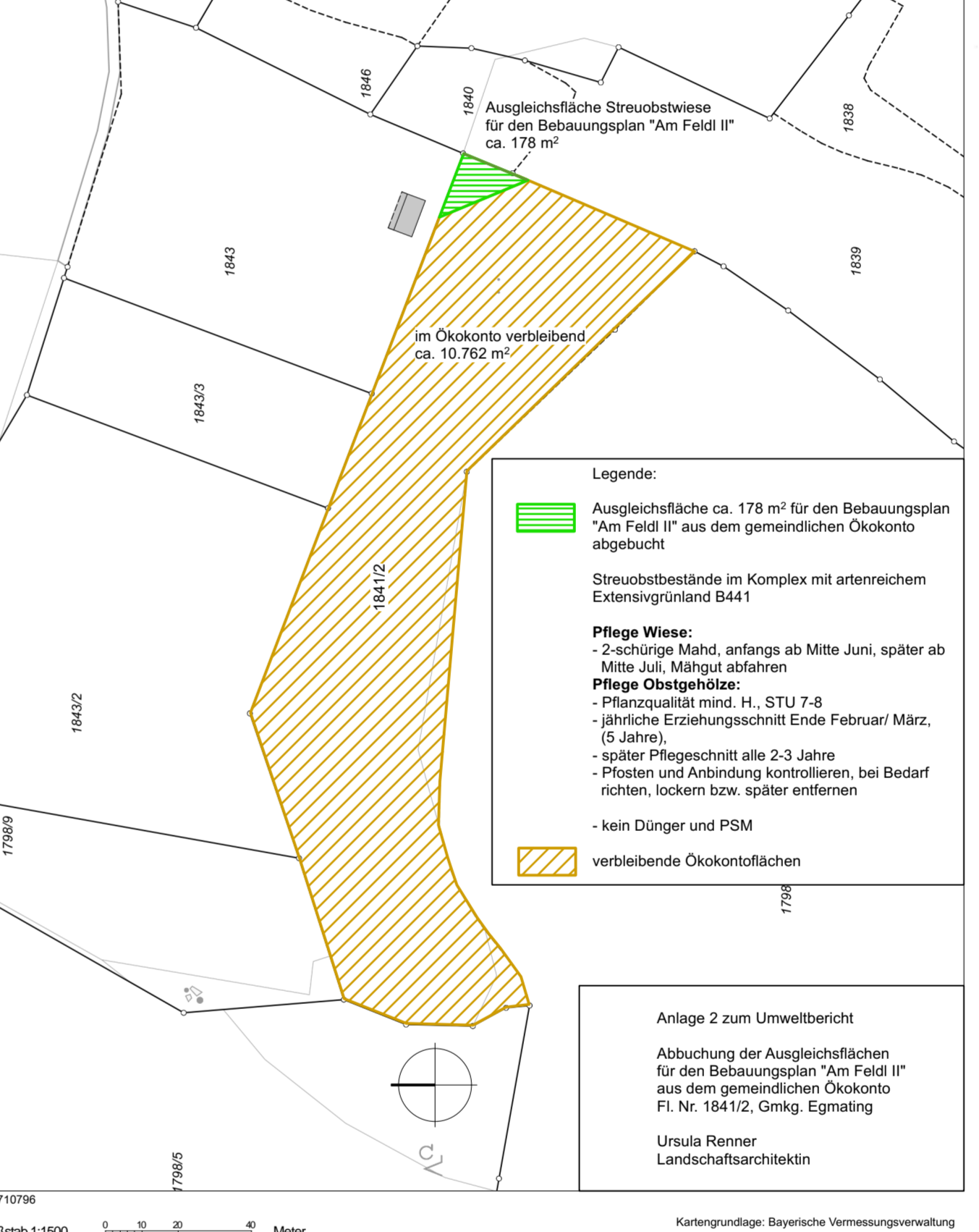
Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Hintergrund digitales Orthophoto
Planbleibet rot umrandet

- 4.5 offene Bauweise
- 5 Gestaltung der Gebäude
- 5.1 Dachgestaltung und Ausrichtung der Hauptgebäude
- 5.1.1 Hauptfriesrichtung/ Gebäudehauptausrichtung
Die Hauptfriesrichtung/ Gebäudehauptausrichtung ist parallel zu den Richtungsflächen zu stellen. Ausnahmen hiervon können bei Gebäudeteilen, die an Hauptgebäuden untergeordnet sind, zugelassen werden. Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.
Die Festsetzung gilt jeweils für das projektierte Grundstück/ für die Parzelle.
- 5.1.2 SD Symmetrisches Satteldach
- 5.1.3 30°/ 25-30° Dachneigung – zwingend bei Doppelhäusern
Dachneigung
- 5.1.4 Das Längen-/Breitenverhältnis der Hauptgebäude (Gebäuelänge zu Giebelbreite) wird auf 1,2 zu 1,0 oder schlanker festgesetzt.
- 5.1.5 10,0m Giebelbreite z.B. 10,0m
Bei der Giebelbreite von Doppelhäusern ist zwingend das eingetragene Maß im jeweiligen Bauteil (z.B. 10 m) einzuhalten.
Die Giebelbreite ist als Ansichtsbreite der jeweiligen Giebelfassade definiert.
- 5.1.6 Dachdeckung:
kleinteilige Dachplatten in roten bis braunen bzw. grauer/ anthrazitgrauen Farbtönen und/ oder Dachgrünung.
- 5.1.7 Sonderdachformen sind für untergeordnete Bauteile gem. Art. 6 Abs. 6 BayBO zulässig und können auch mit glatten transparenten Materialien oder in Metall gedeckt werden.
- 5.1.8 Solaranlagen in der Dachfläche sind zulässig;
aufgeständerte Solaranlagen sind nur in der Neigungsrichtung der Dachfläche zulässig, wobei die Firsthöhe nicht übergangen werden darf
- 5.2 Dachaufbauten/ Querriegel
Dachaufbauten sind nach Art. Form, Maßstab, Werkstoff und Farbe dem übrigen Gebäude anzupassen.
Dachaufbauten sind als Schiepp-, Satteldachgauben und als Zwerchgiebel zulässig, wenn ihre Länge 60 %, bei Zwerchgiebeln und Satteldachgauben 40 % der Dachlänge je Seite nicht überschreitet. Der Abstand der Dachaufbauten vom Organg muss mindestens 2 m, untereinander mindestens 1 m messen, vom First sind mindestens 0,5 m und von der Traufe mindestens 0,9 m Abstand einzuhalten.
Dacheinschnitte sind unzulässig. Die Gesamtbreite von Dachgauben darf 60 % der Gebäudebreite nicht überschreiten.
Für Querriegel gelten die o. g. Bemessungen und Dachformen analog.
Dachaufbauten/ Querriegel unterliegen nicht der Wandhöhenbeschränkung.
Schematische Darstellung (nicht zur Maßentnahme geeignet):

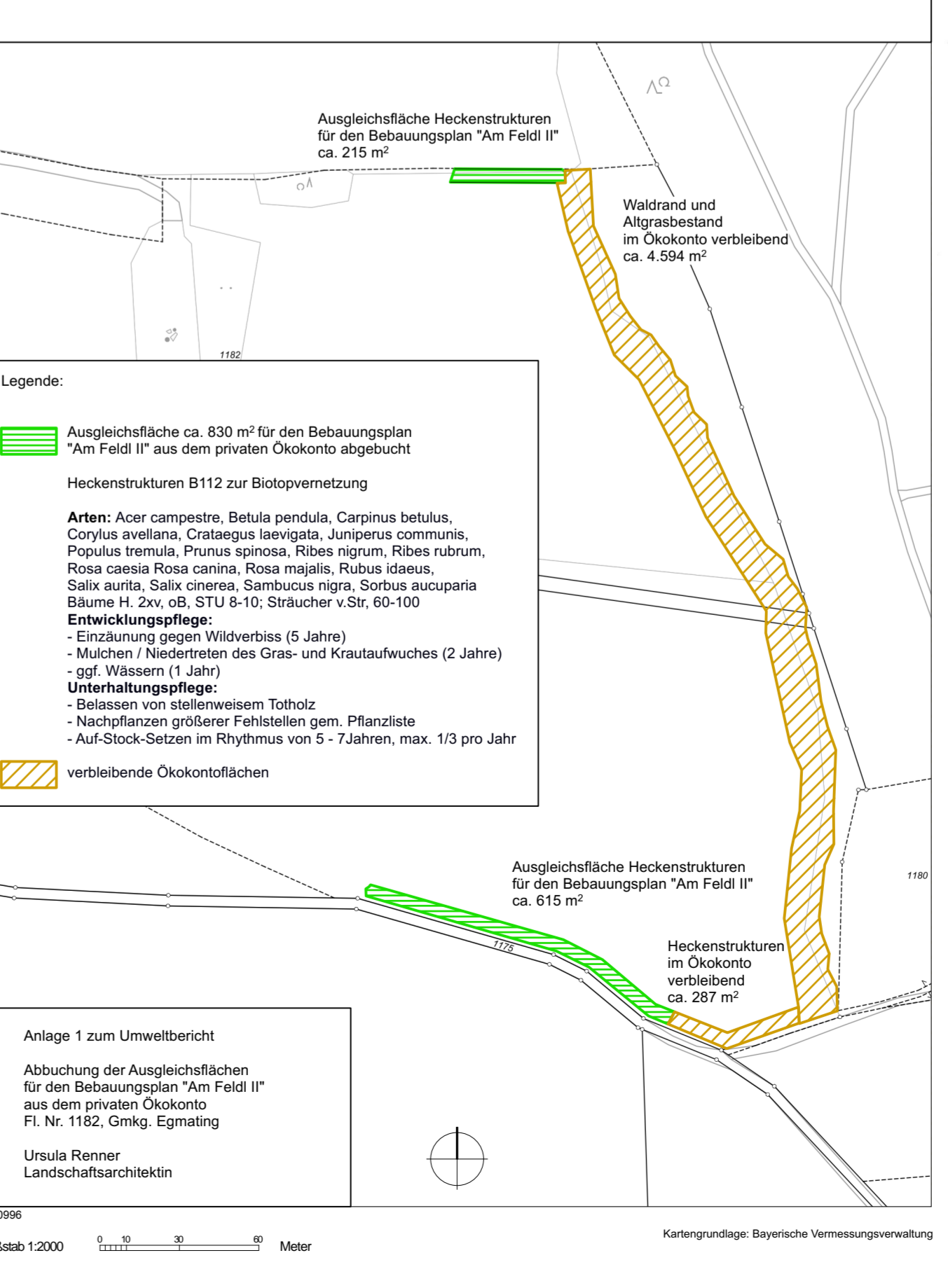
- 6.4 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und verfahrensfreie Gebäude gem. Art. 57 Abs. 1 BayBO sind zulässig bis zu einer Grundfläche von 3 % der Grundstücksfläche, auch außerhalb der Baugrenzen und Baulinien. Sollte die errechnete Grundfläche weniger als 12 m² betragen, ist dennoch eine Grundfläche von 12 m² zulässig.
- 7 Verkehrsflächen und Erschließung
- 7.1 Öffentliche Verkehrsfläche
- 7.2 Schichtfreie
Die Flächen sind von Bewattung freizuhalten und die Bepflanzung und Einriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht übersteigen. Die Bepflanzung ist so zu pflegen, dass eine Höhenüberschreitung in den gekennzeichneten Bereichen ausgeschlossen ist.
- 8 Grünordnung
- 8.1 Öffentliche Grünfläche
Die Einsaat hat mit einem autochthonen Saatgut der Region 17, bestehend aus 70 % Kräutern und 30 % Getreide zu erfolgen.
Keine Ablagerungen und keine baulichen Anlagen zulässig
- 8.2 Zweckbestimmung Verkehrsgrünfläche
Baum zu pflanzen: standortgerechter Großbaum nach Artenliste geringfügige Abweichungen bis 1m vom vorgesehenen Standort sind zulässig
- 8.3 Es ist je angefangene 300 m Grundstücksfläche mindestens ein Kleinbaum nach Artenliste oder ein Obstbaum zu pflanzen.
- 8.4 Heckpflanzungen sind nur mit standortgerechten und heimischen Gehölzen zulässig.
- 8.5 Die Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode (Frühjahr/Herbst) durchzuführen. Die zu pflanzenden Gehölze sind zu erhalten und bei Ausfall nachzupflanzen.
- 8.6 Alle Flächen der Baugrundstücke, die nicht für zulässige bauliche Anlagen genutzt werden, sind vollständig zu bepflanzen oder einzusäen und dauerhaft zu erhalten. Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichen Belägen, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien, sind unzulässig.
- 8.7 Artenliste:
Für die durch Pflanzzeichen bzw. Text festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind Arten aus der nachfolgenden Liste zu verwenden.
- 8.7.1 Heimische Laubbäume, Wuchsklasse 1
Hochstamm, 3 x verschult, mit Drahtballen, 16 - 18 in der Ortsreinigung zudem zulässig:
Solitär, 3 x verschult, mit Drahtballen, 200 - 250
Acer campestre
Alnus incana
Carpinus betulus
Prunus avium
Prunus padus
Sorbus aria
Sorbus aucuparia
Feldahorn
Waldreife
Hainbuche
Vogelkirsche
Traubeneiche
Mehlbere
Eberesche
Roter Hartnagel
Haselnuss
Weißdorn
Pflaumenblüte
Liguster
Schwarzer Hühner
Heckenrose
Weide
Woliger Schneeball
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Eunonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Prunus spinosa
Rosa spec.
Salix caprea
Sambucus nigra
Lonicera xylosteum
Salix spec.
Viburnum lantana
Viburnum opulus

- 10.2 Höhere Geländesprünge als die genannten, sind innerhalb der Baugrundstücke durch Gefälle oder Abstüchungen entlang der Grundstücksgrenzen zu überbrücken.
Die Anschnitte der Nachbargrundstücke sind zu berücksichtigen, d. h. die Fußpunkte von Böschungen oder Stützmauern sind höhenbündig mit dem natürlichen Gelände der Nachbargrundstücke auszuführen.
- 10.2 Offene Lichtgräben ohne Rostabdeckung zur Belichtung der Kellergeschosse sind zulässig bis zu einer Länge von maximal 4,00 m und einer lichten Weite zur Außenwand an der Böschungskrone von max. 3,00 m. Bei der Abstandsflächenberechnung sind die Lichtgräben nicht zu berücksichtigen.
- 11 Einfriedungen
- 11.1 Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind sockellos und nur mit senkrechten Stäben in Holz oder Metall zulässig, ausgenommen das Material für Zaun- und Torposten. Zäune sind zu 50% offen und/oder transparent zu gestalten. Kunststoffbänder u. ä. sind nicht zulässig.
- 11.2 Zwischen den Grundstücken sind auch Maschensträhnzäune sockellos und mit lockerer Hinterpflanzung mit heimischen Sträuchern (siehe Artenliste) zulässig.
- 11.3 Einfriedungsabschnitte als Mauermaße, Gabionen oder geschlossene Holzmauern sind zulässig bis 5,00 m Länge, maximal einmal je Grundstücksseite und max. zweimal je Parzelle, nicht jedoch an gemeinsamen Garagenzufahrten.
- 11.4 Die Höhe der Einfriedung darf max. 1,20 m ab Geländeoberfläche betragen.
- 11.5 Garagenzufahrten dürfen entlang der Straße nicht eingefriedet werden. Toranlagen müssen einen Mindestabstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzung einhalten.
- 11.6 Einfriedungen mit Zäunen sind mit einem Mindestabstand von 15 cm zur Grundstücksgrenze auszuführen. Die zulässigen Mauermaße, Gabionen und geschlossenen Holzmauern sind davon ausgenommen.
- B Hinweise
- 1. Bestehende Grundstücksgrenzen
- 2. 1131/10 Flurstücksnummer (z. B. 1131/10)
- 3. - - - - - Projektierte Grundstücksgrenzen
- 4. Parzellennummer (z. B. 1)
- 5. 5,0 Maßzahl (z. B. 5,0 m)
Die Vermessung der Baumrisse ist reaktionell und hat keinen Einfluss auf die Zulässigkeit der Baukörperpläne und die Abstandsflächenberechnung
- 6. Wasserwirtschaft
Sämtliche Vorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage und die Abwasserbeseitigungsanlage des Zweckverbandes Ver- und Entsorgung München Ost (VEMO) anzuschließen.
Auf die Broschüre der BKK „Empfehlungen bei Sturzfällen“ wird verwiesen.

Ausgleichsflächen für den Bebauungsplan "Am Feld II" aus dem gemeindlichen Ökoko



Ausgleichsflächen für den Bebauungsplan "Am Feld II" aus dem privaten Ökoko



C Verfahren

- 1. **Aufstellungsbeschluss:**
Der Gemeinderat der Gemeinde Egming hat in der Sitzung vom 11. 11. 2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13b BauGB als Bebauungsplan zu Wohnbauzwecken in Stadt- und Ortsrandlagen im beschleunigten Verfahren beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. **Frühzeitige Behördenbeteiligung:**
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 16.11.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 20.12.2021 bis 28.01.2022 beteiligt.
- 3. **Frühzeitige öffentliche Auslegung:**
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 16.11.2021 wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 20.12.2021 bis 28.01.2022 öffentlich ausgestellt. Die frühzeitige Beteiligung wurde am 15.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
- 4. **Behördenbeteiligung nach § 215a BauGB mit der Vorprüfung des Einzelfalles:**
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 23.05.2024 bis 24.06.2024 beteiligt.
- 4. **Behördenbeteiligung:**
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 08.05.2024 wurde die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.05.2024 bis 24.06.2024 beteiligt.
- 5. **Öffentliche Auslegung:**
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 08.05.2024 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.05.2024 bis 24.06.2024 öffentlich ausgestellt. Dies wurde am 21.05.2024 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist vorgebracht werden können.
- 6. **Satzungsbeschluss:**
Der Gemeinderat der Gemeinde Egming hat mit Beschluss vom 10. Dez. 2024 den Bebauungsplan mit Begründung i. d. F. vom 10. Dez. 2024 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Egming, den 17. Dez. 2024 (Siegel) Ingoborg Heiler, Erste Bürgermeisterin
Egming, den 17. Dez. 2024 (Siegel) Ingoborg Heiler, Erste Bürgermeisterin
- 7. **Ausfertigung:**
Egming, den 17. Dez. 2024 (Siegel) Ingoborg Heiler, Erste Bürgermeisterin
- 8. **Bekanntmachung:**
Die ortsübliche Bekanntmachung über den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan erfolgte am 18. Dez. 2024. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit dem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Egming, Schönstraße 24, 85658 Egming, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
Auf die Rechtsfolgen des § 4 und der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.
Nach § 10 Abs. 3 BauGB tritt der Bebauungsplan am Tage der Bekanntmachung in Kraft.
Egming, den 18. Dez. 2024 (Siegel) Ingoborg Heiler, Erste Bürgermeisterin

**Bebauungsplan zu Wohnbauzwecken in Stadt- und Ortsrandlagen mit integrierter Grünordnung
„Am Feld II“**

Gemeinde Egming, Landkreis Ebersberg

Fertigungsdaten: 16.11.2021, 08.05.2024, 10.12.2024, Egming, den 17. Dez. 2024

Entwurfsverfasser: Falkenberg, den 17. Dez. 2024

Ingoborg Heiler, Erste Bürgermeisterin
Architekt Hans Baumann & Freund
Schönstraße 24, 85658 Moosach
www.falkenberg.de