

Gemeinde Egmating

Gemeinde Egmating
Lkr. Ebersberg

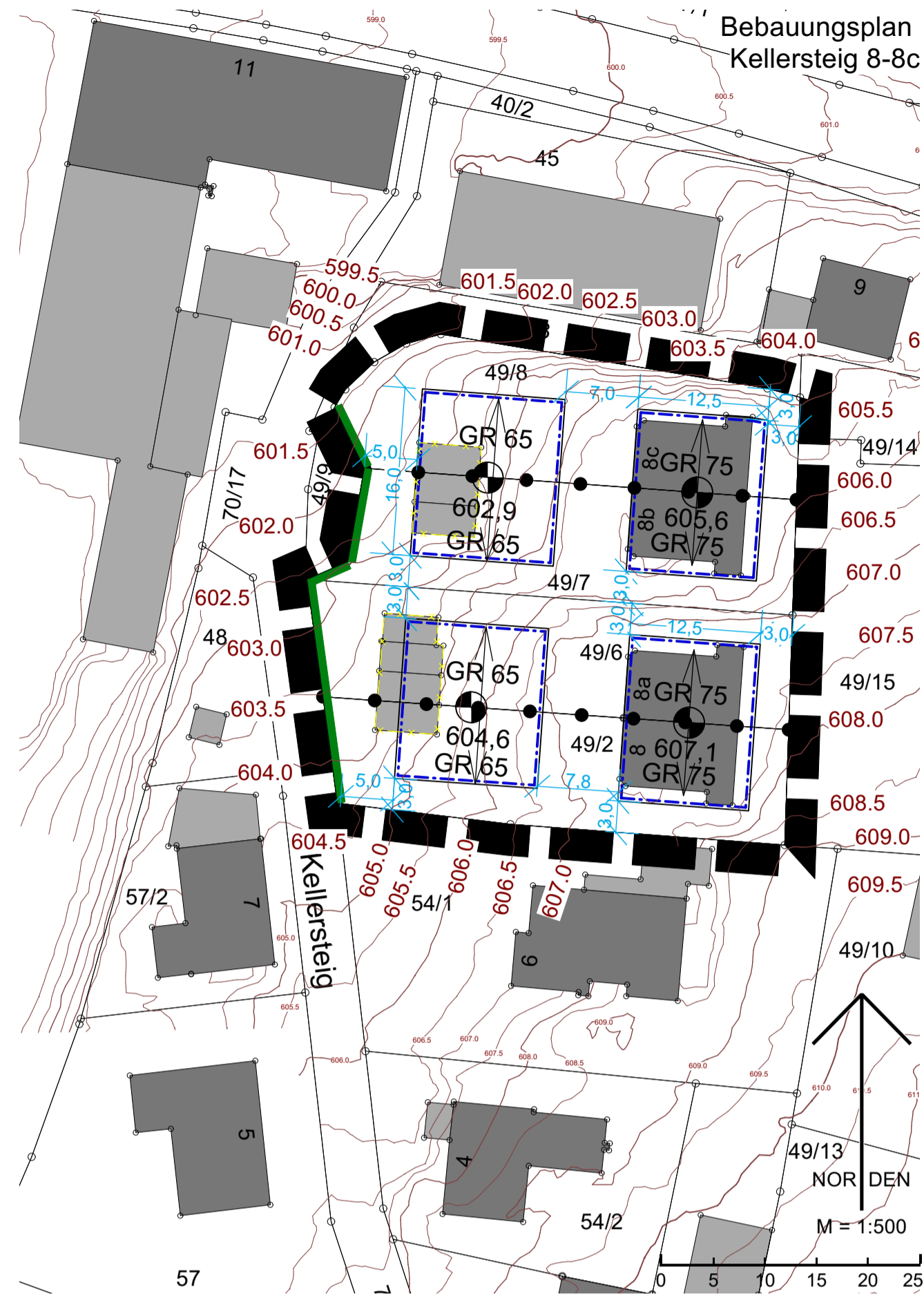
Bauleitplanung Einfacher Bebauungsplan
Kellersteig 8-8c

Planung 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

Bearbeitung Dörr QS: Jäger

Aktenzeichen EGM 2-25

Plandatum 16.12.2025 (Satzungsbeschluss)
24.06.2025 (Entwurf)



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 10/2024
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet



4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

4.1 nur offene Bauweise zulässig

4.1.1 nur Doppelhäuser zulässig

4.2 Baugrenze

4.3 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Außentreppe, Vordächer und Balkone ausnahmsweise um bis zu 1,5 m überschritten werden. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Terrassen und Terrassenüberdachungen ausnahmsweise um bis zu 3,0 m überschritten werden.

5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

5.1 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO mit einer Fläche von 15 m² sowie Garagen, Carports und offene Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl ist zu beachten.

5.2 Die zulässige Wandhöhe für Garagen/ Carports und Nebenanlagen wird mit max. 3,0 m festgesetzt. Sie wird gemessen von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

6 Bauliche Gestaltung

6.1 nur symmetrisches Satteldach zulässig

6.1.1 festgesetzte Hauptfirstrichtung

6.1.2 Die Dachneigung beträgt 24° bis 30°. Der Dachüberstand beträgt trauf- und giebelseitig min. 0,5 m.

6.1.3 Die Dachflächen sind mit Dachsteinen oder Ziegeln im Farbton rot, rot-braun oder anthrazit auszuführen. In die Dacheindeckung integrierte Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind hiervon ausgenommen.

6.1.4 Quergiebel sind bei einer Dachneigung von 30° zulässig. Sie dürfen die festgesetzte Wandhöhe überschreiten. Die Breite von Quergiebeln beträgt max. 3,0 m Außenmaß, der Abstand zum Organg und zur Grundstücksgrenze beträgt mind. 2,0 m. Die Oberkante (First) von Quergiebeln muss mind. 0,5 m unter dem First des Hauptdaches zurückbleiben. Die Dachneigung entspricht der des Hauptdaches.

6.1.5 Dacheinschnitte sind unzulässig.

6.1.6 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind in Verbindung mit Gebäuden nur auf dem Dach und an der Fassade bzw. Brüstungselementen zulässig. Auf geneigten Dächern sind sie nur mit max. 0,2 m Abstand zur Dachhaut zulässig.

lagen zur Versickerung des von Dachflächen abfließenden Niederschlagswassers ist eine Erlaubnispflicht nach § 8 Abs. 1 WHG i.V.m. § 1 NWFriV erforderlich.

C Hinweise

1 bestehende Grundstücksgrenze

2 Flurstücksnummer, z.B. 49/2

3 bestehende Bebauung (Haupt- und Nebengebäude)

4 Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 495,5 m ü. NHN (Höhen über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016 (Statuszahl 170))

5 Auf die Beachtung folgender Satzungen und Verordnungen der Gemeinde Egmating in ihrer jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen:

- Stellplatzverordnung
- Baumschutzverordnung

6 Grünbestände

6.1 Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die R SBB „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

6.2 Artenschutz

6.3 Gehölzrodungen und -fällungen in der Brut- und Vegetationszeit vom 01. März bis 30. September sind zu vermeiden. Der allgemeine Artenschutz ist hierbei zu beachten. Während der Brutzeit ist durch einen qualifizierten Sachverständigen zu prüfen, ob Gehölze als Lebensstätte geschützter Arten genutzt werden.

6.4 Schutz von Insekten und Fledermäusen

Für die Beleuchtung der Freiflächen und Straßenräume sollen nur LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von 2.700 bis 3.000 Kelvin oder Natriumdampflampen verwendet werden. Der Lichtstrahl soll nach unten gerichtet werden (Full-Cut-Off, voll abgeschirmte Leuchtgehäuse, FCO). Die Leuchtgehäuse sollen gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt werden (Schutzart IP 54, staub- und spritzwassergeschützte Leuchte oder nach dem Stand der Technik vergleichbar). Die Oberflächentemperatur der Leuchtgehäuse soll 60 °C nicht übersteigen. Die Lichtpunkthöhe soll 4,5 m nicht überschreiten.

- Öffnungen an den Gebäuden (Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen etc.) sollten vor dem Eindringen von Wasser geschützt werden.
- Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.
- Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist im Zweifelsfall durch Sickertests zu überprüfen.
- Die Errichtung unterirdischer Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen) und die naturnahe Nutzung des Niederschlagswassers werden empfohlen.
- Unbelasteter Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben der §§ 6-8 BBodSchV zu verwerten. Der unbelastete belebte Oberboden und ggf. kulturfähiger Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder ihrer Nutzung zuzuführen.

11 Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen (Teil A) Bezug nehmen, sind im Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr.6, 10787 Berlin erschienen und bei allen DIN-Normen-Ausgestellen kostenfrei einzusehen. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich.

- Deutsches Patent und Markenamt, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München, <http://www.dpma.de>

- Hochschule München, Bibliothek, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße 13d, 80335 München, <http://www.fh-muenchen.de>

Sie werden außerdem in der Verwaltungsgemeinschaft Glonn, Marktplatz 1, 85625 Glonn zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 10/2024. 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.

Satzung

Die Gemeinde Egmating erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9, 10 und 13a 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

1.2 Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen, hier: Maß der baulichen Nutzung

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 **1 Wo** Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 **GR 65** zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 65 qm

3.1.1 Für Außentreppe, Vordächer, Balkone und Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche von 20 m² festgesetzt.

3.1.2 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,65 überschritten werden.

3.2 **602,9** Höhenkote in Meter über Normalhöhen-Null, Höhenbezugspunkt für die Bemessung der max. zulässigen Wandhöhe, z.B. 602,9 m ü. NHN (Höhen über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016 (Statuszahl 170))

3.3 **WH 4,7** maximal zulässige Wandhöhe in Meter
Die Wandhöhe wird gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

3.4 Der Erdgeschoss-Rohfußboden liegt mindestens 0,3 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt.

3.5 Abgrabungen und Aufschüttungen sind in Bezug zum nächstgelegenen Höhenbezugspunkt durchzuführen. Abgrabungen dürfen das Höhenniveau des nächstgelegenen Höhenbezugspunktes nicht unterschreiten. Aufschüttungen dürfen das Höhenniveau des nächstgelegenen Höhenbezugspunktes nicht überschreiten.

3.6 Stützmauern sind lediglich bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Sie dürfen das Gelände um maximal 0,3 m überragen.

6.2 Doppelhäuser sind profiligleich, mit gleicher Dachneigung, ohne Versatz und mit gleicher Dacheindeckung auszuführen.

7 Verkehrsflächen

7.1 Straßenbegrenzungslinie

8 Naturschutzfachliche Minimierungsmaßnahmen

8.1 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu gestalten und nicht zu versiegeln. Nicht begründete Steingärten sowie ähnlich eintönige Flächennutzungen mit hoher thermischer oder hydrologischer Last oder erheblich unterdurchschnittlichem ökologischem oder wohnklimatischem Wert sind unzulässig (Verbot von Stein- oder Schotterflächen zur Gartengestaltung).

8.2 Je vollendeter 200 m² Baugrundstücksfläche ist ein Obstbaum regionaltypischer Sorte in der Pflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 10 bis 12 cm zu pflanzen. Es ist ein Pflanzabstand von mindestens 6 m zwischen den Gehölzen eines Baugrundstückes einzuhalten. Bestehende Gehölze, die den Anforderungen an die festgesetzte Mindestpflanzqualität entsprechen, sind anzurechnen.

8.3 Öffnungslose Fassaden von Nebengebäuden sind mit Klettergehölzen zu begrünen.

8.4 Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Mindestpflanzqualität spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.

8.5 Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von 10 cm auszuführen.

9 Bemaßung

9.1 Maßzahl in Metern, z.B. 3,0 m

B Nachrichtliche Übernahmen

1 Trinkwasserschutzgebiet (im Lageplan)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig innerhalb der „weiteren Schutzzone III C“ des „Trinkwasserschutzgebietes im Bereich von Oberframmern und Egmating für die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinden Oberframmern und Egmating“ (Verordnung des Landratsamtes Ebersberg vom 22.02.2022). Eingriffe in den Untergrund, insbesondere Aufschlüsse oder Veränderungen der Erdoberfläche, auch wenn Grundwasser nicht aufgedeckt wird, sowie Bohrungen, nur bis zu einer Tiefe von 5 m, sind zulässig. Für die Errichtung und Erweiterung von An-

7 Denkmalschutz

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gemäß Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 24.02.2025 eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

8 Immissionschutz

Landwirtschaft

Es kann zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen durch die Landwirtschaft kommen. Diese können auch zur üblichen Ruhezeit, am Wochenende, Sonn- und Feiertagen auftreten. Sie sind im ortsüblichen Umfang zu dulden.

Klima- und Heizgeräten
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 lärmärmerer Geräte zu achten. Der Immissionsbeitrag von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten sollte sinnvollerweise (ohne Kenntnis der Vorbelastung) 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. 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 den Schallrechner des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (LAU) sowie die Broschüre „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – Für eine ruhige Nachbarschaft“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt hingewiesen. Alle Veröffentlichungen sind im Internet eingestellt.

9 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, sind unverzüglich das Landratsamt Ebersberg, Sachgebiet 44 - Fachbereich Bodenschutz und das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Sachgebiet Altlasten 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.

10 Wasserwirtschaft und Bodenschutz

- Der Bauwerber hat seine Gebäude eigenverantwortlich vor dem Einfluss von Grund- und Oberflächenwasser zu schützen. Oberflächenwasser darf nicht zum Schaden Dritter umgeleitet werden.
- Mit Hang- und Schichtwasser sowie wild abfließendem Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen ist zu rechnen. Keller und Lichtschächte sollten wasserdicht und auftriebsicher ausgeführt werden.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 15.10.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.10.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.06.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.07.2025 bis 25.08.2025 im Internet veröffentlicht und zusätzlich durch öffentliche Auslegung zur Verfügung gestellt.

3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.06.2025 und zur Begründung wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.07.2025 bis 25.08.2025 eingeholt.

4. Die Gemeinde Egmating hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 16.12.2025 den Bebauungsplan in der Fassung vom 16.12.2025 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Egmating, den 17. Dez. 2025



Inge Heiler
Erste Bürgermeisterin, Inge Heiler



Egmating, den 17. Dez. 2025



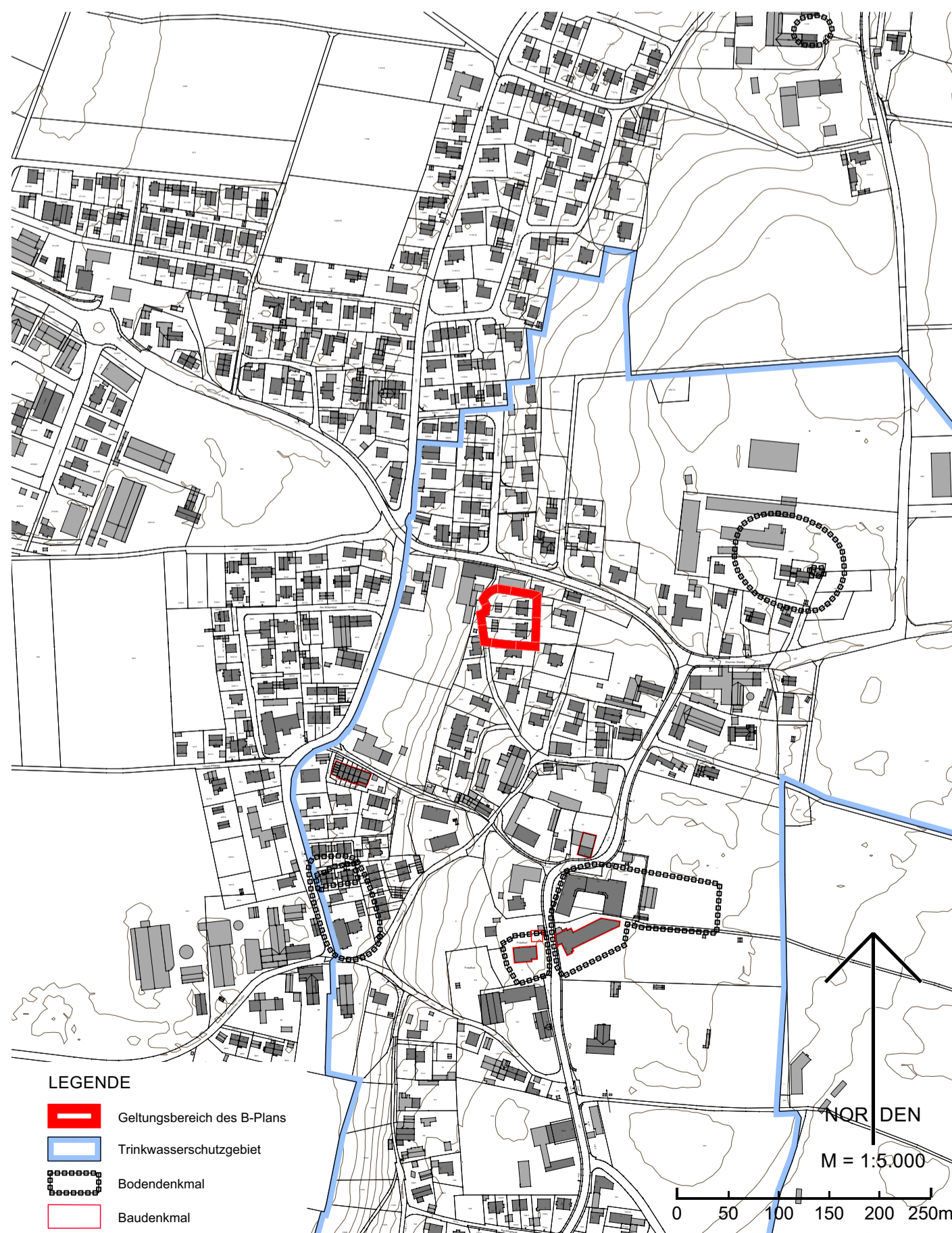
Inge Heiler
Erste Bürgermeisterin, Inge Heiler

6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 29. April 2025 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.

Egmating, den 29. April 2025



Inge Heiler
Erste Bürgermeisterin, Inge Heiler



Lageplan M 1:5.000. Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 10/2024.