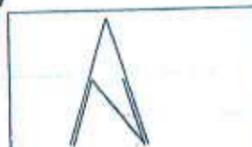


378

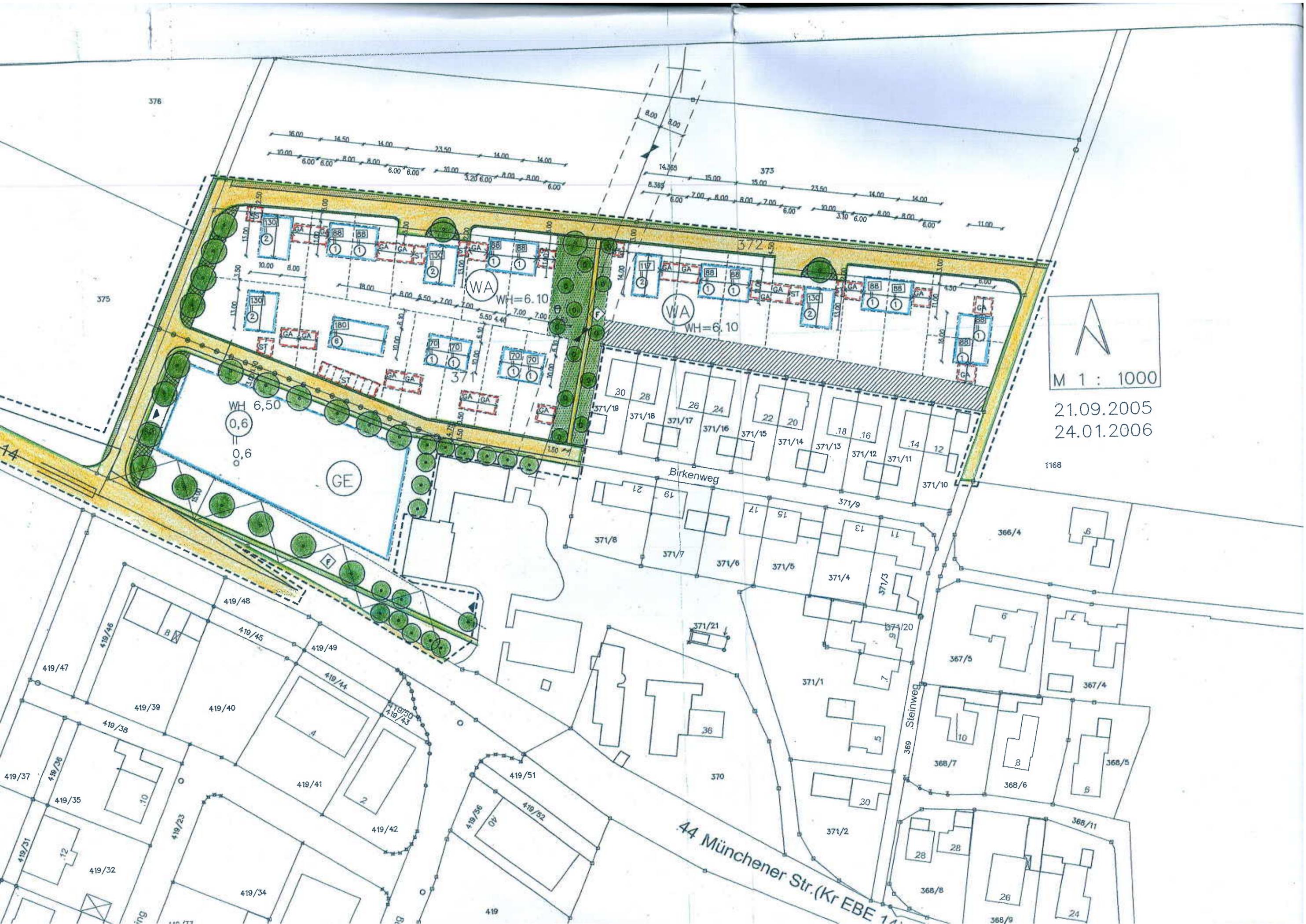
375



M 1 : 1000

21.09.2005  
24.01.2006

1168



Gemeinde:

**EGMATING**

VG Glonn, Lkr. Ebersberg

Bebauungsplan mit  
integriertem Grünordnungsplan:

Am Birkenweg

Grünordnungsplan:

Dipl. Ing. (FH) Regine Müller  
Landschaftsarchitektin  
Finkenweg 14 ½  
85665 Moosach

Planfertiger:

Architekturbüro Seiz  
Keltenring 12  
85658 Egming

Plandatum:

26.07.2005  
21.09.2005  
24.01.2006

Die Gemeinde Egming erläßt aufgrund §§ 2 , 9 und 10 Baugesetzbuch -BauGB-,  
Art.98 Bayerische Bauordnung -BayBO- und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat  
Bayern -GO- sowie Art. 3 Bayerisches Naturschutzgesetz -BayNatSchG- diesen  
Bebauungsplan als

**S a t z u n g**

# A. FESTSETZUNGEN

## 1.0 Geltungsbereich

1.1 - - - - - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

## 2.0 Art der baulichen Nutzung

2.1 

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

2.2 

Gewerbegebiet gem. § 8 BauNV mit folgenden besonderen Regelungen:

Schallimmissionsschutz

Gewerbegeräusche:

Das Plangebiet ist im GEE nach § 1 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert.

Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen je m<sup>2</sup> Grundfläche innerhalb der Baugrenzen folgende immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel nicht überschreiten:

in Richtung Osten:	tagsüber	$L_{WA} = 54 \text{ dB(A)/m}^2$
	nachts	$L_{WA} = 39 \text{ dB(A)/m}^2$

in Richtung Norden:	tagsüber	$L_{WA} = 60 \text{ dB(A)/m}^2$
	nachts	$L_{WA} = 45 \text{ dB(A)/m}^2$

Der Nachweis der Einhaltung der sich aus den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln ergebenden zulässigen Geräuschimmissionsanteile der einzelnen Betriebe ist nur für Immissionsorte in Schallausbreitungsrichtung nach Norden und Osten (geplantes allgemeines Wohngebiet bzw. bestehendes reines Wohngebiet) zu führen.

Die Festsetzung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel gilt nicht in Bezug auf Immissionsorte innerhalb des Gewerbegebietes.

Innerhalb des Gewerbegebietes ist bei der Planung der Betriebsanlagen darauf zu achten, dass auf den jeweiligen unmittelbaren Nachbargrundstücken innerhalb des Gewerbegebietes an den nächstgelegenen Nachbarimmissionsorten (Fenster von Aufenthaltsräumen) bzw., wenn das Nachbargrundstück nicht bebaut ist, an den nächstgelegenen Baugrenzen die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete gemäß 6.1 b TA Lärm eingehalten werden.

## Baulicher Schallschutz

An allen Fassaden und Dachflächen im GE, hinter denen sich schutzbedürftige Räume im Sinne von Anmerkung 1 in 4.1 der DIN 4109 (Nov. 1989) befinden, sind bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden.

Für Festlegungen der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist im gesamten Gewerbegebiet Lärmpegelbereich IV gemäß Tab. 8 der DIN 4109 zugrunde zulegen.

Für Schlaf- oder Kinderzimmer im Gewerbegebiet sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

### **Hinweise**

Gewerbegeräusche:

Mit dem Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens kann die Genehmigungsbehörde den Nachweis fordern, dass die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel durch das entsprechende Vorhaben nicht überschritten werden. Der Nachweis ist für die in den Festsetzungen genannten Immissionsorte zu führen.

Die Berechnung der zulässigen Immissionsanteile je Betriebsgrundstück ist nach dem überschlägigen Verfahren nach G1.4 in Abschnitt A.2.4 der TA Lärm mit  $K_0 = 0$  dB durchzuführen.

Auf die Nachweise kann (in Rücksprache mit der Unteren Immissionsschutzbehörde) verzichtet werden, wenn offensichtlich ist, dass es sich um einen nicht störenden, geräuscharmen Betrieb (z.B. nur Büronutzung) handelt.

### **Nicht zulässig sind:**

Betriebe, die unter die Gefahrenklasse II und III der „Richtlinien für den Strahlenschutz der Feuerwehren“ fallen.

(Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministerium des Inneren vom 16. August 1984 Nr. I D 1 - 3082 12/7)

Betriebe, die nach der Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen (4.BImSchV in der zuletzt gültigen Fassung) einer Genehmigung bedürfen.

Tankstellen

Vergnügungsstätten

Beherbergungsbetriebe.

Fuhr- und Fahrbetriebe

### 3.0 Baugrenzen, Bauweise, Maß der baulichen Nutzung

3.1 

Baugrenze

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen und Grundflächen nach Ziffer 3.4 festgesetzt. Vor- und Rücksprünge von diesen Baugrenzen in geringfügigen Ausmaß (z.B. Erker, Balkone, Wintergärten) bis max. 1,5 m Tiefe sind gem § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässig.

3.2 

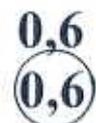
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Garagen

3.3 

Fläche für Stellplätze

3.4 

maximal überbaubare Grundfläche in Quadratmeter z.B. 88 qm, soweit diese nicht durch Baugrenzen eingeschränkt wird. Flächen von Balkonen, Garagen und Nebenanlagen bleiben hierbei unberücksichtigt. Flächen der Zufahrten sind so gering wie möglich zu halten.

3.5 

maximale Grundflächenzahl, z.B. 0,6

maximale Geschosflächenzahl, z.B. 0,6

3.6 

Anzahl der Vollgeschosse maximal zulässig, II = 2 Vollgeschosse. Die Doppelhaushälften sind profilgleich und ohne Versatz auszuführen.

3.7 

vorgeschriebene Firstrichtung

3.8 

maximale Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude, z.B. 1 Wohneinheit.

3.9 **WH = 6,10**

max. Wandhöhe in Meter, z.B. 6,1 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgesetzten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum Abschluss der Wand. Bei Einzelhäusern wird an der Talseite am tiefsten Punkt, bei Doppelhäusern an der gemeinsamen Grundstücksgrenze talseitig gemessen. Die maximale Wandhöhe beträgt bei Einzelhäusern und Doppelhäusern 6,10 m. Im Gewerbegebietsteil beträgt die maximale Wandhöhe 6,5 m.

3.10 

Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt.

3.11 

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung.

3.12 

Bauverbotszone

3.13 

Sichtflächen

Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,8 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

3.14 **Abstandsflächen**

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBo sind einzuhalten und auch bei Teilungen zu berücksichtigen.

#### 4.0 **Bauliche Gestaltung**

Gestalterische Festsetzungen gemäß Art. 91 BayBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB.

4.1 **Höhenlage**

Das Gelände ist dem Verlauf der Straßen anzupassen, dem festgelegten Gelände widersprechende Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.

4.2 **Dachgestaltung im WA**

Vorgeschrieben sind gleichschenkelige Satteldächer mit einer Neigung von 28-32°. Als Dacheindeckung dürfen nur ziegelrote kleinteilige Dachplatten verwendet werden.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Dachgauben sind nur bei einer Dachneigung von 30-32° zulässig. Quergiebel haben sich dem Hauptbaukörper unterzuordnen.

Dachflächenfenster oder Solarelemente sind bis zu einer Rohbaueinzelgröße von 1,00 qm und einer Gesamtbreite bis 20 v. H. der Dachlänge möglich. Mehrere Fenster oder Solarelemente auf gleicher Dachseite sind im gleichen Format und höhengleich in die Dachfläche einzufügen. *(siehe Ergänzungsbeschluss)*

Die Dachüberstände bei den Wohngebäuden müssen

an den Giebelseiten 80 - 120 cm betragen und an den Traufseiten mindestens 60 - 100 cm. Bei untergeordneten Nebengebäuden, Garagen und Anbauten hat sich die Dachform dem Hauptgebäude anzupassen. Abgesetzte Dachflächen von Windfängen, Freisitzen u. ä. sind auch als angepultete Dächer zulässig, wobei sie durch Absetzen der Dachfläche vom Hauptgebäude deutlich zu trennen sind. (Mindestabstand zwischen Hauptdach und abgeschlepptem Dach 0.80 m).

#### 4.2.1 Dachgestaltung im GE

Vorgeschrieben sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 20 - 25 Grad. Als Material zur Dacheindeckung sind naturrote Tondachziegel oder Betondachsteine in gleicher Farbe zu verwenden.

Bei Hallen und großen Baukörpern können auch großflächige Eindeckungen, wie zum Beispiel Wellfaserzementplatten in entsprechender Ziegelfarbe ausgeführt werden.

Die Firstrichtung muss parallel zur Traufseite verlaufen, außerdem muss der First immer entlang der Gebäudelängsseite verlaufen.

Belichtung durch Dachflächenfenster ist bis 15% der Dachfläche zulässig.

Die Dachflächenfenster sind ab einer Größe von 1,5 qm zu unterteilen.

Dachgauben sind nicht zulässig.

Quergiebel haben sich dem Hauptbaukörper unterzuordnen, die Breite darf maximal ein Drittel der Gebäudelänge betragen.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Anlagen zur Energiegewinnung am Dach sind zulässig, wenn sie in die Dachhaut und die Dachgestaltung integriert sind.

Dachüberstände, einschließlich Ortgangbrettern und Dachrinnen sind an der Giebel- und an der Traufseite nur von 0,8m bis 1,30 m zulässig.

Bei Hallen können Ausnahmen zugelassen werden, wenn dies das Orts- und Landschaftsbild nicht verunstaltet.

#### 4.3 Fassade

Die Baukörper sind in landschaftsgebundener Bauweise zu gestalten. Gliederung, Material und Farbgebung müssen sich harmonisch in die Umgebung einfügen. Putzflächen sind in weißer bis leicht getönter Farbgebung und glatter Struktur herzustellen. Für Wandverkleidungen ist nur Holz in überlukkter bzw. überleisteter Verschalung zulässig. Holzverkleidungen dürfen nur farblos oder in hellen Braun- und Grautönen gestrichen werden.

4.4 Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der verwendeten Materialien, sowie der Farbgestaltung der Gebäude. Doppelhaushälften müssen in Grenzbebauung errichtet werden. Sie sind trauf-, first-, profilgleich, ohne Versatz und in gestalterischer Abstimmung auszubilden, wobei die Vorgaben des zuerst erstellten Hauses für den Nachbarn bindend sind.

4.5 Die Fenster- und Türöffnungen müssen zu einer ausgewogenen Fassadengliederung beitragen. Fenster und Türen sind als stehende Rechtecke auszubilden oder aus solchen Flächen zu kombinieren. Flächen über 1.20 qm sind durch Sprossen oder Rahmen harmonisch zu untergliedern, so dass auch die einzelnen Glasfelder stehende Rechteckformate aufweisen. Fenster- und Türöffnungen dürfen nur in der Weise miteinander verbunden werden, dass sie zusammen ein einheitliches Rechteck bilden. Sonderformen sind zulässig, soweit sie sich dem Gesamterscheinungsbild unterordnen. Ausnahmen für gewerbliche Gebäudeteile können zugelassen werden, wenn dies das Orts- und Landschaftsbild nicht verunstalten.

- 4.6 Versorgungsleitungen sind unterirdisch auszuführen.
- 4.7 Als maximale Baukörpergröße ist eine Länge bis zu 40 m und eine Breite bis zu 20 m zulässig. Die Gebäudelänge muss mindestens das 1,3 fache der Gebäudebreite betragen.

## 5. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 5.1 Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze gefordert.  
Die Zahl der erforderlichen gewerblichen Kfz-Stellplätze richtet sich nach den jeweils gültigen Stellplatzrichtlinien (IM Bek. über Vollzug der Art. 52 und 53 der BayBO).
- 5.2 Die Errichtung von Garagen oder Carports ist nur innerhalb der Baugrenzen oder Flächen für Nebenanlagen und Garagen zulässig. Maximale Wandhöhe von Gelände bis Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut 3,0 m.  
Die max. Größe der Garagen wird auf 6,0m x 6,0 m beschränkt, zwischen der Fassade der Wohngebäude und der Garagen ist ein Versatz von mindestens 25 cm herzustellen, wobei die Garagen gegenüber den Wohngebäuden zurückspringen müssen. Es ist jedoch möglich, die Garagen für Durchgänge und Außentrepfen innerhalb des Bauraumes der Garagen vom Wohnhaus abzurücken, wenn die Dächer durchlaufend gestaltet sind.
- 5.3 Offene Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
- 5.4 Die Garagenvorplätze zählen nicht als Stellplätze und dürfen nicht eingezäunt werden.
- 5.5 Die notwendigen KFZ-Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen.
- 5.6 Hausanschlusskästen oder Kabelverteilerschränke für die Stromversorgung sind in Gebäuden unterzubringen oder auf der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten und in die Einfriedung zu integrieren.
- 5.7 Gartenhäuschen bis zu einer Größe von 9 qm können auch außerhalb der Bauflächen errichtet werden. Die Gartenhäuschen sind aus Holz zu errichten, die Wandhöhe darf max. 2,20 m betragen, die Gestaltungsmerkmale (Punkt 4.0) der Hauptgebäude sind einzuhalten.

## 6.0 Öffentliche Verkehrsflächen

- 6.1  öffentlicher Verkehrsraum mit Begleitgrün

6.2



Fußweg, frei für Pflegefahrzeuge Gemeinde.  
Der Weg ist mit einer ungebundenen Deckschicht auszubilden.

6.3 Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken auf die Kreisstraße EBE 14 sind nicht zulässig.

## 7.0 Grünordnung

7.1



Bäume, Bestand zu erhalten.

7.2



Pflanzgebot für Bäume I. Ordnung  
Gemäß Pflanzenliste 1  
Mindestpflanzgröße gemessen 1 m Höhe 18 - 20 cm  
Stammumfang.

7.3



Pflanzgebot für Obstbäume  
oder Nussbaum als Hochstamm (Kronenansatz bei mind. 1,8 m);  
Mindestpflanzgröße gemessen in 1 m Höhe 14 – 16 cm  
Stammumfang.

7.4



Ortrandeingrünung mit zu pflanzenden  
Bäumen und Sträuchern der Artenliste 2.

7.5



öffentliche Grünfläche  
Wiese, extensive Nutzung; 2 malige Mahd pro Jahr, das  
Mähgut ist zu entfernen.

7.6



Pachtland mit Gartennutzung.

7.7

Pflanzenlisten

7.8

Artenliste 1	
Acer pseudoplatanus	Spitzahorn
Tilia cordata	Linde
Prunus avium	Vogelkirsche

7.9

Artenliste 2,	
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Cornus alba	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Heckenkirsche
Rosa rugosa	Hundsrose
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	Schneeball

- 7.10 Einfriedungen  
Einfriedungen dürfen keine Sockel haben; Zäune müssen in Bodennähe offen sein, die maximale Höhe darf 0,90 m ab OK-Gelände betragen.  
Zäune, angrenzend zu öffentlichen Verkehrsflächen, sind als senkrechter Holzlattenzaun auszubilden.
- 7.11 Hecken  
Das Pflanzen von Koniferenhecken (z.B. Thuja) und buntlaubigen Hecken (z.B. rotlaubiger Berberitze) ist unzulässig;
- 7.12 Geringfügige Abweichungen gepflanzter Bäume von ihrem im Plan dargestellten Standort, aufgrund gestalterischer und funktionaler Erfordernisse sind zulässig, sofern die Anzahl der festgelegten Pflanzen nicht unterschritten wird.
- 7.13 Die nach den Festsetzungen zu begrünenden und zu bepflanzenden Freiflächen sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Gehölzausfall ist entsprechend den Planfestsetzungen nachzupflanzen.
- 7.14 Strauchpflanzungen dürfen die Verkehrsräume nicht beeinträchtigen.
- 7.15 Bei Pflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.  
Ausgenommen sind hiervon die festgesetzten Pflanzungen, die an öffentliche Flächen grenzen.
- 7.16 In den Bauplänen sind grünordnerische Festsetzungen mit aufzunehmen.
- 7.17 Die Bodenversiegelung wenig oder nicht befahrener Flächen ist so gering wie möglich zu halten. Parkflächen sind in wasserdurchlässigen Belag herzustellen.
- 7.18 Bei erforderlichen Erdbewegungen ist der Oberboden zu sichern. Sämtlichen Oberbodenarbeiten sind unter Beachtung der DIN 18300 und DIN 18915 vorzunehmen.
- 7.19 anfallendes gesammeltes Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern.
- 7.20 Baumpflanzungen entlang der Kreisstraße EBE 14 müssen mind. einen Abstand von 4,5 m vom Fahrbahnrand einhalten. Diese Baumpflanzungen sind vor der Bauausführung mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

## 8. Werbeanlagen im GE

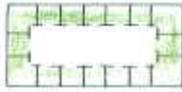
Werbeanlagen haben sich harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Werbe- und Hinweisschilder sind nur innerhalb des Baugebiets, an den Gebäudewänden oder an der jeweiligen Grundstückszufahrt und nur bis zu einer Schild-Höhe von 1,2 m und -Breite von 0,8 m zulässig.

9.



Spielplatz

10.



Die erforderliche Ausgleichsfläche gem. § 1a Abs. 3 BauGB und dem BayNatSchG in der Größe von 10.400 m<sup>2</sup> liegt auf der Flur – Nr. 629 der Gemarkung Egmating. Die bestehende Ackerfläche dort liegt im Wasserschutzgebiet und wird mit Baum- und Strauchpflanzungen bzw. Extensiv zu pflegende Wiese versehen..

11.



Einfahrt, die Zufahrtsbreite der westlichen Einfahrt darf maximal 6 m betragen.

## B. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1.0



bestehende Grundstücksgrenze

2.0



vorgeschlagene Grundstücksgrenze

3.0

z.B. 178/3

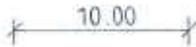
Flurnummer

4.



bestehendes Haupt- und Nebengebäude

5.



Maßangaben in Metern (z.B. 10,0 m)

6.



20 – KV – Freileitung E.ON Bayern AG

7.

Bauvorlagen

Die Bauanträge sind vollständig einzureichen. Diese beinhalten insbesondere Entwässerungspläne, Nachweis über die Einhaltung der Festsetzung dieses Bebauungsplanes, insbesondere ist dem Bauantrag ein Freiflächen-gestaltungsplan mit den Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen beizufügen.

8.

Der Bebauungsplan wurde aus den katasteramtlichen Lageplänen M = 1 : 1000 gefertigt; für Maß- und Lagegenauigkeit wird keine Gewähr übernommen.

9.

Abkürzungserklärungen

BauGB Baugesetzbuch  
BauNVO Baunutzungsverordnung  
BayBO Bayerische Bauordnung  
BnatSchG Bundesnaturschutzgesetz  
OK Oberkante  
Fl. Nr. Flurnummer

10. Altlasten

Nach Auskunft der Gemeinde sind auf dem Planungsgebiet keine Altlasten bekannt. Wird bei Aushubarbeiten schadstoffbelastetes bzw. verunreinigtes Material oder Müll angetroffen, sind die betroffenen Behörden umgehend zu benachrichtigen.

Die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes vom 17.03.1998, BGBl S. 502, der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12.07.1999, BGBl S. 1554, und das Bayerische Bodenschutzgesetz vom 23.02.1999 GVBl. S. 36 sind zu beachten.

11. Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung der Maßnahme zutage kommen, sind gem. § 8 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

12. Wasserwirtschaft

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt in der Zone III B des Trinkwasserschutzgebietes der WZG. Die Auflagen der Schutzgebietsverordnung vom 06.09.2004 sind in allen Punkten einzuhalten.

13. Wasserversorgung

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde anzuschließen.

13.2 Schmutzwasserentsorgung

Eine Inbetriebnahme der Gebäude ist erst ab Anschluss an die zentrale Kanalisation der Gemeinde Egming im Abwasser-Zweckverband München-Ost zulässig.

13.3 Es sind Überflurhydranten nach DIN 3222 in NW 100 einzubauen. Der größte Abstand zu den Gebäudezugängen und zueinander darf höchstens 80 m betragen. Die Hydranten müssen sicher erreichbar sein.

14. Kabelverteiler für die Stromversorgung sind bündig mit dem Leistenstein auf Privatgrund zu dulden.