



Planbezeichnung:

# GEMEINDE EGMATING

Bebauungsplan

## "EHAMOSTRASSE"

Planfertiger:

PLANUNGSVERBAND AUSSERER WIRTSCHAFTSRAUM MÜNCHEN  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Geschäftsstelle - Uhlandstraße 5, 8000 München 2  
610-41/2-4 Egmating - Rae/Rau

Plandatum:

08.05.1985  
10.07.1985  
30.09.1985

Die Gemeinde

## EGMATING LKR. EBERSBERG

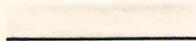
erläßt aufgrund § 2 Abs. 1 und 6, §§ 9 und 10 Bundesbaugesetz - BBauG -,  
Art. 91 Bayerische Bauordnung - BayBO - und Art. 23 Gemeindeordnung für  
den Freistaat Bayern - GO - diesen Bebauungsplan als

### S a t z u n g .

~~Dieser Plan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs alle etwaigen  
bisher geltenden Bebauungspläne.~~

## A) FESTSETZUNGEN

### 1. Geltungsbereich und Gebietsabgrenzung



Abgrenzung des Geltungsbereichs

### 2. Art der baulichen Nutzung

a) WA Allgemeines Wohngebiet

b) Nicht zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung, wobei die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung gemäß Ziffer 9 dieser Festsetzungen unberührt bleibt.

### 3. Maß der baulichen Nutzung

a) zB. GF=320 Höchstzulässige Größe der Geschoßfläche innerhalb eines Bauraums in Quadratmetern (z.B. 320 qm). Bei Grundstücksteilung innerhalb eines Bauraums ist jeweils nur der dem Grundstücksanteil entsprechende Geschoßflächenanteil zulässig

b) II zwingende Zahl der Vollgeschosse  
(zwei Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben)

### 4. Grundstücksgröße

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 500 Quadratmeter.

### 5. Überbaubare Grundstücksfläche (Bauraum)



Baugrenze

### 6. Bauweise der Hauptgebäude

a) Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten.

b) Zulässig sind nur Einzelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen; Doppelhäuser sind nur dann zulässig, wenn damit keine Erhöhung der Anzahl der Wohnungen eintritt.

### 7. Höhe der Hauptgebäude

a) Die höchstzulässige Traufhöhe (Wandhöhe) in Metern, gemessen zwischen natürlicher Geländeoberfläche und Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut beträgt 6,0 Meter.

b) Die höchstzulässige Kniestockhöhe, gemessen zwischen Oberkante Decke des unter dem Dach liegenden Geschosses und Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut beträgt 0,30 Meter.

- c) Die höchstzulässige Sockelhöhe, gemessen zwischen natürlicher Geländeoberfläche und Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Erdgeschoßfußboden an der der Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite beträgt 0,30 Meter.  
Gelände-Aufschüttungen sind nicht zulässig.

#### 8. Bauliche Gestaltung der Hauptgebäude

- a) Das Verhältnis von Baukörperlänge zu Baukörperbreite darf den Wert von 3 zu 2 nicht unterschreiten.
- b) Dächer sind als Satteldächer mit 30° Dachneigung auszubilden. Abweichungen bis zu 3 Grad sind zulässig.
- c)  vorgeschriebene Hauptfirstrichtung;
- d) Die höchstzulässigen Dachüberstände betragen an der Giebelseite und an der Traufseite 0,80 Meter.
- e) Zur Dacheindeckung sind nur Dachziegel in roter Farbe zulässig; Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie am Dach sind allgemein zulässig, sofern sie sich in Form, Farbe und Material einfügen.
- f) Dachgauben und Dachflächenfenster sind nicht zulässig.
- g) Für die Gebäude-Außenwände ist weißer Verputz vorgeschrieben; Wandverkleidungen sind nur in naturfarbenem Holz zulässig.
- h) Für die Gebäudevorbauten aus Glas (Veranden, Wintergärten) sind innerhalb des Bauraums zulässig. Eine Überschreitung der Baugrenze um maximal 2 Meter ist zulässig, wenn diese Vorbauten im Sinne des Art. 6 Abs. 3 Satz 7 BayBO untergeordnet sind und von der Grundstücksgrenze mindestens 2 Meter entfernt bleiben.
- i) Fenster sind in quadratischen Formaten oder in stehenden Formaten mit einem Höhen-/Breitenverhältnis von höchstens 5:4 auszubilden; die Fensterbreite darf 1,2 Meter nicht überschreiten.

#### 9. Garagen, Nebenanlagen und Terrassen

- a) Garagen sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

[Ga]

Fläche für Garage

[DGa]

Fläche für Doppelgarage

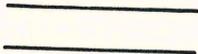
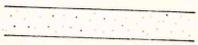
- b) Sofern Doppelgaragen vorgesehen sind, ist an der gemeinsamen Grenze Grenzbebauung vorgeschrieben; offene, überdachte Durchgänge gelten dabei als Teil der Garage.
- c) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sowie Terrassen sind innerhalb der Bauräume sowie innerhalb der Flächen für Garagen allgemein zulässig; bis zu einer Größe von 20 Quadratmetern und einer Traufhöhe von maximal 2,2 Metern sind sie auch außerhalb der Bauräume und der Flächen für Garagen zulässig.

- d) Für die bauliche Gestaltung von Garagen und Nebenanlagen gelten die für Hauptgebäude erlassenen Gestaltungsfestsetzungen sinngemäß. Die Dachausbildung und die Dachneigung sind an das Hauptgebäude anzupassen.
- e) Terrassen sind so auszuführen, daß sie sich dem natürlichen Gelände einfügen und an die übrigen Gestaltungsfestsetzungen anpassen.

## 10. Einfriedungen

- a) Als Einfriedungen sind im Bereich bis 10 Metern ab öffentlichen Verkehrsflächen nur sockellose Zäune mit senkrechten Holzlatten zulässig; in den übrigen Bereichen sind darüber hinaus auch Heckenpflanzungen aus heimischen Gehölzen zulässig. An den Garageneinfahrten und an den Standplätzen für Abfallbehälter können Mauern von geringer Länge ausnahmsweise zugelassen werden.
- b) Garageneinfahrten dürfen bis zu einer Entfernung von 5 Metern bis zum Fahrbahnrand hin nicht eingefriedet werden.
- c) Die Höhe der Einfriedungen darf 1,2 Meter nicht überschreiten.

## 11. Verkehr

- a)  Straßenbegrenzungslinie
- b)  Fahrbahn bzw. Gehweg
- c)  als Wohnstraße bestimmte Verkehrsfläche
- d)  als Gehweg bestimmte Verkehrsfläche
- e)  Straßenbegleitgrün
- f)  Sichtdreieck für den Straßenverkehr; innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung, Bepflanzung oder Lagerung von mehr als 1,0 Meter Höhe über Straßenoberkante unzulässig; ausgenommen hiervon sind einzelstehende, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz über 2,5 Meter Höhe.

## 12. Grünordnung

- a)  zu pflanzende Obstbäume
- b) Innerhalb der Baugrundstücke sind ferner pro angefangene 300 Quadratmeter Fläche mindestens ein Baum und ein Strauch der zulässigen Art und der festgesetzten Größe zu pflanzen.

Für die aufgrund dieser Festsetzung zu pflanzenden Gehölze sind folgende Arten zulässig:

Bäume:

Eiche, Buche, Hainbuche  
Winterlinde, Esche, Vogelkirsche, Feldahorn, Eberesche, Birke

Sträucher:

Haselnuß, Hartriegel, Weißdorn, Schlehe, Heckenkirsche, Liguster, Faulbaum, Pfaffenhütchen, Feldrose, Wolliger Schneeball



Kartengrundlage:

Amtliches Katasterblatt M 1:1000, Nr. SO VII.7.5., VII.7.10., VII.8.1. und VII.8.6. behelfsmäßige Ausgabe, fotomech. vergrößert aus 1:5000, Stand Dez. 1984.

Kartenergänzungen:

Nach Augenschein.

Maßentnahme:

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.

PLANFERTIGER:

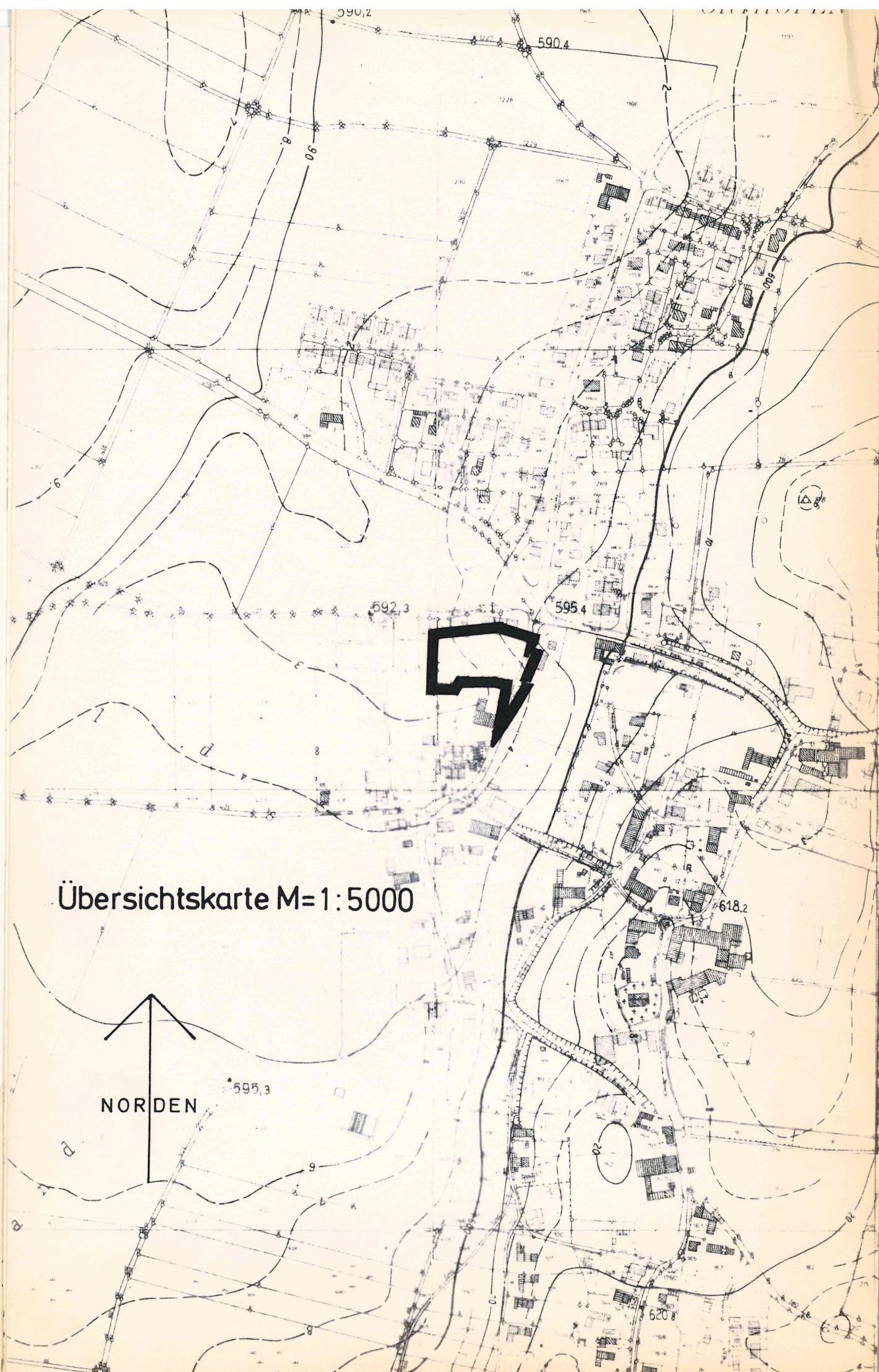
München, den .....

.....  
(Lamey)

GEMEINDE EGMATING:

Egmatting, den **14. Mai 1986** .....

.....  
(Heiler, 1. Bürgermeister)



Übersichtskarte M=1:5000

NORDEN

590,2

590,4

592,3

595,4

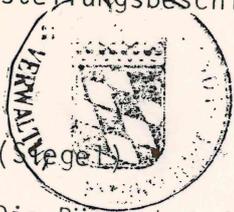
618,2

595,3

620,8

Verfahrensvermerke

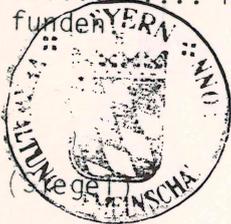
1. Der Stadtrat/Gemeinderat **Egmating** hat in der Sitzung vom 22.11.84 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 21.12.84 ortsüblich bekanntgemacht.



**Verwaltungsgemeinschaft Glonn**, den **14. Mai 1986**

(1. Bürgermeister)

2. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 2 BBauG mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 8.5.85 hat in der Zeit vom 23.05.85 bis 25.06.85 stattgefunden.



**Verwaltungsgemeinschaft Glonn**, den **14. Mai 1986**

(1. Bürgermeister)

3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.07.85 wurde mit der Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 29.07.85 bis 29.07.85 öffentlich ausgelegt.



**Verwaltungsgemeinschaft Glonn**, den **14. Mai 1986**

(1. Bürgermeister)

4. Die Stadt/Gemeinde **Egmating** hat mit Beschluß des Stadtrats/Gemeinderats vom 20.03.86 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG in der Fassung vom 30.09.85 als Satzung beschlossen.



**Verwaltungsgemeinschaft Glonn**, den **14. Mai 1986**

(1. Bürgermeister)

5. Das Landratsamt **Ebersberg** hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom **28. Mai 1986** Nr. 41610-412 Egmating 21 gemäß § 11 BBauG genehmigt.



**Ebersberg**, den **23. Juni 1986**  
(Sitz der Genehmigungsbehörde)

I.A.

Glasbrenner, ORR

6. Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde am 10.6.86 gemäß § 12 BBauG ortsüblich durch Ausschlag am des Ausstafel bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in **Verwaltungsgemeinschaft Glonn** zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44c sowie des § 155a BBauG ist hingewiesen worden.



**Verwaltungsgemeinschaft Glonn**, den **11. Juni 1986**

(1. Bürgermeister)