

163/13

1880+

1901+

1900+

1903+

339/96

1898+

275/96

163/22+

Spielplatz

1881+

1882+

1904+

1905+

1883+

1884+

1885+

163/8

0.75/3.5

178/3

1.0 4.75 2.25

188

186

187

1051

182/2

183

182/3

184

Gemeinde:

EGMATING

VG Glonn, Lkr. Ebersberg

Bebauungsplan mit
integriertem Grünordnungsplan:

Am Hafnerweg

Grünordnungsplan:

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

Planfertiger:

Architekturbüro Seiz
Brandweinerweg 2
85658 Egmating

Plandatum:

20.04.2000
10.10.2000
11.12.2000

Die Gemeinde Egmating 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

Satzung

1045
Auszug
urkarte/Au
abst 1 :
ergrößerun
emerkung
e Erstellung v
hörde vorbe
irt und EDV-g
der Dar
chtigt sein
Gebäu
ng gestri

A. FESTSETZUNGEN

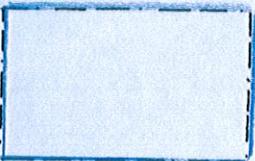
1.0 Geltungsbereich

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

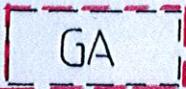
2.0 Art der baulichen Nutzung

2.1 WR Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO

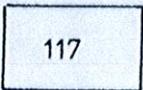
3.0 Baugrenzen, Bauweise, Maß der baulichen Nutzung

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 innerhalb des durch Baugrenzen begrenzten Bauraumes soweit nicht durch die Baugrenzen weiter beschränkt, ohne Flächen für Garagen und Nebenanlagen. Die maximale Geschossfläche beträgt das doppelte der maximal überbaubaren Grundfläche. Die Fläche für Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten dürfen größer als 0,5 der Gebäudegrundfläche sein. Flächen der Zufahrten sind so gering wie möglich zu halten.

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

3.6  vorgeschriebene Firstrichtung

3.7  in Wohngebäuden z.B. maximal zulässige Wohneinheiten; bei Doppelhäusern je Haushälfte nur eine Wohneinheit.

3.8 WH = 6,10

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.

3.9 o

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

3.10 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 vorhandenen Straße anzupassen, dem festgelegten Gelände widersprechende Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.

4.2 Dachgestaltung

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. 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).

4.3 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.

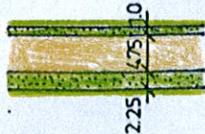
- 4.4 Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der verwendeten Materialien, sowie der Farbgestaltung der Gebäude. Doppelhaushälften müssen in Grenzbebauung errichtet werden. Sie sind trauf-, first-, profilgleich, ohne Versatz und in gestalterischer 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.
- 4.6 Versorgungsleitungen sind unterirdisch auszuführen.
- 4.7 Die Gebäudelänge in Firstrichtung muß mindestens das 1,4 - fache der Gebäudebreite betragen.

5. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 5.1 Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze gefordert.
- 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 Außentreppen 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

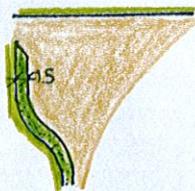
6.1



öffentlicher Verkehrsraum

- Bankett/Rasen bzw. Wiese und Überfahrten
 - Verkehrsfläche Mischungsprinzip
 - Rasen bzw. Wiese, öffentlicher Stellplatz und Überfahrten
- Stellplätze und Überfahrten sind in Pflaster mit Grasfuge auszubilden; geringfügige Verschiebungen der Stellplätze sind zulässig. Überfahrten im erforderlichen Umfang sind im Bereich der Bankette zulässig.

6.2



Wendemöglichkeit für Fahrzeuge

- Bankett und Überfahrten sind in Pflaster mit Grasfuge auszubilden. Überfahrten im erforderlichen Umfang sind im Bereich der Bankette zulässig.

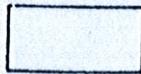
6.3



- Fußweg, frei für Fahrzeuge der landwirtschaftlichen Nutzung und zu Räumungszwecken der Gemeinde.
- Der Weg ist mit einer ungebundenen Deckschicht auszubilden.

7.0 Grünordnung

7.1



Private Gartenflächen

- Bäume und Sträucher der heimischen Vegetation sind zu bevorzugen, s. Artenliste 1, 2, und 3.

7.2



Private Gartenflächen mit besonderen Auflagen

- Je Grundstück sind mind. drei kleinkronige Bäume der Artenliste 2, drei Obstbäume als Hochstamm oder zwei großkronige Bäume der Artenliste 1 zu pflanzen;

bei Strauchpflanzungen sind Sträucher der Artenliste 3 zu verwenden, mit einer Pflanzdichte von 1,5 m x 1,5 m. Die Flächen sind von weiterer Bebauung, Lagerflächen etc. freizuhalten

7.3

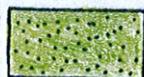


Obstwiese - privat

- Extensive Nutzung (keine Düngung; keine Pflanzenschutzmittelanwendung; 2 malige Mahd pro Jahr, das Mähgut ist zu entfernen)

Die Streuobstwiese ist von baulichen Anlagen (z.B. Gartenhäuschen, Zäune o.ä.) freizuhalten.

7.4



Öffentliche Grünfläche

- Extensive Nutzung; 2 malige Mahd pro Jahr, das Mähgut ist zu entfernen.

7.5



Pflanzgebot
 großkroniger Baum
 Mindestpflanzgröße gemessen in 1 m Höhe 18-20 cm
 Stammumfang.
 Baumart:
 Quercus robur Stieleiche

7.6



Pflanzgebot
 Baum der Artenliste 1,
 Mindestpflanzgröße gemessen in 1 m Höhe 18-20 cm
 Stammumfang.
 Artenliste 1
 Carpinus betulus Hainbuche
 Fraxinus exelsior Esche
 Prunus avium Vogelkirsche
 Quercus robur Stieleiche

7.7



Pflanzgebot
 Bäume der Artenliste 2,
 Mindestpflanzgröße gemessen in 1 m Höhe, 12 - 14 cm
 Stammumfang.
 Artenliste 2
 Acer campestre Feldahorn
 Prunus padus Traubenkirsche
 Sorbus aucuparia Eberesche

7.8



Pflanzgebot
 heimischer Obstbaum oder Nußbaum als Hochstamm;
 Mindestpflanzgröße in 1 m Höhe 14 - 16 cm Stammumfang

7.9



geschlossene Strauchpflanzung mit Sträuchern der Artenliste 3,
 Mindestpflanzgröße, 2xv, Höhe 60 - 100 cm
 Pflanzabstand 150 x 150 cm, versetzt auf Lücke
 Artenliste 3
 Cornus sanguinea Hartriegel
 Corylus avellana Hasel
 Crataegus monogyna Weißdorn
 Ligustrum vulgare Liguster
 Lonicera xylosteum Heckenkirsche
 Prunus spinosa Schlehe
 Rosa canina Hundsröse
 Rubus fruticosus Brombeere
 Rubus idaeus Himbeere
 Sambucus racemosa Traubenholunder
 Viburnum lantana Schneeball

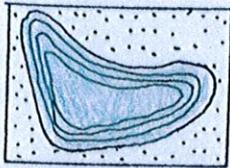
7.10



Strauchpflanzung wie vor, jedoch Sträucher der Artenliste 4, Artenliste 4

| | |
|-------------------|------------|
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Rhamnus frangula | Faulbaum |
| Salix caprea | Sal-Weide |
| Salix cinerea | Asch-Weide |
| Salix aurita | Ohr-Weide |
| Viburnum opulus | Schneeball |

7.11



Teich

Ersatzlaichgewässer für Amphibien, als ökologische Ausgleichsfläche, gem. Art 6A, Abs. 1 Bay. Natsch. Gesetz, für Eingriffe im Baugebiet an der Lindacher Straße.

Der Teichgrund ist in Lehm herzustellen; Abdichtung mit einer Folie ist zulässig,

Teile des Teiches sind frostfrei auszubilden. Es sind Uferbereiche mit unterschiedlichen Böschungsneigungen vorzusehen, Steilufer sind unzulässig. Die Uferböschungen sind als Rohbodenstandorte auszubilden. Vor Baubeginn ist eine Planskizze einzureichen. Der Teich ist bei Fertigstellung der Bebauung an der Lindacher Straße herzustellen (gem. Gemeinderatsbeschuß vom 06.05.1996).

7.12 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 Holzstaketenzaun auszubilden.

Zäune, angrenzend an Flächen für die Landwirtschaft oder öffentliche Grünflächen, sind als senkrechter Holzstaketenzaun oder als Maschendrahtzaun auszubilden.

7.13 Hecken

Das Pflanzen von Koniferenhecken (z.B. Thuja) und buntlaubigen Hecken (z.B. rotlaubiger Berberitze) ist unzulässig; Formschnitthecken angrenzend zur freien Landschaft sind unzulässig.

7.14 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. Die Baumgrube (mind. 12 qm) ist gegen Befahren zu sichern.

7.15 Die nach den Festsetzungen zu begrünenden und zu bepflanzenden Freiflächen sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Gehölzausfall ist entsprechend den Planfestsetzungen nachzupflanzen.

7.16 Strauchpflanzungen dürfen die Verkehrsräume nicht beeinträchtigen.

7.17 Bei Pflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.
Ausgenommen sind hiervon die festgesetzten Pflanzungen, die an öffentliche Flächen
grenzen.

7.18 In den Bauplänen sind grünordnerische Festsetzungen mit aufzunehmen.

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.  94,0 Höhenlinien Bestand (z.B. 94,0 = 594,00 m ü.N.N.)
6. 10,0 Maßangaben in Metern (z.B. 10,0 m)

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.

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

9.0 Abkürzungserklärungen

| | |
|---------|-----------------------|
| BauGB | Baugesetzbuch |
| BauNVO | Baunutzungsverordnung |
| BayBO | Bayerische Bauordnung |
| OK | Oberkarte |
| Fl. Nr. | Flurnummer |

10.0 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.

11.0 Denkmalschutz

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

12.0 Wasserwirtschaft

Der Verbotskatalog für die Zone III B des geplanten Wasserschutzgebietes der ZV Zornedinger Gruppe ist zu beachten. Der Hinweis wird hinfällig, wenn nach der rechtswirksamen Festsetzung das Gebiet des Bebauungsplanes außerhalb des Schutzgebietes liegt.

12.1 Wasserversorgung

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

12.2 Schmutzwasserentsorgung

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

12.3 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser muss in Zisternen zur Gartenwassernutzung gesammelt werden, der Überlauf muss dem im Süd-Ost-Bereich liegenden Teich zugeführt werden. Der Überlauf des Teiches wird an den in der Straße befindlichen Regenwasserkanal angeschlossen.

Zum Erhalt der Sickerfähigkeit des Bodens (Grundwasserneubildung) ist das Maß der Flächenversiegelung auf den zwingend notwendigen Umfang zu beschränken. Niederschlagswasser von Park- und Verkehrsflächen ist möglichst breitflächig zu versickern.

Genügt die vorhandene Sickerfähigkeit des Oberbodens nicht, kann durch Muldenausbildung und Sickerrigolen die Sickerfähigkeit vor Ort erhöht werden.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Wohnstraßen, Fußwegen und öffentlichen Stellplätzen ist der gemeindlichen Straßenentwässerung zuzuführen.

12.4 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.

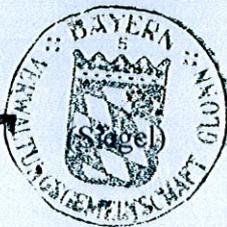
12.5 Es wird empfohlen, wegen evt. Anzutreffender Hangsichtwasser die Gebäudekeller wasserdicht und auftriebsicher auszuführen. U. U. können auch Bebauungsbereiche von wild abfließenden Wasser aus der Obstwiese betroffen sein. Dies sollte berücksichtigt werden.

C Verfahrensvermerke zur Bebauungsaufstellung

1. Aufstellungsbeschluß:

Die Gemeinde Egming hat in der Sitzung vom 09.03.2000 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Die Aufstellung wurde am 26.04.2000 ortsüblich bekannt gemacht.

Egming, den 20. Feb. 01



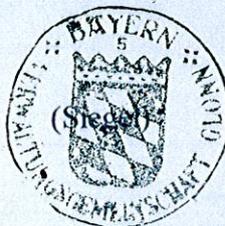

.....
1. Bürgermeister

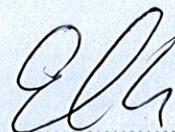
2. Bürgerbeteiligung, Beteiligung der Träger öffentlicher Belange::

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3, Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf dieses Bebauungsplanes hat vom 08.05.2000 bis 09.06.2000 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4, Abs. 1 BauGB hat vom 08.05.2000 bis 09.06.2000 stattgefunden.

Egming, den 20. Feb. 01




.....
1. Bürgermeister

3. Billigungsbeschluß

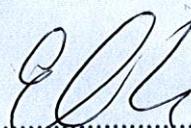
Die Gemeinde Egming hat in der Sitzung vom 10.10.2000 die Billigung des Bebauungsplanes beschlossen.

4. Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.10.2000 wurde mit Begründung gemäß § 3, Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.10.2000 bis 01.12.2000 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 20.10.2000 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Egming, den 20. Feb. 01



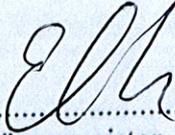

.....
1. Bürgermeister

5. Satzung:

Die Gemeinde Egming hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 11.12.2000 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Egming, den 20. Feb. 01




.....
1. Bürgermeister

6. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 12 BauGB erfolgte durch Aushang an der Amtstafel am 28. Feb. 01 der Bebauungsplan "Am Hafnerweg" mit Begründung wird seit dem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der VG Glonn zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt des Bebauungsplanes wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 und 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Egming, den 28. Feb. 01




.....
1. Bürgermeister