



4.2.
 4.2.
 4.3.
 4.4.
 4.5.
 4.6.
 4.7.
 4.8.

GEMEINDE EGMATING

LANDKREIS EBERSBERG

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

1. ÄNDERUNG

AN DER LINDACHER STRASSE

M. = 1 : 1 000

Die Gemeinde Egmating erläßt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 98, 96, 5, 6, 9 und 10 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Artikels 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese 1. Bebauungsplanänderung als

SATZUNG.

Fertigstellungsdaten:

Entwurf: 27.10.1995
geändert: 26.04.1996
geändert: 04.06.1996

Planung:


H u b e r P l a n u n g s - G m b H
Bürogemeinschaft Landschaftsarchitekten BDLA
M.Huprich + Dr.F.Ramgraber + Huber Planungs-GmbH
Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim
Telefon 08031/381091, 381092, Telefax 37695

LEGENDE

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.0. Geltungsbereich

1.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2.0. Öffentliche Verkehrsflächen

2.1.  Straßenbegrenzungslinie

2.2.  öffentliche Verkehrsfläche (Bankett, Fahrbahn, Grün-/Parkstreifen) mit Maßangabe

2.3.  Fußweg

2.4.  öffentliche Verkehrsfläche mit besonderen Gestaltungsmaßnahmen

3.0. Baugrenzen, Bauweise - Maß der baulichen Nutzung

3.1.  Baugrenze

3.2.  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Garagen

3.3. II Anzahl der Vollgeschosse maximal zulässig, I = 1 Vollgeschöß, II = 2 Vollgeschosse

3.4.  vorgeschriebene Firstrichtung

3.5. (2) in Wohngebäuden z.B. maximal zulässige Wohneinheiten; bei Doppelhäusern je Haushälfte nur 1 Wohneinheit

3.6. 150 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.

3.7.



Trafostation

4.0. Grünordnung

4.1.



Private Gartenflächen mit besonderen Auflagen. Von weiterer Bebauung, Lagerflächen etc. freihalten. Anlage einer Streuobstwiese oder Pflanzung heimischer Laubsträucher und Laubbäume. Zulässig ist die Umzäunung mit senkrechten Holzstaketenzäunen oder Maschendrahtzäunen mit einer maximalen Höhe von 90 cm. Maschendrahtzäune sind am Ortsrand nur gestattet, wenn sie in der Pflanzung geführt werden. Maschendrahtzäune sind zu öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen und Fußwege) nicht zulässig.

4.2.



öffentliche Grünflächen

4.3.



Pflanzgebot
Bäume entsprechend folgender Arten,
StU 16-18 cm

Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Buche
Prunus avium	Kirsche
Quercus robur	Eiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Tilia cordata	Linde

4.4.



Pflanzgebot
Obstbäume Halbstamm oder Hochstamm oder
Nußbäume, Lage \pm 5 m am dargestellten
Pflanzort oder Bäume nach Ziffer A.4.3.

4.5.



zu pflanzender Strauch nachfolgender Arten

Corylus avellana	Hasel oder
Sambucus nigra	Holunder

4.6.



geschlossene Strauchfläche mit folgenden
Arten. Str., 2xv., 60-100 cm, Pflanzabstand
1 x 1 m, versetzt auf Lücke.

Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Hartriegel
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Viburnum lantana	Schneeball
Rosa canina	Hundsrose

5.0. Sonstige Festsetzungen

5.1.  Art der baulichen Nutzung
WR = Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO

5.2.  Dorfanger als Kinderspielplatz

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1.0. Art der baulichen Nutzung

1.1. WR - Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO

2.0. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Angabe der zulässigen Vollgeschosse und die Baugrenzen oder überbaubaren Grundflächen nach Ziffer A.3.6 sowie der Geschosflächen.

2.2. Die maximale Wandhöhe gemessen von OK natürlichem Gelände und OK-Dachhaut darf 6,00 m an der Hangkante nicht überschreiten.

2.3. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Grundflächen nach Ziffer A.3.6. festgesetzt. Vor- oder Rücksprünge von diesen Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß (z.B. Erker, Balkone, Wintergärten) bis max. 1,50 m Tiefe sind gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässig. Dies gilt nicht bei den bereits vorgesehenen erdgeschossigen Anbauten.

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

2.5. Die Gebäudelänge in Firstrichtung muß mindestens das 1,4-fache der Gebäudebreite betragen.

3.0. Garagen und Stellplätze

3.1. Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze gefordert.

3.2. Die Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen oder Flächen für Nebenanlagen und Garagen zulässig. Sie dürfen innerhalb der Flächen für Nebenanlagen eine maximale Traufhöhe von 2,75 m nicht überschreiten.

3.3. Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

4.0. Gestalterische Festsetzungen gemäß Art. 98 BayBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

4.1. Höhenlage

Dem natürlichen Gelände widersprechende Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig. Vor Planungsbeginn ist ein Geländeaufmaß mit Höhenkoten herzustellen.

4.2. Gestaltung

4.2. 1. Dachgestaltung

Vorgeschrieben sind gleichschenklige 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 zusammengebauten Gebäuden, z.B. Doppelhäusern oder Garagen, sind Dachneigung, Firsthöhe, Traufhöhe und Dachdeckung gleich auszubilden. First und Trauflinie sind durchgehend, ohne Versatz auszubilden.

2. Fassade

Bei zusammengebauten Gebäuden sind die Fassaden aufeinander abzustimmen.

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. Wandverkleidungen aus Beton, -werkstein, Keramik, Kunststoff oder Naturstein sowie Metallen sind unzulässig. Holzverkleidungen dürfen nur farblos oder in hellen Braun- und Grautönen gestrichen werden.

4.3. Versorgungsleitungen sind unterirdisch auszuführen.

4.4. Einfriedungen dürfen keinen Sockel haben, der über das Gelände reicht. Zäune sind zu öffentlichen Verkehrsflächen als Staketenzäune auszubilden. Die maximale Höhe darf 0,90 m ab OK-Gelände betragen, ansonsten siehe Punkt A.4.1. Die Zäune müssen in Bodennähe offen sein.

4.5. Hecken. Die Neuanlage von Koniferen- und Thujenhecken ist unzulässig.

4.6. Im Bereich der privaten Gartenflächen nach Ziffer A.4.1. dürfen nur heimische standortgerechte Laubbäume, Obstbäume und Sträucher gepflanzt werden.

4.7. Nachpflanzungen. Die geforderten Neupflanzungen nach Ziffer A.4.3., 4.4., 4.5., 4.6. sind durch dieselben Arten und angegebenen Mindestgrößen zu ersetzen, falls Ausfälle entstehen. Ausnahmen hiervon kann das Landratsamt Ebersberg im Einvernehmen mit der Gemeinde Egming gewähren.

4.8. Strauchpflanzungen dürfen die Verkehrsräume nicht beeinträchtigen.

- 4.9. Bei den Pflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Ausgenommen sind hiervon die festgesetzten Baumpflanzungen an den Erschließungsstraßen sowie Pflanzungen, die an öffentliche Flächen grenzen.
- 4.10. Die Gehölzpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen.
- 4.11. In den Bauplänen sind die grünordnerischen Festsetzungen mit aufzunehmen.
- 4.12. Die Pflanzung an der Lindacher Straße wird von der Gemeinde Egmating mit der Erschließung durchgeführt und an die Grundeigentümer übereignet. Entlang der Lindacher Straße müssen Zäune einen Mindestabstand von 2,00 m haben.
- 4.13. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
- 4.14. Grundstücke bei denen durch den Bauraum keine vorgeschlagene Grundstücksgrenze nach Ziffer C.2.0. verläuft, dürfen nicht geteilt werden.
- 4.15. Ein Unterschreiten der Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO wird nicht zugelassen. Die Vorschriften nach Art. 7 Abs. 1 Satz 1 BayBO sind zu beachten.

C. HINWEISE

- 1.0.  bestehende Grundstücksgrenze
- 2.0.  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 3.0.  Flurnummer
- 4.0. Der Bebauungsplan wurde aus den katasteramtlichen Lageplänen M. = 1 : 1 000 gefertigt; für Maß- und Lagegenauigkeit wird keine Gewähr übernommen.
- 5.0. **Abkürzungserklärungen**
 BauGB Baugesetzbuch
 BauNVO Baunutzungsverordnung
 BayBO Bayerische Bauordnung
 OK Oberkante
 Fl.Nr. Flurnummer
- 6.0.  bestehende Gebäude
- 7.0.  bestehende Nebengebäude
- 8.0. **Altlasten**
 Nach Auskunft der Gemeinde sind auf dem Planungsgebiet keine Altlasten bekannt.
- 9.0. Von der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung können Immissionen ausgehen.

10.0. Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Bei Bauvorhaben, die unterkellert werden, ist bei Grundwasserandrang daher rechtzeitig eine wasserrechtliche Genehmigung zur Einbindung ins Grundwasser und für die Bauwasserhaltung beim Landratsamt Ebersberg zu beantragen.

Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff.) erstellt werden.

Wird gesammeltes Niederschlagswasser in einen Vorfluter oder nach Sammlung gezielt versickert, so ist die Zulässigkeit in einem Wasserrechtsverfahren zu klären. Dabei ist auch zu beachten, daß das Niederschlagswasser vor der Einleitung über Absetzbecken /-schächte vorgereinigt werden soll. Direkte Einleitung ohne Rückhaltung ist nicht zulässig. Aufgrund der Hanglage, insbesondere im Bereich der südlichen Ausweisung ist mit Hangschichtwasserandrang bereits in geringen Tiefen zu rechnen. Deshalb sind ausreichende Baugrunduntersuchungen notwendig.

Es ist vorgesehen, daß das unverschmutzte Oberflächenwasser, wo möglich, zu versickern ist. Die Möglichkeit der Versickerung ist nachzuweisen. Dabei ist zu beachten, daß ein Anschluß an die Schmutzwasserkanalisation nicht zulässig ist. Dies gilt auch für die Ableitung von Drainagewässern.

Zum Erhalt des natürlichen Bodenhaushaltes sollen in Baugebieten möglichst wenig Flächen versiegelt werden.

Für die Schmutzwasserbeseitigung im neuen Baugebiet ist eine Zwischenlösung vorgesehen, die sich später in das endgültige Konzept des Abwasserzweckverbandes München-Ost einfügt. Diese Lösung weist bereits während der Übergangszeit durch Einbeziehung einer bereits bestehenden Bebauung hinsichtlich der Schmutzfrachtbelastung des Untergrundes eine wasserwirtschaftlich positive Bilanz auf.

Als Zwischenlösung ist folgendes vorgesehen:

- Verlegung des Schmutzwassernetzes innerhalb des Baugebietes, wobei die Planung so erfolgt, daß dieses Netz sich problemlos in das endgültige Konzept des Abwasserzweckverbandes einfügt.

- Errichtung einer provisorischen vollbiologischen Kläranlage mit einer BSB5-Abbauleistung von 95%.

- Anschluß der bestehenden Bebauung in der Straße Am Sonnblick an die provisorische Kläranlage.

- Versickerung des vollbiologisch gereinigten Schmutzwassers aus dem Neubaugebiet und der Straße Am Sonnblick.

Die Anwesen Am Sonnblick entsorgen ihr Schmutzwasser derzeit über Mehrkammergruben DIN 4261 mit einem BSB5-Wirkungsgrad von maximal 30 % und anschließender Versickerung.

Durch den Anschluß auch der Straße Am Sonnblick an die provisorische vollbiologische Kläranlage mit einem Wirkungsgrad von 95 % wird erreicht, daß die Schmutzfrachtbilanz bei der Versickerung auch unter Einbeziehung des Neubaugebietes wasserwirtschaftlich positiv ist. Bei voller Realisierung der geplanten Neubebauung wird eine provisorische Kläranlage für 300 EW erforderlich. Die provisorische vollbiologische Kläranlage wird, den topographischen und untergrundmäßigen Gegebenheiten folgend, im Südwesten des Baugebietes errichtet. Dieser Bereich wird erst später bebaut, so daß die für die Anlage erforderliche Fläche von maximal 150 qm bereitgestellt werden kann.

Der Zulauf zur Kläranlage erfolgt problemlos im freien Gefälle. Der spätere Anschluß an das Schmutzwasserortsnetz Egmating in Richtung Schloßstraße oder Hafnerweg ist ebenfalls im freien Gefälle möglich.

Der Ablauf der provisorischen Kläranlage wird in einer Sickergrube gemäß ATV A138 in die hier bereits ab 3 m unter Gelände anstehenden Kiesschichten versickert.

Für die Regenwasserbeseitigung ist eine endgültige Lösung mit Versickerung geplant. Dabei soll, sofern untergrundmäßig möglich eine örtliche Versickerung angestrebt werden. Grundsätzlich werden Oberflächenbefestigungen im Straßenbereich und in den Grundstücken auf ein Minimum beschränkt. Bei den unvermeidlichen zentralen Sickerschächten (voraussichtlich 4 Stück für Oberflächenwasser) ist die sachgerechte Wartung Voraussetzung für deren dauerhafte Funktionsfähigkeit.

- 11.0. Die geplanten Neubauten erhalten Kabelanschlüsse. Die zum Anschluß der Häuser notwendigen Kabelverteilerschränke müssen, um Beschädigungen zu vermeiden, hinter den Leistensteinen auf Privatgrund gestellt und nach Möglichkeit im Zaun integriert werden.

- 12.0.  Mittelalterliche bzw. neuzeitliche Siedlungsspuren

Um Verzögerungen für den Bauherrn zu vermeiden und eine wissenschaftlich einwandfreie Dokumentation zu gewährleisten, muß der Rotlageabtrag mindestens 6 Wochen vor den eigentlichen Baubeginn gelegt werden. Hierfür ist ein Hydraulikbagger mit glatter Humus- oder Böschungsschaufel zu wählen. Erst nach erfolgter Untersuchung kann eine Aushubgenehmigung entsprechend Art. 7 DSchG erteilt werden.

D. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Egmating hat in der Sitzung vom 05.12.1995 die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 1 BauGB beschlossen.
2. Der Satzungsbeschluß wurde am 05.06.1996 unter der Nr. ⁴.....
gefaßt.
3. Die Bebauungsplanänderung wurde am 28.06.96 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Die Bebauungsplanänderung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Glonn zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Die Bebauungsplanänderung tritt damit in Kraft (§ 12 BauGB).
4. Auf die Rechtsfolgen des § 44 sowie des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen.

Egmating, 28.06.96


1. Bürgermeister



SYSTEMSKIZZE

