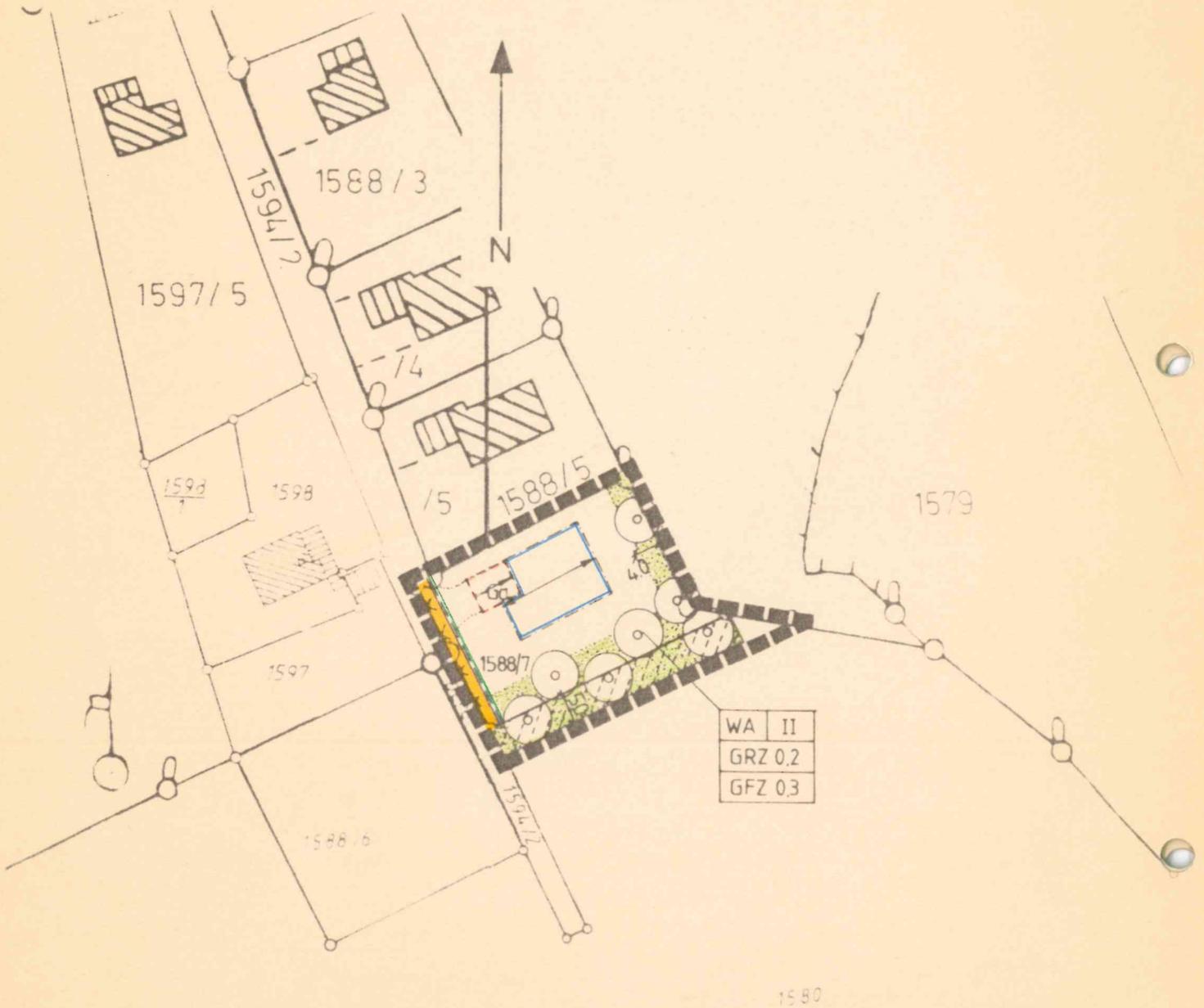


BEBAUUNGSPLAN "MÜNSTER"

GEMEINDE EGMATING, LANDKREIS EBERSBERG



Entwurfsverfasser:
Hans Baumann, Architekt, Falkenberg 24, 85665 Moosach
Tel. 08091/5698-0, Fax 5698-19

Falkenberg, den 07. 10. 1997

Baumann



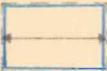
BEBAUUNGSPLAN "MÜNSTER"

GEMEINDE EGMATING, LANDKREIS EBERSBERG

P R Ä A M B E L

Die Gemeinde Egmating erläßt aufgrund des § 2, Abs. 1, der §§ 9 ff des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 23 und 24, Abs. 1, Nr. 3 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 96, Abs. 1, Ziffer 15 und des Art. 98, Abs. 3 der Bayer. Bauordnung (BayBO) vom 2. 7. 1982 (BayRS-2132-1-I), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23. 1. 1990, BGBl I Seite 132 und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes - Planzeichenverordnung - vom 18. 12. 1990 (BGBl. 7 Seite 58) diesen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan als

S A T Z U N G.

1. ■■■■■■ Grenze des Geltungsbereiches
2. WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
3. Maß der baulichen Nutzung
 - 3.1  Von Baugrenzen umschlossene Fläche für neu zu errichtende Gebäude mit festgesetzter Hauptfirstrichtung
 - 3.2 II Maximal zwei Vollgeschosse zulässig
Wandhöhe max. 6.10 m; die Wandhöhe wird talseitig am tiefsten Geländepunkt gemessen.
 - 3.3 GRZ 0,2 Höchstzulässige Grundflächenzahl, GRZ 0.2
 - 3.4 GFZ 0,3 Höchstzulässige Geschoßflächenzahl, GFZ 0.3
 - 3.5 Max. Giebelbreite bei Hauptgebäuden 10.0 m
 - 3.6 Max. Gebäudelänge bei Hauptgebäuden 15.0 m; jedoch mind. das 1,3fache der Giebelbreite
 - 3.7 Je Wohngebäude sind zum Erhalt der dörflichen Wohnstruktur max. zwei Wohneinheiten zulässig.
4. Bauliche Gestaltung
 - 4.1 Gestaltung der Gebäude als landschaftsüblicher Mauerwerks- oder Holzbau; Glasflächen über 1.00 m Breite mit gleichmäßiger Teilung
 - 4.2 Zwerchhäuser sind Dachaufbauten mit eigenem First, die sich aus der Außenwand nach oben entwickeln oder max. 0.50 m vorspringen. Die Ansichtsbreite von Zwerchhäusern wird auf max. 1/3 der Gesamtgebäudelänge festgesetzt. Der First muss mind. 0.50 m unter dem Hauptfirst liegen.
 - 4.3 Winkelbauten sind Gebäudevorsprünge über 0.50 m mit eigener Firstausbildung. Der First muss mind. 0.50 m unter dem Hauptfirst liegen.
 - 4.4 Dachgestaltung:
symmetrisches Satteldach mit ortsüblichen Dachüberständen von 0.80 - 1.20 m und naturroter kleinteiliger Dachdeckung
 - 4.5 Dachneigung 23° - 28°
5. Garagen und Stellplätze

- 5.1 Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen, wobei die Rückstaufläche vor der Garage nicht als Stellplatz ausgewiesen werden kann.
- 5.2  Fläche für neu zu errichtende Garage mit Firstrichtung
- 5.3  Umgrenzung der Fläche für Hof- und Garagenzufahrten
6.  Zaunfreier Bereich
- 6.1 Der Zaun muss im südlichen Bereich mind. 5.00 m von der Südgrenze des als Streuobstwiese festgesetzten Streifens eingerückt werden; zur Ostseite hin darf der Zaun an der Grundstücksgrenze verlaufen.
7.  Straßenverkehrsfläche
8. Einfriedungen
- 8.1 Als Einfriedungen sind nur Zäune mit senkrechten Holzlatten oder koppelartige Zäune mit waagrechten Stangen oder Brettern zulässig.
- 8.2 Garagenzufahrten dürfen bis zu einer Entfernung von 5.00 m bis zum Fahrbahnrand hin nicht eingefriedet werden.
- 8.3 Die Höhe der Einfriedungen darf 1.20 m nicht überschreiten.
9. Grünordnung:
- 9.1  Streuobstwiese mit mind. einem Obstbaum je 100.0 qm
- 9.2 Die Bepflanzung ist in der auf die Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode auszuführen.
- 9.3 Im Rahmen der Eingabeplanung ist ein qualifizierter Freiflächen-gestaltungsplan einzureichen.

1. ○ — Bestehende Grundstücksgrenzen

2. ○ * * * Aufzuhebende Grundstücksgrenzen

3.  Bestehende Gebäude

4. 1588/7 Flurnummer, z. B. 1588/7

5. Pflanzliste:
Alle Obst- und Nußbäume, nur als Hochstamm

6. Landwirtschaftliche Immissionen:
Aufgrund der Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen ist mit Immissionen im ortsüblichen Umfang zu rechnen.

7. Wasserwirtschaft:

7.1 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die gemeindliche zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.

7.2 Abwässer sind in einer Dreikammer-Ausfallgrube nach DIN 4261, Ausgabe Febr. 1991, zu klären, anschließend in einer biologisch wirksamen Nachbehandlungsanlage nachzureinigen und dann über oberflächennahe Sickeranlagen nach DIN 4261 in den Untergrund einzuleiten oder einem Vorfluter zuzuführen. Die Einleitung in den Untergrund bzw. das Grundwasser (Versickerung) und die Einleitung in ein Oberflächengewässer bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung (z. B. nach Art. 17a BayWG).

Siehe Schreiben vom WWA v. 7.11.97

Der in der Kleinkläranlage anfallende Fäkalschlamm ist in eine aufnahmefähige zentrale Kläranlage einzubringen.

Nach Errichtung der zentralen Abwasserbeseitigungsanlage muss der Anschluss an diese Anlage unverzüglich vollzogen werden.

7.3 Die Niederschlagswasserbeseitigung muss entsprechend der Regeln der Gewässerschutzanforderungen oberflächennah und unter Einhaltung des ATV Arbeitsblattes A 138 nachgewiesen werden. Für die Einleitung des gereinigten Abwassers und des Niederschlagswassers ist eine wasserrechtliche Genehmigung nach Art. 17 a BayWG zu beantragen, was zunächst den Nachweis und die Begutachtung durch einen anerkannten privaten Sachverständigen voraussetzt. Es wird empfohlen, die Sickerfähigkeit des Untergrundes vor Erteilung der Baugenehmigung zu untersuchen.

7.4 Zum Erhalt der Sickerfähigkeit des Bodens (Grundwasserneubildung) ist das Maß der Flächenversiegelung auf den zwingend notwendigen Umfang zu beschränken. Stellflächen sollen in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Rasengittersteine) hergestellt werden. Niederschlagswasser von Park- und Verkehrsflächen ist möglichst breitflächig zu versickern. Genügt die vorhandene Sickerfähigkeit des Oberbodens nicht, kann durch Muldenausbildung und Sickerriegen die Sickerfähigkeit vor Ort erhöht werden.

8. Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

C) VERFAHRENSVERMERKE ZUR BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:

Die Gemeinde Egming hat in der Sitzung vom 02. 07. 1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Egming, den 02. 07. 1996



ELH
.....
1. Bürgermeister

2. BÜRGERBETEILIGUNG:

Die Planung kann in der Zeit vom 23. 07. 1997 bis 25. 08. 1997 in der Verwaltungsgemeinschaft Glonn eingesehen werden. Gleichzeitig ist Gelegenheit zur Äußerung gegeben.

Egming, den 25. 08. 1997



ELH
.....
1. Bürgermeister

3. AUSLEGUNG:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13. 05. 1997 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23. 07. 1997 bis 25. 08. 1997 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 15. 07. 97 ortsüblich bekanntgemacht und darauf hingewiesen, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Egming, den 15. 07. 1997

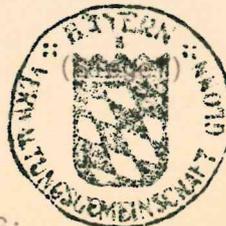


ELH
.....
1. Bürgermeister

4. SATZUNG:

Die Gemeinde Egming hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 07. 10. 1997 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB und Art. 98 BayBO (Bay. RS 2132-1-I) als Satzung beschlossen.

Egming, den 07. 10. 1997

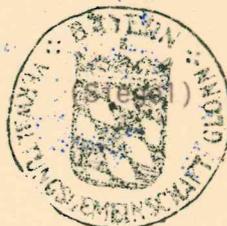


ELH
.....
1. Bürgermeister

5. ANZEIGE AN DAS LANDRATSAMT EBERSBERG:

Die Gemeinde hat den am 07. 10. 1997 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan "Münster" am 04. 11. 97 ... nach § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt.

Egming, den 04. 11. 97



ELH
.....
1. Bürgermeister

6. UNBEDENKLICHKEITSBESCHEINIGUNG:

Das Landratsamt Ebersberg hat mit Bescheid vom 11.11.1997.
AZ: 610-4/2 Egmating 28 erklärt, daß der am 07.10.1997. als Satzung
beschlossene Bebauungsplan "Münster" in der Planfassung vom 07.10.1997
gegen keinerlei Rechtsvorschriften verstoße, vorausgesetzt, die
Gemeinde befolgt die in diesem Bescheid näher bezeichneten Auflagen.

Ebersberg, den 11.11.1997...



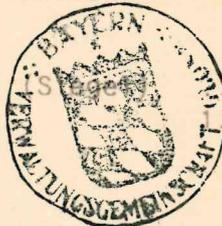
I.A.

[Signature]
.....
(Genehmigungsbehörde)
Dr. Weiß
jur. Staatsbeamter

7. BEKANNTMACHUNG:

Die Bekanntmachung nach § 12 BauGB erfolgte durch Aushang an der
Amtstafel am 17.11.97. Der Bebauungsplan "Münster" mit
Begründung wird seit dem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in den
Amtsräumen der Gemeinde Egmating zu jedermanns Einsicht bereit-
gehalten. 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.

Egmating, den 17.11.97.....



[Signature]
.....
Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN "MÜNSTER"

GEMEINDE EGMATING

FERTIGSTELLUNGSDATEN:

ENTWURF VOM 13. 05. / 11. 06. 1997
FERTIGUNG VOM 07. 10. 1997

ENTWURFSVERFASSER:

HANS BAUMANN, ARCHITEKT, FALKENBERG, 85665 MOOSACH

FALKENBERG, DEN 07. 10. 1997

[Signature]

