

**Bebauungsplan "Münster II" - Deckblatt 1**  
**Gemeinde Egming**  
**M 1:1000**



## **Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung**

# **Münster II - Deckblatt 1**

## **Gemeinde Egming, Landkreis Ebersberg**

Der Bebauungsplan umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

Die Gemeinde Egming erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 91 Abs. 3, Art. 5, 6, 9 und 10 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung als

**Satzung.**


**Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan - 3. Änderung der Gemeinde Egming,  
Feststellungsbeschluss vom 11. 03. 2003**

**M 1 : 5000**

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

## A Festsetzungen

### 0. Geltungsbereich

0.1  Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

### 1. Art und Maß der Nutzung

1.1 **MD** "MD" Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO

1.2 Untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind im Rahmen des § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig bis zu einer max. Firsthöhe von 3.00 m und einer max. Grundfläche von 10 % der überbaubaren Fläche.

1.3 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die maximale Grundfläche und die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse fixiert.

1.4 **200** Max. Grundfläche für Wohnbebauung auf Parzelle 1 200 m<sup>2</sup>  
**750** für Gewerbebauten auf Parzelle 1 750 m<sup>2</sup>

1.5 **II** Max. zwei Vollgeschosse zulässig


### 2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

2.1  Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

2.2 Abstandsflächenregelung  
Die Abstandsflächenregelung bestimmt sich nach Art. 6 und 7 BayBO.

2.2.1 Erker, Balkone, Außentreppen und deren Überdachungen, Wintergärten dürfen die Baugrenzen max. 1.50 m in der Tiefe und auf max. 1/3 der Fassadenlänge überschreiten.  
Sie sind nur zulässig, wenn sie eingeschossig sind und von der Grundstücksgrenze mind. 2.00 m Abstand einhalten. (Art. 6 BayBO bleibt unberührt.)

2.3 **O** Für den gesamten Geltungsbereich ist die offene Bauweise festgesetzt.

2.4  Wohngebäude dürfen nur als Einzelhäuser errichtet werden.

### 3. Flächen für Stellplätze und Garagen


3.1 Garagen können im Hauptbaukörper integriert oder innerhalb der Baugrenzen frei errichtet werden.

- 3.2 Zum Erhalt der Sickerfähigkeit des Bodens und zur Vermeidung einer Beschleunigung des oberirdischen Abflusses ist das Maß der Flächenversiegelung auf den zwingend notwendigen Umfang zu beschränken.  
Stellflächen müssen in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden.  
Niederschlagswasser von Park- und privaten Verkehrsflächen ist möglichst breitflächig zu versickern.
- 3.3 Stellplatzschlüssel  
Je Wohneinheit müssen mind. zwei Stellplätze errichtet werden.
- 3.4 Die notwendigen Kfz-Stellplätze müssen auf den Grundstücken nachgewiesen werden.
- 3.5 Die Garagenvorplätze dürfen nicht eingezäunt werden und sind für den Stellplatznachweis nicht heranzuziehen.

#### 4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

- 4.1 Die Anzahl der Wohneinheiten wird auf max. zwei je Gebäude beschränkt.



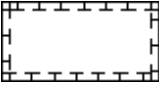
#### 5. Versorgungsflächen

- 5.1  Fläche für Abwasserentsorgung  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

#### 6. Wasserwirtschaft

- 6.1 Wasserversorgung  
Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage des Wasserbeschaffungsverbandes Münster anzuschließen.
- 6.2 Schmutzwasserentsorgung  
Alle Gebäude sind an die Abwasserkanalisation des Abwasser-Zweckverbandes München-Ost anzuschließen.  
Das Schmutzwasser aus der LKW-Waschanlage ist nach Kreislaufführung und zwischengeschalteter Vorreinigung dem Schmutzwasserkanal zuzuführen. Die Vorgaben der Entwässerungssatzung sind zu beachten. Dies trifft auch für die Verkehrsflächen im Bereich der LKW-Halle zu, wenn dort mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird.
- 6.3 Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Der Versickerung sind Absetzbecken und Rückhaltevorrichtungen mit einem Mindestretentionsvolumen von 10 Litern je m<sup>2</sup> überbauter und versiegelter Fläche vorzuschalten.
- 6.4 Die Keller und Lichtschächte müssen wasserdicht gegen drückendes Wasser ausgeführt werden.

## 7. Grünordnung

- 7.1 Es sind je angefangene 400.00 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zusätzlich zur Ortsrandeingrünung mind. ein Groß- oder zwei Kleinbäume nach Artenliste zu pflanzen.
- 7.2 Nicht zulässig sind:  
buntlaubige Laubgehölze sowie blaunadelige Nadelgehölze  
Thuja (Lebensbaum) in allen Arten  
Chamaecyparis (Scheinzypresse) in allen Arten  
fremdländische Gehölze  
alle Nadelgehölze als Heckenpflanzung
- 7.3  Zu pflanzender Einzelbaum lt. Pflanzliste (Lage ungefähr)
- 7.4  Ortsrandeingrünung mit einem Gehölz je 4.00 m<sup>2</sup> lt. Artenliste  
Anteil Sträucher 80 %; Anteil Kleinbäume 20 %
- 7.5  Ortsrandeingrünung als Teil der Ausgleichsfläche mit einem Gehölz je 4.00 m<sup>2</sup> lt. Artenliste; Anteil Sträucher 80 %; Anteil Kleinbäume 20 %;  
keine Einzäunung zulässig
- 7.6 Wo es die räumlichen Verhältnisse zulassen, sind fensterlose Wände der Garagenbauten und fensterlose Giebelwände ab 15,0 m<sup>2</sup> Wandfläche mit geeigneten Klettergehölzen zu begrünen.
- 7.7 Stützmauern sind, soweit zulässig, mit geeigneten Gehölzen oder Sträuchern zu begrünen.
- 7.8 Die Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode (Frühjahr/Herbst) durchzuführen.
- 7.9 Artenliste
- 7.9.1 Heimische, großkronige Laubbäume  
Hochstämme STU 16-18 cm, 3 x v. mit Ballen
- |                     |              |
|---------------------|--------------|
| Acer platanoides    | Spitzahorn   |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn    |
| Betula pendula      | Sandbirke    |
| Fagus silvatica     | Rotbuche     |
| Quercus robur       | Stieleiche   |
| Tilia cordata       | Winterlinde  |
| Fraxinus excelsior  | Esche        |
| Prunus avium        | Vogelkirsche |
| Tilia platyphyllos  | Sommerlinde  |
- 7.9.2 Heimische, kleinkronige Laubbäume  
Hochstamm, STU 12 - 14 cm, 2 x v. mit Ballen
- |                  |           |
|------------------|-----------|
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Acer campestre   | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Sorbus auria     | Mehlbeere |

Alnus glutinosa	Schwarzerle
Alnus incana	Weißerle
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne
Ulmus minor	Feldulme
alle Obst- und Nussbäume als Hochstämme	

### 7.9.3

Sträucher  
2 x v. 100-150 cm,

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Salix aurita	Öhrchenweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Salix cinerea	Grauweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix viminalis	Korbweide
Rhamnus catharica	Kreuzdorn

## 8. Bauliche Gestaltung

8.1 **WH** Max. Wandhöhe 6,10 m

8.1.1 Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (gemessen wird talseitig am tiefsten Punkt).

8.1.2 Ein Kniestock ist über dem ersten Obergeschoss nicht zulässig.

8.1.3 Sockelhöhe max. 0,30 m über natürlichem oder festgelegtem Gelände.

8.2 Form und Gestaltung der Baukörper

8.2.1 Der Grundriss der Hauptbaukörper bei Wohngebäuden muss die Form eines länglichen Rechteckes (Länge mind. das 1,3fache der Breite) aufweisen.

8.2.2 Max. Gebäudelänge bei Einzelhäusern: 14.00 m  
beim Gewerbebau: 30.00 m

Max. Giebelbreite bei Einzelhäusern:	10.00 m
beim Gewerbebau:	16.00 m

### 8.3 Gestaltung des Daches

8.3.1 Die Dachflächen sind als symmetrisches Satteldach auszubilden, der Dachfirst muss in Längsrichtung der Gebäude verlaufen.

8.3.2 Dachneigung  
 beim Gewerbebau 15°  
 beim Wohnhaus 25° bis 30°

8.3.3 Bei untergeordneten Nebengebäuden, Garagen und Anbauten haben sich die Dachform und -neigung dem Hauptgebäude anzupassen. Abgesetzte Dachflächen von Garagen, Freisitzen etc. sind als angepultete Dächer zulässig.

8.3.4 Als Dacheindeckung werden rote kleinteilige Platten festgesetzt, für Gewerbebauten auch Metaldächer in Rot.

8.3.5 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen werden durch Art. 63 BayBO bestimmt. Wintergärten und Anlehntreibhäuser sowie Eingangs-, Balkon- und Terrassenüberdachungen sind in Sonderdachformen zulässig, soweit sie sich dem Hauptgebäude deutlich unterordnen, und dürfen auch mit glatten transparenten Materialien oder in Metall gedeckt werden. Well- und Trapezplatten sind in jedem Material unzulässig.

8.3.6 Dachgauben sind zulässig bis zu einer max. Breite von 1.50 m, jedoch nur bei einem Dachneigungswinkel von 29° und mehr.

8.3.7 Zwerchhäuser sind nur mit stehenden Giebeldächern allgemein zulässig. Die Ansichtsbreite von Zwerchhäusern wird auf max. ein Drittel der Gesamtgebäuelänge festgesetzt. Zwerchhäuser sind Dachaufbauten, die sich aus der Außenwand nach oben entwickeln oder max. 0.5 m vorspringen.

8.3.8 Winkelbauten sind zulässig bei gleicher Dachneigung wie der Hauptbaukörper, müssen jedoch mit ihrem First mind. 0.5 m unter dem Hauptfirst bleiben. Winkelbauten sind Gebäudevorsprünge über 0.5 m mit eigener Firstausbildung.

8.3.9 Dacheinschnitte sind unzulässig.

### 8.4 Fassadengestaltung

8.4.1 Als Material für die Fassadengestaltung sind nur Putz- und gestrichene Betonflächen in ruhiger Oberflächenstruktur und Holzverkleidungen zulässig.

8.4.2 Als Fassadenfarben sind grell wirkende Farbanstriche nicht zulässig.




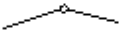


## 8.5 Einfriedungen

- 8.5.1 Straßenseitige Einfriedungen sind als Holzzäune mit senkrechter Lattung (Staketenzaun) von max. 1.00 m Höhe über Straßenoberkante auszubilden. Gartentüren und Einfahrtstore sind höhenbündig mit dem Zaun in gleicher Ausführungsart herzustellen.
- 8.5.2 An den Grenzen zwischen den Nachbargrundstücken und zur freien Landschaft hin sind auch max. 1.00 m hohe Maschendrahtefriedungen nur mit beidseitiger Hinterpflanzung aus heimischen Sträuchern zulässig.
- 8.5.3 Alle Zäune müssen offen sein für Tierwanderungen.

## 9. Aufschüttungen und Abgrabungen

- 9.1 Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche sind zulässig. Die Erhöhung des Geländes darf max. 1.00 m betragen. Die Geländeänderungen sind zwischen den Baugrundstücken zu koordinieren. Die Anschnitte zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken müssen erhalten bleiben.
- 9.2 Stützmauern  
Im Bereich des geneigten Geländes sind Stützmauern bis 0.60 m Höhe zulässig. Sie sind in Naturstein-Trockenmauerwerk auszuführen.
- 9.3 Zur Sicherstellung der Höhenlage sind im Rahmen der Einzelbauanträge Geländeprofile entlang jeder Fassade vorzulegen.

## **B      Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

1.            Grenze des Bebauungsplanes „Münster II - Deckblatt 2“
2.            Bestehende Grundstücksgrenzen
3.            Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
4.      **1752/6**      Flurstücksnummer, z. B. 1752/6
5.            Parzellennummer, z. B. 1
6.      **620**      Höhenschichtlinien, z. B. 620
7.      Immissionsschutz  
Es ist mit landwirtschaftlichen Immissionen im ortsüblichen Umfang zu rechnen.
8.      Brand- und Katastrophenschutz
- 8.1      Im Brandfalle muß die Durchführung von Feuerlöschmaßnahmen für alle Gebäude gewährleistet sein. Zugänge, Zufahrten und Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr müssen Art. 15 Abs. 3 BayBO entsprechen.
- 8.2      Die Sicherstellung des Löschwasserbedarfs wird durch die Planung der Wasserversorgung und durch einen Hydrantenplan nachgewiesen.
9.      Wasserwirtschaft  
Es ist mit auftretendem Hang- und Schichtwasser zu rechnen.  
Es wird empfohlen, die wasserdichten Lichtschächte bis auf Sockelhöhe hoch zu führen.
10.      Altlasten  
Im Planungsgebiet sind keine Altlasten bekannt. Sollten sich bei den Baumaßnahmen Hinweise für Altlasten ergeben, sind das Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998 BGBl I S. 502, die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12.07.1999, BGBl I S. 1554, und das Bayerische Bodenschutzgesetz vom 23.02.1999, GVBl S 36, 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.      Zu jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

## C                    Verfahren

### 1. **Aufstellungsbeschluss:**

Die Gemeinde Egmating hat in der Sitzung vom 15. 05. 2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Aufstellung wurde am 12. 06. 2002 ortsüblich bekannt gemacht.

### 2. **Bürger- und Fachstellenbeteiligung:**

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf dieses Bebauungsplanes hat stattgefunden vom 28. 03. 2003 bis 29. 04. 2003 Dies wurde am 19. 03. 2003 bekannt gemacht

### 3. **Auslegung:**

Der Entwurf des Bebauungsplanes „**Münster II - Deckblatt 1**“ in der Fassung vom 07. 10. 2003 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03. 11. 2003 bis 04. 12. 2003 öffentlich ausgelegt.

Dies wurde am 24. 10. 2003 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

### 4. **Satzung:**

Die Gemeinde Egmating hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 27. 01. 2004 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Egmating, den 28. 01. 2004                    (Siegel)

.....  
1. Bürgermeister

### 5. **Bekanntmachung:**

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 23. 06. 2004 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 und 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Egmating, den 24. 06. 2004                    (Siegel)

.....  
1. Bürgermeister

## **Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung**

## **"Münster II - Deckblatt 1"**

**Gemeinde Egmating, Landkreis Ebersberg**

### **Fertigungsdaten:**

Entwurf vom 01. 10. 2002

Fassung vom 07. 10. 2003

Fassung vom 27. 01. 2004

### **Entwurfsverfasser:**

Hans Baumann, Architekt,

Falkenberg 24, 85665 Moosach

Tel. 08091/5698-0, Fax 5698-19

Falkenberg, den 27. 01. 2004

.....  
Hans Baumann