

Bebauungsplan "Münster II - Deckblatt 2"
 Gemeinde Egming
 M 1:1000

MD	o
E	II
WH 6,10 m	



Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

Münster II - Deckblatt 2

Gemeinde Egmating, Landkreis Ebersberg

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

Die Gemeinde Egmating 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 (BayB) des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung als

Satzung.

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. Grundfläche von 6,00 m² und einer Wandhöhe von max. 2,00 m.

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

1.4  Max. Grundfläche für Wohnbebauung auf Parzelle 2 - 7 160 m²

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  Fläche für Garagen
Die maximalen Abmessungen für Garagen betragen 6,00 x 8,00 m

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

3.3 Zum Erhalt der Sickerfähigkeit des Bodens und zur Vermeidung einer Beschleunigung des oberirdischen Abflusses ist das Maß der Flächenversiegelung auf den notwendigen Umfang zu beschränken.
Stellflächen müssen in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden.
Niederschlagswasser von Park- und privaten Verkehrsflächen ist möglichst breitflächig auf den Grundstücken zu versickern.

- 3.4 Stellplatzschlüssel
Je Wohneinheit müssen mind. zwei Stellplätze errichtet werden.
- 3.5 Die notwendigen Kfz-Stellplätze müssen auf den Grundstücken nachgewiesen werden.
- 3.6 Die Garagenvorplätze dürfen nicht eingezäunt werden und sind für den Stellplatznachweis nicht heranzuziehen.

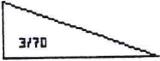
4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

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

5. Verkehrsflächen

- 5.1  Öffentliche Verkehrsfläche

- 5.2  Straßenbegrenzungslinie

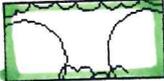
- 5.3  Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in Metern, z. B. 3/70
Innerhalb des Sichtdreiecks ist jede Art von Bebauung und Bepflanzung sowie Ablagerungen über 0.80 m Höhe unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzeln stehende hochstämmige Bäume, deren Astansatz auf einer Höhe von mind. 2.50 m beginnt.

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.
- 6.3 Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Der Versickerung sind Absetzbecken und Rückhaltevorrichtungen mit einem Mindestretentionsvolumen von 10 Litern je m² 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 m² 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  Öffentliche Grünfläche
- 7.4  Private Grünfläche
Die Fläche ist gärtnerisch anzulegen oder regelmäßig zu mähen
- 7.5  Zu pflanzender Einzelbaum lt. Pflanzliste (Lage ungefähr)
Diese Pflanzgebote sind in die Anzahl der zu pflanzenden Bäume gem. Pkt. 7.1 mit einzurechnen.
- 7.6  Ortsrandeingrünung mit einem Gehölz je 4.00 m² lt. Artenliste
Anteil Sträucher 80 %; Anteil Kleinbäume 20 %
- 7.7  Ausgleichsfläche 1 auf Fl. Nr. 1712, Gemarkung Egmating
Mischwald mit einem Gehölz je 1,50 m² nach Artenliste Klein- und Großbäume „MW“, Forstware; die vorderste Reihe durchmischt mit Sträuchern nach Artenliste „MW“; zur freien Landschaft 3,00 m breite Krautzone (persönliche beschränkte Dienstbarkeit URNr. 589/2006 B)
- 7.8  Ausgleichsfläche 2 auf Fl. Nr. 1752, Gemarkung Egmating
Feldhecke mit einem Gehölz je 1,50 m² lt. Artenliste „FH“;
Anteil Sträucher 65 %, Anteil kleinkronige Laubbäume 30 %, Anteil großkronige Laubbäume 5 % (persönliche beschränkte Dienstbarkeit URNr. 2255/2005 B)
- 7.9 Wo es die räumlichen Verhältnisse zulassen, sind fensterlose Wände der Garagenbauten und fensterlose Giebelwände ab 15,0 m² Wandfläche mit geeigneten Klettergehölzen zu begrünen.
- 7.10 Stützmauern sind, soweit zulässig, mit geeigneten Gehölzen oder Sträuchern zu begrünen.
- 7.11 Die Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode (Frühjahr/Herbst) durchzuführen.
- 7.12 Artenliste
- 7.12.1 Heimische, großkronige Laubbäume
Hochstämme STU 16-18 cm, 3 x v. mit Ballen
- | | | | |
|---------------------|--------------|----|----|
| Acer platanoides | Spitzahorn | FH | |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn | | MW |
| Betula pendula | Sandbirke | | MW |
| Fagus silvatica | Rotbuche | FH | MW |
| Quercus robur | Stieleiche | | |
| Tilia cordata | Winterlinde | | MW |
| Fraxinus excelsior | Esche | FH | MW |
| Prunus avium | Vogelkirsche | | |
| Tilia platyphyllos | Sommerlinde | | |
- 7.12.2 Heimische, kleinkronige Laubbäume
Hochstamm, STU 12 - 14 cm, 2 x v. mit Ballen
- | | | | |
|------------------|-----------|----|----|
| Sorbus aucuparia | Eberesche | FH | MW |
| Acer campestre | Feldahorn | FH | |
| Carpinus betulus | Hainbuche | | MW |
| Sorbus aria | Mehlbeere | | |

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

7.12.3

Sträucher
2 x v. 100-150 cm,

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

8. Bauliche Gestaltung

- 8.1  Hauptfirstrichtung
- 8.2 **WH** Max. Wandhöhe 6,10 m
- 8.2.1 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)..
- 8.2.2 Ein Kniestock ist über dem ersten Obergeschoss nicht zulässig.
- 8.2.3 Sockelhöhe max. 0,30 m über natürlichem oder festgelegtem Gelände.
- 8.3 Form und Gestaltung der Baukörper
- 8.3.1 Der Grundriss der Hauptbaukörper bei Wohngebäuden muss die Form eines länglichen Rechteckes (Länge mind. das 1,3fache der Breite) aufweisen.
- 8.3.2 Max. Gebäudelänge: 14.00 m
Max. Giebelbreite: 10.00 m

8.4 Gestaltung des Daches

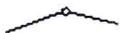
- 8.4.1 Die Dachflächen sind als symmetrisches Satteldach auszubilden, der Dachfirst muss in Längsrichtung der Gebäude verlaufen.
- 8.4.2 Dachneigung 25° bis 30°
- 8.4.3 Bei untergeordneten Nebengebäuden, Garagen und Anbauten haben sich die Dachform und -neigung dem Hauptgebäude anzupassen.
Abgesetzte Dachflächen von Garagen, Freisitzen etc. sind als angepultete Dächer zulässig.
- 8.4.4 Als Dacheindeckung werden rote kleinteilige Platten festgesetzt.
- 8.4.5 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen werden durch Art. 63 BayBO bestimmt. Wintergärten und Anlehtreihhäuser 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.
- 8.4.6 Dachgauben sind zulässig bis zu einer max. Breite von 1.50 m, jedoch nur bei einem Dachneigungswinkel von 29° und mehr.
- 8.4.7 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.
- 8.4.8 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.
- 8.4.9 Dacheinschnitte sind unzulässig.
- ## 8.5 Fassadengestaltung
- 8.5.1 Als Material für die Fassadengestaltung sind nur Putz- und gestrichene Betonflächen in ruhiger Oberflächenstruktur und Holzverkleidungen zulässig.
- 8.5.2 Als Fassadenfarben sind grell wirkende Farbanstriche nicht zulässig.
- ## 9. Einfriedungen
- 9.1 Straßenseitige Einfriedungen sind als Holzzäune mit senkrechter Lattung (Staketenzaun) von max. 1.00 m Höhe über Straßenoberkante auszubilden.
- 9.2 An den Grenzen zwischen den Nachbargrundstücken und zur freien Landschaft hin sind auch max. 1.00 m hohe Maschendraht-Einfriedungen nur mit beidseitiger Hinterpflanzung aus heimischen Sträuchern zulässig.
- 9.3 Im Bereich von Gartentüren und Garagenzufahrten sind Mauerteile geringer Länge in Verbindung mit Mülltonneneinhausungen bis max. 1.50 m Höhe zulässig. Hierfür gelten die Oberflächenfestsetzungen wie bei Fassaden. Zusätzlich dürfen diese Mauerteile auch in ortsüblichem Naturstein-Trockenmauerwerk ausgeführt werden.

9.4 Alle Zäune müssen offen sein für Tierwanderungen.

10. Aufschüttungen und Abgrabungen

- 10.1 Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche sind zulässig.
Die Erhöhung des Geländes darf max. 0.20 m betragen.
Die Geländeänderungen sind zwischen den Baugrundstücken zu koordinieren.
Die Anschnitte zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken müssen erhalten bleiben.
- 10.2 Stützmauern
Im Bereich des geneigten Geländes sind Stützmauern bis 0.60 m Höhe zulässig.
Sie sind in Naturstein-Trockenmauerwerk auszuführen.
- 10.3 Zur Sicherstellung der Höhenlage sind im Rahmen der Einzelbauanträge Geländeprofilpläne entlang jeder Fassade vorzulegen.

B Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1.  Grenze des Bebauungsplanes „Münster II - Deckblatt 1“
2.  Grenze des Flächennutzungsplanes (Dorfgebiet mit Ortsrandeingrünung)
2.  Bestehende Grundstücksgrenzen
3.  Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
4.  Zu entfernende Grundstücksgrenzen
5. 1752/6 Flurstücksnummer, z. B. 1752/6
6. ① Parzellennummer, z. B. 1
7. 620 Höhenschichtlinien, z. B. 620
8. Immissionsschutz
Es ist mit landwirtschaftlichen Immissionen im ortsüblichen Umfang zu rechnen.
9. Brand- und Katastrophenschutz
9.1 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.
9.2 Die Sicherstellung des Löschwasserbedarfs wird durch die Planung der Wasserversorgung und durch einen Hydrantenplan nachgewiesen.
10. Wasserwirtschaft
Es ist mit auftretendem Hang- und Schichtwasser zu rechnen.
Es wird empfohlen, die wasserdichten Lichtschächte bis auf Sockelhöhe hoch zu führen.
Für die Sammlung von unverschmutztem Niederschlagswasser auf den Grundstücken wird die Errichtung von Zisternen empfohlen.
11. 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.
12. Denkmalschutz
Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung der Maßnahme zutage kommen, sind gem. § 8 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
13. 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 2“ in der Fassung vom 01. 03. 2005 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21. 03. bis 22. 04. 2005 öffentlich ausgelegt.
Dies wurde am 09. 03. 2005 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 08. 11. 2005 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Egmating, den 2.6. April 2006



(Siegel)


.....
1. Bürgermeister

5. **Bekanntmachung:**
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 19. Juli 2006 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 19. Juli 2006



(Siegel)


.....
1. Bürgermeister

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

"Münster II - Deckblatt 2"

Gemeinde Egmating, Landkreis Ebersberg

Fertigungsdaten:

Entwurf vom 01. 10. 2002
Fassung vom 07. 10. 2003
Fassung vom 01. 03. 2005
Fassung vom 08. 11. 2005

Falkenberg, den 08. 11. 2005

Entwurfsverfasser:

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


.....
Hans Baumann

