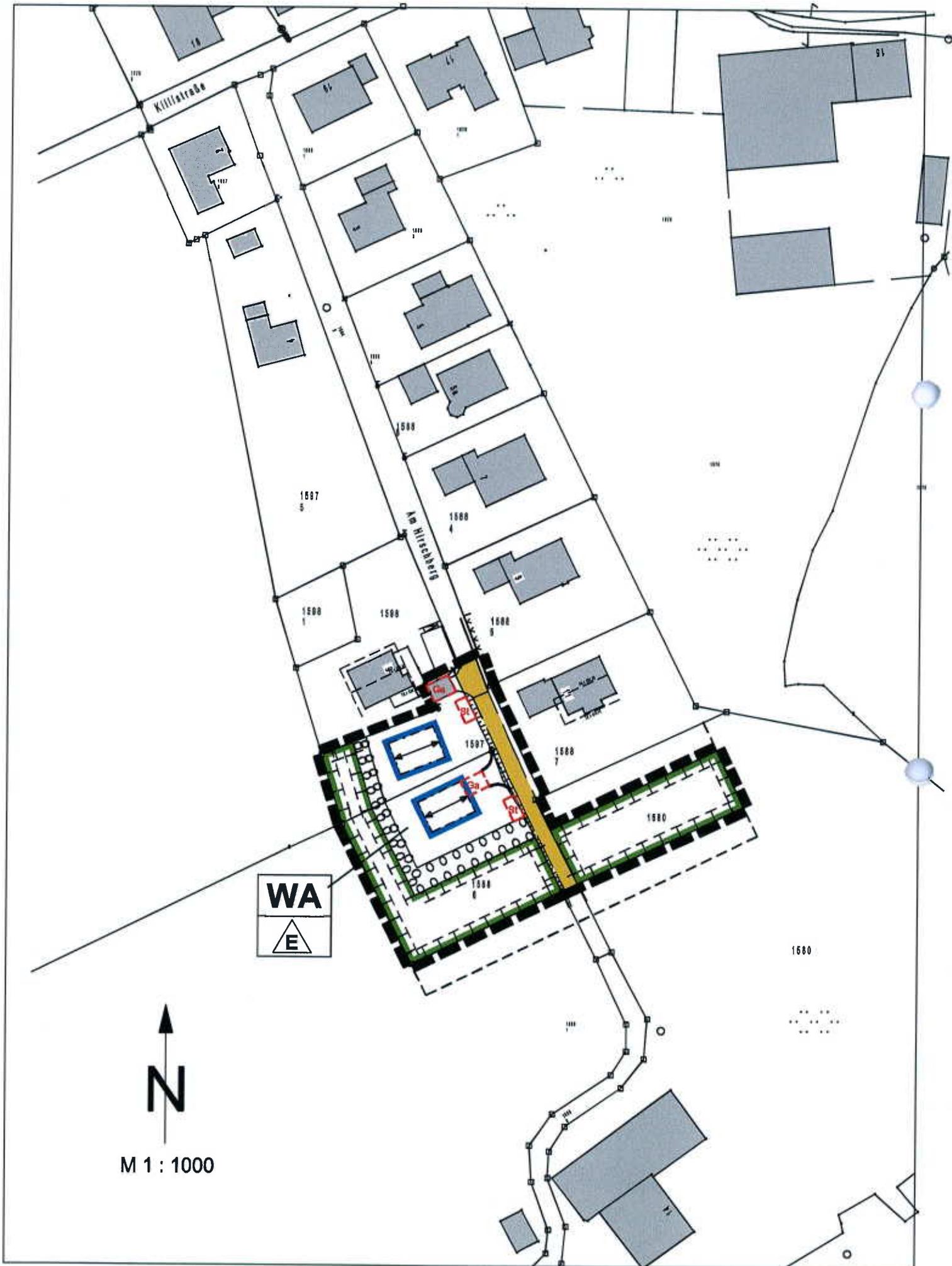


Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Münster III"

Gemeinde Egming, Landkreis Ebersberg



Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

" Münster III "

Gemeinde Egming, Landkreis Ebersberg

Fertigungsdaten:

Entwurf vom 03. 07. 2007
Fassung vom 29. 01. 2008
Fassung vom 08. 04. 2008

Falkenberg, den 08. 04. 2008

Entwurfsverfasser:



A Festsetzungen zum Bebauungsplan

1. Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

2.2 Es sind nur Einzelhäuser zulässig

2.3 Je Einzelhaus ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Maximal zulässige Grundfläche bei Einzelhäusern 90.00 m² einschl. der untergeordneten Vorbauten

4. Bauweise

4.1 Baugrenzen

Eine Überschreitung der Baugrenzen, z. B. durch Balkone, Erker, Auskragungen, Eingangsüberdachungen, Wintergärten, außenliegende Treppenhäuser und gedeckte Freisitze ist zulässig bis zu einer Tiefe von max. 1.50 m und einer Länge von max. 1/3 der Fassadenlänge, jedoch nur an max. zwei Seiten bzw. zwei Fassaden je Wohngebäude und nur innerhalb eines Geschosses. Diese Gebäudeteile sind der Grundfläche hinzuzurechnen.

4.2 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO 2008 sind einzuhalten.

5. Gestaltung der Gebäude

5.1 Abmessungen: max. Giebelbreite: 7.00 m max. Gebäudelänge: 10.00 m

5.2 max. Wandhöhe nördliches Gebäude 5.40 m südliches Gebäude 5.15 m

max. Wandhöhe für Garagen und Nebengebäude im Mittel 3.00 m.

5.3 Als Wandhöhe gilt das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Wand mit der Dachhaut.

5.4 Fassade Als Fassadenmaterial von Haupt- und Nebengebäuden sind nur verputzte oder geschlämmte, gestrichene Mauerflächen und/oder Holzverschalungen zulässig. Grelle Farben und Zierputze aller Art sind an den Fassaden unzulässig.

5.5 Dachform Als Dachform für Hauptgebäude sind nur gleichschenkelige Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° - 30° zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig.

Garagen sind nur mit extensiv oder intensiv begrüntem Flachdach oder flach geneigtem Dach mit max. 2° Dachneigung auszuführen.

5.6 ← → **Vorgeschriebene Hauptfirstrichtung**

Der First muss immer in Längsrichtung eines Gebäudes oder Gebäudeteiles verlaufen. Die Gebäudelänge in Firstrichtung muss bei Hauptgebäuden mind. das 1,2fache der Gebäudebreite betragen.

5.7 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 gedeckt werden.

5.8 Zulässig ist max. eine Dachgaube pro Dachseite mit einer Breite von max. 2.00 m, ab einer Dachneigung von 28°, mittig angeordnet und einem Abstand von mind. 3.00 m zum Ortgang.

5.9 Zwerchhäuser sind Dachaufbauten, die sich aus der Außenwand nach oben entwickeln oder max. 0.50 m vorspringen. Sie sind nur mit stehenden Giebeldächern zulässig. Die Ansichtsbreite von Zwerchhäusern wird auf max. ein Drittel der Gesamtgebäudelänge festgesetzt. Es ist max. ein Zwerchhaus pro Wohngebäude zulässig.

5.10 **Deckungsmaterial**

Als Deckungsmaterial für die Hauptgebäude sind nur rote Dachziegel oder Betondachsteine zulässig.

Die Ausführung der Dächer für Garagen ist unter Pkt. 5.5 geregelt, Nebengebäude sind nur mit extensiv oder intensiv begrünten Dächern auszuführen.

5.11 **Dachüberstände**

Die Dachüberstände bei Hauptgebäuden werden auf mind. 0.50 m an Giebel- und Traufseiten festgesetzt.

6. **Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, Garagen und Kfz-Stellplätze nach § 12 BauNVO**

6.1 Pro Wohneinheit sind mind. zwei Stellplätze auszuweisen.

6.2  **Fläche für Garagen**

6.3  **Fläche für nicht überdachte Stellplätze**

6.4 Stellflächen müssen in wasserdurchlässiger Bauweise 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.

6.5 Garagen und Stellplätze dürfen außerhalb der Baugrenzen nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen erstellt werden.

6.6 Die Garage auf Fl. Nr. 1597 ist in derselben Höhenlage wie der Bestand zu errichten.

6.7 Die Garage auf Fl. Nr. 1588/6 ist nach Anlage zum Bebauungsplan zu errichten.

7. **Verkehrsflächen und Erschließung**

7.1  **Öffentliche Verkehrsfläche**

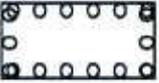
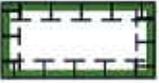
8. **Abgrabungen und Aufschüttungen**

8.1 Geländeänderungen sind zulässig bis max. 0.60 m Abgrabung oder Aufschüttung.

8.2 Stützmauern sind in einer maximalen Höhe von 0.60 m nur in Naturstein-Trockenmauerwerk, einseitig hinterfüllt, zulässig. Böschungssteine jeder Art sind unzulässig.

- 8.3 Das Gesamtgefälle von Anböschungen, Abgrabungen, Terrassierungen und Treppenanlagen darf eine Neigung von 1 : 2 (max. 0,50 m Höhenunterschied auf 1,00 m Länge) nicht überschreiten.
- 8.4 Die Höhenfestsetzungen der Gebäude sind gemäß der Schemaschnitte einzuhalten. Die Schemaschnitte sind Teil der Festsetzungen.
- 8.5 Geringfügige Abweichungen vom neu zu gestaltenden Gelände sind zum Schutz der Nachbargrundstücke vor wild abfließendem Oberflächenwasser (z. B. durch Ausmündung o. ä.) ausdrücklich zulässig.
- 8.6 Der Nachweis der Geländegestaltung ist im Zusammenhang mit der Eingabeplanung mittels Geländeschnitten entlang jeder Fassade bis an die Grundstücksgrenzen bzw. nach Osten bis zum Anschluss an die Straße und nach Westen einschließlich des eingezäunten Bereiches zu erbringen.
- 8.7  Stützmauern zur Anlage der Tiefgaragenzufahrt sind nur an den ausgewiesenen Stellen zulässig. Die Mauerkrone darf das natürliche Gelände nicht überragen. Diese Stützmauern sind von oben zu begrünen.

9. Grünordnung

- 9.1 Es ist pro Baugrundstück mind. ein Groß- oder zwei Kleinbäume nach Artenliste oder zwei Obstbäume heimischer Arten, Hochstamm, zu pflanzen. Die Gehölze der Ortsrandeingrünung sind hier mitzurechnen.
- 9.2  Ortsrandeingrünung auf Fl. Nr. 1588/6 und 1597, Gmkg. Egmatling, gestalterisch als Teil der ökologischen Ausgleichsfläche, extensiv genutzte Streuobstwiese mit Obstbäumen heimischer Arten, Hochstamm; zweimal jährliche Mahd mit Entfernung des Mähgutes, kein Einsatz von chemischen Dünge- und Pflanzenschutzmitteln
- 9.3  Ökologische Ausgleichsfläche auf Fl. Nr. 1588/6, 1597 und 1580, Gmkg. Egmatling, als extensiv genutzte Streuobstwiese mit Obstbäumen heimischer Arten, Hochstamm; im Westen zweireihig, im Süden dreireihig, zweimal jährliche Mahd mit Entfernung des Mähgutes, kein Einsatz von chemischen Dünge- und Pflanzenschutzmitteln
- 9.4 Nicht zulässig:
Thuja (Lebensbaum) in allen Arten
Chamaecyparis (Scheinzypresse) in allen Arten
alle Nadelgehölze als Heckenpflanzung
- 9.5 Zu landwirtschaftlichen Flächen hin sind Pflanzabstände von 4,00 m für Gehölze über 2,00 m Höhe und von 2,00 m für Sträucher und Kleinbäume einzuhalten.
- 9.6 Wo es die räumlichen Verhältnisse zulassen, sind fensterlose Wände der Garagenbauten und fensterlose Giebelwände ab 15,00 m² Wandfläche mit geeigneten Klettergehölzen zu begrünen.
- 9.7 Schutz des Oberbodens
Der belebte Oberboden ist vor Beginn jeder Baumaßnahme abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten. Abgeschobener und zwischengelagerter Oberboden soll nach Möglichkeit auf dem Grundstück wieder verwendet werden.
- 9.8 Die Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode (Frühjahr/Herbst) durchzuführen.

9.9 Artenliste:
 9.9.1 Heimische, großkronige Laubbäume
 Hochstamm, STU 16 - 18 cm, 3 x v. mit Ballen

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix alba	Silberweide
Salix caprea	Weide
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme

9.9.2 Heimische, kleinkronige Laubbäume
 Hochstamm, STU 14 - 16 cm, 2 x v. mit Ballen

Sorbus aucuparia	Eberesche
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus ayria	Mehlbeere
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Alnus incana	Weißerle
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Ulmus minor	Feldulme
Obstbäume lt. Sortenliste für den Landkreis Ebersberg	

9.9.3 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
Ribes nigrum	Johannisbeere
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
Salix cinerea	Grauweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix viminalis	Korbweide
Rhamnus catharica	Kreuzdorn

10. Einfriedungen

- 10.1 Die Baugrundstücke sind zur Ausgleichsfläche hin einzuzäunen, um Beeinträchtigungen und Nutzungsüberschneidungen zu vermeiden.
 Die ökologischen Ausgleichsflächen dürfen zur freien Landschaft hin in den ersten drei bis fünf Jahren mit einem Wildschutzzaun eingefriedet werden. Danach ist dieser auf Kosten der Grundeigner zu entfernen und die Ausgleichsflächen sind einfriedungsfrei zu belassen.

- 10.2 Einfriedungen sind als sockellose Staketenzäune auszubilden.
- 10.3 Maschendrahtzäune sind nur zwischen den Baugrundstücken ohne Sockel, offen für Kleintierwanderungen, mit Hinterpflanzung mit heimischen Sträuchern lt. Artenliste zulässig.
- 10.4 Die max. Höhe darf 0.90 m ab Oberkante Gelände betragen.
- 10.5 Garagenvorplätze und private Grundstückszufahrten sowie die Ausgleichsflächen dürfen nicht eingezäunt werden.
- 10.6 Die Zäune sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen mind. 0,60 m vom öffentlichen Grund zurückzusetzen.

B Hinweise

- 1.  Grenze Grünfläche lt. rechtsgültigem Flächennutzungsplan
- 2.  Bestehende Grundstücksgrenzen
- 3.  Vorhandene Böschung, teilweise mit bestehender Stützmauer
- 4.  Flurstücksnummern (z. B. 1597)
- 5. Wasserver- und entsorgung
- 5.1 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage der für die Wasserversorgung zuständigen Einrichtung anzuschließen. Der Anschluss ist sofort möglich.
- 5.2 Die neuen Wohngebäude müssen an die Abwasserbeseitigungsanlage des Abwasser-Zweckverbandes München-Ost angeschlossen werden.
- 5.3 Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern und kann bei Bedarf auch außerhalb der Baugrundstücke auf der angrenzenden Ausgleichsfläche großflächig oberflächennah versickert werden.
- 5.4 Die Anlagen zur Versickerung sind so zu errichten, dass sie der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) vom 01.01.2000 (GVBI Nr. 3/2000 S. 30)" und den "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)" vom 12.01.2000 (AllIMBI Nr. 3/2000 S. 84) entsprechen.
- 5.5 Auf das mögliche Auftreten von Hang- und Schichtenwasser wird hingewiesen.
- 5.6 Die Nachbargrundstücke sind vor wild abfließendem Oberflächenwasser, mit welchem bei starken Regenerelgnissen zu rechnen ist, zu schützen (z. B. durch Ausmündung o. ä.).
- 5.7 Werden für die Zeit der Bauarbeiten wasserhaltende Maßnahmen erforderlich, so ist rechtzeitig zuvor hierfür die wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt einzuholen.
- 5.8 Mit der Eingabeplanung sind Entwässerungspläne mit Darstellung der Behandlung und Beseitigung des Schmutzwassers sowie des Niederschlagswassers einzureichen.

6. **Brand- und Katastrophenschutz**
Im Brandfalle muss die Durchführung von Feuerlöschmaßnahmen für alle Gebäude gewährleistet sein. Zugänge, Zufahrten und Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr müssen Art. 31 BayBO 2008 entsprechen.
Die Sicherstellung des Löschwasserbedarfs wird durch die Planung der Wasserversorgung und durch einen Hydrantenplan nachgewiesen.
7. **Immissionen**
Es ist mit landwirtschaftlichen Immissionen im ortsüblichen Umfang zu rechnen.
8. **Altlasten**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten bekannt.
9. **Denkmalschutz**
Bei Realisierung des Bebauungsplanes zutage kommende Bodendenkmäler sind meldepflichtig gem. § 8 Denkmalschutzgesetz.
10. **Vor Beginn der Baumaßnahmen auf Fl. Nr. 1597, Gmkg. Egmatting, ist zum Schutz des Nachbargebäudes auf Fl. Nr. 1598 ein Beweissicherungsverfahren auf Kosten des Eigentümers bzw. Bauwerbers der Fl. Nr. 1597 durchzuführen. Evtl. Schäden am bestehenden Nachbargebäude sind auf Kosten des Bauwerbers auf Fl. Nr. 1597 zu beseitigen.**

C Verfahren

1. **Aufstellungsbeschluss:**
Die Gemeinde Egmatling hat in der Sitzung vom 03. 07. 2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Aufstellung wurde am 06. 07. 2007 ortsüblich bekannt gemacht.
2. **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:**
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 03. 07. 2007 hat stattgefunden vom 02. 11. 2007 bis 03. 12. 2007.
3. **Frühzeitige Behördenbeteiligung:**
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 03. 07. 2007 hat stattgefunden in der Zeit vom 02. 11. 2007 bis 03. 12. 2007.
4. **Billigungsbeschluss:**
Der Gemeinderat hat die Billigung des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 29. 01. 2008 beschlossen.
5. **Öffentliche Auslegung:**
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 29. 01. 2008 wurde mit Begründung und Umweltbericht gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11. 02. 2008 bis 12. 03. 2008 öffentlich ausgelegt.
6. **Behördenbeteiligung:**
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 29. 01. 2008 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11. 02. 2008 bis 12. 03. 2008 beteiligt.
7. **Satzungsbeschluss:**
Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 08. 04. 2008 den Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 08. 04. 2008 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Egmatling, den 08. April 2008



(Siegel)

.....
Eberherr, 1. Bürgermeister

8. **Bekanntmachung:**
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 27. Juni 2008 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht wird seit dem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Glonn, Marktplatz 1, 85625 Glonn, zu jedermanns Einsicht bereit gehalten.
Über den Inhalt des Bebauungsplanes wird auf Verlangen Auskunft gegeben.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 und 4 und der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Egmatling, den 27. Juni 2008

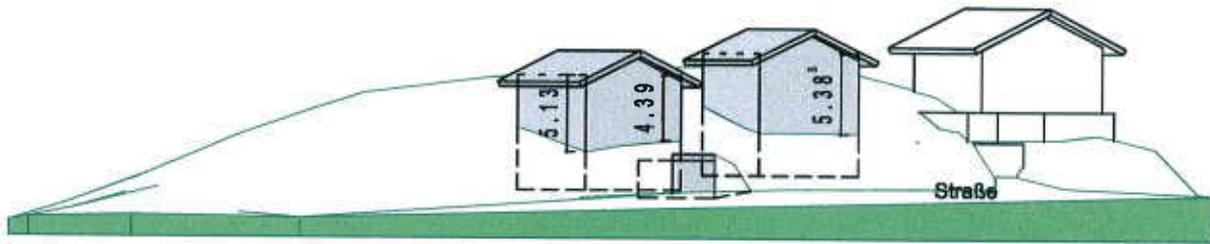


(Siegel)

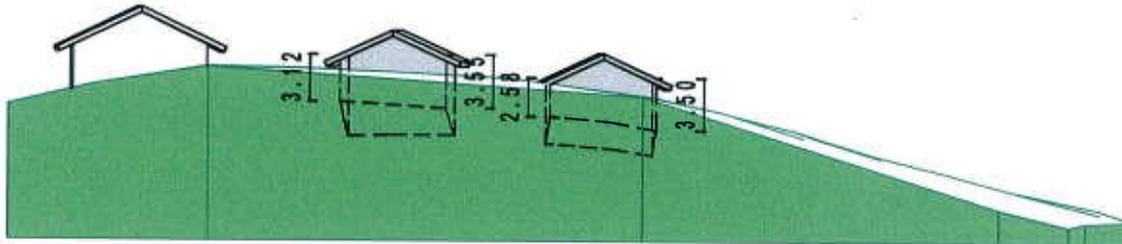
.....
Eberherr, 1. Bürgermeister

Anlage zum Bebauungsplan "Munster III"

Gemeinde Egming, Landkreis Ebersberg



Ansicht von Südosten mit Wandhöhen M 1:500



Ansicht von Westen mit Wandhöhen M1:500

