Gemeinde | **Eresing**
Lkr. Landsberg a. Lech

Bebauungsplan | „Am Emminger Weg“
4. Änderung

Planung | **PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung | Salazar QS: goe

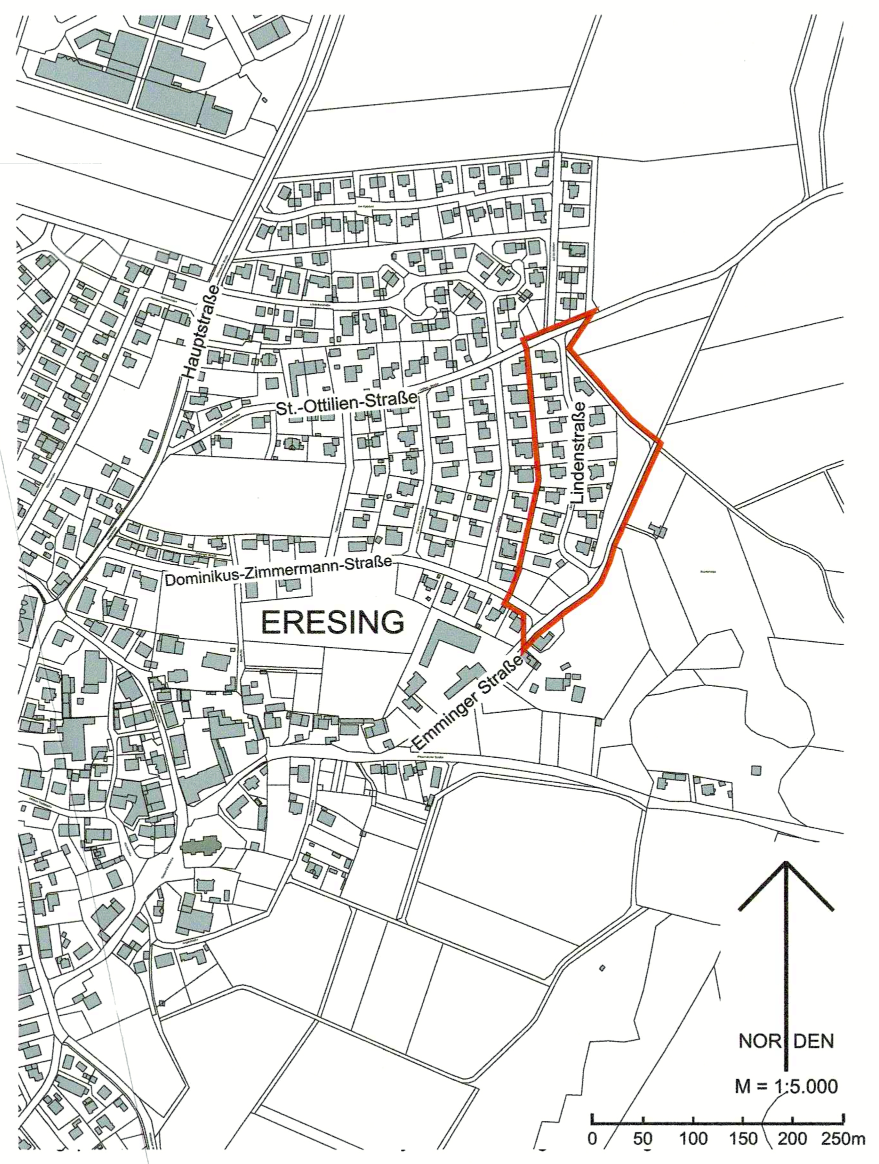
Aktenzeichen | ERE 2-44

Plandatum | 09.03.2022 (Satzungsbeschluss)
14.10.2021 (2. Entwurf)
23.09.2021 (Entwurf)

Satzung

Die Gemeinde Eresing erlässt aufgrund §§2, 3, 4, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.

Lageplan



Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen des Bebauungsplans für das Gebiet „am Emmingerweg“ i.d.F. vom 25.11.1987 (in Kraft getreten am 03.06.1988), die Festsetzungen der 1. Änderung i.d.F. vom 27.06.1988 (in Kraft getreten am 21.12.1988), die Festsetzungen der 2. Änderung i.d.F. vom 11.07.1990 (in Kraft getreten am 03.06.1988) und die Festsetzungen der 3. Änderung i.d.F. vom 28.05.2008.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

1.2 Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzungen

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

2.1.1 Folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig:
- Anlagen für Verwaltungen,
- Tankstellen,
- Gartenbaubetriebe.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 **GR 210** zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 210 m²

3.2 Für Außentreppen, Vordächer, Lichtschächte, Balkone, Terrassen und Wintergärten wird eine zusätzliche Grundfläche von 15 v. H. der zulässigen Grundfläche festgesetzt.

3.3 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl (Gesamt-GRZ) von 0,5 überschritten werden.

3.4 Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind als erdgeschossige Glasanbauten mit Pultdächern zu errichten. Diese dürfen eine Grundfläche von maximal 30 m² erreichen. Die festgesetzte Gesamtgrundflächenzahl (Gesamt-GRZ) gemäß A 3.3 darf dabei nicht überschritten werden.

3.5 Es sind 2 Vollgeschosse zulässig.

3.6 Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) beträgt 5,6 m.
Die Wandhöhe wird gemessen von dem für das Baugrundstück festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

3.7 Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) beträgt 9,5 m.
Die Firsthöhe wird gemessen von dem für das Baugrundstück festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt des Daches. Die Wandhöhe oder die Dachneigung sind ggf. zu verringern, um die Firsthöhe nicht zu überschreiten.

3.8 594,486 Höhenbezugspunkt in Meter über Normalhöhen-Null je Baugrundstück z.B. 594,486 m ü. NHN (Höhen über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016 (Status 170))

3.9 Die Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe liegt max. 0,15 Meter über dem für das Baugrundstück festgesetzten Höhenbezugspunkt.

3.10 Je vollendeter 650 m² Baugrundstücksfläche sind je Wohngebäude 2 Wohneinheiten zulässig. Je vollendeter 975 m² Baugrundstücksfläche sind je Wohngebäude 3 Wohneinheiten zulässig.

4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen

4.1 o offene Bauweise

4.1.1 Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4.2 Baugrenze

4.3 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Außentreppen, Vordächer und Balkone um bis zu 1,5 Meter, durch Terrassen und Terrassenüberdachungen um bis zu 3,0 Meter überschritten werden.

4.4 Terrassen ohne Überdachung sind mit einem Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von 2,0 m zu errichten. Hiervon ausgenommen sind Terrassen ohne Überdachung von Doppel- und Reihenhäusern, diese sind an den gemeinsamen Grenzen zulässig. Die Regelungen des Art. 28 Abs. 2 Nr. 1 BayBO bleiben hiervon unberührt.

5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

5.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z. B. Gartenhäuser, etc.) sind bis zu einer Größe von 15 m² auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die festgesetzte Gesamt-Grundflächenzahl nach A 3.3 ist zu beachten.

5.3 Die zulässige Wandhöhe für Garagen, Carports und Nebenanlagen wird mit max. 3,0 m festgesetzt. Sie wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

5.4 Gebäude für Müllcontainer sind ganzseitig einzuhausen.

6 Bauliche Gestaltung

6.1 Es ist nur symmetrisches Satteldach zulässig.

6.1.1 festgesetzte Firstrichtung

6.1.2 Bei Satteldächern beträgt die Dachneigung von 25° bis 35°. Die Dachflächen sind mit Dachsteinen oder Ziegeln im Farbton rot, rot-braun oder anthrazit auszuführen.

6.1.3 Bei Satteldächern sind Dachaufbauten ab einer Dachneigung von 30° als Gauben und Quergiebel zulässig. Als Dachform sind auf Dachaufbauten Schlepp- und Giebelgauben zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig. Die Breite von Gauben beträgt max. 2,5 m Außenmaß. Der Abstand von Gauben muss untereinander und zum Ortgang mind. 2,0 m betragen. Die Summe der Dachaufbauten darf max. 1/3 der Gebäudelänge betragen. Anstatt Gauben kann je Gebäude an einer der Traufseiten ein Quergiebel mit einer maximalen Breite von 1/4 der Gebäudelänge errichtet werden.

6.1.4 Die Oberkante der Gauben muss mind. 0,5 m unter dem First des Hauptdaches zurückbleiben und in einer Ebene angeordnet sein. Der First von Quergiebeln muss mind. 1,0 m unter dem Hauptfirst liegen.

6.1.5 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind im Neigungswinkel der Dachhaut als gleichmäßige rechteckige Flächen zu errichten. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur bis zu einem Abstand von 0,2 m zulässig.

6.2 Garagen und Carports sind in Dachform, -neigung und -eindeckung dem Hauptgebäude anzupassen. Hiervon abweichend sind flachgeneigte Pultdächer mit mindestens 7° Dachneigung zulässig.

Flachgeneigte Pultdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung von mind. 80% der Dachfläche und mit einem durchwurzelbaren Bodensubstrat von mind. 10 cm Stärke auszuführen.

6.3 Doppelhäuser sind profilgleich ohne Versatz mit gleicher Dachdeckung auszuführen.

6.4 Für Außenwände sind nur verputzte, gestrichene oder holzverschalte Flächen zulässig. Ferner sind Wintergärten zugelassen.

7 Verkehrsflächen

7.1 öffentliche Verkehrsfläche

7.2 Straßenbegrenzungslinie

7.3 Für Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze und Zuwegungen sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

8 Grünordnung/ Landwirtschaft

8.1 Fläche für die Landwirtschaft

8.2 öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung:
Ortsrandeingrünung

8.3 zu erhaltender Baum

8.4 zu erhaltende Strauch- und Baumgruppen

8.5 Je angefangene 300 m² Baugrundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Vorhandene Gehölze, die der festgesetzten Mindest-Pflanzqualität entsprechen, sind dabei anzurechnen.

Mindest-Pflanzqualitäten
- Für Strauchpflanzungen sind standortgerechte heimische Sträucher, einmal verpflanzt, 100 – 150 cm, mit 8 Trieben zu verwenden.
- Laubbäume sind als Hochstämme, mindestens viermal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm zu pflanzen.

8.7 Ausgefallene Gehölze sind in der festgesetzten Mindest-Pflanzqualität nachzupflanzen.

9 Einfriedungen, Geländegestaltung

9.1 Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von mind. 0,1 m auszuführen. Mauern und gemauerte Pfeiler für Gartentore sind unzulässig.

9.2 Zäune und Hecken entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind mindestens 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zurück zu setzen.

9.3 Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem natürlichen Gelände sind bis zu einer Höhe von 1,20 m über oder unter dem natürlichen Gelände zulässig. Hiervon ausgenommen sind Lichtschächte für Kellergeschosse. Hiervon abweichend sind in den Flurstücken Nrn. 1014/14, 1014, und 1014/13 Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem natürlichen Gelände bis zu einer Höhe von 1,50 m über oder unter dem natürlichen Gelände zulässig.

10 Immissionsschutz

10.1 Es ist nur die Errichtung solcher Luftwärmepumpen zulässig, deren ins Freie abgestrahlte Schallleistung 50 dB(A) nicht überschreitet. Luftwärmepumpen, die diesen Schallleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten, in geeigneter Weise einzuhausen oder entsprechend zu entfernen.

11 Bemaßung

11.1 16,0 Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Nachrichtliche Übernahmen

1 Biotop (Biotopteilflächen Nr. 7932-0101-001)
Laubwaldparzelle nordöstlich Eresing

2 Abwasserversorgungsleitung für den Zweckverband Geltendorf-Eresing

C Hinweise

1 bestehende Grundstücksgrenze

2 1015/4 Flurstücksnummer, z. B. 1015/4

3 bestehende Bebauung

4 495,5 Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 495,5 m ü NHN, natürliches Gelände.

5 Böschung

6 Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Eresing in ihrer jeweils gültigen Fassung.

7 Es gilt die Einfriedungssatzung der Gemeinde Eresing in ihrer jeweils gültigen Fassung.

8 Es gilt die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Gemeinde Eresing nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 lit. a BayBO in ihrer jeweils gültigen Fassung.

9 Grünordnung

9.1 Die Gemeinde kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

9.2 Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.

9.3 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:

Bäume:	Sträucher:
Acer campestre (Feld-Ahorn)	Carpinus betulus (Hainbuche)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	Cornus mas (Kornelkirsche)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Betula pendula (Sand-Birke)	Corylus avellana (Haselnuss)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)
Fagus sylvatica (Rot-Buche)	Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)	Frangula alnus (Faulbaum)
Pyrus pyraster (Wild-Birne)	Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)	Ligustrum vulgare (Liguster)
Quercus robur (Stiel-Eiche)	Prunus spinosa (Schlehe)
Sorbus aria (Echte Mehlbeere)	Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)	Rosa arvensis (Feld-Rose)
Tilia cordata (Winter-Linde)	Salix caprea (Sal-Weide)
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Heimische Obst und Nußbäume	Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)
	Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

9.4 Artenschutz
Rodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) vorzunehmen (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2, § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatschG).

10 Um den Zielen der Energieeffizienz und Energiesparen einen hohen Stellenwert einzuräumen, wird empfohlen, Baukörper aus einfachen, rechteckigen Grundrissen zu entwickeln. Dadurch kann ein günstiges Verhältnis von Gebäudefläche zu beheizbarem Gebäudevolumen (sog. A/V-Verhältnis) erreicht werden.

11 Das Planungsgebiet grenzt unmittelbar an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Durch die bestehende Landwirtschaft und den damit verbundenen Verkehr ist mit Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen, zur Erntezeit auch an Sonn- und Feiertagen und nach 22:00 Uhr bzw. vor. 6:00 Uhr zu rechnen. Diese Emissionen sind hier häufig unvermeidbar (z. B. Nacht- oder Wochenendarbeit zur Erntezeit) und daher zu tolerieren.

12 Das Planungsgebiet grenzt unmittelbar an Flächen, die für sportliche Zwecke genutzt werden. Durch die bestehende Nutzung und den damit verbundenen Verkehr ist mit Lärmemissionen (Verkehrs- und Freizeitlärm) zu rechnen. Es handelt sich überwiegend um gering lärmemittierende Nutzung, die nur selten in den Abendstunden auf dem Sportplatz durchgeführt wird.

13 Wasserwirtschaft

13.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserver- und -entsorgungsanlage angeschlossen werden. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist soweit möglich auf den jeweiligen Baugrundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern. Ausreichende Flächen sind hierfür vorzusehen. Ist eine Versickerung nicht möglich, ist das Niederschlagswasser in die Kanalisation einzuleiten. Überläufe von Versickerungsanlagen sind an den öffentlichen Kanal anzuschließen. Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.

Die Vorgaben des Merkblatts DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) sind bei einem entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungsantrag im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen (Zwischenzeitlich wurde das DWA M 153 in Teilen durch das DWA A102 ersetzt).

13.2 Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

14 Denkmalschutz
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

15 Altlasten
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Aufgrund einer nicht abschließend zu klärenden Geländehistorie des angrenzenden Grundstückes Fl. Nr. 916, Gmkg. Eresing kann eine Beeinträchtigung des Baugebietes durch peripher migrierende Bodenluft nicht ausreichend sicher ausgeschlossen werden. Durch eine Untersuchung der Bodenluftsituation im Grundstück Fl. Nr. 916, Gmkg. Eresing wird die Situation geklärt. Evtl. Maßnahmenvorschläge sind in Abstimmung mit der Abfall-/Bodenschutzbehörde durchzuführen. Siehe hierzu Begründung Kap. 4.7.

16 Bodenschutz
Der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).

17 Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen (Teil A) Bezug nehmen, sind im Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr.6, 10787 Berlin erschienen und bei allen DIN-Normen-Auslegestellen kostenfrei einzusehen. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich.
- Deutsches Patent und Markenamt, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München, http://www.dpma.de
- Hochschule München, Bibliothek, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße 13d , 80335 München, http://www.fh-muenchen.de
- VG Windach, Bauverwaltung, von-Pfetten-Füll-Platz-1, 86949 Windach.

Kartengrundlage | Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 10/2019. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

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

Planfertiger | München, den 11.04.2022
i.A. [signature]
PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Gemeinde | Eresing, den 19.04.2022
[signature]
Michael Klotz, Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 21.04.2020 die 4. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.04.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.09.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.11.2020 bis 11.01.2021 öffentlich ausgelegt.

3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.09.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.11.2020 bis 11.01.2021 beteiligt.

4. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.10.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.11.2021 bis 13.12.2021 erneut öffentlich ausgelegt. Dabei wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass die Dauer der Auslegung angemessen verkürzt wird.

5. Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.10.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.11.2021 bis 13.12.2021 erneut beteiligt. Dabei wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass die Dauer der Auslegung angemessen verkürzt wird.

6. Die Gemeinde Eresing hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan in der Fassung vom 09.03.2022 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel) Eresing, den 19.04.2022
[signature]
Michael Klotz, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

(Siegel) Eresing, den 19.04.2022
[signature]
Michael Klotz, Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 20.04.22 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

(Siegel) Eresing, den 20.04.2022
[signature]
Michael Klotz, Erster Bürgermeister