

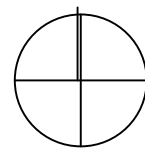
GEMEINDE EDLING

BEBAUUNGSPLAN EDLING WEST III

1. Änderung
als Bebauungsplan der Innenentwicklung
nach § 13a BauGB

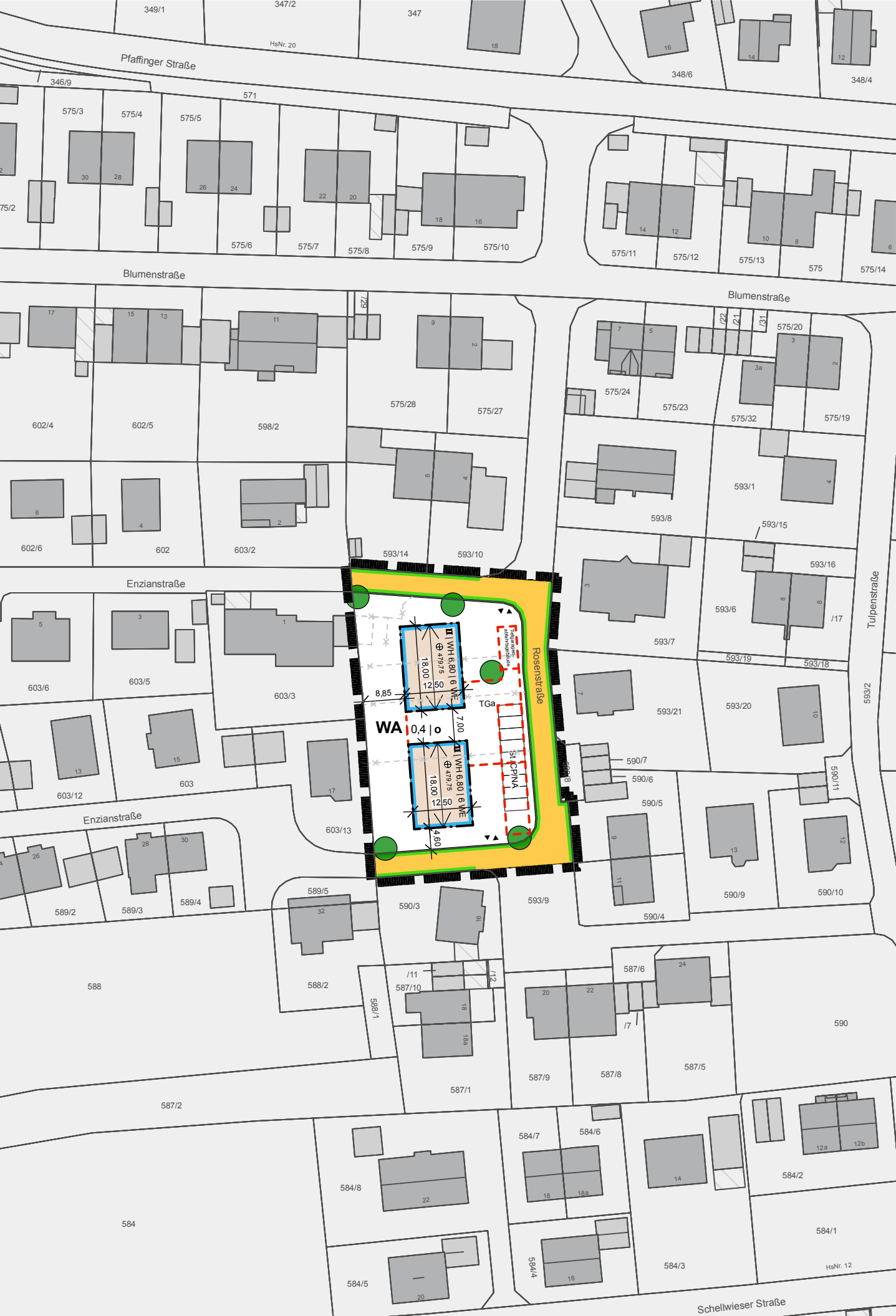
Edling, 09.01.2025

M 1 : 1000



AKFU
Architekten und Stadtplaner

Friedenstraße 21b 82110 Germering
T 089 6142400 40 F 089 6142400 66
mail@akfu-architekten.de www.akfu-architekten.de



Die Gemeinde Edling erlässt aufgrund

- § 2 Abs. 1 sowie §§ 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- Art. 81 Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diese von AKFU Architekten und Stadtplaner in Germering gefertigte 1. Änderung des Bebauungsplans "Edling-West III" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als

S a t z u n g .

Der rechtskräftige Bebauungsplan "Edling-West III" wird nur insoweit geändert, als in diesem Änderungsbebauungsplan andere Festsetzungen durch Planzeichen und/oder durch Text enthalten sind. Im Übrigen gelten die Planzeichnung, die Festsetzungen und Hinweise des rechtswirksamen Bebauungsplans "Edling-West III" fort.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

II zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,4 Grundflächenzahl (z.B. 0,4)

WH 6,80 zulässige Wandhöhe als Höchstmaß
in Meter (z.B. max. 6,80 m)


6 WE zulässige Anzahl der Wohneinheiten als Höchstmaß
(z.B. sechs Wohneinheiten)

3. Bauweise, Baugrenzen

 Baugrenze

O offene Bauweise

4. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung

 Fläche für Tiefgaragen

 Fläche für Stellplätze / Carports / Nebenanlagen




 Firstrichtung

 Maßangabe in Meter (z.B. 8,85 m)

479,75 unterer Bezugspunkt zur Bemessung der Wandhöhe in m. ü. NHN
(z.B. 479,75 m ü. NHN)

 Zu- und Abfahrt

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

	bestehende Grundstücksgrenze
	aufzuhebende Grundstücksgrenze
	vorgeschlagener Baukörper
712	Flurstücknummer

C. Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß der Planzeichnung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Als Maß der baulichen Nutzung gelten die in der Planzeichnung (Teil A) angegebenen Werte für die Grundflächenzahl (GRZ), die zulässige Anzahl der Vollgeschosse (röm. Ziffern), Wandhöhe (WH) sowie die Anzahl der Wohneinheiten (WE) als Höchstgrenze.
- 2.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um maximal 50 % überschritten werden.
- 2.3 Die zulässige mittlere Wandhöhe von Garagenabfahrtsgebäuden, Carports und Nebenanlagen beträgt maximal 3 m.

3. Höhenlage, Bezugspunkte

- 3.1 Die zulässige Wandhöhe bemisst sich von dem für festgesetzten unteren Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut (oberer Bezugspunkt).
- 3.2 Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses geplanter Gebäude muss mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen.
Anrampungen für eine barrierefreie Zugänglichkeit des Erdgeschosses sind zulässig
- 3.3 Bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen darf die natürliche Geländeoberfläche ausschließlich zur Einbindung der Gebäude in das Gelände verändert werden. Bei stärker bewegtem Gelände kann im Einzelfall eine Abweichung zugelassen werden, die über die reine Einbindung hinausgeht (z.B. Terrassierung). Zu Nachbargrundstücken ist an das vorhandene Geländeniveau ohne Versatz anzuschließen. Stützmauern sind hier unzulässig.
- 3.4 Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen freigelegt werden. Die Gebäude sind bis zu einer Kote von mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und soweit erforderlich auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

- 4.1 Im Geltungsbereich wird eine offene Bauweise festgesetzt.
- 4.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) bestimmt.
- 4.3 Das Maß der Abstandsflächentiefe ergibt sich aus der jeweils festgesetzten Baugrenze in Verbindung mit der zulässigen Wandhöhe. Die sich hieraus ergebenden Abstandsflächen haben Vorrang vor den Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO.

5. Gestaltung

- 5.1 Dächer sind als symmetrische Satteldächer über der Längsrichtung der Gebäude auszulegen.
- 5.2 Auf Anbauten an Hauptgebäude, Tiefgaragenabfahrtsgebäuden, Carports und Nebenanlagen sind anstelle der Satteldächer auch Pultdächer oder Flachdächer zulässig.
- 5.3 Folgende Dachneigungen (DN) sind zulässig:
Satteldach DN 25° bis 27°
Pultdach 10° bis 20°

- 5.4 Gauben und Quergiebel sind zulässig. Die Summe aller Quergiebel und Dachgauben einer Dachseite darf 1/3 der jeweiligen Außenwandlänge nicht überschreiten. Der First des Quergiebels oder der Gauben muss mindestens 0,5 m unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen.
- 5.5 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie im Dachbereich sind auch über die max. zulässige Wandhöhe hinaus zulässig:
- auf geneigten Dächern in der Dachebene oder auf der Dachebene in deren Neigung aufliegend (keine Aufständigung!)
 - auf Flachdächern in aufgeständerter Form, sofern die Dachaufbauten mindestens um das Maß ihrer Höhe über der Oberkante des Daches m gegenüber der Außenwand zurückspringen.
- 5.6 Sonstige Dachaufbauten sind unzulässig.

6. Garagen und Stellplätze

- 6.1 Die Errichtung von Tiefgaragen und ihren Abfahrtsgebäuden ist ausschließlich innerhalb der festgesetzten Fläche für Tiefgaragen zulässig.
- 6.2 Die Errichtung von Stellplätzen, Carports und Nebenanlagen ist ausschließlich innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen sowie der Fläche für Stellplätze, Carports und Nebenanlagen zulässig
Vor der Zufahrt von Garagen und Carports muss ein Mindeststauraum von 3 m verbleiben. Der seitliche Grenzabstand von Garagen und Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche darf 1 m nicht unterschreiten.
- 6.3 Es gilt die Stellplatzsatzung (StS) der Gemeinde Edling in der jeweils gültigen Fassung.

7. Grünordnung, Freiflächen

- 7.1 Befestigte Flächen sind mit versickerungsfähigem Material auszuführen.
- 7.2 Flächenhafte Stein- / Kies- / Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Zufahrten, Stellplätze oder Terrassen benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu erhalten.
Für je 300 m² Fläche des Baugrundstücks ist an geeigneter Stelle des Anwesens ein Baum oder Strauch gem. Pflanzliste unter D.3 zu pflanzen.
- 7.3 Einfriedungen sind als Zäune bis zu einer Gesamthöhe von 1,30 m zulässig. Mauern, Sichtschutzwände, Gabionen sowie die Bespannung oder Verkleidung offener Einfriedungen sind unzulässig. Eine Durchlässigkeit für Kleintiere im Bodenbereich ist durch Öffnung bzw. Bodenfreiheit von min.15 cm zu gewährleisten. Lebende Einfriedungen (Hecken) dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten und sind als heimische Sträucher und Gehölze auszuführen.

D. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Text

1. Denkmalschutz

- 1.1 Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG und sind der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Rosenheim oder dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen.
- 1.2 Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. Wasserwirtschaft

- 2.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden.
- 2.2 Keller und Tiefgaragen sind wasserdicht auszuführen.
- 2.3 Hinweise zur hochwasserangepassten Bauweise sind der gemeinsamen Arbeitshilfe des Bau- und Umweltministeriums „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung zu entnehmen (<https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>)

- 2.4 Das Abwasser ist in die Ortskanalisation einzuleiten. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.
- 2.5 Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff.) erstellt werden.
- 2.6 Niederschlagswasser ist grundsätzlich vor Ort über die sog. belebte Oberbodenzone wie begrünte Flächen, Mulden oder Sickerbecken zu versickern (§ 55 Abs. 2 WHG).
- 2.7 Um die Flächenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken, sind wasserdurchlässige Befestigungen (insbesondere Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster) zu verwenden.
- 2.8 Eine naturnahe Nutzung des Niederschlagswassers für die Gartenbewässerung wird empfohlen.
- 2.9 Nach § 17 (6) TrinkwV dürfen Regenwassernutzungsanlagen nicht mit Trinkwasserleitungen verbunden werden. Die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen. Die Entnahmestellen aus Regenwassernutzungsanlagen sind dauerhaft als solche zu kennzeichnen. Die Inbetriebnahme einer Regenwassernutzungsanlage ist dem Gesundheitsamt Rosenheim anzuzeigen, sowie dem Wasserversorger.
- 2.10 Für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (auch Versickerung) gilt entweder die Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen Technischen Regeln (TRENGW) oder es ist dafür eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig (§ 46 Abs. 2 WHG). Der Bauherr oder ein beauftragter Planer muss dabei zunächst eigenverantwortlich prüfen, ob für sein Bauvorhaben die Voraussetzungen für die Anwendung der NWFreiV vorliegen.
- 2.11 Im Allgemeinen soll darauf geachtet werden, die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten. Dazu gehört die Ausbildung von Hof- und Stellflächen mit Hilfe von durchsickerungsfähigen Baustoffen. Auf die Veröffentlichung des Landesamtes für Umwelt „Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer, Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“ wird verwiesen.
http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/lfw_was_00157.htm
- 2.12 Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731. Es wird gebeten, weiterhin das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung – Leitfaden für die Praxis“ des Landesverbandes Boden e.V., sowie die Hinweise in der DIN 19639 zu beachten.
- 2.13 Zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels insbesondere bei Neuplanungen mit einer Zunahme an versiegelten Flächen wird die Anwendung des Leitfadens „Wassersensible Siedlungsentwicklung in Bayern – Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement in Bayern“ empfohlen.
- 2.14 Zur Verbesserung des lokalen Mikroklimas sowie um einen Beitrag zur Vorsorge vor Klimaänderungen zu leisten, sind Flachdächer zu begrünen. Eine Begrünung von Fassadenflächen für eine naturnahe Regenwasserbewirtschaftung wird ausdrücklich empfohlen. Auf ausreichende breitflächige Verdunstungs- und Versickerungsanlagen ist im Sinne des Arbeitsblattes DWA-A102 zu achten.
- 2.15 Mit dem Bauantrag ist durch den einzelnen Bauherrn ein Be- und Entwässerungsplan einzureichen.
- 2.16 Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen.

3. Grünordnung

Empfohlene Baumarten:

Bäume 1. Ordnung (Großbäume)

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Stieleiche	Quercus robur
Rotbuche	Fagus sylvatica
Waldkiefer	Pinus sylvestris

Bäume 2. Ordnung (Mittelgroße Bäume)

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium

Bäume 3. Ordnung (Kleinbäume)

Obstbäume als Halb- und Hochstämme	
Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

Thujen oder Koniferengewächse sind unzulässig.

4. Vorhandene Versorgungsleitungen

Vorhandene Versorgungsleitungen dürfen nicht beschädigt werden und sind in ihrem Bestand zu sichern. Verlegungen sind nur in Abstimmung mit dem Leitungsträger zulässig.

5. Klimaschutz und erneuerbare Energien

Bei Neubau von Hauptgebäuden bzw. bei einer vollständigen Erneuerung der Dachhaut von Hauptgebäuden, ist eine Solarmindestfläche, die mindestens 30 Prozent der nutzbaren Dachfläche des Hauptgebäudes entspricht, mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten. Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden. Der Nachweis der erforderlichen Solarmindestfläche kann nach Maßgabe der Bestimmungen dieses Bebauungsplans auch auf Nebengebäuden erbracht werden.

Sofern durch ein Wirtschaftlichkeitsgutachten die wirtschaftliche Zumutbarkeit einer Errichtung von Solaranlagen für ein Gebäude nicht nachgewiesen werden kann, entfällt für dieses die Pflicht zur Errichtung einer Solaranlage. Gleichwohl sind Solaranlagen entsprechend den bereits im Bebauungsplan enthaltenen Regelungen weiterhin zulässig.

Bauliche Vorkehrungen für eine vereinfachte, nachträgliche Errichtung von PV-Anlagen werden empfohlen (z.B. Dachhaken, Rohrverbindungen, ausreichende Dachstatik).

6. Ladeinfrastruktur für Elektromobilität

Die Errichtung von und die Ausstattung mit der vorbereitenden Leitungsinfrastruktur und der Ladeinfrastruktur für die Elektromobilität in zu errichtenden und bestehenden Gebäuden ist für bestimmte Gebäudetypen Pflicht. Auf die Vorgaben des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) wird ausdrücklich hingewiesen.

Über die gesetzlichen Pflichten hinaus wird empfohlen, einen möglichst hohen Anteil von Stellplätzen mindestens mit Leerrohren für eine spätere Nachrüstung von Leitungsinfrastruktur zu versehen.

7. Immissionsschutz

- 7.1 Beim Einbau von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten (z.B. Luft-Wärmepumpen) sind die gesetzlichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten. Es ist auf den Einbau lärmarmen Geräte zu achten. Der Immissionsbeitrag von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten sollte sinnvollerweise (ohne Kenntnis der Vorbelastung) in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhaltig sein. Zur Auswahl der Geräte und zu wichtigen Gesichtspunkten bei der Aufstellung wird auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ und den Schallrechner des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (LAU) sowie die Broschüre „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – Für eine ruhige Nachbarschaft“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt hingewiesen. Alle Veröffentlichungen sind im Internet eingestellt.

- 7.2 Die Zufahrtsrampen von Tiefgaragen sind einzuhausen; die Innenwände und der Deckenbereich der Einhausung sind schallabsorbierend zu verkleiden; der Schallabsorptionsgrad darf bei 500 Hz einen Wert von $\alpha = 0,8$ nicht unterschreiten. Das Tor der Tiefgaragenein- und -ausfahrt muss dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen (z.B. lärmarmes Sektional- oder Schwingtor oder gleichwertig); die Toröffnung hat mittels automatischem Toröffner zu erfolgen.
- 7.3 Alle Fahrwege in der Tiefgarage sind mit Asphalt oder einem ähnlichen, gleichwertig lärmarmen Belag auszustatten.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die 1. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde amortsüblich bekannt gemacht.
2. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
3. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
4. Die Gemeinde Edling hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel) Edling, den

.....
M. Schnetzer, Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt:

(Siegel) Edling, den

.....
M. Schnetzer, Erster Bürgermeister

6. Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am Die 1. Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten im Rathaus Gemeinde Edling zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Die 1. Änderung des Bebauungsplans tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

(Siegel) Edling, den

.....
M. Schnetzer, Erster Bürgermeister