Gemeinde | Emmering
--- | ---

# Emmering
Lkr. Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan — Nr. 774 für das Gebiet „Nordwest“

1. Änderung


Planfertiger — Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München
Tel. 089-539802-0 email: pvm@pv-muenchen.de

Az.: 610-41/2-59 Bearb.: Praxenthaler
email: j.praxenthaler@pv-muenchen.de

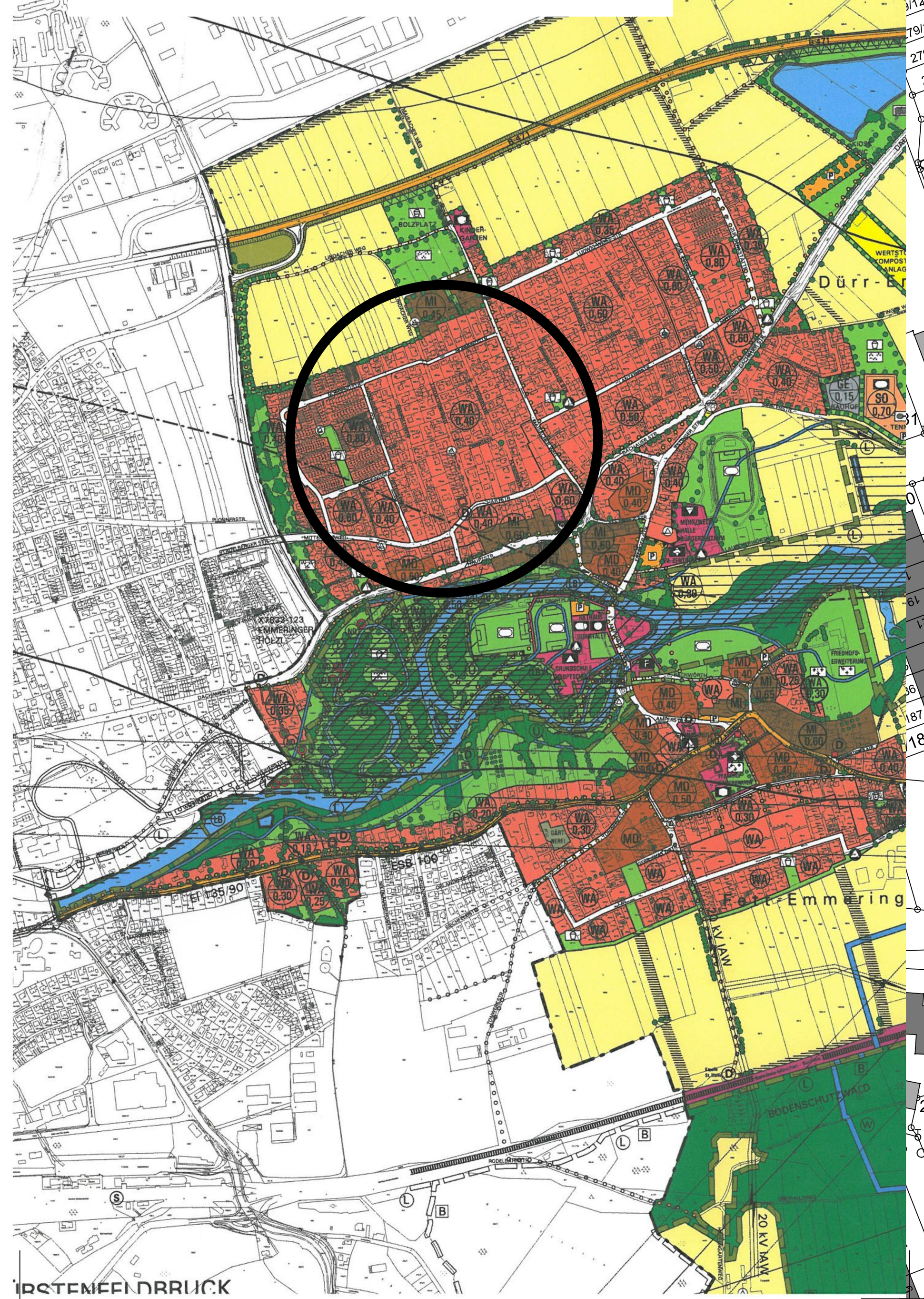

Plandatum — 21.07.2015 (Vorentwurf)
08.12.2015 (Entwurf)
23.02.2016

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

## Satzung.

Übersichtsplan

Ausschnitt rechtskr. FNP mit Lage des Planbereiches M 1 : 10.000



Die hier vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 774 ersetzt innerhalb ihres räumlichen Geltungsbereichs den bisherigen Bebauungsplan Nr. 774 für das Gebiet „Nordwest“, rechtskräftig seit 11.02.1994.

## A Festsetzungen

1 — Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 Das Planungsgebiet wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

2.2 Nicht zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 — Abgrenzung von unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung

3.2 Max. zulässig ist eine Grundflächenzahl von 0,40.

Die max. zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um max. 50 % überschritten werden.

3.3 GFZ 0,40 — Max. zulässige Geschossflächenzahl, z.B. 0,40

3.4 Max. zulässig ist eine Wandhöhe von 6,5 m.

Ausgenommen hiervon ist die Fl.Nr. 136/1: hier ist im nördlichen Bauraum eine Wandhöhe von max. 9,0 m und im südlichen Bauraum eine Wandhöhe von max. 12,0 m zulässig.

Die Wandhöhe wird gemessen von der natürlichen bzw. bestehenden Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt Außenwand / Oberkante Dachhaut.

4 Baugrenze, Bauweise

4.1 — Baugrenze

4.2 Innerhalb der Baugrenzen sind die Baukörper so zu situieren, dass die gemäß der gemeindlichen Baumschutzverordnung genehmigungspflichtige Beseitigung schutzwürdiger Bäume auf ein unvermeidbares Mindestmaß beschränkt bleibt.

4.3 Im gesamten Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Ausgenommen hiervon sind die folgenden Fl.Nr.:
Fl.Nr. 199/49, 210/4, 302: hier ist einseitiger Grenzanbau zulässig
Fl.Nr. 210/3, 212/7, 302/1: hier ist zweiseitiger Grenzanbau zulässig

4.4 Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO zur Einhaltung der Abstandsflächen wird angeordnet, sofern sich nicht aus Festsetzung 4.3 etwas anderes ergibt.

5 Bauliche Gestaltung

5.1 Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit mittigem First und einer Dachneigung von 35° bis 42° zulässig. Der First ist über die längere Seite des Hauptbaukörpers zu legen. Profilgleiche Verlängerungen bestehender Dächer mit anderen Dachneigungen sind zulässig.

5.2 Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig.

Je Dachfläche sind bei Einzelhäusern bis zu zwei Gauben bzw. eine Doppelgaube ohne Zwischenraum und bei Doppelhaushälften und Hausgruppenanteilen je eine Gaube zulässig. Die Breite der Gauben darf max. 1,8 m betragen. Die Gauben müssen untereinander und zur Giebelwand einen Abstand von mindestens ihrer eigenen Breite haben. Dacheinschnitte sind unzulässig.

Zwerchgiebel dürfen eine Breite von max. 4,5 m haben.

Der First von Dachgauben und Zwerchgiebeln muss mindestens 0,5 m unterhalb des Hauptfirstes liegen.

5.3 Doppelhaushälften und Hausgruppenanteile sind profilgleich auszubilden und hinsichtlich ihrer Dächer und Außenwände einheitlich zu gestalten; dies gilt auch bei versetzten Anbauten.

5.4 Solaranlagen auf den Dächern müssen auf den Dachflächen aufliegen. Aufgeständerte Anlagen sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Flachdachgaragen; hier sind aufgeständerte Solaranlagen bis zu einer Gesamthöhe von max. 0,8 m zulässig.

5.5 Als Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur rote, braune und graue Ziegel zu verwenden. Untergeordnete Bauteile wie Erker, Wintergärten etc. sind hiervon ausgenommen.

5.6 Als Wandmaterial für die Hauptgebäude und Garagen ist nur heller Verputz und / oder eine Holzverschalung zugelassen.

6 Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen

6.1 Garagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ausgenommen hiervon ist die Fl.Nr. 136/1; hier sind Garagen und Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Ausnahmsweise sind nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

6.2 Für Wohnungen bis 70 m² Wohnfläche ist ein Stellplatz, für Wohnungen von 70 bis 100 m² Wohnfläche sind zwei Stellplätze und für Wohnungen mit mehr als 100 m² Wohnfläche sind drei Stellplätze nachzuweisen.

6.3 Garagen und Carports müssen mit ihrer Einfahrtsseite mindestens 5,0 m, mit ihrer Längsseite mindestens 1,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein.

6.4 Aneinander gebaute Garagen müssen eine einheitliche Wandhöhe, Dachneigung, Dachform und Ziegelfarbe erhalten.

6.5 Je Baugrundstück sind Nebenanlagen mit einer Grundfläche von max. 6,0 m² zulässig.

7 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind nur max. 1,2 m hohe, sockellose senkrechte Holzlattenzäune, an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen auch hinterpflanzte Maschendrahtzäune zulässig. Gliedernde Elemente aus Mauerwerk oder Beton sind zulässig. Einfahrtstore können auch in Metall mit senk- und / oder waagerechten Gittern ausgeführt werden.

Gartenseitig sind bei Grenzbebauung anstelle von Zäunen unmittelbar an das Gebäude angebaute Sichtschutzmauern oder – zäune in einer Höhe von max. 2,0 m und einer Breite von max. 3,0 m zulässig.

8 Grünordnung,

8.1 Es ist mindestens ein naturraumtypischer Laubbaum oder ein Obstbaum-Hochstamm pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche anzupflanzen. Vorhandene naturraumtypische Laubbäume und Obstbaum-Hochstämme können auf die zu pflanzende Zahl angerechnet werden.

Die nach dieser Festsetzung erforderlichen Pflanzungen sind spätestens in der auf die Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode vorzunehmen. Die gepflanzten Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen.

8.2 Für geschnittene Hecken sind nur naturraumtypische Laubgehölze zu verwenden; zulässig ist eine Höhe von max. 1,50 m. Thujen- und Fichtenhecken sind nicht zulässig.

8.3 Stellplätze und Zufahrten zu den Garagen sind wasserdurchlässig auszubilden.

9 Verkehrsflächen, Erschließung

9.1 — Straßenbegrenzungslinie

9.2 — Öffentliche Verkehrsfläche

10 Aufschüttungen sind nicht zulässig. Abgrabungen sind nur unmittelbar an die Hauptgebäude angrenzend zulässig (Lichtgräben, Kellerabgänge). Dabei darf eine Fläche von 10 m² und ein Abstand vom Gebäude von 3,0 m nicht überschritten werden. Die Abgrabungen bleiben bei der Ermittlung der Wandhöhe unberücksichtigt.

11 5 — Maßangabe in Metern, z.B. 5 m

## B Nachrichtliche Übernahmen

1 Das Wegkreuz in der Hartstraße 3 ist ein Baudenkmal (D-1-79-119-7, Wegkreuz 2. Hälfte 19. Jhd.)

2 In Teilflächen der Fl.Nr. 136/1 liegt ein Bodendenkmal (D-1-7833-0103, Siedlung und Reihengräber des frühen Mittelalters)

## C Hinweise

1 — Bestehende Grundstücksgrenze

2 199/5 — Flurstücknummer (z.B. 199/5)

3 — Vorhandenes Haupt- und Nebengebäude

4 Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendig Maß zu beschränken.

5 Die Versickerung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen wird in Bayern durch die NWFreiV (Verordnung über die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser) geregelt. Unverschmutztes Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit flächenhaft über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht in das Grundwasser eingeleitet werden. In Ausnahmefällen kann das Niederschlagswasser auch über Rigolen, Sickerrohre oder Sickerschächte versickert werden. Dabei müssen die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)“ beachtet werden. Wenn die Maßgaben der NWFreiV und der TRENGW eingehalten werden, dann ist die Versickerung genehmigungsfrei. In anderen Fällen wird über die Zulässigkeit der Versickerung in einem Wasserrechtsverfahren entschieden.

6 Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt zu beantragen.

7 Gegen auftretendes Grund- bzw. Schichtwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern.

8 Zu Tage tretende archäologische Bodenfunde sind dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu melden.

Für Teilflächen eines Bodendenkmals kann eine fachgerechte, konservatorische Überdeckung Eingriffe in die Denkmalsubstanz verringern. Diese konservatorische Überdeckung kann dabei nur auf dem Oberboden erfolgen. Bei der Planung und Durchführung dieser Maßnahmen berät das Landesamt im Einzelfall. Sollte eine Vermeidung von Bodeneingriffen nicht möglich sein, ist als Ersatzmaßnahme eine konservatorische Überdeckung des Bodendenkmals oder eine archäologische Ausgrabung durchzuführen. Für die Durchführung dieser Maßnahmen und für Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

9 Für jeden Bauantrag ist ein Freiflächenplan mit folgenden Eintragungen vorzulegen: Zufahrt, Zaun, Bäume etc.

10 Bei der Errichtung und Sanierung von Gebäuden sollen von den Bauherren möglichst weitgehende Maßnahmen zur effizienten Energienutzung und -einsparung ergriffen werden.

11 An die Grundstücke Fl.Nr. 195/8, 196/4 und 196/6 grenzt eine Altlastenverdachtsfläche an.

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte

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

Gemeinde: Emmering, den ..............................................

.......................................................................
(Dr. Michael Schanderl, Erster Bürgermeister)

## Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 08.07.2014 gefasst und am 03.09.2015 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

   Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 21.07.2015 hat in der Zeit vom 03.09.2015 bis 05.10.2015 stattgefunden (§ 13a BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 1 BauGB).

   Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 21.07.2015 hat in der Zeit vom 03.09.2015 bis 05.10.2015 stattgefunden (§ 13a BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 1 BauGB).

   Die öffentliche Auslegung des vom Bau-, Planungs- und Umweltausschuss am 08.12.2015 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 08.12.2015 hat in der Zeit vom 14.01.2016 bis 14.02.2016 stattgefunden (§ 13a BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB).

   Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 08.12.2015 hat in der Zeit vom 14.01.2016 bis 14.02.2016 stattgefunden (§ 13a BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB).

   Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.02.2016 wurde vom Bau-, Planungs- und Umweltausschuss am 23.02.2016 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

   Emmering, den ....................................................

   (Siegel) .......................................................................
   (Dr. Michael Schanderl, Erster Bürgermeister)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur 1. Änderung des Bebauungsplans erfolgte am ....................; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 23.02.2016 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

   Emmering, den ....................................................

   (Siegel) .......................................................................
   (Dr. Michael Schanderl, Erster Bürgermeister)