

Planbezeichnung: GEMEINDE EMMERING
 Bebauungsplan Nr. 387 für das Gebiet
 ROGGENSTEINER - /
 SCHWABENBERGSTRASSE
 umfassend die Grundstücke Fl.Nr. 1053/3,
 1053/15 bis /27, 1053/29 bis /54, 1053/56
 bis /68, 1053/70 bis /78, 1053/80 bis /83
 und 1053/85 bis /86, Gemarkung Emmering

Planfertiger: Frank Müller-Diesing
 Dipl. Ing.
 Regierungsbaumeister
 Büro für
 Ortsentwicklungs-
 und Bauleitplanung
 Maria-Fich-Strasse 6
 8000 München 60
 Tel. (089) 8347880

bearbeitet bis zur Planfassung 22. 9. 1980 von
 Arch. Ing.grad. Werner Neuweger
 Forstenrieder Allee 200 b, 8000 München 71

gefertigt am: 9. 3. 1979
 geändert am: 4. 1. 1980
 geändert am: 14. 5. 1980
 geändert am: 22. 9. 1980
 geändert am: 16. 9. 1986

Die Gemeinde EMMERING
 erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Bundesbaugesetzes - BBauG - in der
 Fassung der Bekanntmachung vom 18. 8. 1976, geändert durch Gesetz vom
 6. 7. 1979 (BGBl I S. 949), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat
 Bayern - GO - (BayRS 2020-1-1-I), geändert durch Gesetz vom 21. 11. 1985
 (GVBl S. 677), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - (BayRS 2132-1-I)
 und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNO - in
 der Fassung vom 15. 9. 1977 (BGBl I S. 1763) diesen Bebauungsplan als

Satzung.

A. FESTSETZUNGEN

- Geltungsbereich**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungs-
 bereichs alle bisherigen rechtsverbindlichen Bebauungspläne.
- Art der baulichen Nutzung**
 - Das gesamte mit WA bezeichnete Bauland ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG
 in Verbindung mit § 4 BauNO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
 - Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNO sind,
 soweit nicht durch Festsetzung 5.d) bis f) eingeschränkt, allgemein zu-
 lässig.
 - G1 bis G5 Flächen für Gemeinschaftsgaragenanlagen, anteilig zu-
 geordnet den Baugrundstücken Fl.Nr. 1053/3, /15 bis
 /23, /36 bis /38, /44 bis /45 und /48 bis /54
 - G6 Fläche für Gemeinschaftsgrünanlage, zugeordnet allen
 Baugrundstücken.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Die Zahl der Vollgeschosse wird mit zwingend 2 festgesetzt.
 - Die höchstzulässige Geschosfläche wird mit 200 m² je Baugrundstück,
 d.h. mit insgesamt 4 400 m² festgesetzt.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
 - Für das gesamte Baugelbiet ist die offene Bauweise festgesetzt. Soweit
 es das jeweilige Baugrenzgefälle zuläßt, ist Doppel- und Reihenhausbau-
 weise gleichermaßen zulässig.
 - Baulinie
 Entlang der Baulinie ist Grenzbebauung zwingend.
 - Baugrenze
 Soweit in diesem Bebauungsplan entlang von bestehenden Gebäudefronten
 Baulinien oder Baugrenzen gezeichnet sind, ist der Verlauf durch die
 bestehenden Außenfronten dieser Gebäude festgesetzt.
- Bauliche Gestaltung**
 - Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens, gemessen von der
 Oberkante des nächstliegenden Wohnwegs, darf 0,60 m nicht überschrei-
 ten.
 - vorgeschriebene Hauptfirstrichtung
 Für Hauptgebäude und die Garagen auf der Gemeinschaftsfläche G 5 sind
 nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° zulässig. Kniestöcke
 über den zweiten Vollgeschoß sind nur in einer konstruktiven Höhe von
 50 cm, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren, zugelas-
 sen. An Traufe und Ortsgang sind Dachüberstände zwischen 50 und 100 cm
 auszubilden. Die Ortsgänge sind mit Holzzahnteilen zu versehen. Über
 den Hauseingangstüren sind Vordächer anzubringen. Die Garagen auf den
 Gemeinschaftsflächen C 1 bis G 4 sind als Flachdach-Fertigaragen aus-
 zuführen.

- Als Wandmaterial der Hauptgebäude und der Garagen auf der Gemeinschafts-
 fläche G 5 ist nur grober Rauhputz in gebrochenem Weiß zugelassen.
 Nachträgliches Anbringen von Fassadenverkleidungen jeder Art ist unzu-
 lässig. Alle Fenster, Hauseingangstüren und Balkonbrüstungen sowie die
 Garagentore auf der Gemeinschaftsfläche G 5 sind in Holz auszuführen.
 Die Flachdach-Fertigaragen auf den Gemeinschaftsflächen G 1 bis G 4
 sind in weiß gespritztem, rauhen Kunststoffputz und metallenen Garagen-
 toren auszuführen.
- Werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Gebäude als unter-
 geordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNO
 errichtet, darf ihre Grundfläche insgesamt nicht mehr als 6 m² je Bau-
 grundstück betragen. Sie sind in Holzbauweise mit Satteldach auszuführen.
- Für die Mülltonnen sind an den Einzelgrundstücken Mülltonnenhäuschen in
 Waschbeton vorzusehen. Die Aufstellung von Sammelmülltonnenanlagen wird
 ausnahmsweise gestattet.
- Als Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind
 nur Jägerzäune auf verdeckten Metallstützen in einer Höhe bis zu 1,20 m,
 in Sichtdreiecken bis zu 0,90 m ab Geh- bzw. Wohnwegoberkante zulässig.
 Zwischen den Baugrundstücken und entlang der Wohnwege sind auch kunst-
 stoffbeschichtete Maschendrahtzäune zugelassen.

6. Öffentliche Verkehrsfläche

- Fahrbahn
 Parkstreifen
 Geh- und Wohnweg
 Straßen- und Wegebegleitgrün
- nicht befahrbarer Wohnweg (als Eigentümerweg gem.
 Art. 53 Ziff. 3 Bayer. Straßen- und Wegesetz gewid-
 met)
- Straßenbegrenzungslinie
- Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in Metern;
 35 m x 15 m
 Die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke sind von Baulichkeiten, Anpflan-
 zungen und Ablagerungen über 1,00 m Höhe, gemessen am angrenzenden
 Fahrbahnrand, freizuhalten. Ausgenommen sind einzeln stehende, hoch-
 stämmige Bäume mit einem Astansatz von mindestens 2,50 m Höhe.

7. Private Verkehrsfläche

- Fläche für Garage
 Garagen dürfen nur auf der hierfür bezeichneten Fläche sowie innerhalb
 der überbaubaren Grundstücksfläche, sofern das Baugrundstück an eine
 befahrbare öffentliche Verkehrsfläche angrenzt, errichtet werden. In-
 nerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche müssen sie in das Hauptge-
 biete integriert werden.
- ungefriedete private Verkehrsfläche (Garagenzu-
 fahrten innerhalb der Gemeinschaftsanlagen G 1 bis
 G 5)

8. Grünordnung

- ungefriedete private Grünfläche
 (Gemeinschaftsfläche G 6)
 Spielfläche, auszubauen gemäß DIN 18 034 für
 3 bis 6jährige
 Die "Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums
 für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 21. 6. 1976
 über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen"
 ist zu beachten (LUMBL Nr. 7/8 vom 27. 8. 1976)
- schützenswerter Baum zu erhalten
 großkroniger Laubbaum zu pflanzen
- Die Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh-, Fahr- und Terras-
 senfläche oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge angelegt sind, gärtne-
 risch zu gestalten und mit Bäumen zu bepflanzen. Es sind mindestens
 viele Bäume zu pflanzen, daß auf je angefangene 200 m² Grundstücksfläche
 ein großkroniger Laubbaum kommt. Die in der Planzeichnung festgesetzten
 Bäume sind hierauf anzurechnen.
- Jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen. Ersatz-
 und Neupflanzungen sind mit standortgerechten, vorwiegend heimischen
 Gehölzen vorzunehmen.

9. Immissionsschutz

- Aufgrund der Lage des Baugebiets in der Lärmzone C, des Militär-
 flugplatzes Fürstenfeldbruck müssen Bauteile, die Aufenthaltsräume nach
 außen abschließen, ein bewertetes Gesamtschallmaß von mindestens
 40 dB aufweisen. Fenster müssen mindestens den Anforderungen der Schall-
 schutzklasse 4 entsprechen.
- Entlang der Roggensteinerstraße sind die Schlaf- und Ruheräume an der
 lärmabgewandten Seite anzuordnen.

10. Vermaßung

Maßzahl in Metern; z.B. 5,75 m

B. HINWEISE

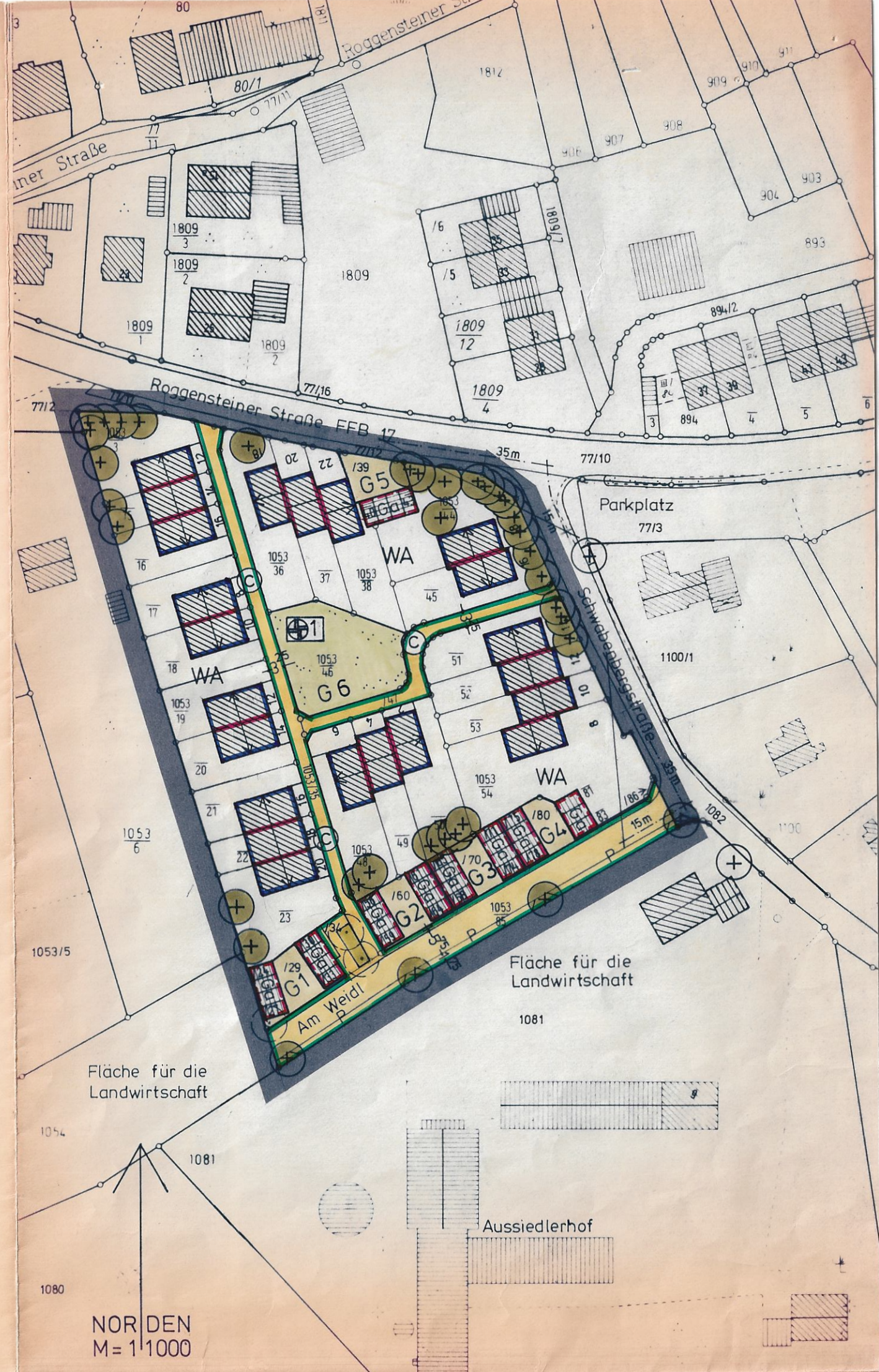
- Flurstücksnummer; z.B. 1053/3
- bestehende Grundstücksgrenze
- bestehendes Hauptgebäude
- bestehendes Nebengebäude

Das Baugebiet liegt im Bauschutzbereich mit Bauhöhenbeschränkung gemäß
 § 12 Abs. 3 Ziff. 1a Luftverkehrsgesetz.

Der auf Fl.Nr. 1081 befindliche landwirtschaftliche Betrieb betreibt Schwein-
 ernast, die, obwohl der Betrieb geruchsmindernd ausgebaut wurde, zu Belästi-
 gungen führen kann.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans werden nur Heizungsanlagen mit um-
 weltfreundlichen Brennstoffen wie z.B. Erdgas oder Anlagen mit Wärmepumpen
 zugelassen. Für den Einbau einer Wärmepumpe ist eine wasserrechtliche Genehmig-
 ung erforderlich. Solarheizungen werden zugelassen, soweit gestalterische
 Gründe nicht entgegenstehen; die Entscheidung erfolgt im Rahmen des Baugeneh-
 mungsverfahrens.

Emmering, den 30. Sep. 1986
 Gemeinde Emmering
 München, den 16. Sep. 1986
 (1. Bürgermeister) (Planfertiger)



Verfahrenshinweise

- Der Gemeinderat Emmering hat in der Sitzung vom 7.5.1974
 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss
 wurde am 14.5.1974 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BBauG).
 Emmering, den 17.12.1986
 (Bürgermeister) Ostermeier
- Der Entwurf des Bebauungsplans wurde gemäß § 2 Abs. 2 BBauG vom
 16.5.79 bis 16.5.1979 ortsüblich durch Aushang und Hinweis
 mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung in
 Ratbaur, 17.12.1986 öffentlich dargelegt. im Münchner Merkur
 Emmering, den 17.12.1986
 (Bürgermeister) Ostermeier
- Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gemäß § 2a Abs. 6
 BBauG vom 20.10.86 bis 20.11.86 im Rathaus, 1. Stock, 21.12.
 öffentlich ausgelegt.
 Emmering, den 17.12.86
 (Bürgermeister)
- Die Gemeinde Emmering hat mit Beschluß des Gemeinderats vom
 17.12.86 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.
 Emmering, den 17.12.86
 (Bürgermeister)
- Das Landratsamt Fürstenfeldbruck hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom
 26.2.1987, Nr.11/4.V.610/11/6.387, Emmering, gemäß § 11 BBauG in Verbindung mit § 2 der Zuständigkeitsverordnung zum
 Bundesbaugesetz und Städtebauförderungsgesetz - ZustVBauG/StBauPG -
 (BayRS 2130-3-I) genehmigt.
 Fürstenfeldbruck, den 13.04.87
 I.A. gez.
 (Fuhrmann)
 jur. Staatsbeamter
 (Siegel)
- Die Genehmigung ist am 1.4.1987 ortsüblich durch Niederlegung zur
 Einsichtnahme in der Verwaltung und Bekanntgabe der Niederlegung durch An-
 schlag an den Gemeindefeldern bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist
 damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.
 Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Gemeinde während der allge-
 meinen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereit.
 Auf die Rechtswirkung des § 44c Abs. 1 Sätze 1 und 2 und Abs. 2, § 155a
 BBauG wurde hingewiesen.
 Emmering, den 1.4.1987
 (Bürgermeister) Ostermeier

