

Planbezeichnung: GEMEINDE EMMERING
Bebauungsplan für das Gebiet
ZUR DENKSTÄTTE
umfassend Teilflächen aus den Grundstücken
Fl.Nr. 242/1 und 371 bis 377

Entwurfsverfasser: Frank Müller-Diesing
Dipl.-Ing.
Regierungsbaumeister
Büro für
Ortsentwicklung
und Bauleitplanung
Maria-Eich-Str. 6
8000 München 60
Tel. (089) 834 78 81

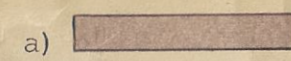
gefertigt am: 26. 10. 1982
geändert am: 29. 3. 1983
überprüft am: 25. 7. 1983
geändert am: 29. 11. 1983
geändert am: 27. 3. 1984

Die Gemeinde EMMERING
erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. 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) i.d.F. der
Bekanntmachung vom 26. 10. 1982 (GVBl. S. 903), Art. 91 der Bayerischen Bauord-
nung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 2. 7. 1982 (GVBl. S. 419) und der
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNO) i.d.F. von
15. 9. 1977 (BBl. I. S. 1763) diesen Bebauungsplan als

Satzung

A. Festsetzungen

1. Geltungsbereich

a)  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

b) Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs alle bisherigen rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

2. Art der baulichen Nutzung

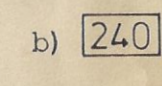
a) Das gesamte Bauland ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 Bundesbaugesetz in Verbindung mit § 4 Baunutzungsverordnung als **Allgemeines Wohngebiet** festgesetzt.

Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

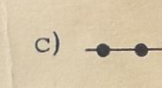
b) Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung sind, soweit nicht durch Festsetzung 5.e) bis g) eingeschränkt, allgemein zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

a) II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze; z.B. 2

b)  höchstzulässige Geschosfläche in Quadratmetern innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche; z.B. 240

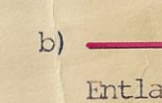
Abweichungen von den festgesetzten höchstzulässigen Geschosflächen sind insbesondere bei gehobener Grundstücksaufteilung grundsätzlich zulässig, wenn die Summe der Einzelfestsetzungen innerhalb eines zusammenhängenden Baugrenzgefeldes durch entsprechenden Ausgleich eingehalten wird.

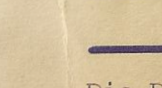
c)  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung - höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse

Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde Abweichungen der Bauweise von den Festsetzungen der Baugrenze bis zu 1,50 m als Ausnahme zulassen, soweit hierdurch die Abstandsflächen nach Art. 6 Bayerische Bauordnung nicht unterschritten werden.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

a) Für das gesamte Baugelände ist die offene Bauweise festgesetzt. Soweit es das jeweilige Baugrenzgefeld zuläßt, ist Einzel- und Doppelhausbauweise gleichermaßen zulässig.

b)  Baulinie
Entlang der Baulinie ist Grenzbebauung zwingend.

 Baugrenze
Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde Abweichungen der Baulinie von den Festsetzungen der Baugrenze bis zu 1,50 m als Ausnahme zulassen, soweit hierdurch die Abstandsflächen nach Art. 6 Bayerische Bauordnung nicht unterschritten werden.

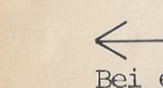
5. Bauliche Gestaltung

a) Die Höhe der Oberkante des Erdbeschroboden, gemessen von der Oberkante des nächstgelegenen Wohn- bzw. Gehwegs, darf 0,30 m nicht überschreiten.

Lichtgräben und Abgrabungen an Gebäuden sind nur in eingefriedeten Hausgärten mit einer Breite von höchstens 3 m je Grundstück zulässig. Aufschüttungen über 0,30 m sind unzulässig.

b) Für Hauptgebäude und Garagen sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 33 bis 48° zulässig. Für eingeschossige Anbauten ist ungeachtet der vorgeschriebenen Hauptfirstrichtung im gesamten Baubereich Pultdach in gleicher Dachneigung zugelassen, wenn der Pultfirst über seine gesamte Länge an der Wand eines zweigeschossigen Baukörpers anliegt. An traufseitigen Wänden zweigeschossiger Gebäude sind Pultdächer mit einem Höhenversatz von nicht weniger als 0,75 m anzusetzen.

Für jedes Gebäude ist eine einheitliche Dachneigung zu wählen. Bei Grenzbebauung ist jeweils mindestens eine der beiden Satteldachhälften in gleicher Ebene zum Nachbargebäude fortzuführen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sowie Trauf- und Ortsgangausbildung sind bei Grenzbebauung einheitlich zu gestalten.

 vorgeschriebene Hauptfirstrichtung
Bei eingeschossigen Gebäudeteilen ist eine der beiden Satteldachhälften umgreifend an giebel- und traufseitiger Wand des zweigeschossigen Gebäudeteils mit Höhenversatz von nicht weniger als 0,75 m anzusetzen oder aus der des zweigeschossigen ohne Höhenversatz abzuschleppen. Die Abschleppung von diesem ist immer durch Weiterführung der Dachfläche an Ortsgang und Traufe zu erfolgen.

Der Dachüberstand ist an der Traufe mit höchstens 0,40 m und am Ortsgang mit höchstens 0,60 m Breite in ortsbauartiger Holzbauweise auszuführen. Für die Dachdeckung ist naturroter Ziegel zu verwenden. Vordächer und Bänke können auch mit Kupfer oder dunkel gestrichenem Zinkblech gedeckt werden.

Kniestöcke über dem zweiten Vollgeschos sind nur in einer konstruktiven Höhe von 0,30 m über Oberkante Geschoshöhe zulässig.

Liegende Dachflächenfenster sind nur mit einer lichten Glasfläche von höchstens 0,40 m² je Fenster zulässig.

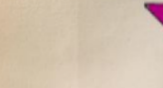
Dachgauben sind ab 36° Dachneigung und bis zu einer Breite von 1,50 m, Zwerggiebel bis zu einer Breite von 3,00 m zulässig. Dachneigung und Dachdeckung sowie Trauf- und Ortsgangausbildung sind den Hauptdach anzugleichen. Der seitliche Abstand zwischen Dachsternen (Zwerggiebel, Gaube und Dachflächenfenster) muß zueinander und zum Ortsgang hin mindestens 1,50 m betragen. Doppelgauben ohne Zwischenraum sind hier von ausgenommen. Dachanschnitte sind unzulässig. Die Pfostenhöhe von Quer- und Anbauten sowie von stehenden Giebeln muß mindestens 0,75 m unter dem First des Hauptbaukörpers liegen. Traufen von Querbauten müssen in gleicher Höhe wie die der Hauptbaukörper liegen.

c) Als Wandmaterial der Hauptgebäude und Garagen ist nur heller Verputz und/oder senkrechte Holzverschalung zulässig. Größere Bauteile in den Fassaden, wie Carporttüre, Balkonverkleidungen, Pergolen etc. sind mit farblos bis mittelbraun lasierten oder in ortsbauartiger Tönung lackiertem Holz auszuführen. Die Verwendung von Zierputz, Keramikverkleidungen, metallenen oder zementgebundenen Fassadenbauteilen sowie von Kunststoffplatten und Glasbausteinen ist unzulässig.
Dachrinnen, Abfluhröhre und sonstige Verblechungen sind in Kupfer oder dunkel gestrichenem Zinkblech auszuführen. Ungestrichenes Aluminium und ähnlich wirkende Kunststoffe sind unzulässig.

d) Glasflächen sind nur als Quadrate bis stehende Rechtecke zulässig und bei mehr als 0,80 m² Größe durch Sprossen, Stöcke oder Pfeiler zu gliedern. Ausgenommen hiervon sind gartenseitig angeordnete Verglasungen ohne Bänke. Fenster und Außentüren sowie Klapp- und Schiebeläden sind aus farblos bis mittelbraun lasiertem oder in ortsbauartiger Tönung lackiertem Holz auszuführen.

e) Werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche neben den gemäß Festsetzung 7.a) zulässigen Garagen Gebäude als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung errichtet, darf ihre Grundfläche insgesamt nicht mehr als 9 m² je Baugrundstück betragen. Sie sind in Holzbauweise mit ziegelgedecktem Pult- oder Satteldach auszuführen.

f) Das Abstellen von nicht betriebsbereiten Fahrzeugen aller Art sowie oberirdischen Lagerbehältern für flüssige oder gasförmige Stoffe im Freien ist unzulässig. Wohnwagen dürfen nur so abgestellt werden, daß sie von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche aus gegen Einblick geschützt sind. Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind zu überdecken und gegen Einblick zu schützen.

 Stanplatz für Müllsammelbehälter der von Wohnweg erschlossenen Grundstücke; beidseitig mit Sträuchern bepflanzt

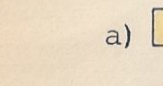
g) Die Baugrundstücke sind, soweit nicht uneingefriedete Grundstücksflächen festgesetzt sind, entlang der Straßenbegrenzungslinie und der öffentlichen Grünfläche in einer Höhe von höchstens 1,30 m einzufrieden. Für die Abgrenzung der Hausgärten zur uneingefriedeten Gartenfläche gilt entsprechendes.

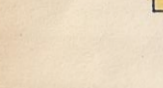
Einfriedungen an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auf die gleiche Höhe begrenzt.

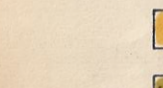
Die in der Planzeichnung gemäß Festsetzung 7.e) und 8.c) festgesetzte uneingefriedete Grundstücksfläche kann, soweit ihre Abgrenzung in den Grundrissen beachtet wird, der jeweiligen Garagenzufahrt und Hauseingängen angepaßt, in ihrer Abgrenzung verändert werden.


Als Einfriedungen sind nur sockellose, senkrechte Holzlatzen- oder Staketenzäune, an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen auch hinterpflanzte Maschendrahtzäune zulässig. Bei Holzlatzen sind gliedernde Elemente aus verputztem Mauerwerk sowie werksteingemäß bearbeiteten Sichtbeton zugelassen. Gartenseitig sind bei Grenzbebauung anstelle von Zäunen Sichtschutzmauern aus Beton oder Holzlatzen in einer Höhe von höchstens 2 m und einer Breite von höchstens 3 m zulässig.

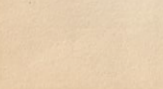
6. Öffentliche Verkehrsfläche

a)  Fahrbahn, gegliedert durch mehrzeiliges Großsteinpflaster

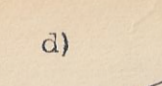
 Parkstreifen, gegliedert durch Großsteinpflaster

 befahrbarer Wohnweg, an den Bänken mit je 2 Zeilen trocken versetzten Großsteinpflaster niveaugleich abgegrenzt und im Einmündungsbereich mit Natursteinpflaster befestigt

b)  Gehweg

 Straßenbelagstrün; in 6 cm zur befestigten Fläche erhöhen, einzelnen Großsteinpflaster eingefügt
Das Straßenbelagstrün ist als Rasenfläche anzulegen und nach Maßgabe der Festsetzung 8.e) mit Bäumen zu bepflanzen.

c) Straßenbegrenzungslinie

a)  Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in Metern; z.B. 90 m x 12 m

Die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke sind von Baulichkeiten, Anpflanzungen und Ablagerungen über 1,00 m Höhe, gemessen am angrenzenden Fahrbahnrand, freizuhalten. Ausgenommen sind einzeln stehende, hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von mindestens 2,50 m Höhe.

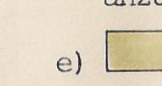
7. Garagen

a)  Fläche für Garage

b) Garagen dürfen nur auf den hierfür bezeichneten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung 5.a) bis d) sind ausnahmslos auch für Garagen anzuwenden.

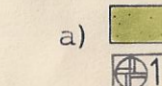
c) Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen müssen mit ihrer Einfahrtseite mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein.

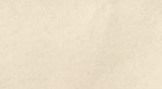
d) Die Garagenfläche ist auf die zulässige Geschosfläche auch dann nicht anzurechnen, wenn sie im Erdgeschoß des Hauptgebäudes liegt.

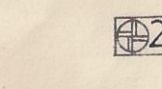
e)  uneingefriedete Garagenzufahrt und Hauszugang

uneingefriedete Garagenzufahrten und Hauszüge sind mit trocken verlegtem grauen Pflaster zu befestigen. Bei Doppelzufahrten an Grundstücksgrenzen ist beidseitig gleiches Material zu verwenden.

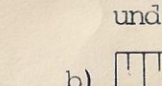
8. Grünordnung

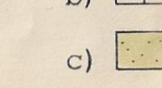
a)  öffentliche Grünfläche

 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 (LMBL Nr. 7/8 vom 27. 8. 1976)

 Spielfläche, auszubauen gemäß DIN 18 034 für 6 bis 12jährige

Die öffentliche Grünfläche ist, soweit die Ausstattung nach DIN 18 034 nichts anderes erfordert, als Rasenfläche oder Wiese anzulegen und in parkartiger Weise mit Bäumen und Sträuchern der unter Festsetzung 8.e) und f) genannten Art und Größe zu bepflanzen.

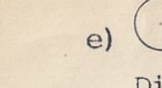
b)  Böschungfläche

c)  uneingefriedete Gartenfläche

Die uneingefriedete Gartenfläche ist als Rasen anzulegen und nach Maßgabe der Festsetzung 8.e) mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

d) Die eingefriedeten Teile der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh-, Fahr- und Terrassenfläche oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten und mit Bäumen zu bepflanzen. Es sind mindestens so viele Bäume zu pflanzen, daß auf je angefangene 200 m² dornicht befestigten Gartenfläche ein großkröniger Baum der in 8.e) festgesetzten Art und Pflanzgröße kommt. Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind hierauf anzurechnen.

Nach Festsetzung 5.g) vorgeschriebene Einfriedungen sind durchgehend in einer Höhe von nicht mehr als 1,80 m, gemessen von der angrenzenden Gehweg- bzw. Geländeoberkante mit Laubgehölzen zu hinterpflanzen.

e)  großkröniger Baum zu pflanzen

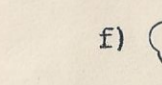
Die in der Planzeichnung festgesetzten zu pflanzenden Bäume sind in ihrer Lage grundsätzlich bindend. Geringfügige Abweichungen sind insbesondere als Folge einer abgewinkelten Abgrenzung zwischen befestigten und unbefestigten Flächen zulässig.

Für Art, Größe und Pflanzdichte gelten die folgenden Festsetzungen:

- zulässige Arten:
Heimische Laubbäume, nicht jedoch züchterisch veränderte Arten, wie z.B. Trauer-, Hänge- und Säulenform.

- Pflanzgröße:
Hochstämme 3 bis 4 mal verpflanzt, aus extra weiten Stand. Stammumfang mindestens 25 cm, gemessen in 100 cm Höhe, Baumhöhe 350 bis 500 cm.

- Pflanzdichte:
Entsprechend Planzeichnung, in den eingefriedeten Hausgärten entsprechend Festsetzung 8.d).

f)  Ortsrandeingerührung, in einer Breite von mindestens 2 m mit heimischen Laubgehölzen dicht zu bepflanzen

Für Art, Größe und Pflanzdichte der Pflanzungen gelten folgende Festsetzungen:

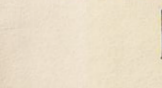
- zulässige Arten:
Heimische bodenständige Gehölze mit einem max. 20 fügen Anteil von Ziergehölzen.

- Pflanzgröße:
Mindestens 100 bis 125 cm, 2 mal verpflanzt.

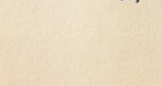
- Pflanzdichte:
Mindestens ein Gehölz pro Quadratmeter.

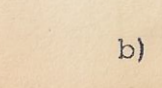
g) In den Bauanträgen sind die nach diesem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen in einem **Freiflächenbepflanzungsplan** nachzuweisen und bis zur Bekanntgabe der Fertigstellung der Gebäude durchzuführen.
Die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten.

9. Versorgungsanlage

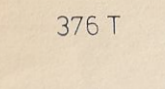
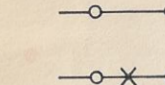
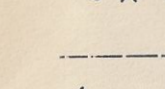

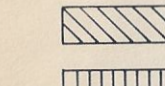
 Trafostation

10. Vermaßung

a)  Maßzahl in Metern; z.B. 12
Zwischenmaße, die allein auf die Breite vorgeschlagener Baugrundstücke bezogen sind, gelten als unverbindliche Hinweise.

b)  Höhenkote, gemessen in Metern über Oberkante der angrenzenden Ortsverbindungsstraße in Fahrbahnmitte; z.B. 2,00


3. HINWEISE

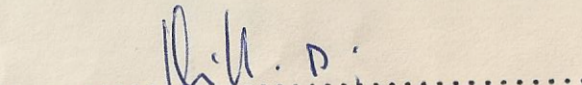
376 T Flurstücksnummer; z.B. 376 T
 bestehende Grundstücksgrenze
 aufzulassende Grundstücksgrenze
 vorgeschlagene Grundstücksgrenze
1 Numerierung der vorgeschlagenen Baugrundstücke; z.B. 1
 bestehendes Hauptgebäude
 bestehendes Nebengebäude

Aufgrund der Lage des Baugeländes in der Lärmschutzzone C₂ des Militärflugplatzes Fürstenfeldbruck müssen die Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, ein bewertetes Gesamtschallmaß von mindestens 40 dB aufweisen. Fenster müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 4 entsprechen.

Emmering, den 27. März 1984 München, den 27.3.84



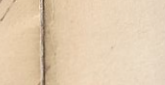

(1. Bürgermeister)


(Entwurfverfasser)




Verfahrenshinweise


1. Der Gemeinderat Emmering hat in der Sitzung vom 26.10.82 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.11.82... ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BBAUG).

Emmering, den 27. März 1984

(Bürgermeister)


2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2a Abs. 2 BBAUG vom 20.11.82 bis 10.01.83... ortsüblich durch Emmering bekanntgemacht und gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Aushängung im Rathaus, z.B. in der Straße öffentlich dargelegt.

Emmering, den 27. März 1984

(Bürgermeister)

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BBAUG vom 10.01.83 bis 10.01.83 im Rathaus, z.B. in der Straße öffentlich ausgelegt.

Emmering, den 27. März 1984

(Bürgermeister)

4. Die Gemeinde Emmering hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 27.3.84... den Bebauungsplan gemäß § 10 BBAUG als Satzung beschlossen.

Emmering, den 27. März 1984

(Bürgermeister)

5. Das Landratsamt Fürstenfeldbruck hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom 27.3.84, Nr. 14.000/Ma.30... gemäß § 11 BBAUG in Verbindung mit § 2 der Zuständigkeitsverordnung zum Bundesbaugesetz und Städtebauförderungs-gesetz (ZustBBAUG/StBAUG) vom 6. Juli 1982 (GVBl. S. 450) genehmigt.

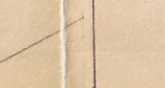
Fürstenfeldbruck, den 27.3.84
I.A. Emmering

(Siegel)

6. Die Genehmigung ist am 27.3.84... ortsüblich durch Emmering bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBAUG rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Gemeinde während der allgemeinen Dienststunden... zu jedermanns Einsicht bereit.

Auf die Rechtswirkung des § 44c Abs. 1 Sätze 1 und 2 und Abs. 2, § 155a BBAUG wurde hingewiesen.

Emmering, den 27.3.84

(Bürgermeister)