

Planbezeichnung: GEMEINDE EMMERING  
Bebauungsplan für das Gebiet  
SPORTZENTRUM  
umfassend die Grundstücke Fl.Nr. 416/34, 996, 997, 997/2, 998, 1000, 1000/2 und /3, 1001, 1900, 1900/1 und /2, 1901 bis 1904 und 1922 sowie Teilflächen aus den Grundstücken Fl.Nr. 1899, 1918 und 1919

Entwurfsverfasser: Frank Müller-Diesing  
Dipl. Ing.  
Regierungsbaumeister  
Büro für  
Ortsentwicklung  
und Bauentwicklung  
Mansbachstraße 6  
8000 München 63  
Tel. 089 834 78 80

gefertigt am: 7. 12. 1982  
geändert am: 22. 12. 1982  
geändert am: 29. 6. 1983  
geändert am: 29. 11. 1983  
geändert am: 27. 8. 1985

Die Gemeinde EMMERING  
erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. 8. 1962, geändert durch Gesetz vom 6. 7. 1979 (BGBl. I S. 949), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. 10. 1982 (GVBl. S. 903), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. 7. 1982 (GVBl. S. 419) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNV) in der Fassung vom 15. 9. 1977 (BGBl. I S. 1763) diesen Bebauungsplan als

- A. FESTSETZUNGEN
- Geltungsbereich  
a) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
b) Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs alle bisherigen rechtsverbindlichen Bebauungspläne.
  - Art der baulichen Nutzung  
a) WA Allgemeines Wohngebiet  
Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.  
b) Fläche für den Gemeinbedarf - Mehrzweckhalle mit Bürgerzentrum  
c) Fläche für den Gemeinbedarf - Kirchengemeindezentrum  
d) Öffentliche Grünfläche - Sportzentrum  
e) Abgrenzung von Flächen unterschiedlicher Art der Nutzung (Abgrenzung zwischen 2.a) bis 2.d))
  - Maß der baulichen Nutzung  
a) 200 Geschobfläche, festgesetzt als Höchstgrenze in m<sup>2</sup> innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche; z.B. 200  
b) Baumasse, festgesetzt als Höchstgrenze in m<sup>2</sup> innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche; z.B. 2 000  
c) II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze; z.B. 2  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung - höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse
  - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche  
a) Für das gesamte Baugelbiet ist die offene Bauweise festgesetzt. Soweit es das jeweilige Baugrenzgefüge zuläßt, ist Einzel- und Doppelhausbebauung gleichermaßen zulässig.  
b) Baulinie  
Entlang der Baulinie ist Grenzbebauung zwingend.  
c) Baugrenze, gültig für alle Geschosse  
Baugrenze, allein gültig für die eingeschütteten Anbau der Mehrzweckhalle  
Soweit in diesem Bebauungsplan entlang von bestehenden Gebäudefronten Baugrenzen gezeichnet sind, ist der Verlauf dieser Baugrenzen durch die bestehenden Außenrisse dieser Gebäude festgesetzt.

- Bauliche Gestaltung in den Wohngebieten  
a) Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens, gemessen von der Oberkante des nächstgelegenen Wohn- bzw. Gehweges, 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 ungedacht oder vorgeschriebene Hauptfirstrichtung im gesamten Baubereich auch 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.  
Bei eingeschossigen Gebäudeteilen ist eine der beiden Satteldachhälften ungeteilt 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 Dächern hat immer durch Weiterführung der Dachfläche an Ortsgang und Traufe zu erfolgen.  
Der Dachüberstand vor Wänden oder offenen Stützkonstruktionen ist an der Traufe mit höchstens 0,40 m und an Ortsgang mit höchstens 0,60 m Breite in ortsbühler Holzbaueise auszuführen. Für die Dachdeckung ist naturroter Ziegel zu verwenden. Vordächer und Erker können auch mit Kupfer oder dunkel gestrichenen Zinkblech gedeckt werden.  
Kniestöcke über den zweiten Vollgeschos sind nur in einer konstruktiven Höhe von 0,30 m über Oberkante Geschosdecke zulässig.  
Liegende Dachflächenfenster sind nur mit einer lichten Glasfläche von höchstens 0,40 m<sup>2</sup> je Fenster zulässig.  
Dachgauben sind ab 38° Dachneigung und bis zu einer Breite von 1,50 m, Zwerchiebel bis zu einer Breite von 3,00 m zulässig. Dachneigung und Dachdeckung sowie Trauf- und Ortsgangausbildung sind den Hauptdach anzugleichen. Der seitliche Abstand zwischen Dachfenstern (Zwerchiebel, Gable und Dachflächenfenster) muß mindestens 1,50 m betragen. Doppelgauben ohne Zwischensraum sind hiervon ausgenommen. Dachanschnitte sind unzulässig. Die Firsthöhe von Quer- und Anbauten sowie von stehenden Gauben 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 uni- oder senkrechte Holzverschalung zugelassen. Größere Bauteile in den Fassaden, wie Garagentore, Balkonverkleidungen, Pergolen etc. sind mit Holz bis mittelbraun lasiert oder in ortsbühler Schung lackiertem Holz auszuführen. Die Verwendung von Zierputz, Keramischichten, metallenen oder zementgebundenen Fassadenbauteilen sowie von Kunststoffplatten und Glasbausteinen ist unzulässig.  
Dachrinnen, Abflüßrohre und sonstige Verlechlungen sind in Kupfer oder dunkel gestrichenen 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 m<sup>2</sup> Größe durch Sprossen, Stöcke oder Pfeiler zu gliedern. Ausgenommen hiervon sind gartenseitig angeordnete Verglasungen ohne Erläuterungen. Fenster und Außertüren sowie Klapp- und Schiebeläden sind aus farbis bis mittelbraun lasiertem oder in ortsbühler Tönung lackiertem Holz auszuführen.  
e) Werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Gebäude als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung errichtet, darf ihre Grundfläche insgesamt nicht mehr als 9 m<sup>2</sup> je Baugrundstück betragen. Sie sind in Holzbaueise 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. Schwere dürfen nur so abgestellt werden, daß sie von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche aus gegen Einblick geschützt sind. Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind zu überdachen und gegen Einblick zu schützen.  
g) Die Baugrundstücke sind, soweit nicht uneingefriedete Grundstücksflächen (vgl. 7.e)) festgesetzt sind, entlang der Straßenbegrenzungslinie, der Flächen für den Gemeinbedarf und der öffentlichen Grünfläche in einer Höhe von höchstens 1,30 m einzufrieden. Für die Abgrenzung der Hausgärten zur uneingefriedeten Garagenzufahrt gilt entsprechendes.  
Einfriedungen an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auf die gleiche Höhe begrenzt.  
Als Einfriedungen sind nur sockellose, senkrechte Holzlatten- oder Staketenzäune, an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen auch hinterpflanzte Maschendrahtzäune zulässig. Bei Holzlättens sind gliedernde Elemente aus verputztem Mauerwerk sowie werksteinmäßig bearbeitetem Sichtbeton zugelassen. Gartenseitig sind bei Grenzbebauung anstelle von Zäunen Sichtschutzelemente aus Beton oder Holzblenden in einer Höhe von höchstens 2 m und einer Breite von höchstens 3 m zulässig.  
An der Ost- und Südseite des Spielfeldes dürfen keine Umzäunungen errichtet werden.
- Öffentliche Verkehrsfläche  
a) gemischt genutzte Verkehrsfläche  
b) befahrbarer Plurweg (als öffentlicher Feld- und Waldweg gemäß Art. 53 Nr. 1 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz geltend)  
Die Oberfläche ist wassergebunden zu befestigen und mit Großsteinpflaster niveaugleich abzugrenzen.  
c) befahrbarer Wohnweg im Sinne der RAST-E ohne Trennung von Geh- und Fahrbahn (als Eigenweg gemäß Art. 53 Nr. 3 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz geltend)  
Die Oberfläche ist mit Asphaltbeton zu befestigen sowie mit Großsteinpflaster niveaugleich abzugrenzen und zu gliedern.  
d) öffentlicher Parkplatz  
Die Fahrgassen und die nördliche äußere Parkbuch (9 Plätze) sind mit Asphaltbeton zu befestigen sowie mit Großsteinpflaster niveaugleich abzugrenzen und zu gliedern. Die übrigen Flächen sind als Schotterrasen mit Einsatz von Parkplattrasen der RSM 4 auf Schichtenunterbau auszuführen.

- Gehwegfläche  
a) selbständig geführter Gehweg im Sinne der RAST-E (als beschrankte öffentlicher Weg gemäß Art. 53 Nr. 2 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz geltend)  
Die Oberfläche ist mit Asphaltbeton zu befestigen sowie mit Großsteinpflaster niveaugleich abzugrenzen und zu gliedern.  
b) Straßenbegleitgrün  
Das Straßenbegleitgrün ist als Rasen anzulegen, gemäß Festsetzung 8.d) und e) mit Blüten und niedrigen Sträuchern zu bepflanzen und mit Großsteinpflaster 6 cm erhöht zur befestigten Fläche einzufassen.  
c) Straßenbegrenzungslinie  
Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in Metern  
Die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke sind von Baulichkeiten, Anpflanzungen und Ablagerungen über 1,00 m Höhe, gemessen an angrenzenden Fahrbahnrand, freizuhalten. Ausgenommen sind einzeln stehende, hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von nicht unter 2,50 m Höhe.  
7. Stellplätze und Garagen  
a) Fläche für Stellplätze  
b) Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung 5.a) bis d) sind ausnahmslos auch für Garagen anzuwenden.  
c) Garagen müssen mit ihrer Einfahrtseite mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein.  
d) Die Garagenfläche ist auf die zulässige Geschobfläche auch dann nicht anzurechnen, wenn sie im Erdgeschos des Hauptgebäudes liegt.  
e) uneingefriedete Garagenzufahrt und Hauszugang  
Uneingefriedete Garagenzufahrten und Hauszugänge sind mit trocken verlegtem grauen Pflaster zu befestigen. Bei Doppelzufahrten an Grundstücksgrenzen ist beidseitig gleiches Material zu verwenden.  
8. Grünordnung  
a) Sportfläche, mit Kunststoffbelag zu befestigen  
Sport- und Wegefläche, mit Mastix zu befestigen sowie mit Großsteinpflaster niveaugleich abzugrenzen und zu gliedern  
Sport- und Wegefläche, mit Plattenbelag zu befestigen  
Sport- und Wegefläche, mit wassergebundener Oberfläche zu befestigen und Großsteinpflaster niveaugleich abzugrenzen. Im Bereich der Feuerwehrrufahrt beidseitig zusätzlicher Streifen aus Rasenpflaster oder Rasengittersteinen  
b) Spielfeldrasen mit Einsatz von Sportrasen der RSM 5A (DIN 18035)  
3- bis 4-schürige, ungedüngte Wiese mit Einsatz von Landschaftsrasen der RSM 7 (DIN 18917), gemischt mit 5 bis 10 % Wildblumen-, Kräuter- und Leguminosenanteil; für überflutete Bereiche (vgl. Hochwassergrenze) ist RSM 9 und an der Tribüne Böschungsrasen zu verwenden.  
2- bis 3-schürige Wiese, landwirtschaftlich genutzt  
bestehende Bäume zu erhalten  
Bäume zu pflanzen, mit Festsetzung der Art  
Für Art, Größe und Pflanzdichte gelten folgende Festsetzungen:  
- festgesetzte Arten  
A C Acer campestris Feldahorn  
AeA Asculus hippocastanum Roßkastanie  
A P Acer platanoides Spitzahorn  
Al Alnus glutinosa Eiche  
B V Betula verrucosa Birke  
C B Carpinus betulus Hainbuche  
F Fraxinus excelsior Esche  
PoA Populus alba Silberpappel  
PoT Populus tremula Zitterpappel  
Pr Prunus padus Traubeneiche  
Q Q Quercus robur Stieleiche  
SoA Salix alba Bauweide  
SoC Salix caprea Salweide  
T T Tilia cordata Winterlinde  
U Ulmus carpiniifolia Feldulme  
- Pflanzgröße  
2 bis 3 mal verpflanzt. Stammumfang 20/25 cm.  
- Pflanzdichte  
Gemäß Planzeichnung.  
Bäume zu pflanzen, ohne Festsetzung der Art  
Für Art, Größe und Pflanzdichte gelten folgende Festsetzungen:  
- zulässige Arten  
Aesculus hippocastanum Roßkastanie  
Betula papyrifera Papierbirke  
Corylus colurna Buche  
Populus canadensis Holzpappel  
Quercus palustris Stieleiche  
Quercus rubra Roteiche  
- Pflanzgröße  
2 bis 3 mal verpflanzt. Stammumfang 20/25 cm.  
- Pflanzdichte  
Gemäß Planzeichnung.

- Gehölze flächig zu pflanzen  
Für Art, Größe und Pflanzdichte gelten folgende Festsetzungen:  
- zulässige Arten  
Cornus mas Kornelkirsche  
Cornus sanguinea Hartriegel  
Corylus avellana Hasel  
Crataegus monogyna Weißdorn  
Hippocastanum Sanbäum  
Prunus padus Traubeneiche  
Prunus spinosa Schlehe  
Rhamnus frangula Faulbaum  
Ribes nigra Schwarze Johannisbeere  
Rosa canina Heckenrose  
Rosa rubiginosa Apfelrose  
Salix aurita Weidenweide  
Salix cinerea Purpurweide  
Salix purpurea Kriechweide  
Sambucus nigra Röhlen  
- Pflanzgröße  
2 mal verpflanzt, Strauchhöhe 100/150 cm.  
- Pflanzdichte  
Flächig auf den in der Planzeichnung festgesetzten Bereichen.  
f) 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 m<sup>2</sup> der nicht befestigten Gartenfläche ein großkröniger Baum der in 8.d) festgesetzten Art und Pflanzgröße kommt. Der in der Planzeichnung festgesetzte Baumbestand ist hierauf anzurechnen.  
g) In den Bauanlagen sind die nach diesem Bebauungsplan festgesetzten Pflanzungen in einer Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen und bis zur Fertigstellungsanzeige der Gebäude durchzuführen.  
Die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten.  
9. Versorgungsanlage  
Trafostation  
10. Emissionsschutz  
Das Planungsgebiet liegt in der Lärmschutzzone C, des Lärmschutzbereichs des Militärflugplatzes Fürstentfeldbruck. Für sämtliche Bauteile, die Aufenthaltshäuser nach außen abschließen, ist deshalb ein bewertetes Bauschalldämmmaß R<sub>w</sub> von mindestens 40 dB einzuhalten.  
11. Verzahnung und Höhenkotierung  
a) Maßzahl in Metern; z.B. 12 m  
Zwischenmaß, die allein auf die breite vorgelegener Baugrundstücke bezogen sind, gelten als unverbindliche Hinweise.  
b) Höhenkote, gemessen in Metern über Normal Null; z.B. 514 m  
Böschung  
B. HINWEISE  
Flurstücksnummer; z.B. 1000  
bestehende Grundstücksgrenze  
aufzulassende Grundstücksgrenze  
vorgeschlagene Grundstücksgrenze  
bestehendes Hauptgebäude  
bestehendes Nebengebäude  
vorgeschlagener Baukörper  
Höhlinde des natürlichen Geländes; z.B. 513 m über NN  
Landschaftsschutzgebietsgrenze  
Hochwassergrenze  
Wasserabflüßgrenze  
Im Allgemeinen Wohngebiet ist mit einer Überschreitung der Orientierungswerte im Entwurf zur DIN 18005 (April 1982) zu rechnen.  
Emmering, den 27.8.85 München, den 27.8.1985  
(1. Bürgermeister) (Entwurfsverfasser)

Verfahrenshinweise  
1. Der Gemeinderat ... hat in der Sitzung vom ... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ... ortsüblich bekannt gemacht.  
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2a Abs. 2 BBauG vom ... ortsüblich bekannt gemacht.  
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG vom ... ortsüblich bekannt gemacht.  
4. Die Gemeinde ... hat mit Beschluß des Gemeinderates vom ... den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG zur Satzung beschlossen.  
5. Das Landratsamt Fürstentfeldbruck hat den Bebauungsplan mit Verfykung vom ... gemäß § 11 BBauG in Verbindung mit § 2 der Zuständigkeitsverordnung zum Bundesbaugesetz und Städtebauförderungsgesetz (ZustVBauG/StBaufG) vom 6. Juli 1982 (GVBl. S. 450) genehmigt.  
Fürstentfeldbruck, den ... I.A.  
Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Gemeinde während der allgemeinen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereit. Auf die Rechtswirkung des § 44 c Abs. 1 Sätze 1 und 2 und Abs. 2, § 155 a BFMG wurde hingewiesen.  
Emmering, den ...

