

GEMEINDE EMMERING

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan für das Gebiet "Nordendstraße"
in der Fassung vom 26.06.1984

umfassend die Grundstücke Fl.Nr. 188/4, 279/72,
279/175 bis /177, 279/305 sowie Teilflächen aus
den Fl.Nrn. 186 und 279/167 Gemarkung Emmering
und die Grundstücke Fl.Nr. 633 und 633/3 sowie
Teilflächen aus den Fl.Nrn. 587, 599/8 und 633/4
Gemarkung Fürstenfeldbruck

Frank Müller-Diesing
Dipl. Ing.
Regierungsbaumeister

Büro für
Ortsentwicklungs-
und Bauleitplanung.

Maria-Eich-Straße 6
8000 München 60
Tel (089) 83478 80

Entwurfsverfasser:

Frank Müller-Diesing
Dipl.Ing.
Regierungsbaumeister

Büro für
Ortsentwicklungs-
und Bauleitplanung

Maria-Eich-Straße 6
Tel. 089/834 78 80

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Zwischen den besiedelten Gebieten der Stadt Fürstenfeldbruck und der Gemeinde Emmering wurde in den Jahren 1981/82 eine Zubringerstraße zur Nordumgehung der B 471 gebaut. Als Folge dieser Baumaßnahme trat durch Rechtsverordnung des Landkreises Fürstenfeldbruck vom 1. 7. 1982 eine Gemeindegrenzänderung zwischen der Stadt Fürstenfeldbruck und der Gemeinde Emmering in Kraft.

Die bisherige Westgrenze der Gemeinde Emmering verlief am Westrand der Nordendstraße. Die Ausweitung des Gemeindegebiets bis zum städtischen Zubringer erlaubt es der Gemeinde Emmering nunmehr, das Wohngebiet an der Nordendstraße ortsplanerisch sinnvoll abzurunden.

Gleichlaufend mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans wird ein drittes Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren durchgeführt. Wegen der bereits begonnenen Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für das gesamte, neu abgegrenzte Gemeindegebiet beschränkt sich dieses dritte Änderungsverfahren auf die Neuausweisungen dieses Bebauungsplans.

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs für den Teil der bisherigen Gemarkung Emmering den Bebauungsplan Mitterfeld-West, rechtsverbindlich seit dem 26. 1. 1971, gem. § 13 BBauG geändert am 1. 7. 1972.

In den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans einbezogen wurden lediglich das Garagengrundstück Fl.Nr. 279/305, die im Gemeindebesitz stehenden Erschließungsflächen Fl.Nr. 279/72, 279/176 und 279/167 T sowie die Baugrundstücke Fl.Nr. 279/175 und 279/177, für die Nutzungsmaß und Bauraum den jeweils vergrößerten Grundstücksflächen anzupassen waren.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebiets

Das Planungsgebiet liegt am Westrand der Gemeinde. Die mittlere Entfernung zur Grundschule beträgt in Luftlinie 700 m, zum Kindergarten 1 100 m, zum Rathaus 700 m, zur Post 600 m und zu den Kirchen 800 bzw. 1 100 m. Die Entfernung zu den Läden beträgt zwischen 400 und 600 m. Das geplante Sport- und Bürgerzentrum liegt in einer Entfernung von ca. 800 m.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfaßt eine Fläche von 0,94 ha. Darin enthalten ist die halbe Fläche der Nordendstraße. Gemäß der Darstellung des Flächennutzungsplans wird die Bebauung westlich der Straße den künftigen Ortsrand bilden.

Das Gelände ist nahezu eben. Der Untergrund besteht aus Kies. Der Grundwasserstand liegt bei ...⁴... m unter Gelände. Auf den zur Überbauung vorgesehenen Flächen ist kein Baumbestand vorhanden.

3. Planungsziele

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans versucht die Gemeinde Emmering, das derzeit unbefriedigende Erscheinungsbild der bestehenden Randbebauung mit einem neuen, vorgesetzten Baugebiet zu mildern. Dieses Ziel soll erreicht werden durch eine sorgfältige Durchformung der Einzelbaukörper sowie durch eine wirksame Grünordnung insbesondere im Übergangsbereich zur freien Landschaft. Der Wechsel von trauf- und giebelständigen Gebäuden soll dabei eine rhythmische Gliederung des Ortsrands bewirken.

Ein Teil der neu gebildeten Baugrundstücke ist für den Eigenbedarf der Grundeigentümer bestimmt. Das Grundstück Nr. 1 wird von der Gemeinde mit ca. 5 bis 6 Sozialwohnungen bebaut.

4. Geplante bauliche Nutzung

Das gesamte Planungsgebiet (9 410 m²) gliedert sich wie folgt:

- öffentliche Verkehrsfläche einschließlich Straßenbegleitgrün 1 680 m²
- Nettobauland als Allgemeines Wohngebiet 7 730 m²

Für das Baugebiet ist eine höchstzulässige Geschößfläche von insgesamt 3.160 m² festgesetzt. Dies entspricht einer durchschnittlichen GFZ von ^{knapp} $\sqrt{0,41}$ (mind. 0,34, max. 0,59). Von dieser Geschößfläche sind ca. 250 bis 300 m² bereits realisiert. Bei 45 m² Geschößfläche je Einwohner ist mit einem Einwohnerzuwachs von ca. 64 zu rechnen. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt 455 m² (mind. 270 m², max. 970 m²), die durchschnittliche Geschößfläche je Grundstück 185 m² (mind. 140 m², max. 440 m²). Für 2 der 17 vorgesehenen Grundstücke sind freistehende Ein- und Mehrfamilienhäuser festgesetzt. Hinzu kommen 3 Gebäude mit einseitiger Grenzbebauung des Garagenanbaus und 12 Doppelhaus- bzw. Reiheneckhaustypen. Im gesamten Baugebiet ist mit 20 Wohneinheiten zu rechnen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse und der Geschößfläche in m² festgesetzt. Die sich daraus ergebenden Schwankungen in der Geschößflächenzahl werden gegenüber dem als vorrangig erachteten ortsplanerischen Ziel, jeweils für die Raumbildung geeignete Gebäudetypen zu verwenden, in Kauf genommen. Die Festsetzung einer Grundflächenzahl erscheint entbehrlich, da

- trotz eines gewissen Spielraums der überbaubaren Grundstücksfläche die zulässige Geschößflächenzahl nur durch Ausnutzung der höchstzulässigen Geschößzahl erreicht werden kann und da
- selbst bei Verzicht auf Baurecht durch Unterschreitung der zulässigen Geschößzahl (I statt II) die vergleichsweise engen Bauräume eine Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche ausreichend sichern.

Von der in § 31 Abs. 1 BBauG vorgesehenen Möglichkeit, Ausnahmen nach Art und Umfang im Bebauungsplan zu bestimmen, wurde in den Festsetzungen 3.c) und 4.b) Gebrauch gemacht. Die Gemeinde beabsichtigt hiermit, Modifizierungen des in der Planzeichnung festgesetzten städtebaulichen Grundkonzepts im Einzelfall zuzulassen, wenn persönliche Gestaltungswünsche vom Bauherrn Grenzüberschreitungen und Abweichungen ortsplanerisch vertretbar, ggf. sogar wünschenswert erscheinen lassen. Insbesondere folgende Möglichkeiten sollen offengehalten werden:

- Der zweigeschossige Teil eines Gebäudes sollte unter Umständen vergrößert werden können, wenn beispielsweise nur die Breite für einen statt zwei Garagenplätzen im eingeschossigen Teil erforderlich wird.
- Eine Überschreitung der Baugrenzen kann bei entsprechender baulicher Gestaltung, insbesondere in Verbindung mit Abschleppungen, sinnvoll und notwendig sein.

Derartige Baulinienüberschreitungen dürfen jedoch nicht zulasten der für eine wirksame Ortsrandbegrünung benötigten Flächen gehen.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Das Neubaugebiet befindet sich in der Hand von 4 Eigentümern. Zur Verwirklichung des gesamten Bebauungsplans ist folgender Flächenausgleich erforderlich:

- Flächenabtretung Dr. Schmieder/Gemeinde
Aus Fl.Nr. 279/175 sind ca. 2 m² Verkehrsfläche an die Gemeinde abzutreten.
- Flächenausgleich Dr. Schmieder/Högg
Zwischen den Fl.Nrn. 633 (Högg) und 633/4 (Dr. Schmieder) wird ein flächengleicher Grundstückstausch vorgenommen.
- Flächenausgleich Gemeinde/Högg
 - (H 1) : Högg überträgt Gemeinde 721 m² als Bauland
 - (H 2) + (H 3) : Högg überträgt Gemeinde ca. 254 m² als Verkehrsfläche
 - (H 4) : Gemeinde überträgt Högg ca. 85 m² als Bauland.
- Flächenausgleich Gemeinde/Lutz
 - (L 1) : Lutz überträgt Gemeinde ca. 41 m² als Verkehrsfläche
 - (L 2) : Gemeinde überträgt Lutz ca. 36 m² als Bauland.
- Flächenabtretung Häusler/Gemeinde
Aus der Fl.Nr. 587 werden an die Gemeinde ca. 130 m² als Bauland und ca. 585 m² als öffentliche Verkehrsfläche übertragen.

Mit der Verwirklichung der Baumaßnahmen ist ab 1984 zu rechnen.

6. Erschließung

a) Verkehr

- Die Entfernung des Baugebiets vom nächsten S-Bahn-Haltepunkt (Fürstenfeldbruck) beträgt etwa 1,5 km. Zur S-Bahn führen 2 Zubringer-Buslinien des MVV.

Die äußere Anbindung des Baugebiets für den Fahrverkehr erfolgt primär durch den Mitterfeldweg, der als Gemeindeverbindungsstraße klassifiziert ist.

Der überwiegende Teil der Baugrundstücke wird direkt von der Nordendstraße erschlossen. Das durch Verschmelzung der Fl.Nrn. 279/175 und 633/4 entstehende Baugrundstück wird von der Nordendstraße und von dem östlich angrenzenden Wohnweg aus erschlossen. Die Grundstücke Nr. 3 und 4 sowie die Garage des Grundstücks Nr. 2 werden durch einen allgemein befahrbaren Wohnweg, das Grundstück Nr. 2 und das mit der Fl.Nr. 279/178 durch einen nur für Notfahrzeuge befahrbaren 3 m breiten Wohnweg erschlossen. Das der Gemeinde zugedachte Grundstück Nr. 1 wird durch einen zum Mitterfeldweg parallel laufenden Wohnweg erschlossen, der zugleich die Zufahrt zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen sichert.

Wegen der fehlenden Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge ist an der Eirmündung des befahrbaren Wohnwegs in die Nordendstraße ein Standplatz für Müllsammelbehälter der Grundstücke Nr. 2 bis 4 festgesetzt.

Die Garagen auf dem Baugrundstück sind überwiegend integriert in die Hauptgebäude. Dem Grundstück Fl.Nr. 279/175 ist ein Garagenplatz in der Sammelanlage außerhalb des Geltungsbereichs zugeordnet. Entsprechend der Nachweispflicht aus Festsetzung 7.b) ist ein zweiter Garagenplatz auf dem Grundstück selbst vorgesehen. Die Grundstücke 6 und 10 sind als Hammergrundstücke ausgebildet. Garagenzufahrt und Hauszugänge sind in einer Breite von insgesamt 4,50 m an die Nordendstraße angebunden. Die bestehende Garage auf Fl.Nr. 279/305 ist dem außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Baugrundstück Fl.Nr. 279/178 zugeordnet. Auf dem Grundstück Nr. 1 kann es, abhängig von der Anzahl der Wohnungen erforderlich werden, der Stellplatzverpflichtung durch sog. Doppeldeckgaragen zu entsprechen. Die festgesetzten Flächen für offene Stellplätze sollten Besuchern vorbehalten sein, da der Straßenrand des höher gelegenen Mitterfeldwegs nur bedingt zum Längsparken geeignet ist.

b) Technische Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die zentrale Wasserversorgungsanlage Ermering. . . Die Hauptwasserleitung \varnothing 80 auf der alten Trasse des Mitterfeldwegs (Fl.Nr. 599/8) muß vor Errichtung des Garagengebäudes nach Süden verlegt werden. Der Zählerschacht im Bereich der festgesetzten Stellplatzflächen kann dabei erhalten bleiben.

c) Abwasserbeseitigung

Die Abwässer werden durch die Kanalisation der Gemeinde der Kläranlage der Stadt Fürstenfeldbruck zugeführt.

d) Müllabfuhr

Die Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Fürstenfeldbruck.

e) Stromversorgung

Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Isar-Amperwerke. Im Bebauungsplan ist eine zentrale Trafostation festgesetzt.

f) Erdgasversorgung

Das Baugebiet wird mit Erdgas erschlossen. Damit wird die Einrichtung umweltfreundlicher Feuerungsanlagen möglich.

7. Grünordnung

Die festgesetzte Grünordnung regelt die Bepflanzung der öffentlichen oder vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren Bereiche sowie des Ortsrandes. Außer einer durchgehenden Heckenbepflanzung ist eine Leitpflanzung mit großkronigen Laubbäumen festgesetzt.

8. Nachfolgelasten

Der Bebauungsplan wird für Emmering einen Bevölkerungszuwachs von ca. 64 Personen bringen. Diese Bevölkerungszunahme verursacht für die Gemeinde keine Nachfolgelasten aus öffentlichen Einrichtungen.

Zu den notwendigen öffentlichen Einrichtungen ist folgendes festzustellen:

a) Grundschule

In unmittelbarer Nachbarschaft des Rathauses auf der Amperinsel liegt die neue Schule.

Sie umfaßt die Grundschule mit den Klassen 1 mit 4 sowie die Hauptschule mit den Klassen 5 mit 9.

Die neue Schule verfügt über 19 Klassenzimmer, 1 Schreibmaschinenraum, 1 Handarbeitsraum, 1 Werkraum, 1 Schulküche sowie 1 Gruppenraum.

In der alten Schule in Emmering Süd sind 4 Klassenzimmer sowie 3 Zusatzräume vorhanden.

b) Kindergarten

Die katholische Kirche betreibt einen Kindergarten in Emmering Süd im Bereich der Kirche. Es gibt 3 Vormittagsgruppen mit je 23 Kindern und 2 Nachmittagsgruppen mit je 18 Kindern.

c) Feuerwehr

Die Freiwillige Feuerwehr hat derzeit 45 aktive Mitglieder. Die Gemeinde verfügt über ein neues Feuerwehrgerätehaus in der Amperstraße.

d) Gemeindeverwaltung

Alle Referate der Gemeindeverwaltung sind im Rathaus an der Amperstraße untergebracht. Der Standort des Rathauses auf der Amperinsel, als Gelenk zwischen Emmering-Nord und Emmering-Süd, entspricht auch der wünschbaren fußläufigen Erreichbarkeit durch die Bevölkerung. Das Rathaus ist erweiterungsfähig.

e) Friedhof

Die Gemeinde verfügt neben dem alten Friedhof an der Kirche zusätzlich über einen derzeit ausreichend bemessenen Friedhof am östlichen Ortsrand. Seine Erweiterungsfähigkeit ist gegeben.

f) Grünflächen

Die Gemeinde verfügt über einen Grüngürtel in zentraler Lage und von hervorragender landschaftlicher Qualität (Amperauen). Hier liegen die von der Gemeinde geschaffenen öffentlichen Grünanlagen.

Überschlägige ermittelte Kosten und Finanzierung:

<u>I. Wasserversorgung</u>	<u>Kosten</u>	<u>Einnahmen</u>
1.) 130 m Hauptleitung á 300,-- DM	39 000,--	
2.) 70 m Anschlußleitung á 180,-- DM	12 600,--	
3.) Anschlußbeiträge lt. Satzung		
a) Grundstücksflächen á 3,50 DM/qm		27 000,-
b) Geschoßflächen á 6,20 DM/qm		22 000,-
durch Anschließer		12 600,-
<u>II. Abwasser</u>		
1.) Hauptkanal (bereits vorhanden)		
2.) 70 m Anschlußleitungen á 275,-- DM	20 000,--	
3.) Übernahme der Anschlußkosten Ziff. II/2 durch Anschließer		20 000,-
Anschlußbeiträge lt. Satzung 12,-- DM/qm		42 000,-
<u>III. Straßenbau</u>		
1.) 130 m (Umbauten, Erschließungswege)	150 000,--	
2.) Beiträge nach Satzung		135 000,-
	<hr/>	
	221 600,--	258 600,-

IV. Anfallende Kosten werden durch Beiträge finanziert.


gefertigt am: 19.07.1983

geändert am: 20.12.1983

geändert am: 26.06.1984

Emmering, den 26.06.1984

GEMEINDE EMMERING


Ostermeier

1. Bürgermeister





NOR DEN
M=1:500

GEMEINDE EMMERING
Bebauungsplan
Nordendstraße

Anlage 1 zur Begründung
in der Fassung vom
19.7.1983 mit letzter
Änderung vom 26.06.84
FLACHENAUSGLEICH