

Planbezeichnung: Gemeinde EMMERING
Bebauungsplan Nr. 603 für das Gebiet
Am Wiesmahd
umfassend die Fl.Nr. 1132/4 bis /13,
Gemarkung Emmering

1132/4
1132/14

Entwurfsverfasser: Frank Müller-Diesing
Dipl. Ing. Architektur
Regierungsbaumeister
Serge Schimpfle
Dipl. Ing. Stadtplanung
Büro für Ortsentwicklungs-
und Bauleitplanung
Leitenhöhe 25
82229 Seefeld-Hochendorf
Telefon 08152/70533
Telefax 08152/78395

Dieser der Deckung dringenden Wohnbedarfs dienende
Bebauungsplan wird unter Anwendung des Maßnahmen-
gesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG)
aufgestellt.

gefertigt am: 4. 7. 1995
geändert am: 16. 4. 1996

Die Gemeinde Emmering

erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und 4 sowie §§ 9, 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fas-
sung der Bekanntmachung vom 8. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253) und der Verordnung über die
bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom
23. 1. 1990 (BGBl. I S. 127), beide zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs-
und Wohnbaulandgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. 4. 1993 (BGBl. I
S. 466), § 1 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntma-
chung vom 28. 4. 1993 (BGBl. I S. 622), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat
Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. 1. 1993 (GVBl. S. 65) und
Art. 98 der Bayer. Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. 4.
1994 (GVBl. S. 251) diesen Bebauungsplan als

Satzung

Die grundsätzliche Zulässigkeit, Gebäude bis an die Baugrenze heranzurücken,
entbindet nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Abstandsflächen gem.
Art. 6 BayBO.

5. Bauliche Gestaltung

a) Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens, gemessen von der Ober-
kante Wohnweg, darf 0,30 m nicht überschreiten.
Lichtgräben und Abgrabungen an Gebäuden sind nur in eingefriedeten Hausgär-
ten mit einer Breite von höchstens 3 m je Grundstück zulässig. Die Zulässigkeit
von Kelleraufentritten bleibt hiervon unberührt.

b) Für Hauptgebäude und Garagen sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von
42 bis 52° zulässig. Für jede zusammenhängende Gebäudegruppe ist eine einheit-
liche Dachneigung zu wählen. Dachneigung und Dachdeckungsmaterial sowie Trauf-
und Ortsgangausbildung sind bei Grenzbebauung einheitlich zu gestalten.

← vorgeschriebene Hauptfirstrichtung

Dachüberstände vor Wänden und offenen Stützkonstruktionen sind mit höchstens
1,00 m in ortsbühler Holzbauweise auszuführen. Für die Dachdeckung ist natur-
roter Ziegel zu verwenden. Vordächer und Erker können auch mit Kupfer oder dunk-
el gestrichenem Zinkblech gedeckt werden.

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

Dachgauben sind bis zu einer Breite von 1,50 m, Zwerchgiebel bis zu einer Breite
von 3,00 m zulässig. Dachneigung und Dachdeckung sowie Trauf- und Ort-
gangausbildung sind dem Hauptdach anzugleichen. Der seitliche Abstand zwi-
schen Dachstern (Zwerchgiebel, Gaube und Dachflächenfenster) muß zueinan-
der und zum Ortgang hin mindestens 1,50 m betragen. Doppeldauben ohne Zwi-
schenraum sind hiervon ausgenommen. Dacheinschnitte 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 rechtwinklig ein-
laufenden Quertauben müssen in gleicher Höhe weitergeführt werden.

c) Als Wandmaterial der Hauptgebäude und Garagen ist nur heller Verputz und/oder
senkrechte Holzverschalung zugelassen. Größere Bauteile in den Fassaden, wie
Garagentore, Balkon- und Außentreppen-Verkleidungen, Pergolen etc., sind mit
farblos bis mittelbraun lasiertem oder in ortsbühler Tönung lackiertem Holz aus-
zuführen. Die Verwendung von Zierputz, Keramikverblendungen, metallenen oder
zementgebundenen Fassadenbauteilen sowie von Kunststoffplatten und Glasbau-
steinen ist unzulässig.

Dachrinnen, Abflußrohre und sonstige Verblechungen sind in Kupfer oder dunkel
gestrichenem Zinkblech auszuführen. Ungestrichenes Aluminium und ähnlich wir-
kende Kunststoffe sind unzulässig.

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

e) Werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche neben den gem. Festset-
zung 7 a) zulässigen Garagen Gebäude als untergeordnete Nebenanlagen und
Einrichtungen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO errichtet, darf ihre Grundfläche

insgesamt nicht mehr als 9 m² je Baugrundstück betragen. Sie sind in Holzbauwei-
se 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. Wohn-
wagen dürfen nur so abgestellt werden, daß sie von der öffentlichen Straßenver-
kehrsfläche aus gegen Einblick geschützt sind. Stellplätze für bewegliche Abfallbe-
hälter sind zu überdachen und gegen Einblick zu schützen.

Schalt-, Verteiler- und Grundstücksanschlüßkästen der Versorgungsunternehmen,
die der Versorgung der privaten Grundstücke dienen, sind auf diesen Grundstük-
ken unterzubringen.

g) Die Baugrundstücke sind, soweit nicht uneingefriedete Grundstücksflächen festge-
setzt sind, entlang der Straßenbegrenzungslinie in einer Höhe von höchstens
1,30 m einzufrieden. Für die Abgrenzung der Hausgärten zur uneingefriedeten
Gartenfläche gilt entsprechendes. Auf Festsetzung 9 b) (Lärmschutzwand) wird
verwiesen.

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

Die in der Planzeichnung gem. Festsetzung 7 e) und 8 a) festgesetzte uneingefrie-
dete Grundstücksfläche kann, soweit ihre Anordnung in den Grundzügen beachtet
wird, den jeweiligen Garagenzufahrten und Hauseingängen angepaßt, in ihrer Ab-
grenzung verändert werden.

Als Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind nur sockellose,
senkrechte Holzlatzen- oder Staketenzäune, an seitlichen und rückwärtigen Grund-
stücksgrenzen auch hinterpflanzte Maschendrahtzäune zulässig. Bei Holzzäunen
sind gliedernde Elemente aus verputztem Mauerwerk sowie werksteinmäßig bear-
beitetem Sichtbeton zugelassen.

6. Öffentliche Verkehrsfläche

a) befahrbarer Wohnweg als gemischt genutzte Fläche
(Fahr- und Fußgängerverkehr)

Die Asphaltdecke ist durch Natursteinpflaster bandartig quer zur Fahrt-/Laufri-
chtung zu gliedern sowie durch Großsteinpflaster an den Rändern niveaugleich
abzugrenzen. Der Einmündungsbereich ist mit Kleinsteinpflaster zu befestigen.

Kleinsteinpflasterfläche
Parkstreifen
selbständiger Geh- und Radweg,
befestigt in einer Mindestbreite von 2,25 m

b) Straßenbegleitgrün

Das Straßenbegleitgrün ist als Rasenfläche anzulegen, nach Maßgabe der Fest-
setzung 8 c) mit Bäumen zu bepflanzen und in 6 cm zur befestigten Fläche erhöh-
tem, einzelligem Großsteinpflaster einzufassen.

c) Straßenbegrenzungslinie

d) Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in Metern;
z.B. 65 m x 9 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) Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet wer-
den. Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung 5 a) bis d) sind auch für Gara-
gen anzuwenden.

b) Auf jedem Grundstück ist mindestens ein Garagenplatz je selbständige Wohnnei-
heit im Bauantrag nachzuweisen.

c) Garagen müssen mit ihrer Einfahrtsseite mindestens 5 m von der Straßenbegren-
zungslinie entfernt sein.

d) Tiefgaragen jeder Art sowie als Doppelparker ausgeführte Kellergaragen sind
unzulässig.

e) uneingefriedete Garagenzufahrt und Hauszugang

Uneingefriedete Garagenzufahrten und Hauszugänge sind mit trocken verlegtem
grauen Pflaster zu befestigen. Bei Doppelfahrten an Grundstücksgrenzen ist
beidseitig gleiches Material zu verwenden.

8. Grünordnung

a) uneingefriedete Gartenfläche

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

b) Die eingefriedeten Teile der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh-, Fahr-
und Terrassenfläche oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge angelegt sind, gärtne-
risch zu gestalten und mit Bäumen zu bepflanzen. Es sind mindestens so viele
Bäume zu pflanzen, daß auf je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein groß-
kroniger Baum der in 8 c) 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 mit Laubgehölzen zu hinterpflanzen.

c) großkroniger Baum zu pflanzen

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

- zulässige Arten:

Heimische Laubbäume, nicht jedoch züchtersch veränderte Arten, wie z.B. Trau-
er-, Hänge- und Säulenform.

- Pflanzgröße:

Hochstämme 3 bis 4 mal verpflanzt, aus extra weitem Stand. Stammumfang min-
destens 25 cm, gemessen in 100 cm Höhe, Baumhöhe 350 bis 500 cm.

- Pflanzdichte:

Entsprechend Planzeichnung, in den eingefriedeten Hausgärten entsprechend
Festsetzung 8 b).

d) Ortsrandeingrünung, in einer Breite von mindestens 2 m,
am Südwandrand von mindestens 4 m, mit heimischen
Laubgehölzen dicht zu bepflanzen

- zulässige Arten:

Heimische bodenständige Gehölze mit einem maximal 20 %igen Anteil von
Ziergehölzen.

- Pflanzgröße:

Mindestens 100 bis 125 cm, 2 mal verpflanzt.

- Pflanzdichte:

Mindestens ein Gehölz pro Quadratmeter.

e) Die nach diesem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen, Oberflächenbefes-
tigungen und Einfriedungen sind in einem Freiflächen-Gestaltungsplan mit dem
Bauantrag nachzuweisen und bis zur Bekanntgabe der Fertigstellung der Gebäude
auszuführen.

Die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans gepflanzten Bäume und
Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten.

9. Immissionsschutz

a) Lärmschutzwand, durchgehend aufgeführt
gem. festgesetzter Höhenkote

b) 1,50 m hohe, durchgehende Lärmschutzwand auf der
Böschungskrone straßenseitig in schallsorbierender
Ausführung aus druckimprägniertem Holz (senkrechte
Rundhölzer) mit Rankgewächsen und Sträuchern bepflanzt

c) Aufgrund der Lage des Baugebiets in der Teilzone C₂ der Lärmschutzzone C, des
militärischen Flugplatzes Fürstenfeldbruck müssen die Außentüren von Aufent-
haltsräumen ein bewertetes Gesamtschallschutzniveau von mindestens 35 dB aufwei-
sen. Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern müssen mindestens den Anforderun-
gen der Schallschutzklasse 3 (gemäß VDI-Richtlinie 2719) entsprechen.

10. Geh- und Fahrrechte

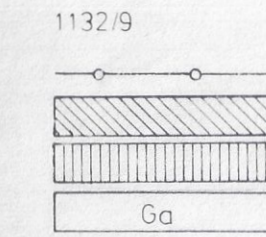
Die 6 m breite, uneingefriedete Gartenfläche auf Fl.Nr. 1132/13 ist mit Geh- und Fahr-
rechten zugunsten der Gemeinde Emmering zu belegen. Die auf diesem Schutzgrün-
streifen festgesetzten Gehölze werden von der Gemeinde gepflanzt und unterhalten.

11. Vermaßung

a) Maßzahl in Metern; z.B. 3 m

b) Höhenkote, gemessen in Metern über Oberkante
Kreisstraße FFB 17 in Fahrbahnmitte; z.B. + 1,25 m

B. HINWEISE



Flurstücksnummer: z.B. 1132/9
bestehende Grundstücksgrenze
bestehendes Hauptgebäude
bestehendes Nebengebäude
vorgeschlagener Garagenstandort

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

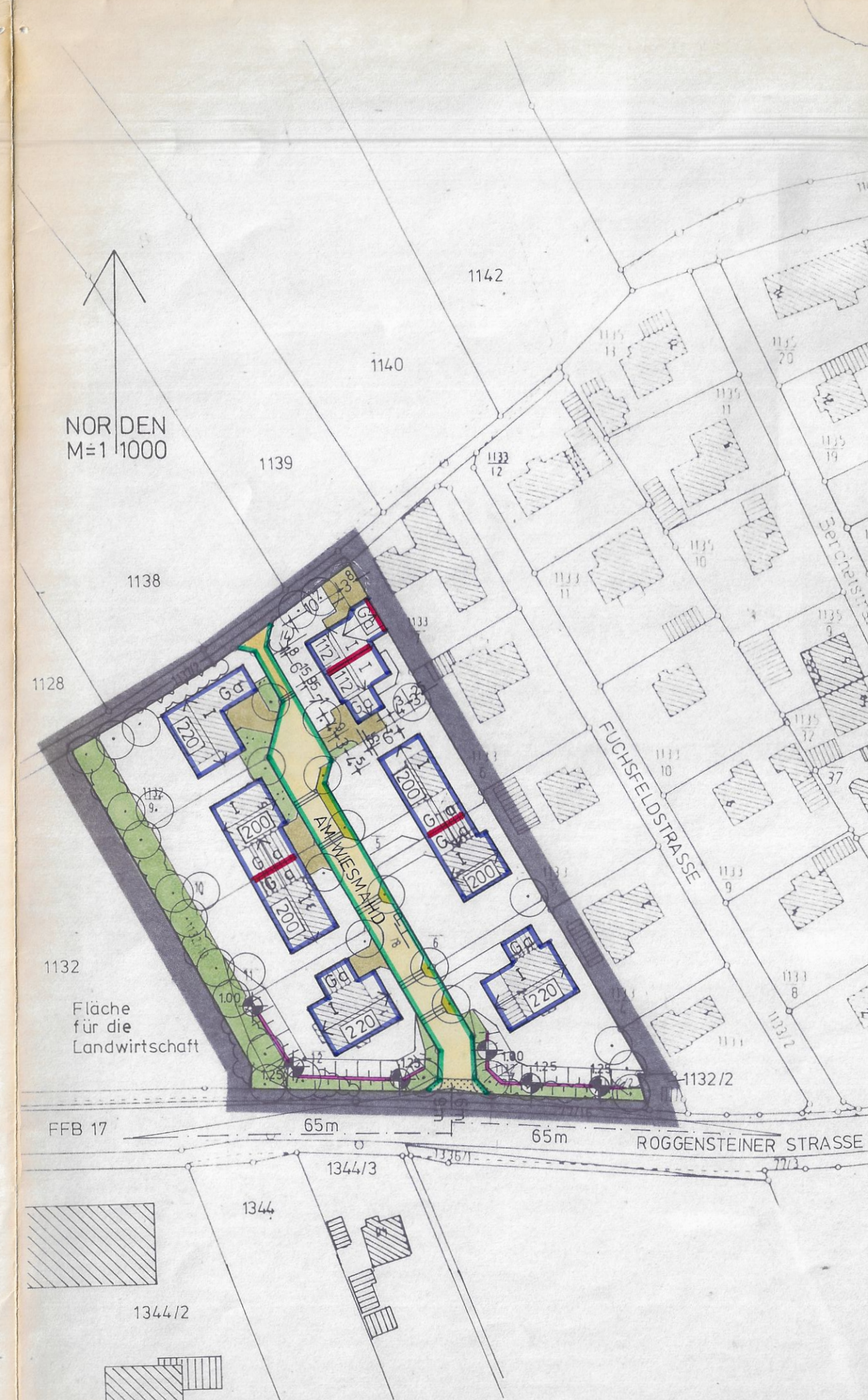
Das Baugebiet wird mit Erdgas erschlossen. Damit wird die Einrichtung umweltfreundli-
cher Feuerungsanlagen möglich.

Emmering, den 17. APR. 1996

Seefeld, den 16. 4. 1996

W. Müller-Diesing
(1. Bürgermeister)

Frank Müller-Diesing
(Entwurfsverfasser)



Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Emmering hat in der Sitzung vom 04. 07. 1995 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04. 12. 1995 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB und § 1 Abs. 1 und 2 BauGB-MaßnahmenG).

(Siegel) Emmering, den 17. APR. 1996
W. Müller-Diesing
(Bürgermeister)

2. Von der Anwendung des § 3 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen und den Bürgern im Rahmen des Auslegungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Erörterung gegeben (§ 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG).

(Siegel) Emmering, den 17. APR. 1996
W. Müller-Diesing
(Bürgermeister)

3. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 15. 12. 1995 bis 15. 1. 1996 im Rathaus der Gemeinde öffentlich ausgelegt (§ 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG).

(Siegel) Emmering, den 17. APR. 1996
W. Müller-Diesing
(Bürgermeister)

4. Die Gemeinde Emmering hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 16. 4. 1995 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel) Emmering, den 17. APR. 1996
W. Müller-Diesing
(Bürgermeister)

Die Gemeinde Emmering hat den Bebauungsplan am 07. 06. 1996 gemäß § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 5 der ZustVBauGB dem Landratsamt Fürstenfeldbruck angezeigt. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 20. 06. 1996 mitgeteilt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird (§ 11 Abs. 3 BauGB).

(Siegel) Fürstenfeldbruck, 25. Juli 1996
Hubert B. Schneider
Bürgermeister
jur. Staatsbeamter

6. Die Durchführung der Genehmigung ist am 19. 07. 96 ortsüblich durch Niederlegung zur Einsichtnahme in der Verwaltung und Bekanntgabe der Niederlegung durch Anschlag an den Gemeindeflehen bekanntgemacht worden (§ 12 Satz 1 BauGB). Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB des § 215 Abs. 1 BauGB und § 4 BauGB-MaßnahmenG wurde hingewiesen.

Der Bebauungsplan mit Begründung liegt in der Gemeinde während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit, über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

(Siegel) Emmering, den 18. JULI 1996
W. Müller-Diesing
(Bürgermeister)

