

GEMEINDE EMMERING

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 614 für das Gebiet "Kirchplatz-Bachwörth"
in der Fassung vom 02.12.1986

umfassend die Grundstücke Fl.Nr. 77/12, /13, /53, 94, 94/1, 95,
97, 100, 101, 987/8, 1004/10, /21, /22, 1819, 1819/1, /2, 1820
sowie Teilflächen aus Fl.Nr. 77/8, /9, /16, 92/5, 987/7

Planfertiger:

Frank Müller-Diesing
Dipl.Ing.
Regierungsbaumeister

Büro für
Ortsentwicklungs-
und Bauleitplanung

Leitenhöhe 23
8031 Seefeld-Hechendorf
Tel. 08152/70533

1. Planungsrechtliche Voraussetzung

Im gültigen Flächennutzungsplan ist das Gebiet um den Kirchplatz nur zum Teil als Baugebiet ausgewiesen. Die Flächen nördlich des ehemaligen Bachlaufs (Fl.Nr. 100) und östlich der Gaststätte "Alter Wirt" (Fl.Nr. 1819 und 1820) sind als Grünflächen dargestellt. Die Gemeinde hält es für vertretbar, diese Flächen zu bebauen. Sie wird sie deshalb im Zuge der bereits angelaufenen Neuaufstellung des Flächennutzungsplans als Mischgebiet bzw. Allgemeines Wohngebiet darstellen. Zugleich wird sie auf eine Korrektur der Landschaftsschutzgebietsgrenze hinwirken. Die sachlichen Voraussetzungen insbesondere für den diagonalen Verlauf im Westteil des Geltungsbereichs sind nach Auflassung des Baches entfallen.

Dem Grundeigentümer dieses westlichen Teils (Fl.Nr. 100, 101 und 1004/22) wurde bereits ein Baugesuch, abgestimmt auf die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfs, genehmigt. Das Baugesuch stützt sich auf § 34 BBauG, berücksichtigt aber zugleich die von der Gemeinde im Bebauungsplan festgeschriebenen Zielvorstellungen. Der erste Bauabschnitt ist zwischenzeitlich fertiggestellt.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebiets

Das Planungsgebiet liegt im alten Ortskern von Emmering. Es wird im Norden durch die Amperauen, im Osten durch den Friedhof, im Süden durch die Dorfgemeinschaftsbebauung und das Kirchgrundstück und im Westen durch ein landwirtschaftliches Anwesen begrenzt. Die mittlere Entfernung zur Grundschule und zum Rathaus beträgt 500 m und zur Post 800 m. Die Entfernung zu den Läden an der Hauptstraße beträgt 800 bis 1 000 m.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans umfaßt eine Fläche von ca. 2,35 ha. Die unbebauten Teile des Geländes sind derzeit Brachland. Der Untergrund besteht aus Kies. Der Grundwasserstand liegt bei 1 m unter Gelände.

3. Planungsziele

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans soll die bauliche Entwicklung des Gebiets nördlich des Kirchplatzes geordnet werden, mit ca. 1 500 m² gewerblicher Nutzfläche ein neuer Versorgungsschwerpunkt für Güter des täglichen Bedarfs und Dienstleistungen geschaffen und das nähere Umfeld der Gaststätte "Alter Wirt" reaktiviert werden. Ferner werden im öffentlichen Straßenraum Anpassungsmaßnahmen als Folge des Kreisstraßenausbaus erforderlich. Der Kirchplatz soll durch einen neuen baulichen Abschluß im Norden und durch Maßnahmen der Grünordnung entsprechend seiner historischen Bedeutung aufgewertet und somit zum neuen Ortsteilmittelpunkt umgestaltet werden. Die Freifläche zwischen der Gaststätte und dem Friedhof soll durch lockere, ausschließlich eingeschossige Einfamilienhaus-Bebauung genutzt werden und damit den besiedelten Teil des Orts nach Norden und Osten abschließen.

4. Geplante bauliche Nutzung

Das gesamte Planungsgebiet (23 500 m²) gliedert sich wie folgt:

- | | |
|-----------------------|-----------------------------|
| - Erschließungsfläche | ca. 6 255 m ² |
| - Nettobauland | ca. 17 245 m ² . |

Etwa zwei Drittel des Nettobaulands wird als Mischgebiet, das restliche Drittel als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Auf der mit "A" gekennzeichneten Fläche sind im Erdgeschoß nur Einzelhandelsbetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen zulässig. Diese Nutzungseinschränkung erscheint der Gemeinde zwingend,

- um den Umfang lärmempfindlicher Nutzungen entlang der südseitig gelegenen Kreisstraße/Amperstraße auf ein Mindestmaß zu beschränken und

- um der örtlichen Unterversorgung der südöstlichen Gemeindeteile durch Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in zentraler ortsplanerisch günstiger Lage zu begegnen.

Auf der mit "B" gekennzeichneten Fläche sind im Erdgeschoß nur Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig. Diese Nutzungseinschränkung erscheint der Gemeinde notwendig,

- um den Umfang lärmempfindlicher Nutzungen in den erhaltenswerten, unmittelbar an der Straße liegenden Gebäude auf ein Mindestmaß zu beschränken und
- um auch langfristig sicherzustellen, daß der für die Ortsstruktur unentbehrliche Gaststättenbetrieb "Alter Wirt" nicht durch andere Nutzungen verdrängt wird.

Für das Mischgebiet ist eine höchstzulässige Geschoßfläche von insgesamt 6 220 m², für das Allgemeine Wohngebiet eine Geschoßfläche von 1 680 m² ausgewiesen. Damit beläuft sich die GFZ für den Westteil auf 0,58, für den Ostteil auf 0,57 im Mischgebiet und 0,26 im Allgemeinen Wohngebiet, d.h. für das gesamte Planungsgebiet im Durchschnitt auf 0,45.

Durch die Festsetzung 3.b) letzter Absatz sollen die Auseinandersetzungen um die Geschoßflächen-Anrechnung im Dachraum weitgehend überflüssig gemacht werden. Die Geschoßfläche in Vollgeschossen wird begrenzt; für den oft erst später geplanten Dachausbau bleibt eine Reserve. Bei 45 m² Geschoßfläche je Einwohner ist im Allgemeinen Wohngebiet mit einem Einwohnerzuwachs von ca. 32 zu rechnen. Veranschlagt man 40 % der Geschoßfläche im Mischgebiet für die Wohnnutzung, so ist auf diesen Grundstücken mit weiteren 55 Einwohnern zu rechnen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse und der Geschoßfläche in m² festgesetzt. Die sich daraus ergebenden Schwankungen in der Geschoßflächenzahl 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 Geschoßflächenzahl nur durch Ausnutzung der höchstzulässigen Geschoßzahl erreicht werden kann und da
- selbst bei Verzicht auf Baurecht durch Unterschreitung der zulässigen Geschoßzahl (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.d) 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 Gebäudeteil mit der größeren Haustiefe sollte unter Umständen verbreitert werden können, wenn beispielsweise im niedrigeren Gebäudeteil mit der geringeren Haustiefe nur einer statt zwei Garagenplätzen erforderlich wird.
- Eine Überschreitung der Baugrenzen kann bei entsprechender baulicher Gestaltung, insbesondere in Verbindung mit Abschleppungen, sinnvoll und notwendig sein. Von der Baulinie sollte bei geringfügig verschobener Grundstücksteilung abgewichen werden können.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Das Baugebiet befindet sich in der Hand dreier Eigentümer. Eine Umlegung ist nicht erforderlich.

Mit der Verwirklichung der Baumaßnahmen wurde bereits begonnen.

6. Erschließung

a) Verkehr

Die Entfernung des Baugebiets vom S-Bahn-Haltepunkt Fürstenfeldbruck beträgt ca. 2 km.

Die äußere Anbindung des Baugebiets für den Fahrverkehr erfolgt durch die Amperstraße und die Kreisstraße FFB 17. Die Straße Am Bachwörth soll vom Fahrverkehr so wenig wie möglich belastet werden.

Der neu zu schaffende befahrbare Wohnweg am Ostrand des Wohngebiets erschließt 6 der 9 Grundstücke und ermöglicht zugleich einen zweiten Zugang zur Friedhofserweiterungsfläche.

b) Technische Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Emmering. Die bestehende Trafostation wird so vergrößert, daß aus beiden Brunnen gleichzeitig Wasser gefördert und aufbereitet werden kann.

Abwasserbeseitigung

Die Abwässer werden durch die Kanalisation der Gemeinde der Kläranlage der Stadt Fürstenfeldbruck zugeführt. Das Abwasser wird im Trennsystem

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.

9. Überschlägige ermittelte Kosten und Finanzierung:

	Kosten	Einnahmen
<u>I. Wasserversorgung:</u>		
1.) 250 m Hauptleitung à DM 300,--	75.000,--	
2.) 120 m Anschlußleitung à DM 180,--	21.600,--	
3.) Anschlußbeiträge lt. Satzung		
a) Grundstückflächen à 3,50 DM/qm	} ca.	130.000,--
b) Geschoßflächen à 6,20 DM/qm		
c) Übernahme der Anschlußkosten Ziff. I/2 durch Anschließer		
<u>II. Abwasser:</u>		
1.) 200 m Hauptkanal à DM 600,--	120.000,--	
2.) 120 m Anschlußleitung à DM 300,--	36.000,--	
3.) Anschlußbeiträge lt. Satzung		
a) Geschoßflächen 12,-- DM/qm		130.000,--
b) Übernahme der Anschlußkosten Ziff. II/2 durch Anschließer		36.000,--
<u>III. Straßenbau:</u>		
1.) Erschließungsstraßen mit Begrünung	210.000,--	
2.) 10 % Beiträge nach Satzung		21.000,--
	462.600,--	338.600,--

IV. Anfallende Kosten abzüglich Einnahmen: DM 124.000,--

V. Finanzierung erfolgt durch Haushaltsmittel.

VI. Die Kosten der Bauleitplanung werden lt. schriftlicher Vereinbarung durch die Grundeigentümer übernommen.

gefertigt am 29.01.85
geändert am: 12.03.86
geändert am: 02.12.86
berichtigt gem. Schreiben des Landratsamtes
vom 26.10.1988 am 17.11.1988

Emmering, den 02.12.1986

GEMEINDE EMMERING

Alfons Ostermeier
Alfons Ostermeier
1. Bürgermeister

