

## GEMEINDE EMMERING

### BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 693 für das Gebiet  
"Mitterfeld-West"  
in der Fassung vom 30.05.1989

umfassend die Grundstücke Fl.Nr.  
186/1, 188/1 und /3, 191, 191/2, 194/1, 195/2  
und /3, 195/6 und /7, 196/5, 279, 279/2 bis /71,  
279/73 bis /166, 279/168 bis /174, 279/178 bis  
/197, 279/202 bis /304, 279/306, 2011 und 2012  
sowie Teilflächen aus Fl.Nr.  
186, 279/167, 284/1 und 2018, Gemarkung Emmering

Planfertiger:

Frank Müller-Diesing  
Dipl.Ing.  
Regierungsbaumeister

Büro für  
Ortsentwicklungs-  
und Bauleitplanung

Leitenhöhe 23  
8031 Seefeld-Hechendorf

#### 1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Gemeinderat hat am 26. 5. 1987 beschlossen, für das Gebiet zwischen Hans-Bierling-Straße, Nordendstraße und Mitterfeldweg einen Bebauungsplan aufzustellen und damit den bisher rechtsgültigen Bebauungsplan "Mitterfeld-West", vom Landratsamt Fürstenfeldbruck mit Verfügung vom 1. 12. 1970 Nr. 292 II 1-610-5/1 genehmigt und am 9. 1. 1971 öffentlich bekanntgemacht, gem. § 13 BBauG geändert durch den am 30. 6. 1972 als Satzung beschlossenen und am 1. 7. 1972 bekanntgemachten Tekturplan, zu ersetzen. Anlaß für diesen Aufstellungsbeschuß war der Wunsch zahlreicher Grundeigentümer, derzeit nicht zulässige Erweiterungen und Veränderungen in der bestehenden Reihenhauanlage vorzunehmen. Hauptzweck dieses Bebauungsplans ist es deshalb, in diesem bis auf eine Baulücke vollständig bebauten Gebiet durch verbindliche Vorschriften einen Gestaltungsrahmen für den Bau von Erkern, Vordächern, Wintergärten, überdachten Freisitzen, Gartengerätehäusern, Dachgauben und Dachflächenfenstern zu schaffen. Der rechtsgültige Bebauungsplan enthält hierzu keinerlei Aussagen.

Die Gemeinde verfügt über einen seit 14. 12. 1966 wirksamen Flächennutzungsplan, ergänzt lt. RE vom 29. 8. 1967, 8. 1. 1969 und 27. 5. 1970. Seit 1982 wurden mehrere Teiländerungsverfahren durchgeführt. Das Planungsgebiet war hiervon jedoch nicht berührt. Mit Gemeinderatsbeschluß vom 29. 3. 1988 hat die Gemeinde eine das gesamte Gemeindegebiet umfassende Überarbeitung festgelegt. Die Regierung von Obb. hat mit Bescheid vom 14.10.1988 die Genehmigung unter Einschränkungen, Auflagen und Hinweisen erteilt. Der vorliegende Bebauungsplan ist mit seiner WA-Ausweisung aus dem noch wirksamen Flächennutzungsplan, der das Planungsgebiet als Wohnbaufläche darstellt, entwickelt, entspricht aber zugleich den Darstellungen der Neufassung, die die Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet präzisiert. Die Ausweisung des Reihenhausgebiets nördlich der Wulfingstraße als Reines Wohngebiet im rechtsgültigen Bebauungsplan wird mit dem vorliegenden Plan ersetzt durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets.

## 2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebiets

Das Planungsgebiet liegt im Nordwesten der Gemeinde. Die mittlere Entfernung zur Grundschule beträgt in Luftlinie 700 m, zum Kindergarten 1 000 m, zum Rathaus 700 m, zur Post 500 m und zu den Kirchen 700 bzw. 1 000 m. Die Entfernung zu den Läden beträgt zwischen 400 und 1 000 m. Das Sport- und Bürgerzentrum liegt in einer Entfernung von ca. 800 m. Der nächste Bolzplatz an der Anton-Pendele-Straße liegt in ca. 250 m Entfernung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfaßt eine Fläche von ca. 5,7 ha. Das Gelände ist nahezu eben. Der Untergrund besteht aus Kies. Der Grundwasserstand liegt bei 4 m unter Gelände.

## 3. Planungsziele

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans versucht die Gemeinde, den vermehrt vorgetragenen Umgestaltungs- und Erweiterungswünschen der Reihenhausbewohner durch einen verbindlichen, ortsplanerisch vertretbaren Gestaltungsrahmen zu entsprechen. Zugleich ist für die 2 Haustypen A und B mit ihren Lagevarianten als Mittel- und Endhäuser das höchstzulässige Nutzungsmaß festzusetzen. Als Bezugslinie für die Beschreibung der Zulässigkeit von Anbauten jeder Art wurden die bestehenden Außenwände als festgesetzte Baugrenzen gewählt. Die in Festsetzung 4.c) im einzelnen beschriebenen und begrenzten Überschreitungsmöglichkeiten dieser Baugrenzen stützen sich auf § 31 Abs. 1 BauGB. Diese Konstruktion vermeidet eine grafische Überfrachtung der Planzeichnung und erleichtert, da auf bestehende Bausubstanz Bezug genommen wird, das Verständnis des beschriebenen Gestaltungsrahmens.

Für das Baugebiet südlich der Wulfingstraße war im wesentlichen eine auf § 34 BauGB gestützte Festsetzung des Nutzungsmaßes und der Bauweise zu finden. Mit Ausnahme der beiden ortsplanerischen Fehlenwicklungen auf dem Grundstück Fl.Nr. 191/2, die schon allein wegen der Grenzbebauung im Süden nicht durch Bebauungsplan-Festsetzungen abgesichert werden konnte, und auf Fl.Nr. 279/190, wo die nördliche Grundstücksgrenze ohnehin aufgelassen werden muß, da sie zur Brandwand versetzt ist, liegen alle Grundstücksausnutzungen unter oder in dem festgesetzten Nutzungsrahmen. Eine Vollausschöpfung des im neuen Flächennutzungsplan dargestellten Nutzungsmaßes von GFZ 0,60 erscheint auch deshalb für dieses Gebiet nicht vertretbar, weil die knapp bemessenen Verkehrsflächen überfordert würden, falls sich, wie zu befürchten, auch östlich der Bleichstraße eine ähnliche Verdichtung durchsetzen würde.

Aus Gründen der Systematik und der Gleichbehandlung gleichartiger Grundstücke kann die bisher nicht genehmigte Einliegerwohnung im Flachdach-Grenzbau auf Fl.Nr. 279/179 westlich der Nordendstraße nicht durch einen eigenen Bauraum und eine entsprechend höhere Geschoßfläche planungsrechtlich abgesichert werden.

#### 4. Geplante bauliche Nutzung

Das gesamte Planungsgebiet (56 650 m<sup>2</sup>) gliedert sich wie folgt:

a) Öffentliche Verkehrsflächen einschließlich Straßenbegleitgrün	11 500 m <sup>2</sup>
b) Nettobauland	45 150 m <sup>2</sup>
hiervon:	
- Baugrundstücke	39 300 m <sup>2</sup>
- Gemeinschaftsgaragenflächen einschließlich Zufahrten und Eingrünung	2 950 m <sup>2</sup>
- Gemeinschaftsgrünfläche einschließlich Begleitwege und Tiefgaragenzufahrtsrampe (Fl.Nr. 279/93 T)	2 900 m <sup>2</sup>

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse und der Geschoßflächenzahl bzw. der Geschoßfläche in m<sup>2</sup> festgesetzt.

Für das Reihenhausbaugebiet ist eine höchstzulässige Geschoßfläche von insgesamt 26 830 m<sup>2</sup> festgesetzt. Dies entspricht einer durchschnittlichen GFZ von 0,83 ohne und 0,71 mit Anrechnung der Gemeinschaftsflächen. Mit einem Einwohnerzuwachs ist in diesem Gebiet nicht zu rechnen. Die durchschnittliche Größe der 158 Grundstücke beträgt 203 m<sup>2</sup>.

Südlich der Wulfingstraße sind außerhalb der Reihenhauszeile mit der GFZ 0,40 2 915 m<sup>2</sup> Geschoßfläche auf ca. 7 285 m<sup>2</sup> Nettobauland festgesetzt. Die im Planungsgebiet insgesamt zulässige Geschoßfläche beträgt ca. 28 955 m<sup>2</sup>.

Durch die Festsetzung 3.b) sollen die Auseinandersetzungen um die Geschoßflächen-Anrechnung im Dachraum weitgehend überflüssig gemacht werden. Die Geschoßfläche in Vollgeschossen wird begrenzt; für den Dachausbau bleibt eine Reserve. Alle gem. Festsetzung 4.c) zulässigen Anbauten sind bei der Geschoßflächenbemessung der Haustypen A und B eingerechnet.

## 5. Erschließung

### a) Verkehr

Die Entfernung des Baugebiets zum nächsten S-Bahn-Haltepunkt (Fürstfeldbruck) beträgt etwa 2 km. Zur S-Bahn führen 2 Zubringer-Buslinien des MVV.

Die äußere Anbindung des Baugebiets für den Fahrverkehr erfolgt primär durch den Mitterfeldweg. Das innere Erschließungsgerüst bilden 2 Äste der Nordendstraße, die Hans-Bierling- und die Wulfingstraße.

Das Reihenhausgebiet wird durch zahlreiche nicht befahrbare, öffentlich gewidmete Wohnwege erschlossen. Das Wegenetz wird ergänzt durch die beiden am Rand der Gemeinschaftsgrünfläche verlaufende Wege, für die ein Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit eingetragen ist. Die innerhalb der Reihenhausanlage liegende Gemeinschaftsgrünfläche steht ebenfalls der Allgemeinheit als Kinderspielplatz und Parkanlage offen. Unter dieser Anlage befindet sich eine Tiefgarage, die zusammen mit den oberirdischen Gemeinschaftsgaragen die Stellplatzversorgung des Gebiets sichert. Auf eine eigene Festsetzung, die den Umfang der Stellplatzpflicht über die Vorschriften der Bayerischen Bauordnung hinaus regelt, wurde verzichtet, da das Gebiet vollständig bebaut ist, nennenswerte Engpässe nicht bestehen und Ergänzungen des Stellplatzangebots auch nahezu unmöglich sind.

### b) Technische Ver- und Entsorgung

#### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Emmering.

#### Abwasserbeseitigung

Die Abwässer werden durch die Kanalisation der Stadt Fürstenfeldbruck abgeleitet.

#### Müllabfuhr

Die Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Fürstenfeldbruck.

#### Stromversorgung

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

### 6. Grünordnung

Die festgesetzte Grünordnung regelt nur in dem noch möglichen spärlichen Umfang die Bepflanzung des öffentlichen Straßenraums sowie des nördlichen Ortsrands. Die Anfang der 70er Jahre nach Fertigstellung der Siedlung gepflanzten Bäume bilden eine, wenn auch örtlich nicht immer befriedigende, so doch insgesamt ausreichende Durchgrünung. Ergänzungen gem. Festsetzung 8.c) wären wünschenswert. Mit Ausnahme von 3 größeren, älteren Bäumen wird für die Mehrzahl der in die Planzeichnung nicht immer lagegenau eingetragenen Bäume die Erhaltungswürdigkeit nur als Hinweis, nicht als verbindliche Festsetzung aufgenommen, um den Grundeigentümern, die diese noch nicht allzugroßen Bäume seinerzeit zum allgemeinen Nutzen gepflanzt haben, nicht mit Einschränkungen ihrer Entscheidungsfreiheit zu begegnen. Der große Ahorn auf Fl.Nr. 191 sollte einem entsprechenden Hinweis des Flächennutzungsplans folgend als schützenswerter Landschaftsbestandteil gem. Art. 12 BayNatSchG unter Schutz gestellt werden.

### 7. Nachfolgelasten

Der Bebauungsplan wird für Emmering keinen Bevölkerungszuwachs bringen. Damit entstehen keine Nachfolgelasten aus öffentlichen Einrichtungen.

Zu den notwendigen öffentlichen Einrichtungen ist folgendes festzustellen:

#### a) Schulen

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 Handarbeits-

raum, 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 auf der wünschbaren fußläufigen Erreichbarkeit durch die Bevölkerung. Das Rathaus ist erweiterungsfähig.

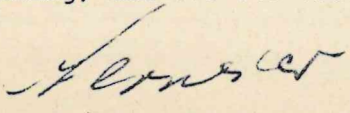
e) Friedhof

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.

Emmering, den 17. 11. 1987

  
Ostermeier  
1. Bürgermeister

geändert: 31.01.1989

" 30.05.1989

ergänzt und berichtigt gem. Schreiben  
des Landratsamtes Fürstenfeldbruck vom  
18.10.1989 am 06.11.1989