

Flankzeichnung: GEMEINDE EMMERING
Bebauungsplan Nr. 693 für das Gebiet
MITTERFELD - WEST
umfassend die Grundstücke Fl.Nr.
166/1, 168/1 und /3, 191, 191/2, 194/1, 195/2
und /3, 195/6 und /7, 196/5, 279, 279/2 bis /7,
279/13 bis /16, 279/16 bis /17, 279/17 bis
/19, 279/20 bis /30, 279/30, 2011 und 2012
sowie Teillflächen aus Fl.Nr.
166, 279/167, 284/1 und 2018, Gemarkung Emmering

Planfertig: Frank Müller-Diesing
Dipl. Ing.
Regierungsbaumeister
Büro für
Ortsentwicklungs-
und Bauplanung
Leitenhöhe 23
8033 Seefeld-Hechendorf
Telefon 08152770533

gefertigt am: 17. 11. 1967
gezeichnet am: 31. 1. 1969
beschied am: 30. 5. 1969
ergänzt und berichtigt gem. Schreiben des Landratsamtes Fürstfeldbruck
vom 18.10.1989 an 06.11.1989

Die Gemeinde EMMERING
erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der
Fassung der Bekanntmachung vom 8. 12. 1966 (Bd. I S. 2253), Art. 23 der
Gesetzesordnung für den Freistaat Bayern - GO - (BayRS 2020-1-1-D), geän-
dert durch Gesetz vom 21. 11. 1965 (Gbl. S. 677), Art. 91 der Bayerischen
Verordnung - BayVO - (BayRS 2132-1-1) und der Verordnung über die bauliche
Nutzung der Grundstücke - BauNO - in der Fassung der Bekanntmachung vom
15. 9. 1977 (Bd. I S. 1763), zuletzt geändert durch Verordnung vom
19. 12. 1966 (Bd. I S. 2665), diesen Bebauungsplan als

Satzung

A. FESTSETZUNGEN

- Geltungsbereich
a) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
b) Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs den Bebauungsplan "Mitterfeld-West" von Landratsamt Fürstfeldbruck mit Verfügung vom 1. 12. 1970 Nr. 292 II 1-610-5/1 genehmigt und am 9. 1. 1971 öffentlich bekanntgemacht, gem. § 13 BauGB geändert durch den am 30. 6. 1972 als Satzung beschlossen und am 1. 7. 1972 bekanntgemachten Textplan.
- Art der baulichen Nutzung
a) Das gesamte Bauland ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. mit § 4 BauNO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
b) Ausnahmen i.S. des § 4 Abs. 3 BauNO sind unzulässig.
c) Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNO sind, soweit nicht durch Festsetzung 5.c) bis f) eingeschränkt, allgemein zulässig.
- Nah der baulichen Nutzung
a) I innerhalb des Baugrenzgefüges höchstzulässig 1 Vollgeschoss
II innerhalb des Baugrenzgefüges höchstzulässig 2 Vollgeschosse
Auf den 156 mit A und B bezeichneten Reihenhäuser- und Doppelhausgrundstücken werden höchstzulässig 2 Vollgeschosse festgesetzt.
b) GFZ 0,40 Geschosflächenzahl, für alle Grundstücke eine Geschosflächen-Festsetzung in m², festgesetzt als Höchstgrenze für alle Grundstücke des Baugrenzgefüges; z.B. 0,40
Auf den 45 mit A bezeichneten Reihenhäusergrundstücken werden höchstzulässig 160 m² Geschosfläche je Baugrundstück, hiervon in den beiden Vollgeschossen zusammen nicht mehr als 140 m², festgesetzt.
Auf den 12 mit A bezeichneten Reiheneckhausgrundstücken werden höchstzulässig 175 m² Geschosfläche je Baugrundstück, hiervon in den beiden Vollgeschossen zusammen nicht mehr als 155 m², festgesetzt.
Auf den 77 mit B bezeichneten Reihemittelhausgrundstücken werden höchstzulässig 170 m² Geschosfläche je Baugrundstück, hiervon in den beiden Vollgeschossen zusammen nicht mehr als 145 m², festgesetzt.
Auf den 22 mit B bezeichneten Reiheneckhausgrundstücken und den 2 ebenfalls mit B bezeichneten mit Doppelhaushälften bebauten Grundstücken auf Fl.Nr. 279/23 und /24 werden höchstzulässig 185 m² Geschosfläche je Baugrundstück, hiervon in den beiden Vollgeschossen zusammen nicht mehr als 160 m², festgesetzt.
Auf den Grundstücken südlich der Wolfingerstraße, für die eine Geschosflächenzahl festgesetzt ist, ist für Dachräume, die keine Vollgeschosse sind, mindestens ein Drittel der Fläche des Dachgeschosses anzurechnen, wenn sich durch konkrete Planungen nicht ein größerer anzurechnender Anteil ergibt. Für Dachräume, die Vollgeschosse sind, ist die gesamte Geschosfläche anzurechnen.

- Abgrenzung von Baugrundstücken mit unterschiedlichem Maß der Nutzung
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
a) innerhalb des Baugrenzgefüges nur Einzelhäuser zulässig
b) innerhalb des Baugrenzgefüges nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Auf den übrigen, ohne Planzeichen belegten Grundstücken ist, soweit es das jeweilige Baugrenzgefüge erlaubt, Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauung gleichermaßen zulässig.
c) Baulinie
Entlang der Baulinie ist Grenzbebauung zwingend.
d) Baugrenze
Soweit in diesem Bebauungsplan entlang von bestehenden Gebäudefronten Baulinien oder Baugrenzen eingezeichnet sind, ist deren Verlauf durch die bestehenden Außenfronten dieser Gebäude festgesetzt.
e) Anbau von Wintergärten, geschlossenen Wöhlflächenvermehrungen, überdachten Freisitzen o.ä. kann die Genehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde an den garten- und giebelseitigen Fassaden der mit A und B bezeichneten Doppelhaushälften und Reihenhäuser in eingeschossigen Überschreitungen der Baugrenzen bis zu 2,00 m als Ausnahme zulassen. An der Giebelseite sind die Überschreitungen auf höchstens zwei Drittel der Giebelbreite zu beschränken.
An den Giebeln können Überschreitungen der Baugrenzen bis zu 2,00 m auch im Obergeschoss zugelassen werden, wenn die Neubauten über beide Vollgeschosse auf höchstens ein Drittel der Giebelbreite beschränkt werden und ihre Dächer nicht höher als 0,75 m an die Originalhöhe heranreichen. Zur Anbau von Wintergärten, geschlossenen Wöhlflächenvermehrungen, überdachten Freisitzen o.ä. können gartenseitig auch im Obergeschoss an den mit B bezeichneten Gebäuden Überschreitungen der Baugrenzen um höchstens 1 m, d.h. bis zur Vorderkante der vorhandenen Balkonbrüstung zugelassen werden, wenn ihre Breite auf den bestehenden Balken, d.h. auf höchstens 3,50 m, beschränkt bleibt.
Zur Errichtung von wohnseitig offenen, senkrecht gestützten Überdachungen oder geschlossenen erkerartigen Erdschichtausweitungen kann die Genehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde an den einseitigen Fassaden der mit a und b bezeichneten Doppelhaushälften und Reihenhäuser in eingeschossigen Überschreitungen der Baugrenzen bis zu 1,00 m als Ausnahme zulassen, wenn der seitliche Abstand zur Grundstücksgrenze (Baulinie) bzw. zur freien Giebelwand (Baugrenze) auf der Rückfassadenseite 0,40 m und auf der Vorderfassadenseite bei Typ A 1,20 m, bei Typ B 1,50 m nicht unterschritten wird oder als Anbauten in einem 45°-Winkel an der seitlichen Grundstücksgrenze angesetzt werden. Die zulässigkeit von schweren Vorzeichen als untergeordnete Bauteile i.S. des Art. 6 Abs. 3 BayBO bleibt hiervon unberührt.

- Bauliche Gestaltung
a) Die Höhe der Oberkante des Erdschichtaufbaus, gemessen von der Oberkante des nächstliegenden Gel- oder Wasseress, darf 0,40 m nicht überschreiten. Bestehende, höher liegende Erdschichtbauten können niveaugleich erweitert werden.

- Lichtgrößen und Abstraktionen an Gebäuden sind nur in einseitigen Hausgärten mit einer Breite von höchstens 3 m je Grundstück zulässig. Die Zulässigkeit von Kellerabstiegen bleibt hiervon unberührt.
b) Für die Hauptgebäude sind nur mit 35 bis 42° geneigte Dächer zulässig. Garagen müssen, soweit sie nicht mit Flachdächern ausgeführt sind, mit der gleichen Neigung überdeckt werden wie das Hauptgebäude. Die Überdachungen von Wintergärten, geschlossenen Wöhlflächenvermehrungen, Freisitzen o.ä., sowie die unter 4.c) Abs. 4 genannten einseitigen Vorzeichen und sonstigen Anbauten müssen in der gleichen Neigung wie der das Hauptgebäude als Fußboden ausgeführt werden. Ausgenommen hiervon sind allein über den untergeordneten Bauteilen i.S. des Art. 6 Abs. 3 BayBO (kleine Vorzeichen, Erker o.ä.).
c) vorgeschriebene Hauptfirstrichtung
Inwiefern über dem obersten der zulässigen Vollgeschosse sind nur in einer konstruktiven Höhe von max. 0,40 m über Oberkante Geschoshöhe zulässig.
Dachüberstände vor Wänden und offenen Stützkonstruktionen sind mit höchstens 0,40 m auszuführen. Dachüberstände an kleinen Vorbauten und Giebeln sind entsprechend zu verringern. Für die Dachdeckung sind ziergerechte Dächelatten zu verwenden. Vorbächer und Erker können auch mit Kupfer oder Zinkblech gedeckt werden. An das Hauptgebäude angebaute Glashäuser und Wintergärten können mit einer Glas/Metall- oder Glas/Kolzkonstruktion gedeckt werden. Neundachungen auf den mit A und B bezeichneten Reihenhäusern und Doppelhaushälften sind innerhalb einer zusammenhängenden Zeile mit einheitlichem Material auszuführen.
Dachgauben sind bis zu einer Breite von 1,50 m, Zwerchgiebel bis zu einer Breite von 3,00 m zulässig. Der seitliche Abstand zwischen Dachfenstern (Zwerchgiebel, Giebel und Dachflächenfenster) muß mindestens 1,20 m und zum Giebel hin mindestens 3,00 m betragen. Dachgauben ohne Zwischenraum sind zulässig, Dachschneitritte sind unzulässig.
Auf der Dachfläche des Hauptgebäudes sind liegende Dachflächenfenster nur mit einer lichten Glasfläche von gartenseitig höchstens 1,00 m² und straßen- bzw. wohnseitig höchstens 0,75 m² je Fenster zulässig.
Die Glasflächen von liegenden Dachflächenfenstern und Giebeln zusammen dürfen straßen- bzw. wohnseitig insgesamt nicht mehr als 0,25 m² gartenseitig insgesamt nicht mehr als 0,50 m² je angefangene 200 m² Trauflänge betragen.
c) Als Wandmaterial der Hauptgebäude und Garagen ist nur heller Verputz und/oder senkrechte Holzverschalung zugelassen. Größere Bauteile in den Fassaden, wie Gartentore, Balkone und Außentreppeverkleidungen, Pergolen etc. sind mit farbigem bis mittelbraun lackiertem oder in lackiertem Holz auszuführen. Die Verwendung von Zierputz, Keramikverkleidungen, metallenen oder zementgebundenen Fassadenbauteilen sowie von Kunststoffplatten und Glasbausteinen ist unzulässig.
Als sichtbare Bauteile von Wintergärten, Balkonen, Loggien und überdachten Freisitzen ist nur Holz, Glas, Kacheln, Verputz oder lackiertes Eisen sowie dunkel eloxiertes Aluminium zulässig. Flächige Holzverkleidungen sind senkrecht strukturiert anzubringen.
Die oberen Anschlußlinien von Anbauten und Vorbächen sind unterhalb der Fenster- und Balkonbrüstungen sowie der Traufen des Hauptgebäudes in einem Höhenversatz von mind. 15 cm anzusetzen.
Dachrinnen, Abflurbrüche und sonstige Verbleichungen sind in Kupfer, Zinkblech oder dunkel eloxiertem Aluminium auszuführen.

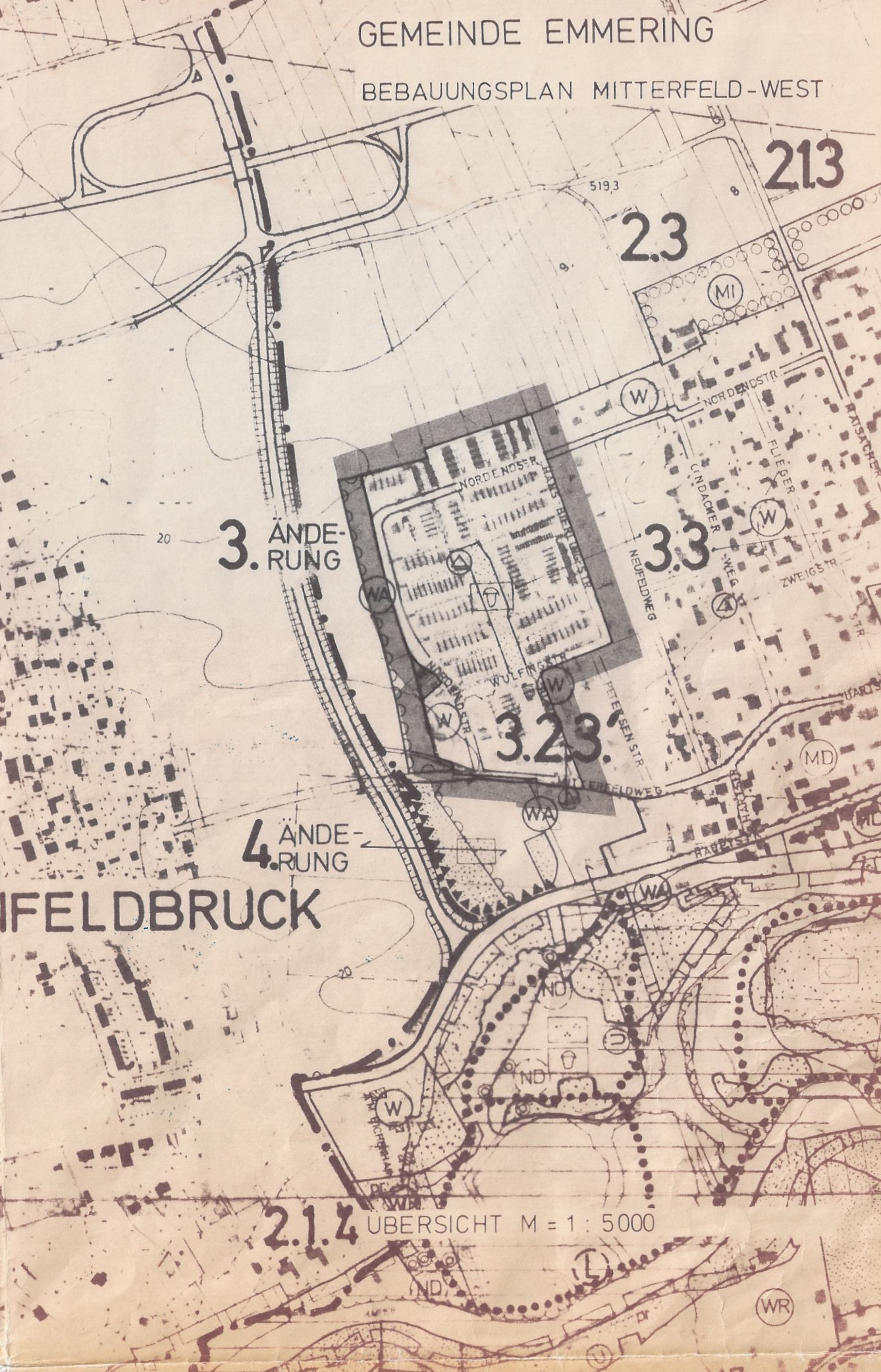
- Werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Gebäude als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNO für Gartengeräte, Gartenzubehör, Fahrräder o.ä. errichtet, darf ihre Grundfläche je Baugrundstück insgesamt nicht mehr als 6 m², hiervon höchstens 4,50 m² als geschlossener Raum, betragen. Sie sind in Holzbauweise mit ziegelgedecktem Pultdach auszuführen, dürfen keine Feuerstellen enthalten und nicht im Vorparterrebereich errichtet werden. Die sich ergebenden Abstandsflächen zur Nachbargebäude sind einzuhalten.
Auf den Grundstücken der mit A und B bezeichneten Gebäuden dürfen diese Gebäude nur in einem 4 m breiten Streifen zwischen 1 und 5 m Abstand von der rückwärtigen Grundstücksgrenze mit zum Hauptgebäude zugewandtem First errichtet werden. Die Firsthöhe dieser Nebenanlagen darf 2,50 m gemessen von der Geländeoberfläche am tiefsten Punkt, nicht überschreiten.
e) Das Abstellen von nicht betriebsbereiten Fahrzeugen aller Art sowie oberirdischen Lagerbehältern für flüssige oder gasförmige Stoffe im Freien ist unzulässig. Wohnwagen dürfen nur so abgestellt werden, daß sie von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche aus gegen Einblick geschützt sind. Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind zu überdecken und gegen Einblick zu schützen.
f) Die Baugrundstücke sind entlang der Straßenbegrenzungslinie, der un- einseitigen privaten Grün- und Verkehrsflächen, der Gemeinschaftsflächen und der Fläche für die Landwirtschaft einzuräumen.
Als Einfriedungen sind nur senkrechte Holzlaten- oder Staketenzäune, an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen auch hinterplanzte Heckenpflanzungen in einer Höhe von höchstens 1,00 m über Geländeoberkante zulässig.
g) uneingefriedete private Grün- und Verkehrsfläche (besetzt/unbesetzt)

- Öffentliche Verkehrsfläche
a) Fahrbahn
Parkbuchse
Parkstreifen
Gehweg
b) nicht befahrbarer Wohnweg (als beschränkt öffentlicher Weg gem. Art. 53 Ziff. 2 BayStVO gewidmet)
c) Straßenbegleitgrün
d) Sichtdreieck mit Angabe der Schenkallänge in Metern: z.B. 25 m x 15 m
Die in Plan eingetragenen Sichtdreiecke sind von Baullinien, Anpflanzungen und Ablagerungen über 1,00 m Höhe, gemessen an angrenzenden Fahrbahnrand, freizuhalten. Bedingt ausgenommen sind einzeln stehende, hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von mind. 2,50 m Höhe.

- Versorgungsanlagen und Garagen
a) Trafostation
b) Fläche für oberirdische Gemeinschaftsgarage
Oberirdische Gemeinschaftsgaragen dürfen nur auf den hierfür bezeichneten Flächen errichtet werden.
Die Lage und Ausführung aller übrigen Garagen richtet sich nach den bauvorschriftlichen Vorschriften. Tiefgaragen jeder Art sind allgemein zulässig.
Zur- und Ausfahrtsrampe zur Gemeinschaftstiefgarage auf Fl.Nr. 279/93
- Ordnung
a) Gemeinschaftsgrünfläche
Parkanlage
Spielfläche, auszubauen gem. DIN 18 034 für 3 bis 6jährige
Spielfläche, auszubauen gem. DIN 18 034 für 6 bis 12jährige
Die "Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 21. 6. 1976 über die Einführung von Kinderspielflächen mit offener Pflanzung" ist zu beachten (MBl. Nr. 7/8 vom 27. 8. 1976).
b) großkroniger Laubbau zu erhalten
großkroniger Ahorn, gem. Flächennutzungsplan zur Umkehrschutzstellung nach Art. 12 BayStättG vorzuschlagen
großkroniger Laubbau zu pflanzen
c) Die unbebauten Flächen der bebauten Wohn- und Garagengrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrfläche oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten. Es sind mindestens 80 viele Büsche zu pflanzen, daß auf je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbau, bei Grundstücken unter 200 m² ein kleinkroniger Laubbau kommt.
d) Die nach diesem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen und Einfriedungen sind in einem Freiflächenutzungsplan mit der Bauart nachzuweisen und bis zur Bekanntheit der Fertigstellung der Gebäude bzw. der An- oder Umbauten auszuführen.
Die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans angepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten.
- Immissionsschutz
Aufgrund der Lage des Flangebietes in der inneren Teilzone C₁ der Lärmenschutzzone C müssen die Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, ein bewertetes Gesamtschalldämmmaß von mindestens 40 dB aufweisen. Fenster müssen mindestens der Forderung der Schallschutzklasse 4 (gem. VDI-Richtlinie 2719) entsprechen.
- Vermauerung

B. HINWEISE
Flurstücknummer; z.B. 279
bestehende Grundstücksgrenze
Auf der Gemeinschaftsfläche Fl.Nr. 279/93 wurde aufgrund der Dienstbarkeitsabstimmung vom 10. 10. 1972 zugunsten der Gemeinde Emmering ein unentgeltliches und zeitlich uneingeschränktes Benutzungsrecht des auf diesem Grundstück befindlichen Kinderspielflächens (bestehend aus ausgebauten Spielflächen für die Altersgruppen der 1 bis 6 und 6 bis 12jährigen), aller übrigen Grünflächen sowie der beiden an den West- und Ostgrenzen verlaufenden Wege als beschränkt persönliche Dienstbarkeit eingetragen.
Für den an der Westseite der Fl.Nr. 279/93 verlaufenden 1,50 m breiten Fuß- und Radweg wurden aufgrund der Dienstbarkeitsabstimmung vom 10. 10. 1972 zugunsten der Gemeinde Emmering Geh- und Fahrrechte eingetragen.
Gemeinschaftsantenne
bestehendes Hauptgebäude
bestehendes Nebengebäude
erhaltenswerter Baumbestand
erhaltenswerter Strauchbestand
Bei der Errichtung von Wintergärten und Nebengebäuden (Gartengerätehäuschen) ist im Bauvertrag Art. 6 Abs. 6 bzw. 7 zu beachten. Hiernach beträgt die Abstandsfläche 5 m vor Wänden, die nicht mindestens Feuerwand sind und die aus brennbaren Baustoffen bestehen. Diese besondere Abstandsflächenforderung braucht bei feuerhemmender (F 30-3) oder feuerbeständiger (F 90 Ab) Ausführung nicht eingehalten werden. Nach Art. 29 Abs. 2 BayBO ist als Abschlußwand von Gebäuden mit einem Abstand bis zu 2,5 m zur Nachbargebäude eine Brandwand zu errichten. Dies bedeutet, daß für die vorgenannten Anlagen bei einem Grenzabstand bis zu 2,50 m eine Brandwand, von 2,50 m bis zu 5,0 m mindestens eine feuerhemmende Ausführung erforderlich wäre. Wie weit bei der Errichtung der Nebenanlagen gemäß 5.d) durch die Baugrenzzuweisung ein Abstand von zulässigen Kinderspielflächen auf den Nachbargrundstück von 5,0 m als gesichert angesehen werden kann (also ob gleichartige Nebenanlagen auf dem Nachbargrundstück außerhalb der Baugrenzen in diesem Sinne als Gebäude zählen), muß im Einzelfall durch die Baugrenzzuweisung entschieden werden.
Das Baugelände liegt im Bauschutzbereich mit Bauhöhenbeschränkung gemäß § 12 Abs. 3 Nr. 1 Luftverkehrsgezet.

Emmering, den 30.5.1969
(1. Bürgermeister) *W. Müller-Diesing*
Seefeld, den 30.5.1969
(Planfertig) *W. Müller-Diesing*



Verfahrensvermerke
1. Der Gemeinderat Emmering hat in der Sitzung vom 26.05.69 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.06.69 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB von 24.05.68 bis 24.06.68 ortsüblich mit gleichzeitiger bestehender Gelegenheit zur Ausübung und Erläuterung öffentlich dargestellt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von 28.06.68 bis 28.07.68 im Rat der Gemeinde öffentlich ausgestellt.
4. Die Gemeinde Mitterfeldbruck hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 26.05.69 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
5. Die Gemeinde Emmering hat den Bebauungsplan am 26.05.69 gemäß § 11 Abs. 1 BauGB 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 4 der Zusatzbestimmungen zum BauGB an den Gemeinderat bekanntgemacht (§ 12 Satz 1 BauGB). Der Bebauungsplan ist demnach nach § 12 Satz 1 BauGB in Kraft getreten. Auf die Rechtsverhältnisse des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.
Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Gemeinde während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.
6. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 20.11.69 ortsüblich durch Niederlegung in der Gemeindeverwaltung und Hinweis auf die Niederlegung durch Anschlag an den Gemeinderat bekanntgemacht worden (§ 12 Satz 1 BauGB). Der Bebauungsplan ist demnach nach § 12 Satz 1 BauGB in Kraft getreten. Auf die Rechtsverhältnisse des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.