

Gemeinde **Emmering**
Lkr. Fürstfeldbruck

Bebauungsplan Nr. 1031
Leitenfeldweg-Süd

1. Änderung

Planfertiger Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München
Tel. 089-539802-0 email: pvm@pv-muenchen.de
Az.: 610-41/2-40a Bearb.: Praxenthaler

Plandatum 14.05.2013 (Vorentwurf)
18.09.2013 (Entwurf)



Die Gemeinde Emmering erlässt aufgrund §§ 2, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch -BauGB-, Art. 81 Bayerische Bauordnung -BayBO- und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- diesen Bebauungsplan als

Satzung.

Die hier vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1031 ersetzt innerhalb ihres räumlichen Geltungsbereichs den bisherigen Bebauungsplan Nr. 1031 Leitenfeldweg-Süd in der Fassung vom 08.04.2003.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich und Gebietsabgrenzung

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2  Abgrenzung von Art und Maß der baulichen Nutzung



2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 **WR** Reines Wohngebiet gemäß § 3 Abs. 1 BauNVO
Die in § 3 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen sind nicht zulässig.
- 2.2 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO.
Läden-, Schank- und Speisewirtschaften sowie die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen sind nicht zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 **GR 150** Max. zulässige Grundfläche in qm, z. B. höchstens 150 qm.
- 3.2 Die max. zulässige Grundfläche gemäß Festsetzung 3.1 darf durch die Grundflächen von Balkonen, Außenterrassen und Terrassen um max. 25 % überschritten werden.
- 3.3 Die max. zulässige Grundfläche gemäß Festsetzung 3.1 darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO im WA um max. 80% und im WR um max. 150% überschritten werden. Die Zufahrten für die Gebäude im WR sind zu den Grundflächen des WR zu zählen.




- 3.4 **WH 6,5** Max. zulässige Wandhöhe, z.B. 6,5 m
FH 11,0 Max. zulässige Firsthöhe, z.B. 11,0 m
Die Wandhöhe wird von der natürlichen Geländeoberkante oder der vom Landratsamt festgelegten Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt Außenwand / Oberkante Dachhaut (traufseitig) gemessen.
Die Firsthöhe wird von der natürlichen oder der vom Landratsamt festgelegten Geländeoberkante gemessen.



- 3.5 Im WR darf die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens max. 35 cm über der Höhe des nördlich gelegenen Straßenniveaus (Leitenfeldweg) liegen.
- 3.6 Sockel sind im WR bis zu einer Höhe von max. 30 cm zulässig.
- 4 Bauweise
- 4.1  Baugrenze
- 4.2  Nur Einzelhäuser zulässig
- 4.3 Auf den Grundstücken Fl.Nr. 1049/11 und 1049/3 sowie auf den Grundstücken Fl.Nr. 1053/12 und 1053/11 ist an die gemeinsame Grundstücksgrenze anzubauen.
- 4.4 Die Abstandsflächen nach Art. 6 Bayerischer Bauordnung sind einzuhalten.

5 Zahl der Wohnungen
Im WA sind je Einzelhaus max. zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte eine Wohnung zulässig. Im WR ist je Wohngebäude eine Wohnung zulässig.

- 6 Bauliche Gestaltung
- 6.1 Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit mittigem First zulässig. Der First ist über die längere Seite des Hauptbaukörpers zu legen.
- 6.2 **DN 40°** Max. zulässige Dachneigung, z. B. 40°
DN 35°-40° Zulässige Dachneigungen, z. B. 35° bis 40°
Im WA sind bei Wandhöhen bis max. 3,80 m auch Dachneigungen von 50° bis 53° zulässig, wenn eine max. Firsthöhe von 7,00 m nicht überschritten wird.
- 6.3 Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig.
Je Dachfläche sind bei Einzelhäusern bis zu zwei Gauben und bei Doppelhaushälften eine Gaube zulässig. Die Breite der Gauben darf max. 1,8 m betragen. Die Gauben müssen untereinander und zur Giebelwand einen Abstand von mindestens ihrer eigenen Breite haben.
Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 6.4 Doppelhaushälften sind profilgleich auszubilden und hinsichtlich ihrer Dächer und Außenwände einheitlich zu gestalten.

- 7 Erschließung
- 7.1 Die Erschließung der Gebäude im WR muss direkt vom Leitenfeldweg aus erfolgen. Ausgenommen sind nur die Grundstücke Fl.Nr. 1053/12 und 1053/11: Hier erfolgt die Zufahrt über die Fl.Nr. 1053/10. Die Zufahrten zu den Gebäuden des WR sind in einer Breite von 3,5 m zu errichten.

- 7.2  Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Fl.Nr. 1053/12 und 1053/11
- 8 Garagen, Stellplätze, Vorflächen und Nebenanlagen
- 8.1 Je Wohnung sind bis zu einer Wohnfläche von 80 qm ein Stellplatz, darüber hinaus zwei Stellplätze nachzuweisen. Aufstellflächen vor Garagen und Stellplätzen zählen nicht als eigener Stellplatz.
- 8.2 Garagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, soweit nicht andere Festsetzungen dem entgegenstehen. Die zu den Gebäuden des WR gehörenden Garagen und Stellplätze sind in der nördlichen Hälfte des WR zu errichten.
- 8.3 Für freistehende Garagen sind Dachneigungen von 10° bis 20° zulässig. An das Hauptgebäude angebaute Garagen dürfen die Dachneigung des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
- 8.4  Stellplätze, Garagen / Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb der markierten Fläche nicht zulässig.
- 8.5 Gartengerätehäuser außerhalb der Bauräume sind bis max. 9 qm pro Baugrundstück zulässig.
- 9 Einfriedungen
- 9.1 Entlang des Leitenfeldwegs sind nur Holzzaune mit senkrechter Lattung zulässig. In den übrigen Bereichen sind Holzzaune mit senkrechter Lattung oder hinterpflanzte Maschendrahtzaune zulässig.
- 9.2 Für alle Einfriedungen wird eine max. Höhe von 1,10 m über OK Gehweg bzw. natürlichem Gelände festgesetzt.
- 9.3 Einfriedungen sind sockellos und mit mind. 10 cm Bodenfreiheit auszuführen. Hier-von ausgenommen sind die Einfriedungen entlang des Leitenfeldwegs.
- 10 Grünordnung
- 10.1  Zu erhaltender Gehölzbestand
- 10.2 Es ist mindestens ein naturreaumtypischer Laubbaum oder ein Obstbaum-Hochstamm pro 250 qm Grundstücksfläche anzupflanzen. Entlang des Leitenfeldwegs ist im Bereich der Garagenzufahrt mindestens ein naturreaumtypischer Laubbaum pro Grundstück zu pflanzen; dieser kann auf die Gesamtzahl angerechnet werden.
- 10.3 Für geschnittene Hecken sind nur naturreaumtypische Laubgehölze zu verwenden; zulässig ist eine Höhe von max. 1,50 m.
- 10.4 Stellplätze und Zufahrten zu den Garagen sind wasserdurchlässig auszubilden.

- 11 Abgrabungen und Aufschüttungen sind nicht zulässig.
- 12 Im WR ist die Geländeoberfläche so zu gestalten, dass keine Stützmauern erforderlich werden.
- B Hinweise
- 1  Bestehende Grundstücksgrenze
- 2 **1051/5** Flurstücksnummer (z. B. 1051/5)
- 3  Vorhandenes Haupt- und Nebengebäude
- 4 Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
- 5 Die Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers sollte im Bereich der neu zu errichtenden Gebäude in Versickerungsanlagen flächenhaft über die belebte Bodenzone erfolgen.
- 6 Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt zu beantragen.
- 7 Gegen gegebenenfalls auftretendes Grund-, Schicht- und Regenwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern. Insbesondere sollten die Keller als wasserdichte Wannen ausgebildet werden. Bei der Sicherung sind vor allem auch Lichtschächte, Außentreppe, Kellerfenster und Türschwellen (mindestens 20 cm über Gelände) als Eintrittswege für Hochwasser zu berücksichtigen.
- 8 Zu Tage tretende archäologische Bodenfunde sind dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu melden.
- 9 Für jeden Bauantrag ist ein Freiflächenplan mit folgenden Eintragungen vorzulegen: Zufahrt, Zaun, Begrünung; bei Vorhaben innerhalb des WR ist zusätzlich der Geländeverlauf darzustellen.
- Kartengrundlage: Digitale Flurkarte
- Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Gemeinde: Emmering, den
(Dr. Michael Schanderl, Erster Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

- 1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am gefasst und am ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 13 a BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 1 BauGB).
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom aufgefordert, bis zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom Stellung zu nehmen (§ 13 a BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 1 BauGB).
Die öffentliche Auslegung des vom Ausschuss für Planung, Bau und Wasserwerk am gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 13 a BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB).
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom aufgefordert, bis zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom Stellung zu nehmen (§ 13 a BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB).
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom wurde vom Ausschuss für Planung, Bau und Wasserwerk am gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).
Emmering, den
(Siegel) (Dr. Michael Schanderl, Erster Bürgermeister)
- 2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).
Emmering, den
(Siegel) (Dr. Michael Schanderl, Erster Bürgermeister)

Übersicht (Ausschnitt aus dem FNP, M 1:5.000)

