

Gemeinde Emmering Landkreis Fürstentfeldbruck



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1225 „Seniorenzentrum östlich der Estinger Straße“

Datum: 16.12.2014, 20.01.2015 erg. gem. Beschluss am 21.01.2015, 17.03.2015

Planverfasser: Frank Bernhard REIMANN
Dipl.-Ing. Univ. Architekt+Stadtplaner
Stadelbergerstraße 24a, 82256 Fürstentfeldbruck
Tel: 0 81 41 - 4 25 73

Präambel:

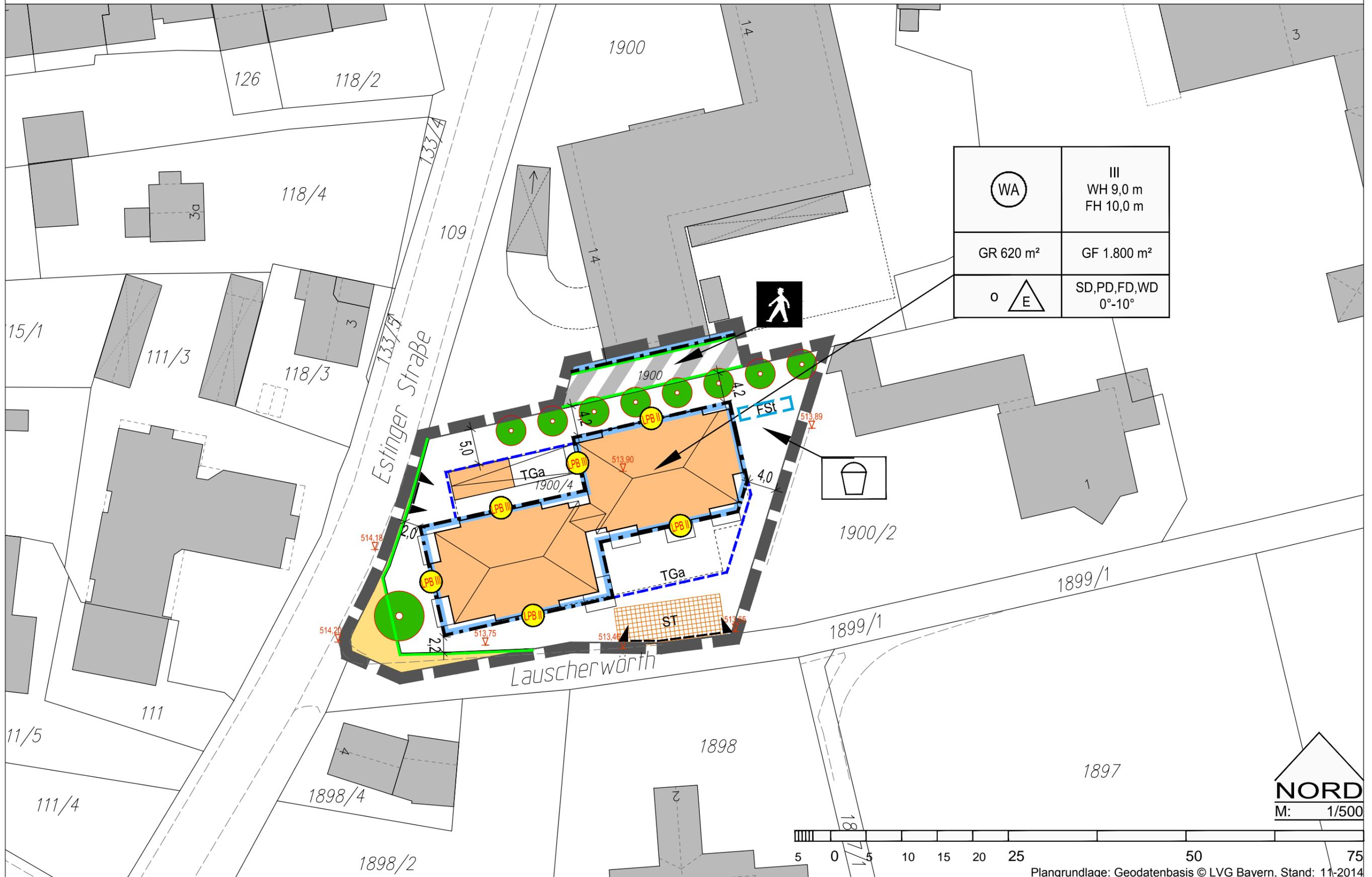
Die Gemeinde Emmering erlässt gemäß
§ 1 Abs. 8, § 2 Abs. 1 sowie § 9 und § 13a des Baugesetzbuches - BauGB - i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796),
Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) und
der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
diesen qualifizierten Bebauungsplan (gemäß § 30 Abs. 1 BauGB) als

SATZUNG.

Inhalt:

	Planzeichnung i.d.F. vom 17.03.2015
A	Festsetzungen durch Plan
B	Geänderte und ergänzte Festsetzungen durch Text
C	Ergänzte nachrichtliche Übernahme
D	Verfahrensvermerke

A PLANZEICHNUNG i.d.F. 17.03.2015

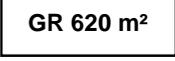
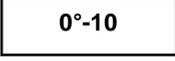


WA	III WH 9,0 m FH 10,0 m
GR 620 m²	GF 1.800 m²
o E	SD,PD,FD,WD 0°-10°

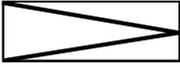
A Geänderte und ergänzte Festsetzungen durch Zeichen**1.0 Art der baulichen Nutzung**

- 1.2  Allgemeines Wohngebiet, gem. § 4 BauNVO

2.0 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1a  Zulässige Grundfläche, hier GR 620 m²
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Balkonen um insgesamt bis 80 m² überschritten werden.
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlage bis zu einer Gesamtgrundfläche von 1.135 m² überschritten werden.
- 2.2a  Geschossfläche, als Höchstmaß, hier GF 1.800 m².
Die Fläche von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen bleibt bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.
- 2.3a  Zahl der Vollgeschosse¹ als Höchstmaß, hier drei Vollgeschosse
- 2.4a  Die maximale traufseitige Wandhöhe wird festgesetzt auf 9,0 m
Die traufseitige Wandhöhe wird gemessen vom 513,9 m ü.NN (unterer Bezugspunkt bezogen auf Meter über Normalnull) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (oberer Bezugspunkt).
- 2.5a  Die maximale Firsthöhe wird festgesetzt auf 10,0 m
Die Firsthöhe wird gemessen vom 513,9 m ü.NN (unterer Bezugspunkt bezogen auf Meter über Normalnull) bis zur Oberkante First (oberer Bezugspunkt).
- 2.6a WA: GH max. Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis maximal 1,0 m zulässig.
- 2.7 Dachformen:
 Zulässige Dachformen: Satteldach (SD), Pultdach (PD), Flachdach (FD), und Walmdach (WD).
- 2.8a  Zulässige Dachneigung: 0°-10°
- 3.0 Grenzen, Bauweise, Baugrenzen**
- 3.1a  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes
- 3.3  offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
- 3.3a  nur Einzelhäuser zulässig
- 3.4  Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
Bis auf die Baugrenzen, die der „öffentlichen Fußwegefläche“ (Norden) zugewandt ist, dürfen die Baugrenzen auf max. 2/3 der Fassadenlänge mit nicht überdachten Balkonen bis zu einer Tiefe von 2,0 m und einer Breite von max. je 4,5 m überschritten werden.
- 3.5a  Baugrenze für überdachte Fahrradstellflächen
- 3.6  Umgrenzung von Flächen für die Tiefgarage

¹ Vollgeschoss im Sinne von Art. 2 Abs. 5 der bis zum 31.12.2007 geltenden Fassung der BayBO

3.6a  Tiefgaragenrampe, diese ist ab einer Höhe von 1,5 m mit einem transparentem Schutzdach (z.B. Glas) zu versehen.

3.7 Nutzungsschablone

WA = Art der baul. Nutzung	Z = Zahl der Vollgeschosse WH = Wandhöhe FH = Firsthöhe
GR = Grundfläche	GF = Geschossfläche
o = offene Bauweise	zulässige Dachform / Dachneigung
E = nur Einzelhäuser zulässig	SD = Satteldach PD = Pultdach FD = Flachdach WD = Walmdach

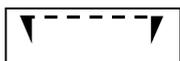
3.8  Spielplatz

4.0 Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

4.2  Straßenbegrenzungslinie

4.3  öffentliche Fußwegfläche

4.3a  öffentliche Verkehrsfläche

4.4  Einfahrtsbereich

6.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

6.1a  Pflanzung von kleinkronigem Baum (Ordnung/Wuchskl. 3),
Durchm. Krone = 3,0 m, Höhe = 3,5 m.
Die Bäume können parallel der öffentlichen Fußwegefläche um bis zu 3 m verschoben werden.
Festgelegte Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3xv., Stammumfang = 12-14 cm

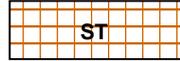
6.1b  Pflanzung von mittelgroßem Baum (Ordnung/Wuchskl. 2),
Durchm. Krone = 6,0 m, Höhe = 8,0 m.
Die Bäume können entlang der „Estinger Straße“ um bis zu 5 m verschoben werden.
Festgelegte Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3xv., Stammumfang = 16-18 cm

7.0 Sonstige Darstellungen als Hinweise, jedoch nicht als Festsetzungen

7.1  Bestand Hauptgebäude mit Hausnummer, hier Nr. 14

7.2  Bestand Nebengebäude

7.4  Geplante Gebäude, mit Balkon

7.5  Geplante Stellplätze

7.6  Flurstücksgrenze

7.11  Flurstücksnummer

7.12  Flur-, Straßen- bzw. Nutzungsbezeichnung, hier z.B. Estinger Straße

7.13  Bestehender Höhenpunkt, hier z.B. 513,75 m ü.NN

- 7.14 Im Lärmpegelbereich III wird empfohlen, für Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Einzimmerappartements) schallgedämmte Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die ein Lüften der Räume ermöglichen, auch ohne das Fenster zu öffnen (wie z. B. ein in den Fensterrahmen integrierter Schalldämmlüfter).

8.0 Lärmschutz/Schallschutz

- 8.1  Lärmpegelbereiche, hier z.B. Lärmpegelbereich III (LPB III)
Die Außenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume im Sinne der DIN 4109² müssen die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach den Tabellen 8 der DIN 4109 für den Lärmpegelbereiche erfüllen.

B Geänderte, ergänzte und entfallende Festsetzungen durch Text

Dieser Bebauungsplan ersetzt mit seinen geänderten und ergänzten Festsetzungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung den Bebauungsplan „Seniorenzentrum an der Estinger Straße“ i.d.F. vom 09.10.2012. Im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Seniorenzentrum östlich der Estinger Straße“ weiter.

1.0 Bauliche Gestaltung

- 1.1 Gebäudesockel, Geländemodellierung
Für Aufschüttungen und Abgrabungen vgl. die Einzelfestlegungen unter Punkt Ziffer A 2.6a.
An die Nachbargrenzen ist das Gelände anzupassen, oder flach zu verziehen.
- 1.4 Dachaufbauten (Gauben, Quergiebel und Aufbauten für technische Einrichtungen)
WA: Dachaufbauten (Gauben, Quergiebel), Dacheinschnitte (Freisitze etc.) sind nicht zulässig.
WA: Dachaufbauten für technische Einrichtungen (z.B. Aufzugsüberfahrt) sind zulässig sind jedoch in der Höhe auf das technisch erforderliche Maß zu begrenzen.
Anlagen zur Solarnutzung mit entsprechenden Dachkollektoren sowie Photovoltaikanlagen sind allgemein zulässig.
- 1.5 **entfällt**
- 1.6a Die Außenfassaden des dritten Geschosses müssen:
– mit einem Materialwechsel (z.B. Holz, Glas, Metall, Faserplatten, etc.) oder
– farblich abgesetzten gegenüber der Fassade der darunter liegenden Geschosse deutlich abgesetzt
werden oder das dritte Geschoss wird als Staffelgeschoss ausgebildet.

1.8 **entfällt**

2.0 Stellplätze, Carports, Garagen und Nebengebäude

- 2.2 Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze wird im WA wie folgt geregelt:
– für Wohnungen bis 70 m² Wohnfläche³ je 1 Stellplatz,
– für Wohnungen über 70 m² Wohnfläche je 1,5 Stellplätze,
– für Büro- und Praxisräume je 25 m² HNF⁴ je 1 Stellplatz und
– weitere Nutzungen richten sich nach der Anlage zur GaStellV⁵.
- 2.3 **entfällt**
- 2.9 Zulässigkeit von Nebenanlagen
Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig, jedoch nur in der Größenordnung der verfahrensfreien Bauvorhaben-gemäß Art. 57 BayBO.
Nebengebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

² **DIN 4109:** „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe: 1989-11, Beuth Verlag Berlin; AllIMBl.1991 S.220

³ gemäß: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung **WoFIV**) i.d.F. vom 25.11.2003 (BGBl. I S 2346)

⁴ **HNF**=Hauptnutzflächen nach DIN 277-2 „Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau Teil 2: Gliederung der Netto-Grundfläche“, Ausgabe: Februar 2005, Beuth Verlag Berlin

⁵ **GaStellV:** Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30.11.1993 (GVBl. S 910, BayRS 2132-1-4-I), zuletzt geändert durch § 2 der Verordnung zur Änderung der Feuerungsverordnung und weiterer Rechtsverordnungen vom 08.07.2009 (GVBl. Nr. 13 S. 332)

3.0 Grünordnung und Freiraumgestaltung**3.2 Einfriedungen**

Als Einfriedung sind Zäune und Hecken bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Terrassentrennwände sind bis zu einer Höhe von 2,0 m und einer Länge von 4,0 m zulässig.

3.2a In einem 5 m tiefen Bereich der Fl.-Nr. 1900/4, gemessen von der nördlichen Grundstücksgrenze aus, sind Einfriedungen nicht zulässig.**3.3 Bepflanzung**

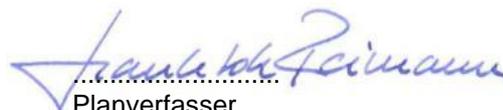
Bepflanzung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke ausschließlich mit heimischen Laub- und Blütenesseln. Für die Baueingabe ist ein Freiflächengestaltungsplan auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes einzureichen.

3.4 entfällt**C Ergänzte nachrichtliche Übernahmen**

Aufgrund der Nähe zum kartierten Bodendenkmäler (D-1-7833-0103 „Siedlung und Reihengräber des frühen Mittelalters“) und der über 1000-jährigen Siedlungsgeschichte muss bei Bauvorhaben und Erdarbeiten im Geltungsbereich der 1. Änderung eine Erlaubnis gemäß Art. 7 DSchG eingeholt werden.

Emmering, den 24. März 2015

.....
Gemeinde Emmering
Dr. Michael Schanderl
1. Bürgermeister


.....
Planverfasser
Frank Reimann
Architekt+Stadtplaner

D Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 28.10.2014 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1225 „Seniorenzentrum östlich der Estinger Straße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.12.2014 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs.1 BauGB).

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen, allerdings wurde der Öffentlichkeit in der Zeit vom 29.12.2014 bis einschließlich 13.01.2015 die Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten (Ersatzbeteiligung nach § 13a Abs. 3 BauGB).

Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.01.2015 erg. gem. Beschluss am 20.01.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.02.2015 bis 06.03.2015 beteiligt.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.01.2015 erg. gem. Beschluss am 21.01.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.02.2015 bis 06.03.2015 öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Emmering hat mit Beschluss des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 17.03.2015 die 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.03.2015 als Satzung beschlossen.

Emmering, den 24. März 2015

.....
Dr. Michael Schanderl
1. Bürgermeister



2. Ausgefertigt
Emmering, den 24. März 2015

.....
Dr. Michael Schanderl
1. Bürgermeister



3. Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 25.03.2015 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist damit in Kraft getreten.

Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes und die Begründung liegt bei der Gemeinde Emmering während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Emmering, den

.....
Dr. Michael Schanderl
1. Bürgermeister

