

G e m e i n d e E m m e r i n g

Landkreis Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 1204 als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

„Brucker Straße / Tonwerkstraße“

Planverfasser

Architekten

Bis 30.06.2011

werkraum architekten + stadtplaner

Manfred Schrödl - Architekt

Andreas Stammberger - Architekt

Thomas Wild - Architekt + Stadtplaner

Jutta Heinkelmann - Architektin + Stadtplanerin

Barbara Stammberger - Architektin

Leonhardplatz 2

82256 Fürstenfeldbruck

Ab 01.07.2011

Heinkelmann Wild Architekten und Stadtplaner

Jutta Heinkelmann Thomas Wild

Ferdinand-Feldigl-Straße 26

82256 Fürstenfeldbruck

Landschaftsarchitekt

Büro Freiraum

Johann Berger

Landschaftsarchitekt BDLA

Oberer Graben 3a

85354 Freising

Datum

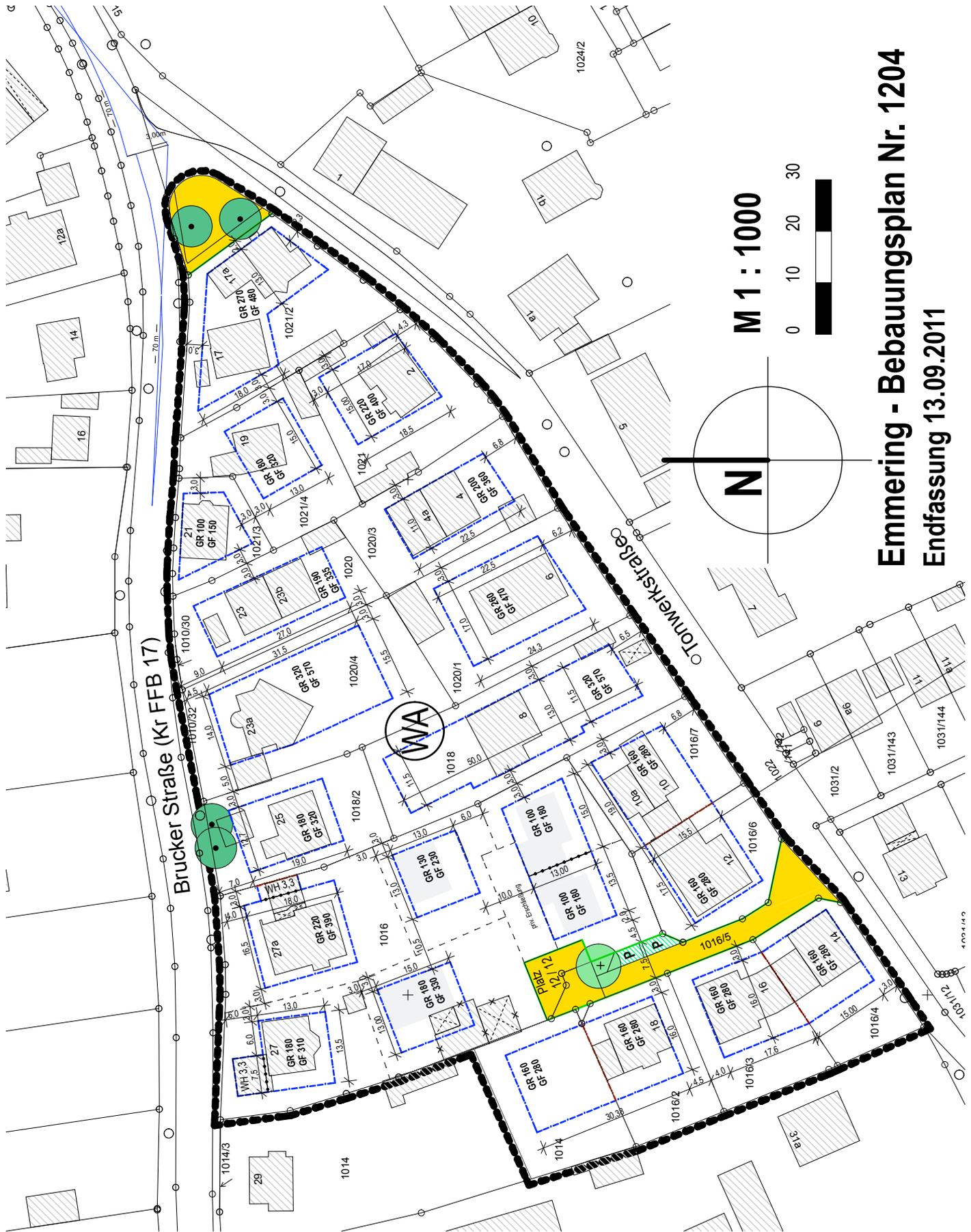
Vorentwurf vom 26.01.2011

Entwurf vom 22.03.2011

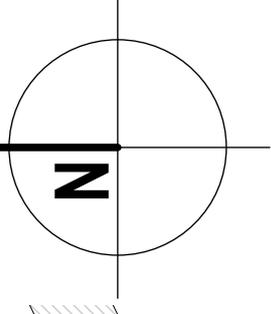
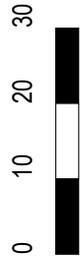
Planfassung vom 13.09.2011



Übersicht M 1 : 5000
Emmering - Bebauungsplan Nr. 1204



M 1 : 1000



Emmering - Bebauungsplan Nr. 1204
Endfassung 13.09.2011

Gemeinde Emmering

Bebauungsplan Nr. 1204

Satzungspräambel

Die Gemeinde Emmering erlässt gemäß § 2 Abs.1 und §§ 9, 10 und 13a Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 G v. 31.7.2009 (BGBl. I S. 2585), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch das Zweite Bayerische Gesetz zur Anpassung des Landesrechts an den Euro vom 24.04.2001 (GVBl. S. 140), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 25.02.2010 (GVBl. S. 66) und der Verordnung über die Bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), diesen Bebauungsplan als

Satzung

Der Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches alle Festsetzung und Änderungen des früheren Bebauungsplanes Nr. 723 „Brucker Straße / Tonwerkstraße“.

A. Festsetzungen (Planzeichen und Text)

1. Geltungsbereich und Gebietsabgrenzungen

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 1.2  Abgrenzung von Maß der baulichen Nutzung

2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1  Der Geltungsbereich wird nach § 9 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO als „**Allgemeines Wohngebiet**“ (**WA**) festgesetzt.
- 2.2 Nicht zulässig sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 1 bis 5 aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Grundflächen

- 3.1.1 **GR 150** Die max. zulässige Grundfläche ist in der Planzeichnung angegeben, z.B. 150 m²
- 3.1.2 Die max. zulässige Grundfläche darf für Balkone, Terrassen, Wintergärten, Kellertreppen und Vordächer um max. 25% überschritten werden.
- 3.1.3 Die zulässige Grundfläche pro Grundstücksfläche darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß werden zugelassen.

3.2 Geschossfläche

GF 320 Die max. zulässige Geschossfläche ist in der Planzeichnung angegeben, z.B. 320 m²

3.3 Wand- und Firsthöhe

3.3.1 Die maximale Wandhöhe beträgt **6,50 m**

3.3.2 **WH 3,3** Von der max. Wandhöhe abweichende max. zulässige Wandhöhe

3.3.3 Die maximale Firsthöhe beträgt **11,0 m**

3.4.3 Bezugspunkt für das Maß der Wand- bzw. Firsthöhe ist die mittlere Höhe der Straßenbegrenzung am jeweiligen Grundstück. Die Wandhöhe ist am traufseitigen Schnittpunkt der Außenwandflucht mit der Oberkante Dachhaut zu messen.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Baulinien, Baugrenzen

4.1.1  Baugrenze

4.1.2  Baulinie

4.1.3 Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß wird im Bereich der Baugrenzen zugelassen.

4.2 Abstandsflächen

4.2.1 Die Abstandsflächenregelungen gemäß Art. 6 BayBO sind anzuwenden.

4.2.2 Liegen Baugrenzen näher als 3 m Abstand zur Grundstücksgrenze von öffentlichen Verkehrsflächen, so dürfen die Gebäude dort errichtet werden, solange die BayBO eingehalten wird (Abstandsfläche bis Straßenmitte).

4.2.3 Werden mehrere Baukörper in einem Bauraum errichtet, kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde eine Unterschreitung der Abstandsflächen gemäß Art. 63 Bayerischer Bauordnung zwischen den Baukörpern als Abweichung zulassen.

5. Bauliche Gestaltung

5.1 Baukörper

5.1.1 Die Tiefe des Hauptbaukörpers (Giebelfassade), ohne untergeordnete Bauteile und Anbauten, darf in allen Geschossen 11,0 m nicht überschreiten.

5.1.2 Die max. zulässige Gebäudelänge je Hauptbaukörper wird auf 16 m festgesetzt.

5.1.3 Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss darf max. 50 cm über der Bezugshöhe (vgl. Festsetzung 3.4.3) liegen.

5.1.4 Lichtgräben und Abgrabungen an Gebäuden sind nur im eingefriedeten Gartenbereich zulässig. Hiervon unberührt bleiben Kelleraußentreppen. Aufschüttungen über 50 cm sind unzulässig.

- 5.1.5 Erker dürfen nur aus einer Trauf- oder Giebelwand, nicht aber aus einer Gebäudeecke heraustreten. Ihre Größe ist auf das Maß eines untergeordneten Bauteils zu beschränken entsprechend BayBO.

5.2 Dächer

- 5.2.1 Für die Hauptbaukörper werden Sattel- und Walmdächer festgesetzt. Pultdächer können ausnahmsweise zugelassen werden. Bei Anbauten, Garagen und Nebengebäuden sind auch Pultdächer und begrünte Flachdächer zulässig.
- 5.2.2 Die zulässige Dachneigung beträgt 20° bis 48° sowie für die im Einzelfall zulässigen Pultdächer 10° bis 30°. Bei Garagen und Nebenanlagen darf die Dachneigung die des Hauptgebäudes nicht überschreiten, Pultdächer sind mit 10° bis 30° Dachneigung zulässig.
- 5.2.3 Als Dachdeckung sind nur harte Bedachungen in Grau-, Braun- oder Rottönen zulässig.
- 5.2.4 Dacheinschnitte sind nur auf den Straßen abgewandten Gebäudeseiten zulässig.
- 5.2.5 Dachgauben und Zwerchgiebel sind nur ab einer Mindestdachneigung von 35° zulässig. Die Summe der Breiten von Dachgauben und Zwerchgiebeln darf ein Drittel der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der seitliche Abstand zwischen Zwerchgiebel und Gaube muss zueinander und zum Ortgang hin mindestens 1,50 m betragen. Die Firsthöhe von Gauben und Zwerchgiebeln muss mindestens 0,75 m unter dem First des Hauptbaukörpers liegen.

5.3 Gestaltung

Für Dachdeckungen und Fassaden sind grelle Farbtöne und spiegelnde Materialien mit Ausnahme von Glasflächen unzulässig.

6. Verkehrsflächen

- 6.1  Straßenbegrenzungslinie
- 6.2  Öffentliche Verkehrsfläche
- 6.3  Öffentliche Parkfläche (Besucherparkplätze)
Beläge sind versickerungsoffen auszuführen.

7. Ver- und Entsorgung

Mobilfunkanlagen sind unzulässig gem. § 1 (6) und (9) und § 14 (2) Satz 2 BauNVO.

8. Garagen, Stellplätze

- 8.1 Garagen und Carports sind innerhalb der Bauräume sowie als grenzständige oder grenznahe Garagen gemäß Art. 6 Abs. 9 BayBO zulässig, soweit andere Festsetzungen dem nicht entgegenstehen.
- 8.2 Bei Garagen ist zur Grundstücksgrenze an öffentlichen Verkehrsflächen ein Grenzabstand von mindestens 5,0 m einzuhalten, bei seitlicher Zufahrt in die Garage mindestens 2,5 m.

- 8.3 Je Wohneinheit sind bei Ein-, Doppel- und Zweifamilienhäusern sowie Reihenhäusern zwei Stellplätze zu erstellen. Für Wohnungen sind bis zu einer Wohnfläche von 80 m² ein Stellplatz, darüber hinaus zwei Stellplätze nachzuweisen.
- 8.4 Zufahrten zu Garagen sowie offene Stellplätze sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
Der Kreisstraße / Brucker Straße darf kein Oberflächenwasser aus den Einfahrtsbereichen zugeführt werden, ein entsprechendes Gegengefälle oder Entwässerungseinrichtungen sind vorzusehen.

9. Nebenanlagen § 14 BauNVO

- 9.1 Müllsammelstellen und Flächen für Abfallbehälter sind einzuhausen und zu begrünen. Stellflächen für Mülltonnen im straßennahen Bereich sind in die Einfriedung zu integrieren, so dass die Einfriedung straßenseitig durchläuft.
- 9.2 Die Fläche von Gartenhäuschen (Nebenanlagen) darf max. 9,0 m² betragen, ihre Firsthöhe max. 2,50 m. Es sind nur Konstruktionen aus Holz, extensiv begrünte Flachdächer bzw. flach geneigte Pult- und Satteldächer mit einer Dachneigung bis 20° zugelassen.

10. Einfriedungen

- 10.1 Die Einfriedung von Zufahrten für Garagen und Stellplätze zur öffentlichen Verkehrsfläche ist nicht zulässig. Bei Zufahrten, die länger als 5 m sind, ist eine Einfriedung bei Aussparen des Stauraumes möglich.
- 10.2 An allen den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Grundstücksgrenzen sind ausschließlich Lattenzäune ohne Sockel von 1,00 m bis max. 1,20 m zulässig, in den übrigen Bereichen auch hinterpflanzte Maschendrahtzäune bis max. 1,2 m oder Hecken und Gehölzstreifen. Die Bodenfreiheit muss mind. 10 cm betragen.
- 10.3 Die Höhe von Einfriedungen einschließlich Hinterpflanzungen zu öffentlichen Verkehrsflächen an der Kreisstraße (Brucker Straße) darf in den Einfahrtsbereichen aus Verkehrssicherheitsgründen nicht höher als 1,0 m über Einfahrtsniveau sein.

11. Grünordnung

11.1 Planzeichen

- 11.1.1  Private Freifläche
- 11.1.2  Baum, zu erhalten
- 11.1.3  Baum 1. Ordnung, neu zu pflanzen, vorgeschlagener Standort

11.2 Baumschutz und Gehölzpflanzung

Die durch Planzeichen festgesetzten Neupflanzungen sowie der zu schützende Baumbestand sind zu pflegen und vor Beschädigungen zu schützen. Ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen.

Es gelten die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die „Verordnung der Gemeinde Emmering über den Schutz des Bestandes an Bäumen (Baumschutzverordnung)“, in Kraft getreten am 01.01.1988. Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,50 m Entfernung von unterirdischen Versorgungseinrichtungen (Energie- und Wasserversorgung, Fernmeldeleitungen etc.) gepflanzt werden (DIN 18920). Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, ist der Einbau von Schutzmaßnahmen erforderlich, um die Baumwurzeln von den Versorgungsleitungen fernzuhalten.

11.2.1 Baumbestand

Der auf den Grundstücken vorhandene Baumbestand unterliegt der Baumschutzverordnung der Gemeinde Emmering. Bei Verlust ist gleichwertiger Ersatz entsprechend der Pflanzgrößenfestsetzung zu leisten.

Die beiden größeren Birken an der Brucker Straße und der Baumbestand in der öffentlichen Grünfläche sind bei Verlust mit langlebigen Laubbäumen zu ersetzen Winter-Linde (*Tilia cordata*) 3xv, mB, StU 20-25.

11.2.2 Baum- und Gehölzpflanzungen

Bei zu pflanzenden Bäumen sind die festgesetzten Qualitäten zu verwenden.

Wo erforderlich, ist ein stabiler Anfahrerschutz vorzusehen.

Pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein Baum 2. / 3. Ordnung oder ein Obstbaum zu pflanzen. Bestehende und in der Planzeichnung festgesetzte Bäume sind hierauf anzurechnen.

Im Bereich des Wendehammers wird ein Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) Hst, 3xv, mB, StU 20-25 festgesetzt.

Bäume 1. Ordnung

Hochstämme oder mehrstämmige Solitärs

Stammumfang in 1 m Höhe mind. 18 cm, mit Ballen

Bäume 2.+3. Ordnung

Hochstämme oder mehrstämmige Solitärs

Stammumfang in 1 m Höhe mind. 16 cm, mit Ballen

Sträucher

Mindestpflanzgröße 60-100 cm

Die zu pflanzenden standortgerechten Gehölze sollen nach Möglichkeit aus heimischen Arten bestehen. Bei den in den Planzeichen festgesetzten zu pflanzenden Bäumen ist eine veränderte räumliche Anordnung aus gestalterischen oder funktionalen Gründen zulässig.

11.2.3 Private Freiflächen

sind zu mind. 60 % zu begrünen (einzusäen und / oder zu bepflanzen). Als Abschirmung und Hinterpflanzung von Einfriedungen sind geschnittene Laubhecken bis max. 2 m Höhe zulässig. Bei freiwachsenden Pflanzungen sind überwiegend heimische Gehölze zu verwenden.

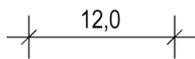
12. Immissionsschutz: Verkehrslärm

Für die Gebäude entlang der Brucker Straße (Kr FFB 17) ist zum Nachweis für die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8 in Verbindung mit der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Nebeneinrichtungen“ (8) ein Schallschutznachweis durchzuführen.

Bei Neu-, Aus- und Umbaumaßnahmen von Gebäuden entlang der Brucker Straße ist darauf zu achten, dass Fenster, die zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlich sind, in den von der Brucker Straße abgewandten Fassaden liegen. Ist dies nicht möglich, sind an diesen Fassadenabschnitten zusätzliche schalldämmende Belüftungsmöglichkeiten vorzusehen. Die o.g. Räume sind beispielsweise mit einer schalldämmten, mechanischen Belüftungseinrichtung oder einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung (wie z.B. Schalldämmlüfter) auszustatten.

13. Sonstige Festsetzungen

Maßliche Festsetzung



Maßangabe in Metern, z.B. 12,0 m.

B. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Hinweise zur Darstellung

- 1.1  Bestehende Grundstücksgrenze
- 1.2  Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 1.3 1016 Flurnummer, z.B. 1016
- 1.4  Bestehendes Gebäude
- 1.5  Abzubrechendes Gebäude
- 1.6  Vorgeschlagener Baukörper
- 1.7 priv. Erschließung Informationstext

2. Textliche Hinweise

- 2.1 **Barrierefreies Wohnen**
Auf Bedürfnisse von besonderen Personengruppen und behinderten Menschen ist zu achten. Es wird empfohlen, dies bei der Planung von Gebäuden und dem Wohnumfeld entsprechend zu berücksichtigen. Auf die DIN 18024 und DIN 18025 „Barrierefreies Bauen“ wird hingewiesen.
- 2.2 **Hydrologie**
Gegen auftretendes Grund-, Schicht- und Regenwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern.
Für die Bauwasserhaltung und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt zu beantragen.
Die Verordnung über die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (NWFreiV) regelt unter welchen Voraussetzungen dies möglich ist.
- 2.3 **Bodenschutz**
Die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.
Bei der Durchführung der Baumaßnahme ist auf die Grundsätze des Bodenschutzes zu achten. Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er wiederverwendungsfähig bleibt.
- 2.4 **Bodendenkmäler**
Zu Tage tretende archäologische Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz. Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu melden.
- 2.5 **Gefährdung durch Pflanzen**
Die Bekanntmachungen über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen sind zu beachten (LUMBL Nr. 7/8 vom 21.06.1976).
- 2.6 **Nachfolgend angeführte Gehölze sollen nicht gepflanzt werden:**
Einfassungshecken und Solitärgehölze aus Nadelgehölzen wie z.B. Thuja, Fichte, Scheinzypresse. Nadelgehölze, soweit sie eine Höhe von mehr als 1,50 m erreichen, Trauerformen.

- 2.7 Freiflächengestaltungsplan
Mit dem Bauantrag für einen Neubau ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.
- 2.8 Bauhöhenbeschränkungen
Das Planungsgebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fürstenfeldbruck nach § 12 (3) 1a Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Die festgelegte Bauhöhenbeschränkung von max. 541,80 m üNN ist zu beachten. Dies gilt auch für das Aufstellen von Baukränen.
- 2.9 Altlasten
Die Erfassung der Altstandorte im Landkreis Fürstenfeldbruck wurde noch nicht durchgeführt. Die den Behörden bekannten Gruben berühren den Planungsbereich nicht.
- 2.10 Rückwärtige Grundstücksbereiche
Die öffentliche Erschließung von Grundstücken muss sichergestellt werden. Liegen Grundstücke nicht unmittelbar an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche, so ist eine rechtliche Sicherung gem. Art. 4 Abs. 2 Nr. 2 BayBO erforderlich.
- 2.11 Energiesparen, regenerative Energieerzeugung
Für die Energieversorgung sollen möglichst effiziente Technologien und regenerative Energien zum Einsatz kommen. Für das Gebäude und die Gebäudetechnik wird ein über den gesetzlichen Rahmen gemäß EEWärmG bzw. EnEV hinausgehender Standard empfohlen.

Kartengrundlage	Digitale Flurkarte
Maßentnahme	Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
Planfertiger	Fürstenfeldbruck, den (Heinkelmann Wild Architekten und Stadtplaner, Fürstenfeldbruck)
Gemeinde	Emmering, den (Dr. Michael Schanderl, 1. Bürgermeister)
Verfahrensvermerke	<p>Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat 26.01.2011 gefasst und am 07.02.2011 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 (1) BauGB).</p> <p>Der Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 26.01.2011 und die zugehörige Begründung wurden vom Bau-, Planungs- und Umweltausschuss am 26.01.2011 gebilligt.</p> <p>Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 26.01.2011 hat in der Zeit vom 08.02.2011 bis 01.03.2011 stattgefunden (§ 3 (1) BauGB).</p> <p>Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.02.2011 aufgefordert, bis zum 01.03.2011 zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 26.01.2011 Stellung zu nehmen (§ 4 (1) BauGB).</p> <p>Der Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 22.03.2011 und die zugehörige Begründung wurden vom Bau-, Planungs- und Umweltausschuss am 22.03.2011 gebilligt.</p> <p>Die Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 22.03.2011 hat in der Zeit vom 27.06.2011 bis 28.07.2011 stattgefunden (§ 3 (2) BauGB).</p> <p>Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.06.2011 aufgefordert, bis zum 28.07.2011 zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 22.03.2011 Stellung zu nehmen (§ 4 (2) BauGB).</p> <p>Der Satzungsbeschluss gem. § 13a i.V. mit § 10 (1) BauGB zum Bebauungsplan in der Fassung vom 13.09.2011 und die zugehörige Begründung wurden vom Bau-, Planungs- und Umweltausschuss am 13.09.2011 gefasst.</p>