

Gemeinde **Emmering**
Lkr. Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan Nr. 1269 „Kirchplatz West“

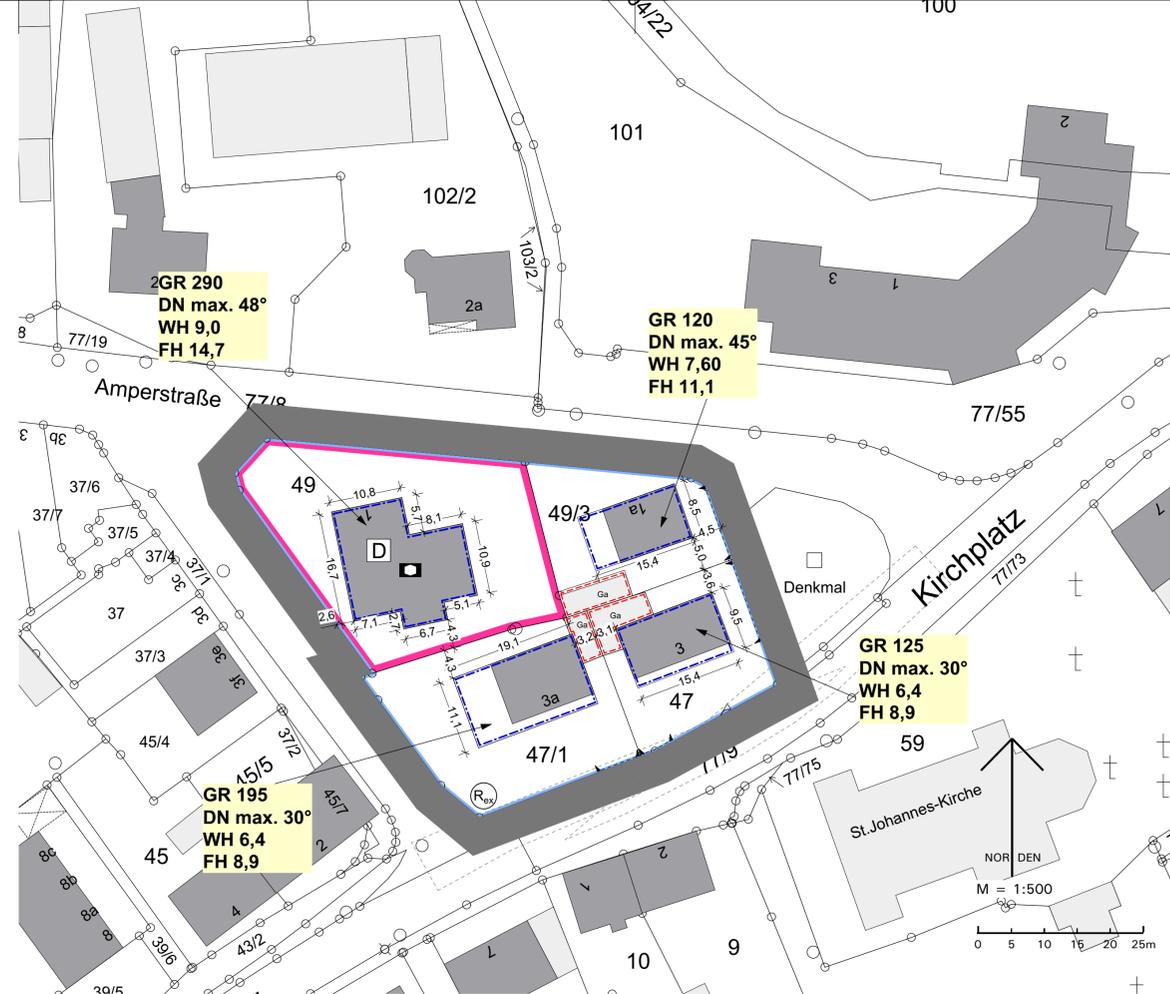
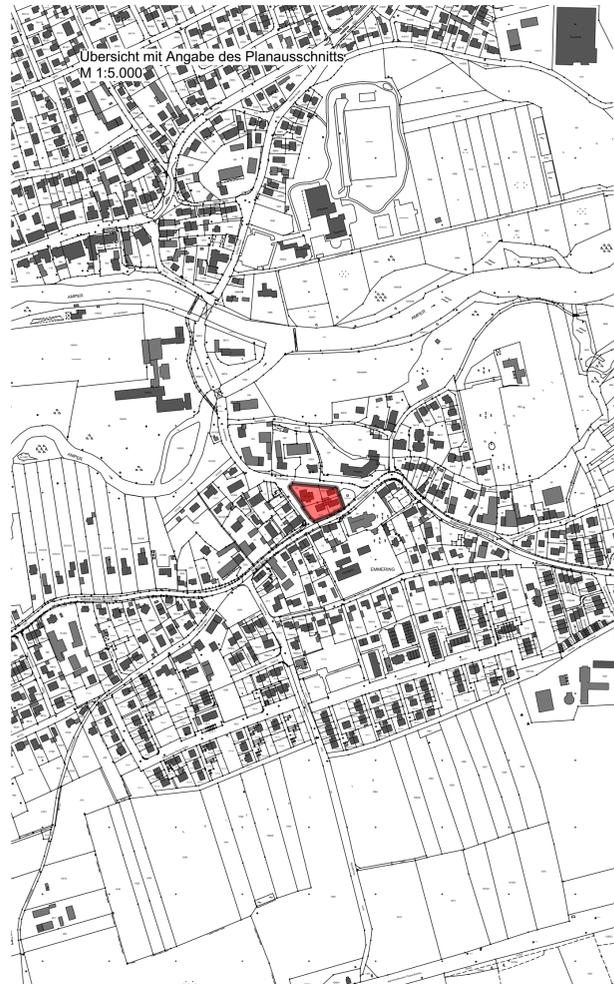
Planfertiger Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 80335 München

Az.: 610-41/2-60 Bearb.: Kastrup (-76)

Plandatum 23.02.2016
12.07.2016
20.09.2016

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

Satzung.



A Festsetzungen

- 1 Geltungsbereich und Gebietsabgrenzung
 - 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 2 Art der baulichen Nutzung
 - 2.1 WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO
 - 2.2 Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltung.
- 3 Maß der baulichen Nutzung
 - 3.1 GR 120 maximal zulässige Grundfläche auf einem Baugrundstück in qm (einschließlich Balkone, Loggien, Außentreppen, Vordächer, Terrassen etc.), z.B. 120 qm
 - 3.2 Die maximal zulässige Grundfläche gem. Festsetzung A 3.1 darf für eingeschossige, vollverglaste Wintergärten, Balkone, Loggien, Außentreppen, Vordächer und Terrassen um maximal 10% überschritten werden.
 - 3.3 Die max. zulässige Grundfläche gem. Festsetzung 3.1 darf durch Anlagen gemäß Festsetzung 3.2 und Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine GRZ von insgesamt 0,6 nicht überschreiten.
 - 3.4 WH 6,4 Maximal zulässige Wandhöhe in m, z.B. 6,4 m.
Die Wandhöhe wird gemessen von der gemittelten Höhenlage der Oberkante des an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden Bürgersteigs bis zum Schnittpunkt Außenwand / Oberkante Dachhaut.
- 4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen
 - 4.1 Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
 - 4.2 Baugrenze
 - 4.3 Die Geltung der Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet. Dies gilt nicht für die Fl.Nr. 47/1.
- 5 Bauliche Gestaltung
 - 5.1 Für die Hauptgebäude sind nur Walmdach- und Satteldächer mit mittigem First zulässig. Der First ist über die längere Seite des Hauptbaukörpers zu legen.
 - 5.2 max. 48° zulässige Dachneigung, z.B. zulässige Dachneigung max. 48°. Beim Walmdach gelten die angegebenen Werte für die längere Dachseite.

- 5.3 Gebäudeanbauten mit gleicher Geschosshöhe und Firststrichung wie das Gebäude, an das angebaut wird, müssen dessen Wand- und Firsthöhe aufweisen. Doppelhäuser sind profiligleich zu gestalten.
- 5.4 Dachgauben sind nur bei Dächern mit Dachneigungen von mindestens 28° zulässig. Zulässig sind Schleppgauben sowie stehende Gauben mit Sattel- oder Walmdächern. Ausnahmsweise zulässig sind stehende Gauben mit Flachdächern. Dachgauben dürfen eine Breite von 2,4 m (Außenmaß) nicht überschreiten. Die Dachgauben einer Dachseite müssen die gleiche Größe und Gestaltung aufweisen. Der Abstand von Gauben untereinander muss mindestens 1 m betragen.
- 5.5 Je Gebäude sind an der Traufseite Zwerchgiebel mit einer Breite von bis zu einem Drittel der Dachlänge, höchstens jedoch 4m je Zwerchgiebel, zulässig. Als Dachlänge gilt die Entfernung der beiden Giebelwände am geschlossenen Hauptbaukörper. Die Firsthöhe muss mindestens 1 m niedriger als der Hauptfirst sein.
- 5.6 Dacheinschnitte sind nur auf der von der Straße abgewandten Gebäudesite zulässig.
- 5.7 Unzulässig sind Dachaufbauten in Form von Laternendächern.
- 5.8 Solaranlagen sind liegend auf den Dachflächen anzubringen. Anlagen zur Windenergienutzung sind unzulässig.
- 5.9 Fassadenanstriche sind nur in hellen Pastelltönen und weiß zulässig.
- 6 Fläche für den Gemeinbedarf
 - 6.1 Fläche für Gemeinbedarf, hier Sozialen Zwecken dienende Einrichtung
- 7 Grundstückszufahrten und Einfriedungen
 - 7.1 Einfahrtbereich
Sind auf den Baugrundstücken Einfahrtbereiche festgesetzt, so sind Grundstückszufahrten nur innerhalb der festgesetzten Einfahrtbereiche zulässig.
 - 7.2 Einfriedungen der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.
- 8 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
 - 8.1 Für Wohnungen bis 70 m² Wohnfläche ist ein Stellplatz, für Wohnungen von 70 bis 100 m² Wohnfläche sind zwei Stellplätze und für Wohnungen mit mehr als 100 m² Wohnfläche sind drei Stellplätze nachzuweisen. Aufstellflächen vor Garagen und Stellplätzen zählen nicht als eigener Stellplatz. Für gewerbliche und öffentliche Nutzungen gilt die Bayerische Garagen und Stellplatzverordnung (BayGaStellV) in der Fassung vom 30. November 1993.
 - 8.2 Garagen sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen und innerhalb der Bauräume zulässig.

- 8.3 Fläche für Garage. Zulässig sind auch Carports und Stellplätze
- 8.4 Stellplätze sind auch außerhalb der Bauräume zulässig.
- 8.5 Gartengerätehäuser außerhalb der Bauräume sind bis max. 9 qm pro Baugrundstück zulässig.
- 9 Grünordnung
 - 9.1 Es ist mindestens ein naturreaumtypischer Laubbaum oder ein Obstbaum-Hochstamm pro angefangene 500 qm Grundstücksfläche anzupflanzen. Bestehende Bäume werden angerechnet.
 - 9.2 Stellplätze und Zufahrten zu den Garagen sind wasserdurchlässig auszubilden.
- 10 Schallschutz
 - 10.1 An allen Fassaden und Dachflächen mit Sichtbeziehung zur Kreisstraße FFB 17 und zur Amperstraße, hinter denen sich Aufenthaltsräume befinden, ist bei der Errichtung und Änderung der Gebäude eine ausreichend Luftschalldämmung der Außenbauteile (Außenwände, Fenster, Türen, Rolllädenkästen und Dachhaut der Gebäude) zu gewährleisten. Hierfür ist vom Bauwerber der Nachweis gemäß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der jeweils geltenden Fassung zu führen.
 - 10.2 In allen Gebäuden sind die Wohnungsgrundrisse so zu organisieren, dass die Fenster, die zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlich sind, in den von der Straße abgewandten Fassaden liegen. Wo eine Grundrissorientierung im Einzelfall mit plausibler Begründung nicht möglich ist, müssen Fenster von Schlafräumen (Schlaf- und Kinderzimmer), die ausschließlich über ein Fenster in einer geräuschbelasteten Fassade belüftet werden können, mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden. Die Anforderungen aus Festsetzung 10.1 sind auch bezüglich der Lüftungseinrichtungen zu beachten.
- 11 Aufschüttungen und Abgrabungen
 - 11.1 Aufschüttungen und Abgrabungen sind nicht zulässig.
 - 12 Maßangabe in Metern, z.B. 5,0 m

B Nachrichtliche Übernahmen, Vermerke

- 1 Baudenkmal
- 2 Hochwasserrisikogebiet bei Extremereignissen
- 3 Sichtdreieck
Im Bereich der Sichtdreiecke sind Zäune, Bepflanzung und Bepflanzung mit einer Höhe von mehr als 0,80 m nicht zulässig.

C Hinweise

- 1 Bestehende Grundstücksgrenze
- 2 **47** Flurstücksnummer (z. B. 47)
- 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. In Ausnahmefällen ist auch eine Versickerung über Rigolen-, Rohrsysteme möglich. Sickerschächte sind nicht zulässig.
- 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 ausgebaut werden. Bei der Sicherung sind vor allem auch Lichtschächte, Außentreppen, Kellerfenster und Türschwelle (mindestens 20 cm über Gelände) als Eintrittswege für Hochwasser zu berücksichtigen.
Das Gebiet ist außerdem bei extremen Hochwasserereignissen der Amper von Überschwemmungen mit einer Wassertiefe von bis zu 50 cm betroffen. Es werden geeignete Vorsorgemaßnahmen und eine Elementarschadenversicherung empfohlen. Empfehlungen zur Eigenvorsorge enthält die Hochwasserschutzleitlinie des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur http://www.bmvi.de/SharedDocs/DE/Anlage/BauenUndWohnen/hochwasserschutzleitlinie_2.html?linkToOpenview=js. Informationen zu einer Elementarschadenversicherung enthält der Flyer Vorausdenken - elementar versichern des STMUV <http://www.bestellen.bayern.de/>
- 8 Für jeden Bauantrag ist ein Freiflächenplan mit folgenden Eintragungen vorzulegen: Zufahrt, Zaun, Begrünung.
- 9 Im Bereich von Grundstückszufahrten auf die FFB 17 dürfen Oberflächenwässer nicht über den Gehweg der Kreisstraße zugeführt werden.
- 10 Die Abstandsflächen werden im Regelfall ab der natürlichen Geländeoberfläche gemessen und können daher von der zulässigen Außenwandhöhe ab Bezugspunkt abweichen.
- 11 Zu Tage tretende archäologische Bodenfunde sind dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu melden.
- 12 Für alle Bodeneingriffe ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese Erlaubnis ist in einem eigenständigen Verfahren bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.
- 13 Beginn und Ende der Aushubarbeiten sind dem Landratsamt Fürstenfeldbruck, Referat 24-1 -Bodenschutz/Abfallrecht, -rechtzeitig- (mind. drei Werktage vorher) schriftlich anzuzeigen.

Sollten bei Aushubarbeiten auffällige Verunreinigungen angetroffen werden, so sind diese vollständig auszukoffern, getrennt vom übrigen Aushubmaterial zwischenzulagern und durch geeignete Maßnahmen gegen Niederschlagswasser zu sichern. Das weitere Vorgehen ist umgehend mit dem Landratsamt Fürstenfeldbruck, Referat 24-1, abzustimmen.

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte, © LDBV (Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung)

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 19.05.2015 gefasst und am 26.05.2015 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.02.2016 hat in der Zeit vom 18.03.2016 bis 18.04.2016 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
Mit Schreiben vom 14.03.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.02.2016 bis zum 18.04.2016 Stellung zu nehmen (§ 4 Abs. 1 BauGB).
Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.07.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 28.07.2016 bis 29.08.2016 beteiligt (§ 4 Abs. 2 BauGB).
Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.07.2016 wurde mit der Begründung in der Zeit vom 28.07.2016 bis 29.08.2016 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 1 BauGB).
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 20.09.2016 wurde vom Gemeinderat am 20.09.2016 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)