

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

Landkreis Fürstentfeldbruck

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 1137

„Leitenfeld / Schwabenberg“

Textteil

Planverfasser

werkraum architekten + stadtplaner

Manfred Schrödl - Architekt

Andreas Stammberger - Architekt

Thomas Wild - Architekt + Stadtplaner

Jutta Heinkelmann - Architektin + Stadtplanerin

Barbara Stammberger - Architektin

Leonhardplatz 2

82256 Fürstentfeldbruck

Büro Freiraum

Johann Berger

Landschaftsarchitekt BDLA

Oberer Graben 3a

85354 Freising

Datum

Vorentwurf vom 27.03.2007

Entwurf vom 19.06.2007

Entwurf mit Änderungen vom 06.11.2007

Endfassung vom 04.12.2007

Gemeinde Emmering

Bebauungsplan Nr. 1137

Inhaltsverzeichnis Textteil

A. Festsetzungen

Planzeichen und Text

1.	Geltungsbereich und Gebietsabgrenzung	3
2.	Art der baulichen Nutzung	3
3.	Maß der baulichen Nutzung	3
4.	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	5
5.	Bauliche Gestaltung	5
6.	Verkehrsflächen und Erschließung	7
7.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	7
8.	Ver- und Entsorgung	7
9.	Garagen, Stellplätze, Vorgärten und Nebenanlagen	8
10.	Einfriedungen und Spaliere	9
11.	Grünordnung	10
12.	Oberflächenentwässerung	12
13.	Immissionsschutz	12
14.	Sonstige Festsetzungen	14

B. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1.	Militärischer Flughafen Fürstenfeldbruck	15
2.	Hinweise zur Darstellung	15
3.	Textliche Hinweise	16
3.1	Hinweise zu örtlichen Bauvorschriften - Satzungen	16
3.2	Hinweis zu Tiefgaragen	16
3.3	Barrierefreies Wohnen	16
3.4	Hinweise zur Hydrologie	16
3.5	Hinweise zur Ver- und Entsorgung	16
3.6	Hinweise zur Grünordnung	16
3.7	Schallschutz	17
3.8	Feuerwehr	17
3.9	Altlastverdachtflächen	17
3.10	Bodendenkmäler	17
3.11	Solare Energiegewinnung	17
3.12	Energieeinsparung / Wärmedämmung	17

	Verfahrensvermerke	18
--	--------------------	----

Gemeinde Emmering

Bebauungsplan Nr. 1137

Satzungspräambel

Die Gemeinde Emmering erlässt gemäß §§ 2 bis 4, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433) und der Verordnung über die Bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) diesen Bebauungsplan als

Satzung

Der Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches alle Festsetzung früherer Bebauungspläne und Änderungen. Die betrifft in Teilbereichen die Bebauungspläne Nr. 387 „Roggensteiner Straße / Schwabenbergstraße“, Nr. 723 „Brucker Straße / Tonwerkstraße“ sowie Nr. 1031 „Leitenfeldweg Süd“

A. Festsetzungen (Planzeichen und Text)

1. Geltungsbereich und Gebietsabgrenzungen

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

2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1 **WA** Der Geltungsbereich wird nach § 9 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
- 2.2 Nicht zulässig sind die unter § 4 (3) BauNVO Nr. 1, 4 und 5 aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung

- 3.1.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Planzeichnung durch Angabe der auf den Bauraum bezogenen max. zulässigen Grundfläche (GR), der Wandhöhe (WH) und Angaben zur Dachgestaltung - Dachform, Dachneigung und max. Firsthöhe (FH) - festgesetzt.
- 3.1.2 Bei Grundstücksteilungen durch Bauräume ist die festgesetzte Grundfläche (GR) entsprechend der Anzahl der Grundstücksteilungseinheiten anteilig aufzuteilen, bei Doppelhäusern ist sie zu halbieren, wenn nicht anders festgesetzt.

3.2 Grundflächen

- 3.2.1 **GR 150** Die max. zulässige Grundfläche je Bauraum ist in der Planzeichnung angegeben, z.B. 150 m². Darüber hinaus sind gem. § 16 (6) BauNVO Terrassen, Kellertreppen, Balkone und Vordächer bis zu 28 % der jeweils festgesetzten GR zulässig.
- 3.2.2 Die zulässige Grundfläche zuzüglich der Flächen von Terrassen, Kellertreppen, Balkonen und Vordächern darf gem. § 19 (4) BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit deren Zufahrten sowie von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,60 überschritten werden. Ausgenommen hiervon sind die Reihemittelhäuser. Hier darf die Grundflächenzahl (GRZ) bis 0,80 reichen.
- 3.2.3 Die zulässige Grundfläche zuzüglich der Flächen von Terrassen, Kellertreppen, Balkonen und Vordächern darf gem. § 19 (4) BauNVO im Bereich der Tiefgaragen in Abhängigkeit der Erfordernis des Stellplatznachweises bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 überschritten werden.
- 3.2.4 Die zulässige Grundfläche darf gem. § 19 (4) BauNVO im Bereich der Energiezentrale bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,80 überschritten werden.
- 3.2.5 Die Flächen von Wegen, Stellplätzen sowie die Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

3.3 Wandhöhe

- 3.3.1 Die maximale Wandhöhe beträgt, wenn nicht anders festgesetzt, 6,50 m. Die Wandhöhe ist traufseitig am Schnittpunkt der Außenwandflucht mit der Oberkante Dachkonstruktion zu messen.
- 3.3.2 Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der Straßenbegrenzung am jeweiligen Grundstück.
- 3.3.3 **WH 3,0** Abweichend zu 3.3.1 festgesetzte maximale Wandhöhe, z.B. 3,0 m.
- 3.3.4

WH 3,0-4,5

 Zwingend festgesetzte Wandhöhe für die Zwischengebäude der Lärmschutzbebauung entlang der Roggensteiner Straße / FFB 17, z.B. 3,0 m bis 4,5 m.
(siehe Punkt 4.1.3 abweichende Bebauung)
- 3.3.5 Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss darf zwischen 15 cm und 50 cm über der Bezugshöhe liegen.

3.4 Firsthöhe

- 3.4.1 Die maximale Firsthöhe beträgt 11,0 m über der Bezugshöhe.
- 3.4.2

FH mind. 10,5

 Zwingend festgesetzte Mindestfirsthöhe für die Lärmschutzbebauung entlang der Roggensteiner Straße / FFB 17, z.B. 10,50 m.
(siehe Punkt 4.1.3 abweichende Bebauung)

3.5 Abgrabungen und Aufschüttungen

Lichtgräben sowie Abgrabungen und Aufschüttungen, die über eine geringfügige Geländeänderung hinausgehen, sind unzulässig. Hiervon unberührt bleiben Kelleraußentreppen. Als geringfügig gelten Geländeänderungen im Verhältnis Länge : Höhe von 10 : 1 bis zu einer maximalen Länge von 3 m. Veränderungen an den Grundstücksgrenzen sind unzulässig

4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

4.1 Bauweise

- 4.1.1  Nur Einzelhaus zulässig
- 4.1.2  Nur Einzelhaus oder Doppelhaus zulässig
- 4.1.3  Abweichende Bauweise
Für die Lärmschutzbebauung entlang der Roggensteiner Straße / FFB 17 wird gemäß § 22 (4) BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese besteht aus zweigeschossigen Baukörpern mit zwingend festgesetzten Wand- bzw. Mindestfirsthöhen, die lückenlos eingeschossig miteinander verbunden werden müssen.

4.2 Baulinien, Baugrenzen

- 4.2.1  Baugrenze
- 4.2.2  Baulinie

4.3 Abstandsflächen

- 4.3.1 $l_{\max} = 16 \text{ m}$ Max. zulässige Gebäudelänge je Baukörper innerhalb eines Bauraumes, z.B. 16,0 m, in Anlehnung an Art. 6 (5) Satz 1 BayBO.
- 4.3.2 Werden innerhalb eines Bauraumes mehrere Baukörper errichtet, so muss deren Abstand untereinander mindestens 6,0 m betragen, dies gilt auch für den Abstand zwischen untergeordneten Bauteilen i.S.d. Art. 6 (3) Satz 7 BayBO.

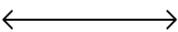
5. Bauliche Gestaltung

5.1 Baukörper

- 5.1.1 Die Tiefe des Hauptbaukörpers (Giebelfassade), ohne untergeordnete Bauteile und Anbauten, darf, wenn nicht anders festgesetzt, in allen Geschossen 10,50 m nicht überschreiten.
- 5.1.2 Eine Vergrößerung der Baukörpertiefe innerhalb eines Bauraumes ist durch ein- oder zweigeschossige Anbauten, Balkone oder dergleichen traufseitig mit einer einheitlichen Tiefe bis max. 2,0 m möglich. Hierbei ist ein seitlicher Abstand zur Giebelfassade von mind. 0,50 m einzuhalten. Die Anbauten sind in Fassade und Dach vom Hauptbaukörper gestalterisch abzusetzen. Giebelseitig sind nur untergeordnete Bauteile entsprechend Art. 6 (3) Satz 7 BayBO zulässig.

5.2 Dächer

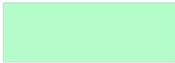
- 5.2.1 Für die Hauptbaukörper werden symmetrische Satteldächer mit mittigem First festgesetzt. Abwalmungen, Abschleppungen und pulmartige Staffelungen sind unzulässig. Für die Anbauten werden Pultdächer festgesetzt.

- 5.2.2 Die zulässige Dachneigung für Hauptbaukörper beträgt 35° bis 40°, für Anbauten bis 20°, wenn nicht anders festgesetzt.
- 5.2.3 Dachüberstände sind allseitig bis maximal 50 cm zulässig, bei Gauben bis maximal 20 cm.
- 5.2.4 **DN 18°** Abweichend zu 5.2.2 festgesetzte Dachneigung, z.B. 18°, Zwerchgiebel und Dachgauben sind unzulässig
- 5.2.5  Vorgeschiedene Firstrichtung
Die Firstrichtung muss parallel zur Längsrichtung des Hauptbaukörpers verlaufen. Doppelhäuser und Hausgruppen sind als ein Gebäude zu betrachten.
- 5.2.6 Als Dachdeckung sind nur harte Bedachungen in Grau-, Braun- oder Rottönen zulässig. Grundwasser gefährdende Materialien sind ausgeschlossen.
- 5.2.7 Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 5.2.8 Dachflächenfenster sind bis jeweils 1,5 m² pro Fenster zulässig.
- 5.2.9 Verglasungen von Dachflächen (Atelierfenster) sind pro Wohneinheit bis zu einer Größe von 6,0 m² zulässig. Gauben und Zwerchgiebel sind dann ausgeschlossen.
- 5.2.10 Oberlichtstreifen im Firstbereich sind zulässig.
- 5.2.11 Anlagen zur solaren Energiegewinnung (Kollektoren, Photovoltaik) sind in der Dachfläche zu integrieren oder als Aufsatz in Neigung des Hauptdaches zulässig. (Abstand Oberseite Kollektor zur Dachhaut max. 30 cm)
- 5.2.12 Zwerchgiebel
Je Gebäude ist ein Zwerchgiebel zulässig. Unzulässig sind Zwerchgiebel bei Doppelhäusern sowie bei einem Baukörper mit über 4,5 m Wandhöhe und gleichzeitig unter 16,0 m Gebäudelänge. Die maximal zulässige Breite beträgt 5,0 m. Der Abstand zur Giebelfassade muss mind. 2,50 m betragen. Der First des Zwerchhauses muss mind. 50 cm unter dem des Hauptgebäudes liegen.
Die festgesetzten Wandhöhen können im Bereich des Zwerchgiebels überschritten werden, wenn die Abstandsflächen nach BayBO Art. 6 eingehalten sind. Dachneigung und Dachdeckung müssen denen des Hauptdaches entsprechen.
- 5.2.13 Dachgauben
Je Einzelhaus (Einfamilienhaus) sind max. zwei Gauben zulässig, je Doppelhaushälfte und Reiheneinheit eine. Die Breite der Gaube darf max. 1,50 m betragen. Ihr höchster Punkt muss mind. 1,0 m unter dem Gebäudefirst liegen. Der Abstand der Gauben zur Giebelfassade muss mind. 2,50 m betragen, der Abstand untereinander mind. 1,50 m, zu einem Zwerchgiebel mind. 2,50 m. Die Kombination von Gauben und Zwerchgiebel auf gleicher Seite ist bei Einzelhäusern sowie bei Hausgruppen unter 16,0 m Länge nicht zulässig. Es sind nur Gauben mit Satteldach zulässig.

5.3 Gestaltung

- 5.3.1 Für Dachdeckungen und Fassaden sind grelle Farbtöne und spiegelnde Materialien mit Ausnahme von Glasflächen unzulässig.
- 5.3.2 Doppelhäuser und Hausgruppen sowie aneinander gebaute Garagen sind eine gestalterische Einheit. Sie sind in ihrer Farbigkeit, Materialität und Formensprache einheitlich zu gestalten bzw. aufeinander abzustimmen sowie profil- und höhengleich herzustellen.

6. Verkehrsflächen

- 6.1  Straßenbegrenzungslinie
- 6.2  Öffentliche Verkehrsfläche
- 6.3  Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- 6.4  Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- 6.5  Straßenbegleitgrün
- 6.6  Straßenbegleitgrün mit besonderer Zweckbestimmung
Versickerung
- 6.7  Befestigte Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
Versickerung
- 6.8  Öffentliche Parkfläche (Besucherparkplätze)
Beläge sind versickerungsoffen auszuführen.
- 6.9  Sichtdreiecke
Diese sind von jeder Bebauung, Einfriedung, Bepflanzung und Ablagerung von Gegenständen freizuhalten, die 1,0 m Höhe überschreiten. Der Astansatz von Bäumen muss über 2,5 m liegen. Bezugshöhe ist die Straßenoberkante.

7. Nicht belegt

8. Ver- und Entsorgung

- 8.1 Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.
- 8.2 Oberirdische Schalt-, Verteiler- und Grundstücksanschlusschränke müssen so aufgestellt werden, dass diese von der Verkehrsfläche aus zugänglich sind. Sie müssen in der Flucht der Einfriedung liegen bzw. baulich oder gestalterisch integriert sein.
- 8.3  Fläche für Fernwärme / Wärmeversorgung

Für die Nahwärmeversorgung des Neubaugebietes ist der Bau einer Biomasseanlage mit Einsatz nachwachsender Rohstoffe (NaWaRos) geplant.

- 8.4  Elektrizität / Transformatorenstation

- 8.5 Für Gebäude der Ver- und Entsorgung sind extensiv begrünte Flachdächer sowie Pult- und Satteldächer mit einer Dachneigung bis 20° zulässig.

8.6



Recycling / Wertstoffsammelstelle
Der Abstand zwischen Bauräumen und Wertstoffsammelstelle muss mindestens 15 m betragen, empfohlen wird ein Mindestabstand von 20 m.

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

9. Garagen, Stellplätze, Vorgärten, Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO

9.1 Lage und Anzahl der Stellplätze

9.1.1 Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze sind innerhalb der Bauräume sowie außerhalb der Bauräume in den eigens hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig, soweit andere Festsetzungen dem nicht entgegenstehen.

9.1.2 Je Wohneinheit sind bei Einzelhäusern (Einfamilienhäusern), Doppelhäusern sowie Reihenhäusern zwei Stellplätze zu erstellen. Für Wohnungen sind bis zu einer Wohnfläche von 80 m² ein Stellplatz, darüber hinaus zwei Stellplätze nachzuweisen. In Quartieren mit Tiefgaragen sind alle erforderlichen Stellplätze unterirdisch nachzuweisen.

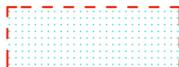
9.1.3 Stellplätze für Besucher werden durch die Gemeinde im Rahmen der Erschließung entlang der Sammelstraßen als Flächen für öffentliches Parken errichtet. (siehe Punkt 6.8)

9.1.4



Fläche für offene Stellplätze

9.1.5



Vorfläche für Garagen / Carports

9.1.6



Fläche für Garagen / Carports

9.1.7



Fläche für Tiefgarage

9.1.8



Fläche für Gemeinschaftstiefgarage

9.2 Vorgärten

9.2.1 Vorgartenbereiche sind auf eine Tiefe von 5,0 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO frei zu halten. Ausgenommen hiervon ist die Errichtung von Abfallbehältern, Klingel- und Hausanschlusskästen.

9.2.2



Fläche für Vorzone, in denen Stellplätze zulässig sind. Einfriedungen sind unzulässig.

9.2.3



Fläche für Vorzone. Einfriedungen sind unzulässig.

9.3 Nebenanlagen § 14 BauNVO

9.3.1



Fläche für Nebenanlage, z.B. Fahrradunterstand

- 9.3.2 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.
- 9.3.3 In Bauräumen können Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO errichtet werden. Darüber hinaus ist eine Nebenanlage als Gartenhäuschen pro Gartengrundstück zulässig. In den Vorgärten (Punkt 9.2) sind Nebenanlagen unzulässig. Von Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Flächen ist ein Abstand von mind. 2,0 m einzuhalten. Die Fläche dieser Gartenhäuschen darf max. 9,0 m² betragen, ihre Höhe max. 2,50 m. Es sind nur Konstruktionen aus Holz zugelassen.
- 9.3.4 Für Nebenanlagen sind nur extensiv begrünte Flachdächer sowie flach geneigte Pult- und Satteldächer mit einer Dachneigung bis 20° zulässig.

9.4 Garagen

- 9.4.1 Zufahrten zu Garagen sowie offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
- 9.4.2 Art. 7 (4) BayBO ist bei grenzständigen Garagen anzuwenden.
- 9.4.3 Für die Garagendächer sind die Festsetzungen gem. Punkt 5.2 sinngemäß anzuwenden. Ausnahmsweise sind Pultdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 20° zulässig. Verglasungen und Dachgauben sind unzulässig.
- 9.4.4 Garagen sind um mind. 50 cm zur Flucht des Hauptbaukörpers zurückzusetzen, Baulinien bleiben dabei außer Betracht.
- 9.4.5 Kommt anstelle einer Garage ein Stellplatz zur Ausführung, so ist dieser an der Straßenbegrenzungslinie zu errichten.

9.5 Tiefgaragen

- 9.5.1 Die oberirdischen Rampenbauwerke dürfen mit einer Gesamtlänge von max. 10,0 m an der Grundstücksgrenze errichtet werden.
- 9.5.2 Für die Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind geschlossene Rampenbauwerke mit schallabsorbierend ausgekleideten Wänden zu errichten.
- 9.5.3 Es sind nur extensiv begrünte Flachdächer sowie flach geneigte Pult- oder Satteldächer mit einer Dachneigung bis 20° zulässig.
- 9.5.4 Tiefgaragen sind mit mind. 70 cm Überdeckung, davon mind. 60 cm aus vegetationsfähigem Substrat auszubilden.

9.5.5  Ein- und Ausfahrt Tiefgarage

9.5.6  Tiefgaragenrampe

10. Einfriedungen und Spaliere

10.1 Einfriedungen

- 10.1.1 Die Einfriedung von Garagen und Stellplätzen zur öffentlichen bzw. öffentlich gewidmeten Verkehrsfläche sowie im Bereich von Vorzonen (Punkt 9.2.2 und 9.2.3) ist nicht zulässig.

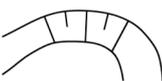
10.1.2 Einfriedungen sind ohne Sockel zu errichten. An allen den öffentlichen bzw. öffentlich-rechtlich gewidmeten Verkehrsflächen zugewandten Grundstücksgrenzen sind ausschließlich Staketenzäune / Holzzäune mit senkrechter Lattung zwischen 1,0 m und 1,2 m zulässig. In den übrigen Bereichen sind auch hinterpflanzte Maschendrahtzäune zwischen 1,0 m und 1,2 m oder Hecken und Gehölzstreifen zulässig.

10.2 Spaliere

Spaliere und Sichtschutzwände sind ausschließlich auf der Gartenseite im direkten Anschluss an das Hauptgebäude zulässig. Die Maße dürfen 2,0 m x 3,0 m (Höhe x Länge) nicht überschreiten. Es sind nur Konstruktionen aus Holz zugelassen.

11. Grünordnung

11.1 Planzeichen

- | | | |
|--------|---|--|
| 11.1.1 |  | Öffentliche Grünfläche |
| 11.1.2 |  | Private Freifläche |
| 11.1.3 |  | Ortsrand auf privater Freifläche |
| 11.1.4 |  | Baum 1. Ordnung, neu zu pflanzen, vorgeschlagener Standort |
| 11.1.5 |  | Baum 2./3. Ordnung, neu zu pflanzen, vorgeschlagener Standort |
| 11.1.6 |  | Fläche für Retention / Versickerung |
| 11.1.7 |  | Spielplatz |
| 11.1.8 |  | Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und der Erhaltung von Natur und Landschaft. Hier: Ausgleichsfläche |

11.2 Baumschutz und Gehölzpflanzung

Die durch Planzeichen festgesetzten Neupflanzungen sind zu pflegen und vor Beschädigungen zu schützen. Ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen. Es gilt die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

Als Mindestgröße von Baumscheiben werden 4 m² in Belagsflächen und 8 m² zwischen Stellplätzen festgesetzt. Nach Möglichkeit sind die Baumscheiben als Vegetationsfläche auszubilden.

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 Baum- und Gehölzpflanzungen

Bei zu pflanzenden Bäumen sind die festgesetzten Qualitäten zu verwenden.
Wo erforderlich, ist ein stabiler Anfahrtschutz vorzusehen.

Bäume 1. Ordnung

Hochstämme oder mehrstämmige Solitärs

Stammumfang in 1 m Höhe mind. 20 cm, mit Ballen

Bäume 2.+3. Ordnung

Hochstämme oder mehrstämmige Solitärs

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

Sträucher

Mindestpflanzgröße 60-100 cm

11.2.2 Die zu pflanzenden standortgerechten Gehölze sollen nach Möglichkeit aus heimischen Arten bestehen.

Für raumbildende, ortsbildprägende Pflanzungen werden folgende Arten festgesetzt:

Sammelstraßen und Roggensteiner Straße

Esche, *Fraxinus excelsior*

Hst, 4xv, mB, StU 25-30

Kapellenweg

Ahorn, *Acer platanoides*, z.B. ‚Emerald Green‘

Hst, 3xv, mB, StU 20-25

Quartiersplätze

Linde, *Tilia cordata*

Hst, 3xv, mB, StU 20-25

11.2.3 Bei den in den Planzeichen festgesetzten zu pflanzenden Bäumen ist eine veränderte räumliche Anordnung aus gestalterischen oder funktionalen Gründen zulässig. Die Anzahl der festgesetzten Bäume bleibt bindend.

11.3 Private Freiflächen

11.3.1 Private Freiflächen sind zu mind. 60 % zu begrünen (einzusäen und / oder zu bepflanzen). Pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein Baum 2. / 3. Ordnung oder ein Obstbaum zu pflanzen. Als Abschirmung und Hinterpflanzung von Einfriedungen sind geschnittene Laubhecken bis max. 2 m Höhe zulässig. Bei frei wachsenden Pflanzungen sind überwiegend heimische Gehölze zu verwenden.

11.3.2 Ortsrand auf privater Freifläche

Auf dem festgesetzten Grünstreifen ist eine Strauchpflanzung mit heimischen Gehölzen, Pflanzabstand 1,5 m x 1,5 m festgelegt. Der Streifen ist zu 75 % zu bepflanzen.

11.4 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind zu begrünen und zu bepflanzen.

Der Oberbodenaufbau ist möglichst gering zu halten. Die Fuß- und / oder Radwege in öffentlichen Grünflächen sind möglichst unversiegelt zu gestalten. Von der festgesetzten Lage kann abgewichen werden, wenn technische, verkehrliche oder gestalterische Gründe dies erfordern. Innerhalb der Grünstreifen im Straßenraum sind wasserdurchlässige Wege für notwendige Fußgängerquerungen zulässig.

11.5 Fertigstellung Grünflächen

Für Grünflächen und Flächen für besondere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird der Fertigstellungstermin auf spätestens zwei Jahre nach Bezugsfertigkeit der Gebäude festgesetzt.

12. Oberflächenentwässerung

12.1 Entwässerung auf Privatgrundstücken

12.1.1 Unverschmutztes bis leicht verschmutztes Niederschlagswasser von Dach und befestigten Flächen auf privatem Grund ist innerhalb dieser Grundstücke in den Untergrund zu versickern. Hierzu sind innerhalb der Privatgrundstücke entsprechende Versickerungsanlagen einzurichten. Sofern technisch und räumlich möglich, erfolgt diese Versickerung durch die belebte Bodenzone.

Die genaue Art und Dimensionierung der notwendigen Versickerungseinrichtungen erfolgt im Zuge der Ausführungsplanung der einzelnen Bauvorhaben.

Es muss vorab jedoch nachgewiesen werden, dass entsprechende Flächen für die Versickerung und gegebenenfalls zur Speicherung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück vorhanden sind.

12.1.2 Gemeinschaftliche Versickerungsanlagen

Die Anlage von gemeinschaftlichen Anlagen zur Versickerung des auf den Privatgrundstücken anfallenden Niederschlagswassers ist prinzipiell möglich. Hierzu ist eine gemeinschaftliche Absprache und Regelung der jeweiligen Nutzer erforderlich.

12.2 Entwässerung auf öffentlichen Flächen

Für die Sicherstellung der Entwässerung des auf den öffentlichen Flächen anfallenden Niederschlagswassers sind Versickerungsmulden, Pflasterrinnen bzw. versickerungsfähige Beläge entsprechend der Vorgaben der genehmigten Entwässerungsplanung zu errichten.

12.3 Wartung der Entwässerungsanlagen

Es ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in die Sickeranlagen gelangen. Sollte dies doch einmal geschehen, sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Erdreiches und des Grundwassers sofort in die Wege zu leiten.

Mulden und Rinnen sind von eingeschwemmten Abfällen gelegentlich zu reinigen. Ein stärkerer Bewuchs der Mulden ist zu verhindern.

Verschlämmungen in den Mulden sind zu beseitigen. Auskolkungen in Zulaufbereichen zu Mulden werden durch konstruktive Maßnahmen wie z.B. Steinsätze vermieden.

Eine Überprüfung der Entwässerungseinrichtungen sollte mindestens einmal jährlich stattfinden.

13. Immissionsschutz

Als Grundlage für die Festsetzungen zum Schallschutz dienen folgende Unterlagen der Müller-BBM GmbH, Planegg:

Bericht Nr. M67 021/2 vom 06.11.2006 zum Bebauungsentwurf Teilbereich

Schwabenberg (WA 3) vom 27.10.2006, ergänzt durch Bericht Nr. M67 021/7 vom 29.05.2007,

Schreiben vom 17.11.2006 zur Pegelzunahme an der bestehenden Bebauung nördlich der Roggensteiner Straße durch Reflexionen der Straßenverkehrsgeräuschimmissionen,

Schreiben vom 23.11.2006 zu Schienenverkehrsgeräuschimmissionen der Bahnstrecke Emmering-Fürstenfeldbruck, bezogen auf den Teilbereich Leitenfeld (WA 1 und WA 2),

Schreiben vom 06.03.2007 zu Auswirkungen von Verkehrsgeräuschimmissionen der Roggensteiner Straße auf die Nord-Ost-Ecke des Teilbereiches Leitenfeld (WA 2).

Für die Gebäude im Bereich der Teilzone Ca der Lärmschutzzone C des militärischen Flugplatzes gemäß 13.1 sowie für die gekennzeichneten Fassadenabschnitte gemäß 13.2.2 und 13.2.3 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.

13.1 Fluglärm

Innerhalb der Teilzone Ca der Lärmschutzzone C des militärischen Flugplatzes Fürstenfeldbruck müssen die Außentüren von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Gesamtschalldämm-Maß von mindestens 35 dB aufweisen, Fenster von Schlaf- und Kinderzimmer müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 3 (gemäß VDI-Richtlinie 2719) (8) entsprechen.

13.2 Verkehrslärm

13.2.1 Solange die Gebäude in den Bauflächen 3.4 und 3.6 (Lärmschutzbebauung) an der Roggensteiner Straße nicht errichtet sind, gelten die Mindestanforderungen an das resultierende Schalldämmmaß erf. $R'_{w, res}$ durch die Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen entsprechend 13.2.2 bis 13.2.4 in der Darstellung des Planzeiles WA 3-1 zum Schwabenberg.

13.2.2  Fassadenabschnitte, an denen am Tag durch Landverkehr ein Beurteilungspegel von $L_r = 58 - 62$ dB(A) erreicht wird.

Nach DIN 4109, Tabelle, 8 muss bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten folgende Mindestanforderung an das resultierende Schalldämmmaß erf. $R'_{w, res} = 35$ dB durch die Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen eingehalten werden.

13.2.3  Fassadenabschnitte, an denen am Tag durch Landverkehr ein Beurteilungspegel von $L_r = 63 - 67$ dB(A) erreicht wird.

Nach DIN 4109, Tabelle 8 muss bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten folgende Mindestanforderung an das resultierende Schalldämmmaß erf. $R'_{w, res} = 40$ dB durch die Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen eingehalten werden.

13.2.4  Fassadenabschnitte, an denen der Beurteilungspegel des Landverkehrs nachts 49 dB(A) übertrifft.

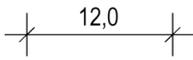
Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind bei Neu-, Aus- und Umbaumaßnahmen an den mit diesem Planzeichen gekennzeichneten Fassaden möglichst zu vermeiden. Ist dies nicht möglich, sind an diesen Fassadenabschnitten zusätzliche schalldämmende Belüftungsmöglichkeiten vorzusehen. Die o.g. Räume sind entweder mit einer schalldämmten, mechanischen Belüftungseinrichtung oder einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung (wie z.B. Schalldämmflüster) auszustatten. Alternativ sind deren Fenster hinter einer festen, schallabsorbierend ausgekleideten und mit einer Belüftungsmöglichkeit versehenen Verglasung (Wintergarten) einzuplanen. Das erforderliche Schalldämm-Maß erf. $R'_{w, res}$ der Gebäudeaußenhaut darf durch o.g. Einrichtungen nicht verschlechtert werden. Verglaste Vorbauten sind mit versetzt oder über Eck angeordneten Öffnungsmöglichkeiten zu versehen und müssen durch eine Verglasung vom dahinter liegenden Wohnraum getrennt sein.

13.3 Immissionsschutz bei landwirtschaftlichen Betrieben

Der Schutz vor Immissionen aus den zwei bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben der Flur-Nummern 1028 und 1081 erfolgt außerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplanes durch vertragliche Regelungen der Gemeinde mit den Eigentümern (siehe Begründung unter Verweise, Punkt 9.4).

14. Sonstige Festsetzungen

14.1 Maßliche Festsetzung



Maßangabe in Metern, z.B. 12,0 m.

Maßbezüge zu vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen sind nur als Hinweise zu betrachten, jedoch ist der Gesamtabstand zwischen den Bauräumen als Summe der Einzelmaße verbindlich.

14.2 Ergänzende Festsetzungen zur Baufläche 3.6-Nord

Bei Errichtung eines neuen Gebäudes nur im Ostbereich der Baufläche muss nicht zwingend an das bestehende Wohnhaus im Westen angebaut werden. Eine neue, nach Norden verschobene Doppelgarage ist ausnahmsweise als Zwischengebäude unter Berücksichtigung folgender Festsetzungen zulässig:

- Garagenbreite von mindestens 5,0 m bis max. 6,0 m
- Garage zur nördlichen Baulinie um 50 cm eingerückt.
- Zwingende Wand- und Firsthöhen der Garage entsprechend der Verbindungsbauten der Lärmschutzbebauung der Flächen 3.1 und 3.4: WH 3,0 - 4,5 m / FH mind. 5,5 m.
- Festsetzungen zum Immissionsschutz 13.2.2 und 13.2.4 an den Giebelseiten des Bauraumes beziehen sich dann auch auf die inneren, zur Garage orientierten Giebelflächen.

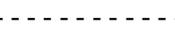
B. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Militärischer Flughafen Fürstenfeldbruck

1.1 Ca 62-64 dB(A) Teilzone Ca der Lärmschutzzone C des militärischen Flugplatzes Fürstenfeldbruck

1.2 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. Hinweise zur Darstellung

- 2.1  Bestehende Grundstücksgrenze
- 2.2  Aufzuhebende Grundstücksgrenze
- 2.3  Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 2.4 **1052/5** Flurnummer, z.B. 1052/5
- 2.5  Bestehendes Gebäude
- 2.6  Abzubrechendes Gebäude
- 2.7  Vorgeschlagener Baukörper
- 2.8  Bestehende Höhenlinie
- 2.9  Privater Wohnweg (Eigentümerweg)
- 2.10  Bezeichnung für Quartier / Teilbereich, z.B. 2.13
- 2.11 **C** Zuordnung von Stellplätzen zu Gebäude, z.B. C (bei Bauflächen 1.5 bis 1.7 und 2.25)
- 2.12  Elektrokabeltrasse
- 2.13  Hauptwasserleitung
- 2.14  Hauptabwasserleitung
- 2.15  Hauptgasleitung

3. Textliche Hinweise

3.1 Hinweise zu örtlichen Bauvorschriften – Satzungen

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans liegen keine örtlichen Bauvorschriften oder Satzungen vor.

3.2 Hinweis zu Tiefgaragen

In Quartieren, in denen eine Gemeinschaftstiefgarage zum Stellplatznachweis mehrerer Gebäude dient, muss diese als ein Bauantrag gestellt sowie vor der Erstellung aller Wohneinheiten errichtet werden.

Die Lage von Lüftungsschächten der Tiefgaragen ist im Bereich von öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen mit der Gemeinde abzustimmen.

3.3 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.

3.4 Hinweise zur Hydrologie

3.4.1 Gegen 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, Außentreppen, Kellerfenster und Türschwellen gegen eindringendes Wasser zu schützen.

3.4.2 Für die Bauwasserhaltung und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt zu beantragen.

3.4.3 Die Verordnung über die erlaubnisfreie Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser (NWFreiV) regelt unter welchen Voraussetzungen eine erlaubnisfreie Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist.

3.4.4 Regenwasser ist möglichst als Brauchwasser zu nutzen.

3.5 Hinweise zur Ver- und Entsorgung

3.5.1 Wasserversorgung
Sämtliche Bauvorhaben müssen mit Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.

3.5.2 Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben müssen mit Fertigstellung an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen sein. Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. (siehe Teil A., Punkt 12)

3.5.3 Die Abfallentsorgung erfolgt über den Landkreis Fürstentfeldbruck. Es wird angeregt auf den einzelnen Baugrundstücken an geeigneter Stelle Eigenkompostieranlagen (Komposter) zu errichten.

3.6 Hinweise zur Grünordnung

3.6.1 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.

Das bedeutet

eine getrennte Lagerung des belebten Oberbodens in niedrigen Mieten in einer Höhe von max. 2,50 m und Begrünung mit einer Leguminosensaat

den Wiedereinbau im Bereich des Privatgartens durch Aufbringung einer max. 40 cm dicken Schicht

einen weitgehenden Massenausgleich durch Wiedereinbau eines Teiles der Aushubmassen, wobei die Festsetzungen und die Anpassung an das Urgelände zu beachten sind.

- 3.6.2 Bezüglich des Grenzabstandes von Pflanzen wird auf Art. 47 bis 50 AGBGB hingewiesen.
- 3.6.3 Gefährdung
Die Bekanntmachungen über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen sind zu beachten (LUMBL Nr. 7/8 vom 21.06.1976).
- 3.6.4 Nachfolgend angeführte Gehölze sollen nicht gepflanzt werden:
Einfassungshecken aus Nadelgehölzen wie z.B. Thuja, Fichte, Scheinzypresse
Nadelgehölze, soweit sie eine Höhe von mehr als 1,50 m erreichen
Trauerformen

3.7 Schallschutz

Die straßennahe Riegelbebauung entlang der Roggensteiner Straße / FFB 17 übernimmt die Funktion eines lärmabschirmenden Hindernisses gegenüber der Roggensteiner Straße für die südlich geplanten Gebäude. Es ist zum Schutz des WA 3 sicherzustellen, dass zuerst die Riegelbebauung realisiert wird.

Der Einbau eines hochwirksamen geräuschmindernden Fahrbahnbelages auf der Roggensteiner Straße ist innerhalb der nächsten Jahre vorgesehen. Dies würde erhebliche Verbesserungen für die angrenzende Bebauung mit sich bringen. Für die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes kann dies jedoch nicht berücksichtigt werden.

3.8 Feuerwehr

Die Zufahrt für die Feuerwehr muss bis zu einem Abstand von maximal 50 m von jedem Hauszugang sichergestellt werden.

3.9 Altlastverdachtsflächen

Im Bebauungsplangebiet sind keine Altlastverdachtsflächen bekannt. Bei evtl. Auftreten von Altlasten oder verdächtigem Material ist auf die Separierung des Materials, die Untersuchung auf entsprechende Parameter und ggf. die ordnungsgemäße Entsorgung bzw. Verwertung zu achten. Die Altlastenstandorterfassung im Landkreis Fürstenfeldbruck ist noch nicht durchgeführt worden.

3.10 Bodendenkmäler

Zu Tage tretende archäologische Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz. Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu melden.

3.11 Solare Energiegewinnung

Der Einbau von Anlagen zur solaren Energiegewinnung (Sonnenkollektoren, Photovoltaik) wird empfohlen.

3.12 Energieeinsparung / Wärmedämmung

Für die Gebäude wird ein über die gesetzlichen Anforderungen (EnEV) hinausgehender Wärmedämmstandard empfohlen (z.B. Niedrigenergiebauweise, KfW 60- oder KfW 40-Standard).

Kartengrundlage	Digitale Flurkarte
Maßentnahme	Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
Planfertiger	Fürstenfeldbruck, den (werkraum architekten, Fürstenfeldbruck)
Gemeinde	Emmering, den (Herbert Oberpaul, Zweiter Bürgermeister)
Verfahrensvermerke	<p>Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 20.03.2007 gefasst und am 22.03.2007 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 (1) BauGB).</p> <p>Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 27.03.2007 hat in der Zeit vom 04.04.2007 bis 04.05.2007 stattgefunden (§ 3 (1) BauGB). Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.04.2007 aufgefordert, bis zum 07.05.2007 zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 27.03.2007 Stellung zu nehmen (§ 4 (1) BauGB). Der Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 19.06.2007 und die zugehörige Begründung (mit Umweltbericht) wurden vom Ausschuss für Planung, Bau und Wasserwerk am 19.06.2007 gebilligt.</p> <p>Die Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 19.06.2007 hat in der Zeit vom 13.08.2007 bis 13.09.2007 stattgefunden (§ 3 (2) BauGB). Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.08.2007 aufgefordert, bis zum 13.09.2007 zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 19.06.2007 Stellung zu nehmen (§ 4 (2) BauGB). Der geänderte Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 06.11.2007 und die zugehörige Begründung (mit Umweltbericht) wurden vom Ausschuss für Planung, Bau und Wasserwerk am 06.11.2007 gebilligt.</p> <p>Die Beteiligung der Bürger zu den geänderten Bereichen des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 06.11.2007 hat in der Zeit vom 15.11.2007 bis 29.11.2007 stattgefunden (§ 3 (2) i.V.m. § 4a (3) BauGB). Das Landratsamt Fürstenfeldbruck wurde mit Schreiben vom 14.11.2007 aufgefordert, bis zum 29.11.2007 zu den geänderten Bereichen des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 06.11.2007 Stellung zu nehmen (§ 4 (2) i.V.m. § 4a (3) BauGB). Der Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB zum Bebauungsplan in der Fassung vom 04.12.2007 und die zugehörige Begründung (mit Umweltbericht) wurden vom Ausschuss für Planung, Bau und Wasserwerk am 04.12.2007 gefasst.</p>