

Gemeinde	<b>Emmering</b> Lkr. Fürstenfeldbruck
Bebauungsplan	Nr. 1025 Roggensteiner Straße-Nord
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München  Az.: 610-41/2-39      Bearb.: Pr / Pli
Plandatum	19.03.2002 (Vorentwurf) 12.11.2002 (Entwurf) 08.04.2003

## Begründung

Inhalt	
1	Planungsanlass
2	Planungsrechtliche Situation
3	Bestand und städtebauliche Situation
4	Grundzüge des städtebaulichen Konzepts
5	Inhalt des Bebauungsplans
6	Ver- und Entsorgung
Anlage	Bestandstabelle

## 1 Planungsanlass

Die Gemeinde hat am 13.11.2001 beschlossen, für den Bereich Roggensteiner Straße Nord einen Bebauungsplan aufzustellen.

Die Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München wurde mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans beauftragt.

Anlass der Planung ist, der weiteren baulichen Umstrukturierung des Planungsgebiets ein städtebauliches Konzept zugrunde zu legen, das die bauliche Entwicklung regelt und insgesamt zu einer Verbesserung der städtebaulichen Ordnung führt.

## 2 Planungsrechtliche Situation

In dem seit 1.3.1993 wirksamen Flächennutzungsplan ist der westliche Teil des Planungsgebiets als Allgemeines Wohngebiet und der übrige Teil als Dorfgebiet dargestellt. Als Maß der Nutzung ist eine GFZ von 0,6 ausgewiesen.

Für den jetzt vorliegenden Bebauungsplan-Vorentwurf ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Diese wurde als Änderungsbereich 5 in die 5. Flächennutzungsplan-Änderung aufgenommen, die im Januar 2002 öffentlich auslag. Enthalten ist die Änderung von allgemeinem Wohngebiet (0,42 ha) und Dorfgebiet (1,12 ha) in Mischgebiet (1,54 ha).

## 3 Bestand und städtebauliche Situation (vgl. auch Anlage)

Das knapp 2 ha große Planungsgebiet ist dem Ortskern von Fett-Emmering unmittelbar zugeordnet. Es grenzt östlich an das Zentrum Fett-Emmerings mit Einkaufsmöglichkeiten und Wirtshaus. Im westlichen Teil des zu überplanenden Gebiets findet sich reine Wohnbebauung, an die sich ein gemischt genutzter Bereich (landwirtschaftlicher Betrieb mit gewerblicher Lagernutzung, Schlosserei, Wohnen), geprägt von alter dörflicher Bausubstanz anschließt. Nördlich grenzt der Friedhof mit geplanten Erweiterungsflächen an.

Das Planungsgebiet liegt zu etwas über der Hälfte an der mit gut 7.000 Fahrzeugen befahrenen Kreisstraße FFB 17 und ist daher in diesen Bereichen den Emissionen des Straßenverkehrs ausgesetzt. Der östliche Teil des Planungsgebiets wird über einen Stich von der Kreisstraße erschlossen. Die westlichen vier Grundstücke werden nicht über die Roggensteiner Straße angefahren; die Erschließung erfolgt von Norden über die Straße Bachwörth.

Entlang der nördlichen Grenze des Planungsgebiets verlief früher ein größerer Graben mit Verbindung zur Amper, der heute noch durch einen mit Ausnahme des westlichen Bereichs üppigen, ortsbildprägenden Laubbaumbestand ablesbar ist. Diese Gehölzzone schafft eine ökologische Vernetzung des Siedlungsbereichs mit den Amperauen und ist auch daher besonders schützenswert.

Der Straßenraum wird geprägt durch die giebel- und traufständige Bauernhäuser. Die Vorflächen der Gebäude sind zum Teil überwiegend versiegelt; die Gestaltung des Straßenraums ist insgesamt nicht befriedigend.

Die maximale Höhenentwicklung im Planungsgebiet und in dessen Umgebung beträgt zwei Vollgeschosse; die Dachneigungen betragen zwischen 30° und 45°. Die bauliche Ausnutzung der Grundstücke verteilt sich im westlichen, durch Wohnnutzung geprägten Teil bis Fl.Nr. 90 relativ homogen um eine GFZ von 0,3 – ausgenommen Fl.Nr. 90/1 mit einer GFZ von 0,47. Die östlich daran anschließenden großen, von ursprünglich landwirtschaftlichen Gebäuden geprägten Grundstücke sind unterschiedlich stark ausgenutzt. Während die Fl.Nr. 86 und 84 GFZ-Werte von 0,4 erreichen, haben die Fl.Nr. 88, 83 und 80 GFZ-Werte um 0,2. Typisch für das Planungsgebiet sind Kommun- und Grenzbebauungen.

#### 4 Grundzüge des städtebaulichen Konzepts

Mit der hier vorliegenden Planung sollen zukunftsfähige Lösungen für die insbesondere im Bereich der alten dörflichen Bausubstanz zu erwartenden Umstrukturierungen erarbeitet und gesichert werden. Die hier durch die großen Bauernhöfe geprägte Baustruktur ist wichtiger Bestandteil des in vielen Bereichen noch dörflichen Erscheinungsbilds von Fett-Emmering. Die damit verbundene Mischnutzung und die Beziehungen der Gebäude zum Straßenraum tragen zur Identifizierbarkeit des Gebiets bei, das durch die Lage an der Kreisstraße und die Nähe zu Kirche und Wirtshaus sichtbarer Teil des gewachsenen Ortes ist.

Das Planungsgebiet soll demzufolge durch die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechend folgenden Konzepts geordnet und weiterentwickelt werden:

- Die derzeitige Mischnutzung soll auch zukünftig gesichert werden. Aufgrund des Strukturwandels in der Landwirtschaft besteht das Ziel nicht mehr, die Unterbringung landwirtschaftlicher Betriebsstellen zu sichern. Im Planungsgebiet sollen daher Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, und Wohnungen / Wohnhäuser untergebracht werden.
- Der im Gebiet vorhandene Bestand an großen Bäumen soll gesichert werden und insgesamt die Versiegelung - soweit unter Berücksichtigung der gewerblichen Ansprüche möglich - begrenzt werden.
- Die durch die großen Bauernhöfe geprägte Baustruktur soll erhalten bzw. in vergleichbarer Weise weiterentwickelt werden. Hierzu soll auch die Festlegung gewerblicher Nutzungsanteile in den drei zentralen Grundstücken dienen.
- Im Sinne eines städtebaulich geschlossenen Gesamtbilds soll sich die weitere bauliche Entwicklung an den in den beiden Teilgebieten jeweils vorherrschenden Haustypen orientieren.
- Die Bebauung soll so geordnet werden, dass auf den derzeit bestehenden Grundstücken maximal zwei Bauzeilen errichtet werden können. Die Gebäude sollen dabei so nach Norden (unter Berücksichtigung des Baumbestands) und Süden angeordnet werden, dass eine klare Gliederung in vordere und rückwärtige Bebauung entsteht. Der hierdurch entstehende überwiegend große Abstand zwischen den Gebäuden bzw. zur Grundstücksgrenze erleichtert die Abwicklung der Mischung gewerblicher und

Wohnnutzung und bietet die Chance, ausreichende Gartenflächen zu schaffen.

Das Erscheinungsbild des Straßenraums und der straßenraumnahen Flächen soll durch die Umgestaltung der Einmündung der Stichstraße in die Kreisstraße und deren Betonung durch die vorgezogene Bebauung auf dem angrenzenden Grundstück, durch die Begrenzung der Versiegelung in einer Vorgartenzone und durch Bepflanzungen verbessert werden.

- Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sollen wo möglich durch die gewerbliche Nutzung der straßennahen Gebäude und darüber hinaus durch passive bauliche Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden.

## 5 Inhalt des Bebauungsplans

Der Umgriff des Bebauungsplans umfasst ca. 1,9 ha. und setzt sich wie folgt zusammen:

Mischgebiet	ca. 1,6 ha
Fläche für die Verkehrserschließung	ca. 0,3 ha

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Wichtiges städtebauliches Ziel ist, die Mischnutzung im Planungsgebiet zu sichern. Zu diesem Zweck wird das Bauland im Planungsgebiet als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt. Für eine Festsetzung als Dorfgebiet besteht keine Grundlage mehr, da davon auszugehen ist, dass künftig keine landwirtschaftliche Wirtschaftsstelle im Gebiet mehr vorhanden sein wird.

Da innerhalb der Mischgebietsfläche große Unterschiede bestehen, je nachdem ob die Bebauung zur Kreisstraße oder zum ehemaligen Graben hin orientiert ist oder vom Bachwörth aus erschlossen ist, wird das MI in drei Teile unterteilt; Art und Maß der baulichen Nutzung werden entsprechend differenziert festgesetzt.

Aufgrund der Gebietsstruktur nicht erwünschte Anlagen wie Tankstellen und Vergnügungsstätten werden generell ausgeschlossen. Im MI 1 (Erschließung nicht über die Kreisstraße) und MI 3 (rückwärtige Grundstücksbereiche) sind auch Einzelhandelsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig; Ziel der Gemeinde ist es, solche Nutzungen im westlich an das Planungsgebiet angrenzenden Ortszentrum bzw. unmittelbar an der Kreisstraße anzusiedeln.

Zur Sicherung der Mischnutzung wird weiter bei den an der FFB 17 liegenden großen Gebäude auf den drei zentralen Grundstücken und auf dem hinteren Gebäude auf Fl.Nr. 80 festgesetzt, dass jeweils die Hälfte der Erdgeschosse der Gebäude zwingend gewerblich zu nutzen ist. Da die zukünftigen Nutzungskonzepte für diese Gebäude noch nicht bekannt sind, können die gewerblich zu nutzenden Hälften der Erdgeschosse auch getauscht werden. Eine über diese festgesetzten Anteile hinaus gehende gewerbliche Nutzung ist möglich und im Sinne der Verwirklichung der Mischnutzung auch erwünscht. Aufgrund der im Gegensatz zu den vorgenannten Grundstücken reinen Wohnnutzung des gesamten Gebäudes ist für das Gebäude auf Fl.Nr. 82 kein Mindestanteil Gewerbe festgesetzt.

## 5.2 Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird festgesetzt durch Ausweisung der höchstzulässigen Grund- und Geschossfläche, der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse und der höchstzulässigen Wandhöhe.

Die vom Bachwörth erschlossenen Grundstücke Fl.Nr. 92/6, 92/7, 92 und 92/4 (MI 1) grenzen sich von den östlich gelegenen Grundstücken ab durch die anders geführte Erschließung, durch die außergewöhnlich großen Wandhöhen und durch die Anordnung der Gebäude jeweils im Norden der Grundstücke. Im Bereich des Maßes der Nutzung besteht in diesem homogen bebauten Bereich kein Ordnungs- oder Entwicklungsbedarf. Die Festsetzungen orientieren sich daher am Bestand. Damit werden Geschossflächenzahlen um 0,3 (in einem Fall bis 0,36) erreicht. Eine der Lage im Ortskern durchaus angemessene höhere bauliche Ausnutzung lässt sich aufgrund der vorhandenen Bebauung und des Grundstückszuschnitts nicht verwirklichen.

Die Gebäude entlang der Roggensteiner Straße sind durchgehend zweigeschossig; die Dachräume sind nicht ausgebaut. Die Wandhöhen schwanken stark; sie liegen zwischen 5,3 m (bei alten Gebäuden) und 6,2 m bei nicht gewerblich sowie bis zu 7,0 m bei gewerblich genutzten Gebäuden. Städtebauliches Ziel für diesen Bereich ist, die gestalterische Wirkung großer Baukörper zu erhalten, die durch die teilweise vorhandene Grenzbebauung noch gesteigert ist. Im MI 2 werden daher zwei Vollgeschosse mit einer maximalen Wandhöhe von 6,2 m bei Wohngebäuden und 7,0 m bei überwiegend gewerblich genutzten Gebäuden sowie überwiegend große Grund- und Geschossflächen festgelegt.

Die rückwärtigen Grundstücksbereiche (MI 3) grenzen an Wohnbebauung bzw. den Friedhof und liegen in der Nähe des mächtigen Baumbestands. Die hier gelegenen Gebäude sollen diese landschaftliche und städtebauliche Situation berücksichtigen und sich in der Kubatur deutlich von den großen Gebäuden entlang der Straße absetzen. Die Höhenentwicklung wird daher auf eine Wandhöhe von maximal 4,4 m begrenzt, wobei das Dach als zweites Vollgeschoss gebaut werden kann. Die Grundflächen sind deutlich geringer als in den vorderen Grundstücksbereichen und ermöglichen großzügige Einzelhäuser. Um die Bebauung der rückwärtigen Grundstücksbereiche mit Garagen / Stellplätzen und Zufahrten zu begrenzen und dadurch zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden beizutragen, sind im MI 3 nur Einzelhäuser zulässig. Ausgenommen hiervon ist das Grundstück Fl.Nr. 83: Aufgrund der deutlich größeren Grundstücksfläche im rückwärtigen Teil wird hier auch die Errichtung eines Doppelhauses zugelassen. Um die Erschließungsflächen möglichst gering zu halten und einen möglichst großen zusammenhängenden Garten zu ermöglichen, wird eine Nord-Süd-Ausrichtung des Gebäudes festgesetzt, so dass die Garage für die Nordhälfte des Doppelhauses im Nordosten und die für die südliche Hälfte im Süden an das Hauptgebäude angebaut werden können.

Die bauliche Ausnutzung der in MI 2 und MI 3 liegenden Grundstücke liegt zwischen Geschossflächenzahlen von 0,4 und 0,5. Die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Geschossflächenzahl von 0,6 wird nicht ganz ausgeschöpft, da dies eine weitere Verdichtung erfordern würde, die mit dem der Planung zugrunde liegenden städtebaulichen Konzept nicht vereinbar wäre. Aufgrund der unterschiedlichen baulichen Ausgangsbedingungen und Grundstückszuschnitte

erscheint diese Schwankungsbreite vertretbar, zumal sonst von wichtigen Zielen abgewichen werden müsste.

Die Anordnung der Baugrenzen folgt dort dem Bestand, wo dessen Lage und Größe, ggf. mit gewissen Erweiterungen, auch zukünftigen Anforderungen entspricht. Auf Fl.Nr. 92/2 erhält das bisherige Wohnhaus aufgrund der unmittelbaren Lage an der Kreisstraße keinen Bauraum; eine Neubebauung ist an den weiter nördlich gelegenen Bestand der östlichen Nachbargrundstücke anzubauen. Auf Fl. Nr. 88 soll das vorhandene Gebäude an der Straße aufgrund der ungünstigen Nutzbarkeit und des geringen Abstands zur westlichen Grundstücksgrenze abgerissen und der Neubau nach Osten verschoben errichtet werden. Der Bauraum wurde darüber hinaus auch nach Süden auf die Flucht des Gebäudes auf Fl.Nr. 86 verschoben, um einen ausreichenden Abstand zum nördlich gelegenen Wohnhaus einzuhalten. Da ein Drittel des Gebäudes gewerblich zu nutzen ist, erscheint die größere Nähe zur Straße vertretbar. Aus gestalterischer Sicht wird eine nahe Zuordnung der großen Baukörper zur Straße gewünscht. Der Bauraum auf Fl.Nr. 84 wurde so gefasst, dass der östliche Teil des bestehenden Gebäudes erhalten bleiben und an dieses ein neues Gebäude angebaut werden kann. Der Bauraum ist weit nach Süden gezogen. Dadurch soll zum einen der Abstand zum rückwärtigen Wohnhaus ausreichend groß sein. Insbesondere soll aber an der Einmündung der Stichstraße in die Kreisstraße ein städtebaulicher Akzent gesetzt werden, der zusammen mit der hier geplanten Umgestaltung der öffentlichen Verkehrsfläche den Dorfkern sichtbar abschließt, bevor im weiteren Verlauf der Kreisstraße kleinteilige Wohnbebauung beginnt. Zu diesem Zweck wird der südliche Teil des Bauraums durch eine Baulinie gebildet.

Auf den Grundstücken Fl.Nr. 83 und 84 sowie 90, 90/1 und 92/2 sind die Bauräume so gefasst, dass Kommunbebauung möglich ist bzw. ohne Kommunbebauung keine sinnvolle Bebauung entsteht. Auf Fl.Nr. 92/2 ist darüber hinaus Grenzbebauung zulässig. Grundsätzlich sind die Abstandsflächen gemäß Bayerischer Bauordnung einzuhalten.

Die festgesetzte Grundfläche bezieht sich ausschließlich auf das Hauptgebäude. Um die rückwärtigen Gebäude erschließen und Flächen für die gewerblichen Nutzungen befestigen zu können, darf sie durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO im MI 2 um max. 100 % überschritten werden. Ansonsten gelten die Vorschriften der BauNVO, wonach eine Überschreitung von maximal 50 % zulässig ist. Dadurch soll die Versiegelung der Grundstücke möglichst gering gehalten werden.

Die festgesetzte Geschossfläche bezieht sich auf Vollgeschosse.

Die Festsetzung der Zahl maximal zulässiger Wohneinheiten in MI 1 und MI 3 wird vorgenommen, um im Übergang zu den Amperauen und zum Friedhof, in den rückwärtigen Grundstücksbereichen und am Stich des Bachwörths das Verkehrsaufkommen und die Inanspruchnahme von Fläche für Zuwegungen und Stellplätze zu begrenzen.

Die Grundstücke Fl.Nr. 88 und 1004/17, 86 und 1004/16 sowie 83 und 1004/14 werden planungsrechtlich als zusammengehörend angesehen. Die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke in MI 2 / MI 3 sind nur erschließbar,

wenn die Eigentümer sich über Zufahrten einigen und diese grundbuchrechtlich gesichert werden.

### 5.3 Bauliche Gestaltung

Der Bereich entlang der Roggensteiner Straße ist geprägt von zweigeschossigen Gebäuden mit relativ steilen Dächern ohne Dachaufbauten. Ziel der Planung ist es, die zukünftige Bebauung an diesem Gebäudetyp zu orientieren. Festgesetzt wird im MI 2 daher eine Dachneigung zwischen 35° und 39°. In allen Teilbereichen sind aus gestalterischen Gründen nur Satteldächer mit mittigem First zulässig. Dachgauben sind bei diesen Dachneigungen gut in die Dachflächen zu integrieren und daher begrenzt nach Zahl und Maßen in allen Teilbereichen zulässig. Damit ist der Dachausbau möglich. Die Begrenzung der Wandhöhe im MI 2 lässt die Errichtung eines dritten Vollgeschosses im Dach nicht zu.

Im MI 1 ist die Dachneigung aufgrund der dort sehr großen Wandhöhen auf 35° beschränkt. Dies entspricht dem Bestand; durch den Dachausbau ist kein drittes Vollgeschoss zu erzielen.

Im MI 3 sind wie im MI 2 Dachneigungen zwischen 35° und 39° zulässig.

### 5.4 Umweltverträglichkeitsprüfung, Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan ermöglicht kein Vorhaben, für das gemäß UVPG eine Vorprüfung erforderlich ist bzw. eine UVP-Pflicht besteht. Die Erstellung eines Umweltberichts gem. § 2 a BauGB ist daher nicht erforderlich.

Durch den Bebauungsplan werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht, die über das bisher gem. § 34 BauGB planungsrechtlich Zulässige hinausgehen. Die Eingriffsregelung ist daher nicht anzuwenden (§ 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB).

### 5.5 Grünordnung, Einfriedungen

Wichtiger Baumbestand ist als zu erhalten und zu pflegen festgesetzt. Bei Neubaumaßnahmen ist ein Baum pro 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche neu zu pflanzen. Damit soll eine Durchgrünung trotz Verdichtung sichergestellt werden. Die Festlegung der Baumstandorte wird nur entlang der Roggensteiner Straße für erforderlich gehalten. Für ev. Nachpflanzungen und für die Neupflanzungen sind Artenlisten vorgegeben. Die Artenliste 2 gilt für die Pflanzungen entlang der Straße und enthält hierfür geeignete groß- und kleinkronige Bäume. Die beiden anderen Artenlisten berücksichtigen die Beziehung der Gärten und nördlichen Grundstücksränder zur Ampereue und enthalten Bäume und Sträucher der potentiell natürlichen Vegetation.

Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig auszubilden, um die Versickerungsfläche möglichst wenig einzuschränken.

Im ganzen Planungsgebiet werden nur Holzlatten- oder hinterpflanzte Maschendrahtzäune zugelassen, um das dörfliche Erscheinungsbild des Straßenraums zu erhalten.

## 5.6 Verkehr, Vorflächen, Garagen / Stellplätze

Die im Gebiet vorhandenen Erschließungsstraßen sind dem jetzigen Bedarf entsprechend ausgebaut und auch für die durch den Bebauungsplan vorgesehene maßvolle Verdichtung ausreichend dimensioniert.

Wichtiges städtebauliches Ziel ist die Aufwertung des Straßenraums im Planungsgebiet. Daher soll der Einmündungsbereich des Stiches der Roggensteiner Straße in die Kreisstraße umgestaltet werden. Der Einmündungsbereich soll verschmälert und so geführt werden, dass eine möglichst senkrechte Einfahrt entsteht. Die dadurch gewonnene Fläche wird angemessen gestaltet und durch die Anpflanzung zweier Großbäume der Straßenraum aufgewertet. Die Umgestaltung des Einmündungsbereichs erfordert eine gesonderte Detailplanung, die mit dem Landkreis abgestimmt wird. Die im Bebauungsplan hierzu getroffenen Aussagen sind daher als Hinweise aufgenommen und nicht festgesetzt.

Darüber hinaus sollen die derzeit zum Teil stark versiegelten und wenig attraktiven Vorflächen der großen Gebäude aufgewertet werden. Zu diesem Zweck wird auf den Grundstücken Fl.Nr. 83, 84, 86 und 88 in einer speziellen Vorflächenzone der Anteil versiegelbarer Fläche geregelt. Ausgeschlossen wird die Errichtung von Garagen, da hierdurch die Qualität der Beziehung von Straßenraum zu Gebäudekanten erheblich gestört wird; offene Stellplätze sind innerhalb der Vorflächenzone zulässig. Die betroffenen Grundstücke sind so groß und die Bauräume so angeordnet, dass die Abwicklung der zum Mischgebiet gehörenden gewerblichen Nutzung in den Mittelteilen der Grundstücke möglich ist und Stellplätze / Garagen dort angeordnet werden können.

Aufgrund des heterogenen Bestands wird auf eine zeichnerische Festsetzung der Flächen für Garagen und Stellplätze verzichtet. Die Garagen können auch außerhalb der festgesetzten Bauräume liegen. Bei der Planung der Garagen und ihrer Zufahrten soll der Begrenzung der Versiegelung auf ein Mindestmaß besonderes Gewicht beigemessen werden. Im übrigen gelten die Stellplatzrichtlinien des Landratsamts Fürstfeldbruck.

## 5.7 Denkmalschutz

Im Süden des Grundstücks Fl.Nr. 84 steht ein denkmalgeschütztes Wegkreuz, das zu erhalten ist. Im Zuge einer Neubebauung des Grundstücks sowie der Umgestaltung des Einmündungsbereichs kann es erforderlich bzw. sinnvoll werden, den Standort des Kreuzes zu verlegen, ggf. als zusätzliches Element in der neugestalteten öffentlichen Flächen südlich des Grundstücks Fl.Nr. 84.

## 5.8 Schallschutz

Das Planungsgebiet liegt zu einem Teil an der mit ca. 7.100 Fahrzeugen (Verkehrsuntersuchung 1999, Büro Lang & Burkhardt, München) belasteten Kreisstraße FFB 17. Das Gebiet ist im Bereich der Kreisstraße seit langem bebaut. Der Bebauungsplan trägt hier dem Strukturwandel in der Landwirtschaft Rechnung und ordnet bzw. strukturiert das bereits nach § 34 BauGB vorhandene Baurecht zum Teil neu. Zusätzliches Baurecht wird nur in Bereichen geschaffen, die abseits der FFB 17 liegen.

Auf aktive Lärmschutzmaßnahmen wird verzichtet, weil sie im innerörtlichen Bereich städtebaulich nicht gewünscht sind und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch andere Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden können. Die Planung ist so angelegt, dass soweit möglich in den straßennahen Bereichen vorzugsweise gewerbliche Nutzungen stattfinden. In den Festsetzungen ist weiter geregelt, dass in den Bereichen mit Sichtbeziehungen zur Kreisstraße FFB 17 von den Bauwerbern der Nachweis gemäß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu führen ist und Wohnungsgrundrisse grundsätzlich unter schallschutztechnischen Anforderungen zu organisieren sind.

Darüber hinaus müssen aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb der Teilzone C<sub>a</sub> der Lärmschutzzone C des militärischen Flugplatzes Fürstenfeldbruck die Außentüren aller Gebäude ein bewertetes Gesamtschalldämmmaß von mindestens 35 dB aufweisen; Fenster der Schlaf- und Kinderzimmer müssen mindestens der Schallschutzklasse 3 entsprechen.

6 Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden bzw. werden dem zukünftigen Bedarf entsprechend angepaßt.

Planfertiger: München, .....

.....  
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Emmering, .....

.....  
(Dr. Michael Schanderl, Erster Bürgermeister)