

Gemeinde **Emmering**
Lkr. Fürstenfeldbruck
Nr. 1025
Roggensteiner Straße-Nord

Planfertiger Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Uhländstr. 5, 80336 München

Az.: 610-41/2-39 Bearb.: Pr/Pli

Plandatum 19.03.2002 (Vorentwurf)
12.11.2002 (Entwurf)
08.04.2003

Die Gemeinde Emmering erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB–,
Art. 91 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den
Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

Satzung.

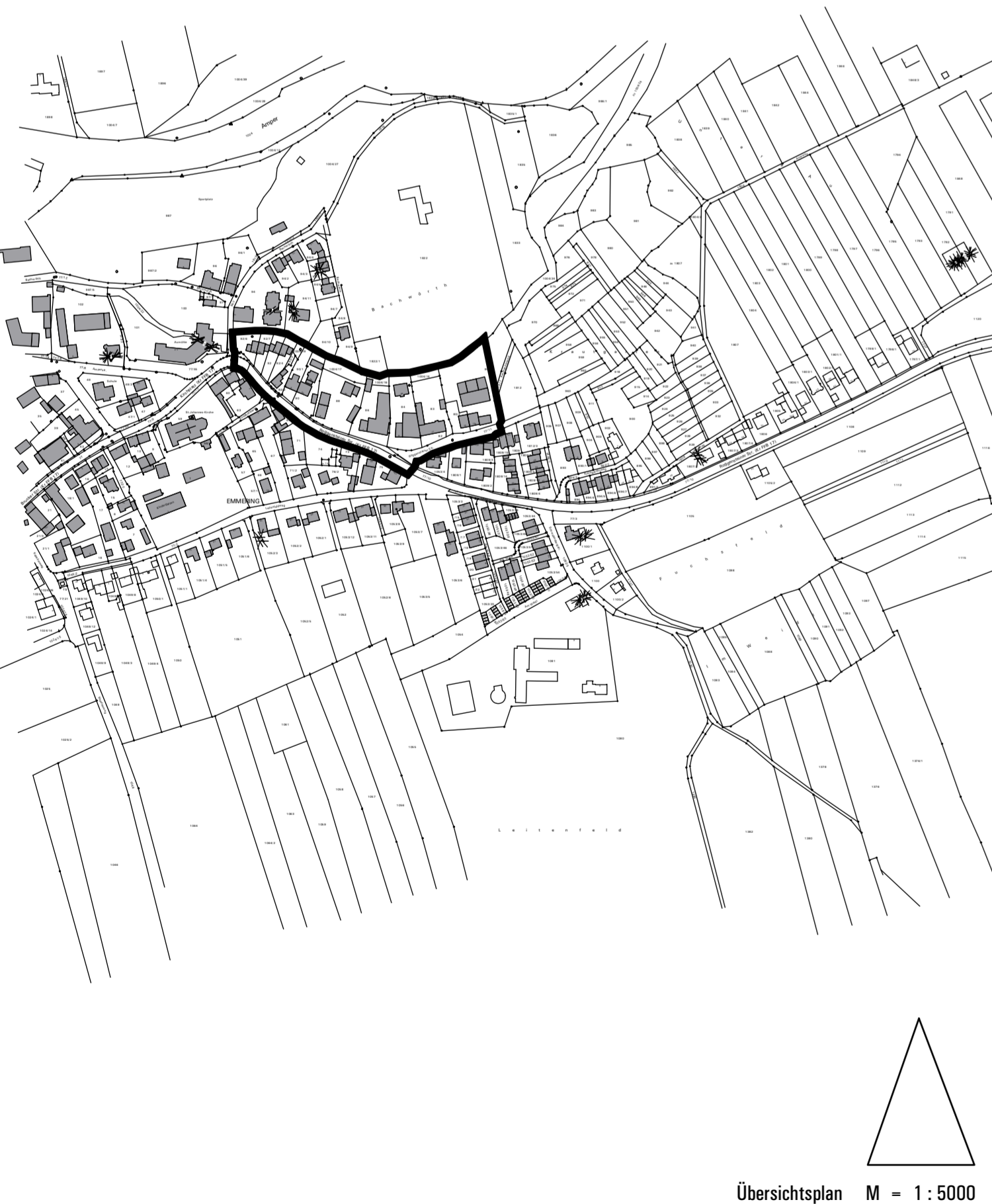


A Festsetzungen

- 1 Geltungsbereich und Gebietsabgrenzung
 - 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - 1.2 Abgrenzung von Art und Maß der baulichen Nutzung
- 2 Art der baulichen Nutzung
 - 2.1 **MI 2** Mischgebiet gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO
 - 2.2 Die in § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 sowie Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen sind nicht zulässig. Im MI 1 und MI 3 sind darüber hinaus Einzelhandelsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig.
 - 2.3 Im MI 2 ist für die Erdgeschosse der Gebäude auf den Grundstücken Fl.Nr. 88, 86, 84 und 80 entsprechend nachfolgender Maßgaben gewerbliche Nutzung festgesetzt:
Fl.Nr. 88: mindestens 50% der Geschossfläche, zur Straße hin orientiert
Fl.Nr. 86: mindestens 50% der Geschossfläche
Fl.Nr. 84: mindestens 50% der Geschossfläche, zur Straße hin orientiert
Fl.Nr. 80, rückwärtiges Gebäude: mindestens 50% der Geschossfläche
- 3 Maß der baulichen Nutzung
 - 3.1 **GR 150** Max. zulässige Grundfläche in qm, z. B. höchstens 150 qm. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO im MI 2 um max. 100% und in den übrigen Teilbereichen um max. 50% überschritten werden.
 - 3.2 **GF 600** Max. zulässige Geschossfläche in qm, z. B. höchstens 600 qm. Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen sind nicht zur Geschossfläche hinzuzurechnen.
 - 3.3 Zahl der Vollgeschosse
MI 1, MI 2 Zwei Vollgeschosse maximal zulässig.
MI 3 Zwei Vollgeschosse maximal zulässig, wobei das obere Geschoss als Dachgeschoss auszubilden ist.

- 3.4 Wandhöhen der Hauptgebäude
MI 1 max. 6,90 m zulässig
MI 2 max. 6,20 m zulässig
MI 3 max. 4,40 m zulässig
Bei überwiegend gewerblich genutzten Gebäuden ist eine maximale Wandhöhe von 7,00 m zulässig, sofern eine Firsthöhe von 11,00 m nicht überschritten wird.
Die Wandhöhe wird gemessen von der natürlichen Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt Außenwand / Oberkante Dachhaut (traufseitig).
- 4 Bauweise
 - 4.1 Baugrenze
 - 4.2 Baulinie
 - 4.3 Nur Einzelhäuser zulässig
 - 4.4 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - 4.5 Sofern Bauräume Grundstücksgrenzen überschreiten und sich Gebäude über mehrere Grundstücke erstrecken, ist Grenzsanbau vorgeschrieben. Ausgenommen sind die Fl.Nr. 83 und 84. Hier ist einseitiger und doppelseitiger Grenzsanbau zulässig. Auf Fl.Nr. 92/2 ist Grenzsanbau auch an der Grenze zur Fl.Nr. 92/4 zulässig.
 - 4.6 Im MI 2 muss das Verhältnis von Länge zu Breite der Hauptbaukörper mindestens 4:5 betragen.
 - 4.7 Die Abstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung sind einzuhalten.
- 5 Zahl der Wohneinheiten
Im MI 1 und MI 3 sind pro Einzelhaus max. 2 Wohneinheiten zulässig; pro Doppelhaushälfte ist eine Wohneinheit zulässig.
- 6 Bauliche Gestaltung
 - 6.1 Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit mittigem First zulässig.
 - 6.2 Vorgeschriebene Hauptfirstrichtung. Der First ist über die längere Seite des Hauptbaukörpers zu legen.

- 6.3 Es sind folgende Dachneigungen zulässig:
MI 1 35°
MI 2, MI 3 35° bis 39°
- 6.4 Je Dachfläche sind bei Einzelhäusern bis zu zwei Gauben und bei Doppelhaushälften und einzelnen Reihenhäusern eine Gaube zulässig. Die Breite der Gauben darf maximal 1,50 m betragen. Die Gauben müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m voneinander haben. Der Abstand der Gauben zum äußeren Dachrand muss mindestens 3 m betragen.
Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 6.5 Doppelhaushälften sind hinsichtlich ihrer Dächer und Außenwände einheitlich zu gestalten.
- 7 Garagen, Stellplätze, Vorflächen und Nebenanlagen
 - 7.1 Die Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit sowie deren Ausführung ist entsprechend der Stellplatzrichtlinien des Landratsamtes Fürstenfeldbruck in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln.
 - 7.2 Garagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, soweit nicht andere Festsetzungen dem entgegenstehen.
 - 7.3 Bei freistehenden Garagen sind Dachneigungen von 10° bis 33° zulässig. An das Hauptgebäude angebaute Garagen dürfen eine Dachneigung von 10° nicht unterschreiten und die Dachneigung des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
 - 7.4 Die so schraffierte Fläche ist zu mindestens 40% gärtnerisch zu gestalten. Die restlichen Flächen sind in wasserdurchlässiger Pflasterung oder als wassergebundene Decke auszuführen. Garagen / Carports und andere bauliche Nebenanlagen sind innerhalb der markierten Fläche nicht zulässig. Offene Stellplätze sind zulässig.
 - 7.5 Gartengerätehäuser außerhalb der Bauräume sind bis max. 6 qm pro Grundstück zulässig.
 - 7.6 Garagen, die an der FFB 17 liegen, müssen mit ihrer Einfahrtsseite mindestens 5,0 m, mit ihrer Längsseite mindestens 1 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein.



- 8 Einfriedungen
 - 8.1 Entlang der Roggensteiner Straße sind Holzzäune mit senkrechter Lattung mit einer Höhe von max. 1,10 m über OK Straße zulässig. Im übrigen Planungsgebiet sind Holzzäune oder hinterpflanzte Maschendrahtzäune mit einer Höhe von max. 1,10 m über natürlichem Gelände zulässig.
 - 8.2 Einfriedungen im MI sind sockellos und mit mind. 10 cm Bodenfreiheit auszuführen.
 - 8.3 Entlang der FFB 17 müssen Einfahrtstore einen Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie haben.
- 9 Grünordnung
 - 9.1 Zu erhaltender Baumbestand
 - 9.2 Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Der vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall nachzupflanzen. Für ausfallende Bäume sind Ersatzpflanzungen gemäß Artenliste 1, für ausfallende Sträucher gemäß Artenliste 3 vorzunehmen.
 - 9.3 Zu pflanzender Baum aus der Artenliste 2 mit Standortbestimmung. Der Standort kann entlang der Straße verschoben werden.
 - 9.4 Es sind mindestens ein Baum der Artenliste 1 oder 2 pro 250 qm Grundstücksfläche anzupflanzen. Die nach Festsetzung 9.3 anzupflanzenden Bäume können auf die Gesamtzahl angerechnet werden.
 - 9.5 Für das Planungsgebiet gelten folgende Artenlisten:
Artenliste 1
Großkronige Bäume, Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang in 1 m Höhe mind. 16 bis 18 cm:
Esche, Schwarzerle, Traubenkirsche, Steileiche, Hainbuche, Birke.
Artenliste 2
Groß- und kleinkronige Bäume, Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang in 1 m Höhe mind. 16 bis 18 cm:
Stieleiche, Bergahorn, Spitzahorn, Winterlinde, Eberesche, Mehlbeere, Vogelkirsche, Robinie.
Artenliste 3
Großsträucher, Pflanzqualität mind. 60/100 cm:
Roter Hartriegel, Pfaffenhütchen, Haselnuss, Weißdorn, Gemeiner Schneeball, Heckenkirsche.

- 9.6 Stellplätze und Zufahrten zu den Garagen sind wasserdurchlässig auszubilden.
- 10 Verkehrsflächen
 - 10.1 Straßenbegrenzungslinie
 - 10.2 Öffentliche Verkehrsfläche
- 11 Schallschutz
 - 11.1 An allen Fassaden und Dachflächen mit Sichtbeziehung zur Kreisstraße FFB 17 hinter denen sich Aufenthaltsräume befinden, ist bei Errichtung und Änderung der Gebäude eine ausreichende Luftschalldämmung von Außenbauteilen (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.
 - 11.2 In den Gebäuden mit Sichtbeziehung zur Kreisstraße FFB 17 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 Abschnitt 11.1 sind auch bzgl. der Lüftungseinrichtungen zu beachten.
 - 11.3 Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb der Teilzone C_a der Lärmschutzzone C des militärischen Flugplatzes Fürstenfeldbruck müssen die Außenwände ein bewertetes Gesamtschalldämmmaß von mindestens 35 dB aufweisen. Fenster der Schlaf- und Kinderzimmer müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 3 (gemäß VDI-Richtlinie 2719) entsprechen.
- 12 Denkmalschutz
Zu erhaltendes denkmalgeschütztes Wegkreuz
Eine Verlegung des Standorts ist zulässig.
- 13 Abgrabungen und Aufschüttungen sind nicht zulässig.

B Nachrichtliche Übernahme

Das Planungsgebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fürstenfeldbruck. Die nach § 12 (3) 1a LuftVFG festgelegten Bauhöhenbeschränkungen sind zu beachten.

C Hinweise

- 1 Bestehende Grundstücksgrenze
- 2 Grundstücksgrenzen, die durch Bauräume verlaufen, sind aufzuheben
- 3 92/7 Flurstücknummer (z. B. 92/7)
- 4 Vorhandenes Haupt- und Nebengebäude
- 5 Gebäudevorschlag
- 6 Vorgeschlagene Umgestaltung des Einmündungsbereichs der Roggensteiner Straße in die FFB 17
- 7 Vorgeschlagenes Straßenbegleitgrün
- 8 Vorgeschlagener zu pflanzender Großbaum
- 9 Sichtdreieck für die vorgeschlagene Umgestaltung des Einmündungsbereichs. Im Bereich der Sichtdreiecke ist jegliche Bebauung über 1 m Straßenniveau mit Ausnahme einzelner Hochstamm-Bäume unzulässig.
- 10 Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendig Maß zu beschränken.
- 11 Die Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers sollte im Bereich der neu zu errichtenden Gebäude in Versickerungsanlagen flächenhaft über die belebte Bodenzone erfolgen.
- 12 Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt zu beantragen.

- 13 Gegen auftretendes Grund- bzw. Schichtwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern.
 - 14 Zu Tage tretende archäologische Bodenfunde sind dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu melden.
 - 15 Für jeden Bauantrag ist ein Freiflächenplan mit folgenden Eintragungen vorzulegen: Zufahrt, Zaun, Bäume etc.
 - 16 Im Bereich von Grundstückszufahrten auf die FFB 17 dürfen Oberflächenwässer nicht über den Gehweg der Kreisstraße zugeführt werden.
- Kartengrundlage: Digitale Flurkarte
Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Planfertiger: München, den Emmering, den
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)
- Gemeinde: Emmering, den
(Dr. Michael Schanderl, Erster Bürgermeister)

- ### Verfahrensvermerke
1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 13.11.2001 gefasst und am 19.11.2001 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 19.03.2002 hat in der Zeit vom 01.07.2002 bis 01.08.2002 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
Mit Schreiben vom 26.06.2002 wurde die Träger öffentlicher Belange aufgefordert, bis zum 12.08.2002 zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 19.03.2002 Stellung zu nehmen. (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
Die öffentliche Auslegung des vom Ausschuss für Planung, Bau und Wasserwerk am 12.11.2002 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 12.11.2002 hat in der Zeit vom 24.02.2003 bis 24.03.2002 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 08.04.2003 wurde vom Ausschuss für Planung, Bau und Wasserwerk am 08.04.2003 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).
 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
(Dr. Michael Schanderl, Erster Bürgermeister)
- (Siegel) (Dr. Michael Schanderl, Erster Bürgermeister)