

Gemeinde **Emmering**
Lkr. Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan Nr. 704
für das Gebiet Haupt- und Dachauer Straße
3. Änderung

Planfertiger Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 3. OG,
80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02-0
Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

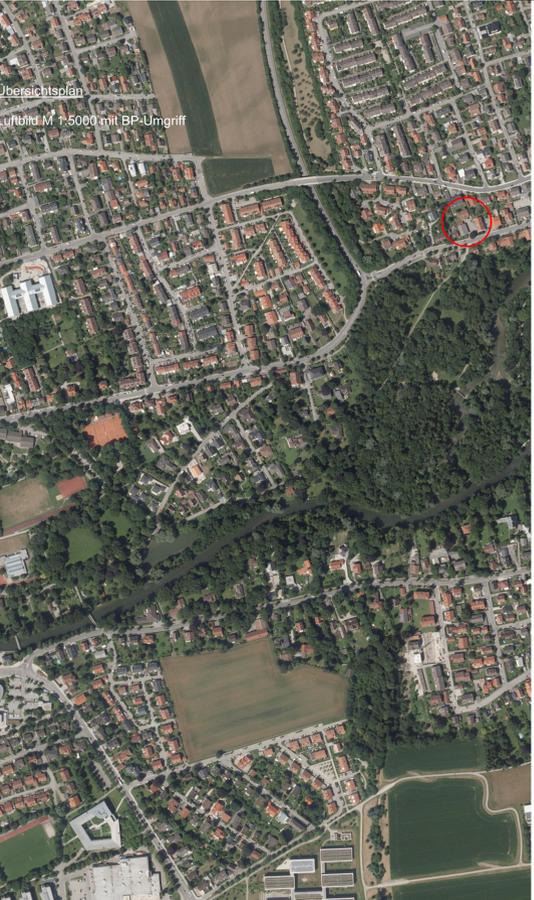
Az.: 610-41/2-61 Bearb.: Kneucker

Plandatum 05.09.2017 (Entwurf)
07.11.2017 (Satzungsfassung)



Satzung

Die Gemeinde Emmering erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.



Die hier vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 704 für den Bereich Haupt- und Dachauer Straße ersetzt innerhalb ihres räumlichen Geltungsbereichs den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 704, rechtsgültig seit 27.01.1996 in Teilen.

SCHWARZ gedruckte Festsetzungen: Bestandteile der vorliegenden Bebauungsplanänderung. Rechtsgrundlage sind die zum Zeitpunkt der Planaufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 704 für das Gebiet Haupt- und Dachauer Straße gültigen.

GRAU gedruckte Festsetzungen: wörtlich übernommene Festsetzungen aus den gültigen Bebauungsplänen, die weiterhin gültig sind. Rechtsgrundlage für diese Festsetzungen sind die zum Zeitpunkt der jeweiligen Planaufstellung geltenden. Diese Festsetzungen dienen der besseren Lesbarkeit der Bebauungsplanänderung und des leichteren Vollzugs.

DURCHGESTRICHENE Festsetzungen: Passagen aus den wörtlich übernommenen Festsetzungen, die für die vorliegende Bebauungsplanänderung keine Gültigkeit haben.

FEHLENDE Nummern: Festsetzungen, die den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 704 für das Gebiet Haupt- und Dachauer Straße nicht betreffen, wurden nicht übernommen.

- A Festsetzungen**
- 1. Änderungsbereich**
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 2. Art der baulichen Nutzung**
- a) Das mit WA bezeichnete Bauland ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Nutzungen i.S. des § 4 Abs. 2 Ziff. 2 sowie alle Ausnahmen i.S. des § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.
- e) In allen Baugebieten ist der Betrieb von chemischen Reinigungen und Spielhallen unzulässig.
- f) Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit nicht durch Festsetzung 5d) bis f) eingeschränkt, allgemein zulässig.
- 3. Maß der baulichen Nutzung**
- a) Die höchstzulässige Grundflächenzahl wird im Allgemeinen Wohngebiet mit 0,40 festgesetzt.
- Überschreitungen durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen sind auch über 50 % zulässig, soweit die Erfüllung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht gem. Festsetzung 7g) dies erfordert. Eine Überschreitung der Höchstgrenze gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO (GRZ 0,80) ist unzulässig.

- b)  **430** Höchstzulässige Geschoßfläche in m² innerhalb einer überbaubaren Flächen z.B. 430 m²
- Abweichungen von den festgesetzten, höchstzulässigen Geschoßflächen insbesondere bei geänderter Grundstücksaufteilung sind grundsätzlich zulässig, wenn die Summe der Einzelfestsetzungen innerhalb eines zusammenhängenden Baugrenzgefüges durch entsprechenden Ausgleich eingehalten wird. In Geschoßen, die nicht als Vollgeschoße i.S. des Art. 2 Abs. 5 BayBO 1997 gelten, sind Flächen von Räumen, die nach Lage und Größe als Aufenthaltsräume i.S. des Art. 45 BayBO geeignet sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände, zu 40 % des Geschoßes als Geschoßfläche anzurechnen. Garagen im Erdgeschoss von Hauptgebäuden bleiben bei der Ermittlung der Geschoßfläche unberücksichtigt (§ 21a Abs. 1 BauNVO).
- c)  Höchstzulässige Zahl der Vollgeschoße, z.B. 2
- 4. Überbaubare Grundstücksfläche**
- b)  **Baugrenze**
- Die grundsätzliche Zulässigkeit, Gebäude bis an die Baugrenze heranzurücken, entbindet nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO.
- c)  **Soweit entlang von bestehenden Gebäuden Baugrenzen gezeichnet sind, ist der Verlauf durch die bestehenden Außenfronten dieser Gebäude festgesetzt.**
- **Überschreitung der Abstandsflächen zulässig.**
- Soweit sich bei der Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche an bestehenden Gebäudefronten Abstandsflächen ergeben, die von Art. 6 BayBO abweichen, werden diese gem. Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO ausdrücklich für zulässig erklärt.**
- d)  Überschreitungen der Baugrenze bis zu 1,50 m können als Ausnahme zugelassen werden, soweit hierdurch die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO nicht unterschritten werden. Die Zulässigkeit vortretender Bauteile und untergeordneter Vorbauten gem. Art. 6 Abs. 3 Satz 7 BayBO über eine mögliche Überschreitung des Bauraums hinaus bleibt hiervon unberührt.
- e)  **Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**
- 5. Bauliche Gestaltung**
- a) Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens, gemessen von der Oberkante des nächstliegenden Geh- oder Wohnwegs darf 0,40 m nicht über-

- schreiten. Bestehende höher liegende Erdgeschossebenen können niveaugleich erweitert werden.
- Lichtgräbern und Abgrabungen an Gebäuden sind nur in eingefriedeten Hausgärten mit einer Breite von höchstens 3,00 m je Grundstück zulässig. Sie dürfen nicht von der öffentlichen Verkehrsfläche einsehbar sein. Die Zulässigkeit von Kelleraußentreppen bleibt hiervon unberührt.
- Aufschüttungen über 0,30 m sind unzulässig.**
- Erker dürfen nur aus einer Trauf- oder Giebelwand nicht aber aus der Gebäudeecke heraustreten. Ihre Größe ist auf das Maß eines untergeordneten Bauteils i.S. des Art. 6 Abs. 3 BayBO zu beschränken.
- b) Dachneigungen sind bis max. 42° zulässig. Profiligende Veränderungen von bestehenden Gebäuden mit Dachneigungen von mehr als 42° sind als Ausnahme zulässig.
- Für jede zusammenhängende Gebäudegruppe ist eine einheitliche Dachneigung zu wählen. Flacher geneigte Schieppgauben sowie Abflachungen im unteren Dachbereich sind zulässig. **Bei Grenzbebauung sind eine Wand und jeweils mindestens eine der beiden Satteldachhälfen in gleicher Ebene zum Nachbargebäude fortzuführen. Dachneigungen und Dachungsmaterial sowie Trauf- und Ortsgangausbildung sind bei Grenzbebauung einheitlich zu gestalten.**
- ← **Vorgeschriebene Hauptfirstrichtung** →

Frei krägende dachüberstände vor Wänden und offenen Stützkonstruktionen sind mit höchstens 0,60 m in ortsüblicher Holzbauweise auszuführen. Dachüberstände an kleinen Vorbauten, Gauben, Quern und Zwerchgiebeln sind auf 0,30 m zu beschränken. **Für die Dachdeckung sind Dachpfannen mit abgerundeten Sichkanten in Rottönen zu verwenden.** Eingangüberdachungen, Erker, Gauben und Zwerchgiebel können auch in Kupfer oder Zinkblech, an das Hauptgebäude angebaute Glashäuser und Wintergärten mit einer Glas-/Metall- oder Glas-/Holzkonstruktion gedeckt werden.

Auf der Dachfläche des Hauptgebäudes sind liegende Dachflächenfenster nur mit einer lichten Fläche von gartenseitig höchstens 1,00 m² und straßen- bzw. wohnwegseitig höchstens 0,75 m² je Fenster zulässig.

Die Glasflächen von liegenden Dachflächenfenstern und Gauben zusammen dürfen straßen- bzw. wohnwegseitig insgesamt nicht mehr als 0,25 m², gartenseitig insgesamt nicht mehr als 0,50 m² je angefangene 2,00 m Trauflänge betragen. In die Dachflächen dürfen blendfreie, das Ortsbild nicht störende Solaranlagen eingebaut werden. Die Kollektorflächen müssen mit mindestens einer ihrer Seiten an Ostgang, First oder Traufe anschließen.

Dachgauben (Allseitig von Dachflächen umgeben) und Zwerchgiebel (mit der Traufwand bündig) sind nur bei einer Mindestdachneigung von 35° mit Segmentbogen-Dächern ohne Überstand bei einer Mindestdachneigung von 30° zulässig. Die Außenbreite von Gauben wird auf 1,50 m und von Zwerchgiebeln auf 4,50 m, freistehende Quergiebel (aus der Trauflinie heraus tretend) auf 6,00 m begrenzt. Die Gestaltungsvorschriften der Absätze 1 und 2 sind sinngemäß anzuwenden. Doppelgauben sind unzulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig. Die Firsthöhe von stehenden Gauben und Zwerchgiebeln muss mind. 0,75 m unter dem First des Hauptbaukörpers liegen.

- c) Als Wandmaterial der Hauptgebäude und Garagen ist nur heller Verputz und/oder senkrechte Holzverschalung zugelassen. **Größere Bauteile in den Fassaden wie Garagentore, Balkenverkleidungen, Pergolen etc. sind mit farblos bis mitteltonig lasiertem oder in lackiertem Holz auszuführen. Die Verwendung von Zierputz, Keramikverblenden, metallenen oder zementgebundenen Fassadenbauteilen sowie von Kunststoffplatten und Giebausteinen sind unzulässig. Als sichtbare Bauteile von Wintergärten, Balkonen, Loggien und überdachten Freizeiten ist nur Holz, Glas, Kupfer, verzinktes oder lackiertes Eisen sowie dunkel eloxiertes Aluminium zulässig. Flächige Holzverkleidungen sind senkrecht strukturiert anzufordern. Dachrinnen, Abflussrohre und sonstige Verblechungen sind in Kupfer-, Zinkblech oder dunkel eloxiertem Aluminium auszuführen.**
- d) Werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Gebäude als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO für Gartengeräte, Gartenmöbel, Fahrräder o.ä. errichtet, darf ihre Grundfläche je Grundstück insgesamt nicht mehr als 6,00 m², hiervon höchstens 4,50 m² als geschlossener Raum betragen. Sie sind in Holzbauweise mit ziegelrot gedecktem Pult- oder Satteldach auszuführen, dürfen keine Feuerstellen enthalten und nicht im Vorgartenbereich errichtet werden. Die sich ergebenden Abstandsflächen zur Nachbargrenze sind einzuhalten.
- e) Als Einfriedungen sind nur max. 1,00 m hohe und sockellose senkrechte Holzlaten oder Staketenzäune, an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen auch hinter pflanzte Maschendraht- und Gitterzäune mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit zulässig. Bei Holzläden sind gliedernde Elemente aus verputztem Mauerwerk sowie werkesteinmäßig bearbeitetem Sichtbeton zulässig. Gartenseitig sind bei Grenzbebauung anstelle von Zäunen, Sichtschutzmauern aus Beton oder Holzblenden in einer Höhe von höchstens 2,00 m und einer Breite von höchstens 3,00 m, jedoch nur ohne Abstand an das Gebäude angebaut, zulässig.
- f) Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind zu überdecken und gegen Einblick zu schützen. Mülltonnenhäuschen dürfen nur mit verputzten, glatten Außenflächen und mit hellen Farben gestrichen, errichtet werden. Bei Grundstücken, auf denen das Hauptgebäude mehr als 10,00 m von der Grundstücksgrenze zur Straße hin entfernt ist, sind die Mülltonnenplätze an der Grundstücksgrenze unterzubringen. Schalt-, Verteiler- und Grundstücksanschlusskästen der Versorgungsunternehmen. Die der Versorgung der privaten Grundstücke dienen, sind auf den Grundstücken unterzubringen.
- g) Das Abstellen von nicht betriebsbereiten Fahrzeugen aller Art sowie oberirdischen Lagerbehältern für flüssige oder gasförmige Stoffe im Freien ist unzulässig. Wohnwagen dürfen nur so abgestellt werden, dass sie von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und in Erdgeschosshöhe von Nachbargrundstücken aus gegen Einblick geschützt sind.
- 7. Private Verkehrsflächen**
- a)  Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Fl.-Nr. 184/13
- c) Private Verkehrsflächen (Garagenzufahrten, offenen Stellplätze und Hauszugänge) sind mit einer wassergebundenen Kiesdecke, Rasensteinen oder trocken verlegtem, grauem Pflaster zu befestigen. Verbundsteine jeder Art sind unzulässig. Bei Doppelzufahrten an Grundstücksgrenzen ist, soweit uneingefriedet, beidseitig gleiches Material zu verwenden und auf die Einfriedung an der gemeinsamen Grenze zu verzichten.
- f) Garagentore müssen mindestens 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein. Bei mehr als 7,50 m Abstand dürfen die Zufahrtsbreiten an der Straßenbegrenzungslinie nicht mehr als 3,00 m betragen. Eine trompetenförmige Ausweitung und Zusammenfassung mit dem Eingangsbereich ist zulässig.
- g) Für Einfamilienhäuser (bzw. Doppelhaushälften oder Reihenhäuser) sind 2 Stellplätze, bei Mehrfamilienhäusern sind für jede Wohnung bis 80 m² Wohnfläche 1 Stellplatz über 80 m² Wohnfläche 2 Stellplätze im Bauantrag nachzuweisen. Für Gebäude ab 6 Wohneinheiten sind 10 % der so ermittelten Stellplätze auf volle Plätze aufgerundet als zusätzliche Besucherstellplätze vorzusehen. Mindestens ein Stellplatz pro Wohneinheit ist als Garagenstellplatz zu errichten. Der aus anderer als der Wohnnutzung resultierende Stellplatzbedarf ist aus dem „Richtlinien für den Stellplatzbedarf“ (IMBek vom 12.2.1978) zu ermitteln und nachzuweisen. Mindestens ein Viertel, höchstens jedoch dreiviertel der notwendigen Plätze sind, auf volle Plätze aufgerundet, als Garagen zu errichten.
- h) **Offene Stellplätze und Zufahrten zu Garagen, Carports und Stellplätzen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und außerhalb der Flächen für Nebenanlagen zulässig, sofern das zulässige Maß der baulichen Nutzung nicht überschritten wird.**
- 8. Grünordnung**
- c) Die eingefriedeten Teile der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh-, Fahr- und Betriebsfläche oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten und mit Bäumen zu bepflanzen. Es sind mindestens so viele Bäume zu pflanzen, dass auf je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein großkroniger Baum der in 8e) festgesetzten Art und Pflanzgröße kommt. Bestehende und in der Planzeichnung festgesetzte Bäume sind hierauf anzurechnen.
- e) **Zulässige Arten:** standortgerechte Laubbäume sowie Obstbäume als Hochstamm, nicht jedoch züchterisch veränderte Arten wie z.B. Trauer-, Hänge- oder Säulenform.
- Pflanzgröße:** Hochstämmen 3 - 4 mal verpflanzt, aus extra weitem stand. Stammumfang mindestens 16/13 cm gemessen in 100 cm Höhe, Baumhöhe 300 bis 400 cm.
- f)  Großkroniger Laubbaum zu erhalten; Sollte der Baum nicht erhalten werden können, so ist eine Ersatzpflanzung entsprechend der zulässigen Arten gem. Festsetzung 8e) mind. in der Pflanzqualität Solitär 5xv mDb STU 20-2cm, bei Obstgehölzen gem. Festsetzung 8e) vorzunehmen.

- h) Die nach dem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen sind bis zur Bekanntgabe der Fertigstellung der Gebäude bzw. der An- oder Umbauten auszuführen.
- Die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten und ggf. zu ersetzen
- 9. Vermessung**
-  20m Maßzahl in Metern, z.B. 20 m
- B Hinweise**
- 1. Grundstücke**
-  bestehende Grundstücksgrenzen
-  geplante Grundstücksgrenzen
- 2. Gebäude**
-  Bestehendes Gebäude
-  Gebäude zum Abriss
- Zu Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO gehören nicht Gebäudeteile, die im Erdgeschoss als Garagen oder deren Zufahrten genutzt werden und ein darüber liegendes, für Hauptnutzungen geeignetes Dachgeschoss haben.
- 6. Bauvollzug**
- Die festgesetzten Baugrenzen sind in den Erdgeschossgrundriss und die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens als Koten im Gebäudeschnitt des Baugesuchs einzutragen. Ferner ist ein gesonderter Nachweis über die Grundflächen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO zu führen.
- Die nach diesem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen, Freiflächenbefestigungen, Einfriedungen und sonstigen Nebenanlagen sind in einem Freiflächengestaltungsplan einzutragen sowie alle geplanten Geländeveränderungen darzustellen.
- 7. Niederschlagswasserbeseitigung**
- Die Anlagen zur Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Genehmigungsfreiheit besteht, sofern die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG i.V. m. Art. 18 Abs. 1 BayWG mit TREN OG und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV mit TREN GW erfüllt sind.
- 8. Denkmäler**
- Es wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung eines Vorhabens zu Tage kommen, der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt gemacht werden müssen.

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte der Bayer. Vermessungsverwaltung, Luftbilder © LDBV Bayern

Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger: München, 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 10.01.2017 gefasst und am 08.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 05.09.2017 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 05.09.2017 hat in der Zeit vom 15.09.2017 bis 16.10.2017 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 15.09.2017 bis 16.10.2017 Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.09.2017 gegeben.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 07.11.2017 wurde vom Gemeinderat am 07.11.2017 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Emmering, den

(Dr. Michael Schanderl, Erster Bürgermeister)

(Siegel)

Ausgefertigt 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 07.11.2017 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Emmering, den

(Dr. Michael Schanderl, Erster Bürgermeister)

(Siegel)