

Gemeinde	Emmering Lkr. Fürstenfeldbruck	
Bebauungsplan	Nr. 1259 Südlich Emmeringer Straße / Am Krebsenbach 1. Änderung	
Planfertiger	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts 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	
Aktenzeichen	EMF 2-64	Bearbeiter: Praxenthaler
Plandatum	16.07.2019 (Entwurf)	



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 16.07.2019

Begründung

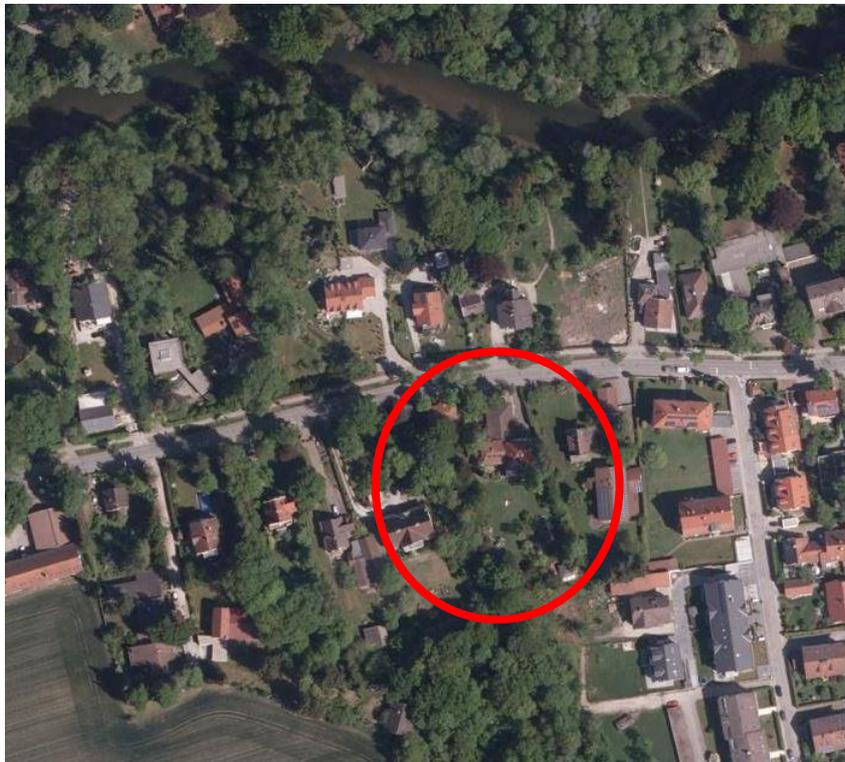
Inhaltsverzeichnis

1.	Ziel der Planung.....	3
2.	Städtebauliche Situation	3
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
4.	Planinhalte	5
4.1	Art der baulichen Nutzung	5
4.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen, Dachform.....	5
4.3	Erschließung	5
4.4	Grünordnung, Minderung der Eingriffsfolgen, spezieller Artenschutz	5
4.5	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	6

1. Ziel der Planung

Mit der vorliegenden Planung sollen die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, den Altbestand mit der Hs.Nr. 42 aufzustocken und dadurch zu erhalten. Das bisherige Wahlrecht für den Abriss des Bestandes und die Errichtung von Neubauten soll im Gegenzug entfallen.

2. Städtebauliche Situation



Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 16.07.2019

Das Planungsgebiet liegt südlich der Emmeringer Straße unmittelbar östlich des Krebsenbachs. Es umfasst die Fl.Nr. 1008/23 und hat eine Größe von 3.240 m².

Die Erschließung erfolgt von der Emmeringer Straße aus.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Für das Planungsgebiet gibt es den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1259 in der Fassung vom 31.05.2016, der hier zum ersten Mal geändert wird.

Da die Änderung im Wesentlichen eine Aufstockung des Bestands und den Wegfall eines bedingten Baurechtes für Neubauten betrifft, sind Belange der Flächennutzungsplanung nicht berührt.



Ausschnitt aus dem wirksamen Bebauungsplan Nr. 1259 mit Lage des Planungsgebiets, ohne Maßstab

Die hier vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1259 ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereichs den bisher gültigen Bebauungsplan.

Die Planung wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Der Bebauungsplan wird ohne Durchführung einer Umweltprüfung geändert; durch die Änderung dieses Bebauungsplans eventuell auftretende Eingriffe gelten als bereits erfolgt oder zulässig und sind damit nicht mehr auszugleichen.

4. Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird weiterhin als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen, Dachform

An der Höhe der für den Erhalt des Bestands bisher festgesetzten Grundfläche (350 + 100 m²) wird festgehalten. Die bisher eingeräumte Alternative mit dem Neubau von zwei Gebäuden für den Fall, dass der Altbestand abgebrochen wird, wird nicht mehr festgesetzt.

Die Hauptänderung besteht in der Möglichkeit, den Altbestand im vorderen Teil auf zwei Vollgeschosse aufzustocken. Hier war bisher nur ein Vollgeschoss zulässig. Die geplante Aufstockung im hinteren Teil des Bestands muss so geplant werden, dass hier weiterhin zwei Vollgeschosse erhalten bleiben. Zur genaueren Regelung der Bebauungsmöglichkeiten werden hier – wie auch auf den anderen Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs des BP. Nr. 1259 – maximal zulässige Wand- und Firsthöhen festgesetzt.

Die bisher auf Satteldächer beschränkte Festsetzung zur Dachform wird auf Walmdächer und Kombinationen zwischen Sattel- und Walmdächer erweitert. Hintergrund ist das auf dem Altbestand vorhandene Walmdach und die sich aus der geplanten Aufstockung ergebene Mischform. Diese Mischform entsteht durch die Vermittlung der Aufbauten zwischen den vorhandenen Sattel- und Walmdächern.

4.3 Erschließung

Die bereits bisher festgesetzten zwei Einfahrtsbereiche von der Kreisstraße aus bleiben erhalten.

4.4 Grünordnung, Minderung der Eingriffsfolgen, spezieller Artenschutz

An den bisherigen grünordnerischen Zielen, die sich vor allem in der Grünfläche entlang des Bachs mit einer Bindung zum Erhalt der Gehölze und dem Erhalt weiterer Einzelbäume ausdrücken, wird unverändert festgehalten.

Da die zulässige Grundfläche nicht erhöht wird, erstrecken sie die Eingriffsfolgen nur auf die nun zulässige Aufstockung des nördlichen Gebäudeteils der Hs.Nr. 42 von einem auf zwei Vollgeschosse.

Die Belange des speziellen Artenschutzes wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1259 berücksichtigt. Hinweise darauf, dass durch die hier vorliegende Änderung des Bebauungsplans neue artenschutzrechtlich relevante Tatbestände ausgelöst werden, hat die Gemeinde nicht.

4.5 Klimaschutz, Klimaanpassung

Durch die Bebauungsplanänderung wird die Option, in den Gärten zu bauen, nicht mehr möglich gemacht. Im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung ist dies als – wenn auch nur in sehr geringem Umfang – positiv einzustufen.

Gemeinde

Emmering, den

.....

(Dr. Michael Schanderl, Erster Bürgermeister)