

Gemeinde Emmering

Bebauungsplan östlich der Meisenbachstraße, südlich des Estinger Wegs und nördlich des Gernhacklwegs (Bauhof, Tennis, Wohnbebauung)

Angaben zur Begründung in der Fassung vom 27.03.1984.

Plandaten der vorhergegangenen Fassungen:

05.11.1982, 20.11.1982, 07.06.1983, 27.06.1983, 13.07.1983 24.01.1984.

1. Flächennutzungsplan

Die 1. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Emmering in der Fassung vom 24.02.1981, genehmigt unter Einschränkungen und Auflagen mit Datum vom 24.02.1982 durch die Regierung von Oberbayern wurde durch eine 2. Änderung mit Datum vom 05.05.1982 (geändert am 20.04.1983, 13.07.1983, 02.11.1983) ersetzt um die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans - östlich der Meisenbachstraße - in der vorgesehenen Weise zu schaffen. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans befindet sich derzeit im Verfahren nach § 2a Abs. 6 BBauG.

Das Plangebiet liegt entsprechend den Lärmschutzzonen des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom September 1980 im Bereich der Zone Ci (64-67 dB(A)). Deshalb ist im Planungsgebiet für sämtliche Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, ein bewertetes Bauschalldämmmaß R'w von mindestens 40 dB einzuhalten.

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Fürstenfeldbruck nach § 12(3) 1a Luftverkehrsgesetz (LuftVG).

2. Lage und Beschaffenheit des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Ortsrand von Emmering unmittelbar nördlich des Landschaftsschutzgebiets Amperauen. Es umfaßt ca. 4,25 ha. Das Gelände wurde größtenteils als Kiesgrube ausgebeutet, die heute weitgehend wiederaufgefüllt und begrünt ist. Ein Teil der Fläche wird derzeit als Bolzplatz genutzt.

Aufgrund der Bodenbeschaffenheit - teilweise nicht tragfähiger Grund - sind Geländeabsenkungen bewußt in das Planungskonzept mit einbezogen. Auf mögliche frühgeschichtliche Bodenfunde wird hingewiesen.

3. Erschließung

Das Planungsgebiet wird im Norden vom Estinger Weg und im Süden vom Gernhacklweg erschlossen.

Die geplante Wohnbebauung soll künftig durch eine Verlängerung der Meisenbachstraße, die über eine Spange mit dem Estinger Weg verbunden wird, erschlossen werden.

Der Gernhacklweg soll als Erschließung für den Bauhof und das Sondergebiet - Tennis - dienen. Das Wenden von Schwerlastwagen soll auf dem Bauhofgelände erfolgen (Ziel-Quellverkehr).

4. Planungsziele

4.1 Allgemeines Wohngebiet

Aufgrund des Planungskonzepts bzw. der von der Gemeinde verfolgten Absicht, Wohnbauland für Einheimische zur Verfügung zu stellen, wird das Planungsgebiet grundsätzlich dem Wohnen dienen. Deshalb wurden die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen ausgeschlossen.

Es sollen 13 Kettenhäuser bzw. Doppelhaushälften entstehen. Die Höhenentwicklung soll am östlichen Ortsrand 1 Vollgeschoß betragen. Dachausbau ist möglich. Die Höhenentwicklung der übrigen Wohngebäude soll 2 Vollgeschosse betragen. Auch hier ist Dachausbau möglich. Pro Parzelle können in der westlichen Bauzeile, also den 2-geschossigen Häusern, maximal 200 m² Bruttogeschoßfläche realisiert werden, während in der östlichen Bauzeile mit Rücksicht auf die bauliche Dichte, bzw. wegen der Ortsrandsituation, maximal 190 m² festgesetzt sind. Dies entspricht in etwa der nach den Richtlinien des sozialen Wohnungsbaus größtmöglichen förderungsfähigen Nettowohnfläche (156 m²). Die Gemeinde beabsichtigt, die Grundstücke ausschließlich an Einheimische zu verkaufen und hat zu diesem Zweck ein entsprechendes Modell erarbeitet.

Für die Wohnbebauung werden Festsetzungen zur Gestaltung zugrundegelegt, die eine verträgliche Anbindung an die bestehende Bebauung gewährleisten und dazu beitragen sollen, einige grundsätzliche gestalterische Mängel zu verhindern.

Untergeordnete Nebenanlagen sind ausnahmsweise zulässig; damit besteht für Gemeinde und Genehmigungsbehörde die Möglichkeit, im Einzelfall zu prüfen, ob die Errichtung von Anlagen nach § 14 BauNVO der Eigenart des Gebiets entsprechen, d.h., ob auf den relativ kleinen Wohnbaugrundstücken der Schutz vor Störung und Beeinträchtigung gegeben ist. Darüberhinaus sind bei den 2-geschossigen Gebäuden erdgeschossige Anbauten zulässig, die z.B. an der Straßenseite auch Geräteschuppen beinhalten können.

Im allgemeinen Wohngebiet wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Erschließungsstraße als verkehrsberuhigten Bereich nach § 42 Abs. 4a Straßenverkehrsordnung festzusetzen. Der Straßenraum wird mit 7,5 m Breite festgesetzt. Auf eine Trennung von Fußgängern und Fahrzeugverkehr wird verzichtet. Die Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit wird durch Versätze in der Straßenführung sowie eine geeignete Bodenbelagsgestaltung und gegebenenfalls Pflanzmaßnahmen erreicht. Eine Einengung des Straßenraums durch zusätzliche Besucherparkplätze oder Straßenbegleitgrün ist denkbar. Hierzu werden noch geeignete Detailpläne erarbeitet.

4.2 Gewerbegebiet - Bauhof

Die Gemeinde hat bereits die Baugenehmigung für ein Betriebsgebäude ihres gemeindlichen Bauhofs, den sie im Planungsgebiet errichten will erhalten. Der Bebauungsplanentwurf setzt dieses Gebäude fest. Darüberhinaus wird auf dem ca. 0,80 ha großen Gelände ein weiteres Betriebsgebäude festgesetzt, das künftigen Erweiterungsmöglichkeiten Rechnung tragen soll.

Im Gewerbegebiet -Bauhof- ist die jeweilige Prüfung hinsichtlich der Zulässigkeit von Nebenanlagen im Einzelfall sinnvoll, damit Störungen der benachbarten Wohngebiete vermieden werden können.

Betriebshof und Baukörper werden gegenüber dem bestehenden Gelände um 1,5 m abgesenkt. Diese Maßnahme soll eine bessere Einbindung großstäblicher Baukörper in die Umgebung gewährleisten.

Der Betriebshof ist von der Wohnbebauung abgewandt, um dort eine Störung insbesondere durch Schallemissionen zu reduzieren.

Als zusätzliche Maßnahme wird zwischen dem bestehenden und dem geplanten Baukörper eine Schallschutzwand errichtet.

Hinsichtlich der Gestaltung des Bauhofs sind durch das bereits genehmigte Gebäude Vorgaben gemacht, so daß eine bessere Anpassung an den bestehenden Ortsrand sowie die nördlich angrenzende geplante Bebauung nicht mehr möglich ist.

Die gesamte Anlage soll intensiv eingegrünt werden. Die Gemeinde verfolgt dabei auch die Absicht, die zu begründenden Flächen im Sinne eines Pflanzgartens zu benutzen.

4.3 Sondergebiet - Tennis

Auf dem ca. 1,0 ha großen Gelände werden 4 Hallentennisplätze, 3 Freiplätze, 3 Squashfelder, 1 kleines Restaurant und eine Sauna errichtet. Der Hallenbaukörper zählt zu den mit Abstand größten Gebäuden in der Gemeinde Emmering. Seine Lage am östlichen Ortsrand wird ihn weithin sichtbar machen. Um das Baukörpervolumen in seiner Wirkung zu reduzieren, wird er um 2,0 m gegenüber dem bestehenden Geländeniveau abgesenkt. Eine weitere Absenkung ist nicht möglich, damit ein ausreichender Grundwasser- und Hochwasserschutz gewährleistet ist (Karte 513,70 m ü.NN).

Im SO - Tennis sollen Nebenanlagen ausgeschlossen werden, da wegen des sehr kleinen Grundstücks die verbleibenden unbebauten und ungenutzten Freiflächen nicht weiter eingeschränkt werden; notwendige Anlagen und Einrichtungen sind deshalb aus städtebaulichen Gründen in den Baukörper zu integrieren.

Entsprechend den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf (MABL Nr. 6/1978) werden pro Tennisplatz ohne Besucherplätze 4 Stellplätze je Spielfeld gefordert. Dies ergibt für die 7 Spielfelder einen Bedarf von 28 Stellplätzen.

Für die Squashplätze werden 2 Stellplätze je Spielfeld und für die ca. 12 Personen fassende Sauna 8 Stellplätze nachgewiesen.

Bei dem Restaurantbetrieb handelt es sich um eine Imbißstube mit 16 Sitzmöglichkeiten an 3 Tischen. Es wird davon ausgegangen, daß Besucher die Anlage nicht gezielt wegen des Restaurantbetriebs aufsuchen, sondern im Rahmen der übrigen angebotenen Aktivitäten den Restaurantbetrieb mitnutzen.

Damit ergibt sich insgesamt ein Stellplatzbedarf von 42 Plätzen. Nachgewiesen sind in der Plandarstellung 40 Stellplätze.

Eine weitere Erhöhung der Zahl der Stellplätze ist aufgrund des beengten Grundstücks sowie um den Anteil befestigter Freiflächen nicht weiter zu erhöhen, nicht empfehlenswert.

Eine befriedigende Eingrünung der Anlage ist auf dem kleinen Grundstück (GFZ ca. 0,7) nicht möglich. Die Gemeinde verpflichtet sich deshalb die östlich angrenzende ca. 43 m breite Fläche als öffentliche Grünfläche zu widmen und in angemessener Weise zu bepflanzen.

4.4 Grünfläche

Im Nordostteil des Planungsgebiets ist auf der ca. 1,65 ha großen öffentlichen Grünfläche ein Spielplatz festgesetzt. Vorgesehen ist eine extensive Nutzung der Fläche von der keine nennenswerten Störungen für die angrenzende Wohnbebauung ausgehen werden.

Die Gestaltung der Fläche wird eine Nutzung als Rasenspielfeld (Bolzplatz o.ä.) nicht zulassen.

Die Gemeinde kann durch ein entsprechendes Angebot an Einrichtungen die Nutzung und Frequentierung der Grünfläche steuern. Vorgesehen ist außerdem ein Fuß- und Radweg, der die Wohnbebauung mit der freien Landschaft verbindet. Dieser Weg erhält in unmittelbarer Nachbarschaft der Tennisplätze eine platzartige Aufweitung.

Es ist daran gedacht, daß hier Spaziergänger verweilen können um beispielsweise die Tennisspieler beobachten zu können. Für die Spaziergänger sollten hier Sitzmöglichkeiten angeboten werden.

Mit der Festsetzung der Grünfläche wird auch die Absicht verfolgt, einen angemessenen Abschluß des Ortsrandes gegenüber der freien Landschaft zu erzielen.

5. Technische Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Emmering.

Abwasserbeseitigung

Die Abwässer werden durch die Kanalisation der Stadt Fürstfeldbruck abgeleitet.

Müllabfuhr

Die Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Fürstfeldbruck.

Stromversorgung

Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Isar-Amperwerke. Im Bebauungsplan ist eine zentrale Trafostation festgesetzt.

Erdgasversorgung

Das Baugebiet wird mit Erdgas erschlossen. Damit wird die Einrichtung umweltfreundlicher Feuerungsanlagen möglich.

6. Nachfolgelasten

Der Bebauungsplan wird für Emmering einen Bevölkerungszuwachs von ca. 50 Personen bringen. Diese Bevölkerungszunahme verursacht für die Gemeinde keine Nachfolgelasten aus öffentlichen Einrichtungen.

Zu den notwendigen öffentlichen Einrichtungen ist folgendes festzustellen:

a) Schulen

In unmittelbarer Nachbarschaft des Rathauses auf der Amperinsel liegt die neue Schule.

Sie umfaßt die Grundschule mit den Klassen 1 mit 4 sowie die Hauptschule mit den Klassen 5 mit 9.

Die neue Schule verfügt über 19 Klassenzimmer, 1 Schreibmaschinenraum, 1 Handarbeitsraum, 1 Werkraum, 1 Schulküche sowie 1 Gruppenraum.

In der alten Schule in Emmering Süd sind 4 Klassenzimmer sowie 3 Zusatzräume vorhanden.

b) Kindergarten

Die katholische Kirche betreibt einen Kindergarten in Emmering Süd im Bereich der Kirche. Es gibt 3 Vormittagsgruppen mit je 23 Kindern und 2 Nachmittagsgruppen mit je 18 Kindern.

c) Feuerwehr

Die freiwillige Feuerwehr hat derzeit 45 aktive Mitglieder. Die Gemeinde verfügt über ein neues Feuerwehrgerätehaus in der Amperstraße.

d) Gemeindeverwaltung

Alle Referate der Gemeindeverwaltung sind im Rathaus an der Amperstraße untergebracht. Der Standort des Rathauses auf der Amperinsel, als Gelenk zwischen Emmering-Nord und Emmering-Süd, entspricht auch der wünschbaren fußläufigen Erreichbarkeit durch die Bevölkerung. Das Rathaus ist erweiterungsfähig.

e) Friedhof

Die Gemeinde verfügt neben dem alten Friedhof an der Kirche zusätzlich über einen derzeit ausreichend bemessenen Friedhof am östlichen Ortsrand. Seine Erweiterungsfähigkeit ist gegeben.

f) Grünflächen

Die Gemeinde verfügt über einen Grüngürtel in zentraler Lage und von hervorragender landschaftlicher Qualität (Amperauen). Hier liegen die von der Gemeinde geschaffenen öffentlichen Grünanlagen.

7. Überschlägige ermittelte Kosten und Finanzierung:

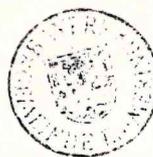
<u>I. Wasserversorgung</u>	<u>Kosten</u>	<u>Einnahmen</u>
1.) 150 m Hauptleitung á 300,-- DM	45.000,--	
2.) 100 m Anschlußleitung á 180,-- DM	18.000,--	
3.) Anschlußbeiträge lt. Satzung		
a) Grundstücksflächen á 3,50DM/m ²		17.500,--
b) Geschoßflächen á 6,20DM/m ²		20.150,--
c) Übernahme der Anschlußkosten I/2 durch Anschließer		18.000,--
 <u>II. Abwasser</u>		
1.) 150 m Hauptkanal á 400,-- DM	60.000,--	
2.) 100 m Anschlußleitungen á 275,-- DM	27.500,--	
3.) Übernahme der Anschlußkosten Ziff. I II/2 durch Anschließer		27.500,--
Anschlußbeiträge lt. Satzung 12,-- DM/qm		39.000,--
 <u>III. Straßenbau</u>		
1.) 150 (Umbauten, Erschließungswege)	200.000,--	
2.) Beiträge nach Satzung		180.000,--
	350.500,--	302.150,--
 <u>IV. Anfallende Kosten</u> abzüglich Einnahmen:	48.350,--	
 <u>V. Finanzierung:</u> durch Haushaltsmittel		

Flächenbilanz		ca. ha
Nettobauland	WA	0,60
	GE-Bauhof	0,80
	SO-Tennis	1,00
	Grünfläche	1,65
	Erschließung	0,20
<hr/>		
Bruttobaugebiet		4,25

WA Anzahl der Parzellen		13
Nettobauland (planimetergenau)		5 920 m ²
durchschnittliche Grundstücksgröße	ca.	455 m ²
Summe Bruttogeschößfläche	ca.	2 540 m ²
durchschnittliche GFZ der westlichen Bauzeile		0,46
durchschnittliche GFZ der östlichen Bauzeile		0,40
GE-Bauhof Summe überbaubare Grundfläche		850 m ²
SO-Tennis Summe überbaubare Grundfläche		3 250 m ²
durchschnittliche GFZ		0,43

München, am 27.03.1984
 Planungsverband
 Außerer
 Wirtschaftsraum
 München

Emmering, am 27. März 1984
 Gemeinde Emmering



Wimmer

 (1. Bürgermeister)

Planfertiger:

Lamey

 (Lamey)