

Planbezeichnung:

GEMEINDE EMMERING

1. Teiländerung des Bebauungsplans für das Gebiet NORDENDSTRASSE

umfassend die Grundstücke Fl.Nr. 188/4, 279/72, 279/175 bis 177, 279/305 sowie Teilflächen aus den Fl.Nrn. 186 und 279/167 Gemarkung Emmering un- die Grundstücke Fl.Nr. 633 und 633/3 sowie Teilflächen aus den Fl.Nrn. 567, 599/6 und 633/4 Gemarkung Fürstenfeldbruck

Planfertigter:

Frank Müller-Diesing Dipl. Ing. Regierungsverbaumeister Büro für Ortsentwicklungs- und Bauleitplanung Leitenhöhe 23 8031 Seefeld-Hechendorf Telefon 08152/70533

gefertigt am: 27. 10. 1987 geändert am: 26. 1. 1988

Die Gemeinde EMMERING

erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und 4 sowie §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - (BayRS 2020-1-1-I), geändert durch Gesetz vom 21. 11. 1985 (GvBl. S. 677), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - (BayRS 2132-1-I) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. 9. 1977 (BdBl. I S. 1763), zuletzt geändert durch Verordnung vom 19. 12. 1986 (BdBl. I S. 2665), diesen Änderungsbebauungsplan als

Satzung.

A. FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich

Dieser Bebauungsplan ändert im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB gesetzlich den Bebauungsplan für das Gebiet "Nordendstraße", zuletzt geändert am 26. 6. 1984, genehmigt am 13. 4. 1985, rechtsverbindlich seit 3. 5. 1985. Die nachfolgenden Festsetzungen gelten ausnahmslos für den gesamten unverändert belassenen Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die textlichen Änderungen sind durch rote Unterstrichungen gekennzeichnet. In der Planzeichnung weist der rot angelegte Kreis auf den von zeichnerischen Änderungen betroffenen Bereich hin.

2. Art der baulichen Nutzung

a) Das gesamte Bauland ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Ausnahmen i.S. des § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans. b) Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit nicht durch Festsetzung 5.e) bis g) eingeschränkt, allgemein zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

a) I ein Vollgeschöß zulässig I+D höchstzulässig zwei Vollgeschosse, wobei das obere als Dachgeschöß mit Kniestock in konstruktiver Höhe von max. 0,30 m über Oberkante Geschößdecke auszuführen ist II zwei Vollgeschosse zulässig

b) 140 höchstzulässige Geschößfläche in Quadratmetern innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche; z.B. 140 m² Abweichungen von den festgesetzten höchstzulässigen Geschößflächen sind insbesondere bei geänderter Grundstücksaufteilung grundsätzlich zulässig, wenn die Summe der Einzelfestsetzungen innerhalb eines zusammenhängenden Baugrenzgefüges durch entsprechenden Ausgleich eingehalten wird.

c) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung - höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde Abweichungen bis zu 1,50 m als Ausnahme zulassen, soweit hierdurch die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO nicht unterschritten werden.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

a) Mit Ausnahme des Grundstücks Nr. 16 ist für das gesamte Baugebiet die offene Bauweise festgesetzt. Soweit es das jeweilige Baugrenzgefüge zuläßt, ist Einzel-, Doppel- und Kettenhausbebauung gleichmaßen zulässig. Für das Grundstück Nr. 16 ist geschlossene Bauweise festgesetzt. b) Bauweise Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde Überschreitungen der Baugrenze bis zu 1,50 m als Ausnahme zulassen, soweit hierdurch die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO nicht unterschritten werden. Soweit in diesem Bebauungsplan entlang von bestehenden Gebäudefronten Baugrenzen gezeichnet sind, ist der Verlauf dieser Baugrenzen durch die bestehenden Außenfronten dieser Gebäude festgesetzt.

5. Bauliche Gestaltung

a) Die Höhe der Oberkante des Erdgeschößfußbodens, gemessen von der Oberkante des nächstgelegenen Wohn- bzw. Gehwegs, darf 0,30 m nicht überschreiten. Lichtgräben und Abgrabungen an Gebäuden sind nur in eingefriedeten Hausgärten mit einer Breite von höchstens 3 m je Grundstück zulässig. Aufschüttungen über 0,30 m sind unzulässig. b) Für Hauptgebäude und Garagen sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 33 bis 48° zulässig. Für eingeschossige Anbauten ist ungeachtet der vorgeschriebenen Hauptfirstrichtung im gesamten Baubereich auch Pultdach in gleicher Dachneigung zugelassen, wenn der Pultfirst über seine gesamte Länge an der Wand eines zweigeschößigen Baukörpers anliegt. An traufseitigen Wänden zweigeschößiger Gebäude sind Pultdächer mit einem Höhenversatz von nicht weniger als 0,75 m anzusetzen. Für jedes Gebäude ist eine einheitliche Dachneigung zu wählen. Bei Grenzbebauung ist jeweils mindestens eine der beiden Satteldachhälften in gleicher Ebene zum Nachbargebäude fortzuführen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sowie Trauf- und Ortsgangausbildung sind bei Grenzbebauung einheitlich zu gestalten. vorgeschriebene Hauptfirstrichtung

Bei eingeschossigen Gebäudeteilen ist eine der beiden Satteldachhälften ungreifend an giebel- und traufseitig Wand des zweigeschößigen Gebäudeteils mit Höhenversatz von nicht weniger als 0,75 m anzusetzen oder aus der des Zweigeschößigen ohne Höhenversatz abzuschleppen. Die Abschleppung von Dächern hat immer durch Weiterführung der Dachfläche an Ortsgang und Traufe zu erfolgen.

Der Dachüberstand ist an der Traufe mit höchstens 0,40 m und am Ortsgang mit höchstens 0,60 m Breite in ortsbühlicher Holzweise auszuführen. Für die Dachdeckung ist naturrotter Ziegel zu verwenden. Vordächer und Erker können auch mit Kupfer oder dunkel gestrichenem Zinkblech gedeckt werden.

Kniestöcke über dem zweiten Vollgeschöß sind nur in einer konstruktiven Höhe von 0,30 m über Oberkante Geschößdecke zulässig.

Liegende Dachflächenfenster sind nur mit einer lichten Glasfläche von höchstens 0,60 m² je Fenster zulässig.

Dachgauben sind ab 38° Dachneigung und bis zu einer Breite von 1,50 m, Zwerchgiebel bis zu einer Breite von 3,00 m zulässig. Dachneigung und Dachdeckung sowie Trauf- und Ortsgangausbildung sind dem Hauptdach anzugleichen. Der seitliche Abstand zwischen Dachfenstern (Zwerchgiebel, Gable und Dachflächenfenster) muß mindestens 1,50 m betragen. Doppelgauben ohne Zwischenraum sind hiervon ausgenommen. Dacheinschnitte sind unzulässig. Die Firsthöhe von Quer- und Anbauten sowie von stehenden Giebeln muß mindestens 0,75 m unter dem First des Hauptbaukörpers liegen. Traufen von Querbauten müssen in gleicher Höhe wie die der Hauptbaukörper liegen.

c) Als Wandmaterial der Hauptgebäude und Garagen ist nur heller Verputz und/oder senkrechte Holzverschalung zugelassen. Größere Bauteile in den Fassaden, wie Garagentore, Balkonverkleidungen, Pergolen etc. sind mit farbloser bis mittelbraun lasierten oder in ortsbühlicher Tönung lackiertem Holz auszuführen. Die Verwendung von Zierputz, Keramikverblendungen, metallenen oder zementgebundenen Fassadenbauteilen sowie von Kunststoffplatten und Glasbausteinen ist unzulässig. Dachrinnen, Abflußrohre und sonstige Verblechungen sind in Kupfer oder dunkel gestrichenem Zinkblech auszuführen. Ungestrichenes Aluminium und Kunststoffe sind unzulässig.

d) Glasflächen sind bei mehr als 0,80 m² Größe durch Sprossen, Stöcke oder Pfeiler zu gliedern. Ausgenommen hiervon sind gartenseitig angeordnete Verglasungen ohne Brüstungen. Glasflächen sind als liegende Rechtecke unzulässig. Fenster und Außentüren sowie Klapp- und Schiebeläden sind aus farbloser bis mittelbraun lasiertem oder in ortsbühlicher Tönung lackiertem Holz auszuführen.

e) Werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche neben den gemäß Festsetzung 7.a) zulässigen Garagen Gebäude als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO errichtet, darf ihre Grundfläche insgesamt nicht mehr als 9 m² je Baugrundstück betragen. Sie sind in Holzweise mit ziegelgedecktem Pult- oder Satteldach auszuführen.

f) 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 aus gegen Einblick geschützt sind. Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind zu überdachen und gegen Einblick zu schützen.

M Standplatz für Müllsammelbehälter der vom Wohnweg erschlossenen Grundstücke

g) Die Baugrundstücke sind, soweit nicht uneingefriedete Grundstücksflächen festgesetzt sind, entlang der Straßenbegrenzungslinie und der Fläche für die Landwirtschaft in einer Höhe von höchstens 1,30 m einzufrieden. Für die Abgrenzung der Hausgärten zur uneingefriedeten Gartenfläche gilt entsprechendes.

Einfriedungen an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auf die gleiche Höhe begrenzt. Die in der Planzeichnung gemäß Festsetzung 7.e) und 8.a) festgesetzte uneingefriedete Grundstücksfläche kann, soweit ihre Anordnung in den Grundzügen beachtet wird, den jeweiligen Garagenzufahrten und Hauseingängen angepaßt, in ihrer Abgrenzung verändert werden.

Als Einfriedungen sind nur sockellose, senkrechte Holzlatte- oder Staketenzäune, an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen auch hinterpflanzte Maschendrahtzäune zulässig. Bei Holzzäunen sind gliedernde Elemente aus verputztem Mauerwerk sowie werkzeugschützend bearbeitetem Sichtbeton zugelassen. Gartenseitig sind bei Grenzbebauung anstelle von Zäunen Sichtschutzwäuren aus Beton oder Holzblenden in einer Höhe von höchstens 2 m und einer Breite von höchstens 3 m zulässig.

h) Einzelantennen oberhalb der Dachfläche sind unzulässig.

6. Öffentliche Verkehrsfläche

a) Fahrbahn Parkbuch befahrbarer Wohnweg Gehweg b) Straßenbegleitgrün

Das Straßenbegleitgrün ist als Rasenfläche anzulegen und nach Maßgabe der Festsetzung 8.c) mit Bäumen zu bepflanzen.

c) Straßenbegrenzungslinie

7. Stellplätze und Garagen

a) Fläche für Garage Garagen dürfen nur auf den hierfür bezeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche müssen sie in das Hauptgebäude integriert bzw. an dieses angegliedert werden. Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung 5.a) bis d) sind ausnahmslos auch für Garagen anzuwenden.

b) Auf Grundstücken, die mit bis zu 200 m² Geschößfläche bebaut sind, sind mindestens ein Garagenplatz und mit mehr als 200 m² Geschößfläche zwei Garagenplätze, jedoch mindestens einen je selbständige Wohninheit, im Bauantrag nachzuweisen.

c) Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen müssen mit ihrer Einfahrtsseite mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein.

d) Die Garagenfläche ist auf die zulässige Geschößfläche auch dann nicht anzurechnen, wenn sie im Erdgeschöß des Hauptgebäudes liegt.

e) uneingefriedete Garagenzufahrt und Hauszugang Uneingefriedete Garagenzufahrten und Hauszugänge sind mit trocken verlegtem grauen Pflaster zu befestigen. Bei Doppelzufahrten an Grundstücksgrenzen ist beidseitig gleiches Material zu verwenden.

8. Grünordnung

a) uneingefriedete Gartenfläche Die uneingefriedete Gartenfläche ist als Rasen anzulegen und nach Maßgabe der Festsetzung 8.c) mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

b) Die eingefriedeten Teile der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh-, Fahr- und Terrassenfläche 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 der nicht befestigten Gartenfläche ein großkroniger Baum der in 8.c) festgesetzten Art und Pflanzgröße kommt. Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind hierauf anzurechnen.

Nach Festsetzung 5.g) vorgeschriebene Einfriedungen sind durchgehend in einer Höhe von nicht mehr als 1,80 m, gemessen von der angrenzenden Gehweg- bzw. Geländeoberkante mit Laubgehölzen zu hinterpflanzen.

c) großkroniger Baum zu pflanzen Die in der Planzeichnung festgesetzten zu pflanzenden Bäume sind in ihrer Lage grundsätzlich bindend. Geringfügige Abweichungen sind insbesondere als Folge einer abgewandelten Abgrenzung zwischen befestigten und unbefestigten Flächen zulässig.

Für Art, Größe und Pflanzdichte gelten die folgenden Festsetzungen:

- zulässige Arten: Heimische Laubbäume, nicht jedoch züchterisch veränderte Arten, wie z.B. Trauer-, Hänge- und Säulenform.

- Pflanzgröße: Hochstämme 3 bis 4 mal verpflanzt, aus extra weitem Stand. Stammumfang mindestens 25 cm, gemessen in 100 cm Höhe, Baumhöhe 350 bis 500 cm.

- Pflanzdichte: Entsprechend Planzeichnung, in den eingefriedeten Hausgärten entsprechend Festsetzung 8.b).

d) Der West- und Nordrand des Geltungsbereichs ist in einer Breite von mindestens 2 m mit heimischen Laubgehölzen durchgehend dicht zu bepflanzen.

Für Art, Größe und Pflanzdichte der Pflanzungen gelten folgende Festsetzungen:

- zulässige Arten: Heimische bodenständige Gehölze mit einem max. 20 tigen Anteil von Ziergehölzen.

- Pflanzgröße: Mindestens 100 bis 125 cm, 2 mal verpflanzt.

- Pflanzdichte: Mindestens ein Gehölz pro Quadratmeter.

e) In den Bauanträgen sind die nach diesem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen in einem Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen und bis zur Bekanntgabe der Fertigstellung der Gebäude durchzuführen. Die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten.

9. Immissionsschutz

Aufgrund der Lage des Baugebiets in der Lärmschutzzone C, des Militärflugplatzes Fürstenfeldbruck müssen Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, ein bewertetes Gesamtschallmaß von mindestens 40 dB aufweisen. Fenster müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 4 entsprechen.

10. Vermaßung

Maßzahl in Metern; z.B. 12 m Zwischenmaße, die allein auf die Breite vorgeschlagener Baugrundstücke bezogen sind, gelten als unverbindliche Hinweise.

3. HINWEISE

633 Flurstücksnummer; z.B. 633 bestehende Grundstücksgrenze bestehende Grundstücksgrenze bestehende Hauptgebäude bestehendes Nebengebäude

Das Baugebiet liegt im Bauschutzbereich mit Bauhöhenbeschränkung gem. § 12 Abs. 3 Ia Luftverkehrsgesetz.

Das Neubaugebiet ist an die bestehende Gemeinschaftsantenne im Gebiet östlich der Nordendstraße anzuschließen oder mit einer eigenen neuen Gemeinschaftsantenne auszustatten. Die Zulässigkeit von Einzelantennen im Dachraum bleibt hiervon unberührt.

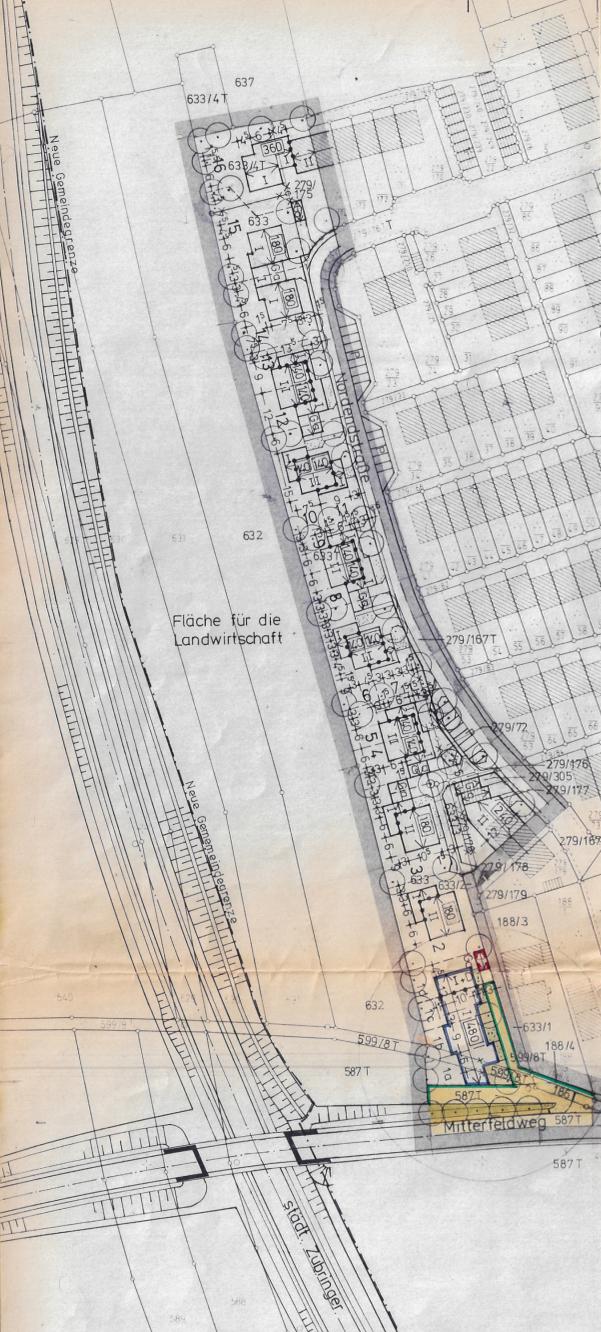


Table with 3 columns: Fl.-Nr., Eigentümer, Unterschrift. Lists property numbers and owners with their signatures.

NOR DEN M=1:1000 Emmering, den 02.02.1988 Seefeld, den 26.1.1988 (1. Bürgermeister) Müller-Diesing (Planfertigter)

C. VERFAHRENSVERMERKE 1. Die Gemeinde Emmering hat am 27.10.1987... die Änderung des Bebauungsplans für das Gebiet "Nordendstraße" in vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen. Gemeinde Emmering, den 02.02.1988 (1. Bürgermeister) 2. Den an der Änderung beteiligten Grundstückseigentümern und Trägern öffentlicher Belange wurde mit angemessener Frist Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. kein Beteiligter hat der Änderung widersprochen. Gemeinde Emmering, den 02.02.1988 (1. Bürgermeister) 3. Die Gemeinde Emmering hat am 26.01.1988... die Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.01.1988 als Satzung gemäß § 10 BauGB erlassen und diese am 05.02.1988... ortsbühlich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 BauGB rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan kann mit Begründung ab 05.02.1988... auf Dauer eingesehen werden. Gemeinde Emmering, den 05.02.1988 (1. Bürgermeister)

