

GEMEINDE EMMERING

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 596 für das Gebiet
"Südlich Mitterfeldweg"
in der Fassung vom 1. 10. 1985

umfassend die Grundstücke Fl.Nr. 185,
185/5 und /6, 587/1 und /2
sowie Teilflächen aus Fl.Nr. 186 und
587

Entwurfsverfasser:

Frank Müller-Diesing
Dipl.Ing.
Regierungsbaumeister

Büro für
Ortsentwicklungs-
und Bauleitplanung

Maria-Eich-Straße 6
Tel. 089/834 78 80

1. Planungsrechtliche Voraussetzung

Zwischen den besiedelten Gebieten der Stadt Fürstenfeldbruck und der Gemeinde Emmering wurde in den Jahren 1981/82 eine Zubringerstraße zur Nordumgehung der B 471 gebaut. Als Folge dieser Baumaßnahmen trat durch Rechtsverordnung des Landkreises Fürstenfeldbruck vom 1. 7. 1982 eine Gemeindegrenzänderung zwischen der Stadt Fürstenfeldbruck und der Gemeinde Emmering in Kraft.

Die bisherige Westgrenze der Gemeinde Emmering verlief über den Westrand der Nordendstraße, den Südrand des alten Mitterfeldwegs, durch zwei Wohngebäude zum Nordrand der Hauptstraße. Die Ausweitung des Gemeindegebiets bis zum städtischen Zubringer erlaubt es der Gemeinde Emmering nunmehr, die Restfläche der Fl.Nr. 587 zwischen dem städtischen Zubringer und der vorhandenen Wohnbebauung baulich zu nutzen.

In den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans einbezogen wurden ferner die bereits bebauten zu neu abgegrenzten Wohngrundstücken gehörigen Fl.Nrn. 185 und 185/5 der Gemarkung Emmering.

Gleichlaufend mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans wird ein viertes Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren durchgeführt. Wegen der bereits begonnenen Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für das gesamte neu abgegrenzte Gemeindegebiet beschränkt sich das Änderungsverfahren auf die Neuausweisungen dieses Bebauungsplans.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebiets

Das Planungsgebiet liegt am Westrand der Gemeinde. Die mittlere Entfernung zur Grundschule beträgt in Luftlinie 700 m, zum Kindergarten 1 100 m, zum Rathaus 700 m, zur Post 600 m und zu den Kirchen 800 bzw. 1 100 m. Die Entfernung zu den Läden beträgt zwischen 400 und 600 m. Das geplante Sport- und Bürgerzentrum liegt in einer Entfernung von ca. 800 m.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfaßt eine Fläche von 2,14 ha. Darin enthalten ist die halbe Fläche des Mitterfeldwegs. Gemäß der Darstellung des Flächennutzungsplans wird der bestehende Ortsrand mit dieser Bebauung abgerundet.

Das Gelände ist nahezu eben. Der Untergrund besteht aus Kies. Der Grundwasserstand liegt bei ...⁴... m unter Gelände. Der vorhandene Baumbestand auf Fl.Nr. 185 und 587 wird vollständig erhalten.

3. Planungsziele

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans sucht die Gemeinde für die durch den städtischen Zubringer entstandene Restfläche eine geeignete Nutzung. Der Bebauungsplan sieht eine Erweiterung des bestehenden Baugebiets nach Westen vor. Ein ca. 50 m breiter Streifen zwischen dem städtischen Zubringer und dem Wohngebiet wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Damit kann an der Gemeindegrenze eine gliedernde Freifläche erhalten bleiben und zugleich das Angebot aus gemeindlich zugänglichen Grün- und Erholungsflächen in direkter Fortsetzung des Emmeringer Hölzls erweitert werden.

4. Geplante bauliche Nutzung

Das gesamte Planungsgebiet (21 415 m²) gliedert sich wie folgt:

- bestehende Baugrundstücke am Ostrand des Geltungsbereichs	2 820 m ²
- äußere Erschließung (Mitterfeldweg)	880 m ²
- Bruttobauland als Neuausweisung	17 715 m ²

Das neu ausgewiesene Bruttobauland (17 715 m²) gliedert sich wie folgt:

- innere Erschließung einschließlich öffentlicher Grünfläche 9 325 m² (52,6 %)
- Nettobauland (Grundstücke 1 bis 17) 8 390 m² (47,4 %)

Für das Neubaugebiet ist eine höchstzulässige Geschoßfläche von insgesamt 3 320 m² festgesetzt. Dies entspricht einer durchschnittlichen GFZ von knapp 0,40. Bei 45 m² Geschoßfläche je Einwohner ist mit einem Einwohnerzuwachs von ca. 74 zu rechnen. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt 495 m² (mind. 310 m², max. 770 m²). Für 5 der 17 vorgesehenen Grundstücke sind Gebäude mit einseitiger Grenzbebauung des Garagenanbaus vorgesehen. Hinzu kommen 8 Doppelhaushälften bzw. Reiheneckhaustypen. Die restlichen 4 Grundstücke können mit Kettenhäusern als Mitteltypen bebaut werden. Im gesamten Baugebiet ist mit 20 bis 25 Wohneinheiten zu rechnen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse und der Geschoßfläche in m² festgesetzt. Die sich daraus ergebenden Schwankungen in der Geschoßflächenzahl werden gegenüber dem als vorrangig erachteten ortsplanerischen Ziel, jeweils für die Raumbildung geeignete Gebäudetypen zu verwenden, in Kauf genommen. Die Festsetzung einer Grundflächenzahl erscheint entbehrlich, da

- trotz eines gewissen Spielraums der überbaubaren Grundstücksfläche die zulässige Geschoßflächenzahl nur durch Ausnutzung der höchstzulässigen Geschoßzahl erreicht werden kann und da
- selbst bei Verzicht auf Baurecht durch Unterschreitung der zulässigen Geschoßzahl (I statt II) die vergleichsweise engen Bauräume eine Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche ausreichend sichern.

Durch die Festsetzung 3.b) letzter Absatz sollen die Auseinandersetzungen um die Geschoßflächen-Anrechnung im Dachraum weitgehend überflüssig gemacht werden. Die Geschoßfläche im Vollgeschoß wird begrenzt; für den oft erst später geplanten Dachausbau bleibt eine Reserve.

Von der in § 31 Abs. 1 BBauG vorgesehenen Möglichkeit, Ausnahmen nach Art und Umfang im Bebauungsplan zu bestimmen, wurde in den Festsetzungen 3.c) und 4.b) Gebrauch gemacht. Die Gemeinde beabsichtigt hiermit, Modifizierungen des in der Planzeichnung festgesetzten städtebaulichen Grundkonzepts im Einzelfall zuzulassen, wenn persönliche Gestaltungswünsche vom Bauherrn Grenzüberschreitungen und Abweichungen ortsplanerisch vertretbar, ggf. so-

gar wünschenswert erscheinen lassen. Insbesondere folgende Möglichkeiten sollen offengehalten werden:

- Der zweigeschossige Teil eines Gebäudes sollte unter Umständen vergrößert werden können, wenn beispielsweise nur die Breite für einen statt zwei Garagenplätzen im eingeschossigen Teil erforderlich wird.
- Eine Überschreitung der Baugrenzen kann bei entsprechender baulicher Gestaltung, insbesondere in Verbindung mit Abschleppungen, sinnvoll und notwendig sein.

Derartige Baugrenzüberschreitungen dürfen jedoch nicht zulasten der für eine wirksame Begrünung benötigten Flächen gehen.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Das Neubaugebiet befindet sich in der Hand eines Eigentümers. Eine Umlegung ist nicht erforderlich. Der Grundeigentümer hat sich bereit erklärt, die insgesamt 9 325 m² (d.h. 52,6 %) als öffentliche Fläche abzutreten.

Mit der Verwirklichung der Baumaßnahmen ist ab 1986 zu rechnen.

6. Erschließung

a) Verkehr

Die Entfernung des Baugebiets vom nächsten S-Bahn-Haltepunkt (Fürstfeldbruck) beträgt etwa 1,5 km. Zur S-Bahn führen 2 Zubringer-Buslinien des MVV.

Die äußere Anbindung des Baugebiets für den Fahrverkehr erfolgt primär durch den Mitterfeldweg, der als Gemeindeverbindungsstraße klassifiziert ist. Zur Vermeidung einer Sackstraßenerschließung ist eine zweite Anbindung, jedoch mit Zu- und Ausfahrtsbeschränkung, an der Hauptstraße vorgesehen.

Der befahrbare Wohnweg mit zwei kurzen Stichwegen erschließt 12 der 17 neuen Grundstücke. Durch die unwegige Linienführung des Wohnwegs soll erreicht werden, daß

- ortsfremder Schleichverkehr aus dem Baugebiet herausgehalten und
- die Fahrgeschwindigkeit auf ein Minimum gesenkt wird.

Die Fußwegführung entlang der öffentlichen Grünanlage soll eine bereits heute stark frequentierte Wegeverbindung aufnehmen. Das Mittelstück dieses Wegs dient als sog. Überlauf für Sonderverkehr (Müll, Schneeräumung etc.) auf den beiden Stichen.

Die Garagen auf dem Baugrundstück sind überwiegend integriert in die Hauptgebäude.

Festsetzung 7.b) regelt den Umfang der Nachweispflicht.

b) Technische Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Emmering. Die bestehende Trafostation wird so vergrößert, daß aus beiden Brunnen gleichzeitig Wasser gefördert und aufbereitet werden kann. Die Hauptwasserleitung \varnothing 125 muß in Teilen verlegt werden.

Abwasserbeseitigung

Die Abwässer werden durch die Kanalisation der Gemeinde der Kläranlage der Stadt Fürstenfeldbruck zugeführt. Das Abwasser wird im Trennsystem abgeleitet. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde Emmering vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Das Niederschlagswasser von Dächern, Grundstückszufahrten und Straßen ist über Sickeranlagen zu versickern.

Müllabfuhr

Die Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Fürstenfeldbruck.

Stromversorgung

Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Isar-Amperwerke.

Erdgasversorgung

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

7. Grünordnung

Die festgesetzte Grünordnung regelt die Bepflanzung der öffentlichen oder vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren Bereiche. Außer durchgehenden Heckenpflanzungen ist eine Leitpflanzung mit großkronigen Bäumen festgesetzt. Auf der östlichen öffentlichen Grünfläche ist der vorhandene Bewuchs lediglich zu ergänzen.

8. Immissionsschutz

Die Lage des Baugebiets in der Lärmschutzzone C₁ des Militärflugplatzes Fürstenfeldbruck verpflichtet die Bauwerber zur Verwendung von Bauteilen mit erhöhten Schallschutzanforderungen.

Darüber hinaus ist das Baugebiet von Süden und Südwesten vor dem Verkehrslärm der Hauptstraße und des städtischen Zubringers zu schützen. Festgesetzt ist deshalb eine Kombination aus Lärmschutzwällen und -wänden sowie Grundrißeinschränkungen auf den Parzellen 1 bis 3 sowie auf der Fl.Nr. 185.

Das schalltechnische Beratungsbüro Müller BBM GmbH, Planegg, hat die Planung mit dem Bericht vom 15. 5. 1985 Nr. 10532/2, ergänzt durch den Bericht vom 2. 8. 1985 Nr. 10532/3, schalltechnisch beurteilt. Die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen sind aus diesen Berichten abgeleitet.

9. Nachfolgelasten

Der Bebauungsplan wird für Emmering einen Bevölkerungszuwachs von 70 bis 75 Personen bringen. Diese Bevölkerungszunahme verursacht für die Gemeinde keine Nachfolgelasten aus öffentlichen Einrichtungen.

Zu den notwendigen öffentlichen Einrichtungen ist folgendes festzustellen:

a) Grundschule

In unmittelbarer Nachbarschaft des Rathauses auf der Amperinsel liegt die neue Schule. Sie umfaßt die Grundschule mit den Klassen 1 und 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). Mit diesem Bebauungsplan wird das Angebot an öffentlichen Grünanlagen erweitert.

10. Überschlägige ermittelte Kosten und Finanzierung:

<u>I. Wasserversorgung</u>	<u>Kosten</u> DM	<u>Einnahmen</u> DM
1.) 300 m Hauptleitung à 300,-- DM	90.000,--	
2.) 200 m Anschlußleitung à 180,-- DM	36.000,--	
3.) Anschlußbeiträge lt. Satzung		
a) Grundstückflächen à 3,50 DM/qm		30.000,--
b) Geschoßflächen à 6,20 DM/qm		31.000,--
Ziff. I/2 durch Anschließer		36.000,--
<u>II. Abwasser</u>		
1.) 210 m Hauptleitung à 500,-- DM	105.000,--	
2.) 200 m Anschlußleitungen à 275,-- DM	55.000,--	
3.) Übernahme der Anschlußkosten Ziff. II/2 durch Anschließer		55.000,--
Anschlußbeiträge lt. Satzung 12,-- DM/qm		60.000,--
<u>III. Straßenbau</u>		
1.) 2.750 qm (Straßen, Erschließungswege) à 110,-- DM	300.000,--	
2.) Beiträge nach Satzung		270.000,--
	<hr/>	<hr/>
	586.000,--	482.000,--

IV. Anfallende Kosten werden durch Haushaltsmittel finanziert.

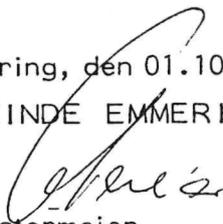
gefertigt am: 13.03.1984

geändert am: 30.04.1985

geändert am: 01.10.1985

Emmering, den 01.10.1985

GEMEINDE EMMERING


Ostermeier

1. Bürgermeister

