Planbezeichnung GEMETINDE EMMERING Bebauungsplan Nr. 596 für das Gebiet SUDLICH MITTERFELDWEG und /6, 587/1 und /2 sowie Teilflächen aus Fl.Nrn. 186 und 587

Entwurfsverfasser: Frank Müller-Diesing Dipl. Ing.

> Ortsentwicklungsund Bauleitplanung Maria-Eich-Straße 6 8000 München 60

Büro für

Regierungsbaumeister

Tel. (089) 8347880 - 08152/70533

gefertigt am: 13. 3. 1984 geändert am: 28. 3. 1985 geändert am: 30. 4. 1985 geändert am: 1. 10. 1985

EMMERING Die Gemeinde

erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Bundesbaugesetzes (BBauC) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. 8. 1976, geändert durch Gesetz vom 6. 7. 1979 (BGBl. I S. 949), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. 10. 1982 (GVB1. S. 903), Art. 91 cer Bayerischen Bauordnung (BayEO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. 7. 1982 (GVBl. S. 419) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 15. 9. 1977 (BCB1. I S. 1763) diesen Bebauungsplan als

Satzung.

- Baugrenze

umfassend die Grundstücke Fl.Nr. 185, 185/5

5. Bauliche Gestaltung

a) Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens, gemessen von der Oberkante des nächstgelegenen Wohn- bzw. Cehwegs, darf 0,30 m nicht

Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde Ab-

1,50 m als Ausnahme zulassen, soweit hierdurch die Abstandsflächen

nach Art 6 BayBO nicht unterschritten werden. Die Zulässigkeit vor-

tretender Bauteile und untergeordneter Vorbauten gem. Art. 6 Abs. 3

Satz 7 BayBO bleibt hiervon unberührt.

weichungen von der Baulinie und Überschreitungen der Baugrenze bis zu

Lichtgräben und Abgrabungen an Gebäuden sind nur in eingefriedeten Hausgärten mit einer Breite von höchstens 3 m je Grundstück zulässig. Die Zulässigkeit von Kelleraußentreppen bleibt hiervon unberührt. Brüstungen von Balkonen und Loggien müssen gegenüber Dachflächen und seitlichen Grenzen (bei Kommunbebauung) einen Mindestabstand von 0,75 m haben.

b) Für Hauptgebäude und Caragen sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 33 bis 48° zulässig. Für eingeschossige Anbauten ist neben dem Satteldach auch das Pultdach mit gleicher Dachneigung zugelassen, wenn der Pultfirst in ganzer Länge an der Wand und nicht höher als 0,75 m unter der Traufe bzw. dem Ortgang eines zweigeschossigen Baukörpers anliegt.

Die Trauflinienfluchten aneinander gebauter Gebäudeteile mit unterschiedlichen Traufhöhen müssen zueinander um mindestens 1,50 m versetzt sein. Satteldächer eingeschossiger Anbauten, deren Trauflinien über die Flucht des zweigeschossigen Gebäudeteils hinaustreten, sind umgreifend an giebel- und traufseitiger Wand anzusetzen. Sie dürfen nicht höher als 0,75 m unter der Trauflinie des zweigeschossigen Gebäudes angesetzt werden, wenn sie nicht unmittelbar aus der Dachfläche des zweigeschossigen Gebäudes abgeschleppt werden.

Für jede zusammenhängende Gebäudegruppe ist eine einheitliche Dachneigung zu wählen. Bei Grenzbebauung ist jeweils mindestens eine Wand und eine der beiden Satteldachhälften in gleicher Ebene zum Nachbargebäude fortzuführen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sowie Traufund Ortgangausbildung sind bei Grenzbebauung einheitlich zu gestal-

vorgeschriebene Hauptfirstrichtung

Dachüberstände vor Wänden und offenen Stützkonstruktionen sind mit höchstens 0,50 m Breite in ortsüblicher Holzbauweise auszuführen. Für die Dachdeckung sind ziegelrote Dachplatten zu verwenden. Die Vordächer und Erker können auch mit Kupfer oder dunkel gestrichenen Zinkblech gedeckt werden.

Kniestöcke über dem zweiten Vollgeschoß sind nur in einer konstruktiven Höhe von 0,30 m über Oberkante Geschoßrohdecke zulässig. Liegende Dachflächenfenster sind nur mit einer lichten Glasfläche von

höchstens 0,40 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 Ortgangausbildung sind dem Hauptdach anzugleichen. Der seitliche Abstand zwischen Dachfenstern (Zwerchgiebel, Gaube und Dachflächenfenster) muß zueinander und zum Ortgang hin mindestens 1,50 m betragen. Doppelgauben ohne Zwischenraum sind hier6. Öffentliche Verkehrsfläche

befahrbarer Wohnweg als gemischt genutzte Fläche (Fahr- und Fußgängerverkehr)

Die Asphaltdecke ist durch Natursteinpflaster bandartig quer zur Fahrt-/Laufrichtung und an platzartigen Ausweitungen und Parkbuchten zu gliedern sowie durch Großsteinpflaster an den Rändern niveaugleich abzugrenzen. Die Einmündungsbereiche sind mit Kleinpflaster zu befestigen. Die Asphaltfläche darf insgesamt nicht mehr als 80 % der be-

> Parkbucht, gegliedert durch Großsteinpflaster selbständiger Geh- und Radweg

Der Gehweg ist in einer Mindestbreite von 2,25 m mit einer wassergebundenen Decke zu befestigen.

Straßenbegleitgrün

festigten Verkehrsfläche betragen.

Das Straßenbegleitgrün ist als Rasenfläche anzulegen, nach Maßgabe der Festsetzung 8.e) mit Bäumen zu bepflanzen und in 6 cm zur befestigten Fläche erhöhten, einzeiligen Großsteinpflaster einzufassen.

c) \_\_\_\_\_ Straßenbegrenzungslinie

Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in Metern; 60 m ∞ z.B. 60 m x 8 m

Die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke sind von Baulichkeiten, Anpflanzungen und Ablagerungen über 1,00 m Höhe, gemessen am angrenzenden Fahrbahnrand, freizuhalten. Ausgenommen sind einzeln stehende, hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von mindestens 2,50 m Höhe.

7. 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 angebaut 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 Geschoßfläche bebaut sind, sind mindestens ein Garagenplatz und mit mehr als 200 m² Geschoßfläche zwei Garagenplätze, jedoch mindestens einem je selbständige Wohneinheit, im Bauantrag nachzuweisen.
- c) Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen müssen mit ihrer Finfahrtsseite mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt
- d) Tiefgaragen jeder Art sowie als Doppelparker ausgeführte Kellergaragen sind unzulässig. Die Garagenflächen im Erdgeschoß des Hauptgebäudes sind auf die zulässige Geschoßfläche nicht anzurechnen.

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.

Randeingrünung, in einer Mindestbreite von 2 m mit heimischen Gehölzen dicht zu bepflanzen

- zulässige Arten:

Heimische bodenständige Gehölze mit einem max. 20 %igen Anteil von

- Pflanzgröße:

Mindestens 100 bis 125 cm, 2 mal verpflanzt.

- Pflanzdichte: Mindestens ein Gehölz pro Quadratmeter.

g) In den Bauanträgen sind die nach diesem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen in einem Freiflächen-Gestaltungsplan 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

a) ===== Außenwände mit passivem Schallschutz oberhalb des ersten Vollgeschosses

Notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind hier unzulässig. Nur im Ausnahmefall und mit ausdrücklicher Zustimmung der Genehmigungsbehörden dürfen an diesen Fassaden/Dachflächen notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern angeordnet werden, wenn eine ausreichende Belüftung der Räume auch ohne Öffnen dieser Fenster gewährleistet ist (Querlüftung bzw. mechanische Zwangsbelüftung).

Gebäudeaußenhaut, eventuelle Lüftungseinrichtungen sowie Rolladenkästen dürfen das für Fenster geforderte Schalldämmaß nicht mindern. Außerwände mit passivem Schallschutz im Erdgeschoß

An diesen Fassaden sind notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern unzulässig.

b) durchgehende Lärmschutzwand mit Angabe der relativen Höhe über Straßenoberkante in Fahrbahrmitte der Hauptstraße an dem mit + 0,00 bezeichneten Punkt (ca. 519 m über NN); z.B. 3,00 m

Lärmschutzwände sind straßenseitig schallabsorbierend aus druckimprägniertem Holz (senkrechte Rundhölzer) auszuführen und mit Rankgewächsen und Sträuchern zu bepflanzen. Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 2 m. Die festgesetzte Wandoberkante (Schallhindernislinie) muß durch einen ausreichenden Lärmschutzwall als Basis der Wand erreicht werden.

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

Kreisstadt Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan

Emmeringer Hölzl

. Celtungsbereich

a) Crenze des räumlichen Geltungsbereichs

b) Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs alle bisherigen rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

2. Art der baulichen Nutzung

a) Das gesante Bauland ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauC in Verbindung mit § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 Baunvo sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauWO sind, soweit nicht durch Festsetzung 5.e) bis g) eingeschränkt, allgemein

3. Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze; z.B. 2

höchstzulässige Geschoßfläche in Quadratmetern innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche; z.B. 160 m<sup>2</sup>

Abweichurgen von den festgesetzten höchstzulässigen Geschoßflächen sind insbesondere bei geänderter Grundstücksaufteilung grundsätzlich zulässig, wenn die Summe der Einzelfestsetzungen innerhalb eines zusammenhängenden Baugrenzgefüges durch entsprechenden Ausgleich eingehalten wird.

Von der insgesamt zulässigen Geschoßfläche ist in den Vollgeschossen unterhalb des Dachraums nur der Anteil zulässig, der sich nach Berücksichtigung im Dachraum zulässiger Ausbauten ergibt. Für Dachräume, die Vollgeschosse sind, ist die gesamte Geschoßfläche anzurechnen. Für Dachräume, die keine Vollgeschosse sind, ist mindestens ein Drittel der Fläche des Dachgeschosses anzurechnen, wenn sich durch konkrete Planungen nicht ein größerer anzurechnender Anteil ergibt.

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.

Bauweise, überbaubare Crundstücksfläche

a) Pür das gesamte Baugebiet ist die offene Bauweise festgesetzt. Soweit es das jeweilige Baugrenzgefüge zuläßt, ist Einzel-, Doppel- und Kettenhausbebauung gleichermaßen zulässig.

Baulinie

Entlang der Baulinie ist Grenzbebauung zwingend.

von ausgenommen. Dacheinschnitte sind unzulässig. Die Firsthöhe von Quer- und Anbauten sowie von stehenden Gauben muß mindestens 0,75 m unter dem First des Hauptbaukörpers liegen. Traufen von rechtwinkelig einlaufenden Querbauten müssen in gleicher Höhe weitergeführt werden.

c) Als Wandmaterial der Hauptgebäude und Garagen ist nur heller Verputz und/oder senkrechte Holzverschalung zugelassen. Größere Bauteile in den Fassaden, wie Garagentore, Balkon- und Außentreppenverkleidungen, Pergolen etc. sind mit farblos bis mittelbraun lasiertem oder lackiertem Holz auszuführen. Die Verwendung von Zierputz, Keramikverblendungen, metallenen oder zementgebundenen Fassadenbauteilen sowie von Kunststoffplatten und Glasbausteinen ist

Dachrinnen, Abflußrohre und sonstige Verblechungen sind in Kupfer oder dunkel gestrichenem Zinkblech auszuführen. Ungestrichenes Aluminium und ähnlich wirkende 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 farblos bis mittelbraun lasiertem oder in lackiertem Holz auszuführen.
- e) Werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche neben den gemäß Festsetzung 7.a) zulässigen Caragen, Gebäude als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauWO errichtet, darf ihre Crundfläche insgesamt nicht mehr als 9 m² je Baugrundstück betragen. Sie sind in Holzbauweise mit ziegelgedecktem Pult- oder Satteldach auszuführen.
- f) Das Abstellen von nicht betriebsbereiten Fahrzeugen aller Art sowie oberirdischen Lagerbehältern für flüssige oder gasfönnige Stoffe im Freien ist unzulässig. Wohnwagen dürfen nur so abgestellt werden, daß sie von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche aus gegen Einblick geschutzt sind,

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind zu überdachen und gegen Einblick zu schützen. Mülltonnenhäuschen dürfen nur mit verputzten oder glatten Außenflächen und mit hellen Farben gestrichen errichtet werden. Schalt-, Verteiler- und Grundstücksanschlußkästen der Versorgungsunternehmen, die der Versorgung der privaten Grundstücke dienen, sind auf diesen Grundstücken unterzubringen.

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 Cartenfläche gilt entsprechendes. Auf Festsetzung 9.b) (Lännschutzwand) wird verwiesen.

Einfriedungen an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auf die gleiche Höhe begrenzt.

Die in der Planzeichnung gemäß Festsetzung 7.e) und 8.b) festgesetzte uneingefriedete Grundstücksfläche kann, soweit ihre Anordnung in den Grundzügen beachtet wird, den jeweiligen Caragenzufahrten und Hauseingängen angepaßt, in ihrer Abgrenzung verändert werden.

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

8. Grünordnung

öffentliche Grünfläche

Parkanlage

Spielfläche, auszubauen gemäß DIN 18 034

Spielfläche, auszubauen gemäß DIN 18 034

für 3 bis 6jährige Die "Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 21. 6. 1976 über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen" ist zu beachten (LUMB1. Nr. 7/8 vom 27. 8. 1976)

für 6 bis 12jährige Die öffentliche Grünfläche ist, soweit die Ausstattung nach DIN 18 034 nichts anderes erfordert, als Rasenfläche oder Wiese anzulegen und in parkartiger Weise mit Bäumen und Sträuchern der unter Festsetzung 8.e) und f) genannten Art und Größe zu bepflanzen. Die Grünfläche ist mit einzeiligem Großsteinpflaster zur wassergebundenen befestigten Verkehrsfläche niveaugleich, zur übrigen Verkehrsfläche 6 cm erhöht einzufassen.

uneingefriedete Gartenfläche Die uneingefriedete Gartenfläche ist als Rasen anzulegen und nach Maß-

gabe der Festsetzung 8.e) mit Bäumen zu bepflanzen. c) Die eingefriedeten Teile der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Ceh-, 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

ten Bäume sind hierauf anzurechnen. Nach Festsetzung 5.g) vorgeschriebene Einfriedungen sind durchgehend in einer Höhe von nicht mehr als 1,80 m mit Gehölzen zu hinterpflan-

200 m² der Grundstücksfläche ein großkroniger Baum der in 8.e) festge-

setzten Art und Pflanzgröße kommt. Die in der Planzeichnung festgesetz-

e) großkronige Bäume 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.

- zulässige Arten:

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

Pflanzgröße:

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

- Pflanzdichte:

Entsprechend Planzeichnung, in den eingefriedeten Hausgärten entsprechend Festsetzung 8.c).

10. Vermaßung

a) + 12 - + Maßzahl in Metern; z.B. 12 m Zwischenmaße, die allein auf die Breite vorgeschlagener Baugrundstücke

relative Höhe über Straßenoberkante in Fahrbahmmitte, jeweils an dem mit ± 0,00 bezeichneten Punkt; z.B. 2,00 m

c) Böschungsfläche

B. HINWEISE

Flurstücksnummer; z.B. 587/1

bezogen sind, gelten als unverbindliche Hinweise.

bestehende Grundstücksgrenze aufzulassende Grundstücksgrenze vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Numerierung der vorgeschlagenen Neubaugrundstücke;

bestehendes Hauptgebäude

bestehendes Nebengebäude

bestehende Hauptwasserleitung Ø 125, in Teilabschnitten zu verlegen

Das Baugebiet liegt im Bauschutzbereich mit Bauhöhenbeschränkung gem. § 12 Abs. 3 1a Luftverkehrsgesetz.

Emmering, dep . 01.10.1985 GEMEINDE EMMERING

(1. Bürgermeister)

München, den 1. 10. 1985

(Entwurfsverfasser)

Verfahrenshinweise

Der Gemeinderat . Emmering ...... hat in der Sitzung vom 26.10.82... die Aufstellung des Bebauung plans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am .19..97.84... ortsüblich bekanntgemacht 18 2 Abs. 1 BBauG). Emmering / den 01.10.1985



eferne & A.(Bürgermeister)

. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde gemäß § 2a Abs. 2 BBauG vom .20.07.84... bis .20.08.84... ortsüblich durch Hinweis.an. Gde.-Tafeln mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung im Rathaus, I. Stock, Zi. 12 öffentlich dargelegt.



Of Core & 1. (Bürgermeister)

. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG vom . . 09.08.85 ... bis . 09.09.85 ... im Rathaus, I. Stock, Zi. 1 öffentlich ausgelegt. ... den 01.10.1985



1. (Bürgermeister) 4. Die Gemeinde ... Emmering ...... hat mit Beschluß des Gemeinderats vom ...01.10.85... den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauC als Satzung beschlossen.

el emis

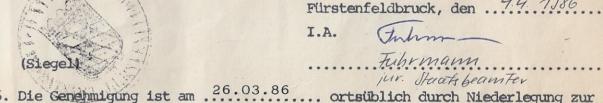
den 01.10.1985

elense.



. Das Landratsamt Fürstenfeldbruck hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom 173.1386 Nr. 1111-610-17/6-596 gemäß § 11 BBauG in Verbindung mit § 2 der Zuständigkeitsverordnung zum Bundesbaugesetz und Städtebauförderungsgesetz (ZustVBBauG/StBauFG) vom 6. Juli 1982 (GVBl. S. 450) genehmigt.

A. (Bürgermeister)



Fürstenfeldbruck, den . 4.4. 1986 I.A. Juhm

jur. Staats beamter

Einsichtnahme in der Verwaltung und Bekanntgabe der Niederlegung durch Anschlag an den Gemeindetafeln bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Gemeinde während der allgemeinen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereit. Auf die Rechtswirkung des § 44c Abs. 1 Sätze 1 und 2 und Abs. 2, § 155a



BBauG wurde hingewiesen.

Emmering ... den ... 26.03.86 (Bürgermeilster)

ICH MITTERFELDWEG