

GEMEINDE EMMERING

## BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 603 für das Gebiet

**"Am Wiesmahd"**

in der Fassung vom 16. 4. 1996

umfassend die Grundstücke Fl.Nr. 1132/4 bis /13,  
Gemarkung Emmering

Planfertiger:

**Frank Müller-Diesing**

Dipl.Ing. Architektur  
Regierungsbaumeister

**Serge Schimpfle**

Dipl.Ing. Stadtplanung

Büro für Ortsentwicklungs-  
und Bauleitplanung

Leitenhöhe 25

82229 Seefeld-Hechendorf

Telefon 08152/70533

Telefax 08152/78395

Fassungsdaten:

4. 7. 1995

16. 4. 1996

### 1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Planungsgebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Mit der Festsetzung der Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Bebauungsplan ersetzt den Bebauungsplan Nr. 603 für das Gebiet "Untere Au" in der Fassung vom 27. 8. 1985, umfassend eine Teilfläche aus Fl.Nr. 1132, mit der öffentlichen Bekanntmachung rechtsverbindlich seit 11. 10. 1985.

Dem Gemeinderat wurde nach Vorberatung im Bauausschuß in der Sitzung am 4. 7. 1995 ein Antrag auf Errichtung von zwei Doppelhaushälften mit Garagen und

Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1132/4 Am Wiesmahd vorgelegt. Der Gemeinderat hatte dabei grundsätzlich seine Zustimmung zu dem Planungsvorschlag und auch die notwendigen Befreiungen erteilt. Wegen der Abweichungen vom Bebauungsplan, die die Grundzüge der Planung berühren, hat das Landratsamt jedoch eine Genehmigung nur nach vorheriger Änderung des Bauleitplans in Aussicht gestellt.

Unter Beibehaltung der zulässigen Geschosßfläche von ca. 220 m<sup>2</sup> beinhaltet die Überplanung neben div. redaktionellen Anpassungen folgende Änderungen:

- Teilung des Grundstücks Fl.Nr. 1132/4 in zwei Grundstückshälften,
- Errichtung eines Doppelhauses,
- künftige Frischrichtung Nord-Süd,
- Erschließung des südlichen Grundstücksteils über die Straße Am Wiesmahd und des nördlichen Grundstücksteils von der Fuchsfeldstraße über den nördlich angrenzenden Feldweg.

## 2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebiets

Das Planungsgebiet liegt am Westrand des Ortsteils Untere Au. Die mittlere Entfernung zur Grundschule beträgt in Luftlinie 1 300 m, zum Kindergarten 1 100 m, zum Rathaus 1 400 m, zur Post und zu den Kirchen 1 100 bzw. 1 600 m. Die Entfernung zu den Läden beträgt zwischen 1 600 und 1 800 m. Das Sport- und Bürgerzentrum liegt in einer Entfernung von ca. 1 500 m.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfaßt eine Fläche von ca. 0,7 ha. Gemäß der Darstellung des Flächennutzungsplans wird der bestehende Ortsrand mit dieser Bebauung abgerundet.

Das Gelände ist nahezu eben. Es liegt ca 0,50 bis 1,00 m unter Niveau der Kreisstraße FFB 17. Der Untergrund besteht aus Kies. Der Grundwasserstand liegt bis zu 0,50 m unter Gelände.

Das Baugebiet ist zwischenzeitlich nahezu vollständig bebaut.

## 3. Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Untere Au" wurde der Ortsrand nach Westen auf eine neue Linie verschoben, die bereits durch das südlich der FFB 17 liegende bebaute Grundstück Fl.Nr. 1344/3 markiert war. Das Erscheinungsbild des Ortsrands, ge-

kennzeichnet durch Anbauten und Schuppen mit Grenzbebauung, konnte durch diesen Bebauungsplan verbessert werden.

#### 4. Geplante bauliche Nutzung

Das gesamte Planungsgebiet (6 965 m<sup>2</sup>) gliedert sich wie folgt:

- innere Erschließung	745 m <sup>2</sup>
- Nettobauland (einschließlich des 800 m <sup>2</sup> großen privaten Grünstreifens)	6 220 m <sup>2</sup>

Für das Baugebiet ist eine höchstzulässige Geschoßfläche von insgesamt 1 684 m<sup>2</sup> festgesetzt. Dies entspricht einer durchschnittlichen GFZ von 0,27 (bzw. 0,31 ohne Anrechnung des Grünstreifens). Durch Festsetzung 3.b) sollen die Auseinandersetzungen um die Geschoßflächen-Anrechnung im Dachraum weitgehend überflüssig gemacht werden. Die Geschoßfläche im Vollgeschoß wird mittelbar begrenzt; für den oft erst später geplanten Dachausbau bleibt eine Reserve. Bei 40 m<sup>2</sup> Geschoßfläche je Einwohner kann mit einer Einwohnerzahl von ca. 40 gerechnet werden.

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit der Grundflächenzahl, der Geschoßfläche in Quadratmetern und der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse 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.

#### 5. Erschließung

##### a) Verkehr

Die Entfernung des Baugebiets von den zwei S-Bahn-Haltepunkten Eichenau und Fürstenfeldbruck beträgt je 2,5 km.

Die äußere Anbindung des Baugebiets für den Fahrverkehr erfolgt primär durch die Roggensteiner Straße, die als Kreisstraße klassifiziert ist. Direkte Zufahrten von der Kreisstraße sind nicht vorgesehen.

Der befahrbare Wohnweg innerhalb des Neubaugebiets erschließt mit einer Ausnahme alle Grundstücke.

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

Festsetzung 7.b) regelt den Umfang der Garagen-Nachweispflicht.

#### b) 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 Gemeinde der Kläranlage der Stadt Fürstenfeldbruck zugeführt.

##### Müllabfuhr

Die Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Fürstenfeldbruck.

##### Stromversorgung

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

##### Erdgasversorgung

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

#### 6. Grünordnung

Die festgesetzte Grünordnung regelt die Bepflanzung der öffentlichen oder vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren Bereiche sowie des Ortsrands. Außer einer durchgehenden Heckenpflanzung ist eine Leitpflanzung mit großkronigen Laubbäumen festgesetzt. Die Gemeinde hat sich durch Grunddienstbarkeiten den Zugang zu dem 6 m breiten uneingefriedeten Schutzgrünstreifen am Südwestrand gesichert.

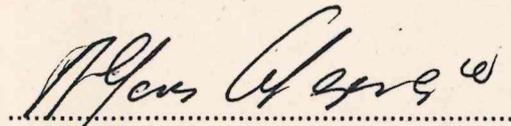
#### 7. Immissionsschutz

Die Lage des Baugebiets in der Lärmschutzzone C<sub>1</sub> 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 FFB 17 zu schützen. Festgesetzt ist deshalb eine Kombination aus Lärmschutzwand und -wand. Für die schalltechnische Beurteilung von Bedeutung ist die Tatsache, daß die

Erdgeschoßoberkante der Wohngebäude voraussichtlich unter, höchstens jedoch auf Straßenniveau liegt, da sich das natürliche Gelände ca. 50 - 100 cm unter der Kreisstraße befindet.

Emmering, den 16. 4. 1996

Handwritten signature in cursive script, appearing to read "Alfons Geyer".

.....  
(1. Bürgermeister)