

GEMEINDE EMMERING

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan für das Gebiet  
"Östlich der Estinger Straße"  
in der Fassung vom 26.03.1985

umfassend das Grundstück Fl.Nr. 998,  
Gemarkung Emmering

Frank Müller-Diesing  
Dipl. Ing.  
Regierungsbaumeister

Büro für  
Ortsentwicklungs-  
und Bauleitplanung

Maria-Eich-Straße 6  
8000 München 60  
Tel (089) 834 78 80

Entwurfsverfasser:

Frank Müller-Diesing  
Dipl. Ing.  
Regierungsbaumeister

Büro für  
Ortsentwicklungs-  
und Bauleitplanung

Maria-Eich-Straße 6  
Tel. 089/8 34 78 80

#### 1. Planungsrechtliche Voraussetzung

Gleichlaufend mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans wird ein fünftes Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren durchgeführt. Dieses Änderungsverfahren hat eine Umwidmung der südlich angrenzenden Bauflächen und die Neuausweisung der Flächen dieses Bebauungsplans zum Inhalt. Der vorliegende Bebauungsplan ist aus der 5. Flächennutzungsplan-Änderung entwickelt. Er ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs den genehmigten Bebauungsplan Sportzentrum in der Fassung vom 29.11.1983, als Satzung beschlossen am 18.12.1984.

#### 2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebiets

Das Planungsgebiet liegt zwischen dem alten Ortskern von Emmering und den Amperauen. Es wird im Westen durch die Estinger Straße, im Süden durch bebauete Wohngrundstücke und im Osten durch das Landschaftsschutzgebiet begrenzt. Die mittlere Entfernung zur Grundschule beträgt Luftlinie 400 m, zum Kindergarten 800 m, zum Rathaus 300 m, zur Post und zu den Kirchen 300 bzw. 800 m. Die Entfernung zu den Läden beträgt zwischen 300 und 500 m. Das Sport- und Bürgerzentrum grenzt unmittelbar an.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans umfaßt eine Fläche von ca. 0,3 ha. Gemäß der Darstellung der 5. Flächennutzungsplan-Änderung wird der bestehende Splitterbereich östlich der Estinger Straße mit dieser Bebauung abgerundet. Das Gelände ist derzeit landwirtschaftlich genutzt. Es ist nahezu eben und liegt ca. 0,50 m unter Niveau der Estinger Straße. Der Untergrund besteht aus Kies. Der Grundwasserstand liegt bei ca. 1 m unter Gelände.

### 3. Planungsziele

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans wird der Ortsrand zu den Amperauen neu abgegrenzt. Durch die festgesetzte Bauweise soll versucht werden, die dörfliche Baustruktur der näheren Umgebung aufzunehmen.

### 4. Geplante bauliche Nutzung

Das gesamte Planungsgebiet (3 015 m<sup>2</sup>) gliedert sich wie folgt:

- innere Erschließung	285 m <sup>2</sup>
- Nettobauland (Grundstücke 1 bis 6)	2 730 m <sup>2</sup> .

Für das Baugebiet ist eine höchstzulässige Geschoßfläche von insgesamt 1 080 m<sup>2</sup> festgesetzt. Dies entspricht einer durchschnittlichen Geschoßflächenzahl von knapp 0,40.

Durch die Festsetzung 3.b) letzter Absatz sollen die Auseinandersetzungen um die Geschoßflächen-Anrechnung im Dachraum weitgehend überflüssig gemacht werden. Die Geschoßfläche in Vollgeschossen wird begrenzt; für den oft erst später geplanten Dachausbau bleibt eine Reserve. Bei 45 m<sup>2</sup> Geschoßfläche je Einwohner ist mit einem Einwohnerzuwachs von ca. 24 zu rechnen. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt 455 m<sup>2</sup>. Für 2 der 6 vorgesehenen Grundstücke sind Doppelhaushälften festgesetzt. Die übrigen 4 Grundstücke sind mit dreiseitig freistehenden Kettenhäusern und Grenzgaragen bebaubar. Im gesamten Baugebiet ist mit 6 bis 8 Wohneinheiten zu rechnen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse und der Geschoßfläche in m<sup>2</sup> festgesetzt. Die sich daraus ergebenden Schwankungen in der Geschoßflächenzahl werden gegenüber dem als vorrangig erachteten ortsplannerischen 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 Geschößflächenzahl nur durch Ausnutzung der höchstzulässigen Geschößzahl erreicht werden kann und da
- selbst bei Verzicht auf Baurecht durch Unterschreitung der zulässigen Geschößzahl (I statt I + D) die vergleichsweise engen Bauräume eine Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche ausreichend sichern.

Von der in § 31 Abs. 1 BBauG vorgesehenen Möglichkeit, Ausnahmen nach Art und Umfang im Bebauungsplan zu bestimmen, wurde in den Festsetzungen 3.a) 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. sogar 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.

Die Anlage 1 zeigt die baulichen Gestaltungsmöglichkeiten innerhalb der zulässigen Dachneigung von 42 bis 52°. Durch Höchstbegrenzung der Firsthöhen auf 10,25 m sollen die Giebelbreiten mittelbar begrenzt werden.

## 5. Bodenordnende Maßnahmen

Das Neubaugebiet befindet sich in der Hand eines Eigentümers. Eine Umlegung ist nicht erforderlich.

Mit der Verwirklichung der Baumaßnahmen ist ab 1985 zu rechnen.

## 6. Erschließung

### a) Verkehr

Die Entfernung des Baugebiets vom S-Bahn-Haltepunkt Fürstenfeldbruck beträgt ca. 2 km.

Die äußere Anbindung des Baugebiets für den Fahrverkehr erfolgt durch die Estinger Straße. Die im Bebauungsplan Sportzentrum festgesetzte Fußwegverbindung wird geringfügig nach Süden in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans verschoben.

Der befahrbare Wohnweg innerhalb des Neubaugebiets erschließt 4 der 6 Grundstücke.

Die Garagen auf den Grundstücken 1 bis 4 sind 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

##### Abwasserbeseitigung

Die Abwässer werden in die Kläranlage der Stadt Fürstenfeldbruck eingeleitet

##### 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. Es ist eine Leitpflanzung mit großkronigen Laubbäumen festgesetzt.

#### 8. Nachfolgelasten

Der Bebauungsplan wird für Emmering einen Bevölkerungszuwachs von ca. 25 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 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 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 Erweiterbarkeit ist gegeben.

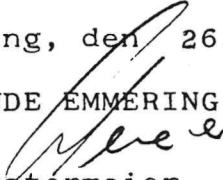
f) Grünflächen

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

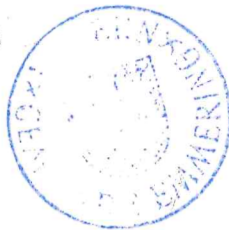
gefertigt am: 24.08.1984  
geändert am: 18.12.1984  
geändert am: 26.03.1985

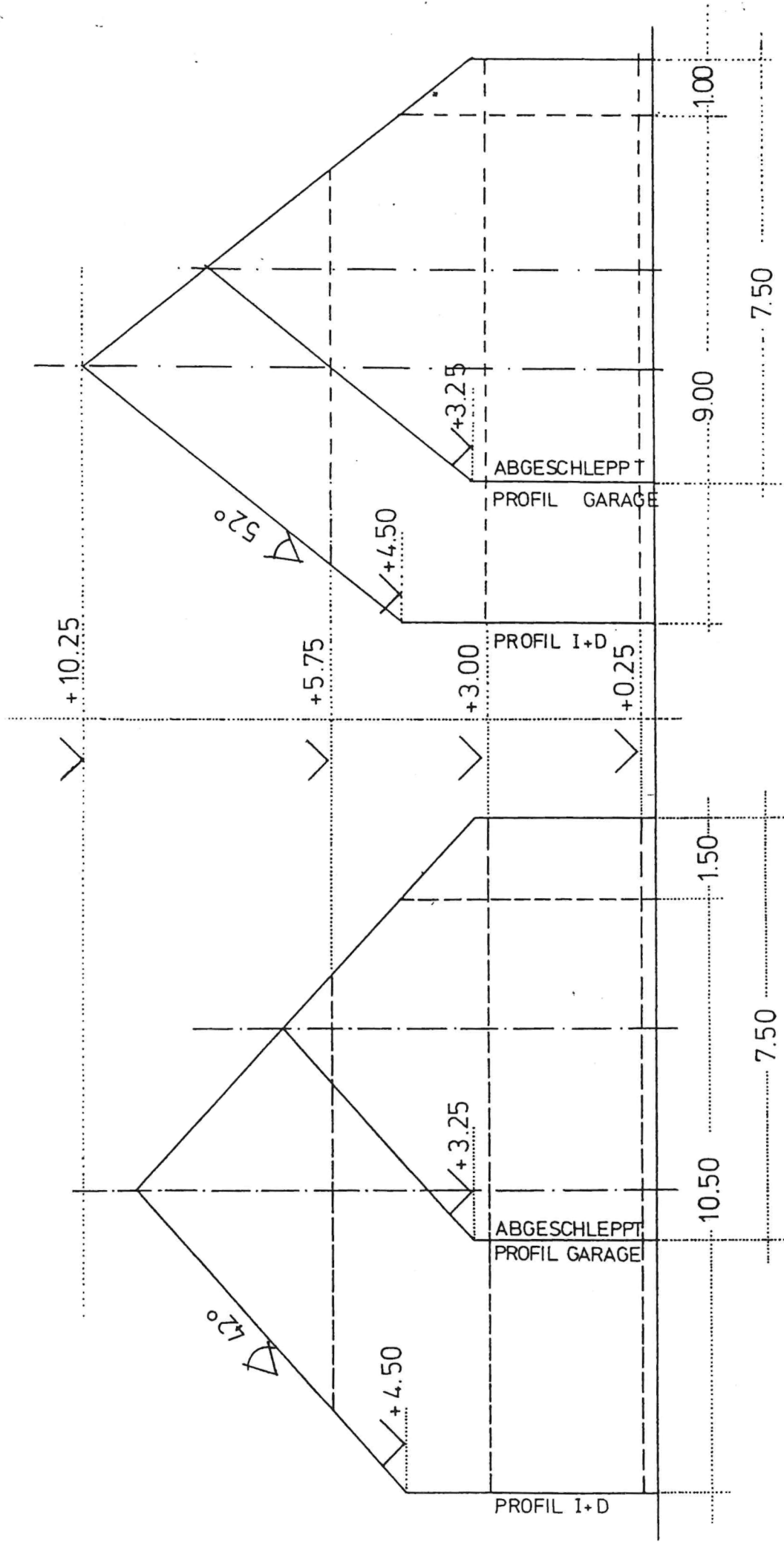
Emmering, den 26.03.1985

GEMEINDE EMMERING

  
Ostermeier

1. Bürgermeister





BEBAUUNGSPLAN EMMERING -  
 ÖSTLICH DER ESTINGER STRASSE  
 TYPENSHEMA M = 1 : 100  
 FÜR DIE GRUNDSTÜCKE 1 BIS 4  
 Anlage zur Begründung

Einschränkungen bei max. zulässiger Dachneigung von 52°:

- Ausnutzung der max. zulässiger Kniestockhöhe nur zulässig, wenn die Giebelbreite max. 9,00 m beträgt.
- Ausnutzung der max. zulässigen Giebelbreite von 10,50 m nur zulässig, wenn der Kniestock niedriger als 1,50 m ist.