

Planbezeichnung: Gemeinde Emmering
 Bebauungsplan Nr. 618 für das Mischgebiet zwischen Lindacher und Maisacher Weg - 1. Änderung umfassend die Grundstücke Fl.Nr. 258/4, 293/4 und /5, 293/7, 294/2, 296/8 und /9, 298/1, /2 und /4 sowie Teilflächen aus Fl.Nr. 267 und 301/1, Gemarkung Emmering

Planfertiger: **Frank Müller-Diesing**
 Dipl.Ing. Architektur
 Regierungsbaumeister
Serge Schimpfle
 Dipl.Ing. Stadtplanung
 Büro für Ortsentwicklungs- und Bauleitplanung
 Alte Brauerei Stegen
 Landsberger Straße 57
 82266 Inning
 Telefon 08143/959323
 Telefax 08143/959325

gefertigt am: 15. 11. 1999
 geändert am: 30. 1. 2001
 geändert am: 8. 5. 2001

Die Gemeinde **EMMERING**
 erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und 4 sowie §§ 9, 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. 8. 1997 (BGBl. I S. 2141), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. 8. 1998 (GVBl. S. 796), Art. 91 der Bayer. Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. 8. 1997 (GVBl. S. 433) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990 (BGBl. I S.132) diese Änderung des Bebauungsplans als

Satzung :

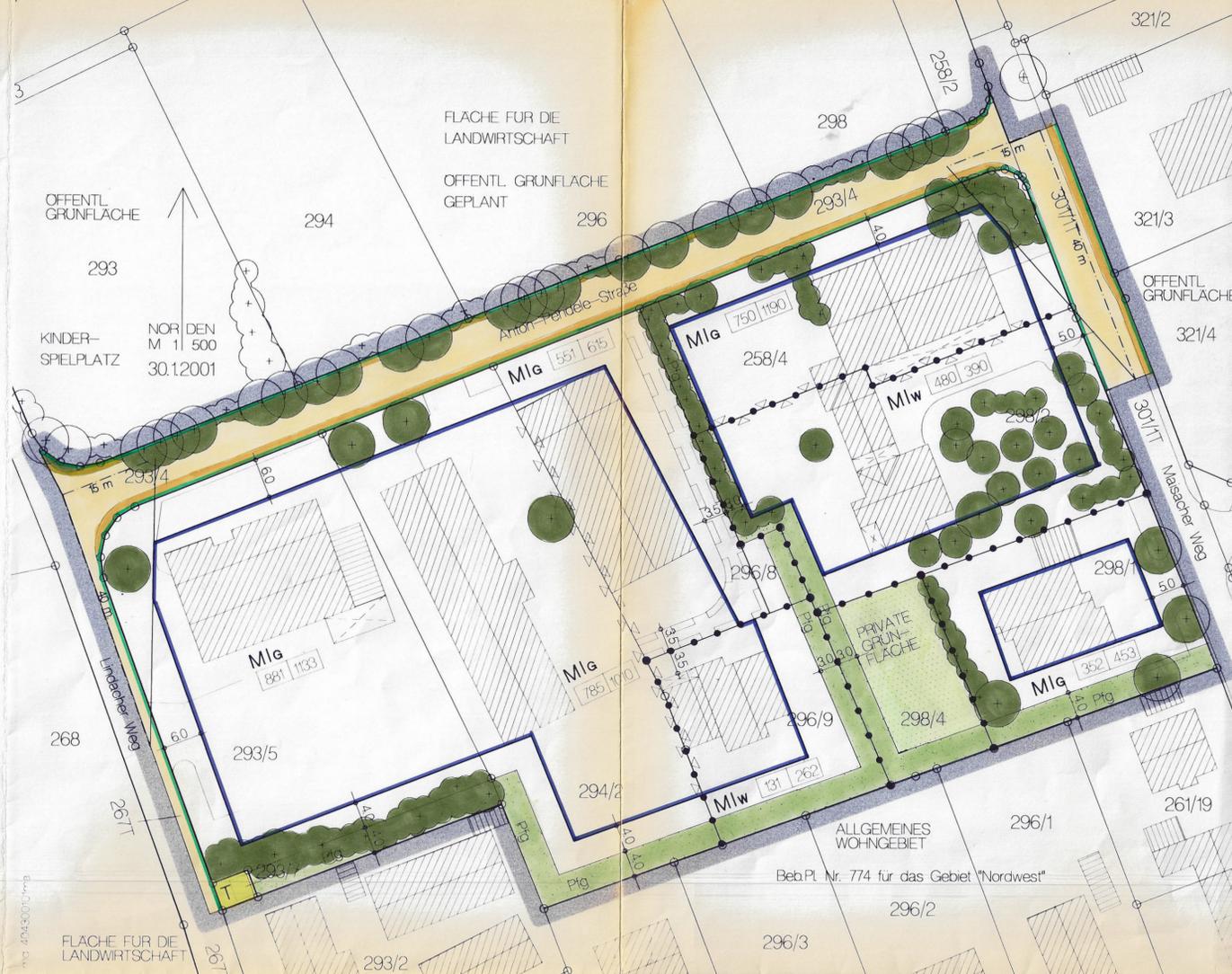
A. FESTSETZUNGEN

- 1. Geltungsbereich**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - Dieser Bebauungsplan ersetzt den Bebauungsplan "Mischgebiet zwischen Lindacher und Maisacher Weg" in der Fassung vom 27. 3. 1984, rechtsverbindlich mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 4. 9. 1984.
- 2. Art der Nutzung**
 - Das mit **Mlw** bezeichnete Bauland ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 6 BauNVO als Teilfläche eines **Mischgebiets** festgesetzt, auf der allein **Wohngebäude** zulässig sind.
 - Das mit **Mlg** bezeichnete Bauland ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 6 BauNVO als Teilfläche eines **Mischgebiets** festgesetzt, auf der allein **gewerblich genutzte Gebäude** zulässig sind.
 Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment sind unzulässig.
 - private Grünfläche außerhalb der Baugrundstücke
 - Abgrenzung von Teilflächen mit unterschiedlicher Art der Nutzung
 - Lagerflächen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.
- 3. Maß der baulichen Nutzung**
 - höchstzulässige **Grundfläche** in Quadratmetern innerhalb der überbaubaren Fläche eines Grundstücks; z.B. 785 m²
 § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO findet Anwendung.
 - höchstzulässige **Geschoßfläche** in Quadratmetern innerhalb der überbaubaren Fläche eines Grundstücks; z.B. 1 010 m²
 In Dachgeschossen, die nicht als Vollgeschosse i.S. des Art. 2 Abs. 4 BayBO gelten, sind die Flächen für Aufenthaltsräume i.S. der Art. 48 BayBO einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände zur Hälfte auf die Geschoßfläche anzurechnen.
 Pkw-Garagen im Erdgeschoß von Hauptgebäuden bleiben bei der Ermittlung der Geschoßfläche unberücksichtigt.
- 4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
 - Soweit nicht durch Festsetzung 4.b) abweichend bestimmt, wird die offene Bauweise festgesetzt.
 - wahlweise ein- oder beidseitige Grenzbebauung zulässig
 Bei einseitiger Grenzbebauung genügt für Gebäude auf dem Nachbargrundstück die dort gem. Art. 6 BayBO erforderliche Abstandsfläche.

- Baugrenze**
 Die grundsätzliche Zulässigkeit, Gebäude bis an die Baugrenzen heranzurücken, entbindet nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO.
 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**
 - Für Hauptgebäude einschließlich Quergiebel sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 15 bis 35° zulässig. Dachgauben sind zulässig ab einer Dachneigung von 33°.
 - Für Wohngebäude sind nur Dacheindeckungen mit ziegelroten Dachpfannen zulässig. Bei gewerblichen Bauten ist nur eine nicht glänzende oder nicht reflektierende Dacheindeckung zulässig.
 - Einzäunungen an den öffentlichen Straßen sind als Lattenzaun in max. 1,20 m Höhe einschließlich 20 cm Sockel auszuführen. Ausnahmsweise sind Drahtzäune in gleicher Höhe zulässig, wenn sie durch eine Bepflanzung oder Hecke abgedeckt werden. Auch für Einfriedungen, die nicht an öffentlichen Verkehrsflächen liegen, wird eine Höhe von max. 1,20 m festgesetzt.
 - Werbeanlagen an Fassaden sind nur bis zu einer Höhe der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses zugelassen. Werbeanlagen an Zäunen sowie Leuchtreklamen sind unzulässig.
- 6. Öffentliche Verkehrsfläche**
 - Fahrbahn
 - Gehweg
 - Straßenbegleitgrün
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in Metern
 Die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke sind von Baulichkeiten, Anpflanzungen, Zäunen, parkenden Fahrzeugen, Aufschüttungen und Ablagerungen über 1,00 m Höhe, gemessen von der Fahrbahnoberkante in der Straßenmitte, freizuhalten. Ausgenommen sind einzeln stehende, hochstämmige Bäume mit einem Astansatz nicht unter 3,00 m Höhe.
- 7. Versorgungsanlage**
 - Trafostation
- 8. Grünordnung**
 - erhaltenswerter Baum- und Strauchbestand

- Die Baugrundstücke sind außerhalb der gemäß Festsetzung 8.c) festgesetzten Flächen mit Pflanzgebot, soweit sie nicht überbaut sind oder für Geh-, Fahr-, Stell-, Fertigungs- und Lagerflächen benötigt werden, gärtnerisch zu gestalten. Auf diesen Flächen sind je 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Baum und 10 Sträucher zu pflanzen. Bestehende Gehölze sind hierauf anzurechnen. Die Mindestpflanzhöhe eines Baums wird mit 1,50 m festgesetzt.
 - Fläche mit Pflanzgebot
 Die Fläche ist als Gehölzstreifen auszubilden und mit heimischen Bäumen (Mindestpflanzhöhe 1,50 m) und Sträuchern zu bepflanzen. Auf eine Fläche von 200 m² sind mindestens 2 Bäume und 25 Sträucher zu pflanzen.
 - Die nach diesem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen, Oberflächen-Befestigungen und Einfriedungen sind in einem Freiflächen-Gestaltungsplan mit dem Bauantrag nachzuweisen und bis zur Bekanntgabe der Fertigstellung der Gebäude auszuführen.
 Die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans gepflanzten Bäumen und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten.
- 9. Immissionsschutz**
 Aufgrund der Lage des Planungsgebiets in der Teilzone C) der Lärmschutzzone C des Militärischen Flugplatzes Fürstenfeldbruck müssen die Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, ein bewertetes Gesamtschalldämm-Maß von mindestens 40 dB aufweisen. Fenster müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 4 (gem. VDI-Richtlinie 2719) entsprechen. Es dürfen auch Fenster einer niedrigeren Schallschutzklasse eingebaut werden, wenn dadurch das bewertete Gesamtschalldämm-Maß für alle Außenbauteile zusammen nicht unterschritten wird; hierfür ist ein rechnerischer Nachweis zu erbringen.
- 10. Vermaßung**
 Maßzahl in Metern; z.B. 4 m
- B. HINWEISE**
- 294/2 Flurstücksnummer; z.B. 294/2
 bestehende Grundstücksgrenze
 aufzulassende Grundstücksgrenze
 bestehendes Hauptgebäude
 bestehendes Nebengebäude
 Geh- und fahrtrecht zugunsten der Teilfläche Mlw
- Emmering, den ... 28.05.2001 ... Inning, den ... 8.5.2001 ...

(1. Bürgermeister) *[Signature]* (Planfertiger) *[Signature]*



VERFAHRENSVERMERKE

- Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 30. 1. 2001 wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 26. 2. 2001 bis 25. 3. 2001 im Rathaus öffentlich ausgestellt.
 (Siegel) *[Signature]* Emmering, den ... 28.05.2001 ...
 (1. Bürgermeister)
- Die Gemeinde Emmering hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 8. 5. 2001 den Bebauungsplan in der Fassung vom 8. 5. 2001 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
 (Siegel) *[Signature]* Emmering, den ... 28.05.2001 ...
 (1. Bürgermeister)
- Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan wurde am ... 23.05.2001 ... ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindefletern gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB bekanntgemacht. Der Bebauungsplan tritt damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft. Der Bebauungsplan kann ab ... 23.05.2001 ... auf Dauer im Rathaus Emmering, Bauverwaltung, 82275 Emmering, Amperstraße 11a, eingesehen werden.
 (Siegel) *[Signature]* Emmering, den ... 28.05.2001 ...
 (1. Bürgermeister)

