

## GEMEINDE EMMERING

### BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 625a für das Gebiet  
"Ludwig-Weiß-Straße - Teil Ost"  
in der Fassung vom 31.05.1988

umfassend die Teilflächen aus Fl.Nr.  
310 bis 317

### Entwurfsverfasser:

Frank Müller-Diesing  
Dipl.Ing.  
Regierungsbaumeister

Büro für  
Ortsentwicklungs-  
und Bauleitplanung

Leitenhöhe 23  
8031 Seefeld-Hechendorf

### 1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Regierung von Oberbayern hat mit Bescheid vom 24. 2. 1982 Az 420 - 6101 FFB 6 - 1 die 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Emmering unter Einschränkungen, Auflagen und Hinweisen genehmigt. Die Genehmigung der 1. Änderung und Ergänzung wurde am 22. 2. 1983 gemäß § 6 Abs. 6 BBauG ortsüblich bekanntgemacht und ist damit rechtswirksam.

Der Gemeinderat hat am 26. 10. 1982 beschlossen, für das Gebiet nördlich der Ludwig-Weiß-Straße einen Bebauungsplan aufzustellen. Der vorliegende Entwurf ist aus der o.g. Flächennutzungsplan-Änderung entwickelt. Lediglich die Standorte der Kinderspielplätze wurden abweichend von der Flächennutzungsplan-Darstellung festgelegt. Gegenüber dem Flächennutzungsplan werden anstelle einer mittig angeordneten Grünfläche 3 Gliederungsflächen als öffentliche Kinderspielplätze festgesetzt.

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

Das Planungsgebiet liegt im Norden der Gemeinde. Die mittlere Entfernung zur Grundschule beträgt in Luftlinie 1 000 m, zum Kindergarten 1 200 m, zum Rathaus 1 000 m, zur Post 700 m und zu den Kirchen 800 m bzw. 1 200 m. Die Entfernung zu den Läden beträgt zwischen 700 und 1 000 m. Das geplante Sport- und Bürgerzentrum liegt in einer Entfernung von ca. 800 m.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfaßt eine Fläche von ca. 2,1 ha. Darin enthalten ist die Straßenfläche der Ludwig-Weiß-Straße. Gemäß der Darstellung des Flächennutzungsplans wird die Bebauung nördlich der Straße den künftigen Ortsrand bilden.

Das Gelände ist nahezu eben. Der Untergrund besteht aus Kies. Der Grundwasserstand liegt bei 4 m unter Gelände. Auf den zur Überbauung vorgesehenen Flächen ist kein Baumbestand vorhanden.

### 3. Planungsziele

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans versucht die Gemeinde Emmering, das derzeit unbefriedigende Erscheinungsbild der bestehenden Randbebauung mit einem neuen, vorgesezten Baugebiet zu mildern. Dieses Ziel soll erreicht werden durch eine differenzierte Gestaltung der öffentlichen Räume, durch eine maßstäbliche Gliederung des Baugebiets in ablesbare Erschließungseinheiten, durch eine sorgfältige Durchformung der Einzelbaukörper, sowie durch eine wirksame Grünordnung insbesondere im Übergangsbereich zur freien Landschaft. In diesem Übergangsbereich ist durchweg eingeschossige Bebauung festgesetzt.

Zugleich wird mit der Umgestaltung der bereits überwiegend ausgebauten, über 500 m geradlinig verlaufenden Ludwig-Weiß-Straße versucht, die Fahrgeschwindigkeit auf ein für Wohnstraßen erträgliches Maß zu senken und dem ruhenden Verkehr geeignete, entsprechend ausgebaute Flächen zuzuweisen.

Die Mehrzahl der Baugrundstücke ist für den Eigenbedarf der Grundeigentümer bzw. für eine kostengünstige Vergabe an ortsansässige Bürger bestimmt.

### 4. Geplante bauliche Nutzung

Das gesamte Planungsgebiet (21 210 m<sup>2</sup>) gliedert sich wie folgt:

- |  |                                |
|--|--------------------------------|
| a) Öffentliche Verkehrsflächen außerhalb des Umlegungsgebiets einschließlich Straßenbegleitgrün (Fl.Nr. 310) | 2 835 m <sup>2</sup>           |
| b) Umlegungsgebiet (Teilflächen aus Fl.Nr. 311 bis 317)  | 18 075 m <sup>2</sup>          |
| hiervon:   |                                |
| - Öffentliche Verkehrsfläche einschließlich Straßenbegleitgrün und gepflasterte Fläche am Kinderspielplatz   | 2 334 m <sup>2</sup> (12,9 %)  |
| - Öffentliche Grünfläche, unbefestigt  | 1 476 m <sup>2</sup> (8,2 %)   |
| - Nettobauland als Allgemeines Wohn- und Mischgebiet   | 14 265 m <sup>2</sup> (78,9 %) |

Für das Neubaugebiet ist eine höchstzulässige Geschoßfläche von insgesamt 4 880 m<sup>2</sup> festgesetzt. Dies entspricht einer durchschnittlichen GFZ von 0,34 (mind. 0,28, max. 0,48). Bei 45 m<sup>2</sup> Geschoßfläche je Einwohner ist insgesamt mit rund 110 Einwohnern zu rechnen. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt 509 m<sup>2</sup> (mind. 330 m<sup>2</sup>, max. 705 m<sup>2</sup>), die durchschnittliche Geschoßfläche je Grundstück 174 m<sup>2</sup> (mind. 160 m<sup>2</sup>, max. 200 m<sup>2</sup>). Für 4 der insgesamt 28 vorgesehenen Grundstücke sind freistehende Ein- bzw. Zweifamilienhäuser festgesetzt. Hinzu kommen auf kleineren Grundstücken 6 Gebäude mit einseitiger Grenzbebauung des Garagenanbaus und 18 Doppelhaustypen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse und der Geschoßfläche in m<sup>2</sup> festgesetzt. Die daraus resultierenden Schwankungen in der Geschoßflächenzahl werden gegenüber dem als vorrangig betrachteten 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 in Vollgeschossen 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. sogar wünschenswert erscheinen lassen. Insbesondere folgende Möglichkeiten sollen offengehalten werden:

- a) Der zweigeschossige Teil eines Gebäudes sollte unter Umständen vergrößert werden können, wenn beispielsweise nur die Breite für eine statt zwei Garagenplätzen im eingeschossigen Teil erforderlich wird.
- b) Bei grundsätzlich zwingender Grenzbebauung muß eine geringfügige Verschiebung der Baulinie möglich sein, um die Typenbreite flexibel zu halten.
- c) Eine Überschreitung der Baugrenzen kann bei entsprechender baulicher Gestaltung, insbesondere in Verbindung mit Abschleppungen sinnvoll und notwendig sein.

#### 5. Bodenordnende Maßnahmen

Das Neubaugebiet befindet sich in der Hand von 7 Eigentümern. Zur Verwirklichung des gesamten Bebauungsplans ist deshalb eine Umlegung erforderlich. Der Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen ist für das Jahr 1986 vorgesehen.

#### 6. Erschließung

##### a) Verkehr

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

Die äußere Anbindung des Baugebiets für den Fahrverkehr erfolgt primär durch insgesamt 7 parallel verlaufende Ortsstraßen.

Durch die Umgestaltung der Ludwig-Weiß-Straße entstehen im Baugebiet selbst durchgrünte, maßstäblich gestaltete Straßenräume, die sich als verkehrsberuhigte Erschließungsflächen zum ungefährdeten Aufenthalt eignen. Die insgesamt 35 öffentlichen Parkstreifen gewährleisten eine geordnete Verteilung des ruhenden Verkehrs. Insbesondere das Gehsteigparken wird hierdurch vermieden. Die freie Durchfahrtsbreite für den Fahrverkehr beträgt zwischen 4,50 und 6,50 m. Die Fahrbahn ist 3 mal verschwenkt und an den Engstellen mit mehrzeiligem Großsteinpflaster markiert. Die Tiefe des Baugebiets wird durch befahrbare Stichwohnwege erschlossen. In Verbindung mit den uneingefriedeten Garagenzufahrten ist die Rangier- und Wendefläche ausreichend groß bemessen. Müllfahrzeuge brauchen diese Stiche nicht zu befahren, da zentrale Müllstandplätze an den Einmündungen festgesetzt sind.

Die Garagen auf den Baugrundstücken sind überwiegend integriert in die Hauptgebäude. Festsetzung 7.b) regelt den Umfang der Nachweispflicht.

Die gebündelte Anordnung der Zufahrten vergrößert die nutzbare Rangierfläche und bietet insbesondere bei Doppelhäusern zusätzliche Belichtungsmöglichkeiten für die Wohnnutzung an den Giebelseiten.

#### 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 Stadt Fürstenfeldbruck abgeleitet.

##### Müllabfuhr

Die Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Fürstenfeldbruck.

##### Stromversorgung

Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Isar-Amperwerke. Im Bebauungsplan wird eine Trafostation festgesetzt. Der Standort ist im Rahmen des Aufstellungsverfahrens festzulegen.

Die Festsetzung Nr. 5 f, Absatz 4, wurde mit aufgenommen, um die Gehsteigbereiche nicht zusätzlich mit Einrichtungen für private Elektrohausanschlüsse zu belasten. Fernmeldeanlagen nach dem Telegrafengesetz werden davon nicht erfaßt.

---

##### 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 sowie des Ortsrands. Am Nordrand des Baugebiets sind im Wechsel mit Hecken hinterpflanzte Einfriedungen an der Grenze und zurückgesetzte Einfriedungen mit vorgepflanzten Großbäumen festgesetzt. Hierdurch soll auch in der Grünordnung eine rhythmische Gliederung des über 500 m langen schnurgeraden Ortsrands erreicht werden. Zudem wird das Baugebiet durch die eingeschobenen öffentlichen Grünflächen gegliedert.

Die außerhalb der Einfriedungen festgesetzten Grenzbäume sollen die gemeinsame Verantwortung für eine landschaftstypische Eingrünung auf allen Grundstücken im Randbereich fördern.

Zusammen mit der Erschließungsplanung wird die Gemeinde für alle öffentlichen Grün- und Straßenbegleitgrünflächen einen Freiflächen-Gestaltungsplan ausarbeiten.

#### 8. Nachfolgelasten

Der Bebauungsplan wird für Emmering einen Bevölkerungszuwachs von ca. 110 Personen bringen. Diese Bevölkerungszunahme verursacht für die Gemeinde keine Nachfolgelasten aus öffentlichen Einrichtungen.

Zu den notwendigen öffentlichen Einrichtungen ist folgendes festzustellen:

##### a) Schulen

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 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.

Überschlägig ermittelte Kosten und Finanzierung:

I. Wasserversorgung

	<u>Kosten</u>	<u>Einnahmen</u>
1.) 370 m Hauptleitung à 300,-- DM	111.000,--	
2.) 170 m Anschlußleitung à 180,-- DM	30.600,--	
3.) Anschlußbeiträge lt. Satzung		
a) Grundstücksflächen à 1,85 DM/m <sup>2</sup>		27.000,--
b) Geschoßflächen à 2,55 DM/m <sup>2</sup>		16.500,--
c) Übernahme der Anschlußkosten Ziff. I/2 durch Anschließer		30.600,--

II. Abwasser

1.) 370 m Hauptkanal à 500,-- DM	185.000,--	
2.) 170 m Anschlußleitungen à 350,-- DM	59.500,--	
3.) a) Übernahme der Anschlußkosten Ziff. II/2 durch Anschließer		59.500,--
b) Anschlußbeiträge lt. Satzung 12,-- DM/m <sup>2</sup>		78.000,--

III. Straßenbau

1.) ca. 370 m (Umbauten, Erschließungs- wege)	450.000,--	
2.) Beiträge nach Satzung		405.000,--
	<hr/>	
	836.100,--	616.600,--

IV. Anfallende Kosten abzüglich Einnahmen:

219.500,-- DM

V. Finanzierung durch Haushaltsmittel

gefertigt am: 30.04.1985

geändert am: 1.12.1987

Emmering, den 29.03.1988

GEMEINDE EMMERING

*Alfons Ostermeier*

Alfons Ostermeier

1. Bürgermeister