Planbezeichnung: GEMEINDE EMMERING

Bebauungsplan Nr. 625b für das Gebiet
LUDWIG-WEISS-STRASSE - TEIL WEST
umfassend die Grundstücke Fl.Nr.
319/1, 320, 320/1
sowie Teilflächen aus den Fl.Nrn.
310, 318 und 319, Gemarkung Emmering

Entwurfsverfasser: Frank Müller-Diesing
Dipl. Ing.
Regierungsbaumeister
Büro für
Ortsentwicklungs-
und Bauleitplanung
Leitenhöhe 23
8031 Seefeld-Hechendorf
Telefon 08152/70533

gefertigt am: 28. 3. 1985
geändert am: 30. 4. 1985
geändert am: 1. 10. 1985
mit verkleinertem Geltungsbereich
geändert am: 30. 9. 1986
geändert am: 1. 12. 1987
geändert am: 29. 3. 1988
geändert am: 31.5.1988

Die Gemeinde EMMERING erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - (BayRS 2020-1-1-I), geändert durch Gesetz vom 21. 11. 1985 (GVBl. S. 677), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - (BayRS 2132-1-I) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. 9. 1977 (BGBl. I S. 1763), zuletzt geändert durch Verordnung vom 19. 12. 1986 (BGBl. I S. 2665), diesen Bebauungsplan als

Satzung.

A. FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich

a) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

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

2. Art der baulichen Nutzung

a) Das mit WA bezeichnete Bauland ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Ausnahmen i.S.d. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

b) Das mit MI bezeichnete Bauland ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO als Mischgebiet festgesetzt.

c) Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit nicht durch Festsetzung 5.e) bis g) eingeschränkt, allgemein zulässig.

d) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung - Baugebiete

3. Maß der baulichen Nutzung

a) II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze; z.B. 2

b) 200 — höchstzulässige Geschoßfläche in Quadratmetern innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche; z.B. 200

Abweichungen 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.

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. Für Dachräume, die Vollgeschosse sind, ist die gesamte Geschoßfläche anzurechnen.

c) 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 Bayerische Bauordnung nicht unterschritten werden.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

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

b) Baulinie

Entlang der Baulinie ist Grenzbebauung zwingend.

Baugrenze

Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde Abweichungen von der Baulinie und Überschreitungen der Baugrenze bis zu 1,50 m als Ausnahme zulassen, soweit hierdurch die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO nicht unterschritten werden. Die Zulässigkeit vortretender Bauteile und untergeordneter Vorbauten gem. Art. 6 Abs. 3 Satz 7 BayBO bleibt hiervon unberührt.

5. Bauliche Gestaltung

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

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 Garagen 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 Trauf- und Ortgangausbildung sind bei Grenzbebauung einheitlich zu gestalten.

⟷ 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. Vordächer und Erker können auch mit Kupfer oder dunkel gestrichenem 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 hiervon 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 in lackiertem Holz auszuführen. Die Verwendung von Zierputz, Keramikverblendungen, metallenen oder zementgebundenen Fassadenbauteilen sowie von Kunststoffplatten und Glasbausteinen ist unzulässig.

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 und 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 lackiertem Holz auszuführen.

e) Werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche neben den gemäß Festsetzung 7.a) zulässigen Garagen Gebäude als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO errichtet, darf ihre Grundfläche insgesamt nicht mehr als 9 m² je Baugrundstück betragen. Sie sind in Holzbauweise mit ziegelrot gedecktem Pult- oder Satteldach auszuführen.

f) Das Abstellen von nicht betriebsbereiten Fahrzeugen aller Art sowie oberirdischen Lagerbehältern für flüssige oder gasförmige Stoffe im Freien ist unzulässig. Wohnwagen dürfen nur so abgestellt werden, daß sie von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche aus gegen Einblick geschützt 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.

M — Standplatz für Müllsammelbehälter der vom Wohnweg erschlossenen Grundstücke; beidseitig mit Sträuchern zu bepflanzen

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 öffentlichen Grünfläche in einer Höhe von höchstens 1,30 m einzufrieden. Für die Abgrenzung der Hausgärten zur uneingefriedeten Gartenfläche gilt entsprechendes.

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 Garagenzufahrten 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.

6. Öffentliche Verkehrsfläche

a) Fahrbahn, gegliedert durch mehrzeiliges Großsteinpflaster

P — Parkstreifen, gegliedert durch Großsteinpflaster

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

Die Asphaltdecke ist durch Großsteinpflaster an den Rändern niveaugleich abzugrenzen. Die Einmündungsbereiche sind mit Kleinpflaster zu befestigen.

Gehweg

b) Straßenbegleitgrün

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

c) Straßenbegrenzungslinie

d) Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in Metern; z.B. 25 m x 15 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) Ga — 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 160 m² Geschoßfläche bebaut sind, sind mindestens ein Garagenplatz und mit mehr als 160 m² Geschoßfläche zwei Garagenplätze, jedoch mindestens einem je selbständige Wohneinheit, im Bauantrag nachzuweisen. Auf Grundstücken, die mit 2 und mehr Wohnungen bebaut sind, ist für alle Wohnungen über 100 m² Geschoßfläche zusätzlich ein offener Stellplatz im Bauantrag nachzuweisen. [redacted]

c) Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen müssen mit ihrer Einfahrtsseite mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein.

d) Die gemäß Festsetzung 7.b) nachzuweisenden Garagen dürfen nicht als Tiefgaragen oder Doppelparker ausgeführt werden. Garagen im Erdgeschoß von Wohngebäuden bleiben bei der Ermittlung der Geschoßfläche unberücksichtigt.

e) 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.

8. Grünordnung

a) öffentliche Grünfläche

⊕1 — Spielfläche, auszubauen gemäß DIN 18 034 für 3 bis 6jährige (westliche Teilfläche)
Die "Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 21. 6. 1976 über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen" ist zu beachten (LUMBl Nr. 7/8 vom 27. 8. 1976)

⊕2 — Spielfläche, auszubauen gemäß DIN 18 034 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.d) und e) genannten Art und Größe zu bepflanzen.

b) uneingefriedete Gartenfläche

Die uneingefriedete Gartenfläche ist als Rasen anzulegen und nach Maßgabe der Festsetzung 8.d) und e) mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

c) Die eingefriedeten Teile der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh-, 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 200 m² Grundstücksfläche ein großkroniger Baum der in 8.d) festgesetzten Art und Pflanzgröße kommt. Die in der Planzeichnung festgesetzten 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 hinterpflanzen.

d) großkroniger Baum 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 Laubbäume, nicht jedoch züchterisch veränderte Arten, wie z.B. Trauer-, Hänge- und Säulenform.

- Pflanzgröße:

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

- Pflanzdichte:

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

e) Randeingrünung, in einer Mindestbreite von 2 m mit heimischen Laubgehölzen dicht zu bepflanzen

- zulässige Arten:

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

- Pflanzgröße:

Mindestens 100 bis 125 cm, 2 mal verpflanzt.

- Pflanzdichte:

Mindestens ein Gehölz pro Quadratmeter.

f) Die nach diesem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen, Oberflächenbefestigungen und Einfriedungen sind in einem Freiflächengestaltungsplan mit dem Bauantrag nachzuweisen und bis zur Bekanntgabe der Fertigstellung der Gebäude auszuführen.

Die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten.

9. Versorgungsanlage

T — Grundstück für Trafostation (westliche Teilfläche)

Für Trafostationen gelten sinngemäß die unter Festsetzung 5. aufgeführten Gestaltungsvorschriften.

10. Vermaßung

a) ⊢ 12 ⊣ — Maßzahl in Metern; z.B. 12

Zwischenmaße, die allein auf die Breite vorgeschlagener Baugrundstücke bezogen sind, gelten als unverbindliche Hinweise.

b) +1.50 — Höhenkote, gemessen in Metern über Oberkante des angrenzenden Gehwegs; z.B. + 1,50 m

Böschungsfläche

B. HINWEISE

311 T — Flurstücksnummer; z.B. 311 Teilfläche

bestehende Grundstücksgrenze

aufzulassende Grundstücksgrenze

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

1 — Numerierung der vorgeschlagenen Baugrundstücke; z.B. 1

bestehendes Hauptgebäude

bestehendes Nebengebäude

Fläche mit Kleinsteinpflaster-Belag

Aufgrund der Lage des Baugebiets in der Lärmschutzzone C₁ des Militärflugplatzes 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 entsprechen.

Emmering, den 31.05. [redacted] 1988
Gemeinde Emmering
(1. Bürgermeister)

Seefeld, den 31.05. [redacted] 1988
Müller-Diesing
(Entwurfsverfasser)

Verfahrenshinweise

1. Der Gemeinderat Emmering hat in der Sitzung vom 26.10.82 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 31.05.85 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BBauG).

(Siegel) Emmering, den 30.03.88
(Bürgermeister)

2. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde gemäß § 2a Abs. 2 BBauG vom 10.06.85 bis 10.07.85 ortsüblich durch Aushang an Gde-Tafeln mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung im Rathaus, I. Stock, Zi. 12 öffentlich dargelegt.

(Siegel) Emmering, den 30.03.88
(Bürgermeister)

3. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 08.02.88 bis 08.03.88 im Rathaus, I. Stock, Zi. 12 öffentlich ausgelegt.

(Siegel) Emmering, den 30.03.88
(Bürgermeister)

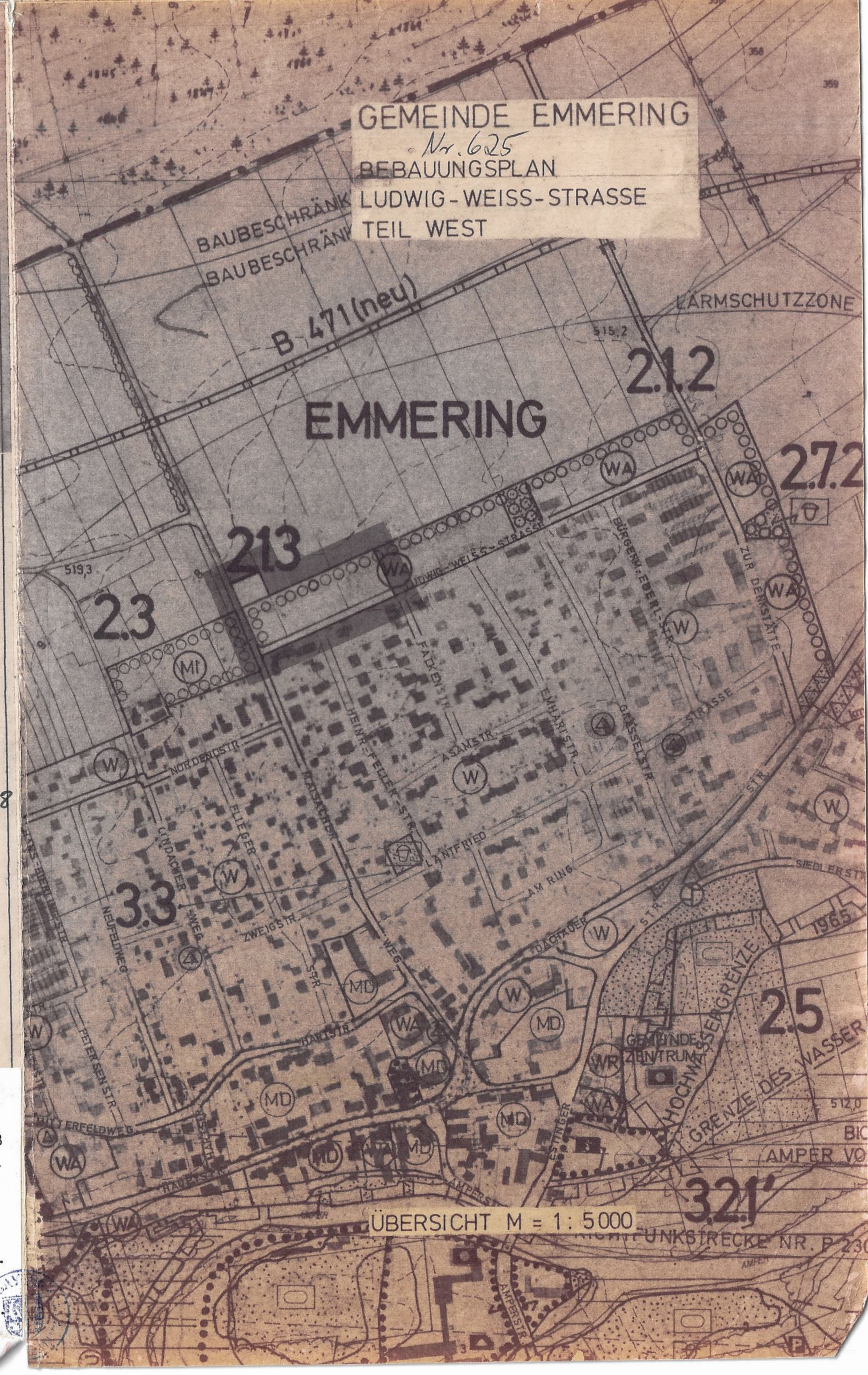
4. Die Gemeinde Emmering hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 29.03.88 und 31.05.88 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel) Emmering, den 30.03.88 31.05.88
(Bürgermeister)

5. Die Gemeinde Emmering hat den Bebauungsplan am 26.04.88 / 01.06.88 gemäß § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 der ZustVBauGB dem Landratsamt Fürstenfeldbruck angezeigt. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 06.06.88 mitgeteilt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird / ~~hat innerhalb von drei Monaten nach Eingang der Anzeige eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht~~ (§ 11 Abs. 3 BauGB).

(Siegel) Fürstenfeldbruck, den 2.9.88
I.A.
gez. Fuhrmann
(jur. Staatsbeamter)

6. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am ~~20.06.88~~ 04. AUG. 1988 ortsüblich durch Niederlegung in der Gemeindeverwaltung und Hinweis durch Anschlag an den Gemeindetafeln bekanntgemacht worden (§ 12 Satz 1 BauGB). Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs.3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.

Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Gemeinde während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

(Siegel) Emmering, den 22.08.88
(Bürgermeister)