3. Auflage §2/4 (23.11.81 – 23.12.81)

GEMEINDE EMMERING M. 1:1000

BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS GEBIET "DR.RANK-STR./ROGGENSTEINERSTR."

Planfertiger: Ing.grad.G.Wagner
8031 Neu-Gilching
Escherholzweg 2

gefertigt am: 20.5.1977
geändert am : 4.12.1977 / 17.7.1978 / 2.5.1979
geändert am : 10.11.1980 / 4.5.1981 durch Architekturbüro G. Strehler Hauptstr. 9 8031 Fürstenfeldbruck
GEÄNDERT: 3.9.1981
GEÄNDERT: 20.10.1981

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS ARCHITEKT BY AK 91154

Die Gemeinde Emmering erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9,10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.8.1976, geändert mit Gesetz vom 6.7.1979, BGBL I, S. 949, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 31.5.1978 im GVBL. S.353, Art.1o7 der Bayer. Bauordnung (BayBo) i.d.F. der Bekanntmachung vom 1.10.1974 und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. vom 15.9.1977 diesen Bebauungsplan als Satzung.

A. Festsetzungen durch Text

1. Das Bauland ist nach § 9 BBauG in Verbindung mit § 4 und § 6 BauNVO als "allgemeine Wohngebiete" (WA) und als Mischgebiete (MI) festgesetzt.

2. Garagen sind innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen zulässig, soweit sie im Plan nicht anders ausgewiesen sind. Stellplätze sind nur in der vorderen Zone (max. 15 m ab Grundstücksgrenze) möglich, wobei ein Stauraum von 5 m einzuhalten ist.

3. Alle Dächer sind als Neigungsdächer (ND) mit einer Dachneigung zwischen 28° bis 35° auszubilden. Flachdächer sind auch bei Garagen nicht zulässig. Werden Garagen an der Grundstücksgrenze zusammengebaut, so sind diese mit gleicher Firstrichtung, Firsthöhe, gleicher Dachneigung und gleichem Dachdeckungsmaterial zu errichten.

4. In dem Gebiet (WA) sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. Ausgenommen sind die Grundstücke mit der GFZ 0,55+0,63, nördlich und südlich der Planstraße.

5. Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter müssen überdacht sein.

6. Als Einfriedung entlang von öffentlichen Straßenverkehrsflächen wird festgelegt: Entrindeter Staketenzaun, Höhe max. 1,2o m über Oberkante Erschließungsstraße, ausgenommen innerhalb der Sichtdreiecke (siehe Ziff.8). Als Stützen dürfen nur Eisenprofile geringeren Querschnitts verwendet werden.

7. Innerhalb der Sichtdreiecke sind Einfriedungen, Bepflanzungen, Stapelungen und bauliche Anlagen höher als 1,0 m über Oberkante Straßenmitte unzulässig.

8. Auf den Grundstücken entlang der Dr.-Rank-Straße ist eine 3,o m breite Bepflanzung anzulegen, als Abschirmung gegen das Gewerbegebiet, (3 m = Mindestbreite).

9. Der Baumbestand innerhalb des Grundstückes 1743/1 ist zu erhalten.

10. Für je 3oo qm Fläche des Baugrundstückes ist an geeigneter Stelle ein Baum, bodenbeständiger Art, mit einer Pflanzhöhe von 3-4 m zu pflanzen.

11. Bei den Grundstücken 174o, 1741, 1742 ist nach Süden und Westen hin eine mindest 7 m breite Pflanzfläche anzulegen.

12. Bei den Grundstücken, die an die Roggensteiner Str. oder an die Dr.-Rank-Str. angrenzen, müssen die Fenster der Wohn- und Schlafräume durch eine entspr. Grundrißgestaltung nach Süden hin (der Lärmabgewandten Seite) angeordnet werden. Bei Wohn- und Schlafräumen mit Fenstern an anderen Seiten muß zumindest die Möglichkeit der Querlüftung über Räume an der leisen Gebäudeseite gewährleistet sein.

13. Bei Wohn- und Schlafräumen sind Fenster der Schallschutzklasse 3 nach VDI 2719 mit einem bewerteten Schalldämmaß nach R'w ≥ 3o dB einzubauen.

14. Südlich vom Spielplatz ist in Nord-Süd-Richtung eine Geländemodellierung in einer Höhe von ca. 3 m mit einem Gefälle von 3:5 nach Westen, nach Osten im Gefälle 1:1, zu erstellen. Die Gesamtbreite beträgt 9 m.

15. Es ist kein Kniestock erlaubt, der Dachstuhl ist unmittelbar auf der letzten Geschoßdecke aufzustellen. Ausgenommen Fl.nr.1328 + 1333/12

16. Allseitige Dachvorsprünge o,5o - 1,oo m.

17. Dacheindeckung nur mit naturroten Pfannen.

18. Giebelabschluß mittels Holz-Zahnleiste.

19. Alle sichtbaren Holzteile von der Dachkonstruktion sind mit Holzschutzmittel (z.B.Sadolin o.Ä.) zu streichen. Farbton hell- bis dunkelbraun, keine Ölfarbenanstriche !

20. Folgende Materialien dürfen nicht verwendet, bzw. eingebaut werden:
Glasbausteine, Wellplatten, Tafeln, Rohre und Rinnen aus Asbestzement, Plexiglas, PVC oder Ähnliches, Metallfenster und Metalltüren.

21. Balkonbrüstungen in Holzkonstruktion, nur die verdeckte, tragende Unterkonstruktion kann in Metall ausgeführt werden. Holzanstrich wie unter 2o beschrieben.

22. Farbton für Fassadenanstrich - "gebrochen weiß".

23. Garagentore mit Verbretterung, Anstrich wie unter 2o beschrieben.

B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.
- z.B. WA | II — Baugebiet | Zahl der Geschosse (Höchstgrenze)
- o.1 | o.2 — Grundflächenzahl | Geschoßflächenzahl
- ND | O — Dachart | Bauweise
- ND — Neigungsdach 28°- 35°
- z.B. II — Zahl der Geschosse (Höchstgrenze)
- O — offene Bauweise
- WA — allgemeines Wohngebiet
- MI — Mischgebiet
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonst. Verkehrsflächen
- öffentliche Straßenverkehrsflächen und Wegflächen
- zu erhaltender Baumbestand
- Baum - Pflanzgebot (Mindestpflanzhöhe 4 m)
- 25 / 25 / 25 — Sichtdreiecke
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Garagen — Flächen für Garagen
- z.B. 15 — Maßangabe in Metern
- Kinderspielplatz (öffentlich)
- Stellung der Gebäude (Firstlinie)
- z.B. 6 — Radius mit Maßangabe in Metern
- Pflanzfläche für dicht wachsende Bäume und Sträucher (für Bäume Mindestpflanzhöhe 4 m)
- M — Standort der überdachten, beweglichen Abfallbehälter. (Flächen für Beseitigung von festen Abfallstoffen).
- P — öffentliche Parkfläche
- Geländemodellierung (siehe A. 14 der textl. Festsetzung)

C. Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenze
- z.B. 1743/1 — Flurstücksnummer
- vorgeschlagene Grundstücksteilung
- z.B. — vorhandene Hauptgebäude
- z.B. — vorhandene Nebengebäude

Empfohlene bzw. gewünschte Bauausführung.

1. Nach Möglichkeit sollen Fassaden ganz oder teilweise mit Holz (Farbton wie unter A 2o beschrieben) verschalt werden.
2. Ausführung der Spenglerarbeiten in Kupferblech.
3. Anordnung von Holz-Jalousiefensterläden.
4. Eisengitter und Tore etc. in gediegener, handwerklicher Kunstschmiedeausführung.

D. Verfahrenshinweise

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2a Abs.6 BBauG vom ..... bis ..... im Rathaus der Gemeinde Emmering ausgelegt,

   Emmering, den .....

   .....

   (Siegel) (Bürgermeister)

2. Die Gemeinde Emmering hat mit Beschluß des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 1o BBauG als Satzung beschlossen.

   Emmering, den .....

   .....

   (Siegel) (Bürgermeister)

3. Das Landratsamt Fürstenfeldbruck hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom ..... Nr. ..... gemäß § 11 BBauG in Verbindung mit § 3 der Delegationsverordnung vom 23.1o.1968 (GVBl. S.327) in der Fassung der Bekanntmachung vom 4.7.1978 (GVBl. S.432) genehmigt.

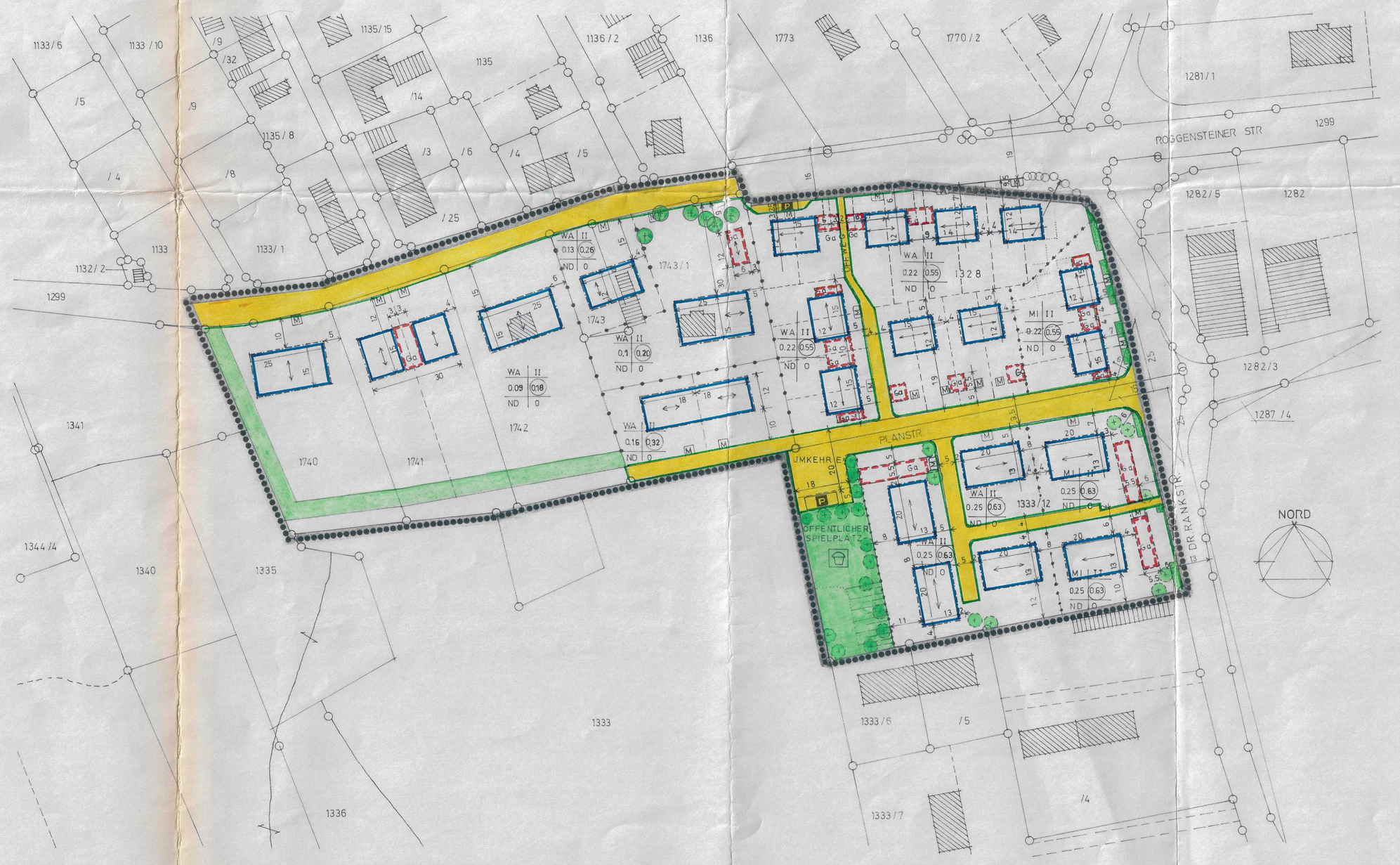
   Fürstenfeldbruck, den .....
   (Sitz der Genehmigungsbehörde)

   (Siegel) I.A.

   .....

4. Die Genehmigung ist am ..... ortsüblich durch .... bekannt gemacht worden.
   Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.
   Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Gemeinde während der allgemeinen Dienststunden ....zu jedermanns Einsicht bereit.
   Auf die Rechtswirkung des § 44c Abs. 1 Sätze 1 und 2 und Abs. 2 § 155a BBauG wurde hingewiesen.

   .....,den .....
   (Gemeinde)

   (Siegel)

   .....
   (Bürgermeister)