

Gemeinde

Emmering

Lkr. Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan

Nr. 1055

Amperstraße / Brucker Straße

1. Änderung

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München
Tel. 089-539802-0 email: pvm@pv-muenchen.de

Az.: 610-41/2-41a

Bearb.: Praxenthaler

Plandatum

14.05.2013 (Vorentwurf)

18.09.2013 (Entwurf)

Die Gemeinde Emmering erlässt aufgrund §§2, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch -BauGB-, Art. 81 Bayerische Bauordnung -BayBO- und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- diesen Bebauungsplan als

Satzung.

Die hier vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1055 ersetzt innerhalb ihres räumlichen Geltungsbereichs den bisherigen Bebauungsplan Nr. 1055 Amperstraße / Brucker Straße in der Fassung vom 14.10.2003.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich und Gebietsabgrenzung

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

1.2  Abgrenzung von Art und Maß der baulichen Nutzung

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO

Allgemein zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 1 (2) BauNVO sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen.

2.2 Für die Erdgeschosse der Gebäude 1b und 2 wird gewerbliche Nutzung festgesetzt.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der Matrix in Punkt 3.2 durch die max. zulässige Grundfläche in qm (GR) und die max. zulässige Wandhöhe in m (WH) festgesetzt.

3.2	Bauraum	GR	WH
	1a + 1b	310	7,1
	2	400	7,1
	3	250	7,1
	4	190	7,1

Bei Gebäude 2 ist in den mit Z gekennzeichneten Bereichen eine Wandhöhe von 9,8 m zulässig.

3.3 Die max. zulässige Grundfläche gem. Festsetzung 3.2 darf durch die Grundflächen von Balkonen, Außentreppen und Terrassen um max. 25 % überschritten werden.

3.4 Die max. zulässige Grundfläche gem. Festsetzung 3.2 darf durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO im Bereich 2 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 und in den anderen Bereichen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,55 überschritten werden.

3.5 Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante des an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden Bürgersteigs bis zum Schnittpunkt Außenwand / Oberkante Dachhaut.

4 Bauweise

4.1  Baugrenze

4.2  Baulinie

4.3 Die Abstandsflächen nach Art. 6 Bayerischer Bauordnung sind einzuhalten. Ausgenommen hiervon sind die Nord- und Ostseite von Bauraum 2: Hier können die Abstandsflächen auf das nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans entstehende Maß verkürzt werden.

5 Bedingtes Baurecht

Die Errichtung des Gebäudes 2 ist nur dann zulässig, wenn folgende Umstände eingetreten sind:

1. Der gekennzeichnete Altbestand (siehe Hinweis B 4) muss vollständig abgebrochen sein.
2. Die festgesetzte Tiefgarage muss errichtet sein bzw. es muss sichergestellt sein, dass die Tiefgarage zusammen mit dem Gebäude 2 errichtet wird.

6 Bauliche Gestaltung

6.1 Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit mittigem First und Dachneigungen zwischen 35° und 40° zulässig. Der First ist über die längere Seite des Hauptbaukörpers zu legen.

In den mit Z gekennzeichneten Bereichen (Gebäude 2) ist der Anschluss an das Hauptdach ausschließlich mit Pultdächer mit 2° bis 3° Dachneigung auszuführen.

6.2  Vorgeschriebene Hauptfirstrichtung

6.3 Bei Gebäude 2 sind Dachaufbauten nur auf den straßenabgewandten Dachseiten (Nordseite und Westseite) zulässig. An den straßenzugewandten Gebäudeseiten (Südseite und Ostseite) sind mit Ausnahme der mit Z gekennzeichneten Bereiche keine Dachaufbauten zulässig.


Die Summe der Breiten von Dachgauben und Zwerchgiebeln darf ein Drittel der Gebäudelände nicht überschreiten.

Dacheinschnitte sind nur in den Bauräumen 2, 3 und 4 auf der von der Straße abgewandten Gebäudeseite zulässig.


7 Erschließung, Übergang Fuß- und Radweg zu Privatflächen, Einfriedungen

7.1  Straßenbegrenzungslinie

7.2  Öffentlicher Fuß- und Radweg

7.3  Private Verkehrsfläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Fl.Nr. 39, 39/5, 45, 45/5, 45/7 und 45/4

 Private Verkehrsfläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Fl.Nr. 37, 37/3, 37/4, 37/6 und 37/7

7.4  Freizuhaltenen Sichtflächen. In den Sichtflächen sind jegliche Bebauung, Zäune oder Bepflanzung über 0,8 m Höhe unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzelne Hochstammbäume.

7.5 Entlang der Gebäude 1b, 2 und 3 sowie zwischen den Gebäuden 1b und 2 ist der Übergang vom öffentlichen Fuß- und Radweg zu den Privatflächen höhengleich auszuführen. Die Privatflächen dürfen in diesem Bereich nicht eingefriedet werden.

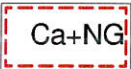
7.6 Zäune dürfen max. mit einem Sockel von 5 cm Höhe errichtet werden. Zwischen Sockel und Unterkante des Zaunes ist ein Luftraum von mindestens 10 cm zu belassen. Sofern kein Sockel errichtet wird, ist eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm einzuhalten.

8 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

8.1 Je Wohnung sind bis zu einer Wohnfläche von 80 qm ein Stellplatz, darüber hinaus zwei Stellplätze nachzuweisen. Aufstellflächen vor Garagen und Stellplätzen zählen nicht als eigener Stellplatz.
Die Zahl der für die festgesetzten gewerblichen Nutzungen nachzuweisenden Stellplätze ist gemäß der GaStellV vom November 1993 zu ermitteln.


8.2 Garagen inklusive Carports und Tiefgarage sowie offene Stellplätze sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen und innerhalb der Bauräume zulässig.

8.3  Fläche für Garage. Zulässig sind auch Carports und offene Stellplätze

8.4  Fläche für Carport und Nebengebäude. Zulässig sind auch offene Stellplätze

8.5  Fläche für offene Stellplätze

 Fläche für offene Stellplätze mit Dienstbarkeit zugunsten der Gebäude Amperstraße 3e und 3f

 Fläche für Stellplätze für den Bereich 2

8.6  Fläche für Tiefgarage. Zu errichten ist eine Tiefgarage mit mindestens 15 Stellplätzen.

TG
▲ Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage

8.7 Gartengerätehäuser außerhalb der Bauräume sind bis max. 9 qm pro Baugrundstück zulässig.

9 Grünordnung

9.1  Zu pflanzender naturraumtypischer Laubbaum. Der Standort kann geringfügig verschoben werden.

9.2 Es ist mindestens ein naturraumtypischer Laubbaum oder ein Obstbaum-Hochstamm pro angefangene 500 qm Grundstücksfläche anzupflanzen. Die nach Festsetzung 9.1 zu pflanzende Bäume können angerechnet werden.

9.3 Stellplätze und Zufahrten zu den Garagen sind wasserdurchlässig auszubilden.

10 Schallschutz

10.1 An allen Fassaden und Dachflächen mit Sichtbeziehung zur Kreisstraße FFB 17 und zur Amperstraße, hinter denen sich Aufenthaltsräume befinden, ist bei der Errichtung und Änderung der Gebäude eine ausreichend Luftschalldämmung der Außenbauteile (Außenwände, Fenster, Türen, Rollladenkästen und Dachhaut der Gebäude) zu gewährleisten. Hierfür ist vom Bauwerber der Nachweis gemäß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der jeweils geltenden Fassung zu führen.

10.2 In allen Gebäuden sind die Wohnungsgrundrisse so zu organisieren, dass die Fenster, die zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlich sind, in den von der Straße abgewandten Fassaden liegen. Wo eine Grundrissorientierung im Einzelfall mit plausibler Begründung nicht möglich ist, müssen Fenster von Schlafräumen (Schlaf- und Kinderzimmer), die ausschließlich über ein Fenster in einer geräuschbelasteten Fassade belüftet werden können, mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden. Die Anforderungen aus Festsetzung 10.1 sind auch bezüglich der Lüftungseinrichtungen zu beachten.

11 Abgrabungen sind nicht zulässig.

12 5,0 Maßangabe in Metern, z.B. 5,0 m

B Hinweise

1  Bestehende Grundstücksgrenze

2 45 Flurstücksnummer (z. B. 45)

3  Vorhandenes Haupt- und Nebengebäude

4  Gebäudebestand, der gemäß Festsetzung A 5 vor einer Neubebauung abgebrochen werden muss

5 Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

6 Die Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers sollte im Bereich der neu zu errichtenden Gebäude in Versickerungsanlagen flächenhaft über die belebte Bodenzone erfolgen. In Ausnahmefällen ist auch eine Versickerung über Rigolen-, Rohrsysteme möglich. Sickerschächte sind nicht zulässig.

7 Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt zu beantragen.

8 Gegen gegebenenfalls auftretendes Grund-, Schicht- und Regenwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern. Insbesondere sollten die Keller als wasserdichte Wannen ausgebildet werden. Bei der Sicherung sind vor allem auch Lichtschächte, Außentreppen, Kellerfenster und Türschwellen (mindestens 20 cm über Gelände) als Eintrittswege für Hochwasser zu berücksichtigen.

- 9 Zu Tage tretende archäologische Bodenfunde sind dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu melden.
- 10 Für jeden Bauantrag ist ein Freiflächenplan mit folgenden Eintragungen vorzulegen: Zufahrt, Zaun, Begrünung.
- 11 Im Bereich von Grundstückszufahrten auf die FFB 17 dürfen Oberflächenwässer nicht über den Gehweg der Kreisstraße zugeführt werden.
- 12 Die Abstandsflächen werden im Regelfall ab der natürlichen Geländehöhe gemessen und können daher von der zulässigen Außenwandhöhe ab Bezugspunkt abweichen.
- 13 Für alle Bodeneingriffe ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese Erlaubnis ist in einem eigenständigen Verfahren bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte

Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Gemeinde: Emmering, den

.....
(Dr. Michael Schanderl, Erster Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am gefasst und am ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 13 a BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 1 BauGB).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom aufgefordert, bis zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom Stellung zu nehmen (§ 13 a BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Ausschuss für Planung, Bau und Wasserwerk am gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 13 a BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom aufgefordert, bis zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom Stellung zu nehmen (§ 13 a BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom wurde vom Ausschuss für Planung, Bau und Wasserwerk am gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Emmering, den

(Siegel)

.....
(Dr. Michael Schanderl, Erster Bürgermeister)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Emmering, den

(Siegel)

.....
(Dr. Michael Schanderl, Erster Bürgermeister)

Gemeinde Emmerring

BP Nr. 1055
"Amperstraße / Brucker Straße"
1. Änderung

14.05.2013 (Vorentwurf)
18.09.2013 (Entwurf)

Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München

