

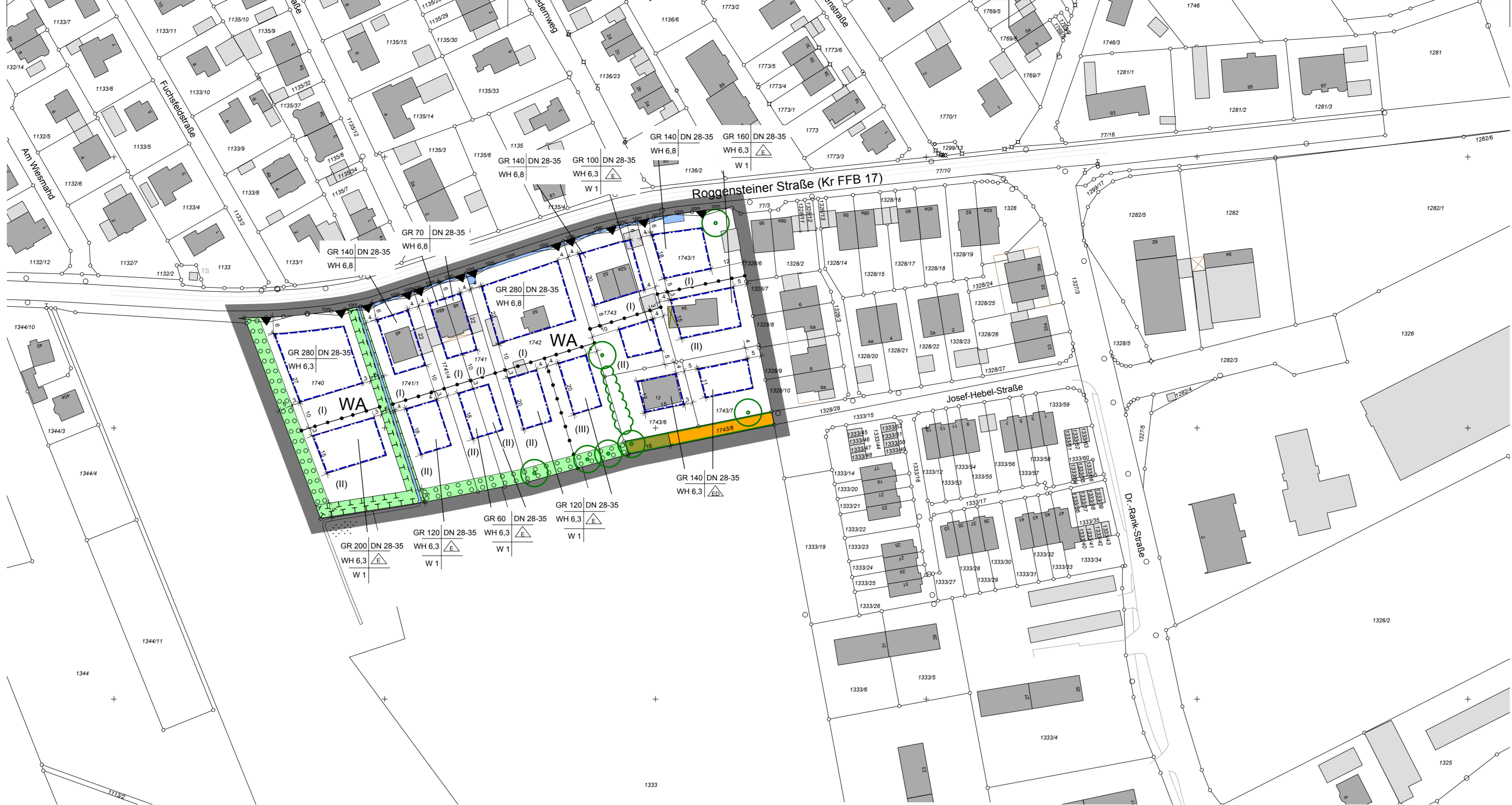
Gemeinde **Emmering**
Lkr. Fürstfeldbruck

Bebauungsplan Nr. 444
„Dr.-Rank-Straße/Roggensteiner Straße“

1. Änderung

Planfertiger Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München
Az.: 610-41/2-50 Bearb.: Praxenthaler, Kastrop, Fries

Plandatum 30.11.2010 (Vorentwurf)
03.12.2013 (Entwurf)
14.10.2014



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

Satzung.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 444 ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereichs den bisher gültigen Bebauungsplan Nr. 444, rechtswirksam in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.10.1982 sowie den Bebauungsplan „Untere Au, Fl.Nr. 1740“ in der Fassung vom 19.02.2002.

- A Festsetzungen**
- 1 **Abgrenzungen**
- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2 Grenze zwischen Flächen mit unterschiedlicher Art und/oder unterschiedlichem Maß der Nutzung
- 2 **Art der baulichen Nutzung**
- 2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- 2.2 Die in § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO aufgeführten Nutzungen sind unzulässig. Auf folgenden Grundstücksteilen sind nur Wohngebäude zulässig: 1740 (II), 1741/1 (II), 1741/4 (II), 1741 (II), 1742 (II), 1742 (III), 1743 (II), 1743/1 (II)
- 3 **Maß der baulichen Nutzung**
- 3.1 **GR 120** maximal zulässige Grundfläche in qm, z.B. 120 qm
- 3.2 Die gem. Festsetzung 3.2 festgesetzte maximal zulässige Grundfläche darf durch Balkone, Terrassen und Wintergärten um max. 25 % überschritten werden.
- 3.3 Wintergärten sind eingeschossig, als unbeheizte, vor die Außenwand des Hauptgebüdes gesetzte Bauteile in vollständig vergläser, feingliedriger Skelettkonstruktion auszuführen.
Pro Wohngebäude ist nur ein Wintergarten bis zu einer Größe von maximal 15 qm zulässig; die Tiefe des Wintergartens ist auf maximal 3,0 m beschränkt. Hierfür können die festgesetzten Baugrenzen überschritten werden. Bei Doppel- und Reihenhäusern ist für die Wintergärten auch Grenzsanbau zulässig.
- 3.4 Die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen die maximal zulässige Grundfläche gemäß Festsetzung 3.2 wie folgt überschreiten:
Fl.Nr. 1740: (I) um bis zu 150 %, (II) um bis zu 75 %
Fl.Nr. 1741/1: (I) um bis zu 150 %, (II) um bis zu 75 %
Fl.Nr. 1741/4: (I) um bis zu 250 %, (II) um bis zu 75 %
Fl.Nr. 1741: (I) um bis zu 250 %, (II) um bis zu 75 %
Fl.Nr. 1742: (I) um bis zu 150 %, (II) um bis zu 75 % (III) um bis zu 75 %
Fl.Nr. 1743: (I) um bis zu 200 %, (II) um bis zu 85 %
Fl.Nr. 1743/1: (I) um bis zu 150 %, (II) um bis zu 55 %
Fl.Nr. 1743/6: um bis zu 65 %
Fl.Nr. 1743/7: um bis zu 65 %

- 3.5 **WH 6,8** maximal zulässige Wandhöhe der Hauptgebäude in m, z.B. 6,8 m
Die Wandhöhe wird gemessen von der natürlichen Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt Außenwand / Oberkante Dachhaut (traufseitig). Bei Grundstücken, die ein Gefälle des natürlichen Geländes aufweisen, gilt als Bezugspunkt die Oberkante des bergseitigen Geländes.
- 4 **Bauweise, überbaubare Flächen, Abstandsflächen**
- 4.1 Nur Einzelhäuser zulässig
 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 4.2 Baugrenze
- 4.3 Die Geltung des Art. 6 BayBO zur Einhaltung der Abstandsflächen wird angeordnet.
Ausgenommen hiervon sind die Fl.Nr. 1741/4 und 1741. Hier ist an der gemeinsamen Grundstücksgrenze Grenzbebauung vorgeschrieben. Dies gilt auch für Wintergärten an der Südseite der Gebäude.
- 5 **Bauliche Gestaltung**
- 5.1 Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit mittigem First in Längsrichtung des Baukörpers zulässig.
- 5.2 **DN 28-35** Zulässig sind Dachneigungen zwischen 28° und 35°.
Auf der Fl.Nr. 1743/1 (II) ist außerdem ein Gebäude mit einer Wandhöhe von max. 4,0 m und einer Dachneigung von max. 51° zulässig.
- 5.3 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 5.4 Je Einzelhaus sind max. zwei Gauen zulässig, je Doppelhaushälfte und je Hausgruppenhäuse maximal zwei. Die Breite der Gauen darf max. 2,0 m (Außenmaß) betragen. Ihr höchster Punkt muss mindestens 1,0 m unter dem Gebäudefirst liegen. Der Abstand der Gauen zur Giebelwand muss mindestens 2,5 m betragen, der Abstand untereinander mindestens 1,5 m. Die Kombination von Dachgauben und Zwerch- bzw. Quergiebel auf einer Dachseite ist unzulässig.
- 5.5 Je Einzelhaus ist max. ein Zwerchgiebel/Quergiebel zulässig. Die Breite darf 1/3 der Gebäuelänge (Wand zwischen zwei Giebelwänden), max. jedoch 5,0 m nicht überschreiten. Der Abstand zur Giebelwand muss mindestens 2,50 m betragen. Der First des Zwerchgiebels/Quergiebels muss mind. 0,5 m unter dem des Hauptgebüdes liegen.
- 5.6 Doppelhaushälften und Hausgruppenhäuser sind hinsichtlich ihrer Dächer und Außenwände einheitlich zu gestalten.
- 5.7 Dacheindeckungen sind nur in roten, braunen und grauen Farbönen zulässig.

- 6 **Zahl der Wohnungen**
- W 1 Je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte ist max. eine Wohnung zulässig.
- 7 **Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen, Einfriedungen**
- 7.1 Für Wohnungen sind bis zu einer Wohnfläche von 80 qm ein Stellplatz, darüber hinaus zwei Stellplätze nachzuweisen.
- 7.2 Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 7.3 Aneinander gebaute Garagen sind profillgleich und hinsichtlich ihrer Dächer und Außenwände einheitlich zu gestalten.
Bei Garagen mit Sattel- und Pultdächern ist deren Dachneigung an die des Hauptgebüdes anzupassen, die Abweichung darf max. 5° betragen.
- 7.4 Garagen müssen mit ihrer Einfahrtsseite mindestens 5,0 m von der Begrenzungslinie des Radwegs entfernt sein. Einfahrtsstore müssen mindestens 5,0 m von der Begrenzungslinie des Radwegs entfernt sein.
- 7.5 Gartenhäuschen sind bis max. 9 qm Grundfläche pro Baugrundstück zulässig. Die maximale Firsthöhe bei Gartenhäuschen beträgt 2,5 m.
- 7.6 Einfriedungen sind mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit zu errichten.
- 8 **Verkehrsfächen**
- 8.1 Öffentliche Verkehrsfläche
- 8.2 Straßenbegleitgrün
- 8.3 Straßenbegrenzungslinie
- 8.4 Ein- und Ausfahrt
- 8.5 Sichtdreieck für den Straßenverkehr
- 8.6 Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung, Bepflanzung oder Lagerung von mehr als 1 m über Straßeneberkante unzulässig. Ausgenommen sind einzelne in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz über 2,5 m Höhe.
- 9 **Grünordnung, Ausgleich**
- 9.1 Umgrenzung der Fläche zur Ortsrandeigrünung als Teil des Baugrundstücks
- Je angefangene 50 qm der so umgrenzten Fläche sind mindestens ein Baum und zwei Großsträucher nach den Vorgaben der Artenliste 1 bis 3 unter 9.7 anzupflanzen. Die in dieser Fläche als zu erhalten festgesetzten Bäume können auf die zu pflanzende Anzahl angerechnet werden.

- 9.2 Ausgleichsfläche als Teil des Baugrundstücks
- Die festgesetzte Ausgleichsfläche ist als extensiv genutzte Wiese mit zweimaliger Mahd pro Jahr (1. Mahd ab 15. Juli, 2. Mahd ab Ende September) anzulegen. Das Mähgut der Gewässerböschungen ist zu entfernen. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind verboten. Im Abstand von jeweils 15 m sind entlang des Grabens Bäume nach den Vorgaben der Artenliste 4 unter 9.7 anzupflanzen. Die Pflanzungen sind so anzulegen, dass die Zufahrt mit Maschinen und Fahrzeugen zum Unterhalt des Gewässers noch möglich bleibt. Gartenhäuschen, Komposthaufen etc. sind innerhalb der Ausgleichsfläche nicht zulässig.
- 9.3 **Zuordnung der außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Ausgleichsfläche**
- Den unten genannten Eingriffsflächen werden insgesamt 1.220 qm der Fl.Nr. 1173, Gemarkung Emmering, als Ausgleichsfläche zugeordnet (Lageplan siehe Begründung).
- Den einzelnen Eingriffsflächen werden folgende Teilflächen der festgesetzten Ausgleichsfläche zugeordnet:
- | Fl.Nr. der Eingriffsfläche | Größe der zugeordneten Teilfläche in qm |
|----------------------------|---|
| 1741/1 (II) | 200 |
| 1741/4 (II) | 110 |
| 1741 (II) | 100 |
| 1742 (II) | 210 |
| 1742 (III) | 210 |
| 1743 (II) | 140 |
| 1743/1 (I) | 250 |
- Auf der zugeordneten Ausgleichsfläche sind folgende Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen:
- Ausmagerung der Fläche über einen Zeitraum von vier Jahren durch zweimalige Mahd pro Jahr mit Abfuhr des Mähguts sowie den Verzicht auf Düngung und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln.
 - Im fünften Jahr Schiltsaat von Saatgut einer für den Standort geeigneten Kräutermischung (z.B. Kräutergarten entsprechend der Biotopbeschreibung des Brennenstandorts nördlich der Amper zwischen Emmering und Olching, Biotop-Nr. X7833-121).
 - Ab der Schiltsaat langfristige Pflege der extensiven Wiesenfläche durch zweimalige Mahd pro Jahr mit spätem Mahdzeitpunkt (1. Mahd ab 15. Juli, 2. Mahd ab Ende September). Verzicht auf Düngung und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln.
- 9.4 Die Pflicht zur Herstellung der unter 9.2 und 9.3 festgesetzten Ausgleichsflächen entsprechend der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen beginnt mit der Vegetationsperiode, die auf die Rechtskraft des Bebauungsplans folgt. Die Ausgleichspflicht für die Eingriffsgrundstücke entsteht mit Beginn der jeweiligen Baumaßnahme.

- 9.5 Zu erhaltender Baumbestand
Die als zu erhalten festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall unter Anwendung der Artenliste unter 9.7 nach zu pflanzen. Auf einen ausreichenden Schutz der Gehölze bei Baumaßnahmen ist zu achten.
- 9.6 Auf der privaten Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum der Artenliste 9.7 pro angefangene 250 qm anzupflanzen. Bäume die nach den Festsetzungen 9.1 und 9.2 zu pflanzen sind, können auf diese Zahl angerechnet werden.
- 9.7 **Artenliste**
- Artenliste 1: großkronige Laubgehölze**
Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang in 1 m Höhe mind. 18 bis 20 cm: Bergahorn, Spitzahorn, Winterlinde, Tilia intermedia, Steileiche, Vogelkirsche, Hainbuche und vergleichbare standortheimische Laubbäume
- Artenliste 2: kleinkronige Laubgehölze**
Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang in 1 m Höhe mind. 16 bis 18 cm: Feldahorn, Robinie, Birke, Eberesche, Mehlbeere, Traubenkirsche und vergleichbare standortheimische Laubbäume
- Artenliste 3: Großsträucher:**
Pflanzqualität 2 x verpflanzt 150/175 cm: Korneikirsche, Roter Hartriegel, Haselnuss, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Liguster, Heckenkirsche, Schlehe, Faulbaum, Hundstrose und vergleichbare standortheimische Laubsträucher
- Artenliste 4: bachbegleitende Laubgehölze**
Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang in 1 m Höhe mindestens 16 bis 18 cm. Traubenkirsche (Prunus padus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Schwarzerle (Alnus glutinosa)
- 9.8 Die nach 9.1, 9.2 und 9.5 festgesetzten Gehölzpflanzungen sind spätestens in der Vegetationsperiode vorzunehmen, die auf den Baubeginn folgt.
- 9.9 Stellplätze und Zufahrten zu den Garagen sind wasserdurchlässig auszubilden.
- 10 **Abgrabungen und Aufschüttungen**
Abgrabungen und Aufschüttungen sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Grundstücke, deren Gelände unter dem Niveau der Nachbargrundstücke liegt; hier sind Angleichungen des Geländes an das benachbarte Höhenniveau zulässig.

- 8 Zutage tretende archäologische Bodenfunde sind den zuständigen Fachstellen unverzüglich zu melden.
- 9 Mit dem Bauantrag für einen Neubau ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Bei Bauanträgen auf der Fl.Nr. 1740 ist auch für die Ausgleichsfläche ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Bei Baumpflanzungen ist auf die im Boden verlegten Kabel besonders Rücksicht zu nehmen.
- 10 Rodungs- und Baumfällmaßnahmen dürfen nur außerhalb der Brutsaison einheimischer Singvögel zwischen Ende September und Anfang März durchgeführt werden.
- 11 Bei allen Neu- und Umbauten sollen die Möglichkeiten zu einem sparsamen und rationalen Umgang mit Energie ausgeschöpft und eine verstärkte Nutzung von erneuerbaren Energien angestrebt werden.
- 12 Bei Gebäuden, die mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, muss der Bauherr mit der örtlichen Feuerwehr die Notwendigkeit einer ausreichend bemessenen und befestigten Feuerwehrzufahrt abklären.
- 13 Flache und flach geneigte Dächer sollen begrünt werden.
- 14 Der Kreisstraße FFB 17 darf kein Oberflächenwasser aus den Einfahrtbereichen zugeführt werden. Eine wasserdurchlässige Befestigung der Einfahrtbereiche ist nicht ausreichend.
- Kartengrundlage: Digitale Flurkarte © LVG Bayern
- 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

- 11 **Immissionsschutz**
- 11.1 An allen Fassaden und Dachflächen mit Sichtbeziehung zur Roggensteiner Straße oder zur Dr.-Rank-Straße, hinter denen sich Aufenthaltsräume befinden, ist bei Errichtung und Änderung der Gebäude eine ausreichende Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Außenwände, Fenster, Türen, Rolllädenkästen und Dachhaut der Gebäude) zu gewährleisten. Beim hierfür erforderlichen Nachweis gemäß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der jeweils geltenden Fassung ist von einem „maßgeblichen Außenlärmpegel“ von 60 dB (A) auszugehen.
- 11.2 Die Wohnungsgrundrisse sind so zu organisieren, dass die Fenster, die zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlich sind, in den von der Roggensteiner Straße bzw. Dr.-Rank-Straße abgewandten Fassaden liegen. Wo eine Grundrissorientierung im Einzelfall mit plausibler Begründung nicht möglich ist, müssen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern, die ausschließlich über ein Fenster in einer geräuschbelasteten Fassade belüftet werden können, mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden.
- 12 **Bemaßung**
- Maßangabe in Metern, z.B. vier Meter
- B Hinweise**
- 1 Bestehende Grundstücksgrenze
- 2 Flurstücknummer, z.B. 1743
- 3 Vorhandenes Haupt- und Nebengebäude
- 4 (I) Teilfläche eines Flurstücks, z.B. (I)
- 5 Bach bzw. Graben, Fischteich
- 6 Aufgrund von Bodenverdichtung feuchter Bereich
- 7 Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
- Unverschmutztes bis leicht verschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Flächen auf privatem Grund ist innerhalb dieser Grundstücke in den Untergrund zu versickern. Hierzu sind innerhalb der Privatgrundstücke entsprechende Versickerungsanlagen einzurichten. Sofern technisch und räumlich möglich, soll diese Versickerung durch die belebte Bodenzone erfolgen. Für jedes einzelne Bauvorhaben ist nachzuweisen, dass entsprechende Flächen für die Versickerung und ggf. Speicherung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück vorhanden sind.
- Gegen auftretendes Grund- bzw. Schichtwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern. Keller sind wasserdicht auszubilden.
- Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt zu beantragen.

- Verfahrensvermerke**
1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 28.05.2008 gefasst und am 02.12.2011, ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.11.2010 hat in der Zeit vom 05.12.2011 bis 09.01.2012 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
Mit Schreiben vom 28.11.2011 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.11.2010 bis zum 30.11.2010 Stellung zu nehmen (§ 4 Abs. 1 BauGB).
Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.12.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 11.03.2014 bis 14.04.2014 beteiligt (§ 4 Abs. 2 BauGB).
Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.12.2013 wurde mit der Begründung in der Zeit vom 11.03.2014 bis 14.04.2014 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB).
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 14.10.2014 wurde vom Gemeinderat am 14.10.2014 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).
- (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 14.10.2014 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).
- Emmering, den
- (Siegel)
- (Dr. Michael Schanderl, Erster Bürgermeister)