

## GEMEINDE EMMERING

### BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 704 für das Gebiet  
**"Haupt- und Dachauer Straße"**  
in der Fassung vom 24. 7. 2001

umfassend die Grundstücke Fl.Nr. 145, 155/1, /16 bis /18, 156,  
156/2, 157, 157/2, 158, 158/2 und /3, 160, 162, 162/2 und /3,  
163/2, 166, 168, 170, 179/26, 180, 181, 200/5  
sowie Teilflächen aus Fl.Nr. 155/10, 179 und 184/3,  
Gemarkung Emmering

Planfertiger:

**Frank Müller-Diesing**

Dipl.Ing. Architektur  
Regierungsbaumeister

**Serge Schimpfle**

Dipl.Ing. Stadtplanung

Büro für Ortsentwicklungs-  
und Bauleitplanung

Alte Brauerei Stegen  
Landsberger Straße 57  
82266 Inning  
Telefon 08143/959323  
Telefax 08143/959325

#### 1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die 1. Änderung ersetzt innerhalb ihres räumlichen Geltungsbereichs den Bebauungsplan Nr. 704 für das Gebiet „Haupt- und Dachauer Straße“ in der Fassung vom 24. 7. 1995, der seit der öffentlichen Bekanntmachung vom 26. 1. 1996 rechtsverbindlich ist.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung besteht aus zwei Teilbereichen.

#### 2. Planungsziele

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans ist:

- die mittlerweile erfolgten Abtretungen an öffentlichen Verkehrsflächen planungsrechtlich abzusichern (Teilbereich B),
- Planungssicherheit für die Biergarten-Nutzungen zu schaffen (Teilbereich B)
- zwischenzeitlich abgeschlossene Bauvorhaben, die teilweise vom rechtskräftigen Bebauungsplan abweichen, zu übernehmen (Teilbereich B),
- neue Planungsüberlegungen aufzunehmen (Teilbereich A).

### 3. Geplante Änderungen

Der Geltungsbereich des **Teilbereichs A** umfaßt eine Fläche von ca. 2 216 m<sup>2</sup>.

Auf der FI.Nr. 180 und einer Teilfläche aus FI.Nr. 184/3 werden die Festsetzungen an neue Bebauungsüberlegungen angepaßt, da die bestehenden landwirtschaftlichen Gebäude nicht weiter genutzt werden sollen. Geplant sind zwei giebelständige Gebäude. Das westliche Gebäude erhält im Erdgeschoß eine Ladennutzung, ansonsten sind Wohnungen vorgesehen. Die Geschoßfläche des rechtskräftigen Bebauungsplans bleibt unverändert, wird aber zu gleichen Teilen auf die beiden neuen Bauräume verteilt.

Der Teilbereich A war einschließlich der westlich angrenzenden FI.Nrn. 184/4, /13 und 14 wegen der vorhandenen Landwirtschaft als Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Mit dem Abriß eines Teils der landwirtschaftlichen Gebäude und der Neubebauung ist diese Festsetzung nicht mehr angemessen; festgesetzt wird daher Allgemeines Wohngebiet (WA).

Der Geltungsbereich des **Teilbereichs B** umfaßt eine Fläche von ca. 16 497 m<sup>2</sup>.

Auf der **FI.Nr. 158** wird ein zusätzlicher Bauraum für eine Grill- und Schankstätte mit 25 m<sup>2</sup> Geschoßfläche und eingeschossiger Bebauung festgesetzt.

Auf der **FI.Nr. 168** wird der weit nach Süden reichende Bauraum zurückgenommen.

Auf der **FI.Nr. 170** wird der Bauraum für eine Grill- und Schankstätte nach Süden verschoben.

Auf der **FI.Nr. 200/5** wird der Bauraum entsprechend der tatsächlich erfolgten Bebauung abgeändert, die höchstzulässige Geschoßfläche mit 1 035 m<sup>2</sup> festgesetzt, für einen Teilbereich drei Vollgeschosse zugelassen und die Tiefgaragenrampe dargestellt.

Die im rechtsgültigen Bebauungsplan als Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegten Flächen entlang der „Inneren Hauptstraße“ konnten von der Gemeinde weitgehend erworben werden. Diese Bereiche werden als **öffentliche Verkehrsfläche** festgesetzt; die Stellplatzanordnung bleibt mit geringfügigen Änderungen erhalten.

Die Art der baulichen Nutzung bleibt unverändert.

Um auf die neueren Entwicklungen im Plangebiet zu reagieren, werden div. **allgemeine Änderungen** vorgenommen:

- Wegfall Festsetzung 5.a) 2. Absatz (Lichtgräben und Abgrabungen)
- Ergänzung der Dachgestaltung für Garagen in Festsetzung 5.b) 1. Absatz aus gestalterischen Gründen
- Ergänzung von Rampenbauwerken für Tiefgaragenzufahrten in Festsetzung 7.d) aus immissionsschützenden Gründen

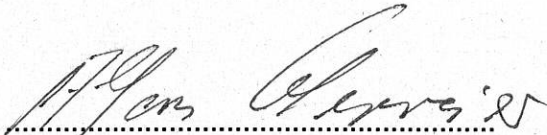


- keine Verpflichtung zu zusätzlichen Stellplätzen für die Biergarten-Nutzungen sowie zur Ausbildung je eines nachzuweisenden Stellplatzes als Garagenplatz in Festsetzung 7.f) aus ortsplanerischen Gründen.
- gestalterische Anforderungen bei Garagen und Tiefgaragenrampen
- Klarstellung der Festsetzungen zu Stellplätzen (7.c). Dort wo die Stellplatzanordnung und -gestaltung Auswirkungen auf das Ortsbild und den Straßenraum hat, werden Flächen für Stellplätze festgesetzt. Auf den Grundstücken, wo Stellplätze hauptsächlich im hinteren Grundstücksteil errichtet werden, erfolgt keine lagegenaue Festlegung.

#### 4. Folgewirkungen

Die grundsätzlichen Zielsetzungen des Bebauungsplans werden durch die Änderungen nicht in Frage gestellt. Vielmehr wird bezüglich der Straßenraumgestaltung Rechtssicherheit geschaffen; die sonstigen Anpassungen sind städtebaulich vertretbar.

Emmering, den 24. 7. 2001

  
.....  
(1. Bürgermeister)