

Gemeinde **Emmering**
Lkr. Fürstfeldbruck

Bebauungsplan Nr. 1055
Amperstraße / Brucker Straße

2. 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.: 610-41/2-41b Bearb.: Praxenthaler

Plandatum 08.12.2015 (Entwurf)
23.02.2016

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 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1055 ersetzt innerhalb ihres räumlichen Geltungsbereichs die bisherige 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1055 Amperstraße / Brucker Straße in der Fassung vom 29.04.2014.

A Festsetzungen

- 1 Geltungsbereich und Gebietsabgrenzung
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 2 Art der baulichen Nutzung
WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO
Allgemein zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 und § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO.
- 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. Zusätzlich festgesetzt wird die zulässige Dachneigung in Grad (DN) (siehe auch Festsetzung 5.1).
- | 3.2 Bauraum | GR | WH | DN |
|-------------|-----|-----|-----|
| ① | 84 | 7,1 | 35 |
| ② | 136 | 7,1 | 36 |
| ③a | 164 | 7,1 | 36 |
| ③b | 80 | 3,0 | 0-5 |
- 3.3 Die max. zulässige Grundfläche gem. Festsetzung 3.2 darf durch die Grundflächen von Balkonen, Außentritten 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 für die Parzellen ① und ② bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 und für die Parzelle ③ bis 0,9 überschritten werden.
- 3.5 Die Wandhöhe wird gemessen von der gemittelten Höhenlage der Oberkante des an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden Bürgersteigs bis zum Schnittpunkt Außenwand / Oberkante Dachhaut.



- 4 Bauweise
- 4.1 Baugrenze
- 4.2 Im so gekennzeichneten Bereich (b) sind erdgeschossig Carports, Abstellflächen für Fahrräder, Müll etc. und Hauszugänge zulässig. Die Fläche kann so ausgestaltet werden, dass eine Nutzung als Dachterrasse möglich ist.
- 4.3 An der gemeinsamen Grundstücksgrenze von Fl.Nr. 45 und 45/5 ist Grenzanbau vorgeschrieben.
- 5 Bauliche Gestaltung
- 5.1 Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit mittigem First und Dachneigungen entsprechend Festsetzung 3.2 zulässig. Der First ist über die längere Seite des Hauptbaukörpers zu legen. Ausgenommen hiervon ist Bauraum (3b), hier ist ein Flach- oder Pultdach mit Dachneigung entsprechend Festsetzung 3.2 zulässig.
- 5.2 Vorgeschriebene Hauptfirstrichtung
- 5.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur auf den straßenabgewandten Dachseiten zulässig.
- 5.4 Die Summe der Breiten von Dachgauben und Zwerchgiebeln darf ein Drittel der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- 6 Erschließung, Einfriedungen
- 6.1 Private Verkehrsfläche
- 6.2 Private Verkehrsfläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Fl.Nr. 39, 39/5, 45 und 45/4
- 6.3 Private Verkehrsfläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Fl.Nr. 45/4
- 6.3 Freizuhaltenen Sichtfläche. In den Sichtflächen sind jegliche Bebauung, Zäune oder Bepflanzung über 0,8 m Höhe unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzelne Hochstamm-bäume.
- 6.4 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 lassen. Sofern kein Sockel errichtet wird, ist eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm einzuhalten.

- 7 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
- 7.1 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.
- 7.2 Auf Fl.Nr. 45/5 sind die Stellplätze nur innerhalb der Bauräume zulässig.
- 7.3 Fläche für Garagen, Carports und offene Stellplätze
- D Stellplätze mit Dienstbarkeit zugunsten der Gebäude Amperstraße 3e und 3f
Stellplätze mit Zuordnung zu Parzelle ②
- 8 Grünordnung
- 8.1 Es ist mindestens ein naturnaher Laubbaum oder ein Obstbaum-Hochstamm pro angefangene 500 qm Grundstücksfläche anzupflanzen.
- 8.2 Stellplätze und Zufahrten zu den Garagen sind wasserdurchlässig auszubilden.
- 9 Schallschutz
- 9.1 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, Rolllädenkästen 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.
- 9.2 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 9.1 sind auch bezüglich der Lüftungseinrichtungen zu beachten.
- 10 Abgrabungen sind nicht zulässig; ausgenommen hiervon ist der Zufahrtsbereich von Duplexgaragen.
- 11 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 Abzubrechendes Gebäude
- 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, Außentritten, Kellerfenster und Türschwellen (mindestens 20 cm über Gelände) als Eintrittswegen für Hochwasser zu berücksichtigen.
- 9 Für jeden Bauantrag ist ein Freiflächenplan mit folgenden Eintragungen vorzulegen: Zufahrt, Zaun, Begrünung.
- 10 Im Bereich von Grundstückszufahrten auf die FFB 17 dürfen Oberflächenwässer nicht über den Gehweg der Kreisstraße geführt werden.
- 11 Für alle Bodeneingriffe ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese Erlaubnis ist in einem eigenständigen Verfahren bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.
- 12 Zu Tage tretende archäologische Bodenfunde sind dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu melden.
- 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 28.04.2015 gefasst und am 12.06.2015 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
Die Unterrichts- und Äußerungsmöglichkeit hat in der Zeit vom 15.06.2015 bis 15.07.2015 stattgefunden (§ 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB).
Der erneute Aufstellungsbeschluss mit erweitertem Umgriff wurde vom Gemeinderat am 28.07.2015 gefasst und am 05.01.2016 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
Die öffentliche Auslegung des vom Bau-, Planungs- und Umweltausschuss am 08.12.2015 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 08.12.2015 hat in der Zeit vom 14.01.2016 bis 15.02.2016 stattgefunden (§ 13a BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB).
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.12.2015 aufgefordert, bis 14.02.2016 zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 08.12.2015 Stellung zu nehmen (§ 13a BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB).
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 23.02.2016 wurde vom Bau-, Planungs- und Umweltausschuss am 23.02.2016 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).
- Emmering, den
.....
(Siegel) (Dr. Michael Schanderl, Erster Bürgermeister)
2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 18.03.2016; 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 23.02.2016 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).
- Emmering, den
.....
(Siegel) (Dr. Michael Schanderl, Erster Bürgermeister)