

Gemeinde **Emmering**
Lkr. Fürstenfeldbruck

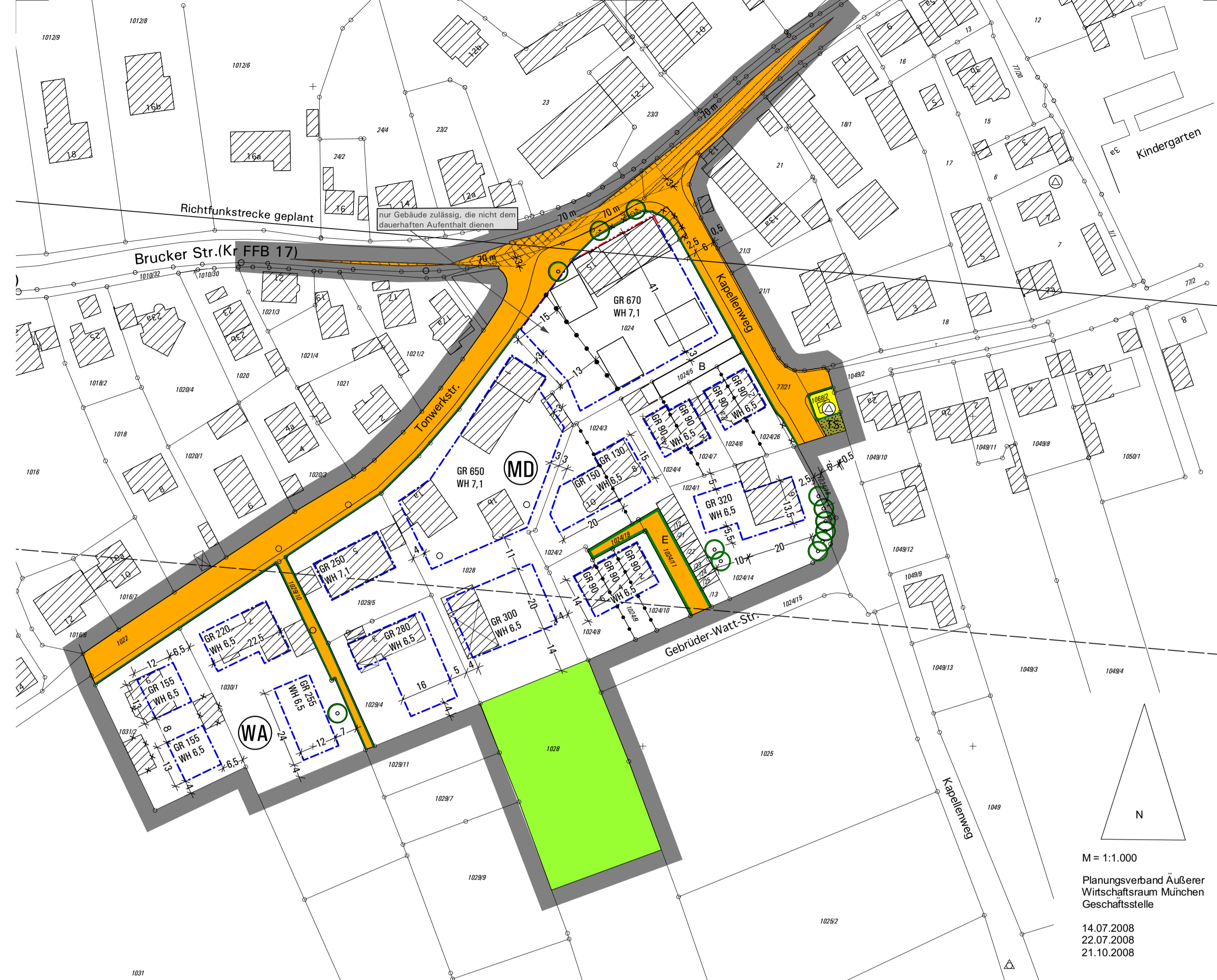
Bebauungsplan **Tonwerkstraße, Kapellenweg,
Gebrüder-Watt-Straße**

Planfertiger **Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Umlandstr. 5, 80336 München**
Az.: 610-41/2-45 Bearb.: Stk/Fr/Man

Plandatum **18.09.2007
22.07.2008
21.10.2008**

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.



- 7 Grünordnung**
- 7.1 Private Grünfläche
Die Lagerung von Dung und Silage ist nicht zulässig.
 - 7.2 Zu erhaltender Baum
 - 7.3 Zu pflanzender Baum gemäß Artenliste 1
Pflanzgrube mindestens 3 m x 3 m
Der Standort kann geringfügig verschoben werden.

7.4 Je angefangene 450 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum gemäß Artenliste 2 anzupflanzen. Die nach Festsetzung 7.2 zu erhaltenden und die nach Festsetzung 7.3 anzupflanzenden Bäume können auf die Gesamtzahl angerechnet werden.

7.5 Für das Planungsgebiet gelten folgende Artenlisten:

Artenliste 1

Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang in 1 m Höhe mind. 18 bis 20 cm: Spitzahorn (Acer platanoides), Winterlinde (Tilia cordata), Tilia intermedia

Artenliste 2

Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang in 1 m Höhe mind. 16 bis 18 cm: Stieleiche, Bergahorn, Spitzahorn, Linde, Hainbuche, Vogelkirsche, Robinie, Birke, Eberesche, Elsbeere, Walnuss, Obstgehölze und vergleichbare, standortheimische Laubgehölze.

8 Verkehrsflächen

- 8.1 Straßenbegrenzungslinie
- 8.2 Öffentliche Verkehrsfläche
- 8.3 Öffentlich gewidmeter Eigentümerweg
- 8.4 Straßenbegleitgrün
- 8.5 Sichtdreieck

Innerhalb der Sichtdreiecke sind oberhalb der Höhe von 0,8 m keine Sichthindernisse zulässig; Bäume, die in ein Sichtdreieck hineinragen, müssen einen Astansatz von mindestens 3,5 m aufweisen.

- 8.6 Anliegerweg
- 9 Fläche für Versorgung, hier: Trafostation

M = 1:1.000
Planungsverband Äußerer
Wirtschaftsraum München
Geschäftsstelle
14.07.2008
22.07.2008
21.10.2008

C Hinweise

- 1 Bestehende Grundstücksgrenze
- 2 Aufzubeuhende Grundstücksgrenze
- 3 Flurstücknummer (z. B. 1024)
- 4 Gebäudebestand
- 5 Vorgeschlagene Bebauung
- 6 Abzubrechende Gebäude
- 7 Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
- 8 Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt zu beantragen.
- 9 Gegen auftretendes Grund- bzw. Schichtwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern. Keller sind wasserdicht auszubilden.
- 10 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.
- 11 Zu Tage tretende archäologische Bodenfunde sind dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu melden.
- 12 Mit dem Bauantrag für einen Neubau ist ein Freiflächenplan vorzulegen.

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

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung

2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- 2.2 **MD** Dorfgebiet gemäß § 5 Bau NVO
Tankstellen und Vergnügungstätten sind nicht zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 **GR 200** Max. zulässige Grundfläche, z.B. 200 qm
- 3.2 Die max. zulässige Grundfläche darf um max. 25% für Balkone, Terrassen, Wintergärten, Kellertreppen und Vordächer überschritten werden. Wintergärten sind mit einer maximalen Grundfläche von 15 qm zulässig.
- 3.3 Die max. zulässige Grundfläche darf durch Stellplätze, Tiefgaragen und Garagen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 100 % überschritten werden. Tiefgaragen mit einer Erdoberdeckung von mind. 1 m werden nicht auf die Grundfläche angerechnet.

3.4 WH 6,4 zulässige Wandhöhe, z.B. 6,4 m

Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante der Straßenfahrbahn bis zum Schnittpunkt Außenwand / Oberkante Dachhaut.

4 Bauweise

- 4.1 Baulinie
- 4.2 Baugrenze
- 4.3 Untergeordnete Bauteile des Hauptgebäudes dürfen die Baugrenzen überschreiten. Balkone und Wintergärten dürfen die Baugrenze um max. 2,5 m überschreiten.
- 4.4 Es wird abweichende Bauweise festgesetzt mit seitlichem Grenzabstand und maximaler Gebäudelänge von 40 m. Auf Fl.Nr. 1024 ist entlang Tonwerkstraße und Brucker Straße eine Gebäudelänge von max. 50 m zulässig.

4.5 Die Abstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung sind einzuhalten.

5 Bauliche Gestaltung

- 5.1 Zulässig sind Satteldächer mit einer Neigung zwischen 35° und 40° sowie Pultdächer mit einer Neigung von 10 - 30°. Garagen und Nebengebäude siehe Festsetzung 6.3
- 5.2 Die Summe der Breiten von Dachgauben und Zwerchgiebeln darf ein Drittel der Gebäudelänge nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind nur auf von Straßen abgewandten Gebäudeseiten zulässig.
- 5.3 Die max. zulässige Höhe von Kniestöcken über Rohdecke beträgt 0,70 m. Die Kniestockhöhe wird an der Außenkante des Gebäudes von der Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Sparrenunterkante gemessen.

6 Zufahrten, Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

- 6.1 Schlüssel der zu errichtenden Stellplätze (St):
1 St/Wohneinheit bis 80 qm Wohnfläche
2 St/Wohneinheit über 80 qm Wohnfläche und Einfamilienhäuser (EFH) (freistehende EFH, Doppelhaushälften und Reihenhäuser)
10% der bei Mehrfamilienhäusern erforderlichen Stellplätze sind für Besucher zu errichten
1 St/angefangene 30-40 qm Verkaufsfläche bei Geschäften
1 St/angefangene 20-30 qm Nutzfläche bei Räumen mit erheblichem Besucherverkehr (wie Arztpraxen und Beratungsräume), jedoch mind. 3 St
1 St/angefangene 30-40 qm Nutzfläche bei Büros und Verwaltungsräumen
Für sonstige hier nicht aufgeführte Nutzungen ist die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellIV) in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

6.2 Garagen, Tiefgaragen, oberirdische Stellplätze und Gartenhäuschen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen müssen einen Mindestabstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten; die maximale Größe von Gartenhäuschen beträgt 6 qm.

6.3 Bei Garagen und Nebengebäuden darf die Dachneigung die des Hauptgebäudes nicht überschreiten, begrünte Flachdächer sind zulässig.

6.4 Stellplätze und Zufahrten zu den Garagen sind dauerhaft wasserdurchlässig auszubilden.

6.5 In Gebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten ist je Wohneinheit ein ebenerdiger überdachter Fahrradstellplatz zu errichten.

10 Übergang Fußweg zu Privatflächen, Einfriedungen

- 10.1 Entlang des oder der Gebäude an der Brucker Straße ist der Übergang vom öffentlichen Fußweg zu den Privatflächen höhengleich auszuführen. Die Privatflächen dürfen in diesem Bereich nicht eingefriedet werden.
- 10.2 Als Einfriedungen sind nur Holzzaune mit stehender Lattung und hinterpflanzte Maschendrahtzäune zulässig; ohne Sockel, maximale Höhe 1,2 m und mindestens 10 cm Bodenfreiheit.
- 10.3 In begründeten Fällen ist mit Zustimmung der Gemeinde eine Ausnahme von Festsetzung 10.2 zulässig.

11 Schallschutz

11.1 An Fassaden und Dachflächen entlang der Kreisstraße FFB 17, 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. Hierfür ist vom Bauwerber der Nachweis gemäß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der jeweils geltenden Fassung zu führen.

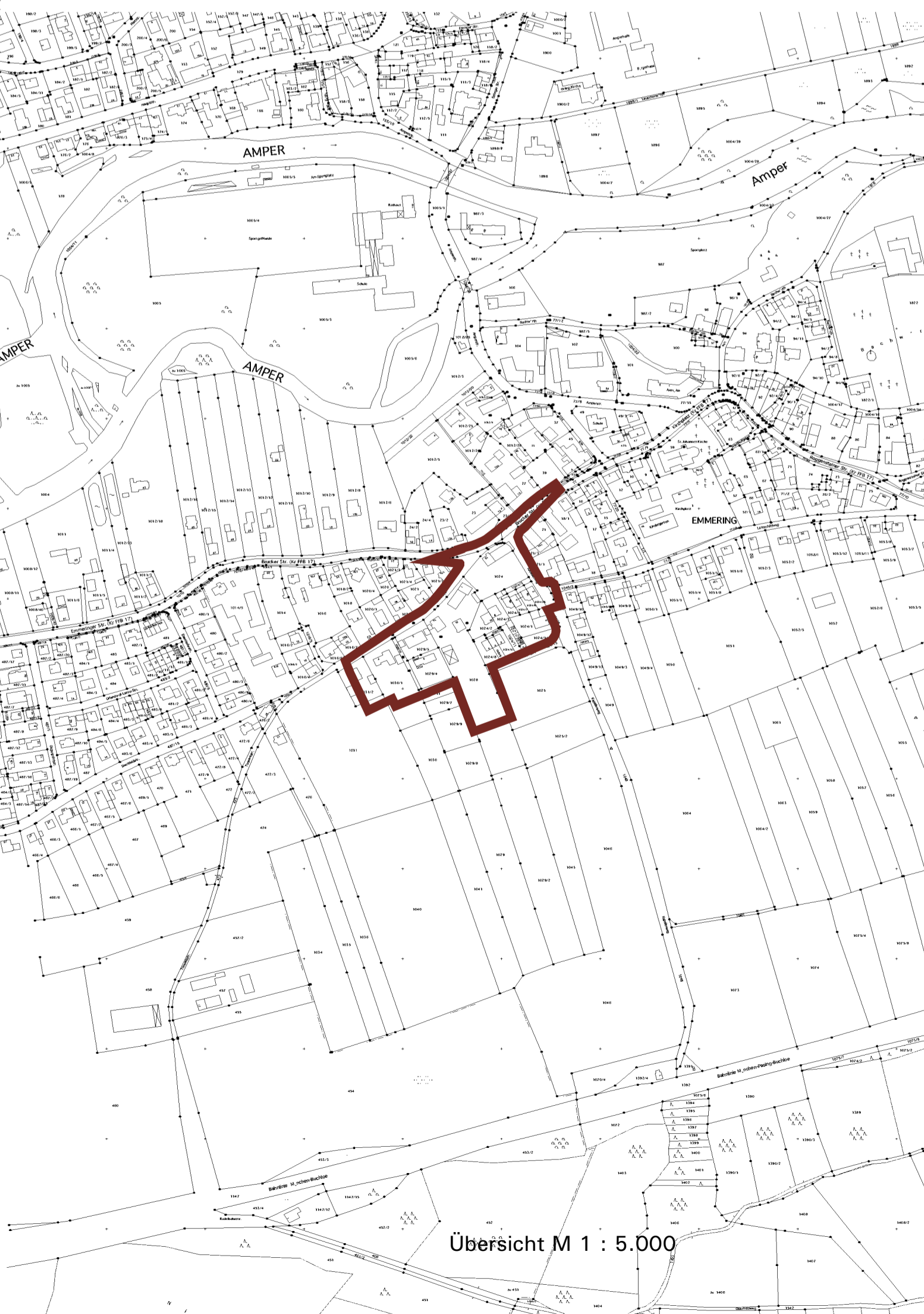
11.2 In allen Gebäuden sind die Wohnungsgrundrisse so zu organisieren, dass die Fenster, die zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlich sind, in den von der Straße abgewandten Fassaden liegen. Wo eine derartige Grundrissorientierung im Einzelfall mit plausibler Begründung nicht möglich 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 Abschnitt 11.1 sind auch bzgl. der Lüftungseinrichtungen zu beachten.

12 Abgrabungen sind nicht zulässig. Auf der straßenabgewandten Seite der Gebäude ist für die Errichtung von Tiefgaragen eine Anhebung der Geländeoberkante um 1,00 m zulässig.

13 Maßangabe in Metern, z.B. 7,0 Meter

B Nachrichtliche Übernahme

Geplante Richtfunkstrecke



Übersicht M 1 : 5.000

Planfertiger: München, den
Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Gemeinde: Emmering, den
Dr. Michael Schanderl, Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke

- 1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 22.11.2005 gefasst und am 29.06.2007 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 18.09.2007 hat in der Zeit vom 25.03.2008 bis 25.04.2008 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 18.09.2007 hat in der Zeit vom 19.03.2008 bis 25.04.2008 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).
Die öffentliche Auslegung des am 22.07.2008 gebilligten Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 22.07.2008 hat in der Zeit vom 22.08.2008 bis 22.09.2008 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 22.07.2008 hat in der Zeit vom 22.08.2008 bis 22.09.2008 stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 21.10.2008 wurde am 21.10.2008 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).
Emmering, den
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 21.10.2008 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).
Emmering, den
Dr. Michael Schanderl, Erster Bürgermeister