

Entwurfsverfasser: Frank Müller-Diesing  
 Dipl. Ing.  
 Regierungsbaumeister  
 Büro für  
 Ortsentwicklungs- und Bauleitplanung  
 Maria-Eich-Straße 6  
 8000 München 60  
 Tel. (089) 83478 80

gefertigt am: 24. 8. 1984  
 geändert am: 18. 12. 1984  
 geändert am: 26. 3. 1985

Die Gemeinde EMMERING  
 erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der  
 Fassung der Bekanntmachung vom 18. 8. 1976, geändert durch Gesetz vom  
 6. 7. 1979 (BGBI. I S. 949), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat  
 Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. 10. 1982 (GVBl. S.  
 903), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Be-  
 kanntmachung vom 2. 7. 1982 (GVBl. S. 419) und der Verordnung über die bau-  
 liche Nutzung der Grundstücke (BauVO) in der Fassung vom 15. 9. 1977  
 (BGBI. I S. 1763) diesen Bebauungsplan als

Satzung

A. FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich

- a) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
 Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbe-  
 reichs den genehmigten Bebauungsplan "Sportzentrum" in der Fassung  
 vom 29. 11. 1983, als Satzung beschlossen am 18. 12. 1984.

2. Art der baulichen Nutzung

- a) Das Bauland ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVO in Verbindung mit § 4 BauVO  
 als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.  
 Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauVO sind nicht Bestandteil dieses  
 Bebauungsplans.  
 b) Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauVO sind, so-  
 weit nicht durch Festsetzung 5.c) bis g) eingeschränkt, allgemein zu-  
 lässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

- a) I ein Vollgeschoss zulässig  
 I+D höchstzulässig zwei Vollgeschosse, wobei das obere  
 als Dachgeschoss mit einer Kniestockhöhe von max.  
 1,50 m im Rahmen der max. zulässigen Firsthöhe  
 (5.b) auszuführen ist  
 Abgrenzung von Teilen einer überbaubaren Grundstücks-  
 fläche, für die eine unterschiedliche Zahl der zuläs-  
 sigen Vollgeschosse festgesetzt ist  
 Die Bauenehmungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde Abwei-  
 chungen bis zu 1,50 m als Ausnahme zulassen, soweit hierdurch die Ab-  
 standsflächen nach Art. 6 BayBO nicht unterschritten werden.

- b) 200 höchstzulässige Geschöflläche in Quadratmetern inner-  
 halb einer überbaubaren Grundstücksfläche  
 Von der insgesamt zulässigen Geschöflläche ist in den Vollgeschossen  
 nur der Anteil zulässig, der verbleibt, wenn ein Drittel der Grundflä-  
 che eines nicht als Vollgeschoss zählenden Dachgeschosses, soweit es  
 durch Treppenträume erschlossen und durch Giebeln oder Giebelfenster be-  
 lichtet ist, als Geschöflläche berechnet und abgezogen wird.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- a) Soweit es das jeweilige Bauverfahren zuläßt, ist Einzel- und Doppel-  
 hausbebauung gleichermaßen zulässig.  
 b) Baulinie  
 Entlang der Baulinie ist Grenzbebauung zwingend.  
 Baugrenze  
 Die Bauenehmungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde über-  
 schreitungen der Bauweise bis zu 1,50 m als Ausnahme zulassen, soweit  
 hierdurch die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO nicht unterschritten  
 werden.

5. Bauliche Gestaltung

- a) Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens, gemessen von der  
 Oberkante Wohnweg, darf 0,30 m nicht überschreiten.  
 Lichtgräben und Abgrabungen an Gebäuden sind nur in eingefriedeten Haus-  
 gärten mit einer Breite von höchstens 3 m je Grundstück zulässig.  
 Aufschüttungen über 0,30 m sind unzulässig.  
 b) Für Hauptgebäude und Garagen sind nur Satteldächer mit einer Dachnei-  
 gung von 42 bis 52° zulässig. Für eingeschossige Anbauten ist ungeachtet  
 der vorgeschriebenen Hauptfirstrichtung im gesamten Baubereich auch Pult-  
 dach in gleicher Dachneigung zugelassen, wenn der Pultfirst über seine  
 gesamte Länge an der Wand eines zweigeschossigen Baukörpers anliegt.  
 Pultdächer an traufseitigen Wänden zweigeschossiger Gebäude sind mit  
 einem Höhenversatz von nicht weniger als 0,75 m anzusetzen.  
 Für jedes Gebäude ist eine einheitliche Dachneigung zu wählen. Bei Grenz-  
 bebauung ist jeweils mindestens eine der beiden Satteldachflächen in  
 gleicher Ebene und eine Wand zum Nachbargebäude fortzuführen. Dachnei-  
 gung und Bedachungsmaterial sowie Trauf- und Ortsgangausbildung sind bei  
 Grenzbebauung einheitlich zu gestalten.

vorgeschriebene Hauptfirstrichtung

Die maximale Firsthöhe, gemessen von der Oberkante des Wohn- bzw. Geh-  
 wegs, darf 10,25 m nicht überschreiten.  
 Die Dächer eingeschossiger Gebäudeteile sind bei gleicher Hauptfirst-  
 richtung aus denen zweigeschossiger ohne Höhenversatz und in einer Min-  
 destbreite von 3 m abzuschleppen.

Der Dachüberstand ist an Traufe und Ortsgang mit höchstens 0,50 m Breite  
 in ortsbühlicher Holzbaueise auszuführen. Für die Dachdeckung ist nat-  
 urroter Ziegel zu verwenden. Vordächer und Erker können auch mit Kupfer  
 oder dunkel gestrichenem Zinkblech gedeckt werden.

Kniestöcke sind bei höchstzulässig einem Vollgeschoß nur in einer kon-  
 struktiven Höhe von maximal 0,30 m über Oberkante Geschöflläche zu-  
 lässig. Auf Festsetzung 3.a) wird verwiesen.

Liegende Dachflächenfenster sind nur mit einer lichten Glasfläche von  
 höchstens 0,40 m² je Fenster zulässig.

Dachgauben sind bis zu einer Breite von 1,50 m, Zwerchgiebel bis zu  
 einer Breite von 3,00 m zulässig. Dachneigung und Dachdeckung sowie  
 Trauf- und Ortsgangausbildung sind den Hauptdach anzugleichen. Der seit-  
 liche Abstand zwischen Dachfenstern (Zwerchgiebel, Gaube und Dachflä-  
 chenfenster) muß zueinander und zum Ortsgang hin mindestens 1,50 m be-  
 tragen. Doppelgauben ohne Zwischenraum sind hiervon ausgenommen. Dach-  
 einschneitte sind unzulässig. Die Firsthöhe von Quer- und Anbauten sowie  
 von stehenden Gauben muß mindestens 0,75 m unter dem First des Hauptbau-  
 körpers liegen. Traufen von rechtwinklig einlaufenden Querbauten müssen  
 in gleicher Höhe weitergeführt werden.

c) Als Wandmaterial der Hauptgebäude und Garagen ist nur heller Verputz  
 und/oder senkrechte Holzverschalung zugelassen. Größere Bauteile in den  
 Fassaden, wie Garagentore, Balkonverkleidungen, Pergolen etc. sind mit  
 farbloch bis mittelbraun lasierten oder in ortsbühlicher Tönung lackier-  
 tem Holz auszuführen. Die Verwendung von Zierputz, Keramikverblendungen,  
 metallenen oder zementgebundenen Fassadenbauteilen sowie von Kunststoff-  
 platten und Glasbausteinen ist unzulässig.

Dachrinnen, Abflußrohre und sonstige Verblechungen sind in Kupfer oder  
 dunkel gestrichenem Zinkblech auszuführen. Ungestrichenes Aluminium und  
 Kunststoffe sind unzulässig.

d) Glasflächen sind bei mehr als 0,80 m² Größe durch Sprossen, Stöcke oder  
 Pfeiler zu gliedern. Ausnahmen hiervon sind gartenseitig angeordnete  
 Verlaungen ohne Brüstungen. Glasflächen sind als liegende rechteckige  
 unzulässig. Fenster und Außentüren sowie Klar- und Schieletüren sind  
 aus farbloch bis mittelbraun lasiertem oder in ortsbühlicher Tönung lak-  
 kiertem Holz auszuführen.

e) Werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche neben den gemäß  
 Festsetzung 7.a) zulässigen Garagen Gebäude als untergeordnete Nebenan-  
 lagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauVO errichtet, darf  
 ihre Grundfläche insgesamt nicht mehr als 9 % je Baugrundstück betragen.  
 Sie sind in Holzbaueise mit ziegelgedecktem Pult- oder Satteldach aus-  
 zuführen.

f) Das Abstellen von nicht betriebsbereiten Fahrzeugen aller Art sowie  
 oberirdischen Lagerbehältern für flüssige oder gasförmige Stoffe im  
 Freien ist unzulässig. Wohnwagen dürfen nur so abgestellt werden, daß  
 sie von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche aus gegen Einblick ge-  
 schützt sind. Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind zu überda-  
 chen und gegen Einblick zu schützen.

g) Die Baugrundstücke sind, soweit nicht uneingefriedete Grundstücksflächen  
 festgesetzt sind, entlang der Straßenbegrenzungslinie und des Sportgelän-  
 des in einer Höhe von höchstens 1,30 m einzufrieden. Für die Abgrenzung der  
 Hausgärten zur uneingefriedeten Gartenfläche gilt entsprechendes.  
 Einfriedungen an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind  
 auf die gleiche Höhe begrenzt.

Die in der Planzeichnung gemäß Festsetzung 7.c) und 8.b) festgesetzte  
 uneingefriedete Grundstücksfläche kann, soweit ihre Anordnung in den  
 Grundzügen beachtet wird, den jeweiligen Garagenzufahrten und Hausein-  
 gängen angepaßt, in ihrer Abgrenzung verändert werden.  
 Als Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind nur sek-  
 kellose, senkrechte Holzlaternen- oder Staketenzäune, an seitlichen und  
 rückwärtigen Grundstücksgrenzen auch hinterpflanzte Maschendrahtzäune  
 zulässig. Bei Holzzäunen sind gliedernde Elemente aus verputztem Mauer-  
 werk sowie werksteintypig bearbeitetem Sichtbeton zugelassen.

6. Öffentliche Verkehrsfläche

- a) gemischt genutzte Fläche (Fahr- und Fußgängerverkehr)  
 Gehweg  
 befahrbarer Wohnweg im Sinne der RAST-E ohne Trennung  
 von Geh- und Fahrbahn (als Ortsstraße gemäß Art. 46  
 BayStrWG gewidmet)  
 Die Asphaltdecke ist durch Natursteinpflaster bandartig quer zur Fahrt-  
 Laufrichtung und an platzartigen Ausweitungen und Parkbuchten zu gliedern  
 sowie durch Großsteinpflaster an den Rändern niveaugleich abzu-  
 grenzen. Die Asphaltfläche darf insgesamt nicht mehr als 80 % der befe-  
 stigsten Verkehrsfläche betragen.  
 selbständig geführter Geh- und Radweg (befestigt in  
 einer Mindestbreite von 2,25 m) im Sinne der RAST-E  
 (als beschränkt öffentlicher Weg gemäß Art. 53 Ziff. 2  
 BayStrWG gewidmet)  
 Die Asphaltdecke ist durch Großsteinpflaster an den Rändern niveaugleich  
 abzugrenzen.

Straßenbegrenzungslinie  
 Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in Metern;  
 z.B. 60 m x 8 m

Die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke sind von Baulichkeiten, Anpflan-  
 zungen und Ablagerungen über 1,00 m Höhe, gemessen an angrenzenden Fahr-  
 bahnrändern, freizuhalten. Ausgenommen sind einzeln stehende, hochstämmige  
 Bäume mit einem Astansatz von mindestens 2,50 m Höhe.

7. Garagen

- a) Fläche für Garage  
 Garagen dürfen nur auf der hierfür bezeichneten Fläche sowie innerhalb  
 der überbaubaren Grundstücksfläche auf den mit "Ga" bezeichneten Stand-  
 orten errichtet werden. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche  
 müssen sie in das Hauptgebäude integriert bzw. an dieses angebaut werden.  
 Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung 5.a) bis d) sind ausnahmslos  
 auch für Garagen anzuwenden.  
 b) Es ist mindestens ein Garagenplatz je selbständige Wohneinheit im Bauan-  
 trag nachzuweisen.  
 c) Auf den Grundstücken 1 und 2 müssen die Garagen mit ihrer Einfahrtsseite  
 mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein.  
 d) Die Garagenfläche ist auf die zulässige Geschöflläche auch dann nicht anzu-  
 rechnen, wenn sie im Erdgeschoß des Hauptgebäudes liegt.  
 e) uneingefriedete Garagenzufahrt und Hauszugang  
 Uneingefriedete Garagenzufahrten und Hauszüge sind mit trocken verleg-  
 tem grauen Pflaster zu befestigen. Bei Doppelzufahrten an Grundstücks-  
 grenzen ist beidseitig gleiches Material zu verwenden.

8. Ordnung

- a) schützenswerter Baum zu erhalten  
 Die uneingefriedete Gartenfläche ist als Rasen anzulegen und nach Maßga-  
 be der Festsetzung 8.d) mit Bäumen zu bepflanzen.  
 c) Die eingefriedeten Teile der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh-  
 , Fahr- und Terrassenfläche oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge  
 angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten und mit Bäumen zu bepflanzen.  
 Es sind mindestens so viele Bäume zu pflanzen, daß auf je angefangene  
 200 m² der nicht befestigten Gartenfläche ein großkroniger Baum der in  
 8.d) festgesetzten Art und Pflanzgröße kommt. Die in der Planzeichnung  
 festgesetzten Bäume sind hierauf anzurechnen.  
 Nach Festsetzung 5.g) vorgeschriebene Einfriedungen sind durchgehend in  
 einer Höhe von nicht mehr als 1,80 m, gemessen von der angrenzenden Geh-  
 weg- bzw. Geländeoberkante mit Laubgehölzen zu hinterpflanzen.  
 d) großkroniger Baum zu pflanzen  
 Die in der Planzeichnung festgesetzten zu pflanzenden Bäume sind in ih-  
 rer Lage grundsätzlich bindend. Geringfügige Abweichungen sind insbeson-  
 dere als Folge einer abgewandelten Abgrenzung zwischen befestigten und  
 unbefestigten Flächen zulässig.

Für Art, Größe und Pflanzdichte gelten die folgenden Festsetzungen:  
 - zulässige Arten  
 Heimische Laubbäume, nicht jedoch züchterisch veränderte Arten, wie  
 z.B. Trauer-, Hänge- und Stülenform.  
 - Pflanzgröße  
 Hochstämme 3 bis 4 mal verpflanzt, aus extra weitem Stand. Stammumfang  
 mindestens 25 cm, gemessen in 100 cm Höhe, Baumhöhe 350 bis 500 cm.

- Pflanzdichte  
 Entsprechend Planzeichnung, in den eingefriedeten Hausgärten entspre-  
 chend Festsetzung 8.c).  
 e) In den Bauanträgen sind die nach diesem Bebauungsplan festgesetzten Be-  
 pflanzungen in einen Pflanzengestaltungsplan nachzuweisen und bis zur  
 Bekanntgabe der Fertigstellung der Gebäude durchzuführen.  
 Die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans gepflanzten Bäume sind  
 zu pflegen und zu erhalten.

9. Immissionsschutz

Aufgrund der Lage des Baugebietes in der Lärmschutzzone C<sub>1</sub> des Militärflug-  
 platzes Fürstenfeldbruck müssen Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen  
 abschließen, ein bewertetes Gesamtschallschallschutzmaß von mindestens 40 dB aufwei-  
 sen. Fenster müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 4  
 entsprechen.

10. Vermaßung

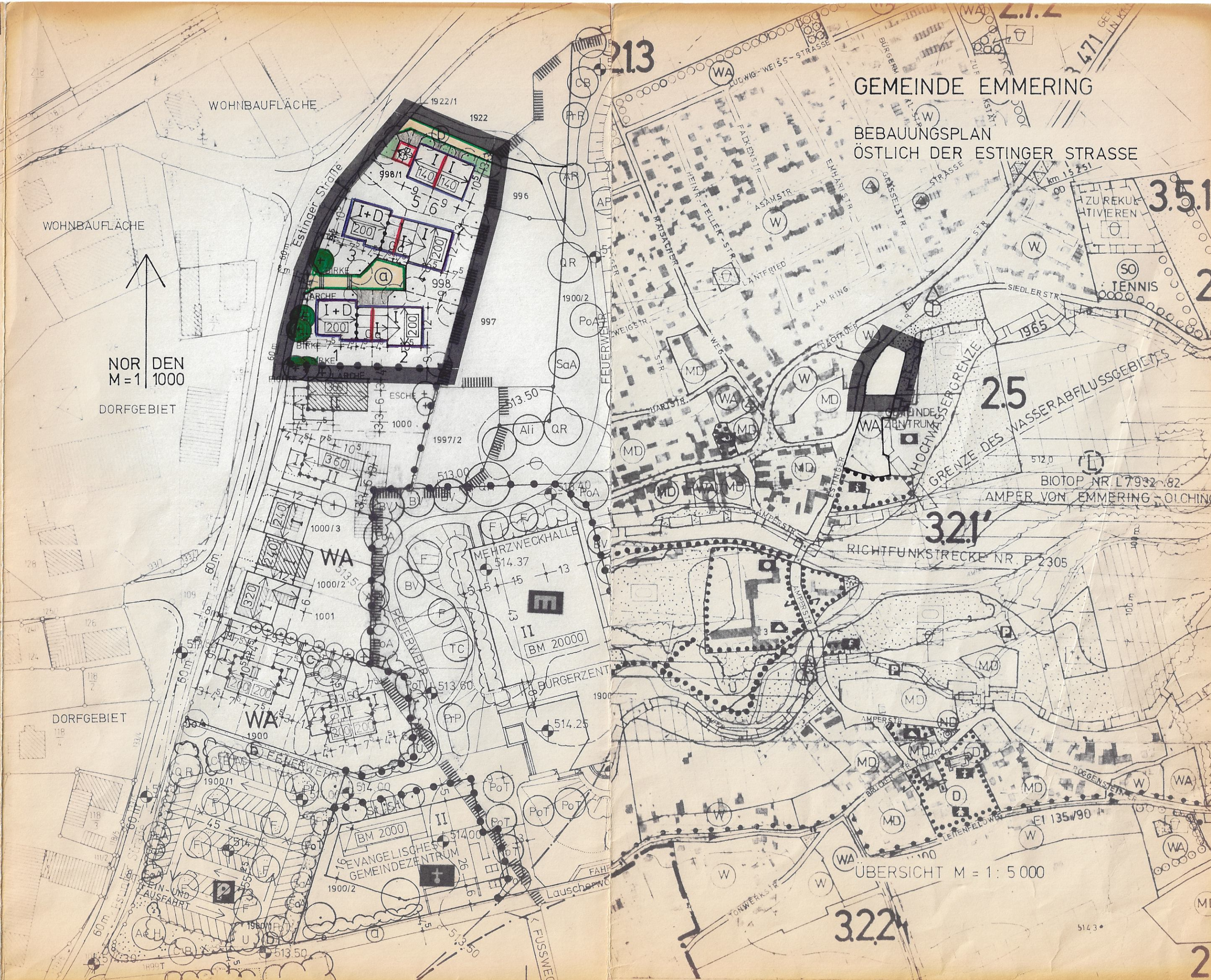
Maßzahl in Metern; z.B. 12 m

B. HINWEISE

- 998 Flurstücksnummer; z.B. 998  
 bestehende Grundstücksgrenze  
 vorgeschlagene Grundstücksgrenze  
 Grenze des Landschaftsschutzgebietes  
 Nummerierung der vorgeschlagenen Neubaugrundstücke;  
 z.B. 1  
 bestehendes Hauptgebäude  
 bestehendes Nebengebäude  
 vorgeschlagener Baukörper

Das Baugebiet liegt im Bauschutzbereich mit Bauhöhenbeschränkung gemäß  
 § 12 Abs. 3 Ziff. 1a Luftverkehrsengesetz.  
 Im gesamten Baugebiet ist mit einem höchsten Grundwasserstand von nahe  
 natürlichen Gelände zu rechnen.  
 Das Baugebiet wird mit Erdgas erschlossen. Damit wird die Einrichtung umwelt-  
 freundlicher Feuerungsanlagen möglich.

Emmering, den 26.3.85 München, den 26.3.85  
 (1. Bürgermeister) (Entwurfverfasser)



Gemeinde Emmering  
 Emmering, den 04.04.1985  
 610/604 -

Bebauungsplan-Nr. 604 "östlich Estinger Straße" -  
 hier: Verfahren nach § 2 a Abs. 7 BBauG

Nach Auslegung von Plan und Begründung im Verfahren nach § 2 a  
 Abs. 6 BBauG (in der Fassung 18.12.1984) und Beratung der einge-  
 gangenen Stellungnahmen und Bedenken, sowie des Gesprächsergeb-  
 nisses mit dem Landratsamt Fürstenfeldbruck vom 12.03.1985,  
 wurde der Bebauungsplan durch den Entwurfsverfasser überarbei-  
 tet und in die Fassung 26.03.1985 gebracht.

Wegen der vom Landratsamt Fürstenfeldbruck geforderten, und nach  
 der Auslegung gem. § 2 a Abs. 6 BBauG im nördlichen Geltungsbe-  
 reich vorgenommenen Änderungen des Bauleitplanes, welche die  
 Grundzüge der Planung nicht berühren, hat die Gemeinde die be-  
 troffenen Grundeigentümer nochmals im Genehmigungsverfahren nach  
 § 2 a Abs. 7 BBauG beteiligt.

Nach Einsichtnahme in Plan und Begründung in der Fassung vom  
 26.03.1985 unter Berücksichtigung der nach dem Verfahren gem.  
 § 2 a Abs. 6 BBauG vorgenommenen Änderungen, erklären die Grund-  
 eigentümer durch nachfolgende Unterschrift ihr Einverständnis zu  
 Plan und Begründung in der Fassung vom 26.03.1985.

Rolf Wörz, Daubauerstr. 78 8037 Esting  
 Frau Bertha Wörz, Escherweg 7, 8037 Esting  
 Herr Alois Klement, La-Plaz-Str. 3, 8 München 80  
 Herr Johann Klement, Siechfeldstr. 12, 8080 Fürstenfeldbruck  
 Herr Helmut Klement, Estinger Str. 20, 8080 Emmering.

Plan und Begründung in der Fassung 26.03.1985 sind daher im weite-  
 ren Genehmigungsverfahren durch den Gemeinderat als Satzung zu  
 beschließen.  
 Rolf Wörz, Alois Klement, Johann Klement, Helmut Klement

Verfahrenshinweise

- Der Gemeinderat .. Emmerring .. hat in der Sitzung vom 31.07.84...  
 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss  
 wurde am 11.09.84... ortsbühlich bekanntgemacht (§ 7 Abs. 1 BBauG).  
 Emmerring, den 26.03.85  
 (Bürgermeister)
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2a Abs. 2 BBauG vom  
 18.09.84... bis 18.10.84... ortsbühlich durch ...  
 mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung im  
 Ratbaurausschuss öffentlich dargelegt.  
 Emmerring, den 26.03.85  
 (Bürgermeister)
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2a Abs. 6  
 BBauG vom 18.09.84... bis 18.10.84... im Ratbaurausschuss öffentlich  
 ausgelegt.  
 Emmerring, den 26.03.85  
 (Bürgermeister)
- Die Gemeinde .. Emmerring .. hat mit Beschluß des Gemeinderates vom  
 26.03.85... den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.  
 Emmerring, den 26.03.85  
 (Bürgermeister)
- Das Landratsamt Fürstenfeldbruck hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom  
 18.09.84... Nr. ...  
 gemäß § 11 BBauG in Verbindung mit § 2 der Zuständigkeitsverordnung zum  
 Bundesbaugesetz und Städtebauförderungsgesetz (ZustBBauG/StBauVG) vom  
 6. Juli 1982 (GVBl. S. 450) genehmigt.  
 Fürstenfeldbruck, den 27.3.86  
 I.A. ...  
 (Siegel)
- Die Genehmigung ist am 06.09.85... ertätigt durch Nieder-  
 legung zur Einsichtnahme in der Verwaltung und Bekanntgabe der  
 Niederlegung durch Anschlag an den Gemeindeflehen bekanntge-  
 macht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG  
 rechtsverbindlich.  
 Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Gemeinde während  
 der allgemeinen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde zu jeder-  
 manns Einsicht bereit. Auf die Rechtswirkung des § 44 c Abs. 1  
 Sätze 1 und 2 und Abs. 2, § 155 a BBauG wurde hingewiesen.  
 Emmerring, den 07.10.85  
 (Bürgermeister)