

Planbezeichnung: GEMEINDE EMMERING  
 Bebauungsplan Nr. 614 für das Gebiet  
 KIRCHPLATZ - BACHWORTH  
 umfassend die Grundstücke Fl.Nr. 77/12, 13,  
 53, 94, 94/1, 95, 97, 100, 101, 967/8,  
 1004/10, 121, 122, 1619, 1619/1, 2, 1020  
 sowie Teilflächen aus Fl.Nr. 77/6, 9, 16,  
 92/5, 967/7

Planfertiger: Frank Müller-Diesing  
 Dipl. Ing.  
 Regierungsbaumeister  
 Büro für  
 Ortsentwicklungs- und Bauleitplanung  
 Leitenhöhe 23  
 8031 Seefeld-Hechendorf  
 Telefon 081527/0533

gefertigt am: 27. 11. 1984  
 geändert am: 29. 1. 1985  
 geändert am: 1. 10. 1985  
 geändert am: 12. 3. 1986  
 geändert am: 2. 12. 1986

berichtigt gem. Schreiben vom Landratsamt vom 26.10.1988 am 17.11.1988

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 (BGBl. I S. 949), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Frei-  
 staat Bayern - GO - (BayFG 2020-1-1-I), geändert durch Gesetz vom  
 21. 11. 1985 (NBl. S. 677), Art. 91 der Bayerischen Verordnung - BayVO -  
 (BayVS 2132-1-I) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grund-  
 stücke (BauVO) in der Fassung vom 15. 9. 1977 (NBl. I S. 1703) diesen  
 Bebauungsplan als

**Satzung.**

**A. FESTSETZUNGEN**

- Geltungsbereich**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Art der baulichen Nutzung**
  - Das mit WA bezeichnete Bauland ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBAuG in Verbindung mit § 4 BauVO als **Allgemeines Wohngebiet** festgesetzt.  
 Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauVO sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.
  - Das mit MI bezeichnete Bauland ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBAuG in Verbindung mit § 6 BauVO als **Mischgebiet** festgesetzt.  
 Überbaubare Teilfläche, auf der im Erdgeschoss nur Einzelhandelsbetriebe (§ 6 Abs. 2 Ziff. 3 BauVO) sowie Anlagen für Verwaltungen (§ 6 Abs. 2 Ziff. 5 BauVO) zulässig sind  
 Überbaubare Teilfläche, auf der im Erdgeschoss nur Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 6 Abs. 2 Ziff. 3 BauVO) zulässig sind.
- Maß der baulichen Nutzung**
  - höchstzulässig ein Vollgeschoss mit Kniestöcken in einer konstruktiven Höhe von max. 0,30 m
  - höchstzulässig zwei Vollgeschosse, wobei das obere als Dachgeschoss im Sinne des Art. 2 Abs. 4 Satz 1 BayBO mit einer Kniestockhöhe von max. 0,50 m auszuführen ist
- Werden im Allgemeinen Wohngebiet außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche neben den gemäß Festsetzung 7.a) zulässigen Garagen Gebäude als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauVO errichtet, darf ihre Grundfläche insgesamt nicht mehr als 9 m<sup>2</sup> je Baugrundstück getragen. Sie sind in Holzweise mit ziegelgedeckten Pult- oder Satteldach auszuführen.
- 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 geschützt sind. Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind zu überdecken und gegen Einblick zu schützen.

4. Überbaubare Grundstücksfläche  
 a) Entlang der Baulinie ist Grenzbebauung zwingend.  
 b) Soweit in diesen Bebauungsplan entlang von bestehenden Gebäudefronten Baulinien oder Bauzonen eingezeichnet sind, ist der Verlauf durch die bestehenden Außenfronten dieser Gebäude festgesetzt.  
 c) Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde Abweichungen von der Baulinie oder Überschreitungen der Bauzone 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 des nächstliegenden Wohnwegs, darf 0,30 m nicht überschreiten.  
 b) Für Hauptgebäude und Garagen sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 33 bis 48° zulässig. Für eingeschossige Anbauten ist, ungeachtet der vorgeschriebenen Hauptfirstrichtung, im gesamten Baubereich auch Pultdach in gleicher Dachneigung zugelassen, wenn der Pultfirst über seine gesamte Länge an der Wand eines zweigeschossigen Balkonges anliegt. Pultdächer an traufseitigen Wänden zweigeschossiger Gebäude sind mit einem Höhenversatz von nicht weniger als 0,75 m anzusetzen.  
 Bei eingeschossigen Gebäudeteilen ist eine der beiden Satteldachhälften ungerichtet an giebel- und traufseitiger Wand des zweigeschossigen Gebäudes mit Höhenversatz von nicht weniger als 0,75 m anzusetzen oder aus der des zweigeschossigen ohne Höhenversatz abzuschleppen. Die Abschleppung von Dächern hat immer durch Weiterführung der Dachfläche an Ortsgang und Traufe zu erfolgen.  
 Für jedes Gebäude ist eine einheitliche Dachneigung zu wählen. Bei Grenzbebauung ist jeweils mindestens eine Wand und eine der beiden Satteldachhälften in gleicher Ebene zum Nachbargebäude fortzuführen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sowie Trauf- und Ortsgangsbildung sind bei Grenzbebauung einheitlich zu gestalten.

- 7. Private Verkehrsfläche**
  - Fläche für Garage  
 Fläche für Tiefgarage  
 Tiefgaragenrampe  
 Garagen dürfen nur auf der hierfür bezeichneten Fläche sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unter Beachtung der gemäß 7.f) festgesetzten Zufahrtswegen 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. Doppelstallgaragen sind zulässig.
  - Fläche für Stellplätze  
 Stellplätze dürfen nur auf der hierfür bezeichneten Fläche sowie auf Flächen für Garagen errichtet werden.  
 Je abgeschlossene Wohninheit sind mindestens 1 Garagenplatz, je 35 m<sup>2</sup> gewerbliche Nutzfläche mindestens eine Garagen- oder Stellplatzfläche im Bauvertrag nachzuweisen.
  - Garagentore müssen mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein. Bei mehr als 7,50 m Abstand dürfen die Zufahrtstreifen an der Straßenbegrenzungslinie nicht mehr als 3 m betragen. Eine trapezförmige Ausweitung und Zusammenfassung mit dem Eingangsbereich ist zulässig.
  - Die Garagenfläche ist auf die zulässige Geschöfliche auch dann nicht anzurechnen, wenn sie im Erdgeschoss des Hauptgebäudes liegt.
  - uneingefriedete private Verkehrsfläche (befestigt als Fahr- oder Gehfläche bzw. als Biergarten)  
 Uneingefriedete Garagenzufahrten und Hauszufänge sind mit trocken verlegten grauen Pflaster zu befestigen. Bei Doppelzufahrten an Grundstücksgrenzen ist beidseitig gleiches Material zu verwenden.
  - offener Durchgang
- 8. Grünordnung**
  - schützenswerter Baum zu erhalten  
 Die zu erhaltenden Bäumen sind während der Baumaßnahmen wie folgt zu schützen:  
 - Schutz durch "Wurzelverband" bei Abgräbungen  
 - Schutz der Wurzelbereiche vor Verwundung durch Befahren mit Baufahrzeugen, Lagerung von Baumaterial usw.  
 - vorschriftsmäßiger Stammschutz  
 - Schutz vor Verschmutzung aller Art wie Öl, Zement, Salze, Säuren usw. im Wurzelbereich  
 - Schutz des Wurzelhalses vor Auffüllungen.
  - uneingefriedete private Gartenfläche  
 Die uneingefriedete private Gartenfläche ist als Rasen anzulegen und nach Maßgabe der Festsetzung 8.c) mit Bäumen zu bepflanzen.

9) Die Baugrundstücke sind, soweit nicht uneingefriedete Grundstücksflächen festgesetzt sind, entlang der Straßenbegrenzungslinie und des Friedhofgeländes 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.f) und 8.b) festgesetzte uneingefriedete Grundstücksfläche kann, soweit ihre Anordnung in den Grundzügen beachtet wird, den jeweiligen Garagenzufahrten und Hauseingängen angepaßt, in ihrer Abgrenzung verändert werden.  
 Als Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind nur senkrechte, senkrechte Filialtoren- oder Staketentore, an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen auch hinterpflanzte Maschenritzläufe zulässig. Bei Holzläufen sind gliedernde Elemente aus verputzten Mauerwerk sowie werksteinmäßig bearbeiteten Sichtsteinen zu zulassen.  
 6. Öffentliche Verkehrsfläche  
 a) Fahrbahn  
 gemischt genutzte Fläche  
 Parkbuch  
 Gehweg, Geh- und Radweg  
 Straßenbegleitgrün  
 Das Straßenbegleitgrün ist als Rasenfläche anzulegen und nach Maßgabe der Festsetzung 8.d) mit Bäumen zu bepflanzen.  
 b) befahrbarer Wohnweg im Sinne der RST-E ohne Trennung von Geh- und Fahrbahn (als Ortsstraße gemäß Art. 46 BayStrWG gewidmet)  
 Die Asphaltdecke ist durch Natursteinpflaster bandartig quer zur Fahr-/Aufsicht und an platzartigen Ausweitungen und Parkbuchten zu gliedern sowie durch Großsteinpflaster an den Rändern niveaugleich abzugrenzen. Die Asphaltfläche darf insgesamt nicht mehr als 40 % der befestigten Verkehrsfläche betragen.  
 c) selbständig geführter Geh- und Radweg (befestigt in einer Mindestbreite von 2,25 m im Sinne der RST-E (als beschränkt öffentlicher Weg gemäß Art. 53 Ziff. 2 BayStrWG gewidmet)  
 Die Asphaltdecke ist durch Großsteinpflaster an den Rändern niveaugleich abzugrenzen.  
 d) Straßenbegrenzungslinie  
 Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in Metern, z.B. 35 m x 15 m  
 Die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke sind von Baulinien, Anpflanzungen und Ablagerungen über 1,00 m Höhe, gemessen an angrenzender Fahrbahnrand, freizuhalten. Ausgenommen sind einzeln stehende, hochstammige Bäume mit einem Astansatz von mindestens 2,50 m Höhe.

- 9. Immissionsschutz**  
 Aufgrund der Lage des Baugelands in der Lärmschutzzone C<sub>1</sub> des Militärflugplatzes Fürstenfeldbruck müssen Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, ein bewertetes Gesamtschalldämmmaß von mindestens 40 dB aufweisen. Fenster müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 4 entsprechen.
- 10. Versorgungsanlage**  
 Trafostation  
 Für Trafostationen gelten sinngemäß die unter Festsetzung 5. aufgeführten Gestaltungsvorschriften.
- 11. Vermaßung**  
 Maßzahl in Metern; z.B. 12,5  
 Zwischenmaße, die allein auf die Breite vorgeschlagener Baugrundstücke bezogen sind, gelten als unverbindliche Hinweise.  
 Kurvenradius in Metern; z.B. 9 m
- B. HINWEISE**
  - Flurstücksnummer; z.B. 101
  - bestehende Grundstücksgrenze
  - aufzunehmende Grundstücksgrenze
  - vorgeschlagene Grundstücksgrenze
  - bestehendes Hauptgebäude
  - bestehendes Nebengebäude
  - Sichtschutzmauer
  - Grenze des Landschaftsschutzgebietes; Änderung geplant

3) Die eingefriedeten Teile der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh-, Fahr- oder 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 m<sup>2</sup> der nicht befestigten Gartenfläche ein großkröniger 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 Gehweg- bzw. Gehländeoberkante mit Laubgehölzen zu hinterpflanzen.  
 Die in der Planzeichnung festgesetzten zu pflanzenden Bäume sind in ihrer Lage grundsätzlich bindend. Geringfügige Abweichungen sind insbesondere 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 Säulenform.  
 - 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 entsprechend Festsetzung 8.c).  
 e) Orterandeingrün, in einer Breite von mindestens 2 m, mit heimischen Laubgehölzen dicht zu bepflanzen  
 Für Art, Größe und Pflanzdichte der Pflanzungen gelten die folgenden Festsetzungen:  
 - zulässige Arten  
 Heimische bodenständige Gehölze mit einem maximal 20 %igen Anteil von Ziergehölzen.  
 - Pflanzgröße  
 Mindestens 100 bis 125 cm, 2 mal verpflanzt.  
 - Pflanzdichte  
 Mindestens ein Gehölz pro Quadratmeter.  
 f) In den Bauanlagen sind die nach diesem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen in einem Freiflächen-Gestaltungsplan nachzuweisen und bis zur Bekanntgabe der Fertigstellung der Gebäude durchzuführen.  
 Die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten.

- Verfahrenshinweise**
  - Der Gemeinderat ... hat in der Sitzung vom ... die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbescheid wurde am ... ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BBAuG).  
 Emmering, den ... (Bürgermeister)
  - Der Entwurf des Bebauungsplans wurde gemäß § 2a Abs. 2 BBAuG vom ... bis ... ortsüblich durch Auslage, ... mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Aushängung und Erörterung im Rathaus, ... öffentlich dargelegt.  
 Emmering, den ... (Bürgermeister)
  - Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BBAuG vom ... bis ... im Rathaus, ... öffentlich ausgelegt.  
 Emmering, den ... (Bürgermeister)
  - Die Gemeinde ... hat mit Beschluß des Gemeinderats vom ... den Bebauungsplan gemäß § 10 BBAuG als Satzung beschlossen.  
 Emmering, den ... (Bürgermeister)
  - Die Gemeinde ... hat den Bebauungsplan am ... gemäß § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BBAuG i.V.m. § 2 Abs. 2 der ZustBaUG dem Landratsamt ... angezeigt. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom ... 26.10.1988 mitgeteilt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird / innerhalb von drei Monaten nach Eingang der Anzeige eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht (§ 11 Abs. 3 Satz 1).
  - Fürstenfeldbruck, den ... (jur. Staatsanwalt)
  25. NOV. 1988  
 Anhang ... angezeigt. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 4 BBAuG in Kraft getreten. Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BBAuG und des § 215 Abs. 1 BBAuG wurde hingewiesen.  
 Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Gemeinde während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.  
 Emmering, den ... (Bürgermeister)

