

GEMEINDE EMMERING

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 618 für das

"Mischgebiet zwischen Lindacher und Maisacher Weg - 1. Änderung"

in der Fassung vom 8. 5. 2001

umfassend die Grundstücke Fl.Nr. 258/4, 293/4 und /5, 293/7,

294/2, 296/8, 296/9, 298/1, /2 und /4

sowie Teilflächen aus Fl.Nr. 267 und 301/1,

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

Fassungsdaten:

15. 11. 1999

30. 1. 2001

8. 5. 2001

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Emmering verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, deren Neufassung am 1. 3. 1993 öffentlich bekannt gemacht wurde. Die vorliegende 1. Änderung des seit dem 4. 9. 1984 rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Mischgebiet zwischen Lindacher und Maisacher Weg“ übernimmt unverändert alle aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Festsetzungen des alten Plans. Anlaß für die Neufassung des Bebauungsplan war der Wunsch nach Gliederung des Mischgebiets in Teilflächen mit reiner Wohnnutzung und Teilflächen ausschließlich gewerblich genutzter Gebäude.

Die bisherige prozentuale Aufteilung der Geschosflächenanteile für Wohnen und Gewerbe mußte auch deswegen aufgegeben werden, weil hierfür keine Rechtsgrundlage besteht.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit der Baugebiete

Das Planungsgebiet liegt am Nordrand der Gemeinde. Südlich angrenzend befindet sich das Baugebiet „Nordwest“ mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets. Das Baugebiet wird über den Lindacher und den Maisacher Weg erschlossen. Es ist bereits überwiegend bebaut. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfaßt knapp 13 000 m². Das Gelände ist nahezu eben. Der Untergrund besteht überwiegend aus Kies. Der erhaltenswerte Baumbestand ist im Bebauungsplan gekennzeichnet. Sein Schutz wird durch die gemeindliche Baumschutzverordnung gewährleistet.

3. Planungsziele

Die Neufassung des Bebauungsplans enthält den gegenwärtig vorhandenen Baumbestand und die wichtigsten Grünelemente. Die Festsetzungen werden weitgehend aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan übernommen. Neu gefaßt wurde das festgesetzte Nutzungsmaß. Anstelle einer einheitlichen GRZ und GFZ von 0,35 bzw. 0,45 wurden absolute Werte gesetzt, die der bisher gültigen Nutzungsziffer je bisherigem Buchgrundstück entsprechen, auf den Fl.Nrn. 296/8 und /9 bzw. 298/2 und /4 aber je Teilfläche zu unterschiedlichen Nutzungsziffern führen.

Aufgrund der in Aufstellung befindlichen Fortschreibung „Regionales Versorgungskonzept - Einzelhandel“ des Regionalplans München werden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment als unzulässig festgesetzt.

Aus dem 12 946 m² großen Planungsgebiet werden 11 230 m² als Mischgebiet und 1 716 m² als öffentliche Verkehrsfläche und Versorgungsfläche festgesetzt. Das Mischgebiet gliedert sich in eine Teilfläche von 8 241 m² (4 401 m² Geschoßfläche), auf der allein gewerbliche Nutzung und 2 989 m² (mit 652 m² Geschoßfläche), auf der allein Wohnnutzung zulässig ist.

Emmering, 8. 5. 2001


.....
(1. Bürgermeister)