

Planzeichnung: GEMEINDE EMMERING  
Bebauungsplan Nr. 625a für das Gebiet  
LUDWIG-WEISS-STRASSE - TEIL OST  
umfassend Teilflächen aus den Fl.Nrn.  
310 bis 317, Gemarkung Emmering

Entwurfsverfasser: Frank Müller-Diesing  
Dipl.-Ing.  
Regierungsbaumeister  
Büro für  
Ortsentwicklungs-  
und Bauplanung  
Listennr. 23  
8031 Seefeld-Hechendorf  
Telefon 08152/70533

erfertigt am: 26. 3. 1985  
geändert am: 30. 4. 1985  
geändert am: 1. 10. 1985  
mit verkleinertem Geltungsbereich  
geändert am: 30. 9. 1986  
geändert am: 1. 12. 1987  
geändert am: 29. 3. 1988  
geändert am: 31. 5. 1988

Die Gemeinde  
EMMERING  
erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der  
Fassung der Bekanntmachung vom 8. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253), Art. 23 der  
Genehmigung für den Freistaat Bayern - GG - (BayS 2020-1-1), genehmigt  
durch Gesetz vom 21. 11. 1985 (GBl. S. 677), Art. 91 der Bayerischen  
Baunormung - BayBO - (BayS 2132-1-1) und der Verordnung über die bauliche  
Gestaltung der Grundstücke - BauVO - in der Fassung der Bekanntmachung  
vom 15. 9. 1977 (GBl. I S. 1763), zuletzt geändert durch Verordnung vom  
19. 12. 1986 (GBl. I S. 2665), diesen Bebauungsplan als

- A. FESTSETZUNGEN
- Geltungsbereich  
a) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
b) Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs alle bisherigen rechtsverpflichtenden Bebauungspläne.
  - Art der baulichen Nutzung  
a) Das mit WA bezeichnete Bauland ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.  
Ausnahmen i.S.d. § 4 Abs. 3 BauVO sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.  
b) Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauVO sind, soweit nicht durch Festsetzung 5.e) bis g) eingeschränkt, allgemein zulässig.
  - Maß der baulichen Nutzung  
a) Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze; z.B. 2  
b) höchstzulässige Geschosshöhe in Quadratmetern innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche; z.B. 200  
Abweichungen von den festgesetzten höchstzulässigen Geschosshöhen sind insbesondere bei geänderter Grundstücksaufteilung grundsätzlich zulässig, wenn die Summe der Einzelfestsetzungen innerhalb eines zusammenhängenden Bauganzgefüges durch entsprechenden Ausgleich eingehalten wird.  
Für Dachräume, die keine Vollgeschosse sind, ist mindestens ein Drittel der Fläche des Dachgeschosses anzurechnen, wenn sich durch konkrete Planen nicht ein größerer anzurechnender Anteil ergibt. Für Dachräume, die Vollgeschosse sind, ist die gesamte Geschosshöhe anzurechnen.  
c) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung - höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse  
Die Baugenehmigungsbehörde kann in Einvernehmen mit der Gemeinde Abweichungen bis zu 1,50 m als Ausnahme zulassen, soweit hierdurch die Abstandsflächen nach Art. 6 Bayerische Bauordnung nicht unterschritten werden.
  - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche  
a) Für das gesamte Baugelände ist die offene Bauweise festgesetzt. Soweit es das jeweilige Baugrenzgefüge zulässt, ist Einzel- und Doppelhausbau gleichermäßen zulässig.

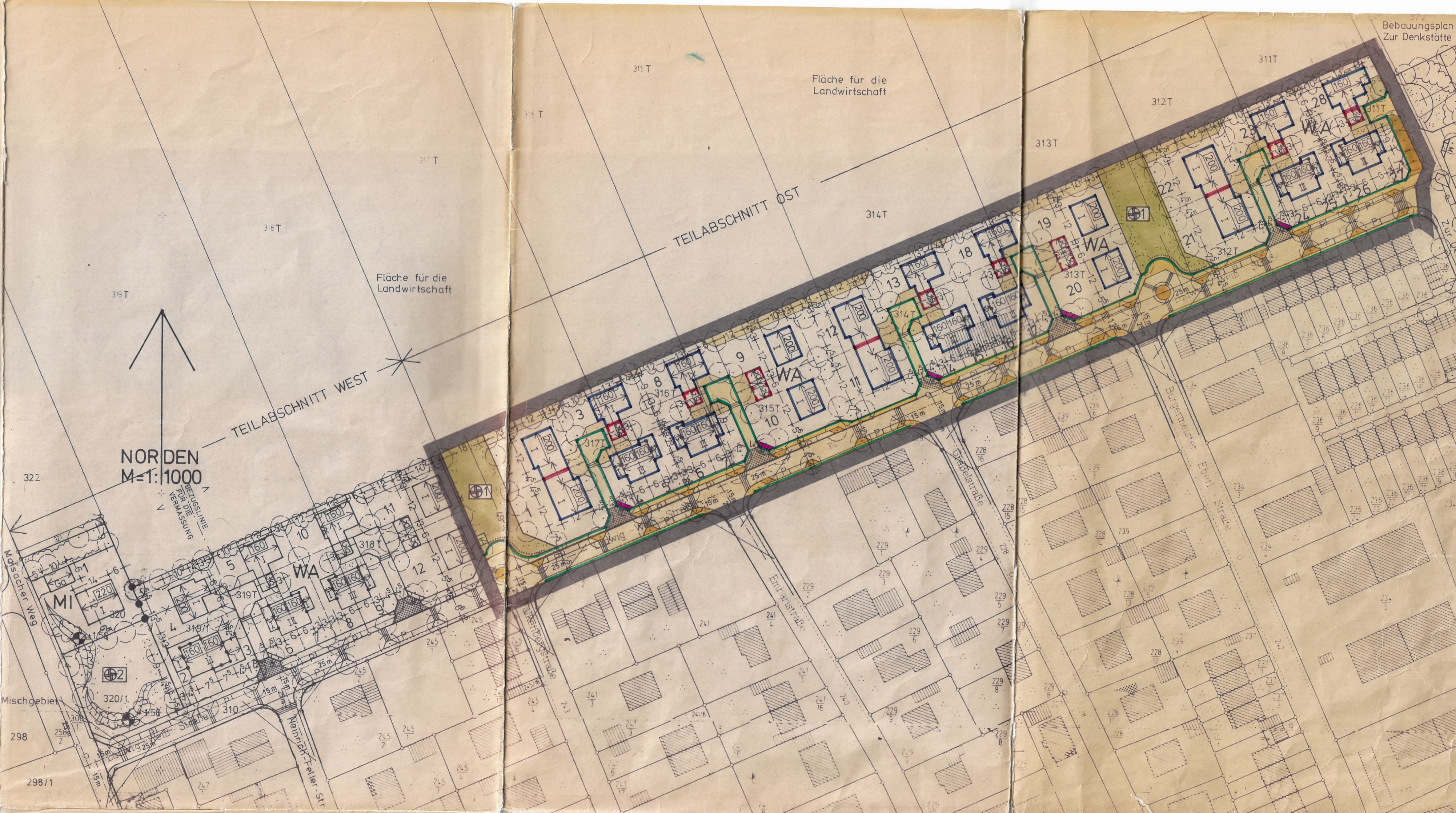
- b) **Baulinie**  
Entlang der Baulinie ist Grenzbebauung zulässig.
- Baugrenze**  
Die Baugenehmigungsbehörde kann in Einvernehmen mit der Gemeinde Abweichungen von der Baulinie und Überschreitungen der Baugrenze bis zu 1,50 m als Ausnahme zulassen, soweit hierdurch die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO nicht unterschritten werden. Die Zulässigkeit vorvertraglicher Bauteile und untergeordneter Vorbauten gem. Art. 6 Abs. 3 Satz 7 BayBO bleibt hiervon unberührt.
5. Bauliche Gestaltung
- Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens, gemessen von der Oberkante des nächstgelegenen Wohn- bzw. Gehwegs, darf 0,30 m nicht überschreiten.  
Lichtgräben und Abgräben an Gebäuden sind nur in eingetragenen Baugärten mit einer Breite von höchstens 3 m je Grundstück zulässig. Die Zulässigkeit von Kellerabstürzen bleibt hiervon unberührt. Abstürzen von Balkonen und Loggien müssen gegenüber Dachflächen und seitlichen Grenzen (bei Kammbebauung) einen Mindestabstand von 0,75 m haben.
  - Für Hauptgebäude und Garagen sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 33 bis 48° zulässig. Für eingeschossige Neubauten ist neben dem Satteldach auch das Pultdach mit gleicher Dachneigung zugelassen, wenn der Pultfirst in seiner Länge an der Wand nicht höher als 0,75 m unter der Traufkante des Ortsgangs eines zweigeschossigen Baukörpers anliegt.  
Die Traufnenfluchten aneinander gebauter Gebäudeteile mit unterschiedlichen Traufhöhen müssen zueinander um mindestens 1,50 m versetzt sein. Satteldächer eingeschossiger Neubauten, deren Trauflinien über die Fläche des zweigeschossigen Gebäudeteils hinausragen, sind unzulässig an giebel- und traufseitiger Wand anzusetzen. Sie dürfen nicht höher als 0,75 m unter der Traufhöhe des zweigeschossigen Gebäudes angesetzt werden, wenn sie nicht unmittelbar aus der Dachfläche des zweigeschossigen Gebäudes abgeleitet werden.  
Für jede zusammenhängende Gebäudegruppe ist eine einheitliche Dachneigung zu wählen. Bei Grenzbebauung ist jeweils mindestens eine Wand und eine der beiden Satteldachflächen in gleicher Ebene zum Nachbargebäude fortzuführen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sowie Trauf- und Ortsgangausbildung sind bei Grenzbebauung einheitlich zu gestalten.
- ← vorgeschriebene Hauptfirstrichtung
- Dachüberstände von Wänden und offenen Stützkonstruktionen sind mit höchstens 0,50 m Breite in ortsbildlicher Hinsicht auszuführen. Für die Bedachung sind ziegelartige Dachplatten zu verwenden. Vordächer und Erker können auch mit Kupfer oder dunkel gestrichenem Zinkblech gedeckt werden.  
Kniestocke über dem zweiten Vollgeschos sind nur in einer konstruktiven Höhe von 0,30 m über Geschosse geschlossen. Ortsgänge sind in Liegende Dachflächenfenster sind nur mit einer lichten Glasfläche von höchstens 0,40 m<sup>2</sup> je Fenster zulässig.

- Dachgauben sind ab 38° Dachneigung und bis zu einer Breite von 1,50 m, Zweuchtigebel bis zu einer Breite von 3,00 m zulässig. Dachneigung und Bedachung sowie Trauf- und Ortsgangausbildung sind dem Hauptdach anzugleichen. Der seitliche Abstand zwischen Dachfenstern (Zweuchtigebel, Gaube und Dachflächenfenster) muß zueinander und zum Ortsgang hin mindestens 1,50 m betragen. Doppelgauben ohne Zwischenraum sind hiervon ausgenommen. Dachneigebänke sind unzulässig. Die Firsthöhe von Quer- und Anbauten sowie von stehenden Gauben muß mindestens 0,75 m unter dem First des Hauptkörpers liegen. Traufen von rechtsbündig einlaufenden Querbauten müssen in gleicher Höhe weitergeführt werden.
- Als Wandmaterial der Hauptgebäude und Garagen ist nur heller Verputz und/oder senkrechte Holzverkleidung zugelassen. Ortsgänge, Ortsgänge in den Fassaden, wie Garagentore, Ballone- und Außentreppeverkleidungen, Pergolen etc. sind mit farbloch bis mittelbraun lasiertem oder in lakierten Holz auszuführen. Die Verwendung von Holzputz, Holzverkleidungen, metallenen oder zementgebundenen Fassadenbauteilen sowie von Kunststoffplatten und Glasbausteinen ist unzulässig.  
Dachrinnen, Abflüsse und sonstige Verkleidungen sind in Kupfer oder dunkel gestrichenem Zinkblech auszuführen. Ungezeichnetes Aluminium und ähnlich wirkende Kunststoffe sind unzulässig.
  - Glasflächen sind bei mehr als 0,80 m<sup>2</sup> Größe durch Sprossen, Stöcke und Profile zu gliedern. Ausgenutete sind gartenseitig einseitig angeordnet. Verputzungen ohne Brüstungen. Glasflächen sind als liegende Rechtecke unzulässig. Fenster und Außentüren sowie Klapp- und Schiebeläden sind aus farbloch bis mittelbraun lasiertem oder lakiertem Holz auszuführen.
  - Werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche neben dem 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 betragen. Sie sind in Holzbauteile mit ziegelgedecktem Pult- oder Satteldach auszuführen.
  - Für das Abstellen von nicht betriebsbereiten Fahrzeugen aller Art sowie oberirdischen Lagerbehältern für flüssige oder gasförmige Stoffe ist im Freien nicht unzulässig. Wohnanlagen dürfen nur so abgestellt werden, daß sie von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche aus gegen Einblick geschützt sind.  
Stellplätze für jeweilige Müllbehälter sind zu überdecken und gegen Einblick zu schützen. Mülltonnenbehälter dürfen nur mit verputzten oder glatten Außenflächen und mit hellen Farben gestrichen errichtet werden.  
Standplatz für Müllammelbehälter der von Wohnweg erschlossenen Grundstücke; beidseitig mit Sträuchern zu bepflanzen
  - Schalt-, Verteiler- und Grundstücksanmelder der Versorgungsunternehmen, die der Versorgung der privaten Grundstücke dienen, sind auf diesen Grundstücken unterzubringen.
  - Die Baugrundstücke sind, soweit nicht uneingetragene Grundstücke festgesetzt sind, entlang der Straßengrenzlinie und der öffentlichen Grünfläche in einer Höhe von höchstens 1,30 m einzufrieden. Für die Abgrenzung der Baugärten zur uneingetragenen Gartenfläche gilt entsprechendes.  
Einfriedigungen an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auf die gleiche Höhe begrenzt.

- Die in der Planzeichnung gemäß Festsetzung 7.e) und 8.b) festgesetzte uneingetragene Grundstücksfläche kann, soweit ihre Anordnung in den Grundrissen beachtet wird, den jeweiligen Garagenzufahrten und Hauszugängen angepaßt, in ihrer Abgrenzung verändert werden.
- Als Einfriedigungen sind nur sokkellose, senkrechte Holzlaten- oder Staketenzäune, an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen auch höhenförmige Maschendrahtzäune zulässig. Bei Holzlaten sind gleiche Elemente aus verputzten Mauerwerk sowie weckstufendruck bearbeiteten Sichtbrettern zugelassen. Gartenseitig sind bei Grenzbebauung anstelle von Zäunen Sichtschuttmauern aus Beton oder Holzlaten in einer Höhe von höchstens 2 m und einer Breite von höchstens 3 m zulässig.
6. Öffentliche Verkehrsfläche
- Fahrbahn, gegliedert durch mehrzeiliges Großsteinpflaster  
Parkstreifen, gegliedert durch Großsteinpflaster  
befahrbarer Wohnweg als geteilt genutzte Fläche (Fahr- und Fußgängerverkehr)  
Die Asphaltdecke ist durch Großsteinpflaster an den Rändern niveaugleich abzugrenzen. Die Einfriedigungsbereiche sind mit Kleinpflaster zu befestigen.
  - Gehweg  
Straßenbegleitgrün  
Das Straßenbegleitgrün ist als Rasenfläche anzulegen, nach Maßgabe der Festsetzung 8.d) mit Bäumen zu bepflanzen und in 6 cm zur befestigten Fläche erhöhten, einseitigen Großsteinpflaster einzufassen.
  - Straßenbegrenzungslinie  
Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in Metern; z.B. 25 m x 15 m  
Die im Plan eingezeichneten Sichtdreiecke sind von Baulichkeiten, Anpflanzungen und Abhängungen über 1,00 m Höhe, gemessen an angrenzenden Fahrbahnrand, freizuhalten. Ausgenommen sind einzeln stehende, hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von mindestens 2,50 m Höhe.
7. Garagen
- Fläche für Garage  
Garagen dürfen nur auf den hierfür bezeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche 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.
  - Auf Grundstücken, die mit bis zu 160 m<sup>2</sup> Geschosshöhe bebaut sind, sind mindestens ein Garagenplatz und mit mehr als 160 m<sup>2</sup> Geschosshöhe zwei Garagenplätze, jedoch mindestens einem je selbstständige Wohnanlage, im Bauvertrag nachzuweisen. Auf Grundstücken, die mit 2 und mehr Wohnungen bebaut sind, ist für alle Wohnungen über 100 m<sup>2</sup> Geschosshöhe zusätzlich ein offener Stellplatz im Bauvertrag nachzuweisen.  
Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche müssen mit ihrer Einfahrtsseite mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein.
  - Die gemäß Festsetzung 7.b) nachzuweisenden Garagen dürfen nicht als Tiefgaragen oder Doppelparker ausgeführt werden. Garagen im Erdgeschos von Wohngebäuden bleiben bei der Ermittlung der Geschosshöhe unberücksichtigt.
  - uneingetragene Garagenzufahrt und Hauszugang  
uneingetragene Garagenzufahrten und Hauszugänge sind mit trocken verlegtem grauem Pflaster zu befestigen. Bei Doppelparkern an Grundstücksgrenzen ist beidseitig gleiches Material zu verwenden.
8. Ordnung
- Öffentliche Grünfläche  
Spielfläche, auszubauen gemäß DIN 18 034 für 3 bis 6jährige  
Die Flächenanordnung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 21. 6. 1976 über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen\* ist zu beachten (DMBl. Nr. 7/8 vom 27. 8. 1976)  
Spielfläche, auszubauen gemäß DIN 18 034 für 6 bis 12jährige  
Die öffentliche Grünfläche ist, soweit die Ausstattung nach DIN 18 034 nicht anders erfordert, als Rasenfläche oder Wiese anzulegen und in parkartiger Weise mit Bäumen und Sträuchern der unter Festsetzung 8.d) und e) genannten Art und Größe zu bepflanzen.
  - uneingetragene Gartenfläche  
Die uneingetragene Gartenfläche ist als Rasen anzulegen und nach Maßgabe der Festsetzung 8.d) und e) mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.  
Die eingetragene 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 vier Bäume zu pflanzen, das auf je angelegte 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 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 Einfriedigungen sind durchgehend in einer Höhe von nicht mehr als 1,60 m mit Gehölzen zu hinterpflanzen.  
großkröniger Baum zu pflanzen.  
Die in der Planzeichnung festgesetzten zu pflanzenden Bäume sind in ihrer Lage grundsätzlich bindend. Gärtnergärtige Abzeichnungen sind insbesondere als Folge einer abgewinkelten Abgrenzung zwischen befestigten und unbefestigten Flächen zulässig.
- zulässige Arten:  
Heimische Laubbäume, nicht jedoch rüchertlich 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, Bauböhe 350 bis 500 cm.
- Pflanzdichte:  
Entsprechend Planzeichnung, in den eingetragenen Baugärten entsprechend Festsetzung 8.c).

- e) Randeingrünung, in einer Mindestbreite von 2 m mit heimischen Laubgehölzen dicht zu bepflanzen
- zulässige Arten:  
heimische bodenständige Gehölze mit einem max. 20%igen Anteil von Ziergehölzen.
- Pflanzgröße:  
Mindestens 100 bis 125 cm, 2 mal verpflanzt.
- Pflanzdichte:  
Mindestens ein Gehölz pro Quadratmeter.
- f) Die nach diesem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen, Oberflächenbefestigungen und Einfriedigungen sind in einem Proflichengestaltungsplan mit dem Bauvertrag nachzuweisen und bis zur Bekanntgabe der Fertigstellung der Gebäude auszuführen.  
Die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten.
9. Versorgungsanlage  
Grundstück für Trafostation (Östliche Teilfläche)  
Für Trafostationen gelten sinngemäß die unter Festsetzung 5. aufgeführten Gestaltungsvorschriften.
10. Vornahme  
Maßzahl in Metern; z.B. 12  
Zwischenräume, die allein auf die Breite vorgeschlagener Baugrundstücke bezogen sind, gelten als unvermeidliche Einreize.

- B. HINWEISE
- Flurstücknummer; z.B. 311 Teilfläche
  - bestehende Grundstücksgränze
  - auflässende Grundstücksgränze
  - vorgeschlagene Grundstücksgränze
  - Numerierung der vorgeschlagenen Baugrundstücke; z.B. 1
  - bestehendes Hauptgebäude
  - bestehendes Nebengebäude
  - Fläche mit Kleinsteinpflaster-Belag
- Aufgrund der Lage des Baugeländes in der Lärmschutzzone C, des Militärflugplatzes Fürstenfeldbruck müssen die Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, ein bewertetes Gesamtschallschirmmaß von mindestens 40 dB aufweisen. Fenster müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 4 entsprechen.
- Emmering, den 31.05.1988 Seefeld, den 30.09.1988  
Gemeinde Emmering  
H. Müller-Diesing  
(1. Bürgermeister) (Entwurfverfasser)



Verfahrenshinweise

- Der Gemeinderat ... hat in der Sitzung vom ... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ... öffentlich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB vom ... mit gleichzeitiger Bestätigung der Ausarbeitung im ... öffentlich ausgelegt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ... im Rathaus, L. Str., 22 öffentlich ausgestellt.
- Die Gemeinde ... hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ... den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
- Die Gemeinde ... hat den Bebauungsplan am ... gemäß § 11 Abs. 1, § 2 Abs. 2 der Bauordnung des Landes Bayern (BayBO) genehmigt. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom ... mitgeteilt, dass eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird / ... (§ 11 Abs. 3 BauGB).
- Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am ... öffentlich durch Niederlegung in der Gemeindeverwaltung und Hinweis durch Anschlag an den Gemeindefelddruck ... den ... I.A. ... (Bürgermeister)

Emmering, den ... (Bürgermeister)

