

G e m e i n d e E m m e r i n g

Landkreis Fürstentfeldbruck

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

Nr. 1204

als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

„Brucker Straße / Tonwerkstraße“

Begründung

Planverfasser

Architekten

Bis 30.06.2011

werkraum architekten + stadtplaner

Manfred Schrödl - Architekt

Andreas Stammberger - Architekt

Thomas Wild - Architekt + Stadtplaner

Jutta Heinkelmann - Architektin + Stadtplanerin

Barbara Stammberger - Architektin

Leonhardplatz 2

82256 Fürstentfeldbruck

Ab 01.07.2011

Heinkelmann Wild Architekten und Stadtplaner

Jutta Heinkelmann Thomas Wild

Ferdinand-Feldigl-Straße 26

82256 Fürstentfeldbruck

Landschaftsarchitekt

Büro Freiraum

Johann Berger

Landschaftsarchitekt BDLA

Oberer Graben 3a

85354 Freising

Datum

Vorentwurf vom 26.01.2011

Entwurf vom 22.03.2011

Planfassung vom 13.09.2011

Gemeinde Emmering

Bebauungsplan Nr. 1204

Inhaltsverzeichnis Begründung

1.	Rahmenbedingungen der Planung	3
1.1	Geltungsbereich	3
1.2	Lage und Beschaffenheit der Umgebung und des Planungsgebietes	3
1.2.1	Großräumliche Lage und Funktion von Emmering	3
1.2.2	Infrastruktur der Gemeinde Emmering	3
1.2.3	Naturräumliche Grundlagen	3
1.2.4	Planungsgebiet	4
1.3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
1.3.1	Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan	4
1.3.2	Bebauungspläne	5
1.3.3	Lärmschutzzonen	5
1.3.4	Bauschutzbereich	5
1.3.5	Sonstiges	6
2.	Anlass, Ziel und Inhalte der Planung	6
2.1	Anlass der Planung	6
2.2	Ziel und Inhalte der Planung	6
2.2.1	Abgrenzung nach Art der baulichen Nutzung	6
2.2.2	Art der baulichen Nutzung (Baugebietskategorie)	6
2.2.3	Maß der baulichen Nutzung	7
2.2.4	Überbaubare Grundstücksflächen	8
2.2.5	Bauliche Gestaltung	8
2.2.6	Verkehrsflächen / fließender Verkehr	9
2.2.7	Mobilfunkanlagen	9
2.2.8	Garagen und Stellplätze	9
2.2.9	Nebenanlagen	9
2.2.10	Einfriedungen und Spaliere	9
2.2.11	Grünordnung	10
2.2.12	Immissionsschutz - Verkehrslärm	10
3.	Flächenbilanz: Neue Planung in Zahlen	10
3.1	Geltungsbereich	10
3.2	Maß der baulichen Nutzung	10
4.	Realisierung – Auswirkung der Planung	11
4.1	Auswirkungen auf infrastrukturelle Einrichtungen der Gemeinde	11
4.2	Auswirkungen auf Naturhaushalt, Landschaft und Umwelt	11
4.3	Bodenordnung / bodenordnende Maßnahmen	11
4.3	Zusammenfassung	11

1. Rahmenbedingungen der Planung

1.1 Geltungsbereich

Das Planungsgebiet befindet sich im Ortsteil Fett-Emmering zwischen Brucker Straße und Tonwerkstraße. Der Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 723 vom 17.04.1990 wird übernommen, jedoch ohne Tonwerkstraße, die in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 1137 ‚Leitenfeld / Schwabenberg‘ vom 04.12.2007 und ‚Tonwerkstraße, Kapellenweg, Gebrüder-Watt-Straße‘ vom 21.10.2008 liegt. Im Übrigen wird auf die Plandarstellung verwiesen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 15.358 m² bzw. ca. 1,54 ha und ist größtenteils bereits bebaut.

1.2 Lage und Beschaffenheit der Umgebung und des Planungsgebietes

1.2.1 Großräumliche Lage und Funktion der Gemeinde Emmering

Die Gemeinde Emmering (Landkreis Fürstenfeldbruck) befindet sich im Osten der großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck, Emmering hat ca. 6.200 Einwohner.

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006 (LEP) liegt die Gemeinde im Stadt- und Umlandbereich des Verdichtungsraumes München und in der überregionalen Entwicklungsachse München – Augsburg.

Im Regionalplan 14, München (RP) ist die Gemeinde Emmering als „Bereich, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt (gem. RP, Ziel B II 2.3)“ gekennzeichnet.

1.2.2 Infrastruktur der Gemeinde Emmering

Die soziale Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten, Kirche, Rathaus und Bürgerhaus sowie die Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs sind überwiegend zwischen den Ortsteilen nördlich und südlich der Amper angesiedelt. In der Gemeinde Emmering gibt es eine Grund- und Hauptschule. Weiterführende Schulen sind in Fürstenfeldbruck, Olching, Puchheim und Germering zu finden.

1.2.3 Naturräumliche Grundlagen

Naturraum

Das Gemeindegebiet liegt in den Ausläufern der eiszeitlichen Schotterebene im Übergang zum Tertiären Hügelland. Hier befindet es sich im Bereich einer nacheiszeitlich angelegten Flussterrasse der Amper, der sog. Unteren Fürstenfeldbrucker Terrasse.

Geologie und Böden

Es herrschen sandige, schwach schluffige Kiesablagerungen, die einen gut durchlässigen Grundwasserleiter darstellen, vor. Die Kiese werden von einer meist nur wenige Dezimeter mächtigen Auenlehm- und Bodenbildungsschicht überdeckt.

Kleinklima

Emmering liegt im Übergangsbereich zwischen dem feuchten atlantischen und dem trockenen kontinentalen Klima. Weitere wesentliche wetterbestimmende Faktoren sind die Alpen als mitteleuropäische und die Donau als regionale Wetterscheide. Aufgrund dieser Konstellation ist das Wetter relativ wechselhaft. Der Föhn bringt das ganze Jahr hindurch aus südlicher Richtung immer wieder warme und trockene Luftströmungen nach Emmering. Mai, Juni, Juli und August sind die regenreichsten Monate des Jahres.

Das Gebiet wird durch folgende Daten charakterisiert:

Mittlere Jahrestemperatur:	ca. +7,9°C
Mittlere jährliche Niederschlagssumme:	ca. 780 l / m ²

Vegetation

Der Planungsumgriff liegt bereits in einem Siedlungsgebiet. Die Vegetation ist daher anthropogen beeinflusst.

Bei einer natürlichen Entwicklung würde sich wohl ein Traubeneichen-Eschenwald / Eschen-Ulmen-Auewald und / oder ein Eichen-Hainbuchenwald einstellen.

1.2.4 Planungsgebiet

Lage und Erschließung

Das Planungsgebiet befindet sich im Südwesten des Ortsteils Fett-Emmering zwischen Brucker Straße und Tonwerkstraße. 50 m von der Westgrenze des Geltungsbereiches entfernt, beginnt das Stadtgebiet von Fürstenfeldbruck; ohne städtebauliche Zäsur wird die Siedlungsstruktur über die Gemeinde- bzw. Stadtgrenzen fortgesetzt. Die Nordgrenze ist durch die Brucker Straße, die Südost-Grenze durch die Tonwerkstraße definiert.

Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die Brucker Straße (Kreisstraße FFB 17).

Die Verkehrserschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr findet in Emmering über Busse statt. An der Brucker Straße unmittelbar am Geltungsbereich liegt eine Haltestelle der Buslinie 844.

Der S-Bahnhof Fürstenfeldbruck befindet sich in einer Entfernung von ca. 1,1 km von der westlichen Grenze des Umgriffs, es besteht eine direkte, kraftverkehrsfreie Fuß- und Radwegeverbindung über die Felder (Tulpenfeld) zum S-Bahnhof.

Baulicher Bestand

Der überwiegende Teil des nahezu ebenen Gebietes ist bereits bebaut, ein Teilbereich auf Flur-Nummer 1016 wird als Erwerbsgärtnerei genutzt und wird aufgegeben.

Grundwasser und Gewässer

Das Planungsgebiet befindet sich auf einer Höhe von ca. 515 m über NN.

Der Grundwasserstand liegt ca. 1,5 m unter OK Gelände. Damit stellt das hohe Grundwasser erhöhte Anforderungen an die Gründung und Abdichtung der Gebäude.

Das nächstgelegene Fließgewässer ist die Amper. Der südliche Amperarm befindet sich in einem Abstand zwischen 150 m und 250 m von der nördlichen Grenze des Planungsgebietes.

Vegetation

Das Planungsgebiet befindet sich in einer bestehenden Siedlung. Die Freiflächen werden gärtnerisch genutzt (Wohnumfeld). In den Gärten wachsen überwiegend Obstbäume und Ziergehölze. Vereinzelt finden sich Nadelgehölze und größere Bäume wie z.B. Birken und Hainbuchen.

Topographie

Das Planungsgebiet ist annähernd eben.

Immissionen

Auf das Planungsgebiet wirken derzeit folgende Immissionen ein: Verkehrsgeräusche aus Straßenverkehr (FFB 17).

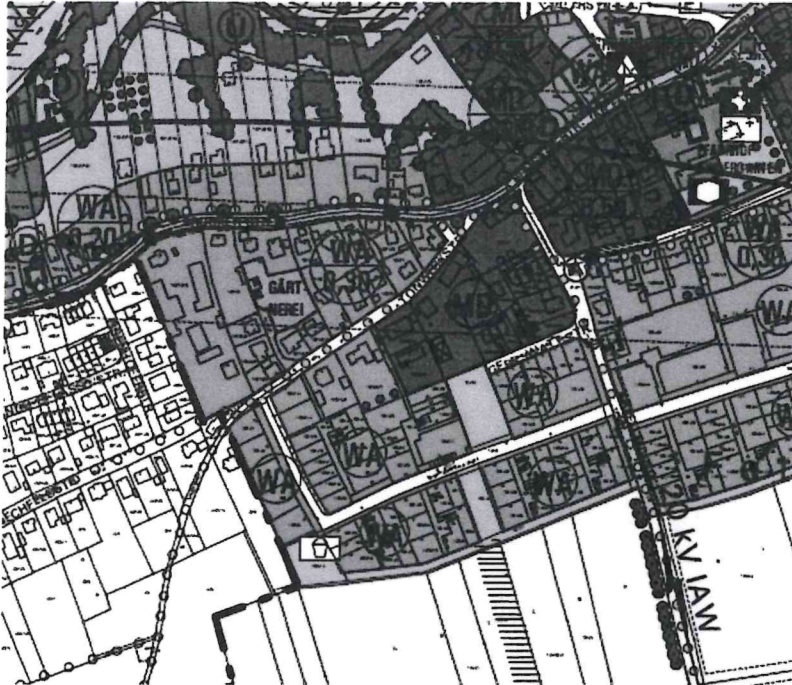
Altlasten

Im Planungsgebiet sind keine Altlastverdachtsflächen bekannt. Die Altlastenstandorterfassung im Landkreis Fürstenfeldbruck ist noch nicht durchgeführt worden.

1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.3.1 Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Emmering von 1988, i.d.F. der 7. Änderung, genehmigt am 17.12.2008, wird das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,30 und einer Teilfläche für eine Gärtnerei dargestellt.



Ausschnitt Flächennutzungsplan

1.3.2 Bebauungspläne

Bebauungsplan Nr. 723 ‚Brucker Straße / Tonwerkstraße‘

Der bestehende Bebauungsplan vom 17.04.1990 soll durch eine Neuaufstellung ersetzt werden. Am 26. Januar 2011 beschloss deshalb der Gemeinderat für das Planungsgebiet die Neuaufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung Nr. 1204 ‚Brucker Straße / Tonwerkstraße‘ nach § 2 (1) BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.

Gleichzeitig erging der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung von Bürgern und Behörden nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.

Auf die Möglichkeit gemäß § 13 (2) Satz 1 im beschleunigten Verfahren von der frühzeitigen Beteiligung von Bürgern und Behörden abzusehen, wird zugunsten des praxisbewährten Verfahrens mit zwei Auslegungen / Beteiligungen verzichtet.

Angrenzende Bebauungspläne

Folgende Bebauungspläne der Gemeinde Emmering befinden sich im Anschluss an das Planungsgebiet:

- Bebauungsplan Nr. 1137 ‚Leitenfeld / Schwabenberg‘ vom 04.12.2007
- Bebauungsplan ‚Tonwerkstraße, Kapellenweg, Gebrüder-Watt-Straße‘ vom 21.10.2008

1.3.3 Lärmschutzzonen

Das Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm sieht in der Umgebung von Flugplätzen die Festsetzung von Lärmschutzbereichen (Schutzzonen) vor. Das Plangebiet liegt südlich und damit außerhalb der Teilzone Ca der Lärmschutzzone C des militärischen Flugplatzes Fürstenfeldbruck.

1.3.4 Bauschutzbereich

Das Planungsgebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fürstenfeldbruck nach § 12 (3) 1a Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Die festgelegte Bauhöhenbeschränkung von max. 541,80 m üNN ist zu beachten (Gelände Bestand ca. 515 m üNN).

Das Aufstellen von Baukränen als „Errichtung anderer Luftfahrthindernisse“ i.S.v. § 15 (1) Satz 1 LuftVG i.V.m. §§ 12 LuftVG bedarf im Bereich des § 12 (3) 1a LuftVG bei Überschreitung der dort genannten Begrenzungen der besonderen Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung Süd, Militärische Luftfahrtbehörde (§ 15 (2) Satz 2 LuftVG).

1.3.5 Sonstiges

Weitere planungsrechtlich relevante Rahmenbedingungen sind derzeit nicht bekannt bzw. werden im Laufe des Verfahrens an dieser Stelle ergänzt.

2. Anlass, Ziel und Inhalte der Planung

2.1 Anlass der Planung

Seit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 723 vor über 20 Jahren ist die siedlungsstrukturelle Entwicklung der Gemeinde Emmering deutlich vorangeschritten. Insbesondere durch die mit dem südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 1137 ‚Leitenfeld / Schwabenberg‘ Ende 2007 bauleitplanerisch umgesetzte Ortserweiterung veränderte sich die städtebauliche Situation des Planungsgebietes erheblich.

Zum Zeitpunkt der Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 723 bildete die Bebauung an der Tonwerkstraße den südlichen Ortsrand. Es wurde eine zweigeschossige (II), teilweise jedoch nur eine eingeschossige Bauweise (I) bzw. eingeschossig und Dach (I+D) zugelassen. Auch das Maß der Nutzung wurde deshalb unterschiedlich festgesetzt, für den nördlichen Bereich eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 (Brucker Straße) und für den südlichen Bereich eine GFZ von 0,35 (Tonwerkstraße).

Die Fläche für eine Erwerbsgärtnerei ist mittlerweile nicht mehr erforderlich, die Fläche soll entsprechend der sie umschließenden Flächen ebenfalls einer Wohnnutzung zugeführt und deshalb als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

Mit der Neuerstellung und städtebaulichen Überprüfung des Bebauungsplanes Nr. 1204 wurden werkraum architekten + stadtplaner aus Fürstenfeldbruck beauftragt, für die Grünordnung einschließlich Aufnahme des Baumbestandes das Büro Freiraum aus Freising.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB, da die Flächen bereits überwiegend bebaut sind und die Grundfläche des Geltungsbereiches weniger als 20.000 m² beträgt. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird zu einem späteren Zeitpunkt angepasst.

2.2 Ziel und Inhalt der Planung

Ziel der Planung ist eine Anpassung des bisherigen Baurechts an die veränderten städteplanerischen Gegebenheiten sowie das Ermöglichen einer gewissen Nachverdichtung innerhalb bebauter Ortsteile. Orientierungsmaßstab dabei ist der Bebauungsplan Nr. 1137.

2.2.1 Abgrenzung nach Maß der baulichen Nutzung

Es erfolgt eine Abgrenzung hinsichtlich der zulässigen Wandhöhen oder der zulässigen Grundflächen innerhalb eines Bauraumes.

2.2.1.1 Abgrenzung nach Maß der baulichen Nutzung

Es erfolgt eine Abgrenzung hinsichtlich der zulässigen Wandhöhen oder der zulässigen Grundflächen innerhalb eines Bauraumes.

2.2.2 Art der baulichen Nutzung (Baugebietskategorie)

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) entspricht der Ausweisung im Flächennutzungsplan und dem bisherigen Bebauungsplan.
Die Fläche für die Erwerbsgärtnerei entfällt. Die ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen

gemäß § 4 (3) BauNVO sind wegen des zu erwartenden erhöhten Verkehrsaufkommens sowie aufgrund des über das vorgesehene Maß hinausreichenden Bedarfes an Stellplätzen ausgeschlossen.

2.2.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Baukörpervolumen definiert sich über die maximal zulässige Wandhöhe (WH), die maximal zulässige Firsthöhe (FH), die Dachneigung (DN) und Dachform, die Bauraum bezogene maximal zulässige Grundfläche (GR) sowie die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ).

2.2.3.1 Grundfläche (GR) / Grundflächenzahl (GRZ)

Die im jeweiligen Baufenster angegebene max. zulässige Grundfläche darf für Balkone, Terrassen, Wintergärten, Kellertreppen und Vordächer bis zu 25% überschritten werden. Diese Differenzierung erfolgt, um das Volumen des Hauptbaukörpers zu begrenzen.

Überschreitungen der GRZ nach § 19 BauNVO

Die zulässige Grundfläche pro Grundstücksfläche darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 überschritten werden, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6. Dies ist durch die gewünschte städtebauliche Verdichtung und die teilweise kleinen Grundstücke begründet. Die nach BauNVO maximal mögliche Höchstgrenze einer GRZ von 0,8 wird aus städtebaulichen Gründen (Versiegelungsgrad, Gebietscharakter / Größe der Grundstücke) nicht zugelassen, jedoch sind geringfügige Überschreitungen der 0,6 im Einzelfall möglich.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die ermittelte GRZ der baulichen Hauptanlagen einschl. 25 % Überschreitung für Terrassen, Kellertreppen, Balkone und Vordächer (GRZ) beträgt im Planungsgebiet 0,34 und orientiert sich an der GRZ des Bebauungsplans Nr. 1137 (Allgemeines Wohngebiet WA), der südlich an das Planungsgebiet angrenzt und die etwa bei 0,34 liegt. Im südöstlich anschließenden Bebauungsplan Mischgebiet Dorf (MD) ergeben sich Grundflächenzahlen zwischen 0,23 und 0,30.

2.2.3.2 Geschossfläche (GF)

Die Variabilität innerhalb der Festsetzungen der Dachformen, Dachneigungen und der Wandhöhe sowie die großzügigen Bauräume würden bei gleicher GR unterschiedlich hohe Ausnutzungsgrade im Dachgeschoss ermöglichen, was neben der Festsetzung einer GR auch eine Festsetzung der GF als maximal zulässiges Maß der Nutzung erforderlich macht.

Aus städtebaulichen Gründen wird keine GFZ, sondern die Grundfläche (GF) je Baufenster festgesetzt. Durch die absolute Flächenfestsetzung soll eine Ausnutzung des gesamten Baurechts auf nur einer Teilfläche des Baufensters sowie eine spätere Grundstücksteilung mit erneuter GFZ-Ermittlung für die verbleibende Fläche verhindert werden.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die festgesetzten Geschossflächen ermöglichen eine GFZ für die Privatgrundstücke (Nettobauland) von etwa 0,50, die GFZ liegt über der bisherigen Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 723 für den nördlichen Bereich an der Brucker Straße mit einer zulässigen GFZ von 0,40 bzw. für den südlichen Geltungsbereich an der Tonwerkstraße von 0,35.

Diese Anhebung der zulässigen GFZ auf 0,50 berücksichtigt die veränderte städtebauliche Situation und Entwicklung dieses Ortsteiles und ermöglicht eine Ressourcen schonende Nachverdichtung. Die GFZ orientiert sich am südlich anschließenden Bebauungsplans Nr. 1137 (Allgemeines Wohngebiet WA) mit einer durchschnittlichen GFZ von 0,51.

2.2.3.3 Wandhöhe

Um eine dem Genius Loci entsprechende Einfügung bzw. Anbindung an die bestehende Siedlungsstruktur und Festsetzungen anschließender Bebauungspläne zu erreichen, sind Gebäude mit einer Wandhöhe bis zu 6,50 m vorgesehen.

Firsthöhe

Einem einheitlichen, aus dem Bestand heraus entwickelten Ortsbild dient auch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 11,0 m.

2.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche

2.2.4.1 Baulinien, Baugrenzen, Bauräume

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Bauräume definiert. Zum überwiegenden Teil sind im Planungsgebiet die Bauräume durch Baugrenzen festgelegt. An einigen Grundstücksgrenzen sind Baulinien festgesetzt, die sich aus dem bisherigen Bebauungsplan Nr. 723 entwickeln.

Mit erweiterten Nutzungsmöglichkeiten sollen in den drei Bauräumen (Fl.-Nr. 1014+1016/2; 1016/3+1016/4 sowie 1016/6+1016/7) künftig auch zweigeschossige, grenzständige Bebauungen möglich sein (z.B. Doppelhäuser)

An der Grundstücksgrenze Fl.-Nr. 1016 (Ostgrenze) ist aus städtebaulichen Gründen eine Baulinie sowie eine max. zulässige Wandhöhe festgesetzt, um das Baurecht gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan Nr. 723 nicht einzuschränken und um damit der bestehenden, Bebauungsplan konformen Bebauung auch zukünftig das gleiche Baurecht einzuräumen (und nicht nur einen Bestandsschutz).

2.2.4.2 Abstandsflächen

Die großzügig gefassten Bauräume ermöglichen ein hohes Maß an Flexibilität, Baugrenzen zu Grundstücksgrenzen halten deshalb oft nur den Mindestabstand nach BayBO von 3 m ein. Aus diesem Grunde sind grundsätzlich - in Abhängigkeit des geplanten Gebäudes - die erforderlichen Abstandsflächen nach BayBO einzuhalten.

Optional können im Rahmen einer Befreiung die Abstände zwischen Gebäuden innerhalb eines Bauraumes reduziert werden.

2.2.5 Bauliche Gestaltung

2.2.5.1 Baukörper

Die maximale Baukörpertiefe / Giebelbreite für die Hauptbaukörper beträgt 11,0 m. Auf diese Weise soll eine übergeordnete, verbindende Gestaltungsqualität für die Baukörperausbildung im Planungsgebiet sichergestellt und, vor allem bei kürzeren Bauräumen, ein entsprechendes Verhältnis von Gebäudelänge zur Breite erreicht werden.

Die Baukörperlänge innerhalb eines Bauraumes ist auf 16,0 m beschränkt. Dadurch soll bei langen Bauräumen die Gliederung der Baustruktur sichergestellt werden.

2.2.5.2 Dächer

Die Umgebung und das Planungsgebiet sind gekennzeichnet von ein- und v.a. zweigeschossigen Baukörpern mit Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und vereinzelt Pultdächern unterschiedlicher Dachneigungen.

Unter Berücksichtigung des Bestandes sowie der großzügigen Festsetzung der Dachneigungen bei der aktuellen Änderung des Bebauungsplan Nr. 704-2 ‚Hauptstraße / Dachauer Straße‘ vom 27.04.2010 werden die Dächer als Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 20° bis 48° festgesetzt. Pultdächer sind ausnahmsweise mit einer Dachneigung zwischen 10° und 30° zulässig.

Die Neigung von Dächern von Garagen und Nebenanlagen kann unter der des Hauptgebäudes liegen, Pultdächer sowie begrünte Flachdächer sind generell auch zulässig.

Dacheinschnitte sind zulässig, um einen höheren Wohnwert zu erreichen, jedoch aus städtebaulichen Gründen nur auf den Straßen abgewandten Seiten.

Gauben und Zwerchgiebel

Dachgauben und Zwerchgiebel sind zulässig, um den Bauherren ein hohes Maß an Gestaltungsfreiheit zu ermöglichen und einen höheren Wohnwert zu generieren. Zur Gewährleistung einer gestalterischen Grundordnung im Planungsgebiet ist die Ausbildung von Zwerchgiebeln und Gauben differenziert geregelt.

2.2.5.3 Gestaltung

Der Bebauungsplan ermöglicht ein hohes Maß an Gestaltungsfreiheit, grelle Farbtöne und spiegelnde Materialien mit Ausnahme von Glasflächen sind jedoch unzulässig.

2.2.6 Verkehrsflächen / fließender Verkehr

Das Planungsgebiet ist voll erschlossen, lediglich die Stickerschließung von der Tonwerkstraße erhält neu als Wendemöglichkeit einen 12,0 m x 12,0 m großen Quartiersplatz. Die Zufahrt für die **Feuerwehr** ist sicherzustellen.

Sichtdreiecke Kreisstraße

Die nach RAS-K1 erforderlichen Sichtdreiecke wurden in Abstimmung mit dem Landratsamt, Kreisstraßenverwaltung, zur nochmaligen Überprüfung nachrichtlich in die Plandarstellung eingetragen und nicht in den Planungsumgriff aufgenommen.

An dieser Stelle ist auf den rechtswirksamen Bebauungsplan „Tonwerkstraße, Kapellenweg, Gebrüder-Watt-Straße“ vom 21.10.2008 verwiesen, in dessen Umgriff unter anderem diese Straßeneinmündung liegt.

2.2.7 Mobilfunkanlagen

Mobilfunkanlagen werden gemäß § 1 (6) BauNVO und § 14 (2) Satz 2 BauNVO ausgeschlossen. Aus städtebaulichen Gründen sind Mobilfunk-Haupt- und -Nebenanlagen im Planungsgebiet unzulässig, da sie der Kleinteiligkeit und dem Ortsbild der bestehenden Siedlungsstruktur nicht entsprechen. Die flächendeckende Versorgung des Gemeindegebietes ist dadurch nicht gefährdet.

2.2.8 Garagen, Stellplätze

Es werden keine separaten Flächen für Garagen und Stellplätze festgesetzt.

Garagen und Carports sind innerhalb der Bauräume sowie auch außerhalb der Bauräume als grenzständige oder grenznahe Garagen gemäß BayBO zulässig, soweit andere Festsetzungen dem nicht entgegenstehen.

Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der Art der realisierten Bebauung. Der festgesetzte Stellplatzschlüssel orientiert sich an den seit geraumer Zeit praktizierten städtebaulichen Festsetzungen der Gemeinde bei der Bauleitplanung:

Je Wohneinheit sind bei Einfamilien-, Doppel-, Zweifamilien- und Reihenhäusern zwei Stellplätze zu erstellen. Für einzelne Wohnungen und Wohnungen in Mehrfamilienhäuser sind bis zu einer Wohnfläche von 80 m² ein Stellplatz, darüber hinaus zwei Stellplätze zu errichten.

Aus verkehrstechnischen wie städtebaulichen Gründen müssen Garagen zur Grundstücksgrenze an öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 5,0 m einhalten, bei seitlicher Zufahrt in die Garage mindestens 2,5 m, Carports sind wie Garagen zu behandeln.

2.2.9 Nebenanlagen

Die Einhausung von Abfallbehältern sowie Größe und Höhenentwicklung von Gartenhäuschen sind aus Gründen des Nachbarschutzes definiert.

2.2.10 Einfriedungen und Spaliere

Aus verkehrlichen wie auch gestalterischen Gründen sind Garagen und Stellplätze zu den öffentlichen Flächen nicht einzufrieden.

In der Gemeinde Emmering gibt es keine Einfriedungssatzung. In Analogie zu bestehenden Bebauungsplänen und unter dem Aspekt einer ortstypischen Ausbildung sind nur Lattenzäune zu allen öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. An allen übrigen Grundstücksgrenzen sind auch hinterpflanzte Maschendrahtzäune oder Hecken und Gehölzstreifen möglich.

2.2.11 Grünordnung

Das Planungsgebiet befindet sich in einer bereits bestehenden Siedlung. Durch die bestehende gärtnerische Nutzung der Grundstücke weist das Gebiet eine teilweise nicht immer befriedigende, aber insgesamt ausreichende Durchgrünung auf. Um diese Durchgrünung dauerhaft zu sichern, ist ausfallender Baumbestand gemäß den Festsetzungen zu ersetzen.

Die einzige öffentliche Grünfläche im Planungsbereich an der Kreuzung Brucker Straße / Tonwerkstraße soll mit ihrem ortsbildprägenden Baumbestand erhalten werden.

Die formale Umweltprüfung und der Umweltbericht werden nach § 13 a BauGB nicht angewendet. Die Sicherung der Umweltbelange wurde jedoch mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und in die Festsetzungen (Erhalt von schützenswertem Baumbestand und Sicherung der inneren Durchgrünung) mit aufgenommen.

2.2.12 Immissionsschutz - Verkehrslärm

Das Planungsgebiet grenzt im Norden unmittelbar an die Brucker Straße / Kreisstraße FFB 17, die mit etwa 7.500 Fahrzeugen belastet ist (DTV 2005).

Die festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen orientieren sich aufgrund der vergleichbaren Lage in der Ortsmitte an den Bestimmungen für den Bebauungsplan ‚Roggensteiner Straße Nord‘, der im Jahr 2003 abgeschlossen wurde, sowie am Bericht Nr. M67 021/2 vom 06.11.2006 von Müller-BBM GmbH, Planegg, für den Bereich Roggensteinerstraße (WA3 Schwabenberg) für den Bebauungsplan Nr. 1137 ‚Leitenfeld /Schwabenberg‘. Ein gesondertes Gutachten zum Lärmschutz wurde daher nicht erstellt.

Aus städtebaulichen Gründen sind innerörtlich keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände erwünscht bzw. möglich. Bei einer Erneuerung des Fahrbahnbelages der FFB 17 sind jedoch im Falle eines Einbaus eines hochwirksamen, geräuschkindernden Fahrbahnbelages Pegelreduzierungen von ca. 5 dB(A) zu erwarten.

Entlang der straßennahen Fassaden sind, mit und ohne Berücksichtigung eines geräuschkindernden Fahrbahnbelages, Schallschutzmaßnahmen zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse vorzusehen (z.B. Fenster der Schallschutzklasse III bzw. IV). Insbesondere sollen an diesen Fassaden bei Neu-, Aus- und Umbaumaßnahmen durch eine entsprechende Grundrissgestaltung Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern möglichst vermieden werden. Ist dies nicht möglich, sind an diesen Fassadenabschnitten zusätzliche schalldämmende Belüftungsmöglichkeiten vorzusehen.

Der Schallschutznachweis für die entsprechenden Fassadenabschnitte ist durchzuführen.

3. Flächenbilanz: Neue Planung in Zahlen

3.1 Geltungsbereich

Gesamtfläche Geltungsbereich des Bebauungsplanes: ca. 15.358 m², davon ca.

- 14.700 m² Nettobaulandfläche (NBL)
- 658 m² Öffentliche Verkehrsflächen einschl. öffentliche Besucherparkplätze inkl. Bauminseln; Bestand und neu

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Durchschnittliche Geschossflächenzahl	GFZ 0,50
Durchschnittliche Grundflächenzahl	GRZ 0,34

4. Realisierung – Auswirkung der Planung

4.1 Auswirkungen auf infrastrukturelle Einrichtungen der Gemeinde

Die Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde sind in ausreichender Zahl und Kapazität vorhanden. Grund- und Hauptschule liegen in der Nähe, ebenso gibt es drei Kindergärten. Das Einwohnerpotential wird durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes nur geringfügig erhöht, die Auswirkungen auf die infrastrukturellen Einrichtungen der Gemeinde sind deshalb zu vernachlässigen.

4.2 Auswirkungen auf Naturhaushalt, Landschaft und Umwelt

Es ergeben sich sehr geringe zusätzliche Auswirkungen auf Naturhaushalt, Landschaft und Umwelt, da das Gebiet größtenteils bereits besiedelt ist. Lediglich durch die nun mögliche Neubebauung der zusätzlichen Bauparzellen gehen gärtnerisch genutzte Flächen durch Bebauung und Versiegelung verloren. Durch Eingrünung und Baumpflanzungen können die geringen Phytomassenverluste kompensiert werden.

4.3 Bodenordnung / bodenordnende Maßnahmen

Durch Städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Emmering und den Grundstückseigentümern der Flurnummer 1016 werden u.a. Regelungen für kostenmäßige Aufteilung bei Planung und Erschließung vereinbart.

4.4 Zusammenfassung

Das Siedlungsgebiet wird durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes abgerundet sowie an die etwas höhere Nutzungsdichte der südlich anschließenden Bebauungen angepasst.