Gemeinde **Emmering**
Landkreis Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan **Nr. 614 für das Gebiet**
KIRCHPLATZ – BACHWÖRTH

Planfertiger **ads architektur & design**
Am Fuchsbogen 9
82256 Fürstenfeldbruck

Plandatum **gefertigt am 05.12.2005**
geändert am 09.05.2006
geändert am 12.12.2006

Die Gemeinde Emmering erlässt gemäß § 1 Abs.8, § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 des Baugesetzbuches –BauGB- i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO- i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung -BayBO- i.d.F. der Bek. vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO- i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) diesen Bebauungsplan als

Satzung.

A Festsetzungen - WA

1. Geltungsbereich und Gebietsabgrenzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Die aktuelle Änderung des Bebauungsplanes Nr. 614 ersetzt in seinem Geltungsbereich vollständig den Bebauungsplan Nr. 614 der am 25.11.1988 bekanntgemacht wurde.

2. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
Abgrenzung von Baugebieten mit unterschiedlicher Art und/oder Maß der baulichen Nutzung

3. Mass der baulichen Nutzung

Bauraum	GR	WH	OKFFB Erdgeschoss
A	661	8,60	+514,29 ü.N.N.
B	22	bis max. +3,75m über OKFFB EG	+514,29 ü.N.N.
C	534	8,60	+514,29 ü.N.N.

Die zulässige Grundfläche darf durch die festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoss Fertigfußboden (OKFFB) bis zum Schnittpunkt Aussenwand / Oberkante Dachhaut.

4. überbaubare Grundstückflächen

Baugrenze

Balkone und Wintergärten mit einer Tiefe von 2,00m und einer Gesamtlänge von 2/3 der Hauswand dürfen die Baugrenzen überschreiten.

5. Bauweise

Gebäude mit einer Länge von über 50m sind zulässig.

6. Bauliche Gestaltung

Es sind nur Sattel- und Walmdächer mit mittigem First und Dachneigungen von 16° bis 22° zulässig.
Asymmetrisch angeordnete Firste sind unzulässig.

Vorgeschriebene Hauptfirstrichtung

Das oberste Vollgeschoss ist allseits um mindestens 0,20m zurückzusetzen.
Untergeordnete Abweichungen z.B. zum Anschluss von Treppenhäusern sind ausnahmsweise zulässig.

Standplatz für Müllsammelbehälter der vom Wohnweg erschlossenen Grundstücke

Kinderspielplatz

7. Zufahrten, Stellplätze

St Fläche für oberirdische Gemeinschaftsstellplätze
TGa Fläche für Tiefgaragen
Ein- und Ausfahrt für Garagen und oberirdische Stellplätze
Ein- und Ausfahrt für Tiefgaragen

Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der IMBek. über Vollzug der Art. 62 und 63 der BayBO in der Fassung vom 01.04.1978. Garagen und oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der entsprechend umgrenzten Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig. Tiefgaragen sind innerhalb der ausgewiesenen Flächen zulässig. Stellplätze und Zufahrten zu den Garagen sind wasserdurchlässig auszubilden.

8. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie
Öffentliche Verkehrsfläche

Grundstückszufahrten sind durch Planzeichen festgesetzt. Seitliche Verschiebungen sowie weitere Zufahrten sind ausnahmsweise nach verkehrstechnischer Einzelfallprüfung zulässig.

B Festsetzungen - MI

1. Geltungsbereich und Gebietsabgrenzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Die aktuelle Änderung des Bebauungsplanes Nr. 614 ersetzt in seinem Geltungsbereich vollständig den Bebauungsplan Nr. 614 der am 25.11.1988 bekanntgemacht wurde

2. Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
Abgrenzung von Baugebieten mit unterschiedlicher Art und/oder Maß der baulichen Nutzung

3. Mass der baulichen Nutzung

Bauraum	GR	WH	OKFFB Erdgeschoss
D	908	7,35	+513,86 ü.N.N.
E	226	4,80	+513,86 ü.N.N.

Die zulässige Grundfläche darf durch die festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze, Tiefagaragen und Garagen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoss Fertigfußboden (OKFFB) bis zum Schnittpunkt Aussenwand / Oberkante Dachhaut.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze

5. Bauweise

Gebäude mit einer Länge von über 50m sind zulässig.

6. Bauliche Gestaltung

Es sind nur Satteldächer mit mittigem First und Dachneigungen von 33° bis 48° zulässig. Asymmetrisch angeordnete Firste sind unzulässig. Die Festsetzung gilt nicht bei der Änderung oder Nutzungsänderung bestehender Gebäude im Mischgebiet.

Vorgeschriebene Hauptfirstrichtung

Dachgauben sind bis zu einer Breite von 1,50 m, Zwerchgiebel bis zu einer Breite von 3,00 m zulässig. Dachneigung und Dachdeckung sowie Traufe- und Ortgangausbildung sind dem Hauptdach anzugleichen. Der seitliche Abstand zwischen Dachfenstern (Zwerchgiebel, Gaube und Dachflächenfenster) muss zueinander und zum Ortgang hin mindestens 1,50 m betragen. Doppelgauben ohne Zwischenraum sind hiervon ausgenommen. Dacheinschnitte sind unzulässig. Die Firsthöhe von Quer- und Anbauten sowie von Gauben muss mindestens 0,75 m unter dem First des Hauptkörpers liegen. Traufen von rechtwinklig einlaufenden Querbauten müssen in gleicher Höhe weitergeführt werden.

7. Zufahrten, Garagen, Stellplätze

St Fläche für oberirdische Gemeinschaftsstellplätze
Ga Fläche für Garagen
Ein- und Ausfahrt für Garagen und oberirdische Stellplätze

Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der IMBek. über Vollzug der Art. 62 und 63 der BayBO in der Fassung vom 01.04.1978. Garagen und oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der entsprechend umgrenzten Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig. Stellplätze und Zufahrten zu den Garagen sind wasserdurchlässig auszubilden.

8. Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie
Öffentliche Verkehrsfläche

Grundstückszufahrten sind durch Planzeichen festgesetzt. Seitliche Verschiebungen sowie weitere Zufahrten sind ausnahmsweise nach verkehrstechnischer Einzelfallprüfung zulässig.

Grünordnung

schützenswerter Baum zu erhalten

Die zu erhaltenden Bäume sind während der Baumassnahmen wie folgt zu schützen:
- Schutz durch „Wurzelverhang" bei Abgrabungen
- Schutz der Wurzelbereiche vor Verdichtung durch Befahren mit Baufahrzeugen, Lagerung von Baumaterial, usw.
- Vorschriftsmäßiger Stammschutz
- Schutz vor Verschmutzung aller Art wie Öle, Zement, Salze, Säuren, usw. im Wurzelbereich
- Schutz des Wurzelhalses vor Auffüllungen

Zu pflanzender Baum gemäß Artenliste 1.
Pflanzgrube mindestens 3m x 3m.
Der Standort kann geringfügig verschoben werden.

Zu fällenden Baum

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen laut Pflanzgebot

1. Die Bepflanzung der Freiflächen des Baugrundstückes ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen herzustellen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.

2. Für Bäume in oder unmittelbar neben Belagsflächen sind offene Baumscheiben mit einer spartenfreien, durchwurzelbaren Mindestfläche von 16 qm vorzusehen. In Ausnahmefällen sind überdeckte Baumscheiben zulässig, sofern gestalterische oder funktionale Gründe dafür sprechen.

3. Oberirdische Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster, Rasengitter, etc.) herzustellen, soweit dies funktionell möglich und sinnvoll ist.

4. Flächen zu begrünen und zu bepflanzen
Die Flächen sind, soweit sie nicht als notwendige Geh-, Fahr- oder Terrassenflächen vorgesehen sind, als Rasen- oder Wiesenflächen anzulegen und zu erhalten. Bepflanzungen sind mit heimischen oder standortgerechten Gehölzen durchzuführen. Züchterische Formen wie z.B. Trauer-, Hänge- oder Säulenformen sind nicht zulässig.Ausgefallene Bäume sind durch artgleiche bzw. durch standortgerechte Bäume mit einer Mindestqualität STU 18-20 zeitnah zu ersetzen.

5. Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind pro 200 qm der nicht überbauten Grundstücksfläche mindestens ein großer (Endwuchshöhe über 20 m) Laubbaum oder mittelgroßer (Endwuchshöhe 10 - 20 m) Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen.
Im Mischgebiet MI sind pro 300 qm der nicht überbauten Grundstücksfläche mindestens ein großer (Endwuchshöhe über 20 m) Laubbaum oder mittelgroßer (Endwuchshöhe 10 - 20 m) Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen. Vorhandene und als zu pflanzen festgesetzte Bäume können darauf angerechnet werden, sofern sie die Güteanforderungen erfüllen.

6. Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist auf dem Grundstück zu versickern.

7. Als Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur sockellose, senkrechte Holzlatten- oder Staketenzäune von maximal 1,30 m Höhe zulässig.

8. Bei der Anlage von direkt an das Gebäude angrenzenden Wohnungsgärten sind Einfriedungen nur in Form von geschnittenen Laubholzhecken oder beidseitig mit geschnittenen Laubholzheckeneingepflanzten Maschendrahtzäunen zulässig.

9. Im Bereich der Freiflächen sind die Oberkanten der Tiefgaragendecken um mind. 0,30 m unter fertiger OK Gelände abzusenken und genauso hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken.

10. Ausnahmsweise kann von den grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes in Lage und Fläche geringfügig abgewichen werden, sofern die grünplanerische Absicht gewahrt bleibt und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

11. Die vorgesehene Gestaltung der Freiflächen ist in einem besonderen Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der mit dem Bauantrag einzureichen ist.

12. Der Ausgleich für den in der Bebauungsplanänderung festgelegten Eingriff erfolgt auf dem Grundstück Flur Nr. 1163 auf einer Teilfläche von 1080 m².
Die konkreten Maßnahmen ergeben sich aus dem Städtebaulichen Vertrag vom 18.10.2006 sowie der Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde Emmering vom 12.12.2006 .

Schallschutz

Aufgrund der Lage des Planungsgebietes in der äußeren Teilzone Ca der Lärmschutzzone C des militärischen Flugplatzes Fürstenfeldbruck mit einem fluglärmbedingten Dauerschallpegel von mehr als 62dB(A) bis 64dB(A), müssen die Außentüren eine bewerteres Gesamtschalldämmmaß von mind. 35dB aufweisen. Fenster von Schlaf- und Kinderzimmer müssen mind. den Anforderungen der Schallschutzklasse 3 (gemäß VDI-Richtlinie 2719) entsprechen.

An der mit ▲▲▲▲ gekennzeichneten Fassade ist bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen erforderlich.

Hinweise

Zu Tage tretende archäologische Bodenfunde sind dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu melden.

Die Beseitigung des gesammelten Niederschlagswasser sollte im Bereich der neu zu errichteten Gebäude in Versickerungsanlagen flächenhaft über die belebte Bodenzone erfolgen. In Ausnahmefällen ist auch eine Versickerung über Rigolen-, Rohrsysteme möglich. Sickerschächte sind nicht zulässig.

Aufgrund der hohen Grundwasserstände sind die Keller als wasserdichte Bauwerke auszubilden. Dies gilt insbesondere für Kellerabgänge und Lichtschächte.

Für die Durchführung einer Bauwassererhaltung ist vorab eine wasserrechtliche Erlaubnis vom Landratsamt Fürstenfeldbruck einzuholen.

Das Planungsgebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafen Fürstenfeldbruck. Die nach § 12(3) 1a LuftVG festgelegten Bauhöhenbeschränkungen sind zu beachten.

Verfahrensvermerke

Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 01.03.2005 gefasst und am 11.03.2005 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 05.12.2005 hat in der Zeit vom 02.01.2006 bis 02.02.2006 stattgefunden (§ 3 Art. 1 BauGB).

Mit Schreiben vom 22.12.2005 wurden die Träger öffentlicher Belange aufgefordert, bis zum 31.01.2006 zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 05.12.2005 Stellung zu nehmen (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

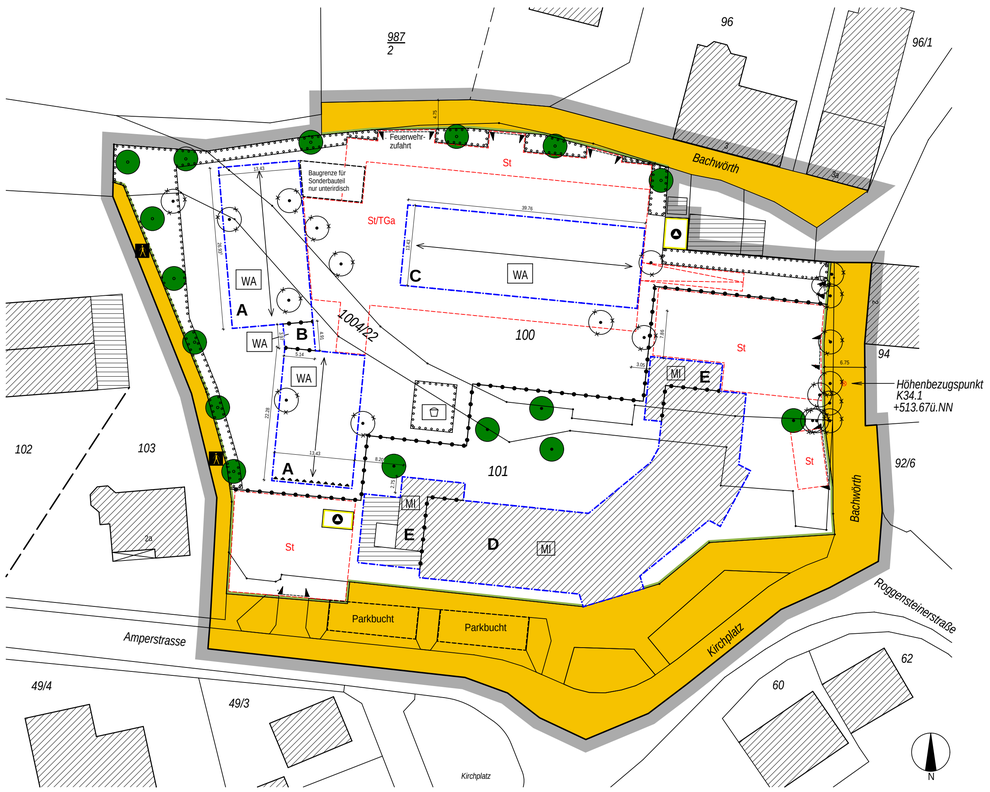
Die öffentliche Auslegung des vom Ausschuss für Planung, Bau und Wasserwerk am 09.05.2006 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 09.05.2006 hat in der Zeit vom 30.10.2006 bis 30.11.2006 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 12.12.2006 wurde vom Ausschuss für Planung, Bau und Wasserwerk am 12.12.2006 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

(Siegel) Emmering, den ....
(Dr. Michael Schanderl, Erster Bürgermeister)

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 21.12.2006; dabei wurde auf Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 12.12.2006 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

(Siegel) Emmering, den ....
(Dr. Michael Schanderl, Erster Bürgermeister)



BEBAUUNGSPLAN

Bebauungsplan Nr. 614 für das Gebiet
KIRCHPLATZ - BACHWÖRTH

ads architektur design
architektur & design
dipl ing. architekt
jürgen schwarz
am fuchsbogen 9
82256 fürstenfeldbruck
fon 08141 - 35 75 9 0
fax 08141 - 35 75 9 18
email
ads-architekten@web.de

Projektnummer 01-05	Plannummer 2-060
Planungsphase Entwurf	Planbezeichnung Bebauungsplan

Bauteil	Bereich	Ebene		
Gez. TZ	Gep. FS	Gen. FS	M = 1/500	Datum 12.12.06