

Gemeinde

Emmering
Lkr. Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan

Nr. 1031 „Leitenfeldweg-Süd“

1. Änderung

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 80335 München

Az.: 610-41/2-40a Bearb.: Praxenthaler

Plandatum

14.05.2013 (Vorentwurf)
18.09.2013 (Entwurf)

Begründung

1 Planungsanlass

Die Gemeinde hat beschlossen, den bisherigen Bebauungsplan in der Fassung vom 08.04.2003 zu ändern.

Nachdem der Bereich südlich des Bebauungsplans mittlerweile weitgehend bebaut ist, möchte die Gemeinde den damaligen „Ortsrandbebauungsplan“ an die neue Situation anpassen. Grundsätzliches Ziel der Gemeinde ist es, im vorliegenden Planungsgebiet die gleiche Baudichte und Gebäudehöhe wie im neuen Baugebiet zu ermöglichen.

2 Planungsrechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan stellt für das Planungsgebiet allgemeines Wohngebiet dar. Als Maß der baulichen Nutzung ist eine Geschossflächenzahl von 0,30 ausgewiesen. Für die südlich angrenzende Bebauung stellt der Flächennutzungsplan kein Maß der Nutzung mehr dar (neuere Darstellung).

Bereits im derzeit noch gültigen Bebauungsplan wurde von den Darstellungen des Flächennutzungsplans etwas abgewichen: Die südliche Baureihe war bereits bisher als reines Wohngebiet festgesetzt und die Baudichte lag in der nördlichen Baureihe über einer Geschossflächenzahl von 0,30. Die nun vorgenommene weitere Verdichtung und die Beibehaltung der Festsetzung der hinteren Baureihe als reines Wohngebiet lässt sich aus Sicht der Gemeinde immer noch mit dem Entwicklungsspielraum des Flächennutzungsplans vereinbaren, so dass von einer Berichtigung des Flächennutzungsplans abgesehen werden kann.

Die Planung wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Der Bebauungsplan wird ohne Durchführung einer Umweltprüfung geändert; durch die Änderung dieses Bebauungsplans eventuell auftretende Eingriffe gelten als bereits erfolgt oder zulässig und sind damit nicht mehr auszugleichen.

Die Gemeinde ist der Auffassung, dass auch für die bereits im gültigen Bebauungsplan festgesetzten zusätzlichen Baurechte in der südlichen Baureihe nun der Grundsatz gilt, dass die Eingriffe als bereits zulässig gelten. Für die hier vorbereiteten Eingriffe, von denen nur ein Gebäude realisiert wurde, wurden bei der Erstaufstellung des Bebauungsplans Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Diese Festsetzung wird nun nicht mehr übernommen; alle Eingriffe werden als nicht auszugleichen betrachtet.

Hinweise darauf, dass durch die Bebauungsplanänderung die Belange des speziellen Artenschutzes berührt sein könnten, liegen der Gemeinde nicht vor. Von einer weitergehenden Betrachtung dieses Belangs wird daher abgesehen.

Die im bisherigen Plan dargestellten Lärmschutzzonen des militärischen Flugplatzes Fürstenfeldbruck wurden mittlerweile aufgehoben; sie werden nicht mehr dargestellt.

Die im bisherigen Plan dargestellten Flächen für die Landwirtschaft (Stiche nach Süden) sind in dem für das Baugebiet Süd gültigen Bebauungsplan mittlerweile als Fußwege und Retentionsflächen festgesetzt. Da der hier vorliegende Bebauungsplan diese Flächen nicht wiederum ersetzen will, hat er einen in mehrere Abschnitte getrennten Geltungsbereich.

3 Inhalt der Bebauungsplan-Änderung

Der Umgriff des Bebauungsplans umfasst ca. 2,14 ha und setzt sich wie folgt zusammen:

Allgemeines Wohngebiet	ca. 1,46 ha
Reines Wohngebiet	ca. 0,68 ha

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entlang des Leitenfeldwegs wird allgemeines Wohngebiet, in den rückwärtigen Grundstücksteilen reines Wohngebiet festgesetzt. Entsprechend des bisherigen Gebietscharakters soll das Planungsgebiet überwiegend dem Wohnen dienen. Während entlang der Straße wie bisher auch mit dem Wohnen verträgliche gewerbliche Nutzungen möglich sein sollen, wird dies für die rückwärtigen Grundstücksteile ausgeschlossen. Insbesondere aufgrund der Erschließung als Hammergrundstücke sollen hier keine Voraussetzungen geschaffen werden, die zusätzlichen Verkehr nach sich ziehen.

3.2 Maß der Nutzung, Zahl der Wohneinheiten

Das Maß der Nutzung wird festgesetzt durch die höchstzulässige Grundfläche in Kombination mit der höchstzulässigen Wand- und Firsthöhe. Zusätzlich wird die Dachneigung begrenzt.

Der Unterschied zwischen der vorderen und der rückwärtigen Bebauung soll sich nicht mehr in der Gebäudehöhe widerspiegeln; es soll einheitlich an das Erscheinungsbild des Baugebiets Süd angepasst werden. Dementsprechend sind die Wandhöhen der südlichen Gebäude gleich hoch festgesetzt. Die Grundflächen sind so festgesetzt, dass auf allen ähnlich zugeschnittenen Grundstücken gleich große Gebäude errichtet werden können; Leittyp ist in der nördlichen Baureihe ein Gebäude mit einer Grundfläche von 150 m²; in der südlichen von 130 m². Bei deutlich abweichenden Grundstückszuschnitten sind die festgesetzten Grundflächen entsprechend geringer bzw. höher. Durchschnittlich ergeben sich damit im WA Grundflächenzahlen von 0,25; im WR liegen sie leicht darunter.

In Abänderung der bisherigen Planung wird nun auch im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 1053/11 und 1053/12 ein Baurecht in zweiter Reihe ermöglicht, da mittlerweile eine Erschließungsmöglichkeit für die Grundstücke über die Fl.Nr. 1053/10 besteht.

Eine Ausnahme im Planungsgebiet stellt Fl.Nr. 1053/6 dar. Die geringe Grundflächenzahl von unter 0,1 begründet sich aus der großen Tiefe des Grundstücks; für eine Bebauung im Süden des Grundstücks fehlen derzeit die Voraussetzungen für eine sinnvolle Erschließung.

Die festgesetzte Grundfläche darf durch die Grundflächen von Gargagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO im WA um max. 80 % und im WR um max. 150 % überschritten werden (die für die Erschließung des WR erforderlichen Zufahrten sind zum WR hinzuzurechnen). Durch die Anordnung der zum WR gehörenden Garagen in der nördlichen Hälfte des WR und die Festlegung der Zufahrtsbreiten auf 3,5 m soll die Versiegelung der Grundstücke möglichst gering gehalten werden.

Die Anordnung der Baugrenzen folgt entlang des Leitenfeldwegs dem Bestand, da dessen Lage und Größe, z.T. mit Erweiterungen, auch zukünftigen Anforderungen entspricht. Dabei ist berücksichtigt, dass zur Straße eine 5 m breite Zone aus ge-

stalterischen Gründen von jeder Bebauung freigehalten und nach Süden ausreichende Abstände zur zweiten Baureihe gewährleistet sein sollen.

Die Bauräume der zweiten Bauzeile sind durchgängig 12 m breit und halten 8 m Abstand zu den südlichen Grundstücksgrenzen ein; ausgenommen hiervon sind die beiden neuen Baurechte auf den Fl.Nr. 1053/11 und /12: hier beträgt der Abstand nach Süden 6,5 m. Der Abstand zwischen den nördlichen und südlichen Gebäuden beträgt damit fast überall mindestens 10 m, in den meisten Fällen liegt er darüber. Der Abstand zur südlichen Grundstücksgrenze wurde auf 8 m festgelegt, um zum einen den Baumbestand zumindest zum Teil erhalten zu können. Zum anderen soll gesichert sein, dass durch ausreichende Abstände der Spielraum für die Ausbildung des Übergangs zwischen dieser und einer künftig südlich anschließenden, eventuell deutlich anders gestalteten Bebauung gesichert ist.

Die Zahl der Wohneinheiten ist so begrenzt, dass familiengerechtes Wohnen ermöglicht wird, die Errichtung von Single-Appartements jedoch eingeschränkt ist. Aufgrund der Erschließung der südlichen Gebäude über die Baugrundstücke sind hier nur Einfamilienhäuser zulässig. Hierdurch soll verhindert werden, dass zusätzliche Stellplätze zu einer erhöhten Versiegelung beitragen und zusätzlicher Verkehr im Bereich der Wohngärten erzeugt wird.

3.3 Bauliche Gestaltung

Der bebaute Bereich entlang des Leitenfeldwegs ist geprägt durch unterschiedliche Haustypen mit unterschiedlichen Dachneigungen. Ziel der Planung für diesen Bereich ist, offene Vorgaben für die zukünftige Bebauung zu machen. Die Dachneigung und die Wandhöhe werden daher im WA so großzügig festgesetzt, dass die bisher vorhandenen Haustypen wieder errichtet werden können.

Im WR wird nun keine Unterscheidung im Gebäudetyp mehr getroffen. Die Dachneigungen sind weiter so festgesetzt, dass ein gewisser Gestaltungsspielraum vorhanden ist, gleichzeitig aber ein grundsätzlich einheitlicher Gebäudetyp entsteht.

3.4 Grünordnung, Einfriedungen

Wichtiger Baumbestand ist weiter als zu erhalten festgesetzt; er hat sich gegenüber der ursprünglichen Planung allerdings verringert, da Bäume zum Teil nicht mehr da sind und zum Teil aufgrund der Nachverdichtung nicht mehr zu halten sind. Bei Neubaumaßnahmen ist ein naturraumtypischer Laubbaum pro 250 m² Grundstücksfläche neu zu pflanzen. Damit soll eine Durchgrünung trotz Verdichtung sichergestellt werden. Die Festlegung der Baumstandorte wird nicht für erforderlich gehalten.

Im Hinblick auf harmonische Übergänge zur baulichen Entwicklung nach Süden werden in Form geschnittene Hecken nur als Laubhecken bis zu einer Höhe von 1,50 m zugelassen.

Die folgende Aufstellung enthält **naturraumtypische Gehölze**, deren Verwendung besonders empfohlen wird:

Kleinkronige Bäume:	Acer campestre – Feld-Ahorn
	Betula pendula – Birke
	Carpinus betulus - Hainbuche
	Prunus avium - Vogel-Kirsche
	Ulmus laevis – Flatter-Ulme
	Ulmus minor – Feld-Ulme

Großkronige Bäume: Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
Fagus sylvatica – Rotbuche
Fraxinus excelsior - Esche
Quercus robur - Stiel-Eiche
Tilia cordata - Winterlinde
Tilia platyphyllos - Sommer-Linde

Sträucher und Heckengehölze:
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Rosa canina - Hundsrose
Rosa corymbifera - Buschrose
Sambucus nigra - Holunder
Virburnum lantana - Wolliger Schneeball

Gehölze für geschnittene Hecken:
Buxus sempervirens - Buchs
Carpinus betulus - Hainbuche
Cornus mas - Kornelkirsche
Crataegus monogyna- Eingriffeliger Weißdorn
Fagus sylvatica - Rotbuche
Ligustrum vulgare - Liguster

Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig auszubilden, um die Versickerungsfunktion möglichst wenig einzuschränken.

Im ganzen Planungsgebiet werden nur Holzlatten- oder hinterpflanzte Maschendrahtzäune zugelassen, um das dörfliche Erscheinungsbild des Straßenraums zu erhalten. Die Zäune müssen sockellos ausgebildet sein, um Bodentieren die Grundstücksquerungen nicht zu erschweren bzw. unmöglich zu machen.

3.5 Erschließung, Vorflächen, Garagen / Stellplätze

Die bestehenden Gebäude sind über den Leitenfeldweg und den Kapellenweg erschlossen. Die Erschließungsstraßen sind dem jetzigen Bedarf entsprechend ausgebaut und auch für die durch den Bebauungsplan vorgesehene maßvolle Verdichtung ausreichend dimensioniert.

Die neuen Gebäude in der zweiten Baureihe müssen über die privaten Baugrundstücke erschlossen werden. Eine Erschließung über die das Gebiet gliedernden Zufahrten zu den landwirtschaftlichen Flächen ist nicht vorgesehen. Diese Flächen sollen bei der zukünftigen Siedlungsentwicklung als Fuß- und Radwegeverbindungen zum Ortszentrum dienen und daher jetzt nicht als Erschließungsstraßen verwendet und ausgebaut werden. Die rückwärtigen Bereiche sind daher nur erschließbar, wenn die Eigentümer sich über Zufahrten einigen und diese grundbuchrechtlich gesichert werden.

Aus gestalterischen Gründen soll entlang des Leitenfeldwegs eine fünf Meter breite Vorgartenzone von Garagen und Stellplätzen freigehalten werden. Diese Regelung erscheint insbesondere deshalb erforderlich, da zum Teil eine Verlegung von Garagen oder Nebengebäuden erforderlich ist, um die rückwärtigen Bereiche zu erschließen.

Aufgrund des heterogenen Bestands wird auf eine zeichnerische Festsetzung der Flächen für Garagen und Stellplätze innerhalb des Wohngebiets verzichtet. Die Garagen können auch außerhalb der festgesetzten Bauräume liegen. Bei der Planung der Garagen und ihrer Zufahrten soll der Begrenzung der Versiegelung auf ein Mindestmaß besonderes Gewicht beigemessen werden.

3.6 Gestaltung des Geländes

Das Gelände fällt nach Süden hin leicht ab. Die Höhen der Gebäude im WR sind aufgrund der deutlichen Anhebung nach oben nun auch in Bezug auf das natürliche Gelände festgelegt; damit nicht die rückwärtigen Gebäude größer werden als die Gebäude an der Straße. Die festgesetzten Gebäudehöhen beziehen sich immer auf die maximale Wandhöhe; maßgeblich als Bezugspunkt ist demnach das Gelände an der tiefsten Stelle des Grundstücks. Aufgrund der nun sehr großzügigen Gebäudehöhen bleibt eine gute Ausnutzbarkeit der Gebäudekubaturen gewährleistet.

Verhindert werden soll, dass das Umfeld der südlichen Gebäude so gestaltet wird, dass diese Gebäude nach Süden deutlich höher herauskommen als nach Norden. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass das Gelände im WR so gestaltet werden muss, dass keine Stützmauern errichtet werden. Das Gelände ist also gleichmäßig über die gesamte Grundstückstiefe nach Süden zu verziehen.

4 Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden bzw. werden dem zukünftigen Bedarf entsprechend angepaßt.

Gemeinde: Emmering,

.....
(Dr. Michael Schanderl, Erster Bürgermeister)