


Gemeinde	<b>Emmering</b> Lkr. Fürstenfeldbruck
Bebauungsplan	Für den Bereich Siedler- und Meisenbachstraße  Entwurf
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle Uhlandstr. 5, 80336 München  Az.: 610-41/2-36      Bearb.: Pr / Pi / He
Plandatum	19.09.2000 24.07.2001 13.11.2001

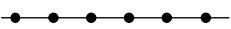
Die Gemeinde Emmering erläßt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch BauGB, Art. 91 Bayerische Bauordnung BayBO und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO- diesen Bebauungsplan als

**Satzung.**

## A Festsetzungen

### 1 Geltungsbereich und Gebietsabgrenzung

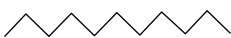
1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

1.2  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

### 2 Art der Nutzung

2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO

2.2 Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen sind nicht zulässig.

2.3  Von Bebauung freizuhaltende Fläche,  
Nutzung: Streuobstwiese

### 3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 GR 175 Max. zulässige Grundfläche in qm, z.B. 175 qm; hierzu zählen auch die Grundflächen von Balkonen, Außentreppen, Dachüberständen etc.). Nicht anzurechnen sind die Grundflächen von Garagen und Nebenanlagen.

3.2 GF 300 Max. zulässige Geschossfläche in qm, z.B. 300 qm.


3.3 II Zwei Vollgeschosse maximal zulässig. Aufenthaltsräume im Dach sind zulässig, sofern dies kein Vollgeschoß ergibt.

3.4 II (I + D) Zwei Vollgeschosse maximal zulässig, wobei das obere Geschosß als Dachgeschosß auszubilden ist.

3.5 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um max. 50 % überschritten werden.  
Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind nicht zulässig.

3.6 Bei Grundstücksteilungen ist jeweils nur der dem Bauraum-Anteil entsprechende Anteil an der höchstzulässigen Grundfläche zulässig.

3.7 Im WA 1 wird die Wandhöhe der Hauptgebäude mit max. 6,20 m festgesetzt. Im WA 2 wird die Wandhöhe der Hauptgebäude mit max. 4,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird gemessen von der natürlichen Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt Außenwand / Oberkante Dachhaut (traufseitig).


- 4  Baugrenze
- 5 Zahl der Wohneinheiten
- Pro Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. Pro Doppelhaushälfte und einzelndem Reihenhaus ist eine Wohneinheit zulässig.
- 6 Bauliche Gestaltung
- 6.1 Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit mittigem First in Längsrichtung des Baukörpers zulässig.
- 6.2 Es sind folgende Dachneigungen zulässig:
- 25° - 29° im WA 1  
33° - 37° im WA 2 (zweites Geschoß als Dachgeschoß)
- Im WA 2 sind bei Wandhöhen bis max. 3,80 m auch Dachneigungen von 50° bis 53° zulässig, wenn eine max. Firsthöhe von 9,00 m nicht überschritten wird.
- 6.3 Dachgauben sind nur bei Dächern mit Dachneigungen von 33° und steiler zulässig.
- Je Dachfläche sind bei Einzelhäusern bis zu zwei Gauben und bei Doppelhaushälften und einzelnen Reihenhäusern eine Gaube zulässig. Die Breite der Gauben darf maximal 1,40 m betragen. Die Gauben müssen einen Abstand von mindestens ihrer eigenen Breite voneinander haben. Der Abstand der Gauben zum äußeren Dachrand muß mindestens 3 m betragen.
- Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 6.4 Doppelhaushälften sind hinsichtlich ihrer Dächer und Außenwände einheitlich zu gestalten.
- 6.5 Wintergärten sind als unbeheizte, vor die Außenwand des Hauptgebäudes gesetzte Bauteile auszuführen. Pro Gebäude ist nur ein Wintergarten bis zu einer Größe von maximal 20 qm zulässig; die Tiefe ist auf maximal 3,00 m beschränkt. Hierfür können das zulässige Maß der Nutzung und die festgesetzten Baugrenzen – bei Einhaltung der Abstandsflächen nach BayBO – überschritten werden. Wintergärten sind als vollständig verglaste, feingliedrige Skelettkonstruktionen auszuführen.
- 7 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
- 7.1 Die Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit sowie deren Ausführung ist entsprechend der Stellplatzrichtlinien des Landratsamtes Fürstfeldbruck in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln.
- 7.2 Garagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig; die Versiegelung des Grundstücks ist auf das zwingend notwendige Maß zu beschränken.

- 7.3 Für freistehende Garagen beträgt die maximale Dachneigung  $33^\circ$ . Flachdächer sind allgemein zulässig, sie sind zu begrünen.
- 7.4 Gartengerätehäuser außerhalb der Bauräume sind bis max. 6 qm pro Baugrundstück zulässig.
- 7.5 Garagen müssen mit ihrer Einfahrtsseite mindestens 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein.

## 8 Einfriedungen

Entlang der Dachauer Straße sind Holzzäune mit senkrechter Lattung oder hinterpflanzte Maschendrahtzäune mit einer Höhe von max. 1,30 m über OK Straße zulässig.

## 9 Grünordnung


- 9.1  Zu erhaltender Baumbestand

- 9.2 Es ist mindestens ein Baum pro 250 qm Grundstücksfläche anzupflanzen. Im Bereich der Garagenzufahrt ist mindestens ein hochwachsender Baum pro Grundstück zu pflanzen; dieser kann auf die Gesamtzahl angerechnet werden.

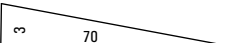
- 9.3 Stellplätze und Zufahrten zu den Garagen sind wasserdurchlässig auszubilden.

## 10 Verkehrsflächen

- 10.1  Straßenbegrenzungslinie

- 10.2  Öffentliche Verkehrsfläche

- 10.3  Straßenbegleitgrün

- 10.4  Sichtdreieck für den Straßenverkehr

- 10.5 Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung, Bepflanzung oder Lagerung von mehr als 1 m Höhe über Straßenoberkante unzulässig. Ausgenommen sind einzelne, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz über 2,5 m Höhe.

- 10.6  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

## 11 Schallschutz

### 11.1 ▼▼▼▼▼▼▼▼▼▼ Fassaden mit Anforderungen an den baulichen Schallschutz

11.2 An allen Fassaden und Dachflächen mit Sichtbeziehung zur Dachauer Straße, hinter denen sich Aufenthaltsräume befinden, ist bei Errichtung und Änderung der Gebäude eine ausreichende Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Außenwände, Fenster, Türen, Rolladenkästen und Dachhaut der Gebäude) zu gewährleisten. Beim hierfür erforderlichen Nachweis gemäß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der jeweils geltenden Fassung ist je nach Abstand zur Straßenmittellachse der Dachauer Straße von folgenden Lärmpegelbereichen und maßgeblichen Außenlärmpegeln auszugehen:

Abstand unter 18 m: Lärmpegelbereich IV, > 65 dB (A)

Abstand zwischen 18 m und 40 m: Lärmpegelbereich III, > 60 dB (A)

Abstand zwischen 40 m und 60 m: Lärmpegelbereich II, > 57 dB (A)

11.3 In den Gebäuden, die weniger als 60 m von der Straßenmittellachse der Dachauer Straße entfernt sind, sind die Wohnungsgrundrisse so zu organisieren, daß die Fenster, die zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlich sind, in den von der Dachauer Straße abgewandten Fassaden liegen. Wo eine Grundrißorientierung im Einzelfall mit plausibler Begründung nicht möglich ist, müssen Fenster von Schlafräumen (Schlaf- und Kinderzimmer), die ausschließlich über ein Fenster in einer geräuschbelasteten (= gekennzeichneten) Fassade belüftet werden können, mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden. Die Anforderungen aus Abschnitt 10.2 sind auch bzgl. der Lüftungseinrichtungen zu beachten.

11.4 Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb der Teilzone Ci der Lärmschutzzone C des militärischen Flugplatzes Fürstenfeldbruck müssen die Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, ein bewertetes Gesamtschalldämmmaß von mindestens 40 dB aufweisen. Fenster müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 4 (gemäß VDI-Richtlinie 2719) entsprechen. Es dürfen auch Fenster mit einer niedrigeren Schallschutzklasse eingebaut werden, wenn dadurch das bewertete Gesamtschalldämmmaß für alle Außenbauteile zusammen nicht unterschritten wird; hierfür ist ein rechnerischer Nachweis zu erbringen.

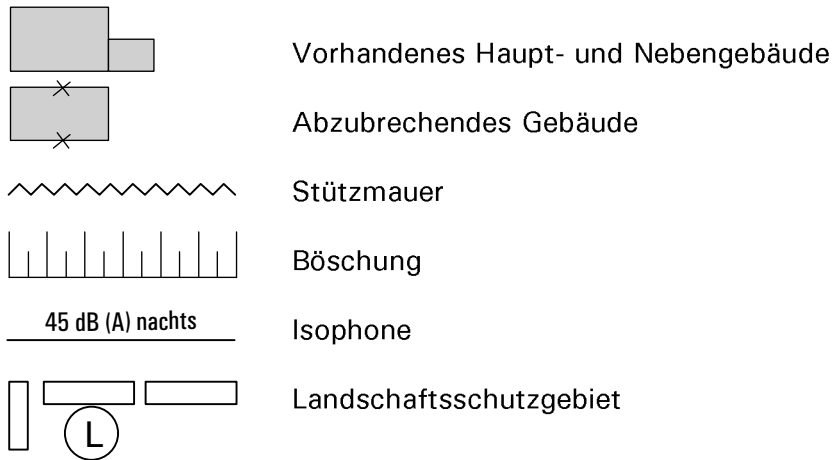
12 Abgrabungen und Aufschüttungen sind nicht zulässig.

## B Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

—○—○— Bestehende Grundstücksgrenze

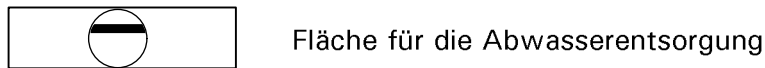
558/6 Flurstücksnummer (z. B. 558/6)

 Maßangabe in Metern (z.B. 3 m)



**Wasserwirtschaft:**

Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist soweit möglich auf dem jeweiligen Baugrundstück möglichst breitflächig zu versickern.



Zutage tretende archäologische Bodenfunde sind den zuständigen Fachstellen unverzüglich zu melden.

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

Kartengrundlage:	Digitale Flurkarte
Maßentnahme:	Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
Planfertiger:	München,..... ..... (Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)
Gemeinde:	Emmering,..... ..... (Alfons Ostermeier, Erster Bürgermeister)

## Verfahrensvermerke

1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat Emmering am 15.11.1999 gefaßt und am 09.02.2001 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs.1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 19.09.2000 hat in der Zeit vom 20.03.2001 bis 20.04.2001 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 19.09.2000 hat in der Zeit vom 12.02.2001 bis 31.03.2001 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat Emmering am 24.07.2001 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 24.07.2001 hat in der Zeit vom 17.09.2001 bis 17.10.2001 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 13.11.2001 wurde vom Gemeinderat Emmering am 13.11.2001 gefaßt (§10 Abs.1 BauGB).

Emmering,den

.....

.....

(Siegel)

(Alfons Ostermeier, Erster Bürgermeister)

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

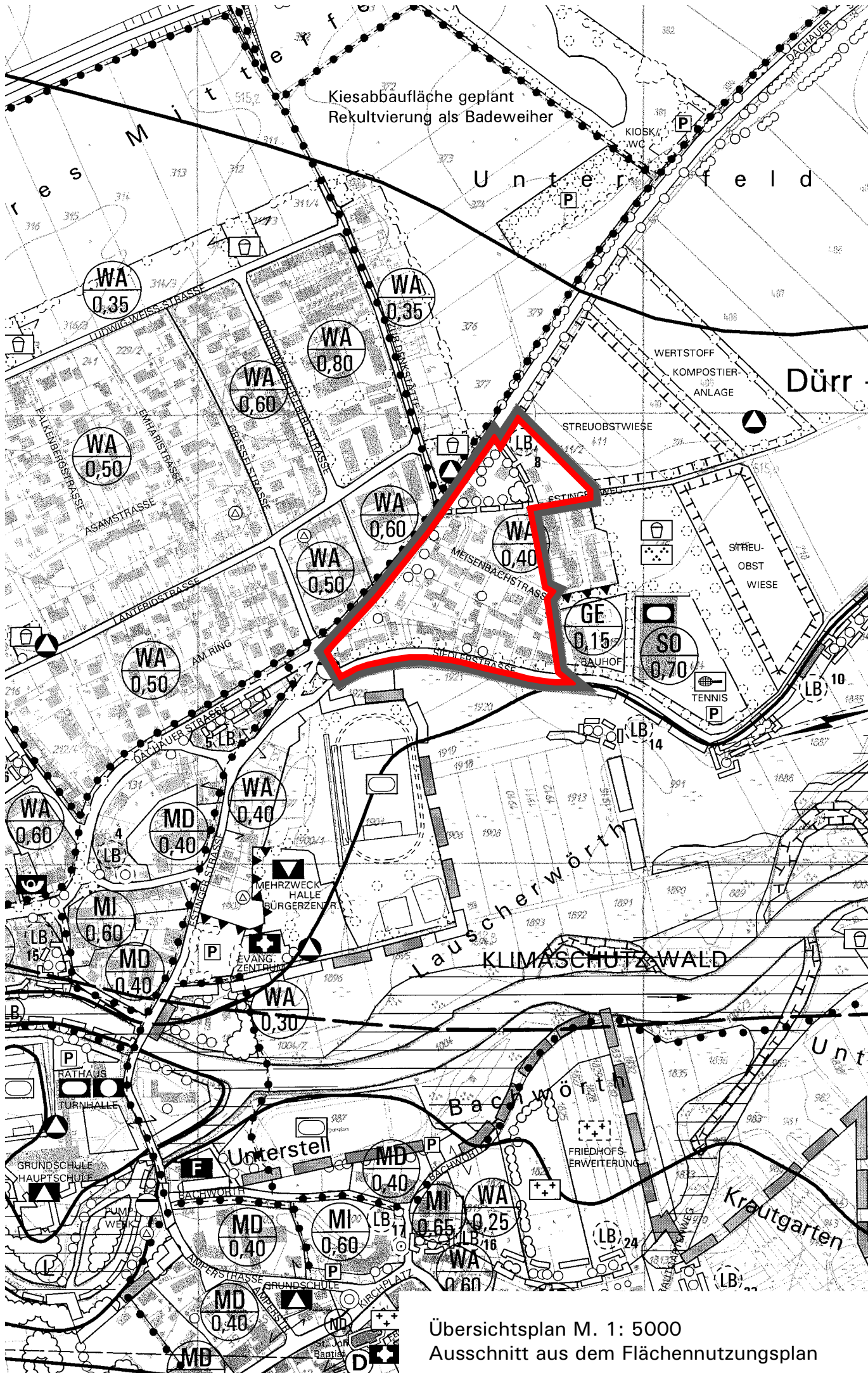
Emmering,den

.....

.....

(Siegel)

(Alfons Ostermeier, Erster Bürgermeister)



Übersichtsplan M. 1: 5000  
 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



