

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

Landkreis Fürstentfeldbruck

Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung Nr. 1137

„Leitenfeld / Schwabenberg“

1. Änderung 1137-1

Planverfasser

werkraum architekten + stadtplaner

Manfred Schrödl - Architekt

Andreas Stammberger - Architekt

Thomas Wild - Architekt + Stadtplaner

Jutta Heinkelmann - Architektin + Stadtplanerin

Barbara Stammberger - Architektin

Leonhardplatz 2

82256 Fürstentfeldbruck

Datum

Entwurf vom 25.06.2008

Endfassung vom 22.07.2008

Gemeinde Emmering

1. Änderung 1137-1 zum Bebauungsplan Nr. 1137

Satzungspräambel

Die Gemeinde Emmering erlässt gemäß § 2 (1) i.V.m. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 18, S. 587 ff.) und der Verordnung über die Bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 1137 als

Satzung

I. Planteil



Maßstab 1 : 500


II. Textteil

A. Festsetzungen (Planzeichen und Text)

Nachfolgend werden nur diejenigen Planzeichen des Bebauungsplanes Nr. 1137 aufgeführt, deren Größe und / oder Lage innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung 1137-1 zum Bebauungsplan Nr. 1137 verändert ist.
Die Textfestsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1137 bleiben unverändert gültig.

Die Nummerierung entspricht der des Bebauungsplanes Nr. 1137.

1. Geltungsbereich und Gebietsabgrenzungen

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung


3. Maß der baulichen Nutzung

3.2 Grundflächen

- 3.2.1 **GR 150** Die max. zulässige Grundfläche je Bauraum ist in der Planzeichnung angegeben, z.B. 150 m². Darüber hinaus sind gem. § 16 (6) BauNVO Terrassen, Kellertreppen, Balkone und Vordächer bis zu 28 % der jeweils festgesetzten GR zulässig.
- 3.2.2 Die zulässige Grundfläche zuzüglich der Flächen von Terrassen, Kellertreppen, Balkonen und Vordächern darf gem. § 19 (4) BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit deren Zufahrten sowie von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,60 überschritten werden. Ausgenommen hiervon sind die Reihemittelhäuser. Hier darf die Grundflächenzahl (GRZ) bis 0,80 reichen.
- 3.2.5 Die Flächen von Wegen, Stellplätzen sowie die Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

4.1 Bauweise

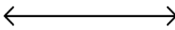
- 4.1.2  Nur Einzelhaus oder Doppelhaus zulässig

4.2 Baulinien, Baugrenzen


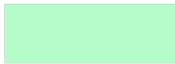

- 4.2.1  Baugrenze

5. Bauliche Gestaltung

5.2 Dächer




- 5.2.5  Vorgeschriebene Firstrichtung
Die Firstrichtung muss parallel zur Längsrichtung des Hauptbaukörpers verlaufen. Doppelhäuser und Hausgruppen sind als ein Gebäude zu betrachten.

6. Verkehrsflächen

- 6.1  Straßenbegrenzungslinie
- 6.5  Straßenbegleitgrün
- 6.7  Befestigte Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
Versickerung

9. Garagen, Stellplätze, Vorgärten, Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO

9.1 Lage und Anzahl der Stellplätze

- 9.1.4  Fläche für offene Stellplätze
- 9.1.5  Vorfläche für Garagen / Carports
- 9.1.6  Fläche für Garagen / Carports


11. Grünordnung

11.1 Planzeichen

- 11.1.2  Private Freifläche

B. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (Planzeichen und Text)

2. Hinweise zur Darstellung

- 2.16  Bisherige Baugrenze / bisheriger Bauraum
(neues Planzeichen)

III. Begründung

1. Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Planerische Änderungen:


Der 1. Änderung 1137-1 ändert den bisherigen Bebauungsplan Nr. 1137 innerhalb des Geltungsbereiches in folgenden Punkten:

- Änderung des Bauraumes, der Baugrenzen und der Firstrichtung, dadurch wird eine um 90 Grad geänderte Stellung des Baukörpers erreicht
- Die zulässige Gesamt-GR bleibt unverändert
- Anpassen der Stellplatz- und Garagenflächen

Art und Umfang der Änderung sind städtebaulich zu vertreten.

1.2 Hintergrund:

- Die Änderung erfolgt auf Anregung der Grundstückseigentümer im Zusammenhang mit dem Umlegungsverfahren.

Kartengrundlage	Digitale Flurkarte
Maßentnahme	Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
Planfertiger	Fürstenfeldbruck, den 22.07.2008  (werkraum architekten + stadtplaner, Fürstenfeldbruck)
Gemeinde	Emmering, den (Herbert Oberpaul, Zweiter Bürgermeister)
Verfahrensvermerke	Der Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes und die Durchführung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB wurde nach Vorberatung vom Bau-, Planungs- und Umweltausschuss am 17.06.2008 vom Gemeinderat am 25.06.2008 gefasst. Die betroffenen Nachbarn sowie die Grundstückseigentümer wurden mit Schreiben vom 26.06.2008 aufgefordert, bis zum 14.07.2008 zur Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 25.06.2008 Stellung zu nehmen (§ 13 (2) BauGB). Das Landratsamt Fürstenfeldbruck wurde mit Schreiben vom 26.06.2008 aufgefordert, bis zum 14.07.2008 zur Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 25.06.2008 Stellung zu nehmen (§ 13 (2) BauGB). Der Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB zur Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 22.07.2008 mit zugehöriger Begründung wurde vom Bau-, Planungs- und Umweltausschuss am 22.07.2008 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung der Bebauungsplan-Änderung erfolgte am 25.07.2008. Auf die Rechtsfolgen des § 44 (3) Satz 1 und 2 sowie (4) und § 215 (1) und (2) BauGB ist hingewiesen worden. Mit der Bekanntmachung ist die Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 22.07.2008 in Kraft getreten (§ 10 BauGB).