

Gemeinde

**Emmering**

Lkr. Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan

Nr. 1269 „Kirchplatz West“

Planfertiger

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

Az.: 610-41/2-60

Bearb.: Kastrup (-76)

Plandatum

23.02.2016 (Vorentwurf)

12.07.2016 (Entwurf)

20.09.2016

**Begründung**

## 1 Planungsanlass und Ziel des Bebauungsplans

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans ist ein vorliegender Bauantrag für das Grundstück Fl.Nr. 47/1 Gemarkung Emmering, für den das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt werden konnte, da er städtebaulichen Zielen der Gemeinde für diesen Bereich entgegenstand.

Die Gemeinde verfolgt das städtebauliche Ziel, eine maßvolle Nachverdichtung im Ortskern zu ermöglichen, dabei jedoch den ortsprägenden Charakter des Baudenkmals „Alte Schule“ zu erhalten und dauerhaft zu sichern.

## 2 Planungsrechtliche Situation

Das Planungsgebiet ist als „im Zusammenhang bebaute Ortsteile“ einzustufen. Auf den Grundstücken besteht somit Baurecht gemäß § 34 BauGB.

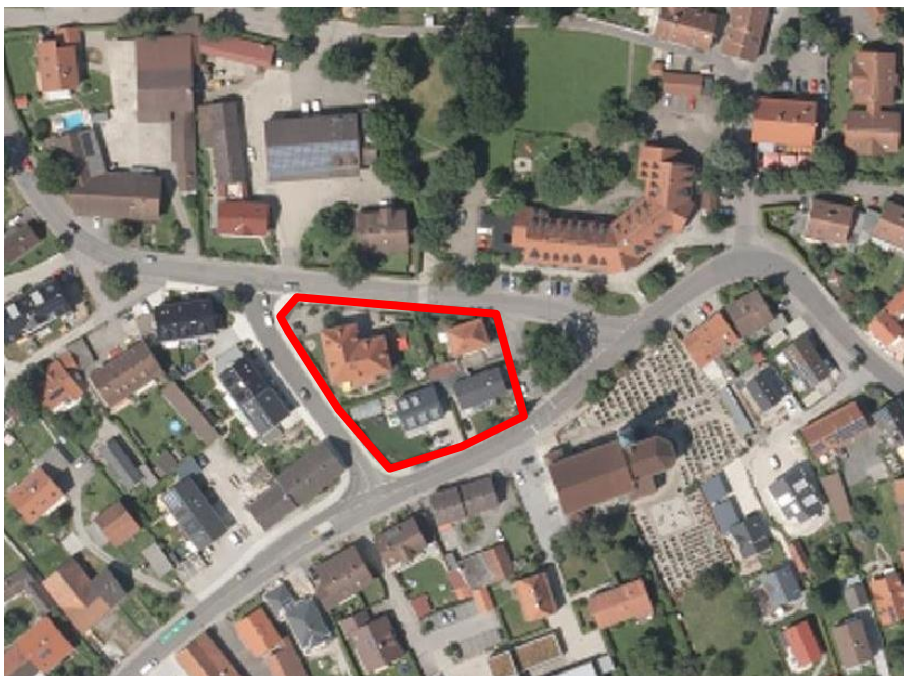
Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als „Dorfgebiet“, der Bereich der alten Schule als „Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule“ dargestellt; das Maß der Nutzung ist nicht ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan ist daher im Wege der Berichtigung anzupassen.

Zur Sicherung ihrer städtebaulichen Zielsetzungen hat die Gemeinde eine Veränderungssperre erlassen.

Da der Bebauungsplan die entsprechenden Voraussetzungen erfüllt, wird er im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

## 3 Bestand und städtebauliche Situation

Das ca. 0,29 ha große Planungsgebiet liegt im Zentrum Fett-Emmerings. Es umfasst die vier Grundstücke mit den Fl.Nrn 47, 47/1, 49 und 49/3, die von der Ampferstraße und Brucker Straße/Kirchplatz (FFB 17) umschlossen werden.



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2015

Im Planungsgebiet liegt die als Kindergarten genutzte ehemalige Schule, die neben der Kirche und der neueren Bebauung an der Aumühle das dominierende Gebäude in der alten Ortsmitte ist. Die ehemalige Schule ist als Baudenkmal geschützt (D-1-79-119-12; zweiflügeliger Walmdachbau in neubarocken Formen, von Leo Hoch, 1912).

Alle vier Grundstücke sind bebaut. Das Maß der baulichen Nutzung liegt heute zwischen 0,16 (Fl.Nr. 47/1) und 0,25 (Fl.Nr. 49).

Die das Planungsgebiet umgebenden Straßen wiesen 2010 gemäß Zählung des Ingenieurbüros Lang und Burkhardt folgende Verkehrsbelastungen auf:

Amperstraße nördlich Plangebiet:	6.100 Kfz/24 Stunden
Amperstraße westlich Plangebiet	4.950 Kfz/24 Stunden
FFB 17:	4.050 Kfz/24 Stunden

Das Plangebiet ist daher Emissionen des Straßenverkehrs ausgesetzt.

Die Lärmschutzzonen des militärischen Flugplatzes Fürstenfeldbruck wurden mittlerweile aufgehoben.

Besonders erhaltenswerter Baumbestand oder andere wichtige grünordnerische Elemente sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Im Planungsgebiet treten bei Hochwasserstand des Grundwassers natürliche Wasserstände bis annähernd zur Geländeoberkante auf. Aufgrund einer Empfehlung des Wasserwirtschaftsamts Freising hat die Gemeinde Emmering durch das Büro Crystal Geotechnik GmbH, Utting a. Ammersee, untersuchen lassen, wie die hydrogeologischen Verhältnisse durch die damals geplante Bebauung beeinflusst werden. Ergebnis der im Februar 2004 fertiggestellten Untersuchung ist, dass aufgrund der im damaligen Bebauungsplan vorgesehenen Vorhaben nicht von einer nachteiligen Beeinflussung der benachbarten Bebauung auszugehen ist. Aufgrund der hohen Grundwasserstände müssen vorhandene und neue Unterkellerungen ohnehin wasserdicht ausgebildet sein bzw. werden.

#### 4 Grundzüge des städtebaulichen Konzepts

Das Planungsgebiet soll durch die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechend folgenden Konzepts entwickelt werden:

- Das Planungsgebiet soll dem Wohnen bzw. der Sicherung der vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen dienen.
- Auf den wohnbaulich genutzten Grundstücken soll eine gleichmäßig maßvolle Nachverdichtung ermöglicht werden. Diese soll so erfolgen, dass der ortsprägende Charakter des Baudenkmals „Alte Schule“ erhalten und dauerhaft gesichert bleibt.

Zielwert für die Nachverdichtung ist eine GRZ von 0,25. Damit werden, sofern die Bestandsgebäude erhalten bleiben, städtebaulich verträgliche Anbauten oder Gebäudeerweiterungen möglich. Die Festsetzungen für die Bebauung orientieren sich hinsichtlich Dachneigung, First- und Wandhöhen am Bestand, wobei etwaige nachträgliche Dämmmaßnahmen bei den Gebäuden berücksichtigt wurden, bei denen in jüngerer Zeit keine Baumaßnahmen durchgeführt wurden.

- Auf die Amperstraße westlich und nördlich des Plangebiets soll keine Stellplatzausfahrt erfolgen.

## 5 Inhalt des Bebauungsplans

Der Umgriff des Bebauungsplans umfasst rd. 2.897 qm und setzt sich wie folgt zusammen:

Allgemeines Wohngebiet	2.897 qm
davon Flächen für Gemeinbedarf	1.151 qm

Die Planung soll grundsätzlich nur insoweit Festlegungen enthalten, wie es für die Einfügung der Gebäudeerweiterungen in das Ortsbild und die Funktionalität innerhalb des Gebiets erforderlich ist.

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Wichtiges städtebauliches Ziel ist es, im Zuge des Grundsatzes Innen- vor Außenentwicklung maßvolle Nachverdichtungsmöglichkeiten innerhalb des Ortes zu schaffen. Die Möglichkeit einer wohnverträglichen gewerblichen Nutzung soll zudem offen gelassen werden. Zu diesem Zweck wird das Bauland im Planungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltung.

Die bestehende Gemeinbedarfsfläche wird als solche gesichert. Die festgesetzte Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Einrichtung“ ist ebenfalls bestandsorientiert.

### 5.2 Maß der Nutzung, Kubatur und Situierung der Baukörper

Ziel der Planung ist es, die Lage der Baukörper auf den Grundstücke so zu regeln, das dadurch keine Beeinträchtigung des Ortsbildprägenden ehemaligen Schulhauses zu besorgen ist. Desweiteren werden die das Ortsbild bestimmenden Gebäudekubaturen festgelegt, die Ausgestaltung der Baukörper hingegen weitgehend dem Bauherrn zu überlassen. Dementsprechend wird das Maß der Nutzung bestimmt durch die höchstzulässige Grundfläche und die maximal zulässige Wandhöhe sowie maximal zulässige Firsthöhe; Geschossflächen, Zahl der Vollgeschosse, Zahl der Wohneinheiten etc. werden nicht festgesetzt.

Die festgesetzten maximalen Grundflächen orientieren sich an dem Grundstück innerhalb des Baugebiets, das heute die höchste Baudichte aufweist. Dies ist mit einer GRZ von 0,25 das mit der alten Schule bebaute Grundstück Fl.Nr. 49. Dieser Wert wird als maximaler Dichtewert auch für die anderen Grundstücke angesetzt, wodurch sich folgende städtebauliche Eckwerte auf den einzelnen Grundstücken ergeben:

Fl.-Nr.	Bestand GR Haupt- gebäude in qm	Bestand GRZ Haupt- gebäude	Planung GRZ Hauptge- bäude	Planung GR in qm (gerundet)	Differenz GR Bestand - Planung
49 (Schule)	287	0,25	0,25	290	3
49/3	98	0,21	0,25	120	22
47	124	0,25	0,25	125	1
47/1	125	0,16	0,25	195	70

Für bestimmte im Bebauungsplan aufgeführte Gebäudeteile - eingeschossige, vollverglaste Wintergärten, Balkone, Loggien, Außentreppen, Vordächer und Terrassen – darf die maximal zulässige Grundfläche um maximal 10% überschritten werden.

Insgesamt, als incl. Stellplätzen, Garagen und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO darf eine GRZ von insgesamt 0,6 nicht überschritten werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Bauräume) sind so festgesetzt, dass sie die baulichen Ergänzungen mit Blick auf sinnvolle Grundrisslösungen ermöglichen und gleichzeitig verträglich im Hinblick auf die städtebauliche Wirkung des Baudenkmals sind. So könnte beispielsweise auf dem Grundstück Fl.Nr. 47/1 ein 6 m breiter Anbau entstehen, der bei zweigeschossiger Bauweise einer Doppelhaushälfte entspricht.

Die maximalen Wand- und Firsthöhen bei den Grundstücken Fl.Nr. 49 und 49/3 sind um 0,5m über den Bestandswerten festgesetzt, um eine umfangreiche nachträgliche Wärmedämmung zu ermöglichen. Die maximale Wand- und Firsthöhe beim Grundstück Fl.Nr. 47/1 entspricht der Bestandshöhe. Von einer Erhöhung wird hier abgesehen, da ein Dachgeschossausbau erst kürzlich stattgefunden hat, man also von einem modernen Dämmstandard ausgehen kann. Die maximale Wand- und Firsthöhe beim Grundstück Fl.Nr. 47 ist an die Werte des westlichen Nachbarn angeglichen, so dass auch bei diesem Gebäude eine nachträgliche Wärmedämmung möglich ist.

### 5.3 Bauliche Gestaltung und Abstandsflächen

Die festgelegten Dachformen- und -neigungen entsprechen dem Bestand im Planungsgebiet. Dies gilt auch für die Festsetzungen zu Gauben.

Für den Fall, dass Anbauten an bestehende Gebäude vorgenommen werden, müssen diese die gleiche Wand- und Firsthöhe wie das Bestandsgebäude aufweisen. Auch Doppelhäuser sollen aus gestalterischen Gründen profilgleich gebaut werden.

Zum Schutz vor Beeinträchtigung der Gestaltwirkung des Baudenkmals im Plangebiet wird der Fassadenanstrich auf weiß und helle Pastelltöne begrenzt.

Im Plangebiet wird die Geltung der Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO angeordnet, d.h. es gilt die Tiefe der Abstandsfläche von 1 H. Von dieser Regelung ausgenommen ist die Fl.Nr. 47/1, da auf diesem Grundstück die Abstandsflächen bereits durch die Bestandsbebauung unterschritten werden und eine Gebäudeerweiterung ohne Versatz nach Süden, der hier gestalterisch unbefriedigend wäre, ermöglicht werden soll.

#### 5.4 Umweltverträglichkeitsprüfung, Eingriffsregelung, spezieller Artenschutz

Der Bebauungsplan ermöglicht kein Vorhaben, für das gemäß UVPG eine Vorprüfung erforderlich ist bzw. eine UVP-Pflicht besteht. Die Erstellung eines Umweltberichts gem. § 2 a BauGB ist deshalb und da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt wird, nicht erforderlich

Durch den Bebauungsplan zu erwartende Eingriffe gelten als bereits zulässig. Die Eingriffsregelung ist daher nicht anzuwenden (§ 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB). Zu den Minderungsmaßnahmen siehe Punkt 5.5.

Für den speziellen Artenschutz ist relevant, ob durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG für die geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. für die Europäische Vogelarten i. S. Art. 1 Vogelschutzrichtlinie sowie weitere streng geschützte Arten nach Bundesartenschutzverordnung eintreten.

Da nicht in Baumbestand eingegriffen wird und keine Veränderungen an Gebäuden, die Fledermäuse beherbergen könnten (Fensterläden) geplant sind, wird davon ausgegangen, dass Verbotstatbestände für Brutvogelarten und Fledermäuse nicht zu erwarten sind.

#### 5.5 Grünordnung

Im Planungsgebiet ist derzeit kein besonders erhaltenswerter Baumbestand vorhanden. Von entsprechenden Schutzfestsetzungen wird daher abgesehen. Da das Planungsgebiet ausschließlich private Grundstücke umfasst, werden keine neuen Baumstandorte festgelegt.

Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig auszubilden, um die insgesamt geringe Versickerungsfläche nicht noch zusätzlich einzuschränken.

#### 5.6 Stellplätze, Garagen, Zufahrten

Um die Stellplatzproblematik angesichts der beabsichtigten maßvollen Nachverdichtung im Planungsgebiet nicht zu verschärfen, wird der Stellplatzschlüssel gegenüber der bisher gültigen Regelung verschärft. Künftig gilt: Für Wohnungen bis 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist ein Stellplatz, für Wohnungen von 70 bis 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind zwei Stellplätze und für Wohnungen mit mehr als 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind drei Stellplätze nachzuweisen. Aufstellflächen vor Garagen und Stellplätzen zählen nicht als eigener Stellplatz.

Für Nicht-Wohnnutzungen gilt die Garagen- und Stellplatzverordnung in der Fassung vom 30. November 1993, zuletzt geändert am durch § 1 ÄndVO vom 25. 4. 2015 (GVBI S. 148).

Um keine Gefahrensituationen auf der Amperstraße nördlich und westlich des Plangebiets durch rückwärts aus dem Grundstück ausfahrende Fahrzeuge zu erzeugen, ist die Grundstückszufahrt auf dem Grundstück Fl. Nr. 47/1 auf die bestehende Zufahrt von der Bruckerstraße/Kirchplatz beschränkt. Diese Beschränkung ist für das Grundstück Fl. Nr. 49 nicht erforderlich, da die Stellplätze für dieses gemeindliche Grundstück auf dem Straßengrundstück Fl.Nr. 77/8 nachgewiesen sind. Für das Grundstück Fl.Nr. 49/3 ist die Grundstückszufahrt aus den genannten Gründen nur nach Osten zugelassen. Dies entspricht auch der Bestandssituation.

Der Bebauungsplan regelt flächenscharf nur die Standorte von Garagen. Für offene Stellplätze wird auf eine solche Festsetzung verzichtet. Offene Stellplätze sind auf dem gesamten Grundstück zulässig.

#### 5.7 Schallschutz

Das Gebiet ist seit langem bebaut. Der Bebauungsplan ordnet bzw. strukturiert das bereits nach § 34 BauGB vorhandene Baurecht neu.

Die das Planungsgebiet umgebenden Straßen weisen 2010 Verkehrsstärken von 6.100 Kfz/24 Stunden (Amperstraße nördlich Plangebiet), 4.950 Kfz/24 Stunden (Amperstraße westlich Plangebiet) und 4.050 Kfz/24 Stunden (FFB 17) auf.

Die festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen orientieren sich aufgrund der vergleichbaren Lage in der Ortsmitte an den Regelungen für den Bebauungsplan Nr. 1055 „Amperstraße / Brucker Straße“, der im Februar 2016 als Satzung beschlossen wurde. Ein gesondertes Gutachten zum Lärmschutz wurde daher nicht erstellt.

Auf aktive Lärmschutzmaßnahmen wird verzichtet, weil sie im innerörtlichen Bereich städtebaulich nicht gewünscht sind und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch andere Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden können. In den Festsetzungen ist geregelt, dass in den Bereichen mit Sichtbeziehungen zur Kreisstraße FFB 17 und zur Amperstraße von den Bauwerbern der Nachweis gemäß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu führen ist und Wohnungsgrundrisse grundsätzlich unter schallschutztechnischen Anforderungen zu organisieren sind.

#### 6 Ver- und Entsorgung

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

#### 7 Altlasten

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet auf der Fl.Nr. 45 der Gemarkung Emmering befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche: „Altstandort ehem. Galvanik Wittenhagen“.

#### 8 Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke

##### Denkmalschutz

Die ehemalige Schule im Baugebiet ist als Baudenkmal geschützt (D-1-79-119-12; zweiflügeliger Walmdachbau in neubarocken Formen, von Leo Hoch, 1912).

Eine nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung des Bebauungsplans ist erfolgt.

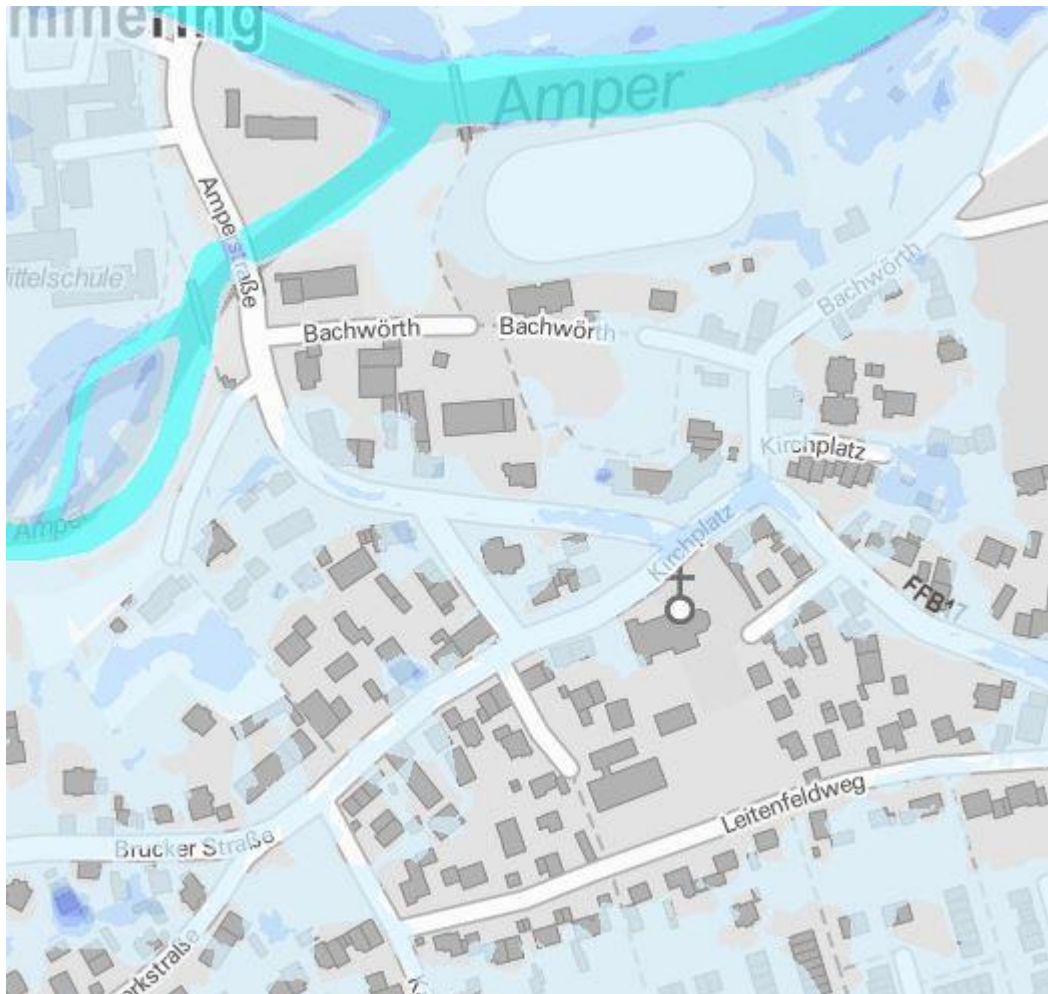
Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern und in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.



Bild © BLfD

### Wasserwirtschaft

Das Gebiet ist bei extremen Hochwasserereignissen der Amper von Überschwemmungen mit einer Wassertiefe von bis zu 50 cm betroffen (s. Karte). Ein entsprechender Vermerk wurde in die Planzeichnung des Bebauungsplans aufgenommen.



Basiskarte: ATKIS : © 2016 Bayerische Vermessungsverwaltung  
Geofachdaten: © Bayerisches Landesamt für Umwelt

Es werden geeignete Vorsorgemaßnahmen und eine Elementarschadenversicherung empfohlen. Empfehlungen zur Eigenvorsorge enthält die Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur:



[http://www.bmvi.de/SharedDocs/DE/Anlage/BauenUndWohnen/hochwasserschutzfibel 2. html?linkToOverview=js](http://www.bmvi.de/SharedDocs/DE/Anlage/BauenUndWohnen/hochwasserschutzfibel_2.html?linkToOverview=js).

Informationen zu einer Elementarschadensversicherung enthält der Flyer „Vorausdenken - elementar versichern“ des STMUV <http://www.bestellen.bayern.de>“

### Verkehr

Im Bereich der Ausfahrten der beiden Amperstraßeneinmündungen sind Sichtdreiecke, die in das Plangebiet hineinreichen, in der Planzeichnung dargestellt. Im Bereich der Sichtdreiecke sind Zäune, Bebauung und Bepflanzung mit einer Höhe von mehr als 0,80 m nicht zulässig.

Gemeinde:

Emmering, .....

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