Gemeinde **Emmering**
Lkr. Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan Nr. 1177
Bereich nördlich der Emmeringer- / Brucker Straße

Planfertiger Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München

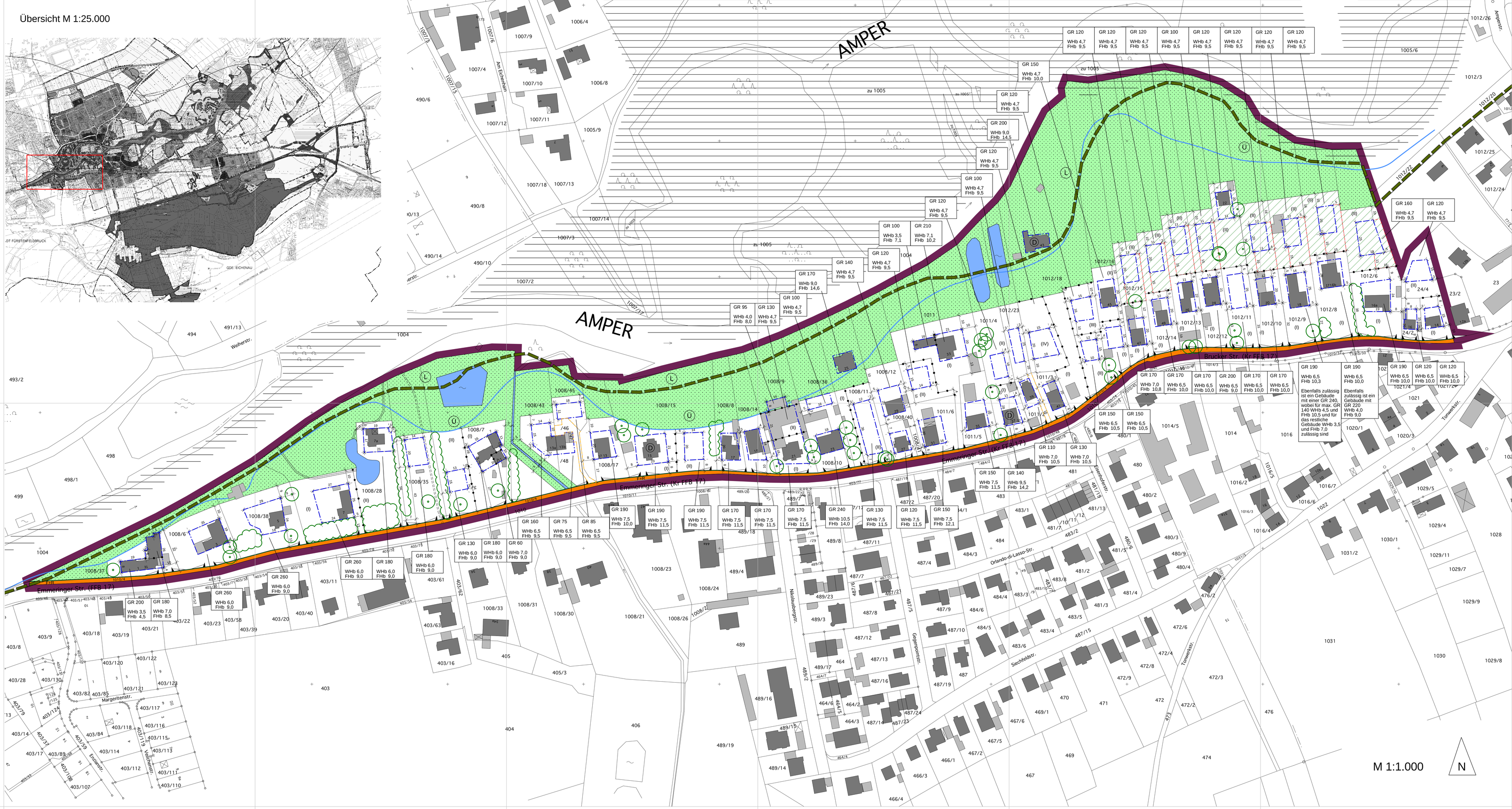
Az.: 610-41/2-51 Bearb.: Pr

Plandatum 19.05.2009 (Vorentwurf)
30.11.2010 (Entwurf)
17.05.2011 (Entwurf)
02.08.2011

Die Gemeinde Emmering erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

Satzung.

Übersicht M 1:25.000



Dieser Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich folgende Bebauungspläne: BP Nr. 841 i.d.F.v. 01.08.1995, BP Nr. 758 i.d.F.v. 13.06.1994, BP Nr. 424 i.d.F.v. 23.12.1975 und Baulinienplan für das Gebiet an der Brucker Straße i.d.F.v. 30.11.1959

A Festsetzungen

1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 Das Planungsgebiet wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

2.2 Nicht zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 Abgrenzung von unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung

3.2 GR 150 Max. zulässige Grundfläche in qm, z.B. 150 qm.

3.3 Die max. zulässige Grundfläche gemäß 3.2 darf durch die Grundflächen von Balkonen, Loggien und Terrassen um max. 25 % überschritten werden.

3.4 Die max. zulässige Grundfläche gemäß 3.2 darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um die im Folgenden genannten Werte überschritten werden:
50% Fl.Nr. 1008/37, 1008/43, 1008/48, 1008/45, 1008/15 (II)
100% Fl.Nr. 1008/6, 1008/38, 1008/28 (I), 1008/7 (I), 1008/7 (II), 1008/9, 1008/11 (II), 1008/40, 1011 (II), 1011/4 (II), 1012/23, 1012/18 (III), 1012/18 (III), 1012/18 (IV), 1012/16 (II), 1012/15 (II), 1012/14 (II), 1012/13 (II), 1012/12 (II), 1012/10 (III), 1012/9 (II), 1012/8 (II), 24/2, 24/4
150% Fl.Nr. 1008/28 (II), 1008/35, 1008/17, 1008/15 (I), 1008/8, 1008/14, 1008/9 (I), 1008/11 (I), 1008/12, 1011 (I), 1011/3, 1012/16 (I), 1012/15 (I), 1012/6 (I), 24/4 (I)
200% Fl.Nr. 1008/10, 1008/36, 1011/6, 1011/4 (I), 1011/2, 1012/14 (I), 1012/12 (I), 1012/9 (I), 1012/11 (II)
250% Fl.Nr. 1011/5, 1012/18 (I), 1012/13 (I), 1012/11 (I), 1012/10 (I), 1012/8 (I)

3.5 Höhenentwicklung der Hauptgebäude

WHb 4,7 max. zulässige bergseitige Wandhöhe in m, z.B. 4,7 m
FHb 9,5 max. zulässige bergseitige Firsthöhe in m, z.B. 9,5 m

Die bergseitige Wandhöhe wird an der Seite mit dem höheren Geländeniveau gemessen von der natürlichen bzw. bestehenden Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt Außenwand / Oberkante Dachhaut.

Die bergseitige Firsthöhe wird an der Seite mit dem höheren Geländeniveau gemessen von der natürlichen bzw. bestehenden Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt Oberkante Dachhaut / First.

4 Baugrenze, Bauweise

4.1 Baugrenze

4.2 In dem so gekennzeichneten Bereich sind nur Einzelhäuser zulässig.

4.3 Doppelhäuser und Hausgruppen sind profilgleich zu errichten.

4.4 Die Geltung des Art. 6 BayBO zur Einhaltung der Abstandsflächen wird angeordnet. Ausgenommen ist die Fl.Nr. 1008/45: Die erforderlichen Abstandsflächen können auch auf der Fl.Nr. 1008/46 liegen. Ebenfalls ausgenommen ist die Fl.Nr. 24/2: Hier ist eine dem derzeitigen Bestand entsprechende Verkürzung der Abstandsflächen zulässig.

5 Zahl der Wohnungen

5.1 Je Einzelhaus sind max. zwei Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte und Hausgruppenanteil ist max. eine Wohnung zulässig.

5.2 Von der Festsetzung nach 5.1 sind ausgenommen:
Fl.Nr. 1008/10: Je Einzelhaus sind max. acht Wohnungen zulässig.
Unter Festsetzung 4.2 gekennzeichneter Bereich: Je Einzelhaus ist nur eine Wohnung zulässig.

6 Garagen und Stellplätze

6.1 Garagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, soweit nicht andere Festsetzungen, z.B. Festsetzungen 6.2, 8.1, 8.2 und 9.5, dem entgegenstehen.

6.2 Fläche für Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten.

Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sind nur innerhalb des so umrandeten Bereichs und innerhalb der Baugrenzen zulässig.

6.3 Die Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit ist entsprechend der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) gemäß Bekanntmachung vom 01.01.2008 zu ermitteln.

6.4 Garagen, die an der FFB 17 liegen, müssen mit ihrer Einfahrtsseite mindestens 5,0 m, mit ihrer Längsseite mindestens 1 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein.

6.5 Aneinander gebaute Garagen müssen in Wandhöhe, Dachneigung und Dachform zu einander passen.

7 Einfriedungen

Entlang der FFB 17 müssen Einfahrtstore einen Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie haben.

8 Grünordnung, Ausgleichsflächen und -maßnahmen, CEF-Maßnahmen

8.1 Private Grünfläche

8.2 Zu erhaltender Baumbestand

8.3 Es ist mindestens ein Baum der Artenliste pro angefangene 300 qm Baulandfläche anzupflanzen. Die nach Festsetzung 8.2 zu erhaltenden Bäume können auf die Gesamtzahl angerechnet werden. Die nach dieser Festsetzung erforderlichen Pflanzungen sind spätestens in der auf die Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode vorzunehmen.

8.4 Für das Planungsgebiet gilt folgende Artenliste:

Groß- und kleinkronige Bäume, Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang in 1 m Höhe mind. 16 bis 18 cm:
Esche, Schwarzerle, Traubenkirsche, Stieleiche, Hainbuche, Birke, Bergahorn, Spitzahorn, Winterlinde, Eberesche, Mehlbeere, Vogelkirsche.

8.5 Stellplätze und Zufahrten zu den Garagen sind wasserdurchlässig auszubilden.

8.6 Ausgleichsflächen und –maßnahmen

Den innerhalb des unter Festsetzung 4.2 gekennzeichneten Bereichs liegenden Grundstücken bzw. Grundstücksteilflächen (Eingriffsflächen) werden insgesamt 3.925 qm der Fl.Nr. 1072/2, Gemarkung Emmering, als Ausgleichsfläche zugeordnet.

Den einzelnen Eingriffsflächen werden folgende Teilflächen der festgesetzten Ausgleichsfläche zugeordnet:

Fl.Nr. der Eingriffsfläche	Größe der zugeordneten Teilfläche in qm
1008/45	190
1011/4	280
1012/23	210
1012/18	560
1012/15	280
1012/14	280
1012/13	280
1012/12	280
1012/10	280
1012/9	280
1012/8	400
1012/6	375
24/4	280

Auf der zugeordneten Ausgleichsfläche sind folgende Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen:

- Ausmagerung der Fläche über einen Zeitraum von vier Jahren durch zweimalige Mahd pro Jahr mit Abfuhr des Mähguts sowie den Verzicht auf Düngung und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln.
- Im fünften Jahr Schlitzeinsaat von Saatgut einer für den Standort geeigneten Kräutermischung (z.B. Kräuterarten entsprechend der Biotopbeschreibung des Brennenstandorts nördlich der Amper zwischen Emmering und Olching, Biotop-Nr. X7833-121).
- Ab dem Schlitzeinsaat langfristige Pflege der extensiven Wiesenfläche durch zweimalige Mahd pro Jahr mit späten Mahdzeitpunkten (1. Mahd ab 15. Juli, 2. Mahd ab Ende September). Verzicht auf Düngung und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln.

Die Pflicht zur Herstellung der Ausgleichsfläche entsprechend der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen beginnt mit der Vegetationsperiode, die auf die Rechtskraft des Bebauungsplans folgt. Die Ausgleichspflicht für die Eingriffsgrundstücke entsteht mit Beginn der jeweiligen Baumaßnahme.

8.7 CEF-Maßnahmen

Den innerhalb des unter Festsetzung 4.2 gekennzeichneten Bereichs liegenden Grundstücken bzw. Grundstücksteilflächen (Eingriffsflächen) werden folgende CEF-Maßnahmen zugeordnet:

Anbringen von Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse. Art, Zahl und Anbringungsbäume sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Nisthilfen sind vor Beginn der Baumaßnahmen anzubringen.

9 Verkehrsflächen, Erschließung

9.1 Straßenbegrenzungslinie

9.2 Öffentliche Verkehrsfläche

9.3 F+R Fuß- und Radweg

9.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger zu belastende Fläche

9.5 Grundstückszufahrten sind nur in den so gekennzeichneten Bereichen zulässig.

9.6 Freizuhaltende Sichtflächen. In den Sichtflächen sind jegliche Bebauung, Zäune oder Bepflanzung über 0,8 m Höhe unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzelne Hochstammbäume.

9.7 Für jedes Gebäude, das in einer Entfernung von mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt errichtet wird, ist eine den Vorschriften der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" (Fassung 2003-05) entsprechende Zufahrt zu errichten.

10 Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets bis zu einer Höhe von max. 0,5 m zulässig.

11 5 Maßangabe in Metern, z.B. 5 m

B Nachrichtliche Übernahmen

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

2 L Landschaftsschutzgebiet

3 Ü Festgesetztes Überschwemmungsgebiet

C Hinweise

1 Bestehende Grundstücksgrenze

2 1008/15 Flurstücksnummer (z.B. 1008/15)

3 (I) Teilfläche eines Flurstücks, z.B. (I)

4 Vorhandenes Haupt- und Nebengebäude

5 D Baudenkmal

6 Wasserfläche

7 Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendig Maß zu beschränken.

8 Die Versickerung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen wird in Bayern durch die NWFreiV (Verordnung über die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser) geregelt. Unverschmutztes Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit flächenhaft über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht in das Grundwasser eingeleitet werden. In Ausnahmefällen kann das Niederschlagswasser auch über Rigolen, Sickerrohre oder Sickerschächte versickert werden. Dabei müssen die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)" beachtet werden. Wenn die Maßgaben der NWFreiV und der TRENGW eingehalten werden, dann ist die Versickerung genehmigungsfrei. In anderen Fällen wird über die Zulässigkeit der Versickerung in einem Wasserrechtsverfahren entschieden.

9 Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt zu beantragen.

10 Gegen auftretendes Grund- bzw. Schichtwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern.

11 Zu Tage tretende archäologische Bodenfunde sind dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu melden.

12 Für jeden Bauantrag ist ein Freiflächenplan mit folgenden Eintragungen vorzulegen: Zufahrt, Zaun, Bäume etc.

13 Im Bereich von Grundstückszufahrten auf die FFB 17 dürfen Oberflächenwässer nicht über den Gehweg der Kreisstraße zugeführt werden.

14 Bezüglich der Entfernung von Gehölzen in den als private Grünfläche festgesetzten Grundstücksteilen wird auf die im Gemeindegebiet geltende Baumschutzsatzung verwiesen, die bei der Gemeinde eingesehen werden kann.

15 Bezüglich der Entfernung von Gehölzen in den innerhalb des Landschaftsschutzgebiets liegenden Grundstücksteilen wird auf die entsprechende Verordnung des Landkreises verwiesen, die beim Landratsamt Fürstenfeldbruck eingesehen werden kann.

16 Das Planungsgebiet liegt an der stark frequentierte Kreisstraße FFB 17 an. Im Abstand von 25 Metern von der Mitte der Kreisstraße ist mit einer Überschreitung der Orientierungswerte nach der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (tagsüber 55 dB(A), nachts 45 dB(A)) von tagsüber ca. 4 dB (A) und nachts ca. 7 dB (A) zu rechnen. Beim Bau neuer Gebäude sind von den Bauherren die Anforderungen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" (Fassung 1989-11) zu beachten.

17 Bei der Errichtung und Sanierung von Gebäuden sollen von den Bauherren möglichst weitgehende Maßnahmen zur effizienten Energienutzung und -einsparung ergriffen werden.

18 Kanaltrasse der Stadt Fürstenfeldbruck

19 Träger der Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung ist die Gemeinde Emmering.

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte

Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit.
Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Gemeinde: Emmering, den .....

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

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 18.02.2009 gefasst und am 10.08.2009 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 19.05.2009 hat in der Zeit vom 10.08.2009 bis 10.09.2009 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Mit Schreiben vom 10.08.2009 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, bis zum 07.09.2009 zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 19.05.2009 Stellung zu nehmen. (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Ausschuss für Planung, Bau und Wasserwerk am 30.11.2010 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 30.11.2010 hat in der Zeit vom 22.02.2011 bis 22.03.2011 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu dem vom Ausschuss für Planung, Bau und Wasserwerk am 30.11.2010 gebilligten Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 30.11.2010 hat in der Zeit vom 22.02.2011 bis 22.03.2011 stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Die erneute öffentliche Auslegung des vom Ausschuss für Planung, Bau und Wasserwerk am 17.05.2011 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 17.05.2011 hat in der Zeit vom 21.06.2011 bis 22.07.2011 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB).

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu dem vom Ausschuss für Planung, Bau und Wasserwerk am 17.05.2011 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 17.05.2011 hat in der Zeit vom 21.06.2011 bis 22.07.2011 stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 02.08.2011 wurde vom Ausschuss für Planung, Bau und Wasserwerk am 02.08.2011 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Emmering, den .....

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

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