

Gemeinde

# Emmering

Lkr. Fürstenfeldbruck



Bebauungsplan

Nr. 1177

## 1. Änderung des Bebauungsplans

für Bereich nördlich der Emmeringer- / Brucker Straße

Planfertiger

**PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München  
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389  
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Aktenzeichen

EMF 2-52a

Bearbeiter: Praxenthaler

Plandatum

16.07.2019 (Entwurf)

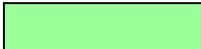
## Satzung

Die Gemeinde Emmering erlässt aufgrund §§2, 3, 4, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch – BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.

Dieser Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 1177 i.d.F.v. 02.08.2011.

## 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 **GR 90** Max. zulässige Grundfläche in qm, z.B. 90 qm.
- 3.2 Die max. zulässige Grundfläche gemäß 3.1 darf durch die Grundflächen von Balkonen, Loggien und Terrassen um max. 25 % überschritten werden.
- 3.3 Die max. zulässige Grundfläche gemäß 3.1 darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um 50 % überschritten werden:
- 3.4 Höhenentwicklung der Hauptgebäude
- WHb 6,5 max. zulässige bergseitige Wandhöhe in m, z.B. 6,5 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 Doppelhäuser und Hausgruppen sind profilgleich zu errichten.

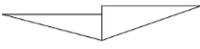
- 4.3 Auf der Fl.Nr. 1008/49 ist Grenzanbau an die südöstliche Grundstücksgrenze zulässig.
- 4.4 Die Geltung des Art. 6 BayBO zur Einhaltung der Abstandsflächen wird angeordnet. Ausgenommen ist die Fl.Nr. 1008/49: Die erforderlichen Abstandsflächen können auch auf der Fl.Nr. 1008/43 liegen.
- 5 Zahl der Wohnungen
- 5.1 Je Einzelhaus sind max. zwei Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte und Hausgruppenanteil ist max. 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 7.1, 7.2 und 8.3, dem entgegenstehen.
- 6.2 Die Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit ist entsprechend der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) gemäß Bekanntmachung vom 01.01.2008 zu ermitteln.
- 6.3 Aneinander gebaute Garagen müssen in Wandhöhe, Dachneigung und Dachform zu einander passen.
- 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.
- 7 Grünordnung, Ausgleichsflächen und -maßnahmen, CEF-Maßnahmen
- 7.1  Private Grünfläche
- 7.2  Zu erhaltender Baumbestand
- 7.3 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.
- 7.4 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.

7.5 Stellplätze und Zufahrten zu den Garagen sind wasserdurchlässig auszubilden.

8 Erschließung

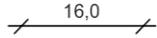
8.1  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger zu belastende Fläche

8.2 Im Geltungsbereich dieser Änderung ist eine Grundstückszufahrt von der FFB 17 nicht zulässig.

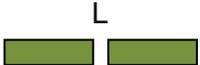
8.3  Freizuhaltende Sichtflächen. In den Sichtflächen sind jegliche Bebauung, Zäune oder Bepflanzung über 0,8 m Höhe unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzelne Hochstammbäume.

8.4 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.

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

10  Maßangabe in Metern, z.B. 16,0 m

B Nachrichtliche Übernahmen

1  Landschaftsschutzgebiet

2  Festgesetztes Überschwemmungsgebiet

C Hinweise

1  Bestehende Grundstücksgrenze

2 1008/49 Flurstücknummer (z.B. 1008/49)

3  Vorhandenes Haupt- und Nebengebäude

4  Wasserfläche

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

- 6 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.
- 7 Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt zu beantragen.
- 8 Gegen auftretendes Grund- bzw. Schichtwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern.
- 9 Zu Tage tretende archäologische Bodenfunde sind dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu melden.
- 10 Für jeden Bauantrag ist ein Freiflächenplan mit folgenden Eintragungen vorzulegen: Zufahrt, Zaun, Bäume etc.
- 11 Im Bereich von Grundstückszufahrten auf die FFB 17 dürfen Oberflächenwässer nicht über den Gehweg der Kreisstraße zugeführt werden.
- 12 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.
- 13 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.
- 14 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.
- 15 Bei der Errichtung und Sanierung von Gebäuden sollen von den Bauherren möglichst weitgehende Maßnahmen zur effizienten Energienutzung und -einsparung ergriffen werden.
- 16 Träger der Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung ist die Gemeinde Emmering.

Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung  
07/2019. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnach-  
weis nicht geeignet.

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 Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. (§ 2 Abs. 1 S. 2 BauGB)
2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.07.2019 wurde mit der Begründung in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.07.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
4. Die Gemeinde Emmering hat mit Beschluss des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom ..... den Bebauungsplan in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Emmering, den .....

(Siegel)

.....  
Dr. Michael Schanderl, Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt (Art. 26 Abs. 2 GO)

Emmering, den .....

(Siegel)

.....  
Dr. Michael Schanderl, Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Emmering, den .....

(Siegel)

.....  
Dr. Michael Schanderl, Erster Bürgermeister