

Gemeinde

# Emmering

Lkr. Fürstenfeldbruck



Bebauungsplan

Nr. 998

2. Änderung zwischen  
„Siedler- und Meisenbachstraße

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 2-62

Bearbeiter: Jäger/Knözinger

Plandatum

26.03.2019 (2. Entwurf mit gekennzeichneten Änderungen)  
09.10.2018 (1. Entwurf)

## Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Verfahren und Auslegungsfrist</b> .....	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>4</b>
3.1	Flächennutzungsplan .....	4
3.2	Bebauungspläne .....	4
<b>4.</b>	<b>Plangebiet</b> .....	<b>5</b>
4.1	Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebiets .....	5
4.2	Emissionen.....	7
4.3	Boden und Grundwasser.....	7
4.4	Bodendenkmäler .....	8
4.5	Bestand und städtebauliche Situation.....	9
<b>5.</b>	<b>Städtebauliche Ziele</b> .....	<b>12</b>
<b>6.</b>	<b>Planinhalte</b> .....	<b>13</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	13
6.2	Maß der baulichen Nutzung .....	13
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	15
6.4	Bauliche Gestaltung .....	15
6.5	Verkehr, Garagen, Stellplätze und Einfriedungen .....	16
6.6	Grünordnung, Eingriffsregelung und spezieller Artenschutz .....	17
6.7	Immissionsschutz .....	18
6.8	Technische Ver- und -entsorgung .....	18
6.9	Flächenbilanz .....	20
<b>7.</b>	<b>Alternativen</b> .....	<b>20</b>
<b>8.</b>	<b>Klimaschutz, Klimaanpassung</b> .....	<b>20</b>
<b>9.</b>	<b>Verwirklichung der Planung</b> .....	<b>22</b>

## **1. Anlass und Ziel der Planung**

Der Gemeinderat hat am 28.06.2016 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 998 „Siedler- und Meisenbachstraße“ beschlossen.

Anlass der Planung ist ein formloser Antrag des Eigentümers in der Siedlerstraße 1 vom 7.4.2016, einen Dreispänner an Stelle des vorhandenen Einzelhauses zu errichten. Nachdem das Grundstück 416/8 mit dem westlich angrenzenden Grundstück 416/31 verschmolzen wurde, bestünde nun die Möglichkeit, ein Gebäude mit einer höheren städtebaulichen Grundfläche und den nachzuweisenden Stellplätzen umzusetzen. Hierzu müssten allerdings der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 998 geändert werden.

Ziel der Gemeinde Emmering ist es nun, eine behutsame Nachverdichtung im gesamten Plangebiet zu ermöglichen und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise sowie die Bauräume entsprechend anzupassen.

Diese Bebauungsplanänderung ersetzt den rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 998 i.d.F. vom 13.11.2001 sowie dessen 1. Änderung i.d.F. vom 25.10.2010. Die Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München übertragen.

## **2. Verfahren und Auslegungsfrist**

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 998 „Siedler- und Meisenbachstraße“ erfüllt die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit dem Ziel einer verträglichen Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die ausgewiesene Grundfläche liegt unter 20.000 m<sup>2</sup> und begründet keine UVP-pflichtigen Vorhaben. Von der Durchführung einer Umweltprüfung kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nrn. 1 und 4 BauGB abgesehen werden, weil diese Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig gelten. Damit entfällt zugleich die Anwendung der Eingriffs-/ Ausgleichsregelung nach dem Bayerischen Leitfaden. Da eine maßvolle Verdichtung unter Berücksichtigung der vorhandenen und umgebenden Bebauung vorgenommen wird, sind keine Beeinträchtigungen der FFH- oder der Vogelschutzrichtlinie zu erwarten.

Ganz im Sinne des schonenden Umgangs mit Grund und Boden beabsichtigt die Gemeinde Emmering mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 998 eine behutsame Nachverdichtung im Innenbereich zu ermöglichen, bei der keine erneute Versiegelung für die Erschließung notwendig wird.

Vor dem Hintergrund der Planerhaltungsvorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe d BauGB ist im Rahmen der Entwurfsplanung eine Bewertung der bisherigen Planung vorgenommen worden.

Die Nachverdichtung beinhaltet voraussichtlich keine ungewöhnlich große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfangreichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte.

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 3.1 Flächennutzungsplan

In dem seit 1.3.1993 wirksamen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Als Maß der Nutzung ist eine GFZ von 0,4 ausgewiesen.

Sowohl der bisher rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 998 mit seiner 1. Änderung als auch die vorliegende 2. Änderung entwickeln sich aus dem Flächennutzungsplan.

#### 3.2 Bebauungspläne

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 998 und die 1. Änderung sehen ein allgemeines Wohngebiet vor, in dem eine offene Bebauung innerhalb der grundstücksbezogenen Bauräume zulässig ist. Das Plangebiet wird in zwei Teilbereiche eingeteilt, die sich aufgrund der Topografie und der vorkommenden Bautypen ergeben:

Im WA 1 wird eine zweigeschossige Bebauung mit flachgeneigten Satteldächern festgesetzt (II, WH 6,2 m, SD 25°-29°).

Im WA 2 werden eingeschossige Häuser mit ausgebautem Dachgeschoss und steileren Satteldächern (I+D, WH 4,5 m SD 33°-37°; WH 3,8m und FH 9,0m und SD 50°-53°) festgesetzt. Für die Dachausbauten im WA 2 sind Gaupen ab einer Dachneigung von 33° zulässig.

Auch für Garagen wird die Dachform und Dachneigung geregelt. Die Versiegelung wird über die festgesetzte Grundfläche und zulässige Überschreitung gem. § 14 Bau NVO um max. 50% für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten auf ein Minimum reduziert.



Abb. 1 Planzeichnungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 998 und der 1. Änderungen, ohne Maßstab, Gemeinde Emmering

Die bestehenden Festsetzungen zielen auf ein familiengerechtes Wohnen ab, in der nicht störende Gewerbebetriebe durchaus möglich sind, die Entstehung von „Single-Appartements“ jedoch verhindert werden soll. Dementsprechend wird die Anzahl der Wohnungen je Einzelhaus auf 2 und je Doppelhaushälfte und Reihenhaus auf 1 begrenzt.

Die Erschließungsstraßen werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Dabei wird das Wohngebiet WA 2 von der Siedlerstraße aus erschlossen, von der höhergelegenen Dachauer Straße sind hier keine Zufahrten zulässig. Im Wohngebiet WA 1 werden die Gebäude, die unmittelbar an die Dachauer Straße anschließen auch hierüber erschlossen. Die übrigen Gebäude werden über die Meisenbachstraße und den Emmeringer Weg erschlossen.

Die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzrichtlinie des Landratsamtes Fürstenfeldbruck.

## 4. Plangebiet

### 4.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebiets

Das ca. 3,3 ha große bebaute Planungsgebiet liegt am Ostrand von Emmering und ist über die im Westen verlaufende Dachauer Straße unmittelbar an das überörtliche Straßennetz angebunden. Der nächste Anschluss an die Bundesstraße 471 in Richtung Olching oder Fürstenfeldbruck befinden sich in ca. 2 bis 3 km Entfernung.

Das Ortszentrum von Emmering mit den zentralen Versorgungseinrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, der Grund- und Mittelschule, Kindertageseinrichtungen und dem Rathaus liegt südlich der Amper in ca. 1,0 km Entfernung und ist neben dem PKW auch zu Fuß oder mit dem Fahrrad gut zu erreichen. Durch das Gebiet führt ein ausgeschilderter Radwanderweg über die Meisenbachstraße und den Estinger Weg zum ca. 2,6 km entfernten Esting (Stadtteil von Olching).



Abb. 2 Lage im Gemeindegebiet, ohne Maßstab, Quelle: Bayern Atlas Stand 10.10.2018 und eigene Darstellung

Die innere Erschließung erfolgt über die bestehende Siedler- und die Meisenbachstraße sowie Dachauer Straße. Die beiden Haupterschließungen – Siedlerstraße im Süden und Meisenbachstraße nördlich davon – sind nicht miteinander verbunden. Von der Siedlerstraße zweigt eine Stickerschließung ab, die angerartig aufgeweitet ist. Die hier vorhandenen Bäume sind nach wie vor die einzig markanten Gehölze im südlichen Teil des Planungsgebiets. Im Osten grenzen an das Planungsgebiet eine zweizeilige Reihen- und Doppelhausbebauung sowie der gemeindliche Bauhof an. Im Süden und Norden bilden die Häuser des Planungsgebiets Teile des Ortsrands von Emmering: Im Süden liegen die Amperauen mit gemeindlichen Freisportanlagen, im Norden und Nordosten beginnt die landwirtschaftliche Flur.



Abb. 3 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 2015 und eigene Darstellung

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten durch die Dachauer Straße
- im Süden durch die Siedlerstraße
- im Osten durch die angrenzende Bebauung (städtischer Bauhof, Reihen- und Doppelhausbebauung) sowie
- im Nordosten durch die freie Flur.

Das Planungsgebiet weist aufgrund der Lage des südlichen Teils in einer ehemaligen Abbaugrube zu einem Teil der Dachauer Straße und in den rückwärtigen Teilen der von der Siedlerstraße erschlossenen Grundstücke einen deutlichen Geländesprung auf. Die an die Dachauer Straße grenzenden Grundstücke Fl.Nr. 416/8 bis 11 und 416/21 liegen zwischen 3,6 m und 4,4 m unter Straßenniveau. Die Geländesprünge zu den Grundstücken südlich der Meisenbachstraße betragen zwischen 1,8 m und 2,6 m. Die Höhenunterschiede sind überwiegend durch Stützmauern abgefangen.

## 4.2 Emissionen

Die vom östlich angrenzenden Bauhof ausgehenden Emissionen führen nicht Beeinträchtigungen, die im Plangebiet zu berücksichtigen sind.

Das Plangebiet grenzt an die stark befahrene Dachauer Straße (ehemaliger B 471). In einer von der Gemeinde in Auftrag gegebenen Zählung wurden im September 1999 auf dem entsprechenden Abschnitt der Dachauer Straße 8.000 Fahrzeuge gezählt. Die Gemeinde hat daher im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplans vom Büro Steger & Piening, München, eine Schalltechnische Untersuchung durchführen lassen.

## 4.3 Boden und Grundwasser

Der Boden im Plangebiet besteht fast ausschließlich aus flachgründigem, sandig-schluffigem Schotterboden auf hoch- bis spätglazialen Terrassen- und Schotterflächen, deren Durchlässigkeit hoch bis sehr hoch eingestuft wird.



18a

Ackerparadenzina aus carbonatreichem Schotter

Flachgründiger, sandig-schluffiger Schotterboden auf hoch- bis spätglazialen Terrassen- und Schotterflächen

Abb. 4 Boden, ohne Maßstab, Quelle: Geoportal Bayern/Umwelt/ Geologie/Boden Übersichtsbo-denkarte 1:25.000 Hintergrund Topografische Karte, Stand 19.11.2018

In unmittelbarer Nähe zum Bebauungsplan wurden 1999 zwei Bohrung in der Meisenbachstraße mit einer Endteufe von 8 m durchgeführt, die beim Landesamt für Umwelt mit den Nummern 7833BG015444 und 7833BG015445 geführt werden. Die Bohrung in der Meisenbachstraße (ID 7833BG015444) hat ergeben, dass der Ruhewasserspiegel 5,32m unter AP liegt und somit bei einem Bauvorhaben mit Keller oder Tiefgarage nicht berührt wird.



1. Bohrpunkt in der Meisenbachstraße (7833BG015445) Bohrjahr 1984, Endteufe 8 m

2. Bohrpunkt Meisenbachstraße 7833BG015444 Bohrjahr 1984, Endteufe 8m  
Grundwasser erreicht: Ruhewasserspiegel 5,32m u. AP

Abb. 5 LfU, Bohrpunkte Grundwassermessstellen, ohne Maßstab, Quelle: LfU, Geoportal Bayern, Stand 02.05.2018

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss.

Falls Stoffe in den Grundwasserschwankungsbereich eingebracht werden, z.B. Keller ausbau, oder das Grundwasser aufgestaut bzw. umgeleitet wird, z.B. durch Bauwasserhaltung, ist dies dem Landratsamt Fürstenfeldbruck mitzuteilen, um ggf. ein wasserrechtliches Verfahren einzuleiten. Entsprechende Informationen finden Sie auf der Homepage des Wasserwirtschaftsamt München im Bereich Service/Veröffentlichungen.

#### 4.4 Bodendenkmäler

Im Plangebiet befinden sich Körpergräber vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung am Beginn des Estinger Weges, welche als Bodendenkmal mit der Nr. D-1-7833-0102 geschützt sind. Das Denkmal wird durch die Festsetzungen im Bebauungsplan nicht weiter gefährdet.



Abb. 6 Bodendenkmal, Quelle: BayernAtlas Denkmal, Stand 10.10.2018

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde (Art. 8 Abs. 1 DSchG). Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art.8 Abs.2 DSchG).

Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde, bei Grabfunden auch Anthropologie).

Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege)



## 4.5 Bestand und städtebauliche Situation

Die Bebauung des Plangebiets stammt aus den 50er Jahren des 20. Jahrhunderts. Der Name Siedlerstraße verweist auf den ursprünglichen Zweck: Wohnraum für Flüchtlinge zu schaffen. Errichtet wurden zunächst typische Siedlerhäuschen mit weitgehend identischem Grundriss und steilem Dach.

Im Bereich zwischen der Meisenbachstraße und dem Geländesprung sowie im östlichen Teilbereich südlich des Geländesprungs (ab der Siedlerstraße Nr. 7) haben bereits weitgehende Umstrukturierungen der ursprünglichen Bebauung stattgefunden. Es herrschen Einfamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen vor. Die ursprünglichen Siedlerhäuser finden sich noch auf drei Parzellen.

Anders strukturiert sind die drei Parzellen nördlich der Meisenbachstraße. Der hier vorhandene markante Baumbestand und die Großzügigkeit der beiden östlichen Grundstücke auf den Fl.-Nrn 1930 und 411/1 haben Villengebietscharakter und bilden den Übergang in die Landschaft.

Im südlichen, von der Siedlerstraße her erschlossenen Teil des Planungsgebiets sind noch deutlich mehr der Siedlerhäuser erhalten bzw. annähernd wiederhergestellt. Lediglich das Gebäude in der Siedlerstraße 11 (Fl.-Nr 416/18) weist eine deutlich geringere Dachneigung auf. Der mit den Jahren gewachsene Bedarf an Wohnfläche zeigt sich hier in den zahlreichen An- und Umbauten.

Im südwestlichen Teilbereich sind die ursprünglichen Siedlerhäuser mit sehr steilen Satteldächern noch vorhanden. Neubauten wie in der Siedlerstraße 14 und 14a weichen geringfügig von der vorgegebenen Dachneigung von mind. 46° bei einer Wandhöhe bis 4,5m ab, fügen sich jedoch gut in das städtebauliche Ensemble rund um den „grünen Anger“ ein (siehe Abbildung 7).

Der Bautyp des ursprünglichen eingeschossigen Siedlerhauses mit spitzem symmetrischem Satteldach ist weiterentwickelt worden und verfügt auch über Dachneigungen unter 50°, die bisher im Bebauungsplan nicht zulässig sind (siehe Abbildung 7 Siedlerstraße 14/14a und Dachauer Straße 20).

Bei der mehrheitlich im Plangebiet vorherrschenden zweigeschossigen Bebauung mit flacheren symmetrischen Satteldächern sind je nach Wandhöhe Dachneigungen bis 29° und ab 37° anzutreffen. Hier wurden die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans weitestgehend mit Abweichungen um max. 1° eingehalten, jedoch sind im bisher festgesetzten WA 1 durchaus Dachneigungen vorzufinden, die eigentlich nur im WA 2 entlang der Siedlerstraße zulässig sind (siehe Abbildung 7, Meisenbachstraße 8).



Abb. 7 Analyse Bautyp, Quelle: Baugenehmigungen und eigene Darstellung (ohne Maßstab)

Insgesamt wird nur das städtebauliche Ensemble um den „Anger in der Siedlerstraße“ noch durch den Bautyp des Siedlerhauses geprägt (siehe Abbildung 8 blaue Umrandung).

Die bauliche Ausnutzung der Grundstücke variiert nach wie vor stark, oft von Grundstück zu Grundstück. Eine Ursache für die stark schwankenden Ausnutzungskennzahlen sind die zum Teil sehr unterschiedlichen Grundstückszuschnitte und Erschließungsmöglichkeiten.

So liegen bei ca. einem Drittel der Grundstücke im Plangebiet die Werte der Grundflächenzahl bezogen auf die Hauptgebäude (sogenannte GRZ I) über 0,2. In Bezug auf die Gebäudetiefen haben ca. einem Viertel der Hauptgebäude eine Giebelbreite, die mehr als 10 m beträgt. Auffällig ist, dass die höchsten Werte hier bei der Doppel- und Reihenhausbebauung vorkommen. Hier werden Breiten von bis zu 12 m umgesetzt, die eigentlich eher einer Mehrfamilienhausbebauung entsprechen, wie sie westlich der Dachauer Straße anzutreffen ist.



Abb. 8 Analyse Maß und Bauweise, Quelle: rechtskräftige Bebauungspläne, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsgrundlage 03/2018 und eigene Darstellung (ohne Maßstab)

Das Plangebiet wird nach wie vor durch eine offene Einzel- und Doppelhausbebauung geprägt. Außer dem vorhandenen Reihenhause in der Meisenbachstraße wurde kein weiteres Reihenhause umgesetzt. Insgesamt sind ca. 28% der derzeit ausgewiesenen Bauräume voll ausgeschöpft und lassen keine Erweiterungen oder Anbauten mehr zu. Zudem wurde seit der Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 998 auf den Grundstücken in der Meisenbachstraße 7, Dachauer Straße 20, Siedlerstraße 14 und 14a sowie Siedlerstraße 11 über die ausgewiesene Baugrenze hinweg gebaut.

Die Analyse des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der baulichen Gestalt (Dachneigung) hat ergeben, dass im Wesentlichen zwei verschiedene Bautypen im Plangebiet vorkommen:

Bautyp 1: Zweigeschossiges Gebäude mit symmetrischem Satteldach und einer Dachneigung zwischen  $25^\circ$  und  $38^\circ$ .

Bautyp 2: Eingeschossiges Gebäude mit spitzem symmetrischem Satteldach und einer Dachneigung zwischen  $42^\circ$  und  $53^\circ$

Die Kombination aus festgesetzter Geschossflächenzahl (GFZ 0,4) und der max. Zahl der Vollgeschosse führt nicht immer zu einer minimalen Versiegelung. Bei einer Versiegelung durch Hauptgebäude von über 0,2 ist davon auszugehen, dass die Gesamt-Grundflächenzahl (Hauptgebäude einschließlich der Nebenanlagen, Stellplätze und deren Zufahrten) den in der BauNVO vorgegebenen Höchstwert für allgemeine Wohngebiete von 0,4 überschritten wird. Dennoch wird durch die bisherige Vorgabe einer GFZ von 0,4 die gem. BauNVO zulässige GFZ von 0,8 bei weitem nicht erreicht (§ 17 BauNVO).

## 5. Städtebauliche Ziele

Die Ziele des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 998 werden mit Blick auf den in den letzten Jahren vermehrt spürbaren Siedlungsdruck und die vorgenommene Bestandsanalyse wie folgt geändert und ergänzt:

- Das Gebiet soll nach wie vor dem familiengerechten Wohnen dienen, jedoch auch eine Nachverdichtung mit kleineren Wohnungen für Mehrgenerationen (jung und alt) ermöglichen.  
=> *keine Vorgabe der max. Zahl der Wohnungen je Wohngebäude*
- Im Sinne eines städtebaulich geschlossenen Gesamtbilds soll sich die weitere bauliche Entwicklung an den beiden vorherrschenden Bautypen 1 und 2 orientieren, die sich in Wandhöhe und Dachneigung voneinander unterscheiden.  
=> *Vorgabe der Wandhöhen, Giebelbreiten und Dachneigung*
- Nur im Bereich um die angerartige Erschließung an der Siedlerstraße ist der Bautyp 2 (eingeschossiges Siedlerhaus mit Spitzgiebel und sehr steiler Dachneigung) noch prägend und soll hier erhalten bleiben.  
=> *Festsetzung einer niedrigeren Wandhöhe sowie einer steileren Dachneigung*
- Nachverdichtungen sollen vornehmlich durch Dachausbau, Aufstockung und Erweiterungen ermöglicht werden.  
=> *keine Vorgabe der Geschossflächenzahl und geringfügige Erweiterung der baukörperbezogenen Bauräume sowie Erhöhung der Grundfläche*
- Überschreitungsmöglichkeiten der festgesetzten Grundflächen sollen zugunsten des erhöhten Stellplatznachweises und der Nachverdichtung von kleineren Wohnungen gelockert und nicht mehr an die festgesetzte Grundfläche, sondern an die Grundstücksgröße, gekoppelt werden.  
=> *Festsetzung einer max. Gesamt-Grundflächenzahl*
- Der Stellplatzschlüssel wird an denjenigen der westlich angrenzenden 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 774 „Nordwest“ angepasst.  
=> *Festsetzung eines Stellplatzschlüssels*
- Aufgrund der heterogenen Bebauung wird nach wie vor auf die genaue Festlegung der Garagenstandorte verzichtet, zudem sollen Tiefgaragen zulässig sein.  
=> *kein Ausschluss von unterirdischen Nebenanlagen*
- Die Durchgrünung soll weiterhin gesichert werden.  
=> *Festsetzung zu Pflanzbindungen und Pflanzeerhaltung*
- Auf aktive Lärmschutzmaßnahmen wird weiterhin verzichtet; die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden durch Festsetzungen baulicher Schallschutzmaßnahmen am Gebäude sichergestellt.  
=> *Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen an Gebäuden*

## 6. Planinhalte

Die Festsetzungen aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 998 werden weitestgehend übernommen, es erfolgt jedoch eine Anpassung der Festsetzungen zur baulichen Gestalt, Grünordnung sowie der Ermittlung der Stellplätze an die angrenzende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 774 „Nordwest“.

Die Einteilung des Plangebiets in zwei Gebiete wird an die noch vorhandene städtebauliche Prägung angepasst:

- Im WA 1 wird eine zweigeschossige Bebauung mit symmetrischem Satteldach und eher flacheren Dachneigungen vorgesehen.
- Im WA 2 rund um den grünen Anger in der Siedlerstraße soll nach wie vor die eingeschossige Bebauung mit spitzem Satteldach und sehr steilen Dachneigungen umgesetzt werden.

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet ist derzeit überwiegend von Wohnen geprägt. Innerhalb des Plangebietes haben sich seit der Entwicklung des Wohngebietes keine ausnahmsweise zulässigen Nutzungen angesiedelt. Deshalb soll an der Zielsetzung auch weiterhin festgehalten werden. Es bleibt bei der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 BauNVO, in dem

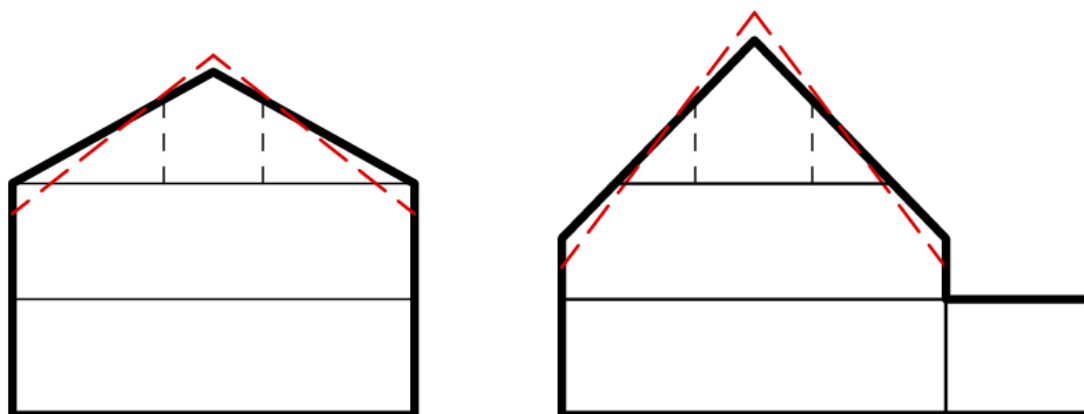
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke zulässig sind.

Aufgrund der Struktur der bisherigen Bebauung und der fehlenden Möglichkeit, in größerem Umfang oberirdische Stellplätze zu errichten, werden die im § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen, ausgeschlossen.

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Es wird an dem Konzept festgehalten, das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer höchstzulässigen Grundfläche je Baugrundstück im Zusammenhang mit einer max. zulässigen traufseitigen Wandhöhe zu regeln. Darüber hinaus wird die max. zulässige Giebelbreite vorgegeben, die bei der festgesetzten offenen Bauweise mit Einzel-, Doppel und Reihenhäusern für eine ausreichende Belichtung sorgt. Da nun auf die Festsetzung einer max. Geschossfläche sowie einer max. Zahl der Vollgeschosse verzichtet, ist die Möglichkeit einer flexiblen Nachverdichtung grundstücksbezogen gesichert und es werden deutlich größere Wohnflächen ermöglicht.

Entsprechend den Zielvorgaben sehen die Festsetzungen vor, Nachverdichtungen in Abhängigkeit vom Bautyp im WA 1 vornehmlich über Dachausbau und Aufstockungen (Erhöhung der Wandhöhe und Dachneigung) und im WA 2 überwiegend durch Dachausbau und Erweiterungen (Erhöhung der Grundfläche) vorzunehmen (siehe Abbildung 9).



*Bautyp WA 1*  
(WH 6,3 DN 29° | WH 5,5 DN 38°)

*Bautyp WA 2*  
(WH 4,0 DN 53° | WH 4,8 DN 46°)

Abb. 9 Schnittansichten – Bautypen 1 und 2, eigene Darstellung (ohne Maßstab)

Die Kombination aus vorgegebener Wandhöhe, Giebelbreite und Dachneigung soll nun dafür sorgen, dass zum einen die Versiegelung möglichst minimiert wird und zum andern die Geschossfläche voll ausgeschöpft werden kann. So darf nun das Dachgeschoss unabhängig davon, ob ein Vollgeschoss entsteht oder nicht, komplett ausgebaut werden.

Die Giebelbreite wird im WA 1 auf max. 11 m und im WA 2 auf 10,5 m beschränkt, damit der vorherrschende Charakter einer lockeren Einzel- und Doppelhausbebauung gewahrt bleibt und diese sich damit von der Mehrfamilienhausbebauung westlich der Dachauer Straße absetzt. Die vorhandenen Gebäude mit größeren Giebelbreiten werden als städtebauliche Ausreißer eingestuft.

Bei der Kombination aus Giebelbreite, Wandhöhe und Dachneigung bleibt die Firsthöhe nach wie vor variabel. Je nach Bautyp ergeben dennoch unterschiedliche Maximale Firsthöhen (siehe Anhang 1):

Bautyp WA 1:

Wandhöhe in m	Giebelbreite in m	Dachneigung in m	Firsthöhe in m
4,8 < WH ≤ 5,5	GB 8 bis 11	DN 33° bis 38°	FH 7,5 bis 9,2
5,5 < WH ≤ 6,3	GB 8 bis 11	DN 25° bis 29°	FH 8,2 bis 9,3

Bautyp WA 2:

Wandhöhe in m	Giebelbreite in m	Dachneigung in m	Firsthöhe in m
WH ≤ 4,0	GB 8 bis 10,5	DN 50° bis 53°	FH 8,8 bis 11,3
4,0 < WH ≤ 4,8	GB 8 bis 10,5	DN 42° bis 46°	FH 8,4 bis 10,5

Das Maß der Wandhöhe und der Giebelbreite orientiert sich an den unterschiedlichen Bautypen. Hierzu wird das allgemeine Wohngebiet wie bisher in zwei Bereiche unterteilt, allerdings wird der östliche Teil des ehemaligen WA 2 (Siedlungsstraße 7 bis 11) dem WA 1 zugeordnet, weil sich hier nicht wie bisher angestrebt des eingeschossige Siedlungshaus mit spitzem Dach durchgesetzt hat.

Die Wandhöhe bezieht sich analog zur Definition in der Bayerischen Bauordnung auf die natürliche Geländeoberfläche und nicht das gem. Festsetzung 10.1 zulässige abgegrabene Gelände.

Auch wenn Nachverdichtungen vornehmlich über Dachausbau und Aufstockungen erfolgen sollen, werden die bisher festgesetzten Grundflächen für geringfügige Wohnraumerweiterungen erhöht. Zur festgesetzten Grundfläche rechnen alle zum Hauptgebäude gehörenden Bauteile, die das Grundstück überdecken, wie z.B. Balkone, Außentreppen, Dachüberstände sowie Wintergärten und Terrassen.

Die Grundflächen werden auf 10 qm gerundet und berücksichtigen sowohl eine einheitliche Kubatur benachbarter Gebäude als auch die unterschiedlichen Grundstückszuschnitte und -größen. Im WA 2 ist die festgesetzte Grundfläche so festgesetzt worden, dass hier durch erdgeschossige Erweiterungen dieselben Wohnflächen wie im WA 1 erreicht werden können.

Die zulässige Grundfläche darf durch bauliche Anlagen (Garagen und Stellplätze und deren Zufahrten, Nebenanlagen gem. 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von maximal 0,6 überschritten werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass je nach Wohnfläche eine unterschiedliche Anzahl an Stellplätzen nachzuweisen ist, die bei der Berechnung der Gesamt-Grundflächenzahl zu berücksichtigen ist. Nachdem sich der Stellplatzschlüssel je Wohnung aus den Erfahrungen der letzten Jahre erhöht hat und der Verkehr nicht durch parkende Autos im öffentlichen Straßenraum behindert werden soll, wird gem. § 17 Abs. 2 BauNVO eine Überschreitung der Obergrenze (GRZ 0,4) für allgemeine Wohngebiete vorgenommen. Durch die festgesetzte Grundfläche wird sichergestellt, dass es zu keiner Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse kommt.

Falls die Überschreitungsmöglichkeiten für den Stellplatznachweis nicht ausreichend sind, können die Stellplätze in Tiefgaragen errichtet werden.

Die in den rückwärtigen Teilen der Grundstücke Fl.Nr. 416/53, 416/15, 416/16 über die gesamte Grundstücksbreite errichteten Nebenanlagen entsprechen nicht den Anforderungen der BayBO und den oben genannten Zielen. Bei neuen Garagen sind die Regelungen der Bayerischen Bauordnung künftig einzuhalten.

### **6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Entsprechend des Bestands wird eine offene Bauweise mit Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauung festgesetzt. Es wird an der baukörperbezogenen Bauräume festgehalten. Die Bauräume werden für eine flexiblere Lage oder Ausrichtung auf dem Grundstück vergrößert und berücksichtigen im WA 2 insbesondere die Wohnraumerweiterung durch eingeschossige Anbauten.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Belichtung und Belüftung sowie Sozialabstand werden die Regelungen zu den Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO angeordnet.

### **6.4 Bauliche Gestaltung**

Der bisherige Bebauungsplan enthält ein sehr umfangreiches, detailliertes Konzept zur Regelung der baulichen Gestaltung, welches mit Blick auf die Bestandsanalyse an die gebietsprägenden Gestaltungselemente angepasst wird.

Als vorherrschendes gebietsprägendes Element, das auch künftig das Erscheinungsbild bestimmen soll, gehört aus Sicht der Gemeinde die Gebäudekubatur mit der Giebelbreite und Dachneigung und vor allem das mit roten, braunen oder grauen Ziegeln gedeckte Satteldach der Hauptgebäude mit mittigem First. In Bezug auf den erwünschten Dachausbau werden die Dachaufbauten, das Fassadenmaterial, die Solaranlagen auf den Dächern und die profilgleiche Ausbildung von Doppelhäusern und Hausgruppen festgesetzt.

Damit der natürliche Geländeverlauf, der das Ortsbild entscheidend mitprägt, weiterhin erhalten bleibt, sind Aufschüttungen gar nicht zulässig und Abgrabungen nur begrenzt unmittelbar am Hauptgebäude zulässig.

Die Regelungen zur baulichen Gestaltung und zu den Freiflächen sowie dem Geländeverlauf werden als örtliche Bauvorschriften gem. Art. 81 der Bayerischen Bauordnung getroffen.

Um Wohnraumerweiterungen durch Sanierungen und Anbauten an den Gebäudebestand zu ermöglichen, auch wenn sie den getroffenen Festsetzungen zur baulichen Gestalt und max. Wandhöhe widersprechen, wurde eine entsprechende Ausnahme vorgesehen.

## 6.5 Verkehr, Garagen, Stellplätze und Einfriedungen

Die im Gebiet vorhandenen Erschließungsstraßen sind dem jetzigen Bedarf entsprechend ausgebaut und auch für die durch den Bebauungsplan vorgesehene maßvolle Verdichtung ausreichend dimensioniert. Detaillierte Festsetzungen zum Straßenraum erfolgen daher nicht.

An der Einmündung der Meisenbachstraße in die Dachauer Straße sind die Sichtdreiecke gemäß RASSt freizuhalten, insbesondere deshalb, weil dort die Haupttrasse nach Olching entlang führt. Für die weiteren Straßeneinmündungen wird die Freihaltung von entsprechenden Sichtdreiecken empfohlen.

In dem Bereich, in dem die Baugrundstücke mehrere Meter unterhalb der Dachauer Straße liegen, werden Zufahrten von der Dachauer Straße ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon ist die vorhandene Zufahrt zum Grundstück 416/21 in der Dachauer Straße 20. Das insgesamt noch geschlossene Straßenbild und der städtebauliche Gesamteindruck sollen nicht durch die für eine Erschließung von dieser Seite in beträchtlicher Höhe erforderlichen Unterbauungen der Zufahrten beeinträchtigt werden. Stege als Zugänge der Bewohner zu den Obergeschossen sind möglich.

Wegen des heterogenen Bestands wird auf eine zeichnerische Festsetzung der Flächen für Garagen und Stellplätze verzichtet. Die Garagen können auch außerhalb der festgesetzten Bauräume liegen. Bei der Planung der Garagen und ihrer Zufahrten soll der Begrenzung der Versiegelung auf ein Mindestmaß besonderes Gewicht beigemessen werden.

Zur Wahrung des Straßenbildes müssen Stellplätze, Garagen und Carports einen Abstand von der Straßenbegrenzungslinie und Einfriedungen eine vorgegebene Höhe einhalten

Die Erfahrungen der letzten Jahre haben gezeigt, dass vermehrt Fahrzeuge den öffentlichen Straßenraum zum Parken nutzen. Dadurch kommt es zu Behinderungen nicht nur des fließenden Verkehrs, sondern auch der Feuerwehr, von Müllfahrzeu-



gen und des Winterdienstes. Deshalb wird der Stellplatzschlüssel gegenüber der bisher gültigen Regelung (für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke mindestens ein Stellplatz je selbständige Wohnung, bei Wohnungen größer 80 m<sup>2</sup> ein zusätzlicher Stellplatz) verschärft. Künftig sind für Wohnungen

- bis 70 m<sup>2</sup> ein Stellplatz,
- 70 m<sup>2</sup> bis 100 m<sup>2</sup> zwei Stellplätze und
- über 100 m<sup>2</sup> drei Stellplätze

auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

## **6.6 Grünordnung, Eingriffsregelung und spezieller Artenschutz**

### **6.6.1 Festsetzungen zur Grünordnung**

Aufgrund der Größe und Charakteristik des Plangebiets (fast vollständig bebaut, viele relativ kleine Grundstücke, keine naturnahen Bereiche mit größerem Baumbestand) und der in der Gemeinde gültigen Baumschutzverordnung wurde der Baumbestand nicht eigens erhoben. Es wird daher auch auf die Festsetzung einzelner, zu erhaltender Gehölze verzichtet. Nur bei der angerartigen Erschließung der Siedlerstraße, deren Platz durch den vorhandenen Baumbestand entscheidend mitgeprägt wird, erfolgt eine entsprechende Sicherung über Festsetzung als Fläche für Straßenbegleitgrün und zu erhaltendem Baumbestand.

Da die Bauräume zugunsten von Anbauten erweitert werden und evtl. in Konflikt mit dem Erhalt einzelner Gehölze stehen können, wird eine Festsetzung, wonach bei der Situierung neuer Gebäude auf schutzwürdige Bäume Rücksicht zu nehmen ist, neu aufgenommen.

Zur Sicherung einer angemessenen Durchgrünung bei der angestrebten maßvollen Nachverdichtung und zur Minderung der Auswirkungen der Eingriffe auf Boden, Natur und Landschaft sind bei Baumaßnahmen im Verhältnis zur Grundstücksgröße naturraumtypische Laubbäume oder Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Weiterhin wird die Größe der Gartengerätehäuser begrenzt.

### **6.6.2 Eingriffsregelung und spezieller Artenschutz**

Durch den Bebauungsplan zu erwartende Eingriffe gelten als bereits zulässig (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Dennoch werden Minderungsmaßnahmen zur Reduzierung der Auswirkungen der Eingriffe auf Boden, Natur und Landschaft sind unter Punkt 5.7 festgesetzt. So sind das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück selbst zu versickern und Versiegelungen durch Stellplatz- und Garagenzufahrten, offene Stellplätze und interne Wege dauerhaft wasserdurchlässig anzulegen. Für den speziellen Artenschutz ist relevant, ob durch die hier vorliegende Änderung 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.

Ausgehend von der Besichtigung des Planungsgebiets am 17. September 2014 wird angenommen, dass außerhalb der geschützten Brutvogelarten und eventuell baumbewohnender Fledermausarten keine geschützten Arten von der Bebauungsplanänderung betroffen sind. Verbotstatbestände für Brutvogelarten und Fledermäuse sind nach Ansicht der Gemeinde unwahrscheinlich und höchstens in Einzelfällen zu erwarten.

Es ist anzunehmen, dass die baulichen Erweiterungen im Plangebiet über einen längeren Zeitraum und zeitlich gestaffelt stattfinden werden, sodass die Eingriffe in potentielle Lebensräume geschützter Arten vereinzelt und kleinflächig sein werden. Aufgrund der weiten Verbreitung dieser Arten und der verbleibenden Lebensraumstrukturen im räumlichen Zusammenhang ist von keiner Erfüllung des Schädigungsverbotes von Lebensstätten und von keiner signifikanten Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen durch Störungen auszugehen.

Um Tötungen von Einzelindividuen in ihren potenziellen Lebensstätten, z.B. während der Brut oder der Winterruhe, im gesamten Plangebiet zu vermeiden, sind Rodungen und Fällungen von Gehölzen mit Baumhöhlen und Nestern im Oktober durchzuführen. Außerhalb dieses Zeitraums sind Rodungen und Fällungen in Abstimmung mit Fachkundigen (z.B. Vogelkundlern und Fledermausfachberatern) durchzuführen, wenn der Verdacht besteht, dass es sich um eine Lebensstätte einer geschützten Tierart handelt.

Vor dem Abriss von Gebäuden sind Kontrollgänge durchzuführen. Gebäude dürfen nur abgerissen werden, wenn potenziell vorhandene Lebensstätten verlassen sind. Ersatzlebensräume sind bedarfsgerecht spätestens ein halbes Jahr nach Verlassen der Lebensstätte zu schaffen. Als Ersatzquartiere kommen infrage: Vogelnistkästen, Fledermausrund- und -flachkästen, Holverschalungen an Neubauten, Fledermausquartier-Einbausteine, Öffnung / Optimierung alternativer Wochenstubenquartiere in unmittelbarer Nähe, Ermöglichung der Zugänglichkeit von Mauerspalten und -hohlräumen, Dachüberstände mit Nischen im Gebälk.

Durch die Regelung von Rodungs- und Fällungsarbeiten, die Auflagen beim Gebäudeabriss und die Schutzabstände zu kartierten Biotopen können erhebliche negative Auswirkungen auf geschützte Arten vermieden werden. Vom ist Bauwerber im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben, das die Rodung von Gehölzen erfordert, eine artenschutzrechtliche Fachaussage zu erbringen.

## 6.7 Immissionsschutz

Zur Beurteilung der einwirkenden Verkehrsgeräuschemissionen wurde ein Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 1610-01/B1/hu vom 19.07.2019 erstellt. Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

Auf das Planungsgebiet wirken die Verkehrsgeräuschemissionen der unmittelbar entlangführenden Dachauer Straße sowie der Siedlerstraße ein.

Im westlichen Bereich des Planungsgebietes werden entlang der Dachauer Straße sowohl tagsüber als auch nachts die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrsgeräuschemissionen in allgemeinen Wohngebieten deutlich überschritten.

An einigen Fassadenabschnitten entlang der Dachauer Straße ergeben sich darüber hinaus bis in die 2. Baureihe Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV.

Da aufgrund städtebaulicher Überlegungen sowie der Erforderlichkeit der Freihaltung von Grundstückserschließungen und Anbindungen von öffentlichen Straßen an die Dachauer Straße bzw. die Siedlerstraße aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden und/oder -wällen nicht umsetzbar sind, wird zur Sicherstellung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf baulichen Schallschutz an den Gebäuden zurückgegriffen.

Aufgrund von berechneten Beurteilungspegeln über 45 dB(A) während der Nachtzeit, ab denen auch nur bei gekippt geöffnetem Fenster in der Regel ungestörter Schlaf nicht mehr möglich ist, wurde bei betroffenen Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von Einrichtungen zur Raumbelüftung festgesetzt, die auch bei geschlossenen Fenstern ausreichenden Luftwechsel sicherstellen.

Hierfür wurden geeignete Festsetzungstexte sowie ein zugehöriges Planzeichen definiert und in den Bebauungsplan übernommen.

## **6.8 Technische Ver- und -entsorgung**

### **6.8.1 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung**

Das Plangebiet ist bereits bebaut und an die zentrale Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen. Bei Neubauten ist die hierzu erforderliche Wasserverteilung so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind.

Ebenso dürfen Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzungen erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 WHG besteht.

Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage (Gemeinde oder Abwasserzweckverband) einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.

### **6.8.2 Oberflächenwasserbeseitigung**

Das auf dem Grundstück anfallende, nicht verwendete Regenwasser ist auf dem Grundstück zur Verdunstung oder Versickerung zu bringen. Nach den Regeln der Technik werden diese Anlagen für ein Regenereignis bemessen, das durchschnittlich einmal in fünf Jahren auftritt. Starkregenereignisse, welche über diese Bemessung hinausgehen, werden bisher nicht berücksichtigt.

Von den einzelnen Bauwerbern ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist bevorzugt oberflächlich über die belebten Bodenzone zu versickern. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten.

Soweit die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung / TRENGW an eine erlaubnisfreie Versickerung des Niederschlagswassers nicht eingehalten werden können, wäre rechtzeitig vorher die wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Bei der Erarbeitung eines Konzepts für die Niederschlagswasserbeseitigung sollte frühzeitig ein fachkundiges Ingenieurbüro eingeschaltet werden.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

### 6.8.3 Feuerwehr

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind deutlich weniger als 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt. Besondere Festsetzungen für den Brandschutz sind nicht erforderlich.

Brüstungshöhen von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen (zweiter Rettungsweg gem. Art. 31 BayBO) mit mehr als 8 m über Gelände sind bei der festgesetzten Beschränkung der Wandhöhen auf 6,3 m nicht zu erwarten.

### 6.8.4 Energieversorgung, Telekommunikation

Die Stromversorgung ist durch das bestehende Versorgungsnetz und durch eine evtl. Anpassung gesichert. Zukünftige Neubauten erhalten Kabelanschlüsse.

### 6.8.5 Abfallbeseitigung

Nach Einführung des 4-Tonnensystems (Restabfall, Bioabfall, Papier und Leichtverpackung) ist bei der Planung ein ausreichender Stauraum zu berücksichtigen.

## 6.9 Flächenbilanz

<b>Geltungsbereich</b>	<b>ca. 32.500 qm</b>	<b>100%</b>
<b>Bauflächen WA</b>	<b>ca. 27.600 qm</b>	<b>85%</b>
überbaubare Fläche (Grundfläche)	ca. 7.700 qm	24%
zulässige Gesamtgrundfläche (GRZ 0,6)	ca. 16.500 qm	51%
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>ca. 4.800 qm</b>	<b>15%</b>
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 4.800 qm	15%
davon Straßengrün	ca. 100 qm	

## 7. Alternativen

Ganz im Sinne des übergeordneten Planungsziels der Innen- vor Außenentwicklung sollen mit der Bebauungsplanänderung Nachverdichtungen im Bestand ermöglicht werden, die eine Entwicklung neuer Bau- und Erschließungsflächen an anderer Stelle vermeiden soll. Deshalb wurden keine Standortalternativen untersucht.

## 8. Klimaschutz, Klimaanpassung

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

<b>Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel</b>	<b>Berücksichtigung</b>
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Festlegung einer max. Gesamtgrundflächenzahl zur Begrenzung der Versiegelung, unmittelbare Nähe zu angrenzenden Freiflächen, die als Kaltluftentstehungsgebiete fungieren bzw. eine temperaturnausgleichende Funktion besitzen. Möglichkeit zur Reduzierung der versiegelten Fläche und der damit verbundenen kleinklimatischen Erwärmung durch die Zulassung von Tiefgaragen.
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Begrenzung der Versiegelung durch max. Gesamtgrundflächenzahl, Pflanzbindungen in den Gärten, Wasserdurchlässige Ausbildung von Garagenzufahrten, offenen Stellplätzen und internen Wegen.
<b>Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)</b>	<b>Berücksichtigung</b>
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	Überwiegend Ressourcen schonende Innenentwicklung durch Überplanung eines vorhandenen Gebäudebestandes, dadurch Verhinderung einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich mit dem Erfordernis neuer Erschließungsmaßnahmen.
Vermeidung von CO <sub>2</sub> Emissionen durch MIV und Förderung der CO <sub>2</sub> Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO <sub>2</sub> neutrale Materialien)	Geringe gegenseitige Verschattung von Gebäuden, dadurch bessere Nutzung natürlicher Wärme. Vorhandene ÖPNV-Anbindung und die Erreichbarkeit des Ortszentrums zu Fuß oder mit dem Fahrrad schaffen Alternativen zum CO <sub>2</sub> -emittierenden Individualverkehr.

## 9. Verwirklichung der Planung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind zur Umsetzung der Planung nicht erforderlich.  
Kosten für die Gemeinde entstehen nicht.

Gemeinde

Emmering, den .....

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

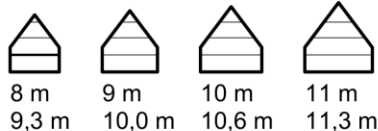
## Anhang 1: Höhenentwicklung in Abhängigkeit von der Wandhöhe, Dachneigung und Giebelbreite

### Höhenentwicklung

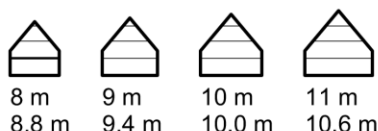
Vorgabe der Wandhöhe und Dachneigung - Firsthöhe variabel

#### WA 2

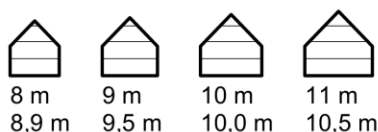
WH 4 m  
DN 53°  
Giebelbreite  
Firsthöhe



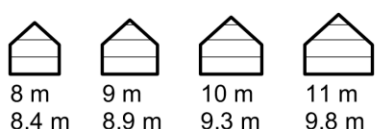
WH 4 m  
DN 50°  
Giebelbreite  
Firsthöhe



WH 4,8 m  
DN 46°  
Giebelbreite  
Firsthöhe

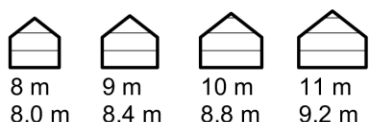


WH 4,8 m  
DN 42°  
Giebelbreite  
Firsthöhe

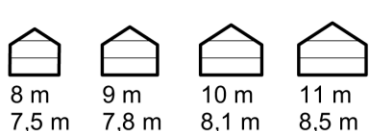


#### WA 1

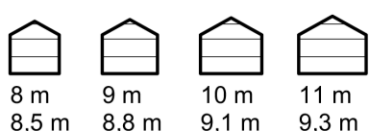
WH 4,9 m  
DN 38°  
Giebelbreite  
Firsthöhe



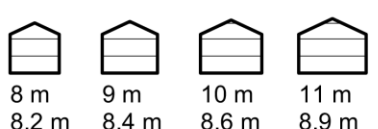
WH 4,9 m  
DN 33°  
Giebelbreite  
Firsthöhe



WH 6,3 m  
DN 29°  
Giebelbreite  
Firsthöhe



WH 6,3 m  
DN 25°  
Giebelbreite  
Firsthöhe



#### Bestand

##### Siedlerstraße 2

WH 3,7 m  
FH 8,8 m  
DN 51°



##### Siedlerstraße 13

WH 3,6 m  
FH 8,6 m  
DN 50°



##### Dachauer Straße 20

WH 4,19 m  
FH 8,85 m  
DN 46°



##### Siedlerstraße 14

WH 4,2 m  
FH 8,97 m  
DN 42°



##### Meisenbachstraße 10

WH 3,0 m  
FH 7,5 m  
DN 38°



##### Meisenbachstraße 8

WH 5,76 m  
FH 9,2 m  
DN 33°



##### Meisenbachstraße 23

WH 4,89 m  
FH 7,17 m  
DN 29°



##### Meisenbachstraße 2

WH 5,5 m  
FH 7,9 m  
DN 25°



#### Festsetzungen im Bebauungsplan

WA1	WA2
DN 25° - 29° 5,5 < WH ≤ 6,3 GB 11,0	DN 42° - 46° 4,0 < WH ≤ 4,8 GB 10,5
DN 33° - 38° 4,8 < WH ≤ 5,5 GB 11,0	DN 50° - 53° WH ≤ 4,0 GB 10,5