

Gemeinde	Emmering Lkr. Fürstenfeldbruck
Bebauungsplan	Nr. 1177 Nördlich der Emmeringer- / Brucker Straße 1. Änderung
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 2-63 Bearbeiter: Praxenthaler
Plandatum	12.11.2019 16.07.2019 (Entwurf)



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 16.07.2019

Begründung

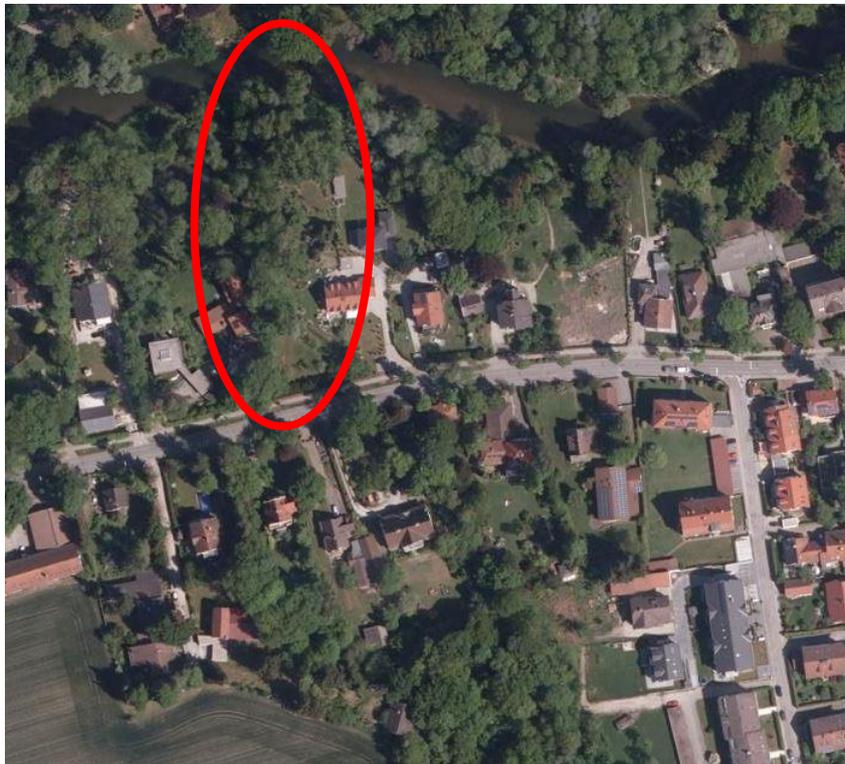
Inhaltsverzeichnis

1.	Ziel der Planung.....	3
2.	Städtebauliche Situation	3
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
4.	Planinhalte	4
4.1	Art der baulichen Nutzung	4
4.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen, Dachform.....	5
4.3	Erschließung	5
4.4	Grünordnung, Minderung der Eingriffsfolgen, spezieller Artenschutz	5
4.5	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	5

1. Ziel der Planung

Mit der vorliegenden Planung sollen die Voraussetzungen für die Errichtung von zwei unabhängigen kleinen anstelle eines größeren Gebäudes geschaffen werden. Hierfür sollen das bisher festgesetzte Baufeld etwas erweitert und die bisher festgesetzte Nutzungsziffer aufgeteilt werden, ohne das Baurecht zu erhöhen.

2. Städtebauliche Situation



Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 16.07.2019

Das Planungsgebiet liegt zwischen der Emmeringer Straße und der Amper. Es umfasst nach einer Grundstücksteilung die Fl.Nr. 1008/43, 1008/49 und 1008/55 und hat eine Größe von rund 3.000 m².

Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses über den Bebauungsplan lag noch keine amtliche Einmessung der geteilten Grundstücke vor. Nachdem die notarielle Beglaubigung bereits erfolgt ist, wurden die drei Grundstücke nach den Angaben der Eigentümer in die Flurkarte eingetragen.

Die Erschließung erfolgt von der Emmeringer Straße über die Fl.Nr. 1008/46, die östlich des Planungsgebiets liegt. Eine Erschließung direkt von der Emmeringer Straße aus ist aufgrund des Bachs, der quer durch das Planungsgebiet führt, nicht möglich.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Für das Planungsgebiet gibt es den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1177 in der Fassung vom 02.08.2011, der hier zum ersten Mal geändert wird.

Da die Änderung nur die Erweiterung eines Baufensters und die Aufteilung der bisher festgesetzten zulässigen Grundfläche (160 m²) betrifft, sind Belange der Flächennutzungsplanung nicht berührt.

Ebenfalls nicht betroffen von der Änderung sind das an der Amper verlaufende Überschwemmungsgebiet und das Landschaftsschutzgebiet.



Ausschnitt aus dem wirksamen Bebauungsplan Nr. 1177 mit Lage des Planungsgebiets, ohne Maßstab

Die hier vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1177 ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereichs den bisher gültigen Bebauungsplan.

Die Planung wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Der Bebauungsplan wird ohne Durchführung einer Umweltprüfung geändert; durch die Änderung dieses Bebauungsplans eventuell auftretende Eingriffe gelten als bereits erfolgt oder zulässig und sind damit nicht mehr auszugleichen.

4. Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird weiterhin als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen, Dachform

An der Höhe der bisher festgesetzten Grundfläche (160 m²) wird festgehalten. Sie wird allerdings nun – nachdem eine Grundstücksteilung erfolgt ist und die neue Fl.Nr. 1008/49 geschaffen wurde – aufgeteilt. Die Fl.Nr. 1008/43 erhält eine GR von 75 m², was der Größe der hier bestehenden Doppelhaushälfte entspricht. Die neue Fl.Nr. 1008/49 erhält eine GR von 85 m². Damit entspricht die Verteilung des Baurechts der Verteilung auf dem unmittelbar östlich angrenzenden Bereich.

Die überbaubare Fläche wird um sieben Meter nach Norden erweitert, um einen ausreichenden Abstand des neuen Gebäudes zum Bestand zu ermöglichen. Die überbaubare Fläche grenzt damit direkt an die private Grünfläche an; die Lage der Grünfläche wird nicht verändert.

Die weiteren Festsetzungen zum Maß der Nutzung – Wand- und Firsthöhe – bleiben ebenso wie die Festsetzungen zu den Dächern unverändert.

4.3 Erschließung

Die bestehende Erschließung von der Kreisstraße aus über eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, die östlich des Geltungsbereichs liegt, bleibt erhalten; das Geh-, Fahr- und Leistungsrecht wird lediglich nach Westen so erweitert, dass die neue Fl.Nr. 1008/49 auch damit erschlossen wird.

Es besteht damit innerhalb des Änderungs-Planungsgebiets weiterhin kein Einfahrtsbereich von der Kreisstraße aus. Die Erschließung des Planungsgebiets ist durch die Festsetzungen des BP Nr. 1177 aber gesichert.

4.4 Grünordnung, Minderung der Eingriffsfolgen, spezieller Artenschutz

An den bisherigen grünordnerischen Zielen, die sich vor allem in der Grünfläche beidseits des Bachs und der Grünfläche zur Amper hin ausdrücken, wird unverändert festgehalten.

Da die zulässige Grundfläche nicht erhöht wird, erstrecken sich die Eingriffsfolgen lediglich auf die Erweiterung der überbaubaren Fläche nach Norden. Um dadurch nicht eine höhere zulässige Versiegelung auszulösen, wurde die Überschreitungsmöglichkeit für Zufahrten und Garagen auf 50 % begrenzt.

Die Belange des speziellen Artenschutzes wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1177 berücksichtigt. Hinweise darauf, dass durch die hier vorliegende Änderung des Bebauungsplans neue artenschutzrechtlich relevante Tatbestände ausgelöst werden, hat die Gemeinde nicht.

4.5 Klimaschutz, Klimaanpassung

Durch die Bebauungsplanänderung erfolgt eine geringfügige Erweiterung der überbaubaren Fläche, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als untergeordnet einzustufen ist.

Gemeinde

Emmering, den

.....

(Dr. Michael Schanderl, Erster Bürgermeister)