

Gemeinde	Emmering Lkr. Fürstenfeldbruck
Vorhabenbezogener Bebauungsplan	Wohnbebauung auf Grundstück Fl.Nr. 1326/2 (Teilfläche)
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
Bearbeiter	Praxenthaler, j.praxenthaler@pv-muenchen.de
Aktenzeichen	EMF 2-46d
Plandatum	12.11.2019 (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 innerhalb seines Geltungsbereichs den bisher gültigen Bebauungsplan Nr. 550 i.d.F.v. 26.04.1983 sowie die 1. Änderung i.d.F.v.17.02.2009, die 2. Änderung i.d.F.v. 29.02.2012, die 3. Änderung i.d.F.v. 18.09.2013 und die 4. Änderung i.d.F.v.20.09.2016.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2  Abgrenzung unterschiedlicher Wand- und Firsthöhe

2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.
- 2.2 Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB sind innerhalb des allgemeinen Wohngebiets nur die Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 GRZ 0,35 max. zulässige Grundflächenzahl, z.B. 0,35
- 3.2 Die max. zulässige Grundfläche darf durch Stellplätze, Tiefgaragen und Garagen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von max. 0,6 überschritten werden.
- 3.3 Dachbegrünungsbonus
Wird auf einem Gebäude eine extensive Dachbegrünung angelegt, kann die max. zulässige Überschreitung gemäß Festsetzung 3.2 je 100 m² begrünter Dachfläche um einen Wert von 0,02 überschritten werden.
- 3.4 Die maximale Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens beträgt 516,1 m ü. NHN
- 3.5 Zulässige Höhe der baulichen Anlagen
- WH 12,5 m max. zulässige Wandhöhe in Metern
- FH 13,5 m max. zulässige Firsthöhe in Metern

Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern, bzw. bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern.

Die Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum höchsten Punkt des Daches.

4 Überbaubare Flächen, Abstandsflächen, Grenzanbau

4.1 Baugrenze

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Außentreppen um bis zu 1,8 Meter überschritten werden.

4.2 Die Einhaltung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet. Ausgenommen hiervon ist die Nordostseite der überbaubaren Fläche: Hier darf die Abstandsfläche auf 0,5 H verkürzt werden.

5 Bauliche Gestaltung, Einfriedungen

5.1 Als Dachform sind Flach-, Sattel- oder Pultdach zulässig.

5.2 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 2 m zulässig. Einfriedungen sind ohne Sockel und mit 10 cm Bodenabstand zu errichten. Mauern sind unzulässig, ausgenommen hiervon sind Stützmauern im Bereich von Geländeunterschieden.

6 Verkehrsflächen

6.1 Straßenbegrenzungslinie

6.2 Öffentliche Verkehrsfläche

6.3 Fläche für Tiefgarage Tiefgaragen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7 Grünordnung

7.1 Flächig mit Gehölzen gemäß der unter Festsetzung 7.4 genannten Artenlisten zu bepflanzender Teil des Baugrundstücks. Es sind die unter 7.4 genannten Pflanzraster zu verwenden.

7.2 Dauerhaft zu erhaltende Gehölze

7.3 Zu pflanzender Baum gemäß Artenliste 1 der Festsetzung 7.4

7.4 Für das Planungsgebiet gelten folgende Artenlisten:

Artenliste 1: großkronige Laubgehölze

Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang in 1 m Höhe mind. 18 bis 20 cm. Pflanzraster 10 x 10 m:

Bergahorn, Spitzahorn, Winterlinde, Tilia intermedia, Stieleiche, Vogelkirsche, Hainbuche und vergleichbare standortheimische Laubbäume

Artenliste 2: kleinkronige Laubgehölze

Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang in 1 m Höhe mind. 16 bis 18 cm. Pflanzraster 5 x 5 m:

Feldahorn, Robinie, Birke, Eberesche, Mehlbeere, Traubenkirsche und vergleichbare standortheimische Laubbäume

Artenliste 3: Sträucher:


Pflanzqualität 2 x verpflanzt 150/175 cm. Pflanzraster 2 x 2 m:

Kornelkirsche, Roter Hartriegel, Haselnuss, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Liguster, Heckenkirsche, Schlehe, Faulbaum, Hundsrose und vergleichbare standortheimische Laubsträucher


8 ~~5,0~~ Maßangabe in Metern, z.B. 5,0 Meter

9 Lärmschutz

9.1 Aufgrund der einwirkenden Gewerbegeräusche sind an der geplanten Wohnbebauung die im Folgenden genannten Schallschutzmaßnahmen zu beachten, um die schalltechnische Verträglichkeit entsprechend den Anforderungen der TA Lärm sicherzustellen:

 An den markierten Gebädefassaden sind in allen Geschossen keine Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zulässig. Dort sind soweit möglich ausschließlich Fenster von Nebenräumen (Küchen, Bäder, Toiletten, Flure und Treppenhäuser, Laubengänge) vorzusehen.

Ist diese Maßnahme nicht an allen markierten Fassaden möglich, so sind dort vor den Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen verglaste Vorbauten (Loggien) zu errichten, die keine Aufenthaltsräume sein dürfen. Diese Vorbauten müssen ausreichend belüftet werden und dürfen nur zu Reinigungszwecken zu öffnen sein. Durch diese Vorbauten muss gewährleistet werden, dass die Immissionsrichtwerte vor den Fenstern der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume eingehalten werden. Alternativ sind auch nicht öffnende Festverglasungen anstelle der Fenster und Vorbauten möglich (Öffnung nur zu Reinigungszwecken).

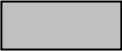

- 9.2  Die Lärmschutzwand an der südlichen Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 1326/2 muss eine Schalldämmung von mindestens 24 dB erreichen und ist beidseitig in schallabsorbierender Bauausführung mit einem Reflexionsverlust von mindestens 4 dB zu erstellen. Die Oberkante der Wand muss mindestens eine Höhe von ca. 519 m über NN erreichen (Wandhöhe ca. 2 m) und darf eine maximale Höhe von ca. 520 m über NN (Wandhöhe ca. 3 m) nicht überschreiten.

- 9.3 Aufgrund der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche der Bahnlinie München-Buchloe und der Dr.-Rank-Straße ergeben sich an Gebäudefassaden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Wohn-, Schlaf- Kinderzimmer) gegebenenfalls erhöhte Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile gegen Außenlärm nach der in Bayern bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109-1:2016:07. Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind die Anforderungen dieser Norm entsprechend zu beachten, um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen.

B Nachrichtliche Übernahme

 _____ Geplante Richtfunkstrecke

C Hinweise

- 1 _____ Bestehende Grundstücksgrenze
- 2 1326/2 Flurstücknummer, z.B. 1326/2
- 3  Gebäudebestand
- 4  geplantes Gebäude
- 5 Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
- 6 Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt zu beantragen.
- 7 Gegen auftretendes Grund- bzw. Schichtwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern. Keller sind wasserdicht auszubilden.
- 8 Die Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers obliegt den Eigentümern und soll flächenhaft über die belebte Bodenzone erfolgen. In Ausnahmefällen ist auch eine Versickerung über Rigolen-, Rohrsysteme möglich. Sickerschächte sind nicht zulässig. Bei der Bemessung der Anlagen 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 alle Bodeneingriffe ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese Erlaubnis ist in einem eigenständigen Verfahren bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.
- 10 Mit dem Bauantrag für einen Neubau ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Bei Baumpflanzungen ist auf die im Boden verlegten Kabel besonders Rücksicht zu nehmen.
- 11 Rodungs- und Baumfällmaßnahmen dürfen nur außerhalb der Brutsaison einheimischer Singvögel zwischen Ende September und Anfang März durchgeführt werden.
- 12 Bei allen Neu- und Umbauten sollen die Möglichkeiten zu einem sparsamen und rationellen Umgang mit Energie ausgeschöpft und eine verstärkte Nutzung von erneuerbaren Energien angestrebt werden.
- 13 Den Festsetzungen zum Thema Immissionsschutz liegt die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 217177 / 5 vom 29.10.2019 des Ingenieurbüros Greiner zugrunde.
- 14 Bei Einreichung eines Bauantrags ist gleichzeitig ein schalltechnischer Nachweis von einem anerkannten Akustikbüro über die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den nächstgelegenen maßgeblichen Immissionsorten unter Berücksichtigung der Vorbelastung vorzulegen.
- 15 Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weitere Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten im Rathaus der Gemeinde Emmering (Amperstraße 11a, 82275 Emmering) zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patent- und Markenamt.

Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 2019. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis 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