

Die Gemeinde Emmerting erlässt auf Grund der §§ 9 u. 10 des Bundesbaugesetzes (Baug) vom 23.6.1950 (BGBl. I S. 244), Art 23 des Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern vom 25.1.1952 (BayBl. I S. 461), Art. 107 der Bayer. Bauordnung (BayBO) vom 21.8.1969 (GVBl. S. 263), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung)-BauNVO-in der Fassung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237) und der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.6.1961 (GVBl. S. 161) diesen Bebauungsplan als

Satzung

Weitere Festsetzungen:

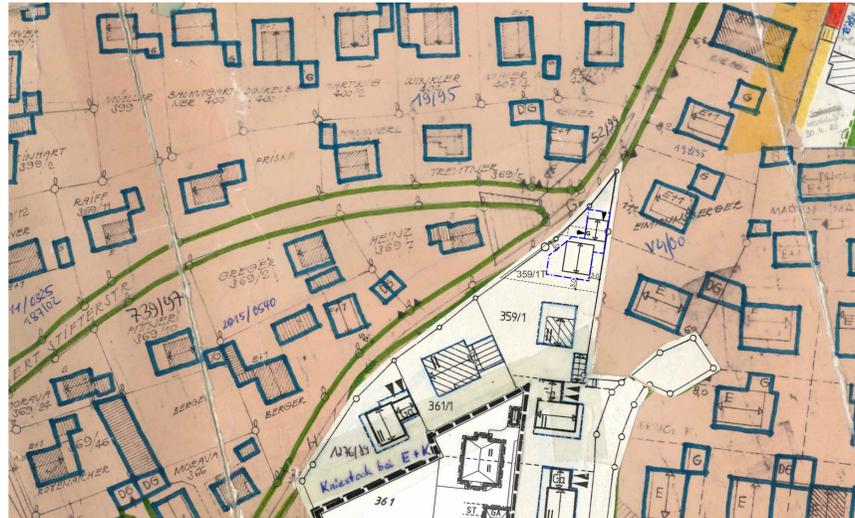
- Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der BauNVO i.d.F. vom 26.11.1968 festgesetzt.
- Die bauliche Nutzung der Grundstücke ist nur im Rahmen des § 17 Abs. 1 BauNVO zulässig.
- Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
- Außerhalb der mit Baulinien u. Baugrenzen bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht errichtet werden.
- Für erdgeschoßige Wohngebäude sind Satteldächer oder Walmdächer, für zwei- und mehrgeschoßige Wohngebäude nur Satteldächer zulässig. Die Dachneigung wird zwischen 22° u. 28° festgesetzt. Die ausgewiesenen Geschöszahlen werden als **zwingend** festgesetzt.
- Zusammengebaute Garagen an der Grundstücksgrenze müssen hinsichtlich der Fassaden u. der Dachformen einheitlich gestaltet werden. Sie müssen Flachdächer erhalten.
- Entlang der öffentl. Verkehrsflächen dürfen nur dem ordnungsgemäßen Siedlungsbild entsprechende Einfriedungen bis zur Höhe von 1,20 m, gemessen vom Fahrbahn- od. Gehsteigrand, errichtet werden.
- Die an den öffentl. Verkehrsflächen ausgewiesenen Freisichtbereiche (Sichtdreiecke) müssen von einer Bebauung oder Bepflanzung mit einer Höhe von über 0,80 m freigehalten werden.
- Bei allen mehrgeschoßigen Gebäudetypen ist Dachinnenausbau zugelassen.

Zeichenerklärungen:

a) für die Festsetzungen

| | |
|--|--|
| | Grenze des Geltungsbereiches |
| | Baulinie, auf die gebaut werden muß. |
| | Baugrenze, die baulich unterschritten, aber nicht überschritten werden darf. |
| | öffentliche Verkehrsfläche |
| | Trafo-Station |
| | Straßenbegrenzungslinie |
| | Einfahrten zu den Grundstücken |
| | Masse für die Verkehrsflächen |
| | Gebäude in erdgeschoßiger Bauweise |
| | Erdgeschoß und ein Obergeschoß |
| | Erdgeschoß und zwei Obergeschoße |
| | Garagen DG, Doppelgaragen |
| | Erdgeschoß und drei Obergeschoße |
| | Doppelhaus |
| | Freisichtbereich für öffentl. Verkehrsflächen (Sichtdreieck) |
| | Firstrichtung |
| | Kinderspielplatz |
| | vorhandene Grundstücksgrenzen |
| | vorgeschlagene Grundstücksgrenzen |
| | Flurstücksnummer |
| | vorhandene Wohngebäude |
| | vorhandene Nebengebäude |
| | Stellung der geplanten Wohngebäude |
| | Bezeichnung der Straßenpunkte |
| | Böschungen |
| | Versorgungsleitung, elektr. mit 2 x 8,30 m Sicherheitsabstand, Stromspannung 20 kV (Freileitung) mit Masten) |

SCAN VON ORIGINALPLAN/ LANDRATSAMT ALTÖTTING



PLANAUSSCHNITT BESTAND - M= 1/1.000



PLANAUSSCHNITT MIT ÄNDERUNGSBEREICH 369/3 - M= 1/1.000

Die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes gelten auch für den Änderungsbereich, zusätzlich werden für die Teilfläche Flst.-Nr. 369/3 folgende Festsetzungen mit aufgenommen:

| | |
|--|---|
| | Umgriff Änderungsbereich |
| | Baugrenze |
| | GA/ST Fläche für Garagen/ Carports/ Stellplätze |
| | Maßangabe in Metern |
| | Vorgeschlagenes Gebäude |
| | Firstrichtung frei wählbar (muss jedoch in Längsrichtung des Gebäudes zum Liegen kommen) |
| | Max. Zahl der Wohneinheiten |
| | maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ nach § 19 BauNVO Für die Herstellung von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten darf die Grundflächenzahl nach § 19, Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einer Größe von 0,80 in Anspruch genommen werden. |
| | maximal zulässige Wandhöhe WH = 7,50 m (ab Höhenbezugspunkt) Bei Schieppgauben ist eine max. Wandhöhe WH = 9,40 m zulässig Die Wandhöhe bezeichnet den Abstand zwischen dem festgesetzten Höhenbezugspunkt und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. |
| | Festgesetzter Höhenbezugspunkt für die zulässige Wandhöhe WH: Straßenoberkante am Straßenrand mittig der Flurstücknummer 369/3. |

| | |
|--------------------|--|
| Dachformen: | |
| SD | Satteldach SD bei Wohngebäuden, Dachneigung von 22° - 32° Dachfläche symmetrisch mit beidseitig gleicher Dachneigung First muss in Längsrichtung des Satteldachbaukörpers liegen Dachgauben als Schieppgauben sind zulässig Die Gesamtlänge der Gauben darf max. 2/3 der Gebäudelänge betragen Dachneigung Schieppgauben 6° - 18° |
| PD/ FD | Pultdach/ Flachdach für untergeordnete Anbauten und Carports/ Garagen Pultdach PD, Dachneigung von 6° - 18° Flachdach FD Flachdächer sind extensiv zu begrünen, ausgenommen hiervon sind lediglich begehbare Terrassenflächen |

Grenzabstände Die Abstandsflächen gemäß Art. 6, Abs. 5 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO, Stand Inkrafttreten 01.02.2021) sind einzuhalten. Dies gilt auch für Gebäude innerhalb der Baugrenzen.

Hinweis:

Gemäß den vorliegenden Untersuchungen liegen Teile des Gemeindegebiets im Bereich einer Belastung mit perfluorierten Chemikalien, insbesondere Perfluoroctansäure (PFOA). Aus diesem Grund kann nach derzeitigem Kenntnisstand eine Belastung der gegenständlich durch die Planung betroffenen Böden durch PFOA nicht ausgeschlossen werden. Für Bewertung und Verwendung des Bodenaushubs gelten grundsätzlich die „Leitlinien zur vorläufigen Bewertung von PFC-Verunreinigungen in Wasser und Boden“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) in der aktuellen Fassung.

Entsprechend der vorläufigen Regelung für den Landkreis Altötting kann bei Bodenaushub unter 500 m³ und örtlicher Verwendung des Aushubes im Hinblick auf den Grundwasserschutz auf Untersuchungen verzichtet werden.

Bei Bodenaushub über 500 m³ ist zur Erfassung der konkreten Belastungssituation vor Ort eine Untersuchung auf PFOA im Boden erforderlich. Je nach Höhe dieser Belastung und unter Berücksichtigung der am Ort der Baumaßnahmen bereits vorliegenden Belastung in Boden und Grundwasser kann der Boden entweder wieder am Ursprungsort oder innerhalb des betroffenen Gebietes ggf. mit technischer Sicherung eingebaut werden, sofern dadurch keine erhebliche Verschlechterung der Grundwasserqualität zu erwarten ist. Für die Erstellung des Konzepts zur Untersuchung der PFOA-Belastung und der Bewertung des vorgesehenen Verwendungs-/Verwertung-/Entsorgungsweges wird empfohlen, einen nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zugelassenen Sachverständigen zu beauftragen. Das Konzept ist mit dem Landratsamt Altötting und dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein abzustimmen.



**GEMEINDE
EMMERTING**

LANDKREIS ALTÖTTING
REG. BEZIRK OBERBAYERN

BEBAUUNGSPLAN NR. 1

„NORD“

ÄNDERUNG
AUF FLURSTÜCK-NR. 369/3

ENTWURFSVERFASSER:

M. BRODMANN
ARCHITEKTURBÜRO

LUDWIGSTR. 55
84524 NEUÖTTING

DATUM: 05.02.2021

GEÄNDERT: 16.02.2021