

# 1. ÄNDERUNG DER INNENBEREICHSSATZUNG SENG



## Planzeichenerklärung:

- Geltungsbereich der Innenbereichssatzung
- vorhandene Bebauung
- Straßenverkehrsfläche
- Ortsrandeinpflanzung  
Pflanzgröße und Qualität:  
2xv o.B. 5 Triebe, 50 - 100  
Abstand der Pflanzreihen 1,50 Meter  
Abstand der Pflanzen in der Reihe 1,50 Meter

## Textliche Hinweise:

Es wird darauf hingewiesen, dass, wer Bodendenkmäler auffindet, verpflichtet ist, diese unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

## Verdacht auf PFOA-Belastung der Böden:

Es wird darauf hingewiesen, dass bei größeren Bauvorhaben die mit einem Bodenaushub von mehr als 500 cbm verbunden sind, Beprobungen auf PFOA durchzuführen sind.

## Verfahrensvermerk:

- a) Der Gemeinderat Emmerting hat in seiner Sitzung am ..... die 1. Änderung der Innenbereichssatzung für den Bereich Seng beschlossen und in seiner Sitzung am ..... die Entwurfsplanung vom ..... gebilligt. Der Änderungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Zu dem Entwurf zur 1. Änderung der Innenbereichssatzung für den Bereich Seng in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... (Frist 1 Monat) am Verfahren beteiligt.
- c) Der Entwurf für die 1. Änderung der Innenbereichssatzung für den Bereich Seng in der Fassung vom ..... wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung hierüber erfolgte am .....
- d) Die Gemeinde Emmerting hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... die 1. Änderung der Innenbereichssatzung in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Emmerting, den ..... (Siegel) Kammergruber  
1. Bürgermeister

## BEKANNTMACHUNG

- e) Der Satzungsbeschluss für die 1. Änderung der Innenbereichssatzung für den Bereich Seng wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die Innenbereichssatzung für den Bereich Seng ist damit in Kraft.

Emmerting, den ..... (Siegel) Kammergruber  
1. Bürgermeister

Aufgrund des § 34 Abs. 4 BauGB in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBK I.S. 1359)- in Verbindung mit Art. 23 GO (Gemeindeordnung) erlässt die Gemeinde Emmerting nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landratsamt Altötting folgende

### 1. ÄNDERUNG DER INNENBEREICHSSATZUNG für den Ortsteil Seng

#### § 1

Die Grenzen für den bebauten Bereich der Innenbereichssatzung, der Gemarkung Emmerting werden gemäß den im Lageplan (M = 1 : 1000) ersichtlichen Darstellung neu festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung (Neuaufstellung)

#### § 2

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen (Geltungsbereich) richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach folgenden

#### A.) Festlegungen:

1. Im Satzungstext sind Wohngebäude, landwirtschaftliche Betriebsgebäude und Handwerksbetriebe im Sinne § 5 Abs. 1 BauNVO zulässig.  
Ausnahmsweise können Gebäude und bauliche Anlagen im Sinne des § 5 Abs. 2 BauNVO zugelassen werden. Nicht zugelassen werden Gebäude und bauliche Anlagen im Sinne des § 5 Abs. 2 Nr. 5 und 9.
2. Zulässig sind Einzelhäuser mit max. zwei Wohneinheiten sowie Doppelhäuser bis max. E + 1. Bei bestehenden Gebäuden max. 3 WE.  
Nicht zugelassen werden Mehrfamilienhäuser und Hausgruppen
3. Die Gebäude sind in einem ortsgebundenen ländlichen Baustil zu errichten.
4. Bei Haupt-/Wohngebäuden sind nur Satteldächer mit Schindeleindeckung mit einer Dachneigung von mindestens 25 Grad bis max. 32 Grad zulässig.
- 4.1 Auf Nebengebäuden sind zudem flachgeneigte Pultdächer mit einer Dachneigung von 5 Grad bis 15 Grad mit Blech- oder Foliendeckungen zulässig

5. Die Neubauten müssen sich in der gesamten Gestaltung, also in der Wahl der baulichen Grundform und Details, in der Wahl der Baustoffe und in der Materialbehandlung vor allem auch in der Höhenentwicklung in den vorhandenen Baubestand einfühlbar einfügen.  
Aufgrund des Grundwassergefährdenden Gebietes wird empfohlen, Keller mit einer wasserdichten Wanne auszuführen.
6. Im Ortsrandbereich ist auf eine ausreichende Eingrünung und Durchgrünung durch Anlage von Obstwiesen oder standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher zu achten. Die Bepflanzung ist im Plan zur Innenbereichssatzung festgesetzt.  
Bestehende Bäume/Obstbäume sind zu erhalten, sofern sie sich nicht unmittelbar am Standort des Bauvorhabens befinden und daher zur Realisierung der Baumaßnahme zwingend beseitigt werden müssen. Sofern durch die Baumaßnahme Bäume/Obstbäume beseitigt werden müssen, ist unmittelbar nach Inbetriebnahme der baulichen Anlage, spätestens jedoch in der darauffolgenden Pflanzperiode, eine Ersatzpflanzung von Bäumen/Obstbäumen (Hochstämmen) in der Anzahl der entfernten Bäume vorzunehmen.  
Bei Maschendrahtzäunen muss unter dem Drahtgeflecht ein Streifen von 10 cm Höhe freigehalten werden, damit z.B. Igel und andere Kleintiere zwischen den einzelnen Gärten wechseln können.  
Bei allen Einfriedungen dürfen keine Sockeln angebracht werden, um freien Oberflächenwasser durchlauf zu gewähren.  
Oberflächenbefestigungen, wie Stellplätze, Wege, Parkplätze sollen mit wasserdrchlässigen Belägen (wassergeb. Decke, Rasengittersteinen, Schotterrassen) angelegt werden.  
Formhecken jeglicher Art sind unzulässig.  
Die Ortsrandeinpflanzung wie gefordert bleibt bestehen. Diese verschiebt sich nach Osten und orientiert sich an die neue Satzungsgränze.

#### B.) Hinweise:

Es wird darauf hingewiesen, dass in den ländlichen Ortsteil Oberemmerting mit Geruchsbelastungen im üblichen landwirtschaftlichen Umfang sowie akustische Beeinträchtigungen, die durch Tierhaltung und Feldarbeiten entstehen, gerechnet werden muss. Geruchsbelastungen, Lärm und Staub durch ortsübliche Bewirtschaftung auch zu unüblichen Zeiten sind zu dulden.

Auf die Meldepflicht von eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler wird hingewiesen. Bodenfunde sind an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Altötting zu melden.

Bei Bauvorhaben die mit einem Bodenaushub von mehr als 500 cbm verbunden sind, ist eine Beprobung auf PFOA durchzuführen.

Anlagen der Kabel Deutschland sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern. Überbaute und vorhandene Überdeckungen von Anlagen der Kabel Deutschland dürfen nicht verringert werden.

#### C.) Versorgung, Entsorgung:

Im Geltungsbereich ist die Versorgung mit Trinkwasser und Energie vorhanden bzw. leicht zu verwirklichen.

#### Unternehmensträger sind:

Für Wasserversorgung: VG Emmerting  
Für Stromversorgung: Energieversorgung Ostbayern AG  
Für Telekom und Kabelfernsehen: Telekom/Kabel Deutschland

Die Abwasserentsorgung erfolgt über öffentliche Kanalisation. Die Oberflächenentwässerung hat auf dem jeweiligen Grundstück zu erfolgen. Bei der Errichtung von Sickeranlagen ist das Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu beachten.

#### Ergänzend:

Das Vorhaben liegt im eingedeichten Bereich der Alz und hinter einem nicht mehr den heutigen Anforderungen entsprechenden Deich. Bis zur endgültigen Fertigstellung der bereits laufenden Hochwasserschutzmaßnahmen in drei Bauabschnitten besteht daher grundsätzlich auch ein Restrisiko vor einem sogenannten hundertjährigen Hochwasser. Grundwasser kann bei entsprechenden Hochwasserereignissen bis zum Gelände ansteigen. Eine entsprechend angepasste Bauausführung von Bauwerken und Gebäuden wird daher empfohlen. Nach der Umsetzung des Vorhabens "Hochwasserschutz Emmerting" werden sich die bisherigen Grundwasserverhältnisse nicht maßgebend verändern.

#### D.) Umwelttechnik (Auflagen, Anforderungen, Festsetzungen):

Technische Anlagen und Einrichtungen sind nach dem Stand der Technik zu errichten, zu betreiben und zu warten (BImSchG § 22 (1) 1).

Für die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen ist der Betreiber verantwortlich und nachweislich (BImSchG § 26)

#### Als Immissionswerte dürfen

tags	(06:00 bis 22:00)	60 dB(A)
nachts	(22:00 bis 06:00)	45 dB(A)

nicht überschritten werden (DIN 18005)

#### § 3

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

AUFSTELLUNG EINER INNENBEREICHSSATZUNG  
FÜR DEN BEREICH SENG - GEMAINDE EMMERTING  
1. ÄNDERUNG DER INNENBEREICHSSATZUNG  
FÜR DEN BEREICH SENG - GEMAINDE EMMERTING

Lageplan Maßstab 1 : 1000

Entwurfsverfasser

Burghausen, den 27.11.2011  
22.12.2011  
07.03.2012

Mehring, den 05.02.2025

Planungsbüro  
Kattner-Ertl  
St.-Johanner-Straße 10  
84489 Burghausen

Planungsbüro  
Kattner-Ertl  
Lengthal 1  
84561 Mehring