

Bekanntmachung

Betreff: Vollzug der Baugesetze; Aufstellung Bebauungsplans Nr. 23 „Am Saliterweg“ für den Bereich Fl.-Nr. 84, nach § 13 a BauGB

hier: Erneute verkürzte und beschränkte öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 und § 4a BauGB

Der Gemeinderat Emmerting hat in seiner Sitzung am 15.02.2022 die eingegangenen Stellungnahmen der ~~ersten~~ Auslegung vom 08.12.2021 bis 17.01.2022 beschlussmäßig behandelt. Aufgrund der im Beteiligungsverfahren vorgebrachten Anregungen erfolgten gemäß Abwägungsbeschluss vom 15.02.2022 einzelne Änderungen von Festsetzungen im Planentwurf, im Einzelnen:

- Abgrenzung des Nutzungsbereichs V, in diesem Bereich sind nur Einzelhäuser zulässig (gemäß bisherigem Planentwurf waren auch Doppelhäuser zulässig)
- Im Nutzungsbereich IV sind keine Flachdächer zulässig (gemäß bisherigem Planentwurf waren auch Flachdächer zulässig).

Sonstige Änderungen in der Plandarstellung sind redaktionelle Anpassungen bzw. betreffen lediglich Hinweise.

In der Sitzung des Gemeinderates Emmerting am 15.02.2022 wurde aufgrund der Änderungen der ursprünglichen Entwurfsplanung zur Aufstellung des BBP Nr. 23 „Am Saliterweg“ für den Bereich Fl.-Nr. 84 die nochmalige verkürzte und beschränkte öffentliche Auslegung angeordnet.

Anregungen können nur zu den Änderungen der Festsetzungen vorgebracht werden (§ 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB). Zu den sonstigen Festsetzungen und den hierzu bereits erfolgten Abwägungsbeschlüssen vom 15.02.2022 können keine Anregungen mehr vorgebracht werden.

Diese Änderungen von Festsetzungen sind im nachfolgenden Planentwurf – der Bestandteil dieser Bekanntmachung ist - durch magentafarbige Markierung hervorgehoben.

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO beträgt 0,4.

2.2 Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind einzuhalten.

3. Bauweise

3.1 Die offene Bauweise wird festgesetzt.

3.2 Im Nutzungsbereich I sind Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig, im Nutzungsbereich V sind Einzelhäuser zulässig. Je Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig, je Doppelhaushälfte ist 1 Wohneinheit zulässig.

3.3 In den Nutzungsbereichen II und III sind Einzelhäuser (Mehrfamilienhäuser) zulässig. In den Nutzungsbereichen II und III sind je Mehrfamilienhaus max. 8 Wohneinheiten zulässig. Ausnahmeweise können auch mehr Wohneinheiten zugelassen werden.

3.4 Im Nutzungsbereich IV sind Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Reihenhäuser zulässig. Je Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig, je Doppelhaushälfte oder Reihenelement ist 1 Wohneinheit zulässig.

4. Zulässigkeit von Nebenanlagen

4.1 Untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Rahmen des § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit einer max. Grundfläche von 16 m² und mit einer traufseitigen Wandhöhe von max. 3,00 m, bezogen auf das gemäß Festsetzung C.5.2 angeglichene Gelände, zulässig.
Angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen ist eine Grenzbebauung gemäß Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO unzulässig, ein Abstand von min. 1,0 m zur Grundstücksgrenze ist einzuhalten. Es gilt die Satzung über örtliche Bauvorschriften "Abstandsflächen für Wintergärten und überdachte Pergolen" vom 10. Juni 2009 der Gemeinde Emmerling.

5. Höhenlage der Gebäude

5.1 In den Nutzungsbereichen I, IV und V wird die traufseitige Wandhöhe mit max. 6,40 m festgesetzt. In den Nutzungsbereichen II und III wird die traufseitige Wandhöhe mit max. 8,70 m festgesetzt. Als traufseitige Wandhöhe gilt das Maß ab Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite.

5.2 Die Höhenlage, Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss, muss zwischen 0,25 m und 0,35 m über der Bezugsgeländehöhe liegen. Als Bezugsgeländehöhe gilt die geplante Fahrbahnhöhe der Erschließungsstraße an der Grundstückszufahrt (Interpolation der durch Planzeichen angegebenen Fahrbahnhöhen). Aufschüttungen oder Abgrabungen des natürlichen Geländes sind nur im unumgänglichen Umfang zur Einfügung der Häuser zulässig. Zu benachbarten Grundstücken hin ist das Gelände ohne Stellböschungen oder Stützmauern anzugleichen.

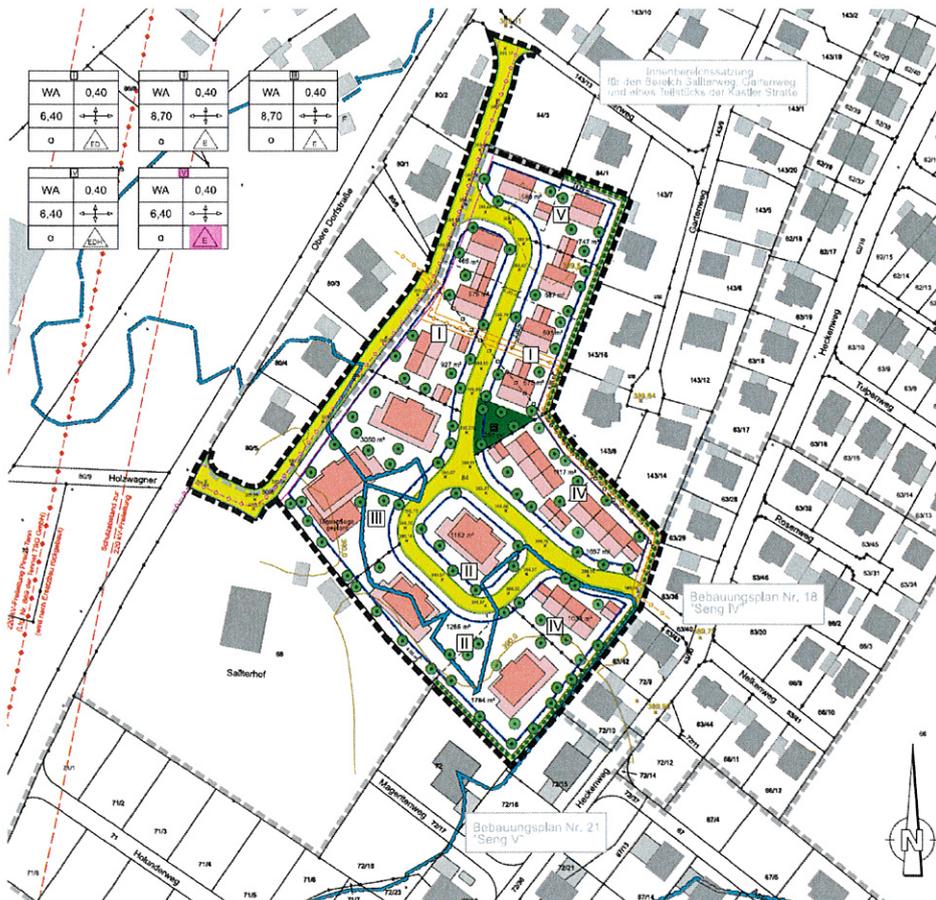
6. Gestaltung der Gebäude

6.1 Der First ist jeweils parallel zur Längsseite des Gebäudes anzuordnen.

6.2 Im Nutzungsbereich II darf der einzelne Baukörper max. 32,5 m lang und max. 15,5 m breit sein.

6.3 In den Nutzungsbereichen II und III ist das 2. Obergeschoss zurückgesetzt als Staffelgeschoss anzulegen.

6.4 Dachform:
In den Nutzungsbereichen I, IV und V sind als Dachformen für Haupt- und Nebengebäude Satteldächer (SD) oder Walmdächer (WD) mit einer Dachneigung von 20° - 32° zulässig.
In den Nutzungsbereichen II und III sind auch Flachdächer zulässig.
Für untergeordnete Nebenanlagen (Terrassenüberdachungen, Carports, Gartenhütten, Eingangsüberdachungen etc.) sind auch Flach- (FD) und Pultdächer (PD) mit einer Dachneigung von bis zu 10° zulässig. Garagen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinander gebaut werden, müssen die gleiche Dachform aufweisen.



Die Änderungen in der Entwurfsplanung und die Begründung liegen in der Zeit vom

25.02.2022 bis 11.03.2022

in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Emmerting, Untere Dorfstraße 3, 84547 Emmerting, Bauamt, OG 13 öffentlich aus. Während der Auslegungsfrist kann jedermann Stellungnahmen, Anregungen und Bedenken zu den ausgelegten Unterlagen (Änderungen in der Entwurfsplanung, Begründung und Übersicht) schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift im Bauamt abgegeben. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen, Anregungen und Bedenke bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht, oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Emmerting, 16.02.2022

- Gemeinde Emmerting -

Siegfried Ribesmeier

Siegfried Ribesmeier
Zweiter Bürgermeister



zum Aushang an die Amtstafel:

angeheftet am 17.02.2022

abzunehmen am 14.03.2022

abgenommen am: