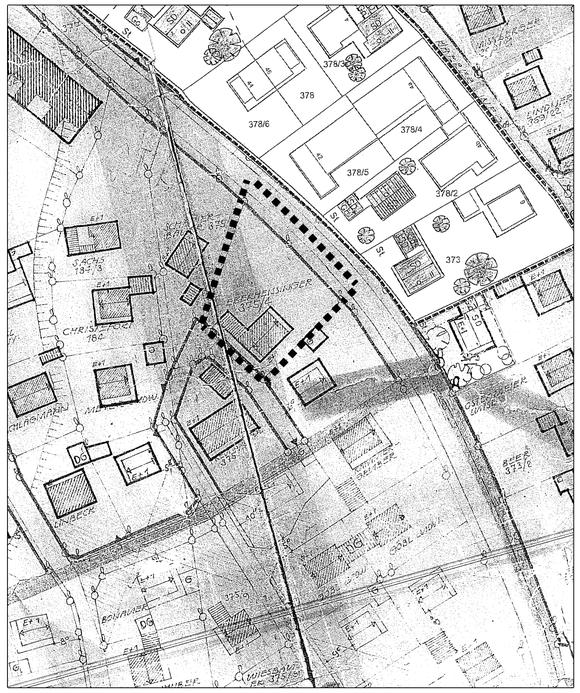
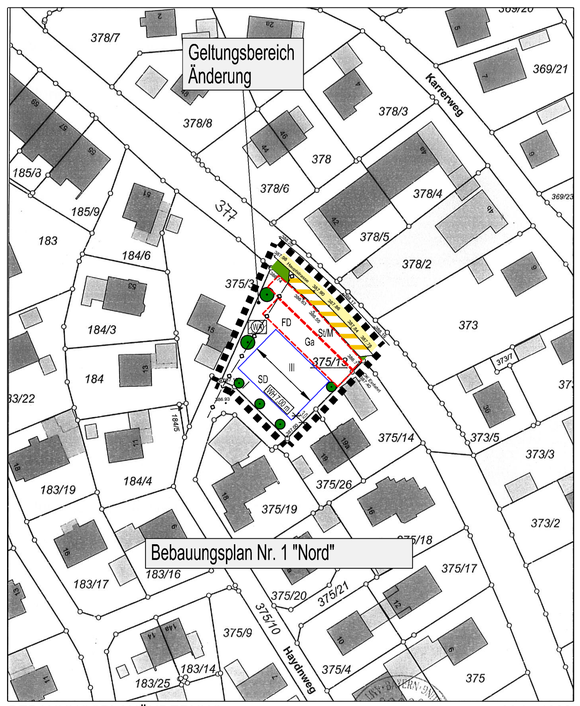


AUSSCHNITT AUS DEM URBEBAUUNGSPLAN M 1 : 1000



BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG M 1 : 1000

A. FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich

Grenze des Änderungsbereiches

2. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

3. Maß der baulichen Nutzung

III — maximale Anzahl Vollgeschosse

WH 7,00 — Traufseitige Wandhöhe

4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenzen

Ga — Fläche für Garagen

St/M — Fläche für Stellplätze und Müllgebäude

Firstrichtung zwingend

SD — Satteldach, Dachneigung 22° - 30°

FD — Flachdach Dachneigung 0° - 3°

5. Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsfläche

öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Zufahrt Garagen)

6. Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Zu pflanzender Baum (Standort variabel)

Im Rahmen des Bauantrags ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der von einem qualifizierten Landschaftsarchitekten oder Grünplaner erstellt ist.

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

Bestehende Grundstücksgrenzen

Bestehende Haupt- und Nebengebäude

375/13 — Flurnummern

397.00 — Vorhandene Geländehöhen ü. NN

1.00 — Maßzahlen mit Angaben in Metern

Bestehender Schmutzwasserkanal STZ 250

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der Baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet WA (§4 BauNVO) festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung von GRZ, GFZ und Wandhöhen geregelt.

2.1 Zulässige Grundfläche (§19 BauNVO)
Die Grundflächenzahl (GRZ) darf den Wert von 0,4 nicht überschreiten.
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

2.2 Zulässige Geschossfläche (§20 BauNVO)
Die Geschossflächenzahl (GFZ) darf den Wert von 0,8 nicht überschreiten.

2.3 Maximale Wandhöhe
Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 7,0 m.
Als Wandhöhe gilt das Maß vom südlich des Baugrundstückes gelegen Haydnweg -gemessen am Straßenrand in Grundstücksmitte- bis zum Schnittpunkt -Außenkante Außenwand bis Oberkante Dachhaut an der Traufseite.

2.4 Vollgeschosse
Es sind 3 Vollgeschosse zulässig.
Die Definition "Vollgeschoss" nach Art. 2 Abs. 5 BayBO in der bis zum 31. 12. 2007 geltenden Fassung gilt nach Art. 83 Abs. 6 BayBO in der seit 01. 01. 2008 geltenden Fassung unverändert. Sie lautet: "Vollgeschossse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Grundfläche von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche."

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

3.1 Überbaubare Grundstücksfläche (§23 Abs. 3 BauNVO)
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen und Flächen für Garagen und Stellplätze festgelegt.

3.2 Stellung der baulichen Anlage
Gemäß Planeintrag (Pfeilrichtung) festgesetzt ist die Längsachse des Gebäudes. Dieses ist gleich der Firstrichtung des Gebäudes.

3.3 Die Geltung der Abstandsflächenvorschriften des Art.6 BayBO wird angeordnet.
Zur Festlegung der Abstandsflächentiefe wird die Geltung des Art.6 Abs.5 Satz 1 angeordnet.

4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
Gemäß Art.81 BayBO in Verbindung mit §9 Abs. 4 BauGB werden folgende Festsetzungen zur baulichen Gestaltung getroffen.

4.1 Dachgestaltung
Dachform
Bei dem Wohngebäuden ist ein Satteldächer mit 22° bis 30° Dachneigung festgesetzt.
Zulässig sind Dachüberstände bis zu 0,8 m an der Giebelseite und bis 0,8 m an der Traufseite des Gebäudes.
Bei Garagen und Carports sind nur Flachdächer mit 0° bis 3° zulässig.
Dachdeckung
Die Dachdeckung hat mit ziegelroten, rotbraunen, graubraunen, oder mittelgrauen Dachsteinen oder Dachziegeln zu erfolgen. Es sind keine blendenden Materialien zugelassen.
Dachaufbauten in Form von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind nur zulässig, wenn diese in die Dachfläche integriert oder parallel zu dieser in einem Abstand von maximal 20 cm - gemessen von Oberkante Dachfläche bis Oberkante Solarkollektor und Photovoltaikanlage - angebracht werden.
Dachgauben
Dachgauben sind an der Südseite des Gebäudes möglich. Die Gesamtbreite der Dachgauben darf 60% der Gebäudelänge nicht überschreiten.
Flachdächer
Flachdachflächen sind mit einer extensiven Begrünung zu versehen.

5. Einfriedungen
Zaunanlagen dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten, sind sockellos zu erstellen und müssen einen Bodenabstand von 10 cm aufweisen, um entsprechenden Kleintierwechsel zu fördern.

6. Grünordnung
Eingrünung: Grundstücksgrenzen sind auf 70% ihrer Gesamtlänge zu begrünen. Es sind freiwachsende, heimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden.
Durchgrünung: Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer und standortgerechter Laubbaum (Wuchsklasse I oder II) oder hochstämmiger Obstbaum mit Sämlingsunterlage einzusetzten. Die Mindestpflanzqualität muss "Hochstamm, 3mal verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14-16" entsprechen.
Versiegelung: Flächen, welche nicht der Zuwegung dienen, sind gärtnerisch und naturnah zu gestalten.
Eine Flächenversiegelung ist auf ein Minimum zu reduzieren.

7. Niederschlagswasser
Nach der Entwässerungssatzung der Gemeinde Emmerting vom 2. 3. 1992 (EWS) dürfen Niederschlagswässer nur in die Entwässerungseinrichtung eingeleitet werden, wenn eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung von Niederschlagswasser ordnungsgemäß nicht möglich ist.
Gemäß § 3 Abs. 1 der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) ist eine Versickerung erlaubnisfrei möglich, wenn sie flächenhaft über eine geeignete Oberbodenschicht in das Grundwasser eingeleitet wird.
Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, sollen befestigte Flächen möglichst durchlässig z. B. mit Schotterrasen, Rasengittersteinen o. ä. ausgeführt werden.
Da durch die Überbauung des Straßenentwässerungsgrabens zwischen Hauptstraße und Baugrundstück dessen Funktionsfähigkeit gestört wird, ist der Bauherr verpflichtet eine neue, funtkionsfähige Entwässerungseinrichtung herzustellen.
Das anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

Verfahrensablauf:

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Emmerting hat in seiner Sitzung am 26. 05. 2020 die Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Nord" (Verfahren nach § 13 a BauGB) im Bereich der Fl. Nr. 375/13 beschlossen und die öffentliche Auslegung angeordnet. Der Änderungsbeschluss wurde am 28. 05. 2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Emmerting ..... (Siegel)
Stefan Kammergruber
Erster Bürgermeister

2. Die Entwurfsplanung zur Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 26. 05. 2020 und die Begründung vom 26. 05. 2020 wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12. 06. 2020 bis 15. 07. 2020 öffentlich ausgelegt. Die Anhörung der Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 03. 06. 2020 in der Zeit vom 12. 06. 2020 bis 15. 07. 2020 durchgeführt.

Emmerting ..... (Siegel)
Stefan Kammergruber
Erster Bürgermeister

3. Der Gemeinderat der Gemeinde Emmerting hat in seiner Sitzung vom 28. 07. 2020 die Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Nord" als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde am 07. 08. 2020 durch Aushang an die Amtstafel ortsüblich bekannt gemacht.

Emmerting ..... (Siegel)
Stefan Kammergruber
Erster Bürgermeister

4. Die Bebauungsplanänderung Nr. 1 "Nord" im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 375/13 ist somit wirksam.

Emmerting ..... (Siegel)
Stefan Kammergruber
Erster Bürgermeister

D. HINWEISE

1. PFOA
Gemäß den vorliegenden Untersuchungen liegen Teile des Gemeindegebiets im Bereich einer Belastung mit perfluorierten Chemikalien, insbesondere Perfluoroctansäure (PFOA). 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.
Dementsprechend 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 eine Untersuchung auf PFOA im Boden erforderlich. Für die Erstellung des Konzepts zur Untersuchung der PFOA- Belastung und der Bewertung des vorgesehenen Verwendungs-/ Verwertungs-/ 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.

2. Hochwasserschutz
Das Vorhaben liegt in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Es wird durch eine Hochwasserschutzanlage bis zu einem Abfluß von 725 m³/s (dies entspricht einem 100jährlichen Grundwasser inkl. 15 % Klimazuschlag) geschützt. Ein absoluter Hochwasserschutz ist dennoch nicht möglich. Bei größeren Hochwasserereignissen können die Schutzbauten überströmt werden und es kann zu einem schlagartigen Versagen kommen.
Es wird deshalb eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen. Darüber hinaus ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Risikogebieten (HQextrem) grundsätzlich verboten (§78c WHG). Beim Einbau von Pelletheizungen sollte die Pellet- Lagerung hochwassersicher ausgeführt werden.

3. Grundwasser
Aufgrund des im Plangebiet vorherrschenden hohen Grundwasserstandes (der höchste Grundwasserstand an der Messstelle Emmerting A 2 beträgt 386,75 ü. NN) wird empfohlen, das Kellergeschoss wasserdicht (weiße Wanne) herzustellen.

4. Starkniederschläge
Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Auch im Planungsgebiet können bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionserscheinungen auftreten. Dabei ist auch das von außen dem Planungsgebiet zufließende Wasser zu beachten.
Es wird daher empfohlen eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensvermeidung vorzunehmen.
Auf § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) wird hingewiesen.

5. Stromversorgung
Die Stellungnahme der Bayernwerk Netz AG vom 3. 7. 2020 mit Hinweisen zu unterirdischen Versorgungsleitungen ist zu beachten und als Anlage 1 der Begründung beigefügt.

6. Telekommunikationsleitungen
Die Stellungnahme der Deutschen Telekom vom 10. 7. 2020 mit Hinweisen zu Telekommunikationslinien, die durch die geplante Baumaßnahme möglicherweise berührt werden ist zu beachten und als Anlage 2 der Begründung beigefügt.

GEMEINDE
EMMERTING

LANDKREIS ALTÖTTING
REG. BEZIRK OBERBAYERN

BEBAUUNGSPLAN Nr. 1
"NORD"
Änderung 2020
für das Flurstück 375/13

Manfred Brunner Dipl. Ing. (FH) Architekt
84513 Töging a. Inn, Schubertstr. 4
Tel. 08631/1674511
Email: ab@manfred-brunner.de

Erstellt 26. 05. 2020
Ergänzt 23. 07. 2020
Satzungsbeschluß 28. 07. 2020