

Die Gemeinde Emmerting erlässt auf Grund der §§ 9 u. 10 des Bundesbaugesetzes (Baug) vom 23.6.1950 (BGBl. I S. 244), Art 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern vom 25.7.1952 (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 Walddächer, 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 in 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
	Erdgeschoß und drei Obergeschoße
	Garagen DG, Doppelgaragen
	Doppelhaus
	Freisichtbereich für öffentl. Verkehrsflächen (Sichtdreieck)
	Firstrichtung
	Kinderspielplatz
	vorhandene Grundstücksgrenzen
	vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
	Flurstücksnummer
	vorhandene Wohngebäude
	vorhandene Nebengebäude
	Stellung der geplanten Wohngebäude
	Bezeichnung der Straßenpunkte
	B83
	Versorgungsleitung, elektr. mit 2 x 8,30 m Sicherheitsabstand, Stromspannung 20 kV (Freileitung) mit Masten

b) für die Hinweise

SCAN VON ORIGINALPLAN/ LANDRATSAMT ALTÖTTING



PLANAUSSCHNITT BESTAND - M= 1/1.000

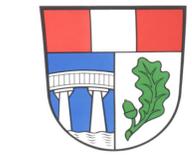


PLANAUSSCHNITT MIT ÄNDERUNGSBEREICH 369/3 - M= 1/1.000

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
- Fläche für Garagen/ Carports/ Stellplätze
Auf die neuen Regelungen zur Berechnung von Abstandsflächen bei Grenzgaragen in Art. 6 Abs. 7 BayBO wird hingewiesen
- Maßangabe in Metern
- Vorgeschlagenes Gebäude
- Firstrichtung frei wählbar
(muss jedoch in Längsrichtung des Gebäudes zum Liegen kommen)
- 6 WE Max. Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude
- 0,40 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.
- WH maximal zulässige Wandhöhe WH = 7,50 m
(ab Höhenbezugspunkt)
Bei Schleppegauben 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 Flurstücksnummer 369/3.
Von diesem Höhenbezugspunkt aus ist auch die abstandsrelevante Wandhöhe für die Wohngebäude zu berechnen.
Die abstandsrelevante Wandhöhe für Garagen/ Carports ist vom vorhandenen natürlichen Gelände zu berechnen.
- 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 Schleppegauben sind zulässig
Die Gesamtlänge der Gauben darf max. 2/3 der Gebäudelänge betragen
Dachneigung Schleppegauben 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 der Bayerischen Bauordnung (BayBO in der Fassung vom 01.02.2021) sind einzuhalten.
Art. 6 Abs 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.
- Festsetzungen zur Grünordnung:**
- Die nicht überbauten und nicht für Zufahrten und Stellplätze benötigten Flächen des Baugrundstückes sind zu begrünen und mit standortheimischen Laubbäumen bzw. Obstbäumen zu bepflanzen. Pro angefangen 250 m² Grundstücksfläche ist an geeigneter Stelle mindestens ein Laub- bzw. Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind bis spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit auszuführen.
- Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten. Mauern sind unzulässig.
- Hinweis:**
Gemäß den vorliegenden Untersuchungen liegt der Bereich der Bebauungsplanänderung 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-/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.



GEMEINDE EMMERTING

LANDKREIS ALTÖTTING
REG. BEZIRK OBERBAYERN

VERFAHRENSVERLAUF

- Der Bauausschuss der Gemeinde Emmerting hat in seiner Sitzung vom 23.02.2021 die Änderung der rechtskräftigen Bebauungsplans Nr.1 „Nord“ für den Bereich Fl.-Nr. 369/3, Adalbert-Stifter-Straße 19, nach § 13 a beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 25.02.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Emmerting, (Siegel)
Stefan Kammergruber
Erster Bürgermeister
- Der Bauausschuss der Gemeinde Emmerting hat in seiner Sitzung am 23.02.2021 die Entwurfsplanung und Begründung vom 16.02.2021 zur Änderung der rechtskräftigen Bebauungsplans Nr.1 „Nord“ für den Bereich Fl.-Nr. 369/3, Adalbert-Stifter-Straße 19, nach § 13 a gebilligt. Die Unterlagen lagen in der Zeit vom 05.03.2021 - 05.04.2021 öffentlich aus. Die Anhörung der Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 04.03.2021 in der Zeit vom 05.03.2021 - 05.04.2021 durchgeführt.

Emmerting, (Siegel)
Stefan Kammergruber
Erster Bürgermeister
- Der Gemeinderat der Gemeinde Emmerting hat in seiner Sitzung vom 20.04.2021 die Änderung des Bebauungsplans Nr.1 „Nord“ in Emmerting für den Bereich Fl.-Nr. 369/3, Adalbert-Stifter-Straße 19 als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde am 21.04.2021 durch Aushang an die Amtstafel ortsüblich bekannt gemacht.

Emmerting, (Siegel)
Stefan Kammergruber
Erster Bürgermeister
- Die Bebauungsplanänderung Nr.1 „Nord“ in Emmerting für den Bereich Fl.-Nr. 369/3, Adalbert-Stifter-Straße 19 ist somit wirksam.

Emmerting, (Siegel)
Stefan Kammergruber
Erster Bürgermeister

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
SATZUNGSBESCHLUSS: 20.04.2021