

Neue Festsetzungen (Planzeichenerklärung, Planungsrechtliche Festsetzungen) gelten nur für den Bereich der Änderung (Flurst.-Nrn. 99, 99/2 und 99/3)

	Grenze des Geltungsbereiches
	Grenze des Änderungsbereiches
	Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher Nutzung
	Baugrenze
	Bestehende Grundstücksgrenze
99/2	Flurstücknummer
	Best. Gebäude
	Maßangabe in Metern
	Anbauverbotszone zur ST 2108 mit Angabe des Bauverbotsabstandes zum Fahrbahnrand
	Flächen für Stellplätze
	Best. Baum
	Randeingrünung mit Angabe der Mindestbreite

GE Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

Nicht zugelassen sind:

- Tankstellen im Sinne § 8b, Abs. 2, Nr. 3 BauNVO

Im Gewerbegebiet GE sind Einzelhandelsbetriebe nur bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 650 m² zulässig, wobei zulässige Nutzungen unter Zugrundelegung der Anlage 2 zur Begründung Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 01.09.2013, geändert am 01.03.2018, explizit auf das Sortiment des Nahversorgungsbedarfs „Getränke“ beschränkt werden.

Alle weiteren Sortimente des Nahversorgungsbedarfs, des Innenstadtbedarfs und des sonstigen Bedarfs sind nicht zulässig.

- o Offene Bauweise nach § 22 BauNVO

0,60 maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ nach § 19 BauNVO

(1,20) maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ nach § 20 BauNVO

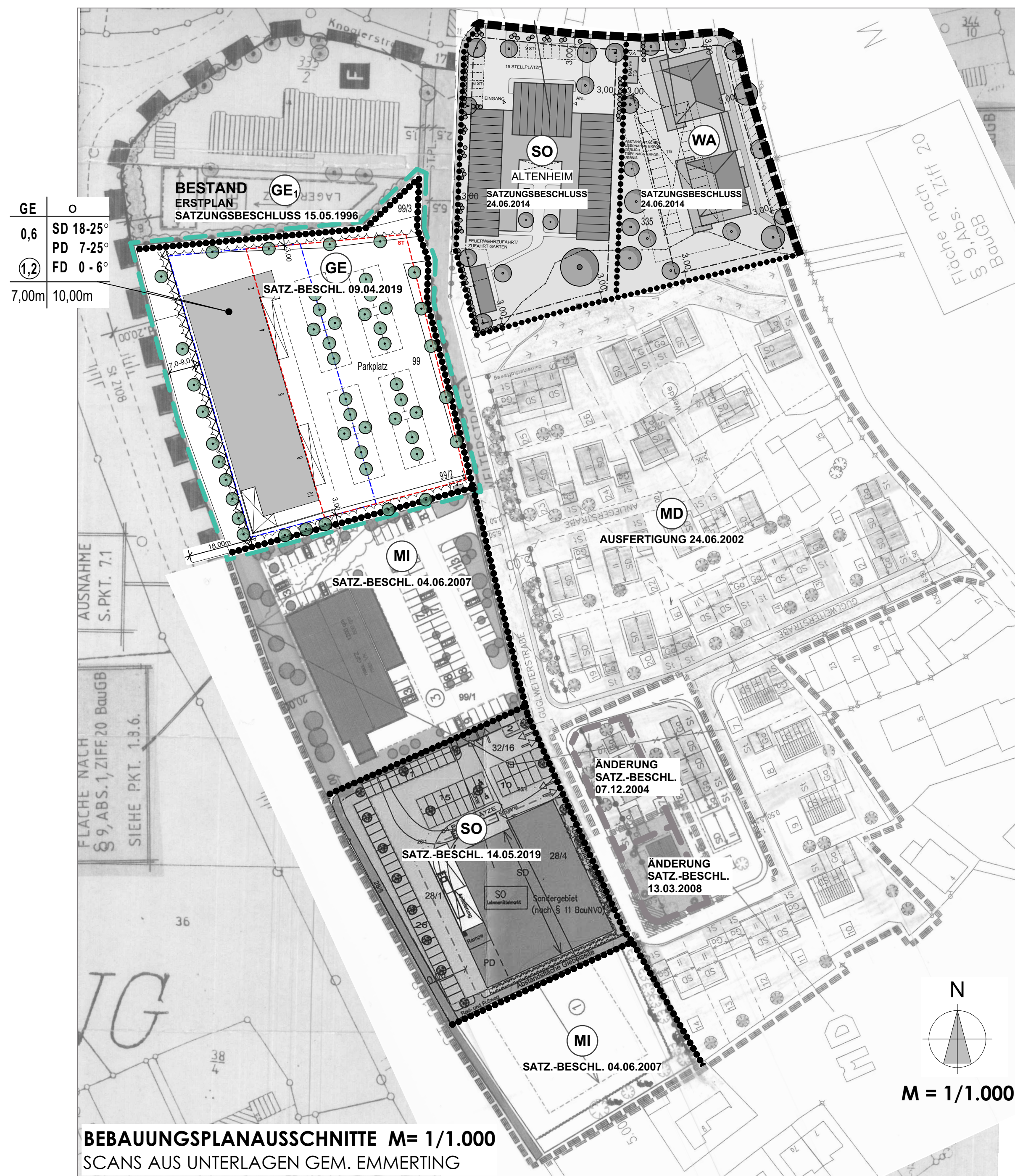
Grenzabstände Die Abstandsflächen gemäß Art. 6, Abs. 5 Satz 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.

WH Traufe = max. 7,00 m maximal zulässige Wandhöhe Oberkante Dachtraufe des Gebäudes

Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländehöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachtrauf (bei Flachdächern bis zur Oberkante der Attika)

WH First = max. 10,00 m maximal zulässige Wandhöhe Oberkante Dachfirst des Gebäudes

Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländehöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachtrauf



Bei Flachdächern sind Solaranlagen mindestens 1,50m von der Gebäudeaußenkante abzurücken, die Höhe der Aufständering von Solaranlagen wird bei Flachdächern auf max. 0,80m (Oberkante Dachhaut bis Oberkante Solaranlage) begrenzt.

Nutzungsart	Bauweise
GRZ Grundflächenzahl	Dachform
GFZ Geschossflächenzahl	Dachneigung
WH Traufseitig	FH Firsthöhe

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

Stellplatzreihen sind spätestens nach 5 aufeinanderfolgenden Stellplätzen mit einer Baumpflanzung zu untergliedern.
Spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit sind die Pflanzungen auszuführen.

Private Verkehrsflächen:
Zuwege und Zufahrten sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Die Ortsrandeingrünung zur Staatsstraße 2108 im westlichen Bereich ist auf die im Plan angegebene Breite zu 80 % mit Sträuchern und Gehölzen zu bepflanzen. Davon sind 95 % Sträucher und 5 % Bäume als Heister 150-200 cm zu verwenden.

Gehölzstrukturen sind durch regelmäßige Pflege zu erhalten und zu sichern. Diese Arbeiten sind durch qualifizierte Fachfirmen oder geschultem Personal auszuführen. Kappungsschnitte sind unzulässig. Bei Verlust von Pflanzungen ist gleichwertiger Ersatz innerhalb der nächsten Pflanzperiode zu leisten.

Abgrabungen und Aufschüttungen des natürlichen Geländeniveaus sind nur bis max. $\pm 50\text{cm}$ gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig. Solche Abgrabungen und Aufschüttungen sind als natürliche Böschungen auszuführen. Stützwände sind dafür nicht zulässig.

Ausnahmen bilden lediglich evtl. notwendigen Geländeabgrabungen für Lade- und Lieferrampen.

Bei Bauvorhaben innerhalb des GE-Gebietes ist ein Baugenehmigungsverfahren unter Beteiligung des Immissionsschutzes durchzuführen. Mittels einer schalltechnischen Untersuchung ist der Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen schutzbedürftigen Wohnnutzungen östlich der Guglweierstraße zu erbringen. Hierbei ist die gewerbliche Vorbelastung (Lebensmittelmärkte, Bauhof mit teilfällige GE 1, Feuerwehr) zu berücksichtigen.

Wohnnutzungen für Betriebsangehörige sind nur ausnahmsweise zulässig. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass diese zu keiner Einschränkung der gewerblichen Nutzungen innerhalb und außerhalb des GE-Gebietes führen.

Die Bauverbotszone zur ST 2108 kann an der Südwestecke des Grundstückes Flurst.-Nr. 99 ausnahmsweise überschritten werden, wenn die Bebauung in diesem Bereich einen Abstand von mind. 18,00m zum Fahrbahnrand der Staatsstraße ST 2108 aufweist.

Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich einer großflächigen Bodenbelastung mit Perfluorooctansäure (PFOA). Unter Zugrundelegung der Ergebnisse aus der Detailuntersuchung des Bodens im Landkreis Altötting ist davon auszugehen, dass die gegenständlich betroffenen Böden mit PFOA belastet sind.

Grundsätzlich gilt, dass Bodenaustaub bei Bauvorhaben innerhalb des PFOA-Belastungsgebietes, soweit technisch und planerisch möglich, zu vermeiden ist. Der trotzdem anfallende Bodenaustaub ist möglichst vollständig vor Ort (auf dem Grundstück/ im Planungsgebiet) wiederzuverwenden oder zu verwerten. Dies gilt insbesondere für den Oberboden (A-Horizont). Sollte Bodenmaterial entsorgt oder außerhalb des Planungsgebietes umgelagert werden müssen, ist die Zulässigkeit im Einzelfall frühzeitig mit dem Landschaftsamt Altföhring (Abt. 2 – Bodenschutz) zu prüfen, je nach Ausnahmegabe kann ggf. die Bagatellregelung (< 500 cbm) herangezogen werden.

Bei Einzelbauvorhaben mit einer Aushubmenge > 500 cbm wird grundsätzlich die frühzeitige Beauftragung eines nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zugelassenen Sachverständigen bereits in der Planungsphase empfohlen.

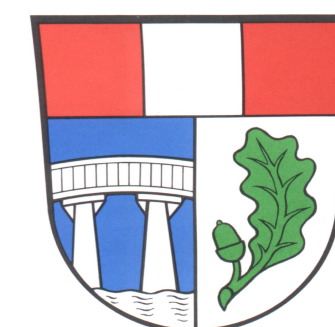
Der Umgang mit Bodenmaterial, auch bei der Wiederverwendung und Verwertung ist grundsätzlich mit dem Landratsamt Altötting (Abt. 2 – Bodenschutz) abzustimmen.

4. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 08.04.2025 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.03.2025 als Satzung beschlossen.

5. Bekanntmachung und Inkrafttreten:

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Stefan Kammergruber, 1. Bürgermeister



**GEMEINDE
EMMERTING**

LANDKREIS ALTÖTTING
REG. BEZIRK OBERBAYERN

BEBAUUNGSPLAN NR. 14

„AN DER STAATSSTRASSE ST 2108“

9. ÄNDERUNG

AUF FL.-NR. 99, 99/2 und 99/3

M=1/1.000

M. BRODMANN
ARCHITEKTURBÜRO

LUDWIGSTR. 55
84524 NEUÖTTING

GEÄND: 27.03.2025

SATZUNGSBESCHLUSS: 08.04.2025

SATZUNGSBESCHLUSS: 08.04.2025