



© Geobasisdaten: LDBV

**C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

- 1. Art der baulichen Nutzung**
  - 1.1 Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
  - 1.2 Im Nutzungsbereich III sind im Erdgeschoss nur Anlagen für soziale oder gesundheitliche Zwecke (Tagespflegerbetrieb, ambulante Pflegedienste) zulässig; Wohnnutzung ist im Erdgeschoss nur ausnahmsweise zulässig, in den Geschossen oberhalb des Erdgeschosses ist nur Wohnnutzung zulässig.
- 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 I sind je Einzelhaus 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. Ausnahmsweise 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 Reihenhauselement ist 1 Wohneinheit zulässig.
  - 3.5 Im Nutzungsbereich V sind Einzelhäuser zulässig. Im Nutzungsbereich V sind je Einzelhaus max. 2 Wohneinheiten 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 Emmerting.
- 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 Dachtafel 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 Einflügelung 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.

**7. Flächen für Stellplätze und Garagen**

- 7.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht auf Flächen mit Pflanzbindungen. Sie dürfen freistehend, angebaut oder in das Hauptgebäude integriert errichtet werden.
- 7.2 Zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und Garagen muss ein Abstand von min. 5,00 m für Zu- und Abfahrten vorhanden sein. Diese Flächen gelten nicht als Stellplatz.
- 7.3 Je Wohneinheit werden 2 Stellplätze, davon mindestens eine Garage oder Carport, festgesetzt. Für Wohneinheiten unter 60 m² Wohnfläche wird nur 1 Stellplatz festgesetzt.
- 7.4 Befestigte Flächen auf den Grundstücken sind wasserdurchlässig auszuführen (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke), asphaltierte Flächen sind nicht zulässig.

**8. Einfriedungen**

Einfriedungen dürfen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nur mit einer max. Höhe von 0,80 m (gemessen von der Straßenoberkante) errichtet werden. Die Höhe richtet sich nach der Straßenoberkante. Mauern und Gabionen sind nicht zulässig.

**9. Sichtdreiecke**

Im Sichtdreieck dürfen keine Bepflanzungen oder baulichen Anlagen (auch Stellplätze), die höher als 0,80 m sind, entstehen. Einzelbaumpflanzungen mit einem Astansatz von über 2,50 m sind zulässig.

**10. Grünordnung**

- 10.1 Flächen mit Pflanzbindungen gemäß Planzeichen: Die Flächen mit Pflanzbindungen sind bis spätestens ein Jahr nach Bezugsfestigkeit mit standortheimischen Strauchgehölzen (pro 10 m Grundstücksgrenze je mindestens 4 niedrigwüchsige Sträucher) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzabstand für Sträucher bis max. 2,0 m Wuchshöhe mindestens 0,5 m von der Grundstücksgrenze.
- 10.2 Begrünung nicht überbauter Flächen: Die nicht überbauten und nicht für Zufahrten und Stellplätze benötigten Flächen der Baugrundstücke sind zu begrünen und mit standortheimischen Laubbäumen bzw. Obstbäumen zu bepflanzen. Pro angefangenen 300 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 Bezugsfestigkeit auszuführen.
- 10.3 Öffentliche Grünflächen: Die öffentlichen Grünflächen sind dauerhaft zu begrünen und mit standortheimischen Laubbäumen zu bepflanzen.
- 10.4 Begrünung Spielplatz: Zur Eingrünung des Spielplatzes sind Arten mit giftigen Früchten oder Inhaltsstoffen nicht zulässig.
- 10.5 Pflanzverbote (Negativliste) für Neupflanzungen: Nadelgehölze aller Art (auch Thujen), hängende, säulen- und pyramidenförmige sowie buntauflaubige Arten und Sorten und streng geschnittene Formhecken sind nicht zulässig.
- 10.6 Begrünung Flachdächer: Flachdächer sind mindestens mit einem Anteil von 60 % der Dachfläche - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.
- 10.7 Pflanzabstände: Bei der Bepflanzung sind die im Nachbarrecht (AGBGB) geregelten Pflanzabstände zu beachten.
11. **Ver- und Entsorgung**
  - 11.1 Stromversorgung: Die zur Stromversorgung notwendigen Kabelvertellerschränke sind im Privatgrund aufzustellen und so in den Einfriedungen zu integrieren, dass sie von außen jederzeit zugänglich sind. Bei Baumpflanzungen ist gemäß DIN 18520 zu Kabeltrassen ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.
  - 11.2 Wasserversorgung: Die Trinkwasserversorgung hat durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgung zu erfolgen.
  - 11.3 Abwasserentsorgung: Bebaute Grundstücke sind an die öffentliche Entwässerungsanlage anzuschließen.
  - 11.4 Niederschlagswasser: Das Niederschlagswasser ist breitflächig unter Ausnutzung der belebten oberen Bodenzone oder über Sickeranlagen in den Untergrund zu leiten. Es darf nicht in den Schmutzwasserkanal, auf öffentliche Verkehrsflächen sowie auf benachbarte Grundstücke geleitet werden.

**D. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH TEXT**

1. Zum Schutze nachtaktiver Insekten ist umweltfreundlichen und energiesparenden Beleuchtungsanlagen auf öffentlichen und privaten Straßen im Baugebiet der Vorrang zu geben.
2. Eventuelle Lärm-, Geruchs- und Staubbelastungen der umliegenden landwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebe müssen, sofern sie einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entsprechen, von den Grundstückseigentümern geduldet werden.
3. Bodendenkmäler, die nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes der Meldepflicht unterliegen, und sonstige historische Bodenfunde, die bei der Verwirklichung der Vorhaben zu Tage kommen, sind unverzüglich dem Denkmalamt und dem Kreisheimatpfleger zu melden.
4. Die Hausnummerschilder sollen beleuchtet sein, um den Rettungsdiensten die Suche bei Nacht zu erleichtern.
5. Niederschlagswasser: Die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 sind einzuhalten. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässerentlastung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreisetzungsvorschrift (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENÖG) bzw. in das Grundwasser (TRENÖGW) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen. Es wird empfohlen, den Anteil der befestigten Flächen auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Das auf dem Grundstück durch Dachentwässerung anfallende Regenwasser sollte in Wasserzisternen gesammelt werden.
6. Ein Teilbereich des Bebauungsplanes liegt in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Es wird durch eine Hochwasserschutzanlage bis zu einem Abfluss von 725 m³/s (dies entspricht einem 100-jährlichen Hochwasser incl. 15 % Klimazuschlag) vor Hochwasser 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 daher 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.
7. Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaveränderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Auch im Planungsgebiet kann bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosion auftreten. Dabei ist auch das von außen zufließende Wasser zu berücksichtigen. Es wird daher empfohlen, eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensvermeidung vorzunehmen. Auf § 5 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) wird hingewiesen.
8. Aufgrund des im Plangebiet vorherrschenden hohen Grundwasserstandes wird empfohlen, das Kellergeschoß mit wasserdichtem Beton und Arbeitsfugenbändern (sogenannte weiße Wanne) herzustellen.
9. Gemäß den vorliegenden Untersuchungen liegen Teile des Gemeindegebiets im Bereich einer Belastung mit PFOA. Aus diesem Grund kann nach derzeitigem Kenntnisstand eine Belastung der gegenständig durch die Planung betroffenen Böden durch PFOA nicht ausgeschlossen werden. Für die Bewertung und Verwendung von Bodenaushub gilt die Allgemeinverfügung des Landkreises Altötting vom 20.08.2021 zum Umgang mit PFOA-belastetem Bodenaushub im festgesetzten Gebiet mit erhöhten Schadstoffgehalten.
10. Die Gashochdruckleitung HGH 200 St PN70 wird vor der Erschließung des Baugebiets gemäß Planzeichnung verlegt. Belderseits der neuen Leitung sind 2 m Schutzabstand einzuhalten. In diesem Schutzbereich dürfen keine Nebengebäude errichtet und keine Bäume bzw. hochwüchsigen Sträucher (z.B. Hasel) gepflanzt werden.
11. In dem Infoblatt „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen - Für eine ruhige Nachbarschaft“ (Stand: September 2018) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) werden für Luftwärmepumpen Mindestabstände zur benachbarten, schutzbedürftigen Bebauung in Abhängigkeit des Schalleistungspegels der Wärmepumpe angegeben. Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sind entsprechende Mindestabstände zur benachbarten schutzbedürftigen Bebauung einzuhalten. Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schalleistungspegeln sind nicht zulässig. Die Schalleistungspegel von Wärmepumpen sind beim jeweiligen Hersteller zu erfragen. Die Einhaltung ist im Bauantrag gegenüber der Gemeinde nachzuweisen. Die Nichteinhaltung kann zu zivilgerichtlichen Nachbarklagen führen.

**E. VERFAHRENSVERMERKE**

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Emmerting hat in der Sitzung vom 09.11.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23 "Am Saliterweg" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung wurde verzichtet.
3. Auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.11.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.12.2021 bis 17.01.2022 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.11.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.12.2021 bis 17.01.2022 öffentlich ausgestellt.
6. Für einzelne Änderungen von Festsetzungen erfolgte mit Beschluss des Gemeinderats vom 15.02.2022 gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 und § 4a BauGB eine erneute, verkürzte und beschränkte öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 25.02.2022 bis 11.03.2022.
7. Für einzelne Änderungen von Festsetzungen erfolgte mit Beschluss des Gemeinderats vom 21.06.2022 gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 und § 4a BauGB eine weitere erneute und beschränkte öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 11.07.2022 bis 08.08.2022.
8. Die Gemeinde Emmerting hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 13.09.2022 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.06.2022 als Satzung beschlossen. Emmerting, den .....
9. Stefan Kammergruber, 1. Bürgermeister  
Emmerting, den .....
10. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 15.09.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 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 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der in der Bekanntmachung hingewiesen. Emmerting, den .....
- Stefan Kammergruber, 1. Bürgermeister

**Bebauungsplan Nr. 23 "Am Saliterweg" der Gemeinde Emmerting**

Die Gemeinde Emmerting erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 8, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Bauordnungsverordnung (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

**A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

**1. Geltungsbereich**

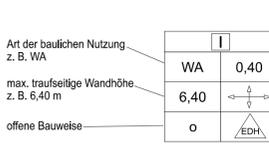
Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

**2. Art der Baulichen Nutzung**

WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

**3. Maß der baulichen Nutzung**

Erläuterung der Nutzungsschablonen:



Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Nutzung

**4. Bauweise, Baugrenzen**

- Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig
- Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig
- Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

**5. Verkehrsflächen**

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

**6. Grünflächen**

- öffentliche Grünfläche
- Fläche mit Pflanzbindungen gemäß Planzeichen
- Laub- oder Obstbaumpflanzung (vorgeschlagener Standort)
- Strauchpflanzung (vorgeschlagener Standort)
- Spielplatz

**B. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN**

- bestehende Grundstücksgrenzen gemäß amtlicher Flurkarte
- bestehende Flurstücknummern gemäß amtlicher Flurkarte
- bestehende Gebäude gemäß amtlicher Flurkarte
- vorgeschlagene Grundstücksbebauung
- vorgeschlagene Grundstücksteilung
- Parzellengröße
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches benachbarter Bebauungspläne und Innenbereichssatzungen
- Hochdruckleitung Gas, HGH 200 St PN70, unterirdisch mit Schutzabstand, geplante neue Trasse
- Hochdruckleitung Gas, HGH 200 St PN70, bisheriger Verlauf (wird rückgebaut)
- Versorgungsleitung Gas, VGM PE 160, unterirdisch mit Sperrfläche
- 220 kV-Freileitung mit Schutzabstand (wird nach Ersatzbau rückgebaut)
- Bestandshöhen Schachtdeckel in m ü. NN
- geplante Fahrbahnhöhe in m ü. NN
- Höhenschichtlinien in 1,00 m- bzw. 0,50 m-Schritten gemäß digitalem Geländemodell der Landesvermessungsverwaltung
- Abgrenzung Hochwassergefahrenfläche HQ Extrem (Daten WWA Traunstein)

**GEMEINDE EMMERTING**

Bebauungsplan Nr. 23 "Am Saliterweg" im Verfahren nach § 13a BauGB mit Grünordnungsplan

