

Die Gemeinde Emmerting erläßt aufgrund der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 27.6.1966 (BBl. I S. 241), Art. 25 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern vom 25.11.1952 (BayRS I S. 469) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.6.1972 (GVBl. S. 249, ber. S. 249), Art. 107 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i. d. F. d. Bekanntmachung vom 1.10.1974 (GVBl. S. 543) der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 26.11.1968 (BBl. I S. 427) und der Verordnung über Festsetzungen in Bebauungsplänen vom 22.6.1964 (GVBl. S. 164) diesen Bebauungsplan als

**Satzung.**

- Weitere Festsetzungen:**
- Das Bebaubiet 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, soweit nicht durch die Festlegung der Bauweise auf dem Grundstück (z.B. durch die Angabe der Bauweise) eine andere Nutzung bestimmt wird.
  - Anderhalb der mit Baulinien und Baumgruppen besetzten überbauten Grundstücksflächen dürfen Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht errichtet werden.
  - Zusammengebaute Garagen an der Grundstücksgrenze müssen hinsichtlich der Fassaden und der Dachformen einheitlich gestaltet werden.
  - Die Dachneigung für die ausgewiesenen Satteldächer ist mit 23 - 26° festgesetzt.
  - Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nur dem ordnungsgemäßen Siedlungsbild entsprechende Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,00 m, gemessen vom Fahr- oder Gehsteigrand, errichtet werden.
  - Stellplätze für Kraftfahrzeuge, die an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzen, dürfen zur Fahrbahn hin nicht eingefriedet werden.
  - Die an den öffentlichen Verkehrsflächen ausgewiesenen Freizeitcherbereiche (Sichtdreiecke) müssen von einer Bepflanzung oder Bepflanzung mit einer Höhe von über 0,80 m freigehalten werden.

- Zeichenerklärung:**
- a.) für die Festsetzungen:
- Grenze des Geltungsbereichs
  - Baulinie, auf die gebaut werden muß
  - Beugrenze, die baulich unterschritten, aber nicht überschritten werden darf.
  - Öffentliche Fahrpfadlinien
  - Öffentliche Gehwegflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Linien für die Verkehrsflächen
  - I Gebäude in erdgeschossiger Bauweise
  - II Erdgeschoss und ein Obergeschoss zwingend
  - III offene Bauweise
  - IV geschlossene Bauweise
  - Garagen
  - Stellplätze
  - Freizeitcherbereich für öffentliche Verkehrsflächen (Sichtdreieck)
  - mit Fahrrecht belastete Fläche
  - Satteldach
  - Fahrtrichtung
  - Bäume, die zu pflanzen und zu erhalten sind
  - Freileitung
- b.) für die Hinweise:
- vorhandene Grundstücksgrenzen
  - vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
  - 963/7 Flurstücknummer

**Verfahrensablauf:**

- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2 Abs. 6 BBauG vom 22.09.1974 in Nr. 19/74 im Gemeindefeststellungsamt öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Emmerting... hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 09.01.1975... den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.
- Das Landratsamt Altötting hat den Bebauungsplan mit Verflügung vom 23.11.1974 in der Begründung vom 23.11.1974 (GVBl. S. 370) genehmigt.
- Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom 23.11.1974 in der Begründung vom 23.11.1974 in der Begründung vom 23.11.1974 durch... bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Ergänzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 Ost der Gemeinde Emmerting gem. Beschluß des Gemeinderates vom 25.03.1991:

Bei den weiteren Festsetzungen ist eine neue Ziffer 9 folgenden Inhalts anzufügen:

"Im östlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 4 ist nur eine Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig; Hausgruppenbebauung ist unzulässig."

INGENIEURBÜRO NAUMANN U. RAUNECKER 82699 BURGHAUSEN 6/1001/1

GEMEINDE EMMERTING BEBAUUNGSPLAN NR. 4 EMMERTING OST

1:1000 Bebauungsplan Nr. 4

**ÄNDERUNG AUF FLURST.-NR. 292T:**

Hinweis:

Für den bisherigen Umfang des Bebauungsplans Nr. 4 „Emmerting Ost“ bleiben die bestehenden Festsetzungen unverändert gültig.

Für den Bereich der Änderungsfläche Flurstück-Nr. 292T gelten zusätzlich nachfolgend beschriebene Festsetzungen:

- Grenze des Geltungsbereichs Erweiterung
  - Aufzubauender Geltungsbereich
  - Parzellenummer
  - Privatweg mit Angabe der Ausbaubreite
  - Grünfläche auf Privatgrund als Ortsrandbegrenzung mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen
- Nur Einzelhäuser zulässig (Max. 2 WE)  
 Nur Doppelhäuser zulässig (Max. 1WE)  
 II 2 Vollgeschosse zulässig
- Zulässige Dachformen und Dachneigungen:  
 SD Satteldach mit zulässiger Dachneigung von 23° - 35°  
 Dachfläche symmetrisch mit beidseitig gleicher Neigung  
 First frei wählbar, muss aber in Längsrichtung des Gebäudes zum Liegen kommen
- Grenzabstände: Die Grenzabstände gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind auch innerhalb der Baugrenzen einzuhalten.

- Festsetzungen zur Grünordnung:**
- Flächen, welche nicht der Zuwegung dienen, sind gärtnerisch mit heimischen Pflanzungen und naturnah zu gestalten. Eine Flächenversteigerung ist auf ein Minimum zu reduzieren. Lose Steinmaterialien und -schuttungen - sogenannte Kiesgärten - sind unzulässig.
  - Zaunanlagen dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten, sind sockellos zu erstellen und müssen einen Bodenabstand von 10 cm aufweisen (ermöglicht Kleintierwechsel).
  - Je angefangene 200 m<sup>2</sup> umbaubarer Grundstücksfläche ist ein Baum I. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Alternativ können auch Obstbäume des Hochstamm verwendet werden. Mindestqualität zu pflanzender Bäume = Hochstamm, 3cv, StU 14-16 Mindestqualität zu pflanzender Straucher = Strauch, 2cv, H 60-100

Hinweis:

Gemäß den vorliegenden Untersuchungen liegen Teile des Gemeindegebiets im Bereich einer Belastung mit perfluorierten Chemikalien, insbesondere Perfluoroctansäure (PFOA). Aus diesem Grund kann nach demzeitigem Kenntnisstand eine Belastung der gegenständig 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 Landeis Altötting kann bei Bodenaushub unter 500 m<sup>3</sup> und örtlicher Verwendung des Aushubs in Hinblick auf den Grundwasserschutz auf Untersuchungen verzichtet werden. Bei Bodenaushub über 500 m<sup>3</sup> 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 Baumaßnahme 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 Entstellung des Konzeptes 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.

Hinweis:

Der Änderungsbereich ist gemäß den Daten aus dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (siehe Internet: www.lug.bayern.de, Stand 24.06.2019) bei HQ extern von Überflutung betroffen.

Hinweis:

Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Risikogebieten (HQ extern) ist grundsätzlich verboten (§ 78c WHG). Beim Einbau von Pellet-Heizungen sollte die Pellets-Lagerung hochwasserresistent ausgeführt werden. Aufgrund der Lage des Änderungsbereiches in einem Überschwemmungsgefährdeten Gebiet (HQ extern) wird eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen.

Hinweis zu benachbarten landschaftlichen Flächen:

Durch die örtliche Bewirtschaftung der benachbarten landschaftlichen Nutzflächen können Immissionen in Form von Geruch, Lärm und Staub auftreten.

**vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 ost im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 292/25 - Geltungsbereichserweiterung -**

textliche Festsetzungen für den erweiterten Geltungsbereich:

Das Grundstück Flst. Nr. 292/25 wird als private Grünfläche ausgewiesen.

private Grünfläche

Bepflanzung:

zulässig sind:  
heimische Obstbaumarten und standortgerechte heimische Gehölze.

nicht zulässig sind:  
alle geschneitten Hecken, z.B. Thuyen, Hainbuchen, Liguster

Einfriedung:

zulässig sind:  
sockellose Einfriedung in Form von Holzstaketenzaun

**Bebauungsplan Nr. 4 „Ost“; im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 293/24 (Stöhr)**

Vereinfachte Änderung gem. § 13 BauBG hinsichtlich der Lage der Baufläche, der Verlegung der Garagen von der Süd- nach der Nordseite und der Änderung der Dachneigung.

Ergänzung der weiteren Festsetzungen:

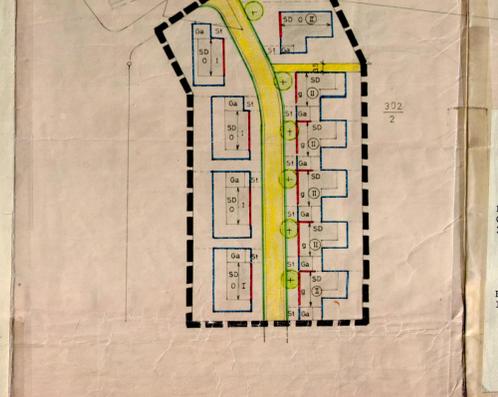
5.) Die Dachneigung für die ausgewiesenen Satteldächer wird mit 23 - 33 Grad festgesetzt.

Ergänzung zu den weiteren Festsetzungen:

9. Ortsrandbegrenzung: Entlang der östlichen Grundstücksgrenzen sind einheimische Bäume oder Baumgruppen (z.B. Ahorn, Buche, Linde oder Kern- u. Steinobstbäume) zu pflanzen.  
Pflanzgröße: Hochstamm 3 x v. StU. 14/16

Ergänzung zu den Zeichenerklärungen:

Bäume oder Baumgruppen zur Ortsrandbegrenzung



**Verfahrensvermerk**

**Änderung Bebauungsplan Nr. 4 „Emmerting Ost“ im Bereich des Grundstücks mit der Fl. Nr. 292T nach § 13 BauBG**

- Beschließung zur Änderung des BBP Nr. 4 „Emmerting Ost“ des Gemeinderates Emmerting am 12.03.2019
- ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses nach § 2 Abs. 1 BauBG vom 23.04.2019 für die Dauer vom 24.04.2019 - 08.05.2019
- Bilgung der Entwurfsplanung und die Anordnung zur Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauBG des Bauausschusses der Gemeinde Emmerting am 30.04.2019
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 3 Abs. 2 BauBG vom 15.05.2019 in der Zeit vom 27.05.2019 - 28.06.2019  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauBG am 16.05.2019 im Rahmen der öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 27.05.2019 - 28.06.2019
- Änderung zur Durchführung der erneuten öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauBG des Gemeinderates Emmerting am 30.07.2019
- Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung § 3 Abs. 2 BauBG vom 16.08.2019 in der Zeit vom 27.08.2019 - 30.09.2019  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauBG am 16.08.2019 im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 27.08.2019 - 30.09.2019
- Bilgung der Änderungen der Entwurfsplanung des Gemeinderates Emmerting am 08.10.2019 und Fassung des Satzungsbeschlusses
- Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom 09.10.2019 am 14.10.2019 durch Anschlag an die Amtstafel
- Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Emmerting Ost“ im Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 292T ist somit rechtskräftig.



**BEBAUUNGSPLAN NR. 4**

**EMMERTING OST**

ÄNDERUNG AUF FL.-NR. 292T

ENTWURF M=1/1.000

ENTWURFSVERFASSER: M. BRODMANN ARCHITEKTURBÜRO LUDWIGSTR. 55 84524 NEUÖTTING

DATUM: 05.04.2019  
 ERGÄNZT: 30.07.2019  
 SATZUNGSBESCHLUS: 08.10.2019