TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.
Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 sind nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohneinheiten zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ): 0,35

Die Wandhöhe wird bei den höchstens zweigeschossigen Baukörpern mit mindestens 4,50 m bis maximal 6,20 m, bei den Garagen, Nebengebäuden und erdgeschossigen Anbauten mit maximal 3,10 m festgesetzt. Mit der Festsetzung von maximal 3,10 m ist auch eine Abweichung von Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO verbunden. Als Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.

Höhenlage

Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss darf max. 30 cm über der Oberkante des natürlichen Geländes liegen.

Bauweise

Es wird die offene Bauweise nach § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Baukörper

Das Hauptgebäude ist im Grundriss als Rechteck auszuführen.
Die Gebäudegrundrissform der höchstens zweigeschossigen Hauptbaukörper muss so gewählt werden, dass das Verhältnis von Länge zu Breite mind. 5:4 beträgt. Der First muss über die Längsseite des Baukörpers verlaufen.

Erdgeschossige Anbauten

Innerhalb der überbaubaren Flächen sind erdgeschossige Anbauten in Form von Wintergärten o.ä. zulässig. Der First ist am höchstens zweigeschossigen Hauptbaukörper anzuordnen.

Dachform / Dachneigung

Max. zweigeschossige Gebäude:	Symmetrisches Satteldach mit durchgehender Firstlinie: DN 22-30°
Garagen/Nebengebäude:	Satteldach, bis zu 8° flacher als Dachneigung des zugehörigen Hauptbaukörpers
Erdgeschossige Anbauten:	Pultdach, bis zu 8° flacher als Dachneigung des zugehörigen Hauptbaukörpers

Solaranlagen dürfen alternativ zum flächenbündigen Einbau in die Dachfläche auch auf der Dachfläche (parallel mit gleicher Neigung wie die Dachfläche) errichtet werden. Der Abstand der Solaranlage von der Dachfläche darf max. 0,25 m betragen, senkrecht gemessen auf der Oberkante der Dachfläche bis zur Oberfläche der Solaranlage.

Dacheindeckung

Die Dacheindeckung der höchstens zweigeschossigen Baukörper hat mit ziegelroten, rotbraunen bzw. graubraunen Dachziegeln oder Dachsteinen gleicher Farbgebung zu erfolgen. Bei Garagen, Nebengebäuden, erdgeschossigen Anbauten und untergeordneten Bauteilen sind auch Blech- und Glaseindeckungen sowie begrünte Dächer zulässig.
Glänzende Dachmaterialien sind unzulässig.

Dachaufbauten

Dachgauben und -einschnitte sowie Zwerchgiebel und Standgiebel sind unzulässig.

Fassadengestaltung

Die Verwendung von Zier- oder Ornamentputzen sowie grellfarbige Anstriche sind unzulässig.

Abgrabungen / Aufschüttungen

Die Höhenlage des Geländes wird wie folgt festgesetzt:
Der höhengleiche Anschluss der Geländeoberkante an die angrenzenden Verkehrsflächen und Nachbargrundstücke ist herzustellen. Für die Anpassung von Terrassen sind Aufschüttungen des Geländes bis zur Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss und bis zu einer Tiefe von 5 Metern ab der Gebäudeaußenkante zulässig.
Abgrabungen des natürlichen Geländes um mehr als 30 cm sind nicht zulässig.

Verkehrsflächen / ruhender Verkehr

Private Grundstückszufahrten, Stellplätze und Garagenzufahrten sind aus versickerungsfähigen Materialien herzustellen (z.B. Schotterrasen, Kies, Pflaster mit Rasenfuge, wasserdurchlässige Pflastersysteme usw.)

Die öffentlichen Verkehrsflächen und die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dürfen nicht mit baulichen Anlagen überbaut werden (z.B. Dachüberstände).

Sichtdreiecke

Innerhalb der Sichtdreiecke sind sichtbehindernde Gegenstände in einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,80 m über der Fahrbahnoberkante unzulässig. Ausgenommen sind Bäume mit einem Astansatz über 2,80 m.

Grünordnung

1. Bei der Bepflanzung sind regionaltypische Obstsorten und heimische standortgerechte Gehölze zu verwenden (Empfehlungsliste siehe Begründung).
2. Folgende Mindestpflanzgrößen werden festgesetzt:
   Bäume, Hochstamm 2x verpfl., Stammumfang 12-14
   Obstbäume:
   Halbstamm 100 - 120 cm, Hochstamm 160 - 180 cm
3. Sorten mit Pyramiden- und Hängeformen, Scheinzypresse, exotische Wuchsformen (z.B. Blaue Atlaszeder) sowie alle buntnadeligen Gehölze sind nicht zulässig.
4. Auf den Baugrundstücken sind im Garten Bäume sowie Obstbäume gemäß Planeintrag zu pflanzen (Auswahl s. Anhang Begründung).
   Die im Plan eingezeichneten Baumstandorte sind im Rahmen der Bauausführung verschiebbar.
5. Ortsrandeingrünung:
   Offene freiwachsende Hecke (Auswahl s. Anhang Begründung).
   Pflanzdichte je nach Artenwahl: mind. 0,25 Stück / m²
   Strenggeschnittene Formhecken jeglicher Art sind nicht zulässig.
6. Spätestens ein Jahr nach Bezug des Gebäudes ist die Bepflanzung umzusetzen.
7. Einfriedungen
   Einfriedungen dürfen nur mit einer max. Höhe von 1,20 m ab Oberkante Gelände errichtet werden.
   Mauern, Sockel und Pfeiler im Zaunverlauf sind nicht zulässig.
   Die Einfriedung ist als senkrechter Holzlattenzaun bzw. hinterpflanzter Maschendraht-/Stabgitterzaun herzustellen.
   Als Einfriedung sind geschnittene oder freiwachsende Hecken aus heimischen Gehölzen zulässig. Entlang von Straßen sind als Einfriedungen geschnittene Hecken aus heimischen Gehölzen mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.
   An Garagenzufahrten und Stellplätzen sind zur Straße sowie zu angrenzenden Flächen gleicher Art keine Einfriedungen zulässig.
8. Innerhalb der Leitungsschutzzone sind Anpflanzungen nur mit niedrig wachsenden Gehölzen (Sträucher, Hecken) mit einer maximalen Endwuchshöhe von + 3,00 m über dem natürlichen Gelände zulässig.

Versickerung des Niederschlagswassers

Das unbelastete oder schwach belastete Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen, Stellplätzen) von privaten Grundstücken ist über eine Oberbodenpassage oder über geeignete linienförmige Sickeranlagen dezentral auf dem eigenen Grundstück in den Untergrund zu leiten bzw. zu verdunsten.

Ver- und Entsorgungsleitungen

Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

- II — Zwei Vollgeschosse als Höchstmaß
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Satteldach, Firstrichtung zwingend
- Flächen für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen (z.B. überdachte Freisitze, Geräte- und Fahrradräume, Mülltonnen)
- Verkehrsflächen: öffentlich
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Privatweg
- Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 30 — Sichtdreieck mit Maßzahl in Metern
- 27,5 / 220 kV / 27,5 — Freileitung mit Angabe der kV und der Sicherheitszone (Maßangabe in Metern, z.B. 27,5 m)
  Innerhalb der Sicherheitszone sind die Mindestabstände zu den Leiterseilen gemäß DIN EN 50341 und DIN VDE 0105-100 einzuhalten
- Private Grünfläche mit besonderer Bedeutung für das Ortsbild, Ortsrandeingrünung, nicht bebaubar
- Baum zu erhalten, Standort nicht eingemessen
- Baum zu pflanzen, Vorschlag Baumstandort
- Obstbaum zu pflanzen, Vorschlag Baumstandort
- Hecke mit heimischen standortgerechten Arten zu pflanzen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

PLANZEICHEN ALS HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 136 — Flurnummer, z.B. 136
- Bestehende Gebäude
- 1 — Parzellennummer, z.B. 1
- 4,50 — Maßzahlen in Metern, z.B. 4,50 m
- 11 — Hausnummer, z.B. 11

TEXTLICHE HINWEISE

1. Zukünftige Eigentümer von Baugrund werden auf Emissionen hingewiesen, die von angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken ausgehen können(Geruch, Lärm, usw.).
2. Bodendenkmäler, die bei den Bauarbeiten eines Bauvorhabens zutage treten, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und müssen dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bzw. der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Altötting) unverzüglich bekannt gemacht werden.
3. Umweltfreundliche Heizungsanlagen (z.B. Brauchwassererwärmung durch Sonnenkollektoren, Brennwerttechnik, Hackschnitzelheizungen) sollen gewählt werden.
4. Müllsammelbehälter sind möglichst straßennah entweder im Einfriedungsbereich anzuordnen oder in baulichen Anlagen unauffälliger Art und Farbgebung unterzustellen. Freistehende Behälter sind auf mindestens drei Seiten einzupflanzen.
5. Garagen/Stellplätze: Es wird auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Emmerting hingewiesen.
6. Die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt im Zentrum der vermuteten Belastung mit PFOA. Aus diesem Grund kann nach derzeitigem Kenntnisstand eine Belastung der Böden durch PFOA nicht ausgeschlossen werden. Deshalb ist bei größeren Bauvorhaben, die mit einem Bodenaushub von mehr als 500 m³ verbunden sind, eine Beprobung auf PFOA durchzuführen. In diesem Fall ist die weitere Vorgehensweise mit dem Landratsamt Altötting sowie dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein abzustimmen.
7. Die Bestands- und Betriebssicherheit der Höchstspannungsleitung muss jederzeit gewährleistet sein. Maßnahmen zur Sicherung des Leitungsbestandes und -betriebes, wie Korrosionsschutzarbeiten, Arbeiten zur Trassenfreihaltung von betriebsgefährdendem Aufwuchs bzw. auch die Erneuerung, Verstärkung oder ein durch Dritte veranlasster Umbau auf gleicher Trasse, unter Beibehaltng der Schutzzonen, müssen ungehindert durchgeführt werden können. Für Inspektions- und Wartungsarbeiten müssen der Zugang und die Zufahrt mittels LKW zu den Maststandorten weiterhin ungehindert möglich sein. Die Zugänglichkeit zur Leitungstrasse / zu den Leiterseilen muss ebenfalls gegeben sein.
8. Außerhalb der Leitungsschutzzone ist die Bauhöhe gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes realisierbar. Ausgenommen sind Tankstellen, Biogas- und Tankanlagen, Zeltaufbauten und Antennenträger, die bezüglich der Abstände zur Höchstspannungsleitung separat mit dem Netzbetreiber abgestimmt werden müssen.
9. Die Dachhaut von Gebäuden innerhalb der Leitungsschutzzone muss in harter Bedachung nach DIN 4102 Teil 7 ausgeführt werden. Zur Vermeidung einer statischen Aufladung wird empfohlen - sofern vorgesehen - Trapezbleche an der Außenwand bzw. im Dachbereich leitend untereinander und mehrfach mit den Stahlkonstruktionen der Bauwerke und dem Fundamenterder (Potenzialausgleichsschiene) zu verbinden.
10. An Höchstspannungsfreileitungen können durch die Wirkung des elektrischen Feldes bei bestimmten Witterungsverhältnissen, insbesondere bei Regen, Nebel oder Raureif, Geräusche entstehen. Zur Vermeidung einer übermäßigen Lärmbelästigung wird bei der Bestimmung des Mindestabstands zwischen bestehenden Freileitungen und neuen Wohn- bzw. Industrie-/ Gewerbegebieten darauf hingewiesen, die Grenzwerte nach der "Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz" (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) unbedingt einzuhalten.
11. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass bei ungünstigen Witterungsverhältnissen Eisbrocken und Schneematschklumpen von den Leiterseilen abfallen können. Unter den Leiterseilen muss unter Umständen auch mit Vogelkot gerechnet werden. Dies ist insbesondere im Bereich geplanter Parkplatzflächen und Gebäude zu beachten. Für die vorgenannten witterungs- und naturbedingten Schäden kann vom Netzbetreiber keine Haftung übernommen werden. Dies gilt ebenso für eine Beschädigung an Solarmodulen, die überspannt werden.
12. Innerhalb der Leitungsschutzzone der Freileitung ist jede Geländeniveauveränderung nur zulässig, wenn die Mindestabstände zu den Leiterseilen eingehalten werden. Aus diesem Grund sind Geländeniveauerhöhungen im Voraus mit dem Netzbetreiber abzustimmen. Dies betrifft sowohl dauerhafte als auch vorübergehende Maßnahmen, wie z.B. die Lagerung von Schotterhalden oder Mutterboden.
13. Bei Brauchwasserkollektoren bzw. Photovoltaikanlagen auf oder an Gebäuden ist vom Betreiber der Schattenwurf der Leiterseile und der vorhandenen Maste zu akzeptieren. Dies gilt auch bei einer Anpassung/Erneuerung von Masten, die eine Änderung der Höhe bzw. der Grundabmessungen des Mastes bedingen und ggf. eine auftretende Änderung des Schattenwurfes verursachen.
14. Aus Sicherheitsgründen wird darauf aufmerksam gemacht, dass sich bei Arbeiten, insbesondere beim Einsatz hoher Baumaschinen, durch unzulässige Annäherung an die unter Höchstspannung stehenden Anlagenteile der Freileitung folgenschwere Unfälle ereignen können. Gefahr besteht insbesondere durch hoch schwenkende Fahrzeugteile.
15. Die Baustelleneinrichtung (Aufstellung von Büro- und Lagercontainern) muss generell außerhalb der Leitungsschutzzone erfolgen. Dies gilt auch für das eigentliche Baulager.
16. Alle Bauvorhaben und alle baulichen Anlagen (Gebäude, Straßen, Beleuchtungsanlagen, Fahnenmaste etc.) innerhalb der Leitungsschutzzone der 220 kV-Freileitung sind dem Netzbetreiber zu einer endgültigen Stellungnahme vorzulegen. Hierzu sind die einzelnen +/-0.00-Ebenen (Oberkanten der Bodenplatten, Straßen- und Fußpunkthöhen) in m ü.NN mitzuteilen. Anpflanzungen innerhalb der Leitungsschutzzone sind ebenfalls mit dem Netzbetreiber abzustimmen.
17. Es wird seitens des Netzbetreibers darauf hingewiesen, dass die 220-kV-Leitung zu einer 380-kV-Leitung umgebaut/ertüchtigt wird. Da die Trasse der geplanten 380-kV-Leitung noch nicht feststeht, können zum Trassenverlauf keine Angaben gemacht werden. Es ist möglich, dass die neue Trassenführung auf der bestehenden 220-kV-Trasse erfolgt.

Die Gemeinde Emmerting erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), dem Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und dem Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

Verfahrensvermerke:

1. Der Gemeinderat Emmerting hat in seiner Sitzung am 11.02.2013 die Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 "West" im Bereich Ertl (Alte Poststraße / Altstraße) beschlossen (Verfahren nach § 13a BauGB).
   Der Änderungsbeschluss wurde am 16.04.2013 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB wurde am 07.05.2013 ortsüblich bekannt gemacht.
3. Die Beteiligung der Bürger wurde durch öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.05.2013 bis 17.06.2013 durchgeführt. Diese Auslegung wurde am 08.05.2013 ortsüblich bekannt gemacht.
4. Den Trägern öffentlicher Belange wurde nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.05.2013 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (Frist 1 Monat).
5. Die Beteiligung der Bürger wurde durch erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.08.2013 bis 09.09.2013 durchgeführt. Diese erneute Auslegung wurde am 31.07.2013 ortsüblich bekannt gemacht.
6. Den Trägern öffentlicher Belange wurde nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 31.07.2013 erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (Frist 1 Monat).
7. Die Gemeinde Emmerting hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 10.09.2013 die Bebauungsplanänderung für den Bereich Ertl (Alte Poststraße / Altstraße) als Satzung beschlossen.

   Emmerting, den 11.09.2013

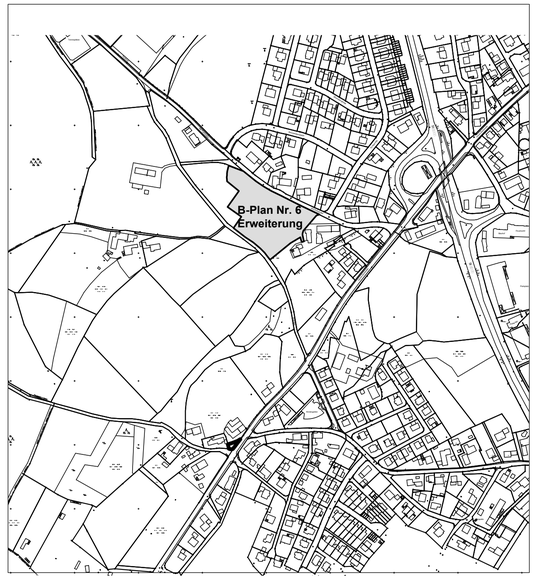
   _____ (Siegel)
   Maier
   1. Bürgermeister
8. Der Satzungsbeschluss wurde am 16.10.2013 durch Aushang an die Amtstafel ortsüblich bekannt gemacht.

   Emmerting, den 17.10.2013

   _____ (Siegel)
   Maier
   1. Bürgermeister
9. Die Bebauungsplanänderung im Bereich Ertl (Alte Poststraße / Altstraße) ist somit rechtskräftig.

   Emmerting, den 18.10.2013

   _____ (Siegel)
   Maier
   1. Bürgermeister



M 1/5000

GEMEINDE EMMERTING
BEBAUUNGSPLAN NR. 6 "WEST"
MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
- ERWEITERUNG

M 1/1000

0 10 20 40 60 m

Mißberger + Wiesbauer Architekten
Mozartstraße 19, 84508 Burgkirchen

Architektur
Ortsplanung
Landschaftsplanung
Einrichtungsplanung

Burgkirchen, den 10.09.2013

Norbert Mißberger
Dipl.Ing., Architekt, Stadtplaner

Elisabeth Simmet
Dipl.Ing. Landespflege