



Bebauungsplan Nr. 21 "Seng V" der Gemeinde Emmerting

Die Gemeinde Emmerting erlässt gemäß § 2 Abs. 1 §§ 8 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) der BauNutzungsverordnung (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**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 2. Art der baulichen Nutzung**
 - WA allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der BauNutzungsverordnung
- 3. Maß der baulichen Nutzung**
 - WH 6,40 Traufseitige Wandhöhe (max. 6,40)
 - GRZ Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ), 0,40
 - Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Nutzung
 - III Kennzeichnung unterschiedlicher Nutzungsbereiche

Nutzungsschablone:
 Art der baulichen Nutzung:

WA	0,4	max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
WH 6,40	→	Firstriechung
o	→	Einzelhäuser / Doppelhäuser
	→	max. 2 WE
- 4. Bauweise, Baugrenzen**
 - △ Einzelhäuser
 - △ Einzel- oder Doppelhäuser
 - Baugrenze
 - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports
 - Firstriechung frei wählbar
- 5. Verkehrsflächen**
 - öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Geh- und Radweg, Rettungszufahrt)
 - Straßenbegrenzungslinie
 - ▲ einzuhaltendes Sichtdreieck (5 m / 70 m bzw. 5 m / 30 m)
- 6. Grünflächen**
 - private Grünfläche zur Randeingrünung
 - Laub- oder Obstbaumpflanzung in Privatgärten (vorgeschlagener Standort)
 - Laub- oder Obstbaumpflanzung auf öffentlicher Grünfläche, Astenansatz höher als 2,5 m (vorgeschlagener Standort)
 - Strauchpflanzung (vorgeschlagener Standort)

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Grundstücksgrenzen gemäß amtlicher Flurkarte
- 96 bestehende Flurstücksnummern gemäß amtlicher Flurkarte
- bestehende Gebäude gemäß amtlicher Flurkarte
- vorgeschlagene Grundstücksbebauung
- vorgeschlagene Grundstückseinteilung
- 1 Parzellennummer
- Parzellengröße
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des benachbarten Bebauungsplans Nr. 18 "Seng IV"
- Maststandort der 220 kV-Freileitung
- Schutzraum zur 220 kV-Freileitung
- Abstand zur 220 kV-Freileitung 120 m
- 20 kV-Freileitung (wird rückgebaut)
- BA I Abgrenzung der Realisierungsabschnitte BA I und BA II
- Höhenhöhenlinien in 1,00 m- bzw. 0,50 m- Schritten gemäß digitalem Geländemodell der Landesvermessungsverwaltung
- Abgrenzung Überschwemmungsgebiet HQ Extrem (Daten WWA Traunstein)

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1. Art der baulichen Nutzung**
 - 1.1 Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der BauNVO festgesetzt.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
 - 2.1 Die maximale Grundflächenzahl beträgt 0,4.
 - 2.2 Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten. Abweichend davon sind an den Grenzen zwischen Baugrundstücken Abstandsflächen von 4,00 m einzuhalten.
- 3. Bauweise**
 - 3.1 Die offene Bauweise wird festgesetzt.
 - 3.2 Je Einfamilienhaus oder Doppelhaushälfte sind höchstens zwei Wohneinheiten zulässig. Je Mehrfamilienhaus oder Doppelhaus sind maximal vier 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 über OK Gelände zulässig. Die Abstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung sind einzuhalten. An grenzangrenzende öffentliche Verkehrsflächen ist eine Grenzbebauung gemäß Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO unzulässig, ein Abstand von min. 1,0 m zur Grundstücksgrenze ist einzuhalten. Im Bereich der als private Grünflächen ausgewiesenen Ortsrandeingrünung sind Nebenanlagen unzulässig. 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 Die traufseitige Wandhöhe wird mit max. 6,40 m festgesetzt. Als traufseitige Wandhöhe gilt das Maß ab Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite.
 - 5.2 Die Höhenlage, Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss, darf max. 0,30 m über der Bezugsgeländehöhe (natürliches Gelände, gemäß den in der Planzeichnung dargestellten Höhenlinien) liegen.

6. Gestaltung der Gebäude

- 6.1 Baukörper:** Als Gebäudeform ist ein klarer, ruhiger Baukörper vorzusehen. Der First ist jeweils parallel zur Längsseite des Gebäudes anzusetzen.
- 6.2 Dachform:** Als Dachform für Haupt- und Nebengebäude sind Satteldächer (SD) oder Walmdächer (WD) mit einer Dachneigung von 20° bis 22° zulässig. Für untergeordnete Nebenanlagen (Terrassenüberdachungen, Carports, Gartenhütten, Eingangsbereichsanlagen 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 und Carports sind innerhalb der Baugrenzen sowie auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Sie dürfen freistehend, angebaut oder in das Hauptgebäude integriert errichtet werden.
 - 7.2 Zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und Garagen oder Carports muss ein Abstand von min. 5,00 m für Zu- und Abfahrten vorhanden sein. Diese Flächen gelten nicht als Stellplatz.
 - 7.3 Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, dürfen jedoch nicht im Bereich der privaten Grünflächen zur Randeingrünung liegen.
 - 7.4 Je Wohneinheit werden 2 Stellplätze, bei Mehrfamilienhäuser 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit, davon mindestens eine Garage oder Carport, festgesetzt.
 - 7.5 Befestigte Flächen auf den Grundstücken sind wasserdurchlässig auszuführen (Schotter, Pflaster, wassergebundene Decke). Asphaltierte Flächen sind nicht zulässig.
- 8. Einfriedungen**
 - 8.1 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**
 - 9.1 Im Sichtdreieck dürfen keine Bepflanzungen oder baulichen Anlagen (auch Stellplätze), die höher als 0,80 m sind, entstehen. Einzelbaumpflanzungen mit einem Astenansatz von über 2,50 m sind zulässig.

10. Grünordnung

- 10.1 Private Grünflächen zur Ortsrandeingrünung:** Die privaten Grünflächen zur Ortsrandeingrünung sind bis spätestens ein Jahr nach Bezugsfestigkeit mit standortheimischen Obstbäumen und standortheimischen Strauchgehölzen (pro 10 m Grundstücksgrenze je mindestens 1 Obstbaum und 3 niedrigwüchsige Sträucher) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzabstand für Obstbäume mindestens 2,0 m, für Sträucher bis max. 2,0 m Wuchshöhe mindestens 0,5 m von der Grundstücksgrenze.
- 10.2 Private Grünflächen:** 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 Pflanzverbote (Negativliste) für Neupflanzungen:** Nadelgehölze aller Art (auch Thuja), hängende, säulen- und pyramidenförmige sowie buntlaubige Arten und Sorten und streng geschnittene Formhecken sind nicht zulässig.
- 10.5 Pflanzabstände:** Bei der Bepflanzung sind die im Nachbarrecht (AGBGB) geregelten Pflanzabstände zu beachten.

11. Eingriffregelung, Ausgleichsmaßnahmen

- 11.1 Der Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt außerhalb des Geltungsbereichs, durch Abbuchung einer Teilfläche von 12,398 m² gemäß Plandarstellung von einer auf den Fl.-Nm. 17281, 9202 und 491/1, Gemarkung Emmerting, Gemeinde Emmerting, hergestellten Okotontofläche Entwicklung einer altnahen Brenne auf einer ehemaligen Ackerfläche, mit Oberbodenabschub und Mähgutübertragung.**
- 12. Ver- und Entsorgung**
 - 12.1 Stromversorgung: Die zur Stromversorgung notwendigen Kabelverleitterschleifen sind im Privatgrund aufzustellen und so in den Einfriedungen zu integrieren, dass sie von außen jederzeit zugänglich sind. Bei Baumpflanzungen ist gemäß DIN 18920 zu Kabeltrassen ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.
 - 12.2 Wasserversorgung: Die Trinkwasserversorgung hat durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgung zu erfolgen.
 - 12.3 Abwasserentsorgung: Bebaute Grundstücke sind an die öffentliche Entwässerungsanlage anzuschließen.
 - 12.4 Niederschlagswasser: Das Niederschlagswasser ist breitflächig unter Ausnutzung der belebten oberen Bodenzone oder über Sickeranlagen in den Untergrund zu leiten. Es darf nicht in den Schutzwasserkanal, auf öffentliche Verkehrsflächen sowie auf benachbarte Grundstücke geleitet werden. Die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 sind einzuhalten. 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. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässerreinigung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFFreiV) 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.
- 13. Immissionsschutz**
 - 13.1 Die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet werden für die Parzellen 46 und 54 überschritten. Auf den betroffenen Parzellen sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen und Anlagen des Außenbereichs an der straßenabgewandten Seite anzulegen. Es gelten die Anforderungen an den baulichen Schallschutz entsprechend dem Lärmpegelbereich II (resultierendes Schalldämm-Maß R_w res für die Außenbauteile von 30 dB) der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau".
 - 13.2 Der BA II darf erst nach Rückbau der 220 kV-Freileitung und auf Grundlage einer immissionsschutzfachlichen Neubewertung realisiert werden.

D. TEXTLICHE HINWEISE

- 1. Zum Schutze nachtaktiver Insekten ist umweltfreundlichen und energiesparenden Beleuchtungsanlagen auf öffentlichen und privaten Straßen im Baubereich 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 Kreishauptpfleger zu melden.**
- 4. Die Hausnummerschilder sollen beleuchtet sein, um den Rettungsdiensten die Suche bei Nacht zu erleichtern.**
- 5. 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 Schutzbauteile überströmt werden und es kann zu einem schlagartigen Versagen kommen. Es wird daher eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen. Darüber hinaus ist die Errichtung neuer Heizverbraucheranlagen in Risikogebieten (HQ Extrem) grundsätzlich verboten (§ 73c WHG). Beim Einbau von Pelletheizungen sollte die Pellet-Lagerung hochwassersicher ausgeführt werden. Es wird daher eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen. Darüber hinaus ist die Errichtung neuer Heizverbraucheranlagen in Risikogebieten (HQ Extrem) grundsätzlich verboten (§ 73c WHG). Beim Einbau von Pelletheizungen sollte die Pellet-Lagerung hochwassersicher ausgeführt werden.**
- 6. Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaerwärmung 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.**
- 7. Aufgrund des im Plangebiet vorherrschenden hohen Grundwasserstandes wird empfohlen, das Kellergeschoß mit wasserdichtem Beton und Arbeitsfugenbändern (sogenannte weiße Wanne) herzustellen.**

8. Gemäß den vorliegenden Untersuchungen liegen Teile des Gemeindegebiets im Bereich einer Belastung mit PFOA. Aus diesem Grund kann nach derzeitiger Kenntnisstand eine Belastung der gegenständlich durch die Planung betroffenen Böden durch PFOA nicht ausgeschlossen werden. Für Bewertung und Verwendung des Bodenaushubes gelten grundsätzlich die Leitlinien zur vorläufigen Bewertung von PFC-Verunreinigungen in Wasser und Boden des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LULU) in der aktuellen Fassung. Bei Bodenaushub unter 500 m³ und örtlicher Verwendung des Aushubs kann in Hinblick auf den Grundwasserschutz auf Untersuchungen verzichtet werden. Bei Bodenaushub über 500 m³ ist eine entsprechende Untersuchung erforderlich. Die weitere Vorgehensweise ist mit dem Landratsamt Albstadt und dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein abzustimmen.

E. VERFAHRENSMERKE

- 1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 12.03.2019 gemäß § 2, Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 21 "Seng V" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht.**
 - Emmerting, Stefan Kammergruber Erster Bürgermeister
- 2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.04.2019 hat in der Zeit vom 27.05.2019 bis 28.06.2019 stattgefunden.**
 - Emmerting, Stefan Kammergruber Erster Bürgermeister
- 3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.04.2019 hat in der Zeit vom 27.05.2019 bis 28.06.2019 stattgefunden.**
 - Emmerting, Stefan Kammergruber Erster Bürgermeister
- 4. Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.07.2019 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.08.2019 bis 30.09.2019 beteiligt.**
 - Emmerting, Stefan Kammergruber Erster Bürgermeister
- 5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.07.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.08.2019 bis 30.09.2019 öffentlich ausgelegt.**
 - Emmerting, Stefan Kammergruber Erster Bürgermeister
- 6. Die Gemeinde Emmerting hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 08.10.2019 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 02.10.2019 als Satzung beschlossen.**
 - Emmerting, Stefan Kammergruber Erster Bürgermeister
- 7. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 15.10.2019 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich, durch Anschlag an die Amtstafel, bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan Nr. 21 "Seng V" ist somit rechtskräftig. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.**
 - Emmerting, Stefan Kammergruber Erster Bürgermeister

GEMEINDE EMMERTING

Bebauungsplan Nr. 21 "Seng V" mit Grünordnungsplan



Für jeden Zeichnungsgegenstand sind alle Rechte vor Ort zu übernehmen. Die Zeichnung ist eine verbindliche Darstellung der Planung. Die Ausführung der Bauarbeiten ist dem Auftraggeber zu überlassen. Die Ausführung der Bauarbeiten ist dem Auftraggeber zu überlassen. Die Ausführung der Bauarbeiten ist dem Auftraggeber zu überlassen.