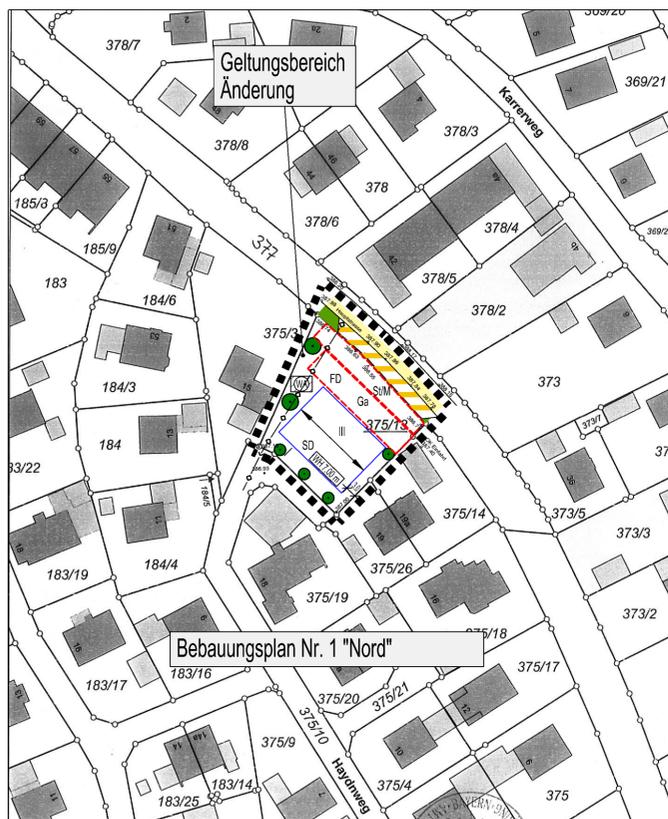


AUSSCHNITT AUS DEM URBEBAUUNGSPLAN

M 1 : 1000



BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

M 1 : 1000

A. FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

- Geltungsbereich**
 ■■■■■ Grenze des Änderungsbereiches
- Art der baulichen Nutzung**
 (WA) Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
 III maximale Anzahl Vollgeschosse
 WH 7,00 Traufseitige Wandhöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 — Baugrenzen
 Ga Fläche für Garagen
 St/M Fläche für Stellplätze und Müllgebäude
 — Firstrichtung zwingend
 SD Satteldach, Dachneigung 22° - 30°
 FD Flachdach, Dachneigung 0° - 3°
- Verkehrsflächen**
 ■ öffentliche Straßenverkehrsfläche
 ■/■ öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Zufahrt Garagen)
- Grünflächen**
 ■ Öffentliche Grünflächen
 ● Zu pflanzender Baum (Standort variabel)

Im Rahmen des Bauantrags ist ein Freilächengestaltungsplan vorzulegen, der von einem qualifizierten Landschaftsarchitekten oder Grünplaner erstellt ist.

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Bestehende Haupt- und Nebengebäude
- 375/13 Flurnummern
- 397,00 Vorhandene Geländehöhen ü. NN
- 1:100 Maßzahlen mit Angaben in Metern
- Bestehender Schmutzwasserkanal STZ 250

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Art der Baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet WA (§4 BauNVO) festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung von GRZ, GFZ und Wandhöhen geregelt.
- Zulässige Grundfläche (§19 BauNVO)**
 Die Grundflächenzahl (GRZ) darf den Wert von 0,4 nicht überschreiten. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von
 1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.
- Zulässige Geschossfläche (§20 BauNVO)**
 Die Geschossflächenzahl (GFZ) darf den Wert von 0,8 nicht überschreiten.

- Maximale Wandhöhe**
 Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 7,0 m.
 Als Wandhöhe gilt das Maß vom südlich des Baugrundstückes gelegenen Haydnweg -gemessen am Straßenrand in Grundstücksmitte- bis zum Schnittpunkt -Außenkante Außenwand bis Oberkante Dachhaut an der Traufseite.
- Vollgeschosse**
 Es sind 3 Vollgeschosse zulässig.
 Die Definition "Vollgeschoss" nach Art. 2 Abs. 5 BayBO in der bis zum 31. 12. 2007 geltenden Fassung gilt nach Art. 83 Abs. 6 BayBO in der seit 01. 01. 2008 geltenden Fassung unverändert. Sie lautet: "Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Grundfläche von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Keller-geschosse, deren Deckenunterkante im Mittel 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Gelände-oberfläche."
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)**
 3.1 Überbaubare Grundstücksfläche (§23 Abs. 3 BauNVO)
 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen und Flächen für Garagen und Stellplätze festgelegt.
 3.2 Stellung der baulichen Anlage
 Gemäß Planeintrag (Pfeilrichtung) festgesetzt ist die Längsachse des Gebäudes. Dieses ist gleich der Firstrichtung des Gebäudes.
 3.3 Die Geltung der Abstandsflächenvorschriften des Art.6 BayBO wird angeordnet.
 Zur Festlegung der Abstandsflächentiefe wird die Geltung des Art.6 Abs.5 Satz 1 angeordnet.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
 Gemäß Art.81 BayBO in Verbindung mit §9 Abs. 4 BauGB werden folgende Festsetzungen zur baulichen Gestaltung getroffen.
- Dachgestaltung**
 Dachform
 Bei dem Wohngebäuden ist ein Satteldächer mit 22° bis 30° Dachneigung festgesetzt.
 Zulässig sind Dachüberstände bis zu 0,8 m an der Giebelseite und bis 0,8 m an der Traufseite des Gebäudes. Bei Garagen und Carports sind nur Flachdächer mit 0° bis 3° zulässig.
 Dachdeckung
 Die Dachdeckung hat mit ziegelroten, rotbraunen, graubraunen, oder mittelgrauen Dachsteinen oder Dachziegeln zu erfolgen. Es sind keine blendenden Materialien zugelassen.
 Dachaufbauten in Form von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind nur zulässig, wenn diese in die Dachfläche integriert oder parallel zu dieser in einem Abstand von maximal 20 cm - gemessen von Oberkante Dachfläche bis Oberkante Solarkollektor und Photovoltaikanlage - angebracht werden.
 Dachgauben
 Dachgauben sind an der Südseite des Gebäudes möglich. Die Gesamtbreite der Dachgauben darf 60% der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Verfahrensablauf:

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Emmerting hat in seiner Sitzung am die Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Nord" (Verfahren nach § 13 a BauGB) im Bereich der Fl. Nr. 375/13 beschlossen und die öffentliche Auslegung angeordnet. Der Änderungsbeschluss wurde amgemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Emmerting (Siegel)
 Stefan Kammergruber
 Erster Bürgermeister

2. Die Entwurfsplanung zur Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vomund die Begründung vomwurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Die Anhörung der Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom in der Zeit vombis durchgeführt.

Emmerting (Siegel)
 Stefan Kammergruber
 Erster Bürgermeister

3. Der Gemeinderat der Gemeinde Emmerting hat in seiner Sitzung vom die erneute öffentliche Auslegung beschlossen. Die Entwurfsplanung zur Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vomund die Begründung vom wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom biserneut öffentlich ausgelegt. Die Anhörung der Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom in der Zeit vom bis durchgeführt.

Emmerting (Siegel)
 Stefan Kammergruber
 Erster Bürgermeister

4. Der Gemeinderat der Gemeinde Emmerting hat in seiner Sitzung vom die Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Nord" als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde am durch Aushang an die Amtstafel ortsüblich bekannt gemacht.

Emmerting (Siegel)
 Stefan Kammergruber
 Erster Bürgermeister

5. Die Bebauungsplanänderung Nr. 1 "Nord" im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 375/13 ist somit wirksam.

Emmerting (Siegel)
 Stefan Kammergruber
 Erster Bürgermeister

D. HINWEISE

- PFOA**
 Gemäß den vorliegenden Untersuchungen liegen Teile des Gemeindegebiets im Bereich einer Belastung mit perfluorierten Chemikalien, insbesondere Perfluoroctansäure (PFOA). 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. Dementsprechend kann bei Bodenaushub unter 500 m³ und örtlicher Verwendung des Aushubs im Hinblick auf den Grundwasserschutz auf Untersuchungen verzichtet werden.
 Bei Bodenaushub über 500 m³ ist eine Untersuchung auf PFOA im Boden erforderlich. Für die Erstellung des Konzepts 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.
- Hochwasserschutz**
 Laut Angaben des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein ist der Bereich der Bebauungsplanänderung bei einem hundertjährigen Hochwasser HQ 100 nicht von Überflutung betroffen.
- Grundwasser**
 Aufgrund des im Plangebiet vorherrschenden hohen Grundwasserstandes (der mittlere Grundwasserstand an der Messstelle Emmerting A 2 beträgt 385,45 ü. NN) wird empfohlen, das Kellergeschoss wasserdricht (weiße Wanne) herzustellen.



**GEMEINDE
EMMERTING**

LANDKREIS ALTÖTTING
REG. BEZIRK OBERBAYERN

**BEBAUUNGSPLAN Nr. 1
"NORD"
Änderung 2020
für das Flurstück 375/13**

Manfred Brunner Dipl. Ing. (FH) Architekt
 84513 Töging a. Inn, Schubertstr. 4
 Tel. 08631/1674511
 Email: ab@manfred-brunner.de

Erstellt 26.05.2020
 Ergängt
 Satzungsbeschluss
 Ausgefertigt