



GEMEINDE EMMERTING

INNENBEREICHSSATZUNG

UNTEREMMERTING

6. ERWEITERUNG

FÜR DAS GRUNDSTÜCK FL.-NR. 265 TEILFLÄCHE

UNTERE DORFSTRASSE

BEGRÜNDUNG

ENTWURF 06.09.2023

Geändert 12.09.2023

Aufgestellt: Architekturbüro Michael Brodmann | Ludwigstraße 55 | 84524 Neuötting

BEGRÜNDUNG:

Die Fläche der 6. Erweiterung der Innenbereichssatzung Unteremmerding liegt im nord-östlichen Bereich der Satzung und umfasst die Teilfläche des Grundstücks Flurstück-Nr. 265, Gemarkung Emmerting.

Die Fläche des betroffenen Grundstücks ist im aktuellen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Das Grundstück schließt im Süden und Westen unmittelbar an die vorhandene Ortsbebauung der Innenbereichssatzung Unteremmerding an.

Die Erschließung, die Zufahrt des Grundstücks und auch die Ver- und Entsorgung mit Wasser, Kanal, Strom und Telefon sind über einen 3,50 m breiten Privatweg unmittelbar von der unteren Dorfstraße aus gesichert.

Mit der Erweiterung der Innenbereichssatzung soll für das betroffene Grundstück eine moderate Bebauung ermöglicht werden.

Bezüglich der Festsetzungen für die 6. Erweiterung gelten uneingeschränkt die Festsetzungen der ursprünglichen Erstfassung der Innenbereichssatzung Unteremmerding (Fassung Inkrafttreten 19.09.1995).

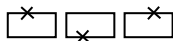
Zugelassen sind darin nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten. Die Gebäude sind in einem ortsgebundenen Baustil zu errichten und Neubauten müssen sich in der gesamten Gestaltung, also in der Wahl der baulichen Grundformen und Details, in der Wahl der Baustoffe und in der Materialbehandlung vor allem auch in der Höhenentwicklung in den historischen Baubestand einfügen.

Für den Bereich der 6. Erweiterung gelten zusätzlich zum Ursprungsplan vom 19.09.1995 die nachfolgend aufgeführten Planzeichen und Festsetzungen:

PLANZEICHENERKLÄRUNG/ FESTSETZUNGEN



Grenze des Geltungsbereichs



Aufzuhebender Geltungsbereich



Grenze des Erweiterungsbereichs



Aufgehobener Geltungsbereich



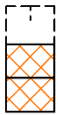
vorgeschlagene Grundstücksteilung



Privatweg mit Angabe der Ausbaubreite



vorgeschlagene Baukörper



vorgeschlagene Garage/ Carport mit Stellplatz



neben Einzel- und Doppelhäusern sind auch Kleinsthäuser (Modulhäuser) zulässig

Wohnhäuser mit einer Grundflächenzahl von weniger als 0,1 im Verhältnis zur Grundstücksfläche der Erweiterungsfläche dieser 6. Satzungsänderung sind nur ausnahmsweise zulässig.

zulässige Dachformen:

SD Satteldach zulässig DN 25 – 32°

WD Walmdach zulässig DN 25 – 32°

FD/PD Flachdach und Pultdach zulässig nur bei Kleinsthäusern

Max. zulässige Wandhöhe WH:

WH = 4,70 m max. zulässige Wandhöhe an der Traufseite des Gebäudes
Als maximale Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländehöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut

(Diese zusätzliche Festsetzung konkretisiert die bereits den im Ursprungsplan enthaltenen Hinweis unter B.)2., dass bei einer Bebauung in Ortsrandlage eine Bauweise mit E+D gewählt werden sollte mit einer Kniestockhöhe von max. 1,20 m, gemessen von OK Rohdecke EG bis OK Fußpfette an der Außenwand).

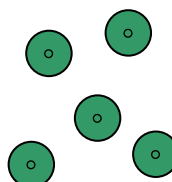
Randeingrünung/ Bepflanzung:

Im Ortsrandbereich ist auf eine ausreichende Eingrünung und Durchgrünung durch Anlage von Obstwiesen oder standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher zu achten.

Die bestehenden Bäume/ Obstbäume sind zu erhalten, sofern sie sich nicht unmittelbar am Standort des Bauvorhabens befinden und daher zur Realisierung der Baumaßnahme zwingend beseitigt werden müssen. Sofern durch die Baumaßnahme Bäume/ Obstbäume beseitigt werden müssen, ist unmittelbar nach Inbetriebnahme der baulichen Anlage, spätestens jedoch in der darauffolgenden Pflanzperiode, eine Ersatzpflanzung von Bäumen/ Obstbäumen (Hochstämme) in der Anzahl der entfernten Bäume vorzunehmen.



Bestehende Randeingrünung bleibt erhalten



Neue Streuobstwiese

Der bestehende Strauch-/ Baumbestand unmittelbar auf der nördlichen Grenze des Flurstücks Nr. 265 bleibt erhalten und dient weiterhin als Randeingrünung. Auf der unmittelbar im Osten angrenzenden Restfläche der Flurst.-Nr. 265 wird eine Streuobstwiese angelegt.

Im Planteil sind zur Vollständigkeit auch die Flächen der 1. Erweiterung (01.03.2000), der 2. Erweiterung (15.11.2001), der 3. Erweiterung (20.06.2006), der 4. Erweiterung (20.03.2007) und der 5. Erweiterung (23.02.2012) mit dargestellt, die für diese beiden Erweiterungen geltenden Festsetzungen sind den jeweiligen Änderungsplänen zu entnehmen.

Die 6. Erweiterung der Innenbereichssatzung Unteremmerting für die Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 265 wurde vom Gemeinderat Emmerting in öffentlicher Sitzung 12.09.2023 beschlossen.

Aufgestellt: Architekturbüro Michael Brodmann, Ludwigstraße 55, 84524 Neuötting

Neuötting, 06.09.2023, geändert 12.09.2023