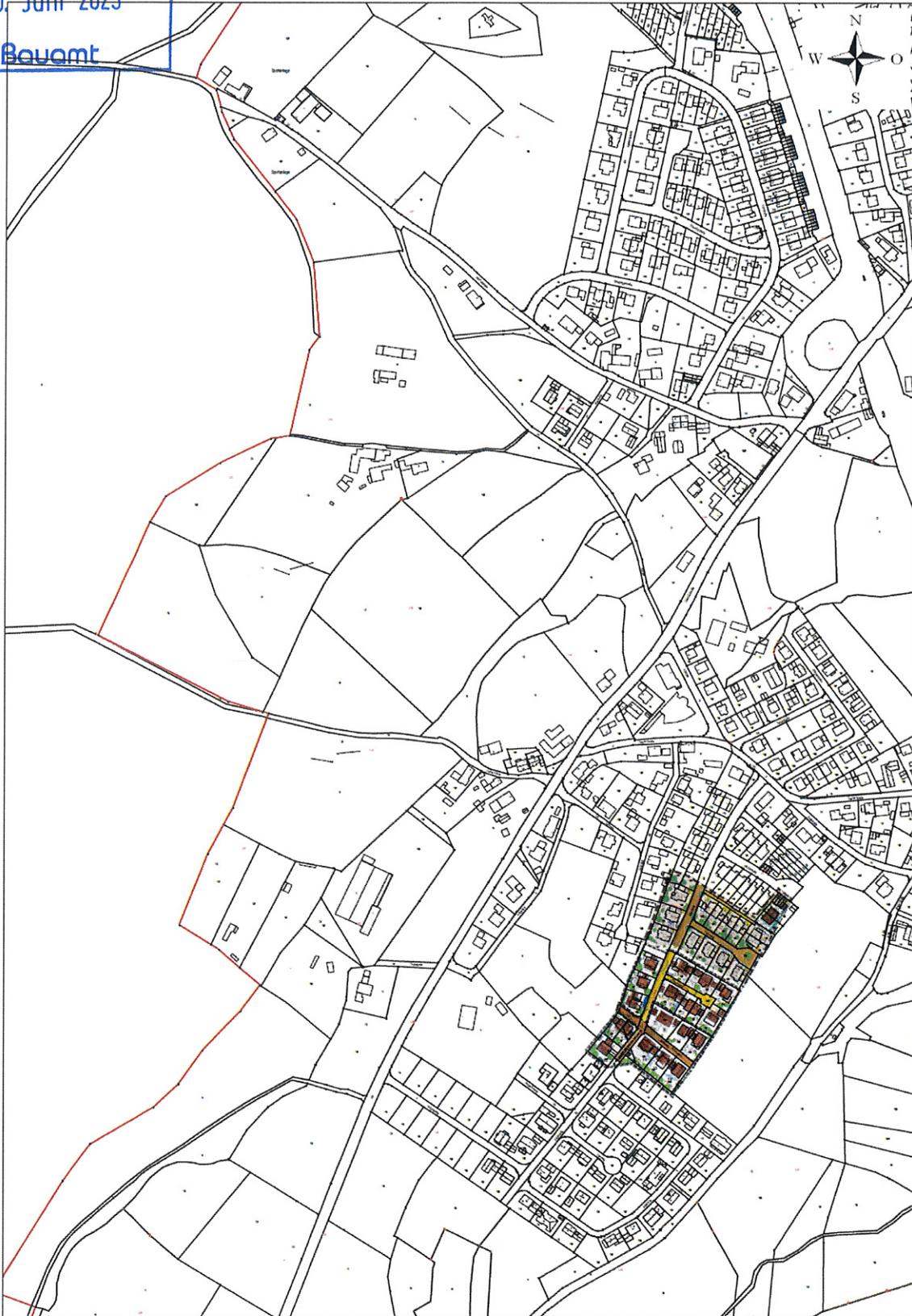


Eingang

20. Juni 2023

Bauamt



Änderung der Bebauungspläne **Nr. 10 „Seng II“** und **Nr. 18 „Seng IV“** der Gemeinde Emmerting hinsichtlich einer Teil-Aufhebung der Geltungsbereiche im Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 63/17, Heckenweg 22, 84547 Emmerting

Begründung und Planung

Änderung Bebauungsplan Nr. 10 „Seng II“ Gemeinde Emmerting

Der Bebauungsplan Nr. 10 „Seng II“ befindet sich in einem allgemeinen Wohngebiet. Die Bebauung entlang des Heckenweges erfolgte hier in den frühen 90er-Jahren.

Bei der seinerzeit erfolgten Grundstückseinteilung bzw. aufgrund von Grundstückszukäufen durch den Antragsteller ist ein Baugrundstück mit knapp 800 qm mit einer relativ einseitigen Bebauung im nördlichen Grundstücksbereich entstanden, was in Zeiten einer Baugrundknappheit und Nachverdichtung nicht mehr zeitgemäß ist. Nur in diesem Bereich sind, resultierend aus dem Bebauungsplan Nr. 10 „Seng II“ Baugrenzen vorhanden und auch ausgeschöpft. Der restliche Bereich ist Garten-/Freifläche ohne Baugrenzen.

Um diesen veränderten Bedingungen gerecht zu werden und einen Bauplatz für die Töchter des Antragstellers zu schaffen, soll die südwestliche Grenze des Bebauungsplanes Nr. 10 „Seng II“ auf dem Grundstück des Antragstellers in dessen Geltungsbereich aufgehoben werden und eine Bebauung nach § 34 BauGB, welche sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt (E + D bzw. E + I, orientiert an den angrenzenden Bebauungsplänen und je nach bauaufsichtlicher Beurteilung des nachfolgenden Einzelbauvorhabens nach § 34 BauGB) ermöglicht werden.

Eine Befreiung gem. § 31 BauGB für die beabsichtigte Nachnutzung scheidet aus, da die hierfür erforderlichen Befreiungstatbestände nicht gegeben sind. Es treffen genau im Baugrundstück die südwestliche Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 10 und die nordöstliche Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 18 aufeinander.

Aus städtebaulicher Sicht ist die beabsichtigte Bebauung mit einem weiteren Einzelhaus erwünscht und fügt sich in die Umgebungsbebauung ein; das Vorhaben entspricht der angestrebten Nachverdichtung von bestehenden Wohnbauflächen. Das Maß der baulichen Nutzung liegt hier gegenwärtig unter einer GRZ (Grundflächenzahl) von lediglich 0,2 und wird nach einer beispielsweise hälftigen Teilung des Grundstückes in jedem Fall 0,4 je Parzelle nicht überschreiten.

Die betroffene Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes kann jedenfalls als funktionslos gesehen werden; für die Realisierung der Wohnbebauung ist die Einleitung dieses Bebauungsplan-Teil-Aufhebungsverfahrens planungsrechtlich geboten.

Bei einer etwaigen späteren Grundstücksteilung werden die abstandsflächenrechtlichen Vorschriften des Art. 6 BayBO beachtet

Somit wird beantragt, die südwestliche Grenze des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 10 „Seng II“ im Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 63/17, Heckenweg 22, im Sinne des § 30 BauGB aufzuheben. Der neue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus nachfolgendem Lageplan auf Seite 4.

Das Verfahren wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Eine frühzeitige Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB ist nicht erforderlich (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB).



Geltungsbereiche Bebauungspläne Nr. 10 „Seng II“ (nördlich) und Nr. 18 „Seng IV“ (südlich)

Neu entstehende bauplanungsrechtliche Situation:



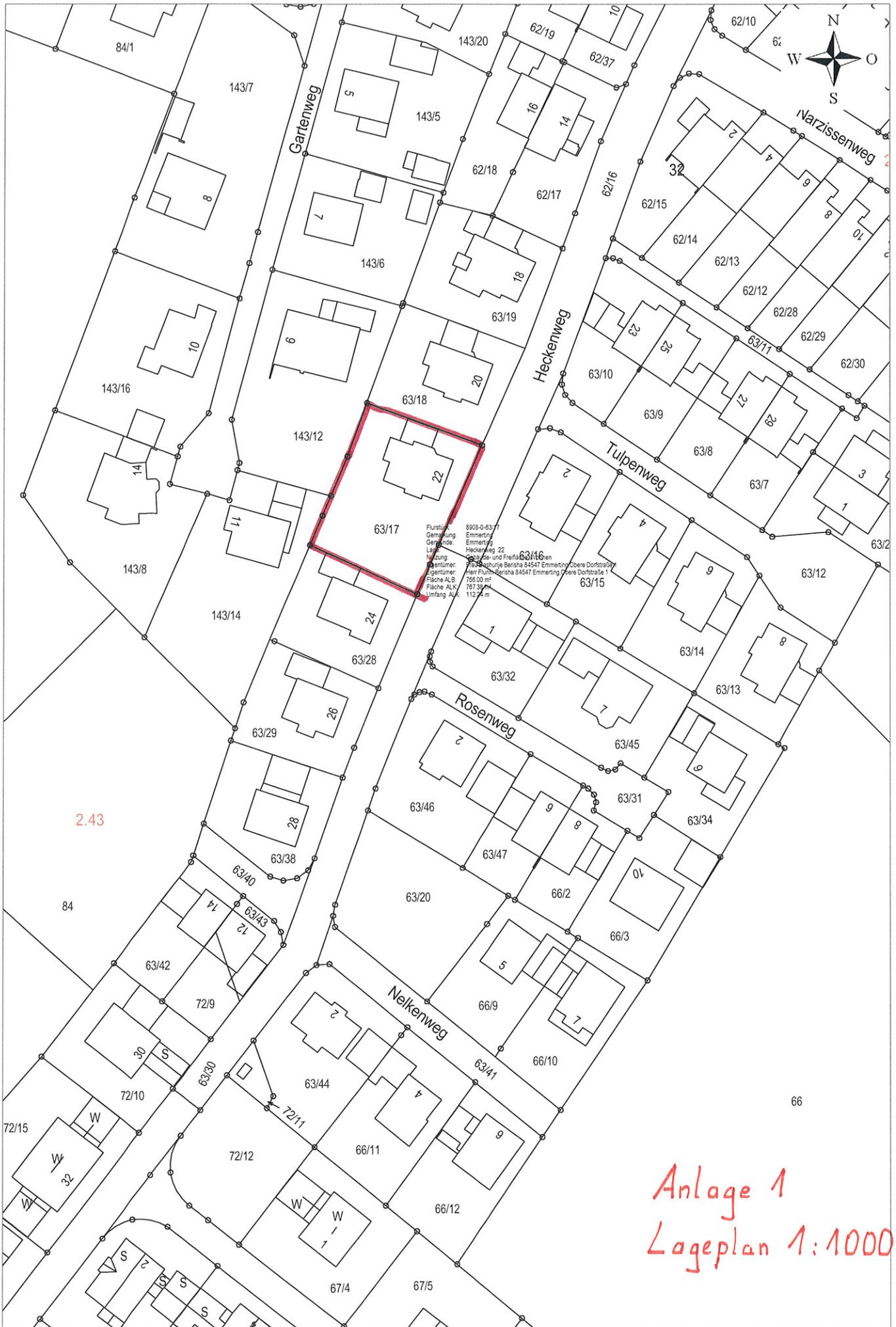
Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Seng II“ hinsichtlich der Teilaufhebung des südwestlichen Geltungsbereiches im Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 63/17 wird hiermit beantragt und um Einleitung des notwendigen Bauleitverfahrens gebeten.

Sämtliche anfallenden Kosten werden von uns übernommen. Der Gemeinde Emmerting werden keine Kosten entstehen.

Emmerting, den 26.05.2023

Flurim Berisha
(Antragsteller)





Flurstück: 8908-0-03/17
 Gemarkung: Emmerting
 Gemeinde: Emmerting
 Lage: Heckenweg 22
 Nutzung: Gärten und Freizeitanlagen
 Eigentümer: Herr Florian Berisha 84547 Emmerting Obere Dorfstraße 1
 Fläche ALB: 705,00 m²
 Fläche ALK: 707,39 m²
 Umfang ALK: 112,24 m

2.43

66

Anlage 1
Lageplan 1:1000