



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. 18 „Seng IV“ Gemeinde Emmerting

Der Bebauungsplan Nr. 18 „Seng IV“ befindet sich in einem allgemeinen Wohngebiet. Die Bebauung entlang des Heckenweges erfolgte hier vom Jahr 2006 an.

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 liegt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 18 „Seng IV“ und ist Garten-/Freifläche ohne Baugrenzen.

Um diesen veränderten Bedingungen gerecht zu werden und einen Bauplatz für die Töchter des Antragstellers zu schaffen, soll die nordöstliche Grenze des Bebauungsplanes Nr. 18 „Seng IV“ 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 südöstlichen Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 10 und die nordwestliche 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 nordöstliche Grenze des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 18 „Seng IV“ 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)



Bebauungsplan Nr. 18 „Seng IV“

vor Änderung bzw.
vor Teilaufhebung
des
Geltungsbereichs

Bekanntmachung
vom 16.03.2006



nach Änderung
bzw. neuer
Geltungsbereich

Zwischen
Bebauungsplan Nr.
10 „Seng II“ und
Bebauungsplan Nr.
18 „Seng IV“
entsteht ein
unüberplanter
Innenbereich nach
§ 34 BauGB

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Seng IV“ hinsichtlich der Teilaufhebung des nordöstlichen 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)

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, cursive letters that appear to read 'FB' followed by a large, sweeping flourish.

