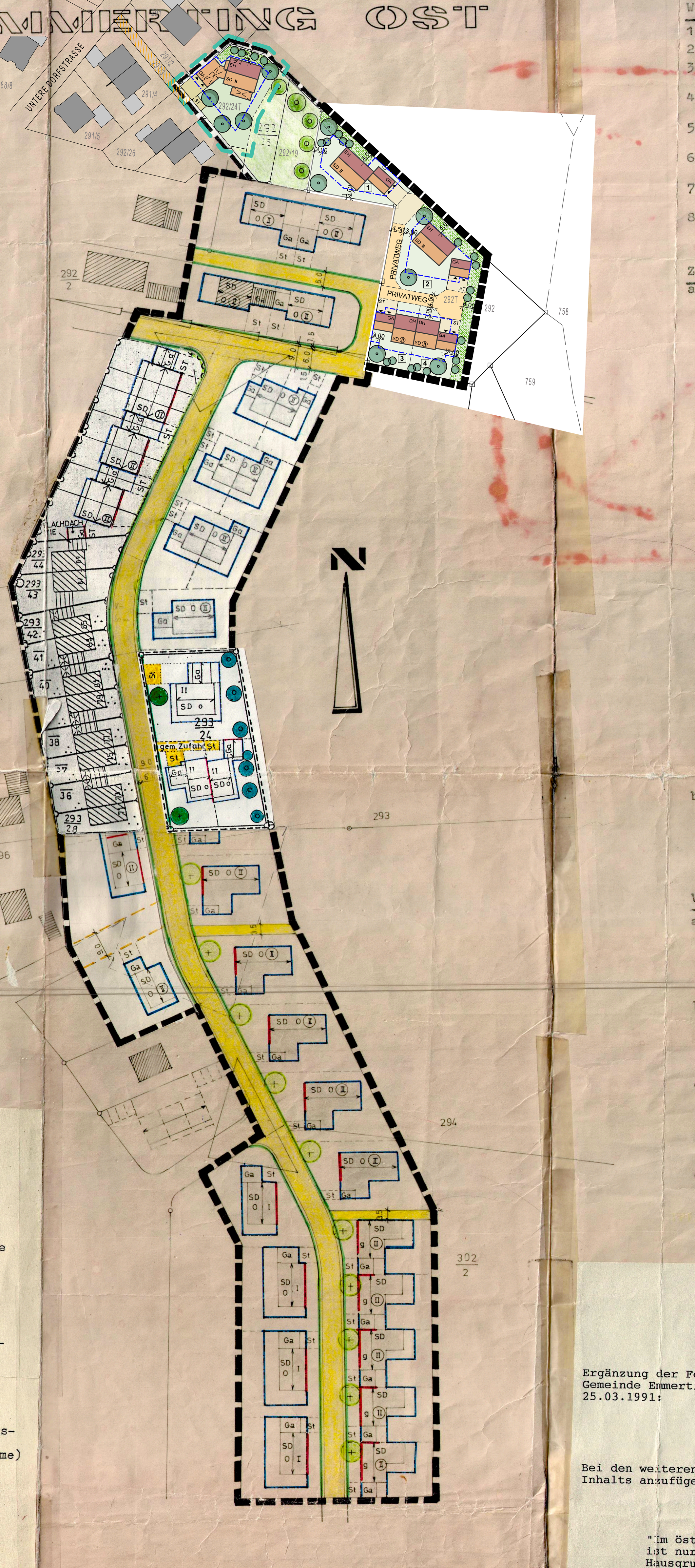
BEBAUUNGSPLAN NR.4
EMMERTING OST



Die Gemeinde Emmerting erläßt aufgrund der §§ 9 und 1o des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.196o (BGBl. I S. 341), Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern vom 25.1.1952 (BayBS I S.461) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.8.1972 (GVBl.S.349, ber. S. 419), Art.1o7 der Bayer.Bauordnung (BayBO) i.d.F.d.Bekanntmachung vom 1.1o.1974 (GVBl.S.513) der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO-) in der Fassung vom 26.11.1968 (BGBl. I S.1237) und der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.6.1961 (GVBl.S.161) diesen Bebauungsplan als

Satzung.

Weiter Festsetzungen:

1.) Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der BauNVO i.d.F.vom 26.11.1968 festgestzt.
2.) Die bauliche Nutzung der Grundstücke ist nur in Rahmen des § 17 Abs.1 BauNVO zulässig,soweit nicht durch die Festlegung der Baugrenzen auf dem Grundstück (Baugrundstück) eine geringere Nutzung bestimmt wird.
3.) Außerhalb der mit Baulinien und Baugrenzen bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht errichtet werden.
4.) Zusammengebaute Garagen an der Grundstücksgrenze müssen hinsichtlich der Fassaden und der Dachformen einheitlich gestaltet werden.
5.) Die Dachneigung für die ausgewiesenen Satteldächer ist mit 23 - 26° festgesetzt.
6.) Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nur dem ordnungsgemäßen Siedlungsbild entsprechende Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,oo m, gemessen vom Fahrbahn- oder Gehsteigrand, errichtet werden.
7.) Stellplätze für Kraftfahrzeuge, die an die öffentlichen Verkehrsfläche angrenzen, dürfen zur Fahrbahn hin nicht eingefriedet werden.
8.) Die an den öffentlichen Verkehrsflächen ausgewiesenen Freisichtbereiche (Sichtdreiecke) müssen von einer Bebauung oder Bepflanzung mit einer Höhe von über o,8o m freigehalten werden.

Zeichenerklärung:

a.) für die Festsetzungen

- Grenze des Geltungsbereiches
- Baulinie, auf die gebaut werden muß
- Baugrenze, die baulich unterschritten,aber nicht überschritten werden darf.
- öffentliche Fahrbahnflächen
- öffentliche Gehwegflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- 9.0 / 1.5 6.0 1.5 — Maße für die Verkehrsflächen
- I — Gebäude in erdgeschossiger Bauweise
- (II) — Erdgeschoß und ein Obergeschoß zwingend
- o — offene Bauweise
- g — geschlossene Bauweise
- Ga — Garagen
- St — Stellplätze
- Freisichtbereich für öffentliche Verkehrsflächen (Sichtdreieck)
- mit Fahrtrecht belastete Fläche
- SD — Satteldach
- Firstrichtung
- Bäume, die zu pflanzen und zu erhalten sind
- Freileitung

b.) für die Hinweise

- vorhandene Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 863/7 — Flurstücknummer

Verfahrensablauf:

a) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2 Abs. 6 BBauG vom 13.09.1974 bis 15.10.1974 in Gemeindekanzlei,Zimmer 1 öffentlich ausgelegt.

(Siegel)

Emmerting, den 05.02.1975
(Bürgermeister Maier)

b) Die Gemeinde Emmerting hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 29.01.1975 den Bebauungsplan gemäß § 1o BBauG als Satzung beschlossen.

(Siegel)

Emmerting, den 05.02.1975
(Bürgermeister Maier)

c) Das Landratsamt Altötting hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom 15.4.1976 Nr. II/1 - N. 53 gemäß § 11 BBauG in Verbindung mit der Verordnung vom 23.1o.1968 (GVBl. S.327) in der Neufassung vom 25.11.1969 (GVBl.S.37o) genehmigt.

(Siegel)

Altötting, den 1.7.1976
(Landrat Dönhuber)

d) Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom 23.4.1976 bis 28.5.1976 in Gemeindeverw. gemäß § 12 Satz I BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 23.4.1976 ortsüblich durch Anschlag a.d.Amtstafel bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

(Siegel)

Emmerting, den 09.06.1976
(Bürgermeister Maier)

vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 ost im Bereich des Grundstücke Flst. Nr. 292/25 - Geltungsbereichserweiterung -

textliche Festsetzungen für den erweiterten Geltungsbereich:

Das Grundstück Flst. Nr. 292/25 wird als private Grünfläche ausgewiesen.

„ private Grünfläche „

Bepflanzung:

zulässig sind:
heimische Obstbaumarten und standortgerechte heimische Gehölze.

nicht zulässig sind:
alle geschnittenen Hecken, z.B. Thuyen, Hainbuchen, Liguster

Einfriedung:

zulässig sind:
sockellose Einfriedung in Form von Holzstakettenzaun

Bebauungsplan Nr. 4 "Ost";

im Bereich des Grundstücks Flst.Nr. 293/24 (Stöhr)

Vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB hinsichtlich der Lage der Baurechte, der Verlegung der Garagen von der Süd- nach der Nordseite und der Änderung der Dachneigung.

Ergänzung der weiteren Festsetzungen:

5.) Die Dachneigung für die ausgewiesenen Satteldächer wird mit 23 - 33 Grad festgesetzt.

Ergänzung zu den weiteren Festsetzungen:

9. Ortsrandeingrünung: Entlang der östlichen Grundstücksgrenzen sind einheimische Bäume oder Baumgruppen (z.B. Ahorn, Esche, Linde oder Kern- u. Steinobstbäume) zu pflanzen.
Pflanzgröße: Hochstamm 3 x v. Stu. 14/16

Ergänzung zu den Zeichenerklärungen:

⊙ Bäume oder Baumgruppen zur Ortsrandeingrünung

Ergänzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 Ost der Gemeinde Emmerting gem. Beschluß des Gemeinderates vom 25.03.1991:

Bei den weiteren Festsetzungen ist eine neue Ziffer 9 folgenden Inhalts anzufügen:

"Im östlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 4 ist nur eine Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig; Hausgruppenbebauung ist unzulässig."

INGENIEURBÜRO
NAUMANN U. RAUNECKER
8263 BURGHAUSEN
PIRACHER STR. 43 ☎ 08677/3103

Unternehmensträger: GEMEINDE EMMERTING
Unternehmen: BEBAUUNGSPLAN NR. 4 EMMERTING OST
Plan Nr. 6/1001/1
Maßstab 1:1000 Bebauungsplan Nr. 4
Jan 75 SCHÖRINGH

SCAN ALTPLAN AUS UNTERLAGEN DER GEMEINDE EMMERTING

ÄNDERUNG AUF FLURST.-NR. 292T:

Hinweis:

Für den bisherigen Umgriff des Bebauungsplans Nr. 4 „Emmerting Ost" bleiben die bestehenden Festsetzungen unverändert gültig.

Für den Bereich der Änderungsfläche Flurstück- Nr. 292T gelten zusätzlich nachfolgend beschriebene Festsetzungen:

- Grenze des Geltungsbereichs Erweiterung
- Aufzuhebender Geltungsbereich
- Parzellennummer
- Privatweg mit Angabe der Ausbaubreite
- Grünfläche auf Privatgrund als Ortsrandeingrünung mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen

EH — Nur Einzelhäuser zulässig (Max. 2 WE)

DH — Nur Doppelhäuser zulässig (Max. 1WE)

II — 2 Vollgeschosse zulässig

Zulässige Dachformen und Dachneigungen:

SD — Satteldach mit zulässiger Dachneigung von 23° - 35° Dachfläche symmetrisch mit beidseitig gleicher Neigung First frei wählbar, muss aber in Längsrichtung des Gebäudes zum Liegen kommen

Grenzabstände: Die Grenzabstände gemäß Art. 6, Abs. 5 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind auch innerhalb der Baugrenzen einzuhalten.

Festsetzungen zur Grünordnung:

- Flächen, welche nicht der Zuwegung dienen, sind gärtnerisch mit heimischen Pflanzungen und naturnah zu gestalten. Eine Flächenversiegelung ist auf ein Minimum zu reduzieren. Loses Steinmaterial und -schüttungen – sogenannte Kiesgärten – sind unzulässig.
- Zaunanlagen dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten, sind sockellos zu erstellen und müssen einen Bodenabstand von 10 cm aufweisen (ermöglicht Kleintierwechsel).
- Je angefangene 200 m² umbauter Grundstücksfläche ist ein Baum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Alternativ können auch Obstbäume als Hochstamm verwendet werden.
Mindestqualität zu pflanzender Bäume = Hochstamm, 3xv, StU 14-16
Mindestqualität zu pflanzender Sträucher = Strauch, 2xv, H 60-100

Hinweis:

Gemäß den vorliegenden Untersuchungen liegen Teile des Gemeindegebiets im Bereich einer Belastung mit perfluorierten Chemikalien, insbesondere Perfluoroctansäure (PFOA). Aus diesem Grund kann nach derzeitigem 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 (LfU) in der aktuellen Fassung.
Entsprechend der vorläufigen Regelung für den Landkreis Altötting kann bei Bodenaushub unter 500 m³ und örtlicher Verwendung des Aushubs in Hinblick auf den Grundwasserschutz auf Untersuchungen verzichtet werden.
Bei Bodenaushub über 500 m³ ist zur Erfassung der konkreten Belastungssituation vor Ort eine Untersuchung auf PFOA im Boden erforderlich. Je nach Höhe dieser Belastung und unter Berücksichtigung der am Ort der Baumaßnahme bereits vorliegenden Belastung in Boden und Grundwasser kann der Boden entweder wieder am Ursprungsort oder innerhalb des betroffenen Gebietes ggf. mit technischer Sicherung eingebaut werden, sofern dadurch keine erhebliche Verschlechterung der Grundwasserqualität zu erwarten ist. 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.

Hinweis:

Der Änderungsbereich ist gemäß den Daten aus dem „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete" (siehe Internet www.iug.bayern.de, Stand 24.06.2019) bei HQ extrem von Überflutung betroffen.

Hinweis:

Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Risikogebieten (HQ extrem) ist grundsätzlich verboten (§ 78c WHG). Beim Einbau von Pelletheizungen sollte die Pellets-Lagerung hochwassersicher ausgeführt werden. Aufgrund der Lage des Änderungsbereiches in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet (HQ extrem) wird eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen.

Hinweis zu benachbarten landwirtschaftlichen Flächen:

Durch die ortsübliche Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen können Immissionen in Form von Geruch, Lärm und Staub auftreten

ÄNDERUNG AUF FLURST.-NR. 292/24T:

Hinweis:

Für den Umgriff des Bebauungsplans Nr. 4 „Emmerting Ost" bleiben die bestehenden Festsetzungen unverändert gültig.

Für den Bereich der Änderungsfläche Flurstück- Nr. 292/24T gelten zusätzlich nachfolgend beschriebene Festsetzungen:

- Grenze des vorhandenen Geltungsbereichs
- Grenze des Änderungsbereichs
- Geh- und Fahrtrecht für Flurstück- Nr. 292/24T
- Grünfläche auf Privatgrund als Ortsrandeingrünung mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen

EH — Nur Einzelhäuser zulässig (Max. 2 WE)

II — 2 Vollgeschosse zulässig

Zulässige Dachformen und Dachneigungen:

SD — Satteldach mit zulässiger Dachneigung von 18° - 35° Dachfläche symmetrisch mit beidseitig gleicher Neigung First frei wählbar, muss aber in Längsrichtung des Gebäudes zum Liegen kommen

Für Garagen/ Carports/ Eingangs- und Terrassenüberdachungen und untergeordnete Nebenanlagen sind auch Flachdächer zugelassen:

FD — Flachdach mit zulässiger Dachneigung von 0 - 7° Flachdächer sind extensiv zu begrünen

Grenzabstände: Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO in der Fassung vom 01.02.2021/ ergänzt 01.06.2021) sind einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.

Festsetzungen zur Grünordnung:

- Flächen, welche nicht der Zuwegung dienen, sind gärtnerisch mit heimischen Pflanzungen und naturnah zu gestalten. Eine Flächenversiegelung ist auf ein Minimum zu reduzieren. Loses Steinmaterial und -schüttungen – sogenannte Kiesgärten – sind unzulässig.
- Zaunanlagen dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten, sind sockellos zu erstellen und müssen einen Bodenabstand von 10 cm aufweisen (ermöglicht Kleintierwechsel).
- Je angefangene 200 m² umbauter Grundstücksfläche ist ein Baum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Alternativ können auch Obstbäume als Hochstamm verwendet werden.
Mindestqualität zu pflanzender Bäume = Hochstamm, 3xv, StU 14-16
Mindestqualität zu pflanzender Sträucher = Strauch, 2xv, H 60-100

Hinweis:

Gemäß den vorliegenden Untersuchungen liegen Teile des Gemeindegebiets im Bereich einer Belastung mit perfluorierten Chemikalien, insbesondere Perfluoroctansäure (PFOA). Aus diesem Grund kann nach derzeitigem 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 (LfU) in der aktuellen Fassung.
Entsprechend der Allgemeinverfügung des Landratsamtes Altötting zum Umgang mit PFOA-belastetem Aushub im Landkreis Altötting vom 20.08.2021 kann bei Bodenaushub unter 500 m³ und örtlicher Verwendung des Aushubs in Hinblick auf den Grundwasserschutz auf Untersuchungen verzichtet werden.
Bei Bodenaushub über 500 m³ ist zur Erfassung der konkreten Belastungssituation vor Ort eine Untersuchung auf PFOA im Boden erforderlich. Je nach Höhe dieser Belastung und unter Berücksichtigung der am Ort der Baumaßnahme bereits vorliegenden Belastung in Boden und Grundwasser kann der Boden entweder wieder am Ursprungsort oder innerhalb des betroffenen Gebietes ggf. mit technischer Sicherung eingebaut werden, sofern dadurch keine erhebliche Verschlechterung der Grundwasserqualität zu erwarten ist. 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.

Hinweis:

Der Änderungsbereich ist gemäß den Daten aus dem „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete" (siehe Internet www.iug.bayern.de, Stand 24.06.2019) bei HQ extrem von Überflutung betroffen.

Hinweis:

Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Risikogebieten (HQ extrem) ist grundsätzlich verboten (§ 78c WHG). Beim Einbau von Pelletheizungen sollte die Pellets-Lagerung hochwassersicher ausgeführt werden. Aufgrund der Lage des Änderungsbereiches in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet (HQ extrem) wird eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen.

Hinweis zu benachbarten landwirtschaftlichen Flächen:

Durch die ortsübliche Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen können Immissionen in Form von Geruch, Lärm und Staub auftreten.

VERFAHRENSVERLAUF

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Emmerting hat in seiner Sitzung vom 10.08.2021 die Änderung der rechtskräftigen Bebauungsplans Nr.4 „Ost" für den Bereich Fl.-Nr. 292/24T, nach § 13 b beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 19.08.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

   Emmerting, den ……………. (Siegel)
   Stefan Kammergruber
   Erster Bürgermeister

2. Der Gemeinderat der Gemeinde Emmerting hat in seiner Sitzung am 10.08.2021 die Entwurfsplanung und Begründung vom 02.08.2021 zur Änderung der rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 4 „Ost" für den Bereich Fl.-Nr. 292/24T, nach § 13 b gebilligt. Die Unterlagen lagen in der Zeit vom 26.08.2021 – 30.09.2021 öffentlich aus. Die Anhörung der Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 19.08.2021 in der Zeit vom 19.08.2021 – 30.09.2021 durchgeführt.

   Emmerting, den …………….. (Siegel)
   Stefan Kammergruber
   Erster Bürgermeister

3. Der Gemeinderat der Gemeinde Emmerting hat in seiner Sitzung vom 12.10.2021 die Änderung des Bebauungsplans Nr.4 „Ost" für den Bereich Fl.-Nr. 292/24T, als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde am 22.10.2021 durch Aushang an die Amtstafel ortsüblich bekannt gemacht.

   Emmerting, den ……………. (Siegel)
   Stefan Kammergruber
   Erster Bürgermeister

4. Die Bebauungsplanänderung Nr. 4 „Ost" für den Bereich Fl.-Nr. 292/24T ist somit wirksam.

   Emmerting, den ……………. (Siegel)
   Stefan Kammergruber
   Erster Bürgermeister

GEMEINDE EMMERTING

LANDKREIS ALTÖTTING
REG. BEZIRK OBERBAYERN

BEBAUUNGSPLAN NR. 4

„EMMERTING OST"

ÄNDERUNG AUF FL.-NR. 292/24T

M=1/1.000

ENTWURFSVERFASSER: DATUM: 02.08.2021

M. BRODMANN
ARCHITEKTURBÜRO

LUDWIGSTR. 55
84524 NEUÖTTING

SATZUNGSBESCHLUSS: 12.10.2021