

# **GEMEINDE EMMERTING    BEBAUUNGSPLAN NR. 9 „GEWERBEGEBIET SENG“**

## **Änderung im Bereich Baderstraße/ Wiesbauerstraße Für die Fl.-Nr. 13T, 13/1, 13/2, 13/3, 13/4T nach § 13 a BauGB**

---

### **BEGRÜNDUNG:**

#### **Umfang der Änderung:**

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Gewerbegebiet Seng“ der Gemeinde Emmerting umfasst den Bereich des Grundstücks Flurstück- Nummer 13T, 13/1, 13/2, 13/3 und 13/4T, Gemarkung Emmerting und an der Wiesbauer-/ Baderstraße.  
Der Änderungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 6.563 m<sup>2</sup>.

#### **Anlass der Änderung:**

Die 4 Grundstücke Flurstück-Nr. 13, 13/1, 13/2 und 13/4 befinden sich im Eigentum der Fa. Alpa Hydraulik Verladetechnik GmbH.

Der Eigentümer beabsichtigt, das alte Betriebsgebäude Wiesbauerstraße 15 auf dem Grundstück Flurstück-Nr. 13/1 abzubauen und durch ein neues, größeres Betriebsgebäude zu ersetzen.

Um das neue Gebäude umsetzen zu können, wird auch ein Teilbereich der Baderstraße überbaut, das neue Gebäude reicht bis zur Flurstück-Nr. 13.

Der Bauherr hat mit der Gemeinde einvernehmlich vereinbart, dass der Teilbereich der Baderstraße bis zur nordöstlichen Grundstücksecke Flurstück-Nr. 13/2 von der Gemeinde an den Bauherrn veräußert wird.

Die Überbauung der bisherigen Baderstraße findet bei der Gebäudeplanung mit einer Gebäudedurchfahrt entsprechende Berücksichtigung.

Da in der bisherigen Baderstraße öffentliche Ver-/ Entsorgungsleitungen liegen, erhält die Gemeinde hier ein eingetragenes Leitungsrecht.

Eine Umfahrt Baderstraße/ Wiesbauerstraße ist damit für den öffentlichen Verkehr nicht mehr möglich.

Die Wiesbauerstraße verbleibt vorläufig als Sackgasse, bis die im Bebauungsplan vorgesehene weitere Erschließung der nördlichen Gewerbegebietsfläche und dann auch eine Anbindung an den bestehenden nördlichen Straßenstich mit Verbindung zur Hauptstraße erfolgt.

Die Baderstraße verbleibt ebenfalls als Sackgasse.

Am neuen Ende der Baderstraße wird eine öffentliche Wendemöglichkeit mit einem Durchmesser von 17,00 m ausgeführt.


Die Gemeinde erhält für den künftigen restlichen privaten Teilbereich der bisherigen Baderstraße ein eingetragenes Geh- und Fahrrecht.

Durch die Wendemöglichkeit wird das bisher festgesetzte Baurecht in diesem Bereich (Baufenster ca. 25/19 m) im Bereich der öffentlichen Wendemöglichkeit geringfügig verkleinert (Mindestabstand zur öffentlichen Straße mit 3,00 m).

Im derzeit gültigen Bebauungsplan ist für den geplanten Neubau kein ausreichendes Baurecht eingetragen, nach Klärung mit dem Landratsamt Altötting ist hierfür die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, das Änderungsverfahren kann nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Die bestehenden Festsetzungen des Ursprungsplanes (Bekanntmachung 21.09.1987) gelten auch für den Änderungsbereich auf den Flurst.-Nr. 13T, 13/1, 13/2, 13/3, 13/4T.

Für den Bereich der Änderungsfläche gelten zusätzlich nachfolgend beschriebene Festsetzungen:

 Grenze des Änderungsbereiches

**Nutzungsschablone:**

GE	—
GRZ 0,6	o*
Dachform SD	Dachneigung 20 – 28°

TR max. = 9,30 m

o\* offene Bauweise  
nach § 22 Abs. 4 BauNVO werden für diese Teilfläche in der offenen Bauweise auch Gebäude mit einer Länge bis maximal 70 m zugelassen.

**Grenzabstände:**

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch §4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist, sind einzuhalten.

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Gewerbegebiet Seng“ im Bereich Baderstraße/ Wiesbauerstraße für die Fl.-Nr. 13/, 13/1, 13/2, 13/3 und 13/4T wird im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

aufgestellt: Neuötting, 22.08.2022,  
geändert 20.01.2023, geändert 01.02.2023, geändert 02.02.2023

Architekturbüro M. Brodmann, Ludwigstrasse 55, 84524 Neuötting