

# GEMEINDE EMMERTING BEBAUUNGSPLAN NR. 1 „NORD“

## ÄNDERUNG ÄNDERUNG AUF FLURSTÜCK- NR. 359/1T

---

### **BEGRÜNDUNG:**

#### **Umfang der Änderung:**

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Nord“ der Gemeinde Emmerting umfasst den Bereich des Grundstücks Flurstück- Nummer 359/1T, Gemarkung Emmerting und liegt an der Unteren Dorfstraße.

Der Änderungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 440 m<sup>2</sup>.

#### **Anlass der Änderung:**

Der Eigentümer des Grundstücks Flurst.- Nr. 359 beabsichtigt, den nördlichen Teil des Grundstücks zu veräußern, damit hier noch ein kleines Wohnhaus (ca. 8/9 m) mit Garage und Erschließung von der Unteren Dorfstraße aus errichtet werden kann.

Das Vorhaben entspricht der angestrebten Nachverdichtung von bestehenden Wohnbauflächen.

Im derzeit gültigen Bebauungsplan ist für den geplanten Neubau kein Baurecht eingetragen, nach Klärung mit dem Landratsamt Altötting ist hierfür die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Zur Umsetzung wird der nördliche Teilbereich durch eine vorgeschlagene neue Grenze abgeteilt und ein Baurecht/ eine Baugrenze im nördlichen Grundstücksteil festgesetzt, in dem das geplante Gebäude, sowie eine Doppelgarage errichtet werden kann.

Die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes gelten auch für den neuen Änderungsbereich, zusätzlich werden für die Teilfläche Flst.-Nr. 359/1T folgende Festsetzungen mit aufgenommen:

Für Wohngebäude zulässig: Satteldach SD 25 – 35°,

Für untergeordnete Anbauten zusätzlich zulässig: Pultdach PD 5 – 22°.

Zulässige max. zulässige Wandhöhe WH = 6,50 m (ab natürlichem Gelände).

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten. Dies gilt auch für Gebäude innerhalb der Baugrenzen.

Die zusätzlichen Festsetzungen orientieren sich an der umliegenden Bebauung und den dortigen Festsetzungen (gleiche Dachneigung auch bei der unmittelbar südlich angrenzenden Änderung vorhanden).

Gegenüber den bestehenden Festsetzungen wird bezüglich der Gebäudehöhe durch die Festsetzung einer max. zulässigen Wandhöhe eine klare Begrenzung erreicht.

Zusätzlich wird auch die Einhaltung der Abstandsflächen festgesetzt.

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Nord“ für den Bereich der Flurst.-Nr. 359/1T wird im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

aufgestellt: Neuötting, 27.10.2020