

GEMEINDE EMMERTING BEBAUUNGSPLAN NR. 4 „EMMERTING OST“

ÄNDERUNG AUF FL.NR. 292T

BEGRÜNDUNG:

Umfang der Änderung:

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Emmerting Ost“ der Gemeinde Emmerting umfasst den Bereich des Grundstücks Flurstück- Nummer 292T, Gemarkung Emmerting und liegt am östlichen Ende der Fellmerstraße.

Der Änderungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 2.500 m².

Anlass der Änderung:

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 4 soll im Bereich der Flurstücknummer 292T auf Wunsch des Eigentümers erweitert werden.

Die Erweiterung umfasst im nördlichen Bereich 2 Einfamilienhausgrundstücke und im südlichen Bereich 2 Doppelhausgrundstücke.

Die Erschließung erfolgt mittels 2 kurzen Privatwegestichen mit einer Ausbaubreite von ca. 4,50 m direkt von der unmittelbar im Westen angrenzenden Fellmerstraße.

Die Erschließung mit Wasser, Abwasser und Stromversorgung ist über die bestehenden Leitungen innerhalb der Fellmerstraße gewährleistet.

Der östliche Bereich der Flurstücknummer 292 umfasst derzeit eine bestehende Grünfläche (Wiesenfläche mit randbegleitenden Sträuchern und Bäumen); diese Fläche soll unverändert erhalten bleiben.

Entlang der Ostseite des Erweiterungsbereiches wird eine 4 m breite Grünfläche auf Privatgrund als Ortsrandeingrünung festgesetzt, die mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen ist.

An der Nordseite werden die Baugrenzen der beiden Einzelhäuser 4 m von der Grenze abgerückt, dieser 4 m breite Grünstreifen wird ebenfalls als Grünfläche auf Privatgrund als Ortsrandeingrünung festgesetzt, der mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen ist. Ausgenommen bleibt lediglich der Bereich der Zufahrt/ Garage der Parzelle 1, damit hier eine vernünftige Erschließung ausgeführt werden kann.

Die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans bleiben auch für den Änderungsbereich unverändert gültig. Für die Änderungsfläche werden folgende zusätzliche Festsetzungen aufgenommen:

- EH nur Einzelhäuser zulässig (maximal 2 Wohneinheiten)
- DH nur Doppelhäuser zulässig (maximal 1 Wohneinheit)
- II 2 Vollgeschosse zulässig
- SD Satteldächer, die Neigung wird mit 23°-35° festgelegt (symmetrisch mit beidseitig gleicher Neigung)
First frei wählbar, muss aber in Längsrichtung des Gebäudes zum Liegen kommen.
- Die Grenzabstände gemäß Art. 6, Abs. 5, Satz 1 der bayerischen Bauordnung (BayBO) sind auch innerhalb der Baugrenzen einzuhalten.

Mit diesen zusätzlichen Festsetzungen sollen auch evtl. erdgeschossige Gebäude im nördlichen Ortsrandbereich ermöglicht werden, außerdem werden die bestehenden Festsetzungen bezüglich der Dachausbildung konkretisiert.

Im Weiteren werden für den Änderungsbereich Festsetzungen bezüglich der Höhe von Zaunanlagen (max. 1,00 m), Unzulässigkeit von sog. Kiesgärten und zu Umfang und Mindestqualität von zu pflanzenden Bäumen und Sträucher aufgenommen.

Für den Änderungsbereich werden zusätzlich Hinweise zu PFOA- Belastung von Böden, Lage im Überschwemmungsgebiet HQ extrem, sowie dem daraus hervorgehenden Verbot von Heizöl - Verbraucheranlagen und ein Hinweis auf hochwasserangepasste Bauweise von Pellets-Lagern aufgenommen.

Flächenaufstellung:

| Parzelle | Grundstücksgröße m ² | Zuzügl. Anteil Privatweg m ² | Gesamtgröße m ² |
|----------|------------------------------------|--|-------------------------------|
| 1 EH | 711 | 105 | 816 |
| 2 EH | 710 | 60 | 770 |
| 3 DH | 459 | 60 | 519 |
| 4 DH | 335 | 60 | 395 |
| | | | |
| Gesamt | | | 2.500 |

Der Gemeinderat der Gemeinde Emmerting hat am 12.03.2019 die Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Emmerting Ost“ für den Bereich der Flurstücknummer 292T beschlossen.

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Emmerting Ost“ wird im vereinfachten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt.

aufgestellt:

Neuötting, 05.04.2019

Ergänzt am 30.07.2019

Satzungsbeschluss am 08.10.2019

Architekturbüro M. Brodmann, Ludwigstrasse 55, 84524 Neuötting