

GEMEINDE EMMERTING BEBAUUNGSPLAN NR. 1 „NORD“

ÄNDERUNG ÄNDERUNG AUF FLURSTÜCK- NR. 369/3

BEGRÜNDUNG:

Umfang der Änderung:

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Nord“ der Gemeinde Emmerting umfasst den Bereich des Grundstücks Flurstück- Nummer 369/3, Gemarkung Emmerting und liegt in der Adalbert-Stifter-Straße 19.

Der Änderungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 1.087 m².

Anlass der Änderung:

Der Eigentümer des Grundstücks Flurst.- Nr. 369/3 beabsichtigt, das alte Einfamilienhaus auf dem Grundstück abzubrechen und ein Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt 6 Wohneinheiten zu errichten. Das neue Gebäude ist mit Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1.Obergeschoss und ausgebauten Dachgeschoss geplant.

Das bestehende Gelände steigt von der Adalbert-Stifter-Straße nach Norden hin an, im nördlichen Bereich besteht eine Geländeböschung, das angrenzende Nachbargrundstück im Norden liegt bereits ca. 1,50 m höher als die Straßenfläche der Adalbert- Stifter Straße.

Aus diesem Grund wird auch der Erdgeschossfußboden deutlich über dem Straßenniveau angeordnet, der EG-Fußboden liegt dann im nördlichen Bereich in etwa auf dem natürlichem Geländeniveau.

Im östlichen Teilbereich des Grundstücks sind Garagen und Stellplätze in ausreichender Anzahl vorgesehen.

Das Vorhaben entspricht der angestrebten Nachverdichtung von bestehenden Wohnbauflächen innerhalb der bestehenden Wohnbebauung der Gemeinde Emmerting.

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.

Zur Umsetzung des geplanten Bauvorhabens wird im westlichen Teilbereich ein Baurecht/ eine Baugrenze und im östlichen Teilbereich eine Fläche zur Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen festgesetzt.

Die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes gelten auch für den neuen Änderungsbereich der Flurstücknummer 369/3.

Zusätzlich werden für die Teilfläche Flst.-Nr. 369/3 folgende Festsetzungen mit aufgenommen:

- Firstrichtung frei wählbar (muss jedoch in Längsrichtung des Gebäudes zum Liegen kommen).
- maximal 6 Wohneinheiten zulässig.
- die zulässige Grundflächenzahl von 0,40 darf für die Herstellung von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten nach § 19, Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einer Grenze von 0,80 in Anspruch genommen werden.
- Zulässige Dachform bei Wohngebäuden: Satteldach (Dachfläche symmetrisch mit beidseitig gleicher Dachneigung), Dachneigung 22-32°.

- Dachgauben als Schleppgauben zulässig. Die Gesamtlänge der Gauben darf max. 2/3 der Gebäudelänge betragen. Dachneigung Schleppgauben 6-18°.
- Zulässige Dachform für untergeordnete Anbauten und Carports, Garagen: Pultdach, Dachneigung 6-18° oder Flachdach (Flachdächer sind extensiv zu begrünen, ausgenommen hiervon sind lediglich begehbbare Terrassenflächen).
- maximal zulässige Wandhöhe WH = 7,50 m ab Höhenbezugspunkt. Bei Schleppgauben ist eine max. Wandhöhe WH = 9,40 m zulässig. Die Wandhöhe bezeichnet den Abstand zwischen dem festgesetzten Höhenbezugspunkt und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- Festgesetzter Höhenbezugspunkt für die zulässige Wandhöhe WH: Straßenoberkante am Straßenrand mittig der Flurst.-Nr. 369/3.
- Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO, Stand Inkrafttretung 01.02.2021) sind einzuhalten. Dies gilt auch für Gebäude innerhalb der Baugrenzen.

Gegenüber den bestehenden Festsetzungen wird bezüglich der Gebäudehöhe durch die Festsetzung einer max. zulässigen Wandhöhe und eines fixierten Höhenbezugspunktes eine klare Begrenzung erreicht, in Bezug auf die vorhandene Geländesituation (Gelände bei den unmittelbar nördlich angrenzenden Grundstücken um ca. 1,50 m höher) ist die Wandhöhe von 7,50 m durchaus als verträglich anzusehen.

Mit der Zulässigkeit von Schleppgauben bis zu einer Länge von 2/3 der Gebäudelänge wird eine sinnvolle und gewünschte Nutzung des Dachgeschosses als Wohnraumfläche unter Einhaltung der notwendigen Abstandsflächen ermöglicht.

Die Ausnutzung der Grundflächenzahl bis 0,80 für Garagen, Stellplätze und Zufahrten ermöglicht die Schaffung ausreichender Stellplätze für die 6 Wohneinheiten auf dem eigenen Grundstück (auch deutlich über den geforderten Stellplätzen nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde).

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Nord“ für den Bereich der Flurst.-Nr. 369/3 wird im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

aufgestellt: Neuötting, 05.02.2021, geändert 16.02.2021

Architekturbüro M. Brodmann, Ludwigstrasse 55, 84524 Neuötting