



GEMEINDE EMMERTING

INNENBEREICHSSATZUNG

UNTEREMMERTING

6. ERWEITERUNG

FÜR DAS GRUNDSTÜCK FL.-NR. 265 TEILFLÄCHE

UNTERE DORFSTRASSE

BEGRÜNDUNG

ENTWURF 06.09.2023
Geändert 12.09.2023
Satzungsbeschluss 20.02.2024

Aufgestellt: Architekturbüro Michael Brodmann | Ludwigstraße 55 | 84524 Neuötting

BEGRÜNDUNG:

Die Fläche der 6. Erweiterung der Innenbereichssatzung Unteremmerting liegt im nord-östlichen Bereich der Satzung und umfasst die Teilfläche des Grundstücks Flurstück-Nr. 265, Gemarkung Emmerting.

Die Fläche des betroffenen Grundstücks ist im aktuellen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Das Grundstück schließt im Süden und Westen unmittelbar an die vorhandene Ortsbebauung der Innenbereichssatzung Unteremmerting an.

Die Erschließung, die Zufahrt des Grundstücks und auch die Ver- und Entsorgung mit Wasser, Kanal, Strom und Telefon sind über einen 3,50 m breiten Privatweg unmittelbar von der unteren Dorfstraße aus gesichert.


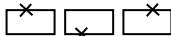

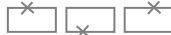
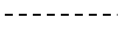
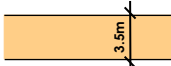
Mit der Erweiterung der Innenbereichssatzung soll für das betroffene Grundstück eine moderate Bebauung ermöglicht werden.


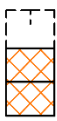

Bezüglich der Festsetzungen für die 6. Erweiterung gelten uneingeschränkt die Festsetzungen der ursprünglichen Erstfassung der Innenbereichssatzung Unteremmerting (Fassung Inkrafttreten 19.09.1995).

Zugelassen sind darin nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten. Die Gebäude sind in einem ortsgebundenen Baustil zu errichten und Neubauten müssen sich in der gesamten Gestaltung, also in der Wahl der baulichen Grundformen und Details, in der Wahl der Baustoffe und in der Materialbehandlung vor allem auch in der Höhenentwicklung in den historischen Baubestand einfügen.

Für den Bereich der 6. Erweiterung gelten zusätzlich zum Ursprungsplan vom 19.09.1995 die nachfolgend aufgeführten Planzeichen, Festsetzungen und Hinweise:

1. PLANZEICHENERKLÄRUNG/ FESTSETZUNGEN

- 1.1  Grenze des Geltungsbereichs
- 1.2  Aufzuhebender Geltungsbereich
- 1.3  Grenze des Erweiterungsbereichs
- 1.4  Aufgehobener Geltungsbereich
- 1.5  vorgeschlagene Grundstücksteilung
- 1.6  Privatweg mit Angabe der Ausbaubreite in Meter

- 1.7  vorgeschlagene Baukörper
- 1.8  vorgeschlagene Garage/ Carport mit Stellplatz
- 1.9  neben Einzel- und Doppelhäusern sind auch sog. „Tiny Houses“ zulässig (Definition s. nachfolgend)

Wohnhäuser als sog. „Tiny Houses“ werden hier definiert mit einer Grundflächenzahl von weniger als 0,1 im Verhältnis zur Grundstücksfläche der Erweiterungsfläche (=900 m²) dieser 6. Satzungsänderung, diese „Tiny Houses“ sind nur ausnahmsweise zulässig (diese Festsetzung gilt somit für Wohnhäuser als sog. „Tiny Houses“ mit einer Grundfläche von weniger als 90 m²).

1.10 Zulässige Dachformen:

SD	Satteldach zulässig	DN 25 – 32°
WD	Walmdach zulässig	DN 25 – 32°
FD/ PD	Flachdach und Pultdach zulässig	nur bei „Tiny Houses“
	Flachdachflächen sind extensiv zu begrünen	

1.11 Max. zulässige Wandhöhe WH:

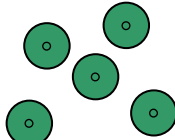
WH = 4,70 m max. zulässige Wandhöhe an der Traufseite des Gebäudes.
Als maximale Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländehöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

1.12 Randeingrünung/ Bepflanzung:

Im Ortsrandbereich ist auf eine ausreichende Eingrünung und Durchgrünung durch Anlage von Obstwiesen oder standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher zu achten.

Die bestehenden Bäume/ Obstbäume sind zu erhalten, sofern sie sich nicht unmittelbar am Standort des Bauvorhabens befinden und daher zur Realisierung der Baumaßnahme zwingend beseitigt werden müssen. Sofern durch die Baumaßnahme Bäume/ Obstbäume beseitigt werden müssen, ist unmittelbar nach Inbetriebnahme der baulichen Anlage, spätestens jedoch in der darauffolgenden Pflanzperiode, eine Ersatzpflanzung von Bäumen/ Obstbäumen (Hochstämme) in der Anzahl der entfernten Bäume vorzunehmen.

- 1.13  Bestehende Randeingrünung bleibt erhalten

- 1.14  Neue Streuobstwiese

1.15 Einfriedungen

Zaunanlagen dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten, sind sockellos zu erstellen und müssen einen Bodenabstand von 10 cm aufweisen, um entsprechenden Kleintierwechsel zu fördern. Es sind ausschließlich offene Zaunanlagen mit ländlichem Charakter (z.B. Holzlatten zulässig).

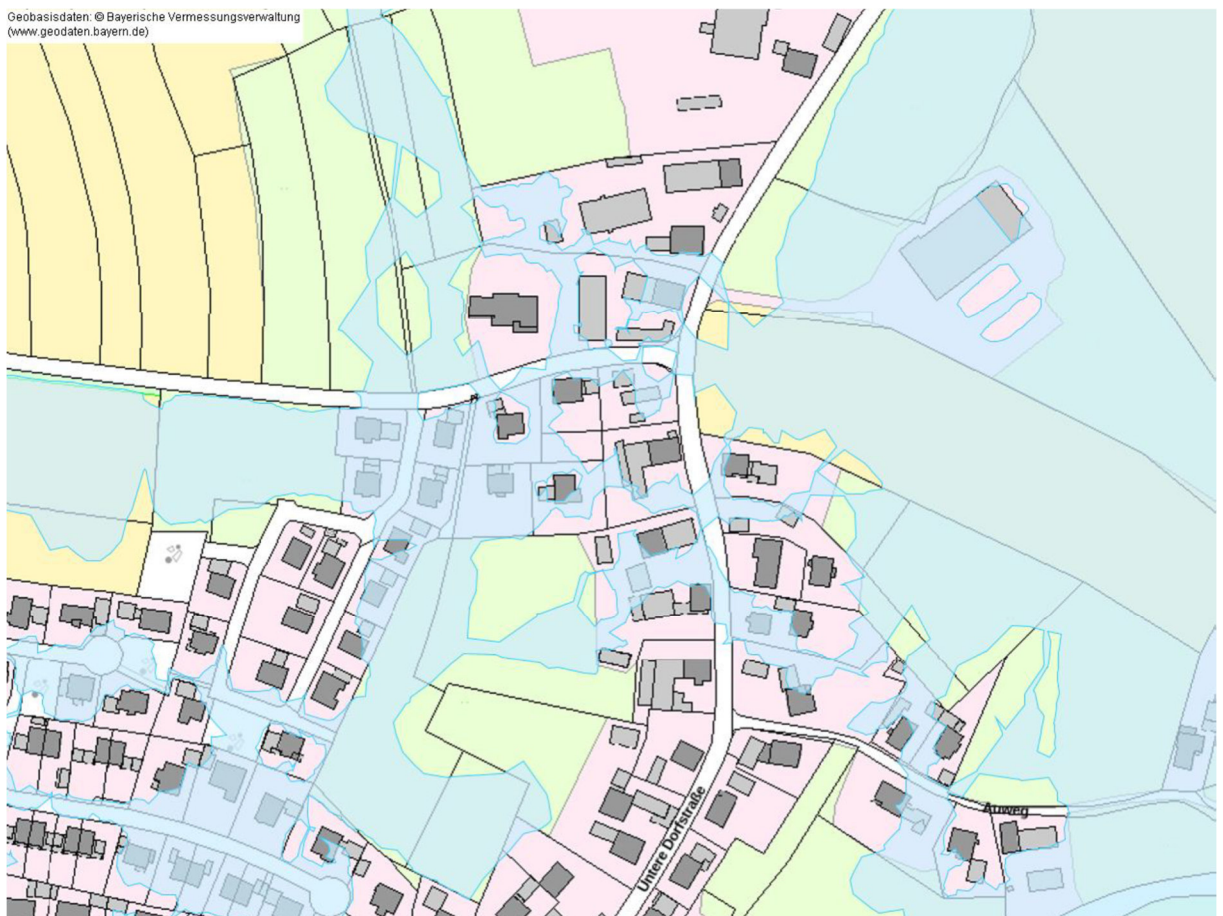
Zu benachbarten landwirtschaftlichen Flächen ist bei Einfriedungen stets ein Abstand von 50 cm zur Grundstücksgrenze zur Schaffung einer gesunden Koexistenz von Landwirtschaft und Wohnbebauung und Vermeidung von Streitpunkten einzuhalten.

1.16 Immissionen

Gerade im jetzigen Erweiterungsbereich der Innenbereichssatzung Unteremmerting ist durch die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen selbst bei geregelter und ordnungsgemäßer Bewirtschaftungsweise stets mit Immissionen wie Geruch, Staub, Lärm, Erschütterungen und Insektenflug zu rechnen, welche entschädigungslos zu dulden sind. Diese können dabei auch zu unüblichen Zeiten wie nachts zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen auftreten.

2. HINWEISE

2.1 Hinweis auf die Lage der Fläche der 6. Erweiterung im Überschwemmungsgebiet für HQextrem.



Überschwemmungsgebiet für HQextrem (= Risikogebiet) – Stand 13.11.2023

- 2.2 Die 6. Erweiterung der Innenbereichssatzung Unteremmerting liegt im Bereich einer schädlichen Bodenveränderung durch PFAS-/ PFOA, die aktuellen abfallrechtlichen Vorgaben sind zu beachten.

Die Festsetzung Ziffer 1.9 wurde dabei bewusst als „ausnahmsweise zulässig“ aufgenommen, da seitens der Gemeinde vermieden werden soll, dass das Grundstück mit mehreren „Tiny Houses“ bebaut wird.

Der bestehende Strauch-/ Baumbestand unmittelbar auf der nördlichen Grenze des Flurstücks Nr. 265 bleibt erhalten und dient weiterhin als Randeingrünung. Auf der unmittelbar im Osten angrenzenden Restfläche der Flurst.-Nr. 265 wird eine Streuobstwiese angelegt.

Im Planteil sind zur Vollständigkeit auch die Flächen der 1. Erweiterung (01.03.2000), der 2. Erweiterung (15.11.2001), der 3. Erweiterung (20.06.2006), der 4. Erweiterung (20.03.2007) und der 5. Erweiterung (23.02.2012) mit dargestellt, die für diese beiden Erweiterungen geltenden Festsetzungen sind den jeweiligen Änderungsplänen zu entnehmen.

Die 6. Erweiterung der Innenbereichssatzung Unteremmerting für die Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 265 wurde vom Gemeinderat Emmerting in öffentlicher Sitzung 12.09.2023 beschlossen.

Aufgestellt: Architekturbüro Michael Brodmann, Ludwigstraße 55, 84524 Neuötting

Neuötting, 06.09.2023, geändert 12.09.2023, Satzungsbeschluss 20.02.2024