

Ansonsten gel
Bebauungspla

ERLBACH

Schema

Nutzungssche	
WH max.	4,
WH max.	5,
FH max.	7,
WE	m
SD	DN

A. Plar

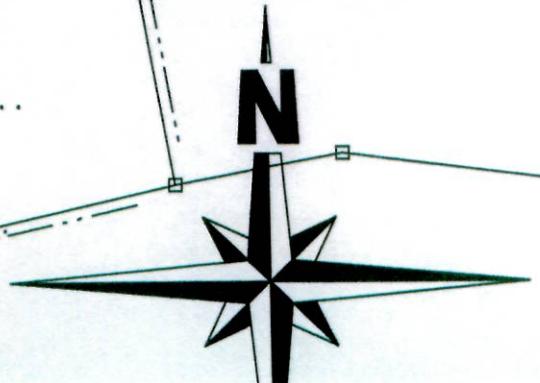
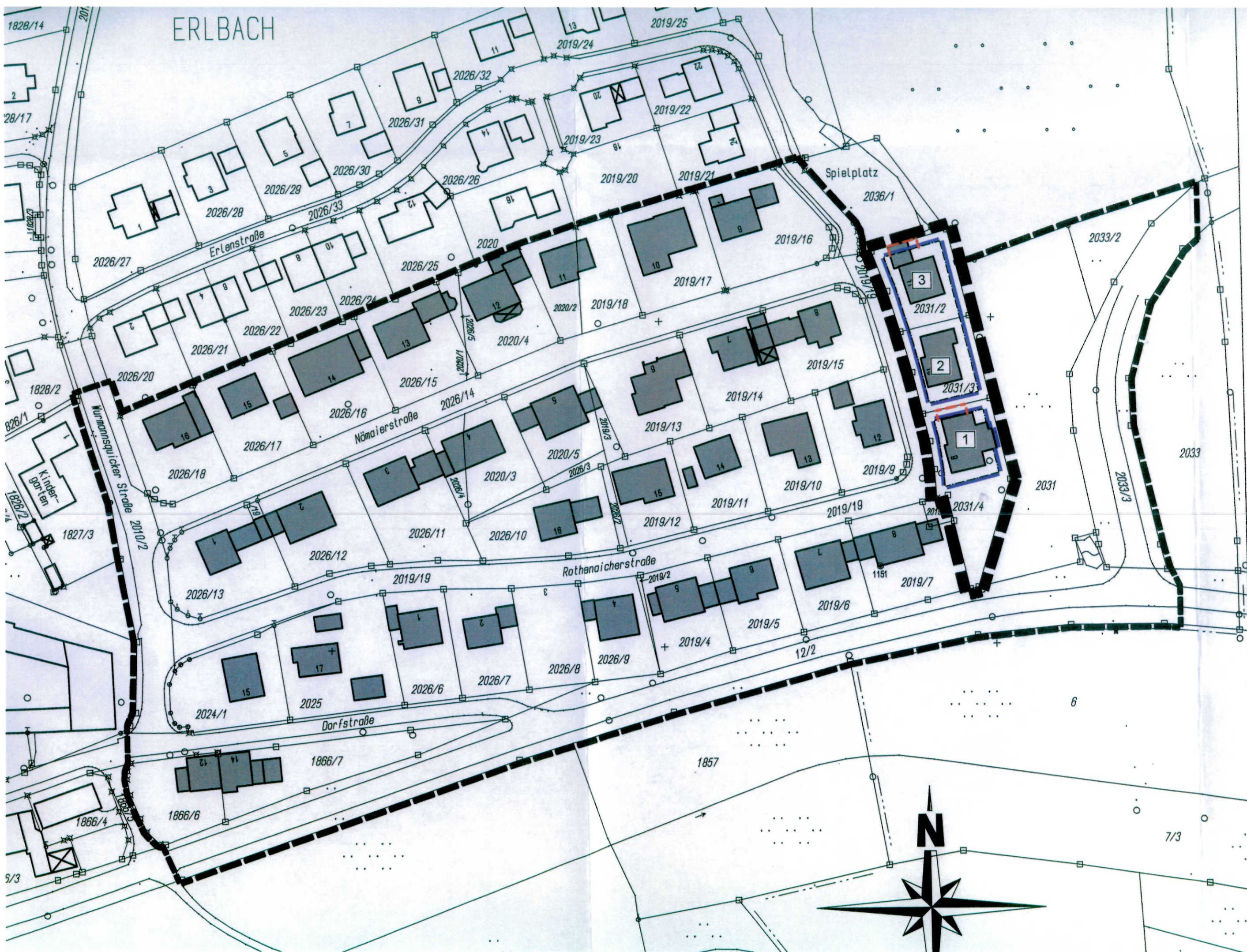
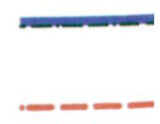


DN

WH 4,6
WH 5,5

FH 7,4

2 WE



II. Festsetzung durch Text

1. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

1.0 Bauweise und Baugrenzen

1.0.1 Baugrenzen

1.7 Abstandsflächen

1.7.1 neben der generellen Gültigkeit der Abstandsflächen der BayBO ist der Art. 6 Absatz 5 Satz 1 einzuhalten.

1.7.2 Ausgenommen von der Abstandsflächenregelung nach Art.6 BayBo ist die Bauparzellen Nr.: 1, hier sind die Festsetzung durch die Baugrenzen maßgebend.

1.8 Zahl der Wohneinheiten

1.8.1 Pro Grundstück sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

2.0 Gebäudefestsetzungen

2.1 Dachneigung

Zugelassen sind Dachneigungen von 22° bis 32°.

2.5 Garagengestaltung

Bei Nebengebäuden sind auch Pultdächer mit einer Dachneigung von 10° bis 20° zulässig.

2.6 Wandhöhe (WH) der baulichen Anlagen

Die max. Wandhöhe an der Traufseite ist bei Satteldächer mit 4,60 m festgelegt.

Als Wandhöhe (WH) gilt das Maß von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bis Schnittpunkt Außenwand / Oberkante Dachhaut.

Auf der Ostseite ist die festgesetzte Wandhöhe auch für die Quergiebeln bindend.

Auf der Westseite wird die Wandhöhe bei Quergiebeln auf eine max. Höhe von 5,50 m ab Oberkante Erdgeschoss-Fußboden festgesetzt.

2.7 Firsthöhe (FH) der baulichen Anlagen

Die max. Firsthöhe ist bei Satteldächer mit 7,40 m festgelegt.

Als Firsthöhe (FH) gilt das Maß von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bis höchster Punkt am First des Gebäudes.

Die festgesetzte Firsthöhe gelten auch für die Quergiebeln.

2.8 Dachgauben/Quergiebel

Die Gesamtbreite von Quergiebeln sind pro Dachseite auf 3/5 der Gebäudelänge zu beschränken.

Die Einzelbreite der Quergiebeln wird auf maximal. 6,50 m festgesetzt.

Der Abstand von Quergiebeln muss mind. 0,7 m von der Giebelwand betragen.

Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 30° zugelassen.

Die Einzelbreite der Dachgaube wird auf maximal. 1,80 m festgesetzt.

Der Abstand von Dachgauben muss mind. 2,0 m von der Giebelwand betragen.

2.9 Wintergärten, überdachte Terrasse

Anbauten, wie Wintergärten, überdachte Terrassen, sind bis zu 2/3 der Gebäudelänge und einer Tiefe von max. 3,50 m zulässig.

Die Mindestdachneigung ist bei diesen Anbauten auf 10 Grad festgesetzt.

Bei diesen Anbauten ist eine Dacheindeckung in Glasausführung möglich.

2.10 Solaranlagen

Solaranlagen auf Dächern sind nur zulässig, wenn sie in die Dachfläche integriert oder in einem Abstand von maximal 20 cm - gemessen von Oberkante Dachfläche bis Oberkante Solaranlage - angeordnet werden.

3.0 Hinweise

3.1 Oberflächengewässer und Grundwasser

Von Norden kommend verläuft östlich am Änderungsbereich vorbei ein in diesem Bereich verrohrter Wiesengraben, der kurz vor der Kreisstraße AÖ 11 wieder zutage tritt und in einem Durchlass unter dieser Straße hindurchgeführt wird.

Von diesem Graben geht bei Starkregenereignissen für die im Änderungsbereich gelegenen Grundstücke, insbesondere bei einer möglichen Verkläuserung der Verrohrung bzw. des Straßendurchlasses, eine Überschwemmungsgefahr aus. Zudem besteht bei Starkregenereignissen grundsätzlich eine Überflutungsgefahr durch wild abfließendes Oberflächengewässer (Hanglage).

Über die Grundwasserstände liegen uns keine Erkenntnisse vor.

3.2 Altlasten und altlastenverdächtige Flächen

Im Änderungsbereich sind keine Altlasten bekannt.

Sollten dennoch Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, die auf eine Altlast o.ä. hinweisen, sind das Landratsamt Altötting und das Wasserwirtschaftsamt zu verständigen."

3.3 Telekommunikationslinien

Im Änderungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das 'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen' der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 - siehe hier u. a. Abschnitt 3 - zu beachten.

Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden."

Ansonsten gelten die Festsetzungen des genehmigten Bebauungsplanes und deren Änderungen.

Schema der Nutzungsschablone für die 2. Änderung

Verf

1. Die
Beb

Erlk

2. Der
§ 3
Gen
Ort
Ans

Erlk

3. Die
die :

Erlk

4. Die
05. l
mit
Die
Auf
Bek

Erlk





Nutzungsschablone	
WH max.	4,60 m
WH max.	5,50 m
FH max.	7,40 m
WE	max. 2
SD	DN 22°- 32°

WH max. 4,60 = maximal zulässige Wandhöhe in Meter, 4,60 m
 WH max. 5,50 = maximal zulässige Wandhöhe in Meter, 5,50 m
 FH max. 7,40 = max. zulässige Firsthöhe in Meter, 7,40 m
 WE max. 2 = max. Zahl der Wohneinheiten (WE), 2 WE/Grundstück
 SD = Dachform, SD = Satteldach
 DN 22°- 32° = Dachneigung in Grad von - bis, 22° bis 32°

A. Planzeichenerklärung - Festsetzungen nach § 9, Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes für die Bauparzellen 1 bis 3.

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Bestand.

2. Maß der baulichen Nutzung

DN Dachneigung von 22° bis 32°


WH 4,60 Wandhöhe als Höchstmaß (OK = 4,60 m über FFB EG) bei Hauptgebäude und östlichen Quergiebeln.
 WH 5,50 Wandhöhe als Höchstmaß (OK = 5,50 m über FFB EG) bei südlichen Quergiebeln.
 Als Wandhöhe (WH) gilt das Maß von fertig Fußboden Erdgeschoß bis Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

FH 7,40 Firsthöhe als Höchstmaß (OK = 7,40 m über FFB EG)
 Als Wandhöhe (WH) gilt das Maß von fertig Fußboden Erdgeschoß bis bis höchster Punkt am First des Gebäudes.

2 WE maximale Anzahl der Wohneinheiten (WE) (2 Wohneinheiten je Wohngebäude)


3. Bauweise, Baugrenzen


 Baugrenzen

 Umgrenzung von Flächen für Garagen/Carports

6. Sonstige Planzeichen

2031/4 Flurstücknummer (z.B. 2031/4)

 Bestehende Grundstücksgrenze

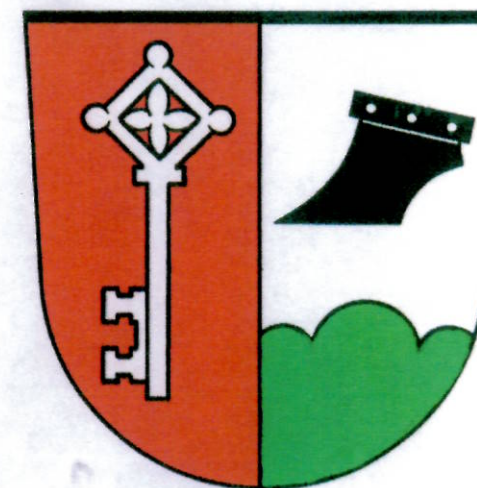
 bestehende Bebauung im genehmigten Bebauungsplan

2. Änderung des Bebauungsplanes - Nr. 1

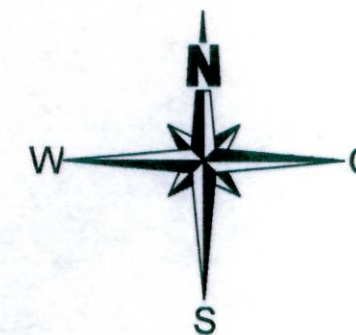
" Ortsteil Erlbach - Ost"

für die Bauparzellen 1 bis 3.

der Gemeinde und Gemarkung 84567 Erlbach
 Landkreis Altötting, Regierungsbezirk Oberbayern



Genehmigungsfassung



M = 1 : 1000


gefertigt: Perach, den 22. Oktober 2013

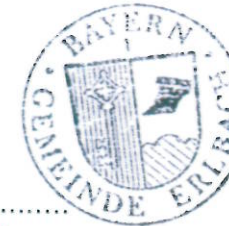
Ingenieurbüro Dipl.-Ing. (FH) Josef Spermann
 Raiffeisenstr. 2, 84567 Perach a.Inn
 Telefon: 08670/91 99 26, Fax: 08670/91 99 27
 E-Mail: Info@ib-spermann.de

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeinde Erlbach hat am 11. Juli 2013 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Ortsteil Erlbach - Ost" beschlossen.


Erlbach, den **05. NOV. 2013**


.....
Franz Watzinger, 1. Bürgermeister



2. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde mit der Begründung gemäß § 3 (2) und § 9 (8) BauGB vom 25. Juli 2013 bis 30. August 2013 in der Gemeindekanzlei Erlbach öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 16. Juli 2013 ortsüblich durch Anschlag an der Gemeindetafel bekannt gemacht.

Erlbach, den **05. NOV. 2013**


.....
Franz Watzinger, 1. Bürgermeister



3. Die Gemeinde Erlbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 22. Oktober 2013 die 2. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

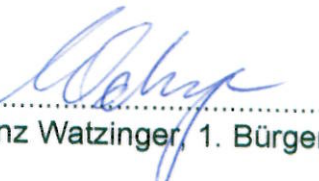
Erlbach, den **05. NOV. 2013**


.....
Franz Watzinger, 1. Bürgermeister



4. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wurde am 05. November 2013 ortsüblich bekanntgemacht. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung wird seit diesem Tag zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolge der §§ 44 Abs. 3 und 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Erlbach, den **05. NOV. 2013**


.....
Franz Watzinger, 1. Bürgermeister

