

GEMEINDE ERLBACH

BEBAUUNGSPLAN NR. 1 - ORTSTEIL ERLBACH -

- ERWEITERTE NEUFASSUNG - BESTANDTEIL DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND DIE ZUSATZPLÄNE 1 - 2

Die Gemeinde Erlbach (Verwaltungsgemeinschaft Reischach) erläßt aufgrund § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG), Art. 105 und 107 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) diesen Bebauungsplan als

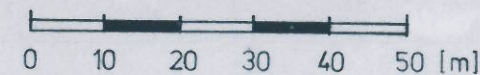
Satzung

Durch diesen Bebauungsplan wird der am 08.01.1973 unter Nr. II/2-Nr. 31 vom Landratsamt Altötting genehmigte 'Bebauungsplan Nr. 1, Ortsteil Erlbach-Ost für die Flurstücke 2019, 2020, 2026' - Planverfasser Arch. Hermann Hanfstingl - ersetzt.

Für den Planinhalt ist maßgebend die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) - i.d.F. der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl I S. 1763).

Die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften nach dem Bundesbaugesetz beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes - mit Ausnahme der Vorschriften über die Genehmigung - ist unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich unter Bezeichnung der Verletzung innerhalb eines Jahres seit Inkrafttreten der Satzung gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist (gemäß § 155 a BBauG).

M. 1:1000



1) Die Gemeinde hat am 08.09.1981 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Erlbach, den **10. Sep. 1981**



[Signature]
(Bürgermeister)

4) Die Gemeinde Erlbach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom **31. Mai 1983** den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Erlbach, den **06. Juni 1983**



[Signature]
(Bürgermeister)

2) Für die Erarbeitung des Planentwurfes:

Altötting, den 30.03.1982

überarbeitet am 02.04./01.06.1982

geändert am 05.10.1982/04.05.1983

Diplom-Ingenieur (FH) P. Siegel

5) Die Gemeinde hat die Genehmigung des Bebauungsplanes am **08. Juni 1983** ortsüblich an der Gemeindefesttafel bekanntgemacht und darauf hingewiesen, daß der Bebauungsplan mit Begründung zu

1) Die Gemeinde hat am 08.09.1981 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Erlbach, den **10. Sep. 1981**



[Signature]
(Bürgermeister)

2) Für die Erarbeitung des Planentwurfes:

Altötting, den 30.03.1982

überarbeitet am 02.04./01.06.1982

geändert am 05.10.1982/04.05.1983

Diplom-Ingenieur (FH) P. Siegel

(Der beauftragte Architekt)

Sachgebiet
Koordinierungs- und Beratungsstelle beim LANDRATSAMT ALTÖTTING

3) Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG vom

15. März 1983 bis 08. April 1983

einschließlich im Rathaus Erlbach öffentlich ausgelegt.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am **11. März 1983** ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Beteiligten, das WWA Traunstein und das Landratsamt Altötting wurden schriftlich verständigt.

Erlbach, den **06. Juni 1983**



[Signature]
(Bürgermeister)

4) Die Gemeinde Erlbach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom **31. Mai 1983** den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Erlbach, den **06. Juni 1983**



[Signature]
(Bürgermeister)

5) Die Gemeinde hat die Genehmigung des Bebauungsplanes am **08. Juni 1983** ortsüblich an der Gemeindefel bekanntgemacht und darauf hingewiesen, daß der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

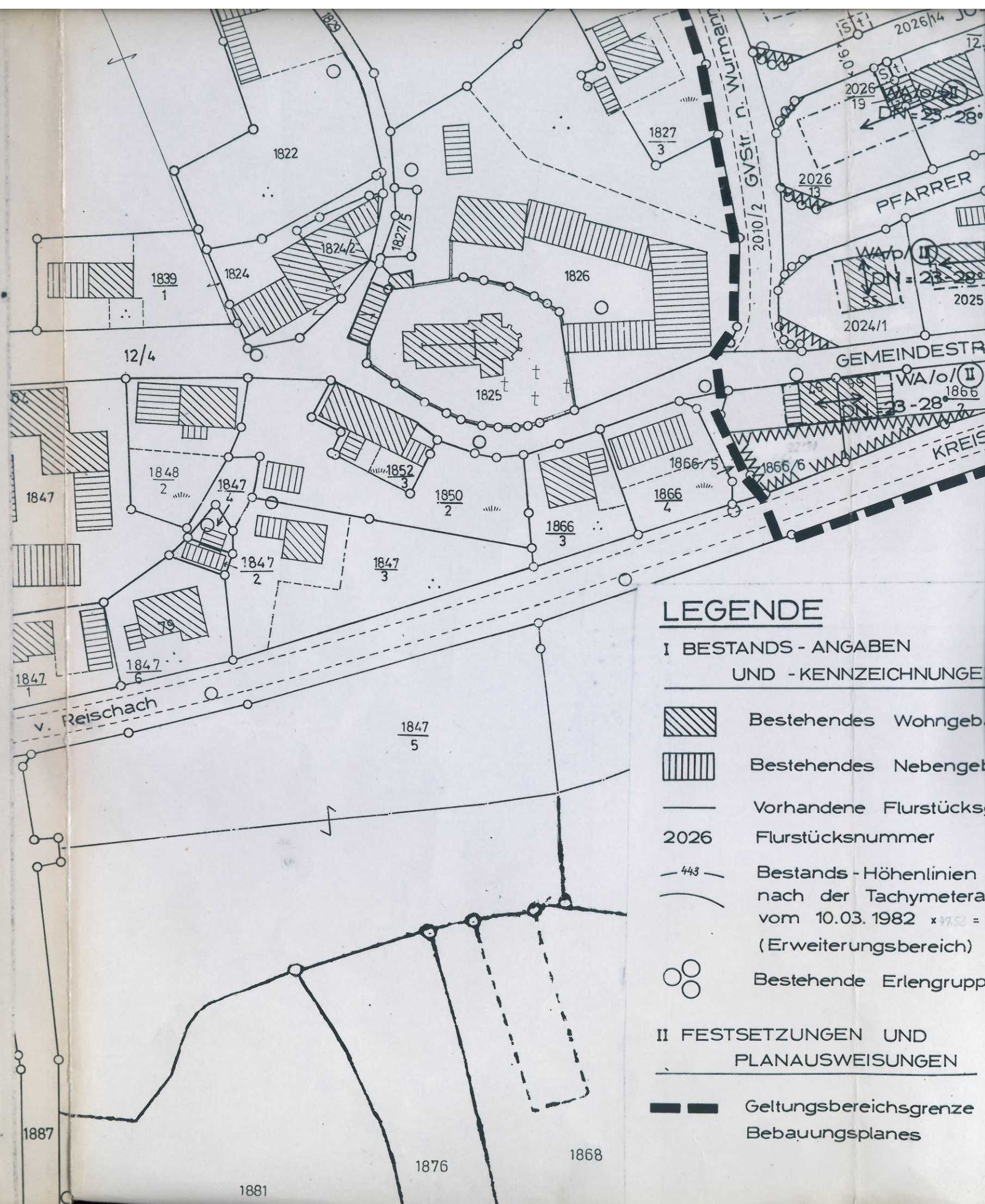
Auf die Vorschriften des § 44 c Abs. 1 und 2 BBauG und § 155 a BBauG wurde hingewiesen.

Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Erlbach, den **08. Juni 1983**



[Signature]
(Bürgermeister)



LEGENDE

I BESTANDS - ANGABEN UND -KENNZEICHNUNGEN

- Bestehendes Wohngebäude
- Bestehendes Nebengebäude
- Vorhandene Flurstücksgrenze
- 2026** Flurstücksnummer
- Bestands-Höhenlinien nach der Tachymeteraufnahme vom 10.03.1982 $\times 1,52 =$ (Erweiterungsbereich)
- Bestehende Erlengruppe

II FESTSETZUNGEN UND PLANAUSWEISUNGEN

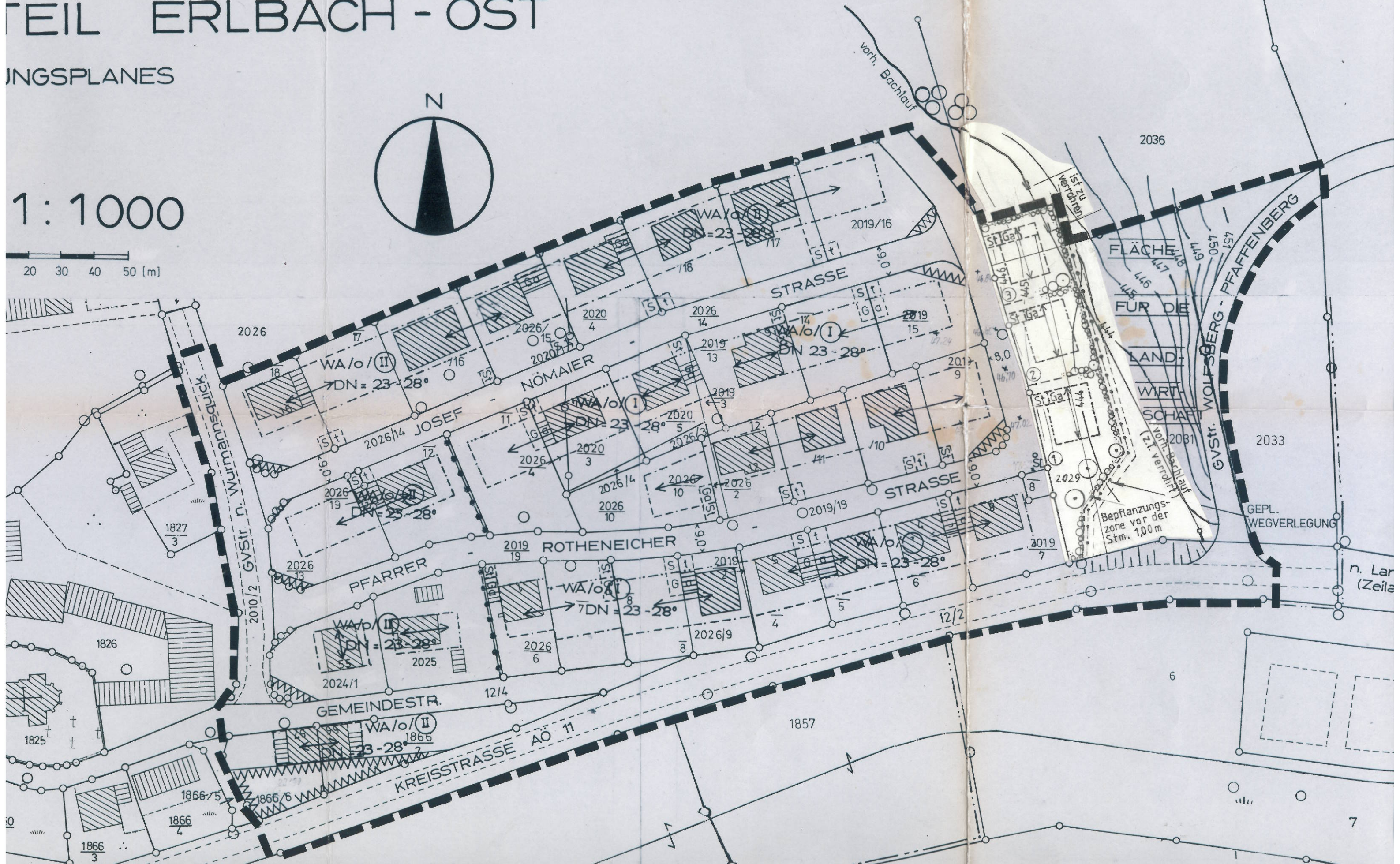
- Geltungsbereichsgrenze Bebauungsplanes

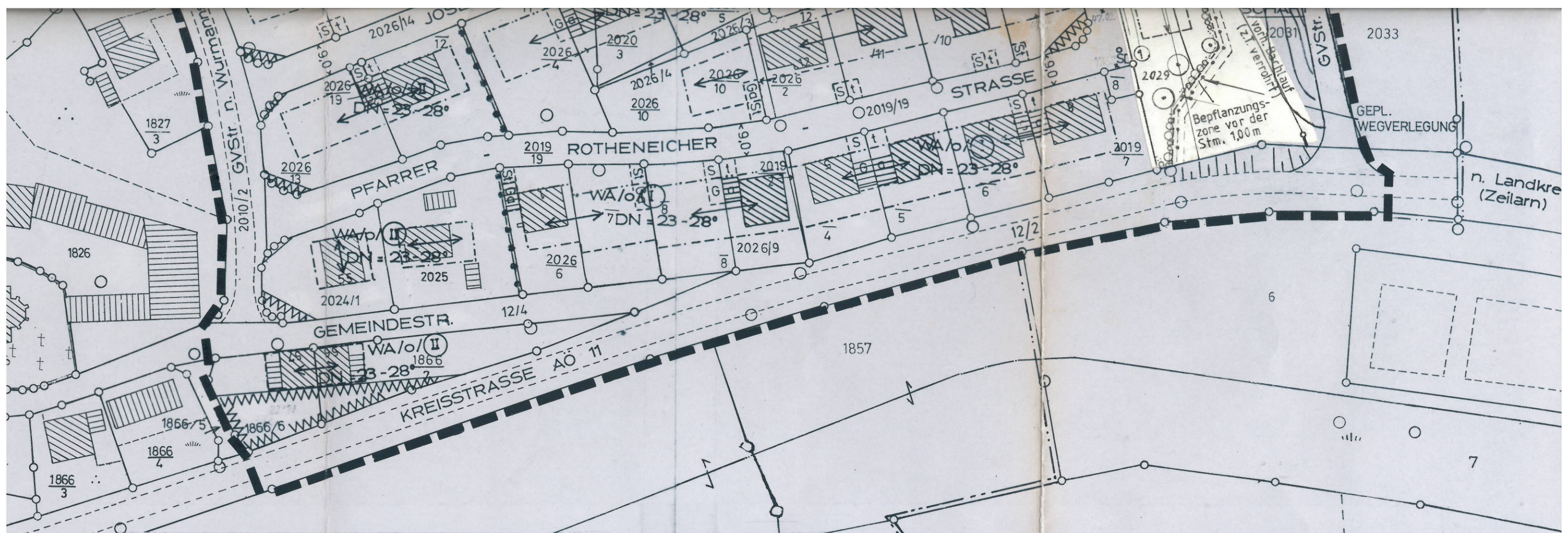
TEIL ERLBACH - OST

INGSPANES

1:1000




20 30 40 50 [m]








LEGENDE

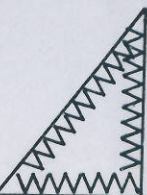
I BESTANDS - ANGABEN UND - KENNZEICHNUNGEN



-  Bestehendes Wohngebäude
-  Bestehendes Nebengebäude
- Vorhandene Flurstücksgrenze
- 2026 Flurstücksnummer
- 443 Bestands - Höhenlinien nach der Tachymeteraufnahme vom 10.03.1982 $\times 1,52 =$ Höhenkote (Erweiterungsbereich)
-  Bestehende Erlengruppe




II FESTSETZUNGEN UND PLANAUSWEISUNGEN




-  Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes

-  Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Bau-gebiets bzw. unterschiedlicher Nutzung
-  Öffentliche Verkehrsfläche (mit Maßangaben für die Gesamtbreite)

-  Sichtfelder an Straßeneinmündungen (Nutzungsbeschränkungen) - vgl. Textteil -
15 (23) m

-  Baulinie
-  Baugrenze
- WA Allgemeines Wohngebiet
- II Zahl der Vollgeschosse, zwingend - zweigeschossig -

-  Offene Bauweise
-  Firstrichtung (zwingend)
-  Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

- DN = 23-28° Zulässige Dachneigung
-  Stellplätze
-  Garagen
-  Vorgesehene Bepflanzung (vgl. Textteil)
- ① Vorläufige Parzellen - Numerierung östlich der Pfarrer - Rotheneicher - Straße

Hinweis: Die GVStr. Wolfsberg - Pfaffenberg wurde aus der Ausbauplanung der Tiefbauverwaltung vom 23.03.76 übernommen.

Anm.: Der Ausarbeitung des Bebauungsplanes liegt im wesentlichen die Planzeichenverordnung 1981 vom 30.07.1981 zugrunde.



In Ergänzung zur Planzeichnung mit Legende wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG)

1.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO)

Die bauliche Nutzung im ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiet (WA) ist nur im Rahmen des § 17 Abs. 1 BauNVO zulässig.

1.2 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

Die im Plan eingetragene Firstrichtung ist zwingend einzuhalten. Die Firstrichtung muß dabei in die Längsseite des Gebäudes fallen.

1.3 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BBauG)

Die Höhenlage der baulichen Anlagen im Bereich östlich der Pfarrer-Rotheneicher-Straße richtet sich nach den Zusatzplänen 1 - 3, die Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind.

Hinweis: Die Höhenverhältnisse sind durch Höhenkoten in den Eingabeplänen zu kennzeichnen, speziell das Niveau der Eingangsebene und der Garage.

Die Abnahme des Schnurgerüsts einschließlich der anzutragenden Gebäudehöhen muß vor Beginn der Baumaßnahme durch das Kreisbauamt erfolgen.

1.4 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen sind auf den im Plan festgesetzten Flächen zu errichten. Die Höhenlage der Garagen östlich der Pfarrer-Rotheneicher-Straße richtet sich nach den Zusatzplänen 1 - 3.

Sind keine Flächen für Garagen festgesetzt, so sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder nach Art. 7 BayBO zulässig unter Einhaltung eines Stellplatzes von mindestens 5,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche.

Einfriedungen siehe Ziffer 2.4!

1.5 Sichtfelder (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG)

Die im Plan eingetragenen Sichtfelder sind von baulichen Anlagen freizuhalten.

Bepflanzung und Einfriedung darf nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über der zugehörigen Höhe der Straßenoberkante erfolgen.

1.6 Vorgesehene Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)

1.6.1 An der östlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes ist eine Bepflanzung vorgesehen.

Folgende Gehölze sind hierfür zu verwenden:

Feldahorn	(Acer campestre)
Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Haselnuß	(Corylus avellana)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Heckenkirsche	(Lonicera xylost)
Schneeball	(Viburnum lantana)
Wildrose	(Rosa rugosa).



Sind keine Flächen für Garagen festgesetzt, so sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder nach Art. 7 BayBO zulässig unter Einhaltung eines Stellplatzes von mindestens 5,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche.

Einfriedungen siehe Ziffer 2.4!

1.5 Sichtfelder (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG)

Die im Plan eingetragenen Sichtfelder sind von baulichen Anlagen freizuhalten.

Bepflanzung und Einfriedung darf nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über der zugehörigen Höhe der Straßenoberkante erfolgen.

1.6 Vorgesehene Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)

1.61 An der östlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes ist eine Bepflanzung vorgesehen.

Folgende Gehölze sind hierfür zu verwenden:

- | | |
|----------------|----------------------|
| Feldahorn | (Acer campestre) |
| Hartriegel | (Cornus sanguinea) |
| Kornelkirsche | (Cornus mas) |
| Haselnuß | (Corylus avellana) |
| Pfaffenhütchen | (Euonymus europaeus) |
| Liguster | (Ligustrum vulgare) |
| Heckenkirsche | (Lonicera xylost) |
| Schneeball | (Viburnum lantana) |
| Wildrose | (Rosa rugosa). |

Negativliste: alle Nadelgehölze, insbesondere Thujen

1.62 An dem Bachlauf bei Flst. 2081 sollen Erlen (Alnus) und Weiden (Salix) gepflanzt werden.

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Art. 107 BayBO)

2.1 Dachneigung und Kniestockfestlegung

Zulässig ist eine Dachneigung entsprechend dem Planeinschrieb. Ein Kniestock ist bis maximal 0,4 m zulässig.

2.2 Dachform

Zulässig ist bei eingeschossigen Gebäuden Sattel- oder Walmdach, bei zweigeschossigen Satteldach.

2.3 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung ist naturrotes Material zu verwenden (Pfalz-Ziegel oder Pfalz-Pfannen).

2.4 Einfriedungen

Zulässig sind Einfriedungen bis maximal 1,2 m entlang von öffentlichen Verkehrsflächen (gemessen vom Fahrbahn- bzw. Gehsteigrand).

Entlang der Kreisstraße ist bei Errichtung von Einfriedungen ein Abstand von mindestens 2,0 m vom Fahrbahnrand einzuhalten. Zugänge und Zufahrten von der Kreisstraße zu den Einzelgrundstücken sind nicht zulässig.

Vor angrenzenden Stellplätzen ist eine Einfriedung zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig.

2.5 Garagengestaltung

Zusammengebaute Garagen an der Grundstücksgrenze sollen hinsichtlich der Fassaden und Dachformen einheitlich gestaltet werden.

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Bau- gebiets bzw. unterschiedlicher Nutzung

Öffentliche Verkehrsfläche (mit Maßangaben für die Gesamtbreite)

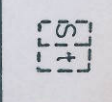
Sichtfelder an Straßeneinmündungen (Nutzungsbeschränkungen) - vgl. Textteil -

Baulinie
Baugrenze
Allgemeines Wohngebiet
Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- zweigeschossig -

Offene Bauweise
Firstrichtung (zwingend)

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

DN = 23-28°



Zulässige Dachneigung

Stellplätze } Umgrenzung von
Garagen } Flächen für
Nebenanlagen

Vorgesehene Bepflanzung (vgl. Textteil)

Vorläufige Parzellen - Numerierung östlich der Pfarrer - Rotheneicher - Straße

Hinweis: Die GVStr. Wolfsberg - Pfaffenberg wurde aus der Ausbauplanung der Tiefbauverwaltung vom 23.03.76 übernommen.

Anm.: Der Ausarbeitung des Bebauungsplanes liegt im wesentlichen die Planzeichenverordnung 1981 vom 30.07.1981 zugrunde.