

BEBAUUNGSPLAN NR. 2

ERLBACH – ELLBRUNN

GEMEINDE ERLBACH
 LANDKREIS ALTÖTTING
 REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN

BEBAUUNGSPLAN NR. 2

PLANUNG:		BEILAGE : BEGRÜNDUNG	
MASSTAB	entw.	entw.	
1:1000			

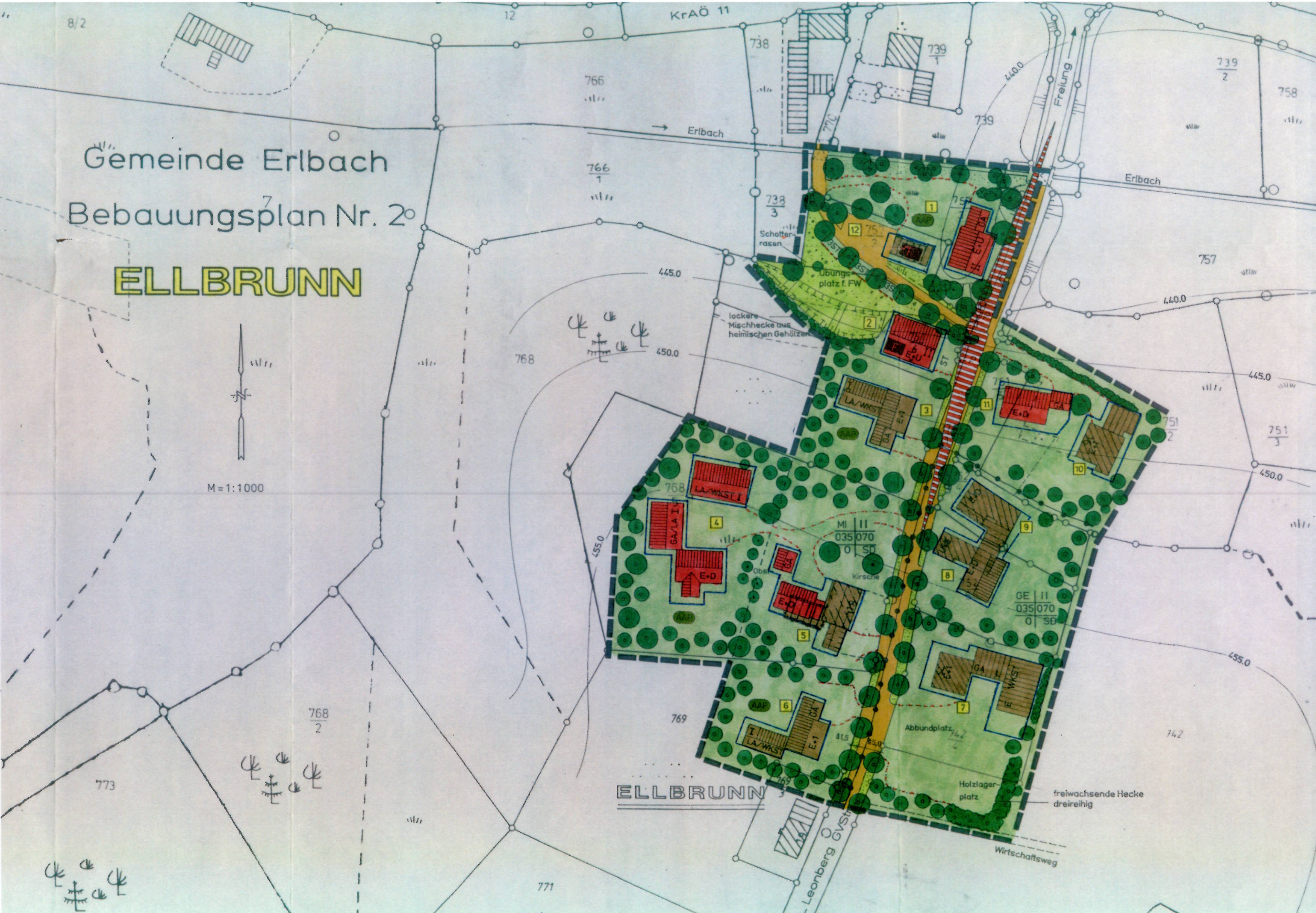
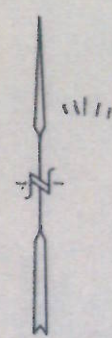
VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT
 8261 REISCHACH
 EGGENFELDENER-STR. 9

REISCHACH, DEN 02.03.1993
 PETER CHRISTA BAUAMT *Peter Christa*

Gemeinde Erlbach
Bebauungsplan Nr. 2^o

ELLBRUNN

M=1:1000



ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Bauland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Erlbach-Ellbrunn, Gemeinde Erlbach als **GEWERBE- und MISCHGEBIET** gem. § 8 BauNVO festgesetzt (siehe Nutzungsschablone). Die Gewerbe-, Lager- und Werkstatträume sind eingeschossig vorgesehen. Je Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig (siehe Punkt 3.4.0 Stellplätze)

1.2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

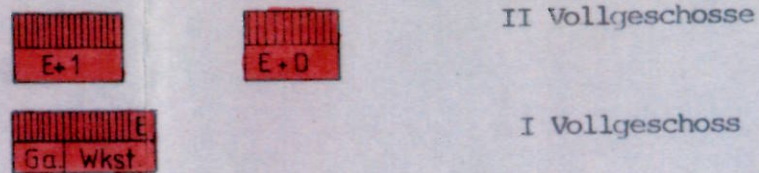
(§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BBauG und § 16 und 17 BauNVO). Sofern sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben, gelten die in den Nutzungsschablonen angegebenen Höchstwerte.

1.2.1 SCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse Z
Grundflächenzahl GRZ	Geschoßflächenzahl GFZ
Bauweise	Dachform

1.2.2 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE Z

Darstellung im Plan mit Festsetzung der Firstrichtung als:



1.3.0 FESTSETZUNG NACH § 9 BBauG

1.3.1 FIRSTRICHTUNG Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich (§ 9 (1) 2 BBauG)

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

2.3.0 BAUWEISE BAUGRENZEN (§ 22 UND 23 BauNVO)

- 2.3.1 0 offene Bauweise
- 2.3.2 — Baugrenze

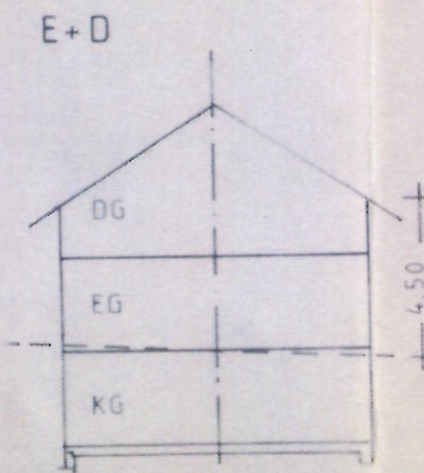
2.4.0 VERKEHRSFLÄCHEN, ÖFFENTLICHE FLÄCHEN

- 2.4.1 Straßenverkehrsfläche
- 2.4.2 Straßenbegrenzungslinie
- 2.4.3 Feuerwehrhaus

Fassadengliederung und Material: Die Gebäude sind in verputztem Mauerwerk in Holzbauweise oder mit überlugar Holzschalung auszuführen. Für die verputzten Wandflächen sind nur ruhige Strukturen und gebrochene Farbtöne zulässig, die Holzteile können naturbelassen bleiben bzw. mit heller bis mittelbrauner Lasur nachbehandelt werden. Unzulässig sind alle Arten von Verkleidungen außer Holz.

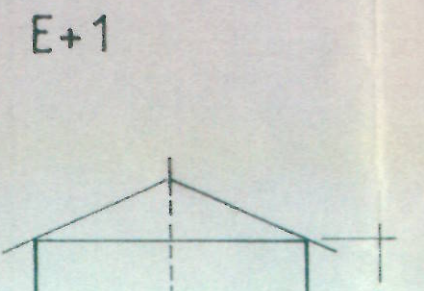
- Dachdeckung: Ziegeldachdeckung, naturrot
- Dacheinschnitte: sind unzulässig
- Kamine: müssen in Firstnähe aus dem Dach stoßen; überbreite Kamine an der Außenwand und wellenförmige Kaminabdeckungen sind unzulässig.
- Bewegliche Abfalltonnen und Müllbehälter: Bauliche Anlagen zur Aufnahme beweglicher Abfallbehälter sind auf vor Einsicht geschützten Flächen des Grundstückes oder als Wandeinbaubehälter auszuführen. Der Nachweis ist im Zuge der Baueingabe zu erbringen.
- Balkone: Balkone sind in Holzkonstruktion bis Auskragungsweiten von 1,40 m zulässig. Eckeneinschnitte sind nicht möglich.
- Sonnenkollektoren: Die Kollektoren sind der Dachfläche anzupassen und zu integrieren.
- Antennen: Auffällig über dem Dach angebrachte Antennen sollen vermieden werden; Gemeinschaftsantennen für die Baugebiete sind wünschenswert.

3.2.0 GEBÄUDEFORM, BAUHOHEN






- Gebäude mit Erdgeschoß u. Dachgeschoß (DG als Vollgeschossmöglich.)
- Dachform: Satteldach (SD)
- Dachneigung: 28° - 36°
- Kniestock: max. 1,40 m
- Traufüberstand: max. 1,10 m
- Traufenwandhöhe: max. 4,50 m
- Ortgang: max. 1,10 m
- Sockelabsatz: max. 0,20 m


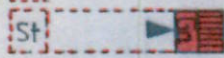



Schema mit Darstellung der Maßgrößen







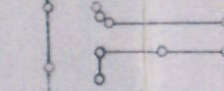


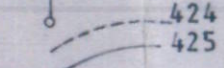
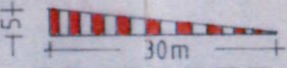
- Gebäude mit Erdgeschoß und Obergeschoß
- Dachform: Satteldach (SD)
- Dachneigung: 28° - 32°
- Kniestock: über 1.OG nicht zulässig
- Traufüberstand: max. 1,10 m
- Traufenwandhöhe: max. 5,50 m

- 2.4.1  Straßenverkehrsfläche
- 2.4.2  Straßenbegrenzungslinie
- 2.4.3  Feuerwehrhaus

2.5.0 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 2.5.1  Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht abgezäunt werden dürfen.
- 2.5.2  Garagen mit Firstrichtung, Zufahrt Pfeilrichtung
- 2.5.3  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 2.5.4  Grundstücksgrenzen, im Rahmen einer geordneten Entwicklung neu zu vermessen
- 2.5.5/6  Hausnummern / Waldgrenze

2.6.0 KARTENZEICHEN DER BAYERISCHEN FLURKARTEN

- 2.6.1  Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- 2.6.2  bestehendes Wohngebäude
- 2.6.3  bestehendes Nebengebäude
- 2.6.4  Böschung mit Ober- und Unterkante
- 2.6.5  abgemarkter Weg
- 2.6.6  Flurstücksnummern
- 2.6.7  Freileitungsmast
- 2.6.8  Höhenschichtlinien
- 2.6.9  Sichtdreieck

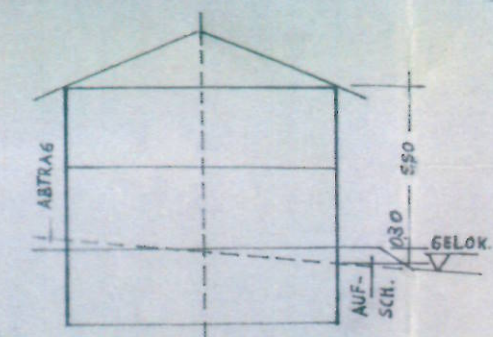
FESTSETZUNGEN ZUR BAULICHEN GESTALTUNG (ART. 91 BayBO)

3.1.0 GEBÄUDEFESTSETZUNGEN

Gestaltung und Proportion: Die Gebäude sind so zu gestalten, daß sie in Einklang mit § 12 BayBO nicht verunstaltend wirken. Unter Berücksichtigung der ortsüblichen Bauweise und wegen der Anpassung an das vorhandene Straßen-, Orts- und Landschaftsbild wird darüberhinaus folgendes festgesetzt:

Das Abschleppen des Hauptdaches (z.B. über angebaute Garagen und Nebengebäude) ist unzulässig. einer Gebäudelängsseite bis zu 3,50 m Breite zulässig.

Empfehlung: Verhältnis von Hauslänge zu Hausbreite mindestens 1,5 : 1,0.



- Kniestock: über 1.OG nicht zulässig
- Traufüberstand: max. 1,10 m
- Traufenwandhöhe: max. 5,50 m
- Ortgang: max. 1,10 m
- Sockelabsatz: max. 0,20 m ab natürlicher Gel.OK (tals.)

3.2.1 Geländeschnitte: Bei Vorlage der Planunterlagen des Bauantrages, sind Geländeschnitte mit einzureichen.

3.3.0 GARAGEN, LAGER-U. NEBENRÄUME


Hohe Sockelausbildung in Verbindung mit Aufschüttungen sind zu vermeiden, Abfahrtsrampen zu Garagen in Kellergeschossen sind nicht zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.


Traufen-Wandhöhe: Einfahrtsseitig nicht über 2,75 m. Dächer von Garagen und Nebengebäuden sind als Satteldach auszubilden. Die Garagen sind in Bauhöhe, Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen. Verschneidungen der Dachflächen mit dem Hauptdach sind konstruktiv und gestalterisch einwandfrei zu lösen.

FESTSETZUNGEN FÜR GRÜN-UND FREIFLÄCHEN

4.1.0 EINFRIEDIGUNGEN

 Zaunverlauf unmittelbar an der vorderen Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche. Sichtbare Zaunfundamente und Begrenzungsmauern sind bis 0,20 m zulässig. Die Höhe aller Zaunarten einschl. Fundament ist auf max. 1,00 m beschränkt. Höhere Einfriedungen sind nur in Form von lebenden Hecken zulässig. Pfeiler für Türen und Tore sind in Holz, verputztem oder weiß gestrichenem Mauerwerk, oder glattem Sichtbeton auszuführen. Einfriedungen sind als Holzstaketen- oder waagrechtter Bretterzaun auszuführen. Obefflächenbehandlung mit braunem Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz.

Einfriedungen im Bereich von Sichtdreiecken zulässige Höhe max 0,80 m.

 Zaunverlauf an seitlichen Grundstücksgrenzen entweder als Holzzaun ohne Sockel oder als Drahtzaun max. 1,00 m hoch, jedoch beidseitig hinterpflanzt.

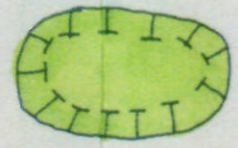
4.1.1 Vorhandene Grünbestände



zu erhaltenden Baumbestände



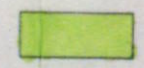
Bestehende Hecken



Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. Art. 9 (1) Nr. 20 BauGB

Vorhandene Garteneingrünungen haben, unabhängig von der bestehenden Artenzusammensetzung, Bestandsschutz. Bei Änderungen/Neuanlagen auf den im Plan dargestellten Flächen sind nur die Arten im Sinne von Abschnitt 4.1.6 zulässig.

4.1.2 Festsetzungen zu geplanten Grünflächen



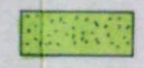
öffentliche Grünflächen



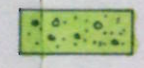
Baumpflanzungen



Strauchpflanzungen



Rasen-/Wiesenflächen



Schotterrassen



Aussenanlageplan

Auf den öffentlichen und privaten Grünflächen sind Baum- und Strauchpflanzungen mit Arten gem. Pflanzenlisten 1 bis 3 festgesetzt. Die Bodenbedeckung öffentlicher Grünstreifen entlang der Straße erfolgt, wenn im Plan nicht anders angegeben durch Wiese. Reine Boden-deckerpflanzungen sind nicht zulässig. Für zusätzliche Pflanzungen werden heimische Arten gem. Listen 1 bis 4, sowie eingebürgerte Arten gem. Liste 5 empfohlen.

4.1.3 Die vorgeschriebenen privaten Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode herzustellen und fachgerecht zu pflegen. Eine Abnahme der Pflanzungen durch die Gemeinde oder das Landratsamt bleibt vorbehalten.

Weitere Arten sind zulässig außerhalb der für Pflanzungen festgesetzten Flächen oder bei Einverständnis der Fachbehörde.

Verzeichnis 4: Gehölze zur Bachbepflanzung

- Alnus glutinosa (Roterle)
- Fraxinus excel. (Esche)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Quercus robur (Stieleiche)
- sowie z.B. Hasel, Hartriegel, eingr. Weißdorn, Faulbaum, Schlehdorn Wildrosen und Weiden
- Alnus incana (Weißerle)
- Populus nigra (Schwarzpappel)
- Prunus padus (Traubenkirsche)
- Salix alba (Silberweide)

Verzeichnis 5: Eingebürgerte Arten (Auswahl)

- Deutzie
- Forsythie
- Kolkwitzie
- Ranunkelstrauch
- Spiraea
- Weigelie
- Flieder in Sorten
- Hortensie
- Pfeifenstrauch
- Sommerflieder
- Strauchrosen in Sorten

4.1.6.2 Pflanzverbote (Negativliste)

a) Folgende Arten (nur Auswahl) sind im Privatbereich nur eingeschränkt, auf Spielplätzen nicht verwendbar, da sie lt. einer Liste giftiger Pflanzenarten des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit (Bekanntmachung MABl Nr. 21/1976) * giftig bzw. ** stark giftig oder *** sehr stark giftig (akut lebensgefährlich) sind.

- *** Daphne mezereum (Seidelbast)
- ** Euonymus eur. (Pfaffenhütchen)
- ** Laburnum spec. (Goldregen)**
- * Ligustrum vulgare (Liguster)
- * Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
- * Viburnum opulus (Gem. Schneeball)
- * Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)

b) Folgende Arten dürfen weder bei den festgesetzten noch bei sonstigen Pflanzungen verwendet werden

- *** Thuja (Lebensbaum; in allen Arten und Formen)
- *** Juniperus virginiana (v. Zeder)
- *** Juniperus sabina (Sadebaum)
- ** Taxus baccata (Eibe)
- Chamaecyparis (Scheinzypresse; in allen Arten und Formen)

Planfertiger (Grünordnung):

Dipl.Ing. Dieter Löschner Hans-Carossa-Str. 10 a
 Landschaftsarchitekt 8262 Altötting
 Telefon 08671/1657 Telefax 08671/84 187

gefertigt: Altötting, den 27.01.1993

Änderungen:

4.1.4 Außenanlagenpläne/Eingrünungspläne

Bei gewerblichen Bauten ist mit dem Bauantrag ein Außenanlagenplan vorzulegen.

Bei Wohnhäusern kann die Begrünung gem. Bebauungsplan im Eingabeplan mit dargestellt werden. Ein gesonderter Außenanlagen- oder Eingrünungsplan ist nur erforderlich, wenn von den Festsetzungen abgewichen werden soll. Außenanlagenpläne sind von fachlich qualifizierten Planfertigern auszuarbeiten.

4.1.5 Sonstige Festsetzungen für Grünflächen

In Sichtdreiecken sind Bäume zugelassen, wenn das Lichtraumprofil beachtet wird (Kronenansatz $\geq 2,5$ m oder entsprechender Abstand vom Straßenrand) und nicht durch zu große Pflanzdichte Sichtbehinderungen erfolgen.

4.1.6 Pflanzenverzeichnisse

4.1.6.1 Zugelassene Gehölzarten

Die Eignung der folgenden Arten im Einzelfall hängt von den jeweiligen Standort- und Umgebungsbedingungen ab!

Wegen der besonderen Gefährdung von Kindern wird von der Verwendung von giftigen oder sehr giftigen Pflanzen innerhalb von Nutz- und Ziergärten abgeraten. (vgl. Hinweise zur Giftklasse unter 3.2.7.2; Kennzeichnung mit *)

Bei den im privaten und öffentlichen Bereich festgesetzten Bäumen sind zulässig:

Verzeichnis 1: Bäume die für Straßen besonders geeignet sind

Acer platanoides (Spitzahorn) Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Betula pendula (Sandbirke) Quercus robur (Stieleiche)
Sorbus intermed. (Mehlbeere) Tilia cordata (Winterlinde)
Tilia platiphyllos (Sommerlinde)

Pflanzgröße: StU mind. 18-20

Verzeichnis 2: Weitere zugelassene Bäume

Heimische Obstgehölze sowie Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche) Fagus sylvatica (Rotbuche)
Fraxinus excelsior (Esche) Populus tremula (Zitterpappel)
Prunus avium (Vogelkirsche) Salix caprea (Kätzchenweide)
Sorbus aucuparia (Eberesche) sowie Walnuß und Kastanie

Pflanzgrößen: StU mind. 14-16

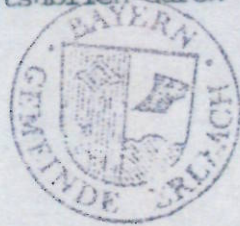
Verzeichnis 3: heimische Sträucher

Cornus sanguinea (Hartriegel) Corylus avellana (Hasel)
Crataegus monogyna (Weißdorn) Crataegus oxyacantha (Weißdorn)
Ligustrum vulgare (Liguster)* Lonicera xylost. (Heckenk.)*
Prunus padus (Traubenkirsche) Prunus spinosa (Schlebe)
Rhamnus cathartica (Kreuzd.) Rhamnus frangula (Faulbaum)
Rosa arvensis (Feldrose) Rosa canina (Hundsrose)
Rosa rubiginosa (Zaunrose) Sambucus nigra (Holunder)
Viburnum lantana (Schneeball) Syringa vulgaris (Flieder)

Pflanzgröße: mind. Str. 2xv 60-100

VERFAHRENSVERMERKE

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2 a (6) und § 9 (8) BBauG vom 29.10.92 bis 4.12.92 in der Gde.kanzlei Erlbach und VG-Geschäftsstelle öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 21.10.92 ortsüblich durch Anschlag an der Amtstafel bekanntgemacht.



Erlbach, den 8.3.1993

.....
Bürgermeister

Die Gemeinde Erlbach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 3.3.93 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG und Art. 91 Abs. 4 BayBO als Satzung beschlossen.



Erlbach, den 8.3.1993

.....
Bürgermeister

Das Landratsamt Altötting hat den Bebauungsplan mit Bescheid Nr. 71 gem. § 11 BauG vom 21.04.1993 genehmigt.

Altötting, den 21.04.1993

.....
Landrat u. HGS Döhrner

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung am 29.04.93 in der Gde.kanzlei Erlbach gemäß § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt.

Die Genehmigung und die Auslegung sind am 29.04.93 ortsüblich durch Anschlag an der Amtstafel bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Auf die Vorschriften des § 44c Abs. 1 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 2 des Bundesbaugesetzes über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

"Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Bundesbaugesetzes beim Zustandekommen des Bebauungsplanes, mit Ausnahme der Vorschriften über die Genehmigung oder die Bekanntmachung, ist unbeachtlich, wenn die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften nicht unter Bezeichnung der Verletzung innerhalb eines Jahres schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Die Frist beginnt mit dem Tag dieser Bekanntmachung."



Erlbach, den 29.04.93

.....
Bürgermeister