

3. Änderung und Erweiterung
des Bebauungsplanes - Nr. 2

" Eilbrunn "

Gemeinde und Gemarkung 84567 Erlbach



Änderung
der Ökoausgleichsfläche
lt. Schreiben Landratsamt: 10.04.2012
Datum: 26.04.2012

Franz Watzinger
.....
1. Bgm. Franz Watzinger



Genehmigungsfassung



M = 1 : 1000

gefertigt: Perach, den 08. Dezember 2011

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

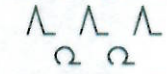


Ausgleichsfläche auf Fl.-Nr. 740
 Eingriffszuordnung: BP Ellbrunn, Parzelle 16

Ausgleichsfläche: 250 qm

Zielsetzung: Die Grabenverrohrung an der Nordgrenze des Grundstückes wird bis auf eine Überfahrt von 3,0 m ausgebaut, damit der natürliche Verlauf wieder hergestellt wird. Entlang des wasserführenden Graben wird ein 2,5 Meterstreifen der Natur überlassen, damit sich ein Hochstaudensaum entwickeln kann. Hierzu sind keine Pflanzungen erforderlich, die Mahd darf nur einmal jährlich erfolgen.
 intensiv genutzte Wiese.

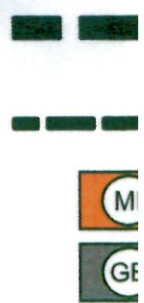
Zustand:



zu 13
 Zur Ortsrandeingrünung müssen an der West- bzw. Nordseite des Grundstückes mit der FINr. 740 mindestens 2 Bäume, z. B. Schwarzerle oder Traubenkirsche gepflanzt werden. Der Standort der Bäume kann verschoben werden.

3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr.: 2 "Ellbrunn"

A. Pla



GRZ

GFZ



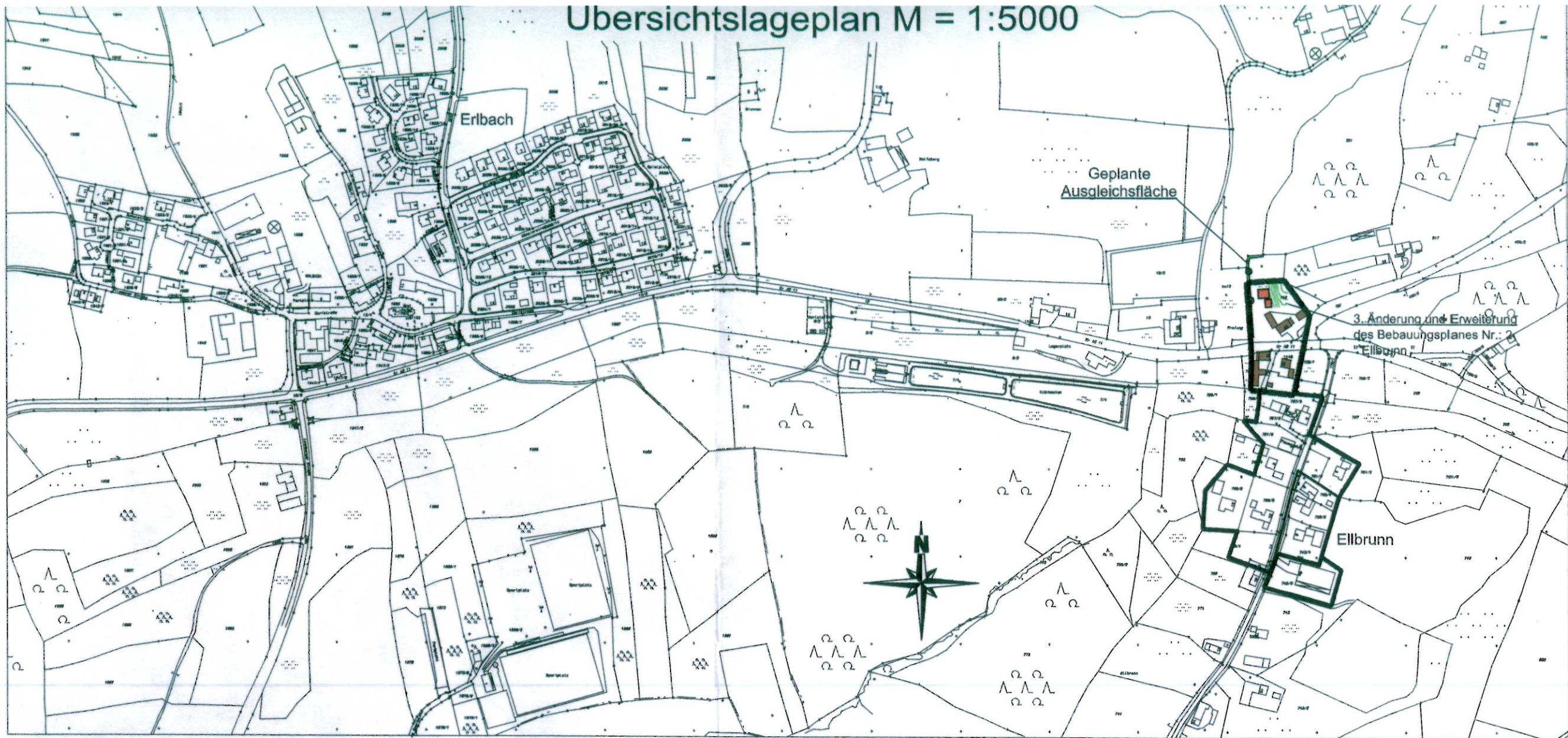
Ellbrunn

Bebauungsplan Nr.: 2
 Erlbach - Ellbrunn und
 1. Änderung und Erweiterung des
 Bebauungsplanes Nr.: 2
 " Ellbrunn "

2. Änderung und Erweiterung des
 Bebauungsplanes Nr.: 2
 " Ellbrunn "





- GRZ
- GFZ
- 2 W
- SE
- WH 5
- WH 6
- O
-
-
- Ga
- St
-
-
- 16
- 74
-
- 8,0

Übersichtslageplan M = 1:5000



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



1. Art der baulichen Nutzung


-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Bestand
-  Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
-  Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

- GRZ 0,35 Grundflächenzahl (GRZ 0,35) als Höchstmaß
Berechnung der Grundfläche und Grundflächenzahl erfolgt nach § 19 BauNVO 1990
- GFZ 0,7 Geschossflächenzahl (GFZ 0,7) als Höchstmaß
Berechnung der Geschossfläche und Geschossflächenzahl erfolgt nach § 20 BauNVO 1990
maximale Anzahl der Wohneinheiten (WE)

Nutzungsschablone für die Erweiterung des Bebauungsplanes " Ellbrunn "

| für die Bauparzellen Nr.: 14 + 15 | | für die Bauparzelle Nr.: 16 | |
|---|--------------|---|--------------|
|  | WH max. 5,50 |  | WH max. 6,50 |
| O | max. 2 WE | O | max. 2 WE |
| GRZ 0,35 | GFZ 0,7 | GRZ 0,35 | GFZ 0,7 |
| SD | DN 28° - 32° | SD | DN 28° - 32° |

-  = Art der baulichen Nutzung, Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- WH max. 5,50 = maximal zulässige Wandhöhe in Meter, 5,50 m
- WH max. 6,50 = maximal zulässige Wandhöhe in Meter, 6,50 m
- O = Bauweise, offene Bauweise
- max. 2 WE = max. Zahl der Wohneinheiten (WE), 2 WE/Gebäude
- GRZ 0,35 = max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), 0,35
- GFZ 0,7 = max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), 0,7
- SD = die Dachform ist ein Satteldach
- DN 28° - 32° = zulässige Dachneigung in Grad von 28° bis 32°

Textliche Festsetzungen:

Die Firstrichtung ist frei wählbar, wobei der First jeweils parallel zur Längsseite des Gebäudes anzuordnen ist.

"Festsetzungen, Hinweise, Erläuterungen:

flächenzahl erfolgt nach § 20 BauNVO 1990

2 WE

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

SD

Satteldach, Dachneigung von 28° bis 32°

WH 5,50

Wandhöhe als Höchstmaß, Bauparzelle 14 + 15
(OK = 5,50 m über OK natürliches Gelände)

Als Wandhöhe (WH) gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberkante bis Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

WH 6,50

Wandhöhe als Höchstmaß, Bauparzelle 16
(OK = 6,50 m über OK natürliches Gelände)

Als Wandhöhe (WH) gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberkante bis Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

3. Bauweise, Baugrenzen

O

offene Bauweise



Baugrenzen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
(Mischgebiete, Gewerbegebiete)

Ga

Garagen, Carports, Überd. Pkw-Stellplätze
als Vorschlag

St

Pkw-Stellplätze als Vorschlag

4. Verkehrsflächen



Zufahrt

5. Grünflächen



Zu pflanzende Bäume;
Schwarzerle oder Traubenkirsche
Standort kann verschoben werden.



Bepflanzung ist Bestand



Ausgleichsfläche und der Natur
überlassene Flächen

6. Sonstige Planzeichen

16

Nummerierung der
Bauparzellen/Baugrundstücke

740

Flurstücknummer (z.B. 740)



Bestehende Grundstücksgrenze

6,0

Höhenschichtlinien

3,0

Maßzahl (z.B. 3,0 m)



vorgeschlagene Bebauung



bestehende Bebauung in der
Erweiterung des Bebauungsplanes



bestehende Bebauung im
genehmigten Bebauungsplan

"Festsetzungen, Hinweise, Erläuterungen:

3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 " Ellbrunn " siehe Plan.

Sämtliche weitere Festsetzungen, Hinweise, Erläuterungen ändern sich gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 2, " Erlbach - Ellbrunn " und dessen Änderungen und Erweiterungen nicht und sind auch hier bindender Bestandteil der Bebauungsplanerweiterung.

Hinweise:

- 1 - Denkmalpflege - Historische Bodenfunde:

Im Erweiterungsbereich sind keine Bodendenkmäler durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege erfasst. Sollten dennoch historische Bodenfunde aufgefunden werden, ist gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG sofort das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde sowie auch die Kreisheimatpflege zu verständigen.

- 2 - Immissionen:

Da es sich um einen ländlichen Ortsteil handelt, muss mit Lärmbelastungen und Geruchsmissionen im üblichen Umfang gerechnet werden.

Durch angrenzende landwirtschaftliche Betriebe und Nutzflächen können gelegentlich Erschütterung, Lärm-, Staub- und Geruchsbelastung auch zu unüblichen Zeiten auftreten.

- 3 - Schutzzonenbereich:

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden.

Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden.

Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der E.ON Bayern AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

- 4 - Regen-, Oberflächen- und Schichtwasser:

Die Entsorgung des Niederschlagswassers ist breitflächig unter Ausnutzung der oberen belebten Bodenzone oder über Sickeranlagen in den Untergrund zu leiten.

Für Gewerbegebiete ist dabei immer eine wasserrechtliche Erlaubnis vom Landratsamt Altötting erforderlich.

Zum Schutz vor wild abfließenden Oberflächen- und Schichtwasser von den nördlich gelegenen Hanglagen und zum Schutz vor Überschwemmungen bei Starkregen und/oder Schneeschmelze und/oder Verklausung des Brückendurchlasses des Erlbaches und/oder des Straßendurchlasses der Kreisstraße AÖ 11 sind eigenverantwortlich

Selbstschutzmaßnahmen zum Objektschutz durchzuführen. Als Rechtsgrundlage gilt hierbei der § 37 WHG - Wasserabfluss - der seit 01.03.2010 gültigen neuen Fassung des Wasserhaushaltsgesetzes vom 31. Juli 2009 und ist entsprechend zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich ein Teilbereich im 60 m Streifen des Erlbaches befindet und damit auch der Art. 20 BayWG (Genehmigung von Anlagen) zu beachten ist.

- 5 - Telekommunikationslinien der Telekom:

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden.

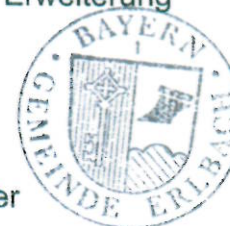
Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Bei Baumpflanzung ist sicherzustellen, dass der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden. Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 ist zu beachten.

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeinde Erlbach hat am 22. September 2011 die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2, "Eilbrunn" beschlossen.

Erlbach, den 22. DEZ. 2011.....


.....
Franz Watzinger, 1. Bürgermeister



2. Der Entwurf der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 (2) und § 9 (8) BauGB vom 10. Oktober 2011 bis 14. November 2011 in der Gemeindekanzlei Erlbach öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 27. September 2011 ortsüblich durch Anschlag an der Gemeindetafel bekannt gemacht.

Erlbach, den 22. DEZ. 2011.....


.....
Franz Watzinger, 1. Bürgermeister



3. Die Gemeinde Erlbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 8. Dezember 2011 die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Erlbach, den 22. DEZ. 2011.....


.....
Franz Watzinger, 1. Bürgermeister



4. Die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ist vom Landratsamt Altötting - SG 51 mit dem Schreiben vom zur Kenntnis genommen worden.


Erlbach, den 22. DEZ. 2011.....


.....
Franz Watzinger, 1. Bürgermeister



5. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wurde am 22. DEZ. 2011 ortsüblich bekanntgemacht.
Die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit der Begründung wird seit diesem Tag zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ist damit rechtsverbindlich.
Auf die Rechtsfolge der §§ 44 Abs. 3 und 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Erlbach, den 22. DEZ. 2011.....


.....
Franz Watzinger, 1. Bürgermeister

