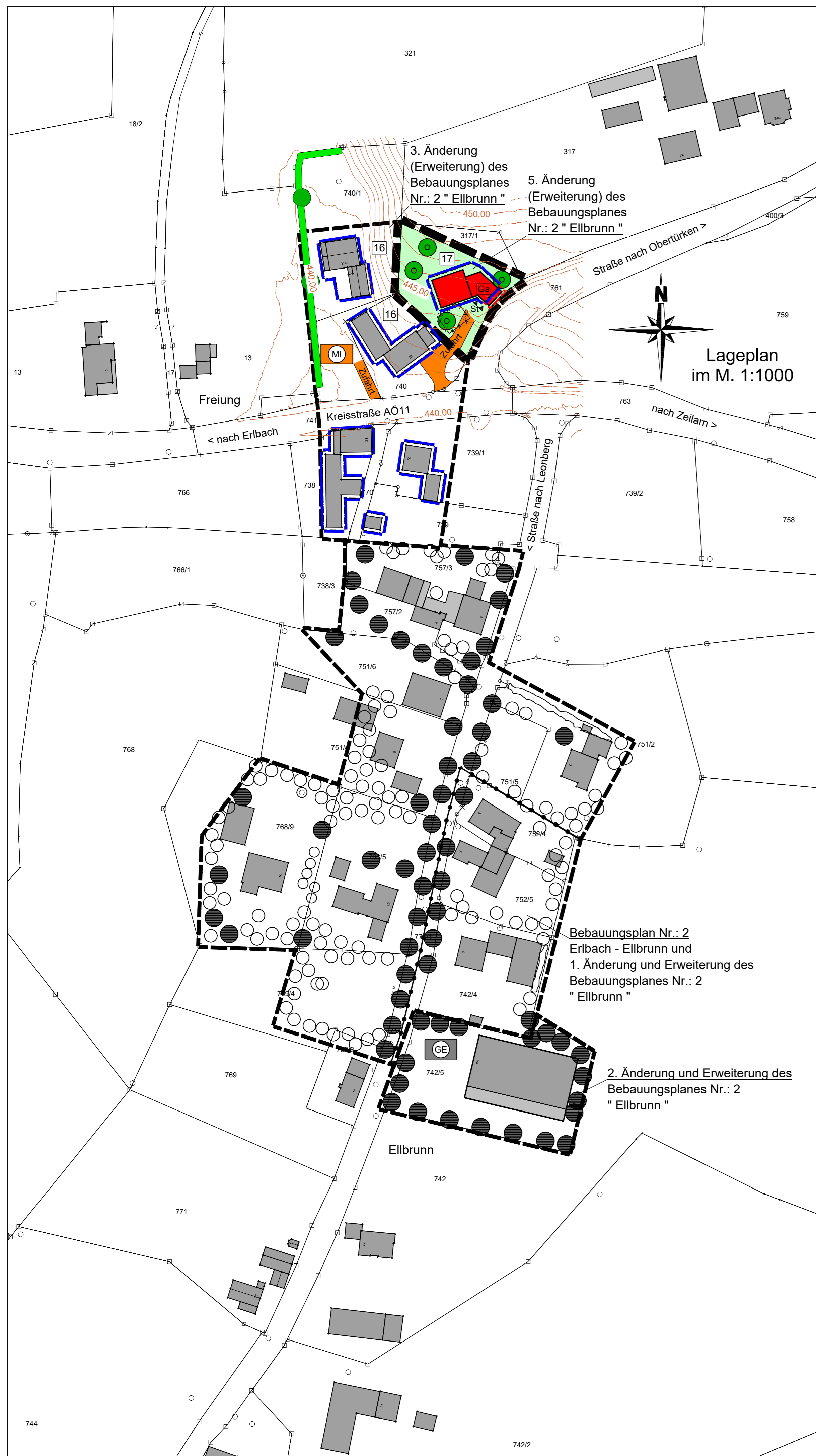


Nutzungsschablone für die 5. Änderung (Erweiterung) des Bebauungsplanes Nr.: 2 "Eilbrunn"

für die Bauparzelle Nr.: 17		WH max. 5,50		Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	
Mi	WH max. 5,50	max. 2 WE	max. 2 WE = max. Zahl der Wohneinheiten (WE), 2 WE/Gebäude	GRZ 0,35	max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), 0,35
O	max. 2 WE	GFZ 0,7	max. zulässige Geschosflächenzahl (GFZ), 0,7	SD	die Dachform ist ein Satteldach
SD	DN 28°-32°	DN 28°-32°	zulässige Dachneigung in Grad von 28° bis 32°		

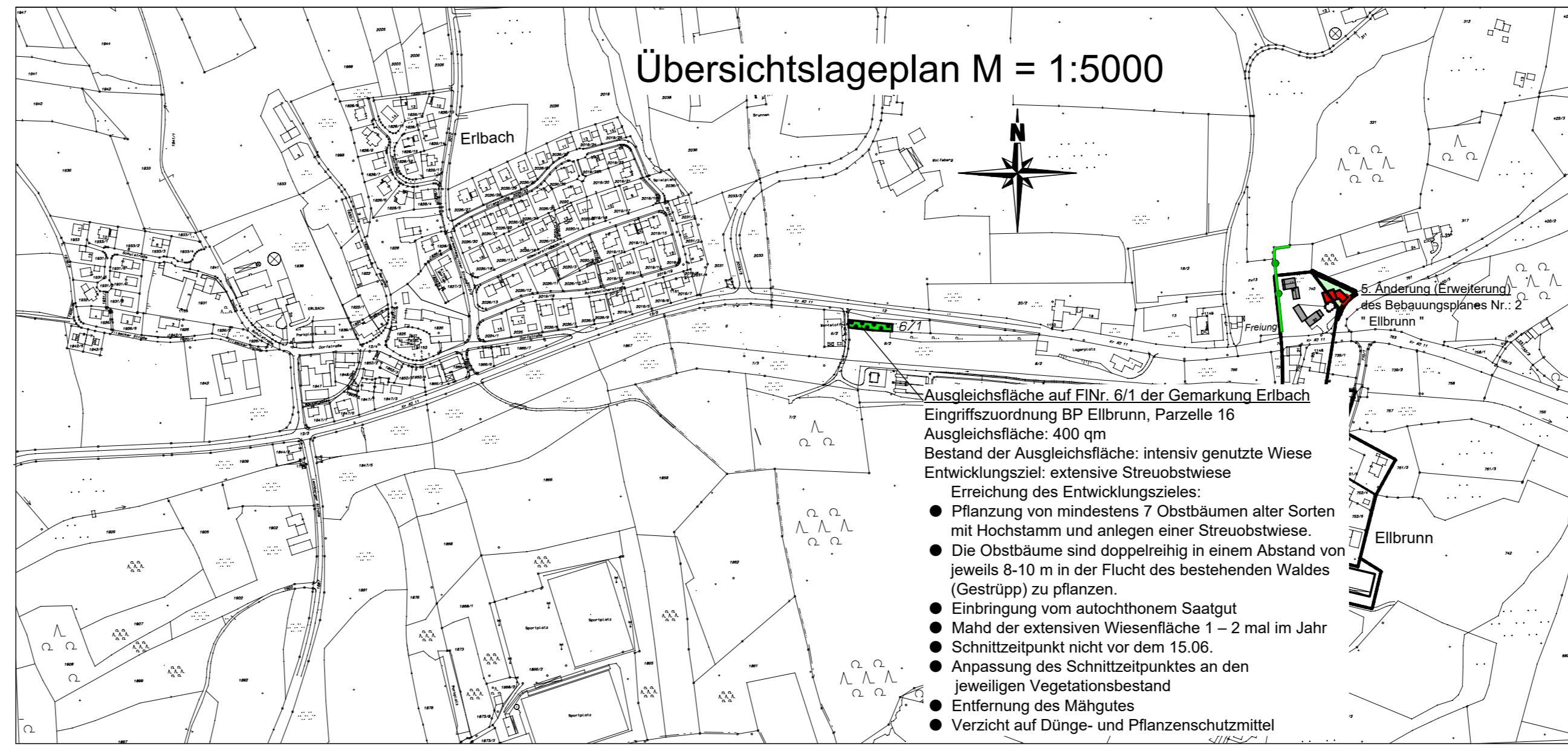


A. Planzeichenerklärung - Festsetzungen nach § 9, Abs. 1 BauGB

- Art der baulichen Nutzung**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 5. Änderung (Erweiterung) des Bebauungsplanes
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 5. Änderung (Erweiterung) des Bebauungsplanes, farblich dargestellt
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes im Bestand
 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- 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 Geschosflächenzahl (GFZ 0,7) als Höchstmaß Berechnung der Geschosfläche und Geschosflächenzahl 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 17
 Wandhöhe 5,50 m ab fertigen Fußboden Erdgeschoss (OK = 5,50 m ab OK fertiger Fußboden EG). Zusätzliche Wandhöhe 3,00 m ab fertigen Fußboden Kellergeschoss (OK = 3,00 m ab fertiger Fußboden KG bis OK fertiger Fußboden EG), mit einer maximalen Länge von 30% der umlaufenden Länge als Außenwand Wohnhaus sichtbar. Die Garage zählt bei der umlaufenden Länge nicht dazu. Eine weitere Unterkellerung ist ausgeschlossen.
- Bauweise, Baugrenzen**
 offene Bauweise
 Baugrenzen
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Mischgebiete, Gewerbegebiete)
 Garagen, Carports, Überd. Pkw-Stellplätze als Vorschlag
 Pkw-Stellplätze als Vorschlag
- Verkehrsflächen**
 Zufahrt
- Grünflächen**
 Zu pflanzende Bäume; Standort kann verschoben werden.
 Bepflanzung ist Bestand
 Ausgleichsfläche und der Natur überlassene Flächen
- Sonstige Planzeichen**
 Nummerierung der Bauparzellen/Baugrundstücke
 Flurstücknummer (z.B. 740)
 Bestehende Grundstücksgrenze
 Höhengichtlinien
 abzubrechende Gebäude
 vorgeschlagene Bebauung
 bestehende Bebauung im genehmigten Bebauungsplan

Textliche Festsetzungen:

Diese Textlichen Festsetzungen sind nur für die Bauparzelle Nr. 17 maßgebend.
Baukörper
 Die Firstrichtung ist frei wählbar, wobei der First jeweils parallel zur Längsseite des Gebäudes anzuordnen ist.
 Das Verhältnis der Baukörperlänge zu seiner Breite muss mind. 1,1 : 1 betragen.
Balkon
 Balkon mit 1,50 m Breite und in Betonstahlbauweise, Stahlkonstruktion oder Holzbauweise sind erlaubt.
 Eckschnitte sind am Haus sowie beim Balkon in einem geringen Umfang erlaubt.
Garagen, Carports
 Statt Satteldächer sind bei Garagen, Carports, Nebengebäude und Anbauten auch Flachdächer mit dauerelastischer Beschichtung möglich.
 Flachdächer mit Extensivbegrünung sind zu empfehlen.



Baumplantzungen an Straßen:

Eventuelle Baumplantzungen müssen mind. 7,5 m vom Fahrbahnrand entfernt sein.

Durchgrünung:

Pflanzung von 4 Bäumen (Wuchsklasse II oder starkwüchsiger Obstbaum) gemäß der Pflanzliste aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 2 Erlbach-Eilbrunn.

Zufahrt:

Die Erschließung des Grundstückes (auch bei einer späteren Teilung) muss über die bestehende Zufahrt erfolgen.

"Festsetzungen, Hinweise, Erläuterungen"

5. Änderung (Erweiterung) des Bebauungsplanes Nr. 2 "Eilbrunn" siehe Plan. Sämtliche weitere Festsetzungen, Hinweise, Erläuterungen ändern sich gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 2 "Erlbach - Eilbrunn" 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 Geruchsimmissionen im üblichen Umfang gerechnet werden. Durch angrenzende landwirtschaftliche Betriebe und Nutzflächen können gelegentlich Erschütterung, Lärm-, Staub- und Geruchsbelastung auch zu unüblichen Zeiten auftreten. Mit Einwirkungen aus dem Straßenverkehr (Staub, Streusalz, Steinschlag usw.) muss gerechnet werden. Durch die nahegelegene Kläranlage sind Geruchsimmissionen nicht auszuschließen, diese sind zu dulden.

- 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 Bayernwerk Netz GmbH 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 Verkläuerung des Brückendurchlasses des Erlbaches und/oder des Straßendurchlasses der Kreisstraße AO 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. Straßenentwässerungseinrichtungen des Landkreises und der Gemeinde: Es darf kein Abwasser (z.B. Dachflächenentwässerung usw.) in die Kreisstraßen- bzw. Gemeindestraßenentwässerung eingeleitet werden.

- 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 Baumplantzung 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 bzw. die DVGW-Richtlinie GW 125 sind zu beachten.

- 6 - Straßenemissionen:

Der Erweiterungsbereich befindet sich im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß Ziffer II/15 (2) der Verkehrslärmschutz-Erstattungsrichtlinien durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

- 7 - Abwasserentsorgung:

Die Abwasserentsorgung erfolgt nach dem Abwasserentsorgungskonzept vom 03.12.2003 der Gemeinde Erlbach durch Kleinkläranlagen nach dem Stand der Technik (Mehrkammergruben nach DIN 4261 mit nachgeschalteten biologischen Behandlungsstufen). Für die Einleitung des Schmutzwassers ist eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 70 BayWG vom Landratsamt Altötting, Sg. Wasserwirtschaft erforderlich. In Kleinkläranlagen darf nur häusliches Abwasser oder mit häuslichem Abwasser vergleichbares Abwasser (z.B. aus Gaststätten) eingeleitet werden. Gewerbliches produktionspezifisches Abwasser darf nicht eingeleitet werden. Über die Genehmigungsfähigkeit einer Einleitung ist in einem wasserrechtlichen Verfahren zu entscheiden.

- 8 - Regenwassernutzung:

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

- 9 - Altlasten und altlastenverdächtige Flächen:

Im Geltungsbereich für die 5. Änderung (Erweiterung) des Bebauungsplanes 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.

Verfahrensvermerke

- Änderungsbeschluss (§2 Abs. 1 BauGB)
 Die Gemeinde Erlbach hat am **15.09.2020** die 5. Änderung (Erweiterung) des Bebauungsplanes Nr. 2, "Eilbrunn" beschlossen.
- Billigungs- und Auslegungsbeschluss
 Die Gemeinde Erlbach hat am **22.10.2020** den Entwurf der 5. Änderung (Erweiterung) des Bebauungsplanes Nr. 2 „Eilbrunn“ i. d. F. vom **20.10.2020** gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.
- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
 Der Entwurf der 5. Änderung (Erweiterung) des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 (2) und § 9 (8) BauGB vom **25.11.2020** bis **30.12.2020** in der Gemeindekanzlei Erlbach öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am **16.11.2020** ortsüblich durch Anschlag an der Gemeindefelde bekannt gemacht.
- Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
 Zu dem Entwurf der 5. Änderung (Erweiterung) des Bebauungsplanes Nr. 2 „Eilbrunn“ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **25.11.2020** bis einschließlich **30.12.2020** beteiligt. Die im Rahmen der Bürgerbeteiligung und der Anhörung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen wurden vom Gemeinderat in der öffentlichen Sitzung am **19.01.2021** behandelt und zur Einarbeitung in den Entwurf beschlossen.
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
 Die Gemeinde Erlbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom **19.01.2021** die 5. Änderung (Erweiterung) des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Erlbach, den

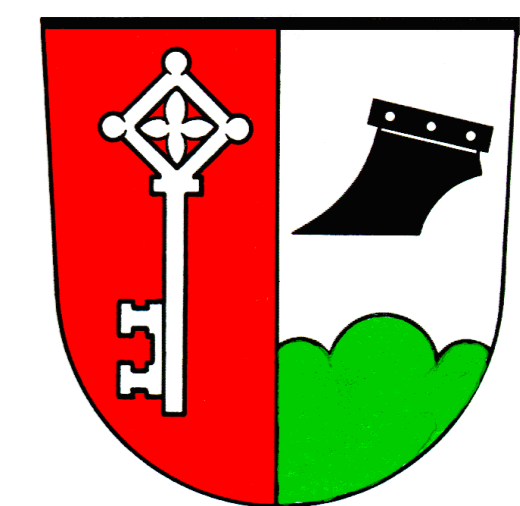
 Monika Meyer, 1. Bürgermeisterin

Erlbach, den

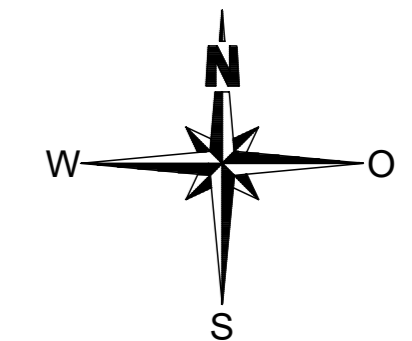
 Monika Meyer, 1. Bürgermeisterin

5. Änderung (Erweiterung) des Bebauungsplanes - Nr. 2 "Eilbrunn"

Bebauungsplan Nr. 2 „Eilbrunn“ mit Inkrafttreten vom 22.07.1983
 1. Änderung mit Inkrafttreten vom 29.04.1993
 2. Änderung mit Inkrafttreten vom 24.02.2005
 3. Änderung mit Inkrafttreten vom 22.12.2011
 4. Änderung mit Inkrafttreten vom 29.08.2017
 der Gemeinde und Gemarkung 84567 Erlbach
 Landkreis Altötting, Regierungsbezirk Oberbayern



Genehmigungsfassung



M = 1 : 1000
 gefertigt: Perach, den 19. Januar 2021

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