



**Gemeinde
Erlbach**

**Landkreis Altötting,
Reg.-bezirk Oberbayern**

**6.Änderung (Erweiterung)
Bebauungsplan-Nr. 2
„Ellbrunn“**

BEGRÜNDUNG

Perach, den 19.05.2022

Ingenieurbüro Dipl.-Ing. (FH) Josef Spermann
Raiffeisenstr. 2 - 84567 Perach a. Inn
Tel. 08670/919926 - Fax 08670/919927
E-mail: info@ib-spermann.de <http://www.ib-spermann.de>

BEBAUUNGSPLAN IM VEREINFACHTEN VERFAHREN

gemäß § 13 BauGB

Bebauungsplan Nr. 2 „Ellbrunn“ 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
5. Änderung mit Inkrafttreten vom 04.02.2021

Der Gemeinderat der Gemeinde Erlbach hat am 23.03.2021 die sechste Änderung (Erweiterung) des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ellbrunn“ beschlossen.

Die Änderung (Erweiterung des Mischgebietes (MI)) des Bebauungsplanes erfolgt in Richtung Süden auf der FlNr. 769/3 der Gemarkung Erlbach für die Errichtung eines Wohnhauses mit Garage.

BEGRÜNDUNG

Um den Wohnbedarf im Ortsteil Ellbrunn zu decken, hat sich die Gemeinde Erlbach entschlossen, das Baugebiet Nr. 2 „Ellbrunn“ in Richtung Süden zu erweitern, um den Bau eines Wohnhauses mit maximal 2 Wohneinheiten als Ersatzbau eines momentan leerstehenden Gebäudes zu ermöglichen.

BAUWEISE

Für den Änderungsbereich (Parzelle 18) wurden folgende Festsetzungen bestimmt:

Traufwandhöhe: max. 5,75 m ab fertigen Fußboden Erdgeschoss.

Ansonsten gelten die Festsetzungen des genehmigten Bebauungsplanes Nr. 2 „Erlbach - Ellbrunn“ inkl. dessen Änderungen und Erweiterungen.

ERSCHLIESSUNG

Wasserversorgung:

zentrale Wasserversorgung: vorhanden für den Ort Ellbrunn

Träger: Gemeinde Erlbach

Die Anlage ist für die Versorgung des zusätzlichen Wohngebäudes mit Trink- und Brauchwasser voll ausreichend. Die Parzelle wird in die bestehende Versorgungsleitung angeschlossen.

Abwasserbeseitigung:

zentrale Kanalisation: nicht vorhanden

Die Entsorgung der neuen Wohnbebauung muss über eine Kleinkläranlage erfolgen.

Stromversorgung:

Die Stromversorgung ist gesichert.

Abfallbeseitigung:

Der Abfall wird durch den Landkreis Altötting, Mitglied im Zweckverband Abfallverwertung Südbayern, entsorgt.

AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Da der Bebauungsplan-Nr. 2 „Ellbrunn“ nur geringfügig in Richtung Süden durch die Mit-
aufnahme eines bereits bebauten Anwesens (bestehendes Wohngebäude) erweitert wird, wel-
ches keinen Flächenverbrauch in Natur und Landschaft benötigt, sind keine Ausgleichsmaß-
nahmen erforderlich.

SCHUTZ VON BESONDERS GESCHÜTZTEN TIERARTEN

Das zum Abbruch vorgesehene Gebäude im Geltungsbereich der 6. Änderung im Bereich des
Grundstückes FINr. 769/3 der Gemarkung Erlbach eignet sich sowohl als Sommer- als auch als
Winterquartier für besonders geschützte Tierarten (z.B. Fledermäuse):

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es u.a. verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschütz-
ten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsfor-
men aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, wildlebende Tiere der
streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Auf-
zucht-, Mauser-, Überwinterungszeiten erheblich zu stören, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten
der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu be-
schädigen oder zu zerstören.

Um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände auszuschließen, darf der Abriss des
bestehenden Gebäudes grundsätzlich nur erfolgen, wenn potentielle Quartiere nicht besetzt
sind. Die notwendige Kontrolle muss von einer fachkundigen Stelle durchgeführt werden. Zu
diesem Zweck ist mit Fr. Dr. Friemel von der Unteren Naturschutzbehörde Kontakt aufzuneh-
men. Kontaktdaten: Fr. Dr. Friemel, Tel.: 08671/502-763, eMail: dorothea.dr.friemel@lra-
aoe.de

Perach, den 19.05.2022

Erlbach, den 19. JULI 2022

GEMEINDE ERLBACH



Raiffeisenstraße 2 · 84567 Perach
Tel. 08670 / 917326 · Fax 919997

.....
Entwurfsverfasser

.....
.....
.....

Gemeinde Erlbach

Bürgermeister

.....
Bürgermeisterin