

ÜBERSICHTSLAGEPLAN  
1:5000

**BEBAUUNGSPLAN NR. 2**

**ERLBACH - ELLBRUNN**

GEMEINDE ERLBACH  
 LANDKREIS ALTÖTTING  
 REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN

BEBAUUNGSPLAN NR. 2

PLANUNG:			BEILAGE: BEGRÜNDUNG			
MASSTAB	entw.	MÄRZ 83	MÜLLER	entw.	MÄRZ 83	MÜLLER
1:1000						
VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT 8261 REISCHACH EGGENFELDENER-STR. 9				REISCHACH, DEN 16. 3. 1983		





# ERLBACH

## BEBAUUNGSPLAN ELLBRUNN

### SATZUNG

Die Gemeinde Erlbach erläßt auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG), des Art. 91 Abs 3 der BayBO und des Art. 23 der Gemeindeordnung diesen Bebauungsplan als Satzung.



LAGEPLAN  
M. 1:1000

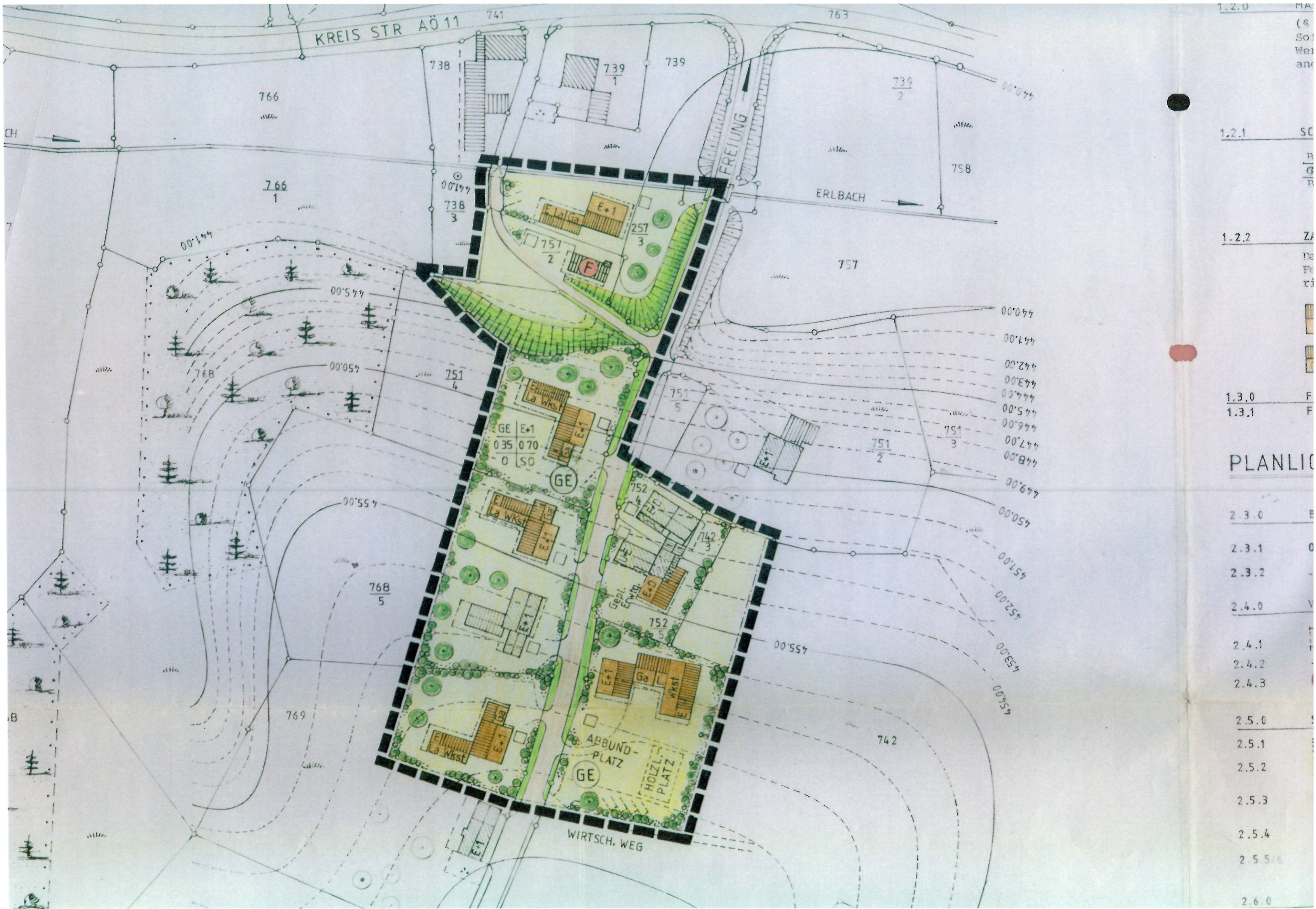
2.5.0	SONSTIGE FESTSETZUNGEN
2.5.1	ST
2.5.2	ST
2.5.3	ST
2.5.4	ST
2.5.5/6	ST
2.6.0	KARTENZEICHEN DER BEBAUUNGSARTEN
2.6.1	111
2.6.2	111
2.6.3	111
2.6.4	111
2.6.5	111
2.6.6	111
2.6.7	111
2.6.8	111

### FESTSETZUNGSBESTIMMUNGEN

3.1.0 GEBÄUDEFESTSETZUNGEN  
Gestaltung und Proportion:

Empfehlung:







# 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 Gewerbegebiet GE 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

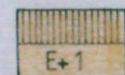
(§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BBauG und § 16 und 17 BauNVO). Sofern sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben, gelten die in den Nutzungsschablonen angegebenen Höchstwerte.

## 1.2.1 SCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

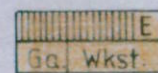
Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse Z
Grundflächenzahl GRZ	Geschoßflächenzahl GFZ
Bauweise	Dachform

## 1.2.2 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE Z

Darstellung im Plan mit Festsetzung der Firstrichtung als:



II Vollgeschosse



I Vollgeschoss

## 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 BAUWEIS 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.

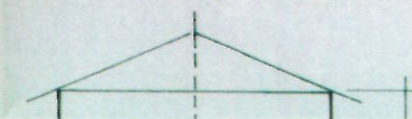
Dachdeckung: Pfannendeckung, naturrot  
Dacheinschnitte: sind unzulässig  
Kamine: müssen in Firstnähe aus dem Dach stoßen; überbreite Kamine an der Außenwand und wellenförmige Kaminabdeckungen sind unzulässig.  
Bewegliche Abfalltonnen und Müllbehälter: Bauliche Anlagen zur Aufnahme beweglicher Abfallbehälter 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. Eckeinschnitte 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.

Empfehlung: Fenster sind als Holzfenster mit Teilungen bzw. Sprossen auszuführen, Türen und Tore ebenfalls aus Holz. Die Verwendung von Metallfenstern und Türen sowie Glasbausteinen sollte vermieden werden.


## 3.2.0 GEBÄUDEFORM, BAUHÖHE

### 3.2.1 Schema mit Darstellung der Maßgrößen







Gebäude mit Erdgeschoß und Obergeschoß  
Dachform: Satteldach (SD)  
Dachneigung: 25° - 30°  
E+1  
Kniestock: über 1.OG nicht zulässig  
Traufüberstand: max. 1,10 m







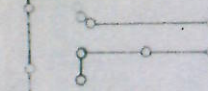

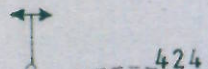
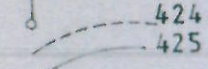


- 2.4.2 Straßenbegrenzungslinie
- 2.4.3  Feuerwehrrhaus

2.5.0 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 2.5.1  Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht abgezaunt 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  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  Höhengichtlinien

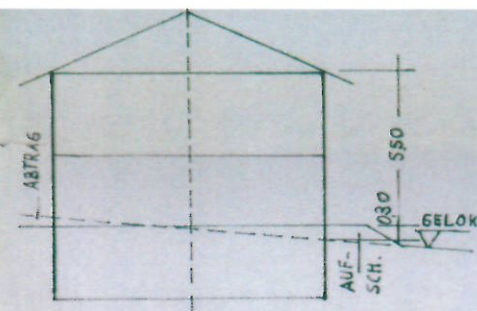
**FESTSETZUNGEN ZUR BAULICHEN GESTALTUNG (ART. 91 BayBO)**

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 nur an einer Gebäudelängsseite bis zu 3,50 m Breite zulässig.

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



- Traufüberstand: max. 1,10 m
- Traufenwandhöhe: max. 5,50 m
- Ortgang: max. 1,40 m
- Sockelabsatz: max. 0,30 m ab natürlicher Gel.OK (tals.)
- Weitere Darstellungen: Siehe Beiblatt zu diesem Bebauungsplan.

3.2.2 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 2,50 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. Oberflächenbehandlung mit braunem Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz.
-  Zaunverlauf an seitlichen Grundstücksgrenzen entweder als Holzzaun ohne Sockel oder als Drahtzaun max. 1,00 m hoch, jedoch beidseitig hinterpflanzt.

4.1.1 EINGRÜNUNG, BEPFLANZUNG

Eingrünung der Grundstücke, Böschungen und Bebauungsplanbereichsgrenzen. Mit dem Bauantrag ist ein Bepflanzungsplan des Grundstückes vorzulegen.

PFLANZGEBOT

- a) Obstbäume (halb oder hochstämmig), oder Spitzahorn, Winterlinde, Stieleiche
- b) Stäucher: Roter Hartriegel, Kornelkirsche, Schneeball, Windrose, Liguster.

BE  
GEN  
LAN  
REG  
PLAN  
MAS:  
1:1  
VF



# VERFAHRENSVERMERKE

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2 a (6) und § 9 (8) BBauG vom **2.8. März 1983** bis **06. Mai 1983** in der Gemeindekanzlei in Erlbach öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am **17. März 1983** ortsüblich durch Anschlag an der Gemeindefafel bekanntgemacht.



Erlbach, den **06. Juni 1983**

*[Handwritten Signature]*  
Bürgermeister

Die Gemeinde Erlbach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom **31. Mai 1983** den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG und Art. 91 Abs. 4 BayBO als Satzung beschlossen.



Erlbach, den **06. Juni 1983**

*[Handwritten Signature]*  
Bürgermeister

Das Landratsamt Altötting hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom **5. 7. 83** Nr. **11/1** gen. § 11 BBauG genehmigt.



Altötting, den **5. 7. 83**

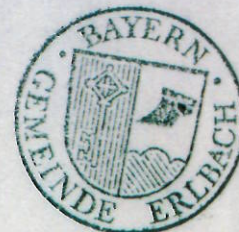
*[Handwritten Signature]*  
(Dönhuber)  
Landrat

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung am **22. 07. 83** in Gde.-kanzlei Erlbach gemäß § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt.

Die Genehmigung und die Auslegung sind am **22. 07. 83** ortsüblich durch Anschlag an der Gemeindefafel 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 **26. 07. 83**

*[Handwritten Signature]*  
Bürgermeister