

BEBAUUNGSPLAN

ERLBACH - ELLBRUNN

NR. 2

GEMEINDE: ERLBACH
LANDKREIS: ALTÖTTING
REGIERUNGSBEZIRK: OBERBAYERN

"Genehmigungsfassung"

BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS:

1.0 ERLÄUTERUNGSBERICHT:

- 1.1. ZUSAMMENHANG ZUR ÜBERGEORDNETEN PLANUNG
- 1.2. ZIELE UND PLANUNGSKONZEPT
- 1.3. GRÜNORDNUNG

2.0 FLÄCHEN- ERSCHLIESSUNGS- UND KOSTENÜBERSICHT

- 2.1. FLÄCHEN UND NUTZUNG
- 2.2. ERSCHLIESSUNG
- 2.3. KOSTEN- UND FINANZIERUNGSBERICHT

FLURNUMMERN IM BEBAUUNGSPLAN: Flst. 751/5, 751/2, 752/4,
768/5, 769, 751/4, 257/3

1.0 ERLÄUTERUNGSBERICHT

1.1 ZUSAMMENHANG ZUR ÜBERGEORDNETEN PLANUNG

Die Änderung, Ergänzung und Erweiterung liegt im genehmigten Bebauungsplan Nr.2 Erlbach-Ellbrunn, vom Landratsamt Altötting am 05.07.1983 (Az.Nr.II/1) genehmigt.

Der geänderte Bebauungsplan liegt südlich der Kreisstraße AÖ 11 an der Gemeindeverbindungsstraße Freiong-Leonberg.

Ein Flächennutzungsplan ist derzeit für die Gemeinde Erlbach in Bearbeitung. Hierfür wurde das Landratsamt, Herr Siegl, von der Bauverwaltung, bereits 1990 beauftragt.

Den Landschaftsplan erstellt der Landschaftsarchitekt, Herr Löschner, aus Altötting.

1.2 ZIELE UND PLANUNGSKONZEPT

Der 1983 bei der Aufstellung des Bebauungsplanes angenommene Mehrbedarf an Baufläche für Gewerbebetriebe ist in Ellbrunn nicht eingetreten. Der Anspruch eines reinen Gewerbebetriebes kann aufgrund der jetzt tatsächlich feststehenden Nutzung nicht mehr aufrecht erhalten werden.

Der Zimmereibetrieb Gartenmaier und der Getränkevertrieb Einwang bleiben weiter im ausgewiesenen Gewerbegebiet.

Die restliche Fläche wird aufgrund der tatsächlichen Nutzung in ein Mischgebiet umgewandelt.

Folgende Änderungen, Ergänzungen und Erweiterungen wurden durchgeführt.

- a) Parzelle Nr.1, Flst.Nr.257/3, BV 54o/92, Getränkevertrieb Einwang.

Die Ergänzung erfolgte nach dem genehmigten Bauplan. (Verschiebung des Wohngebäudes mit Lagerhalle nach Osten. Änderung der Firstrichtung nach Nord-Süd. Änderung der baulichen Gestaltung von E+1 auf U+ED.

- b) Parzelle Nr.2, Teilfläche aus Flst.Nr.751/4, BV 559/91, Feuerwehrhausneubau für die Freiwillige Feuerwehr Erlbach.

Die Erweiterung für das Feuerwehrhaus liegt im Geltungsbereich des genehmigten Bebauungsplanes Ellbrunn. Das bestehende Feuerwehrgebäude wird zu Übungszwecken weiterhin genutzt.

zu 1.2. ZIELE UND PLANUNGSKONZEPT

c) Parzelle Nr.4, Teilfläche aus Flst.Nr.768/5
Wohngebäude mit Werkstatt wird statt wie bisher
nördlich der Parzelle 5 auf dem westlichen
Grundstücksbereich umgeplant.

Ein Fliesen- und Keramikgeschäft mit Lagerhalle
und Wohnhaus für den Familienbetrieb
wäre im bestehenden Bebauungsplan nicht zu ver-
wirklichen.

Durch die geplante Hofbebauung fügt sich der
baukörper gut in den dörflichen Charakter von
Ellbrunn ein.

d) Parzelle Nr.5, Teilfläche aus Flst.Nr.768/5
bestehendes Wohngebäude und Garage.

Ergänzung für Anbau (E+D) und einer Doppel-
garage. Ein Bauantrag für das Bauvorhaben
Brandhuber liegt bereits zur Genehmigung beim
Landratsamt Altötting.

e) Parzelle Nr.10 und 11, Flst.Nr.751/2 und
Flst.Nr.751/5.

Für das bestehende Wohngebäude mit Garage
(Parzelle Nr.10), sowie das neu geplante Wohn-
und Bürogebäude mit Garage wurde der Bebauungs-
plan erweitert. Diese Fläche wird als Misch-
gebiet ausgewiesen und stellt somit eine sinn-
volle Abrundung des Bebauungsplanes nach Norden
dar.

Beide Parzellen werden über einen Privatweg.
erschlossen.

Die Abstandsfläche von 30 m zum bestehenden
Wald wurde berücksichtigt.

1.3. GRÜNORDNUNG

Auf dem Bebauungsplangelände sind außer (nicht im Einzelnen erfaßten) privatem "Gestaltungsgrün" verschiedene Obstgehölze und einzelne Großbäume vorhanden. Die Gehölze auf Parzelle 12 (2 große und eine kleine Eiche sowie 1 große Birke; Parzelle 5 (z.T.4) mit einem mächtigen Kirschbaum und einem Obstbestand (Viertel- bis Halbstamm, überwiegend jung) können erhalten werden.

2 Obstbäume auf Parzelle 11 werden überbaut. Eine Birke eine Kiefer und einige Fichten (alles jüngere Pflanzungen) auf Parzelle 11 sind nicht betroffen. Ein ältere Obstbestand auf Parzelle 6 wird überwiegend überbaut, z.T. zumindest bei den Baumaßnahmen zu stark beeinträchtigt.

Der teilweise Verlust der vorhandenen Obstgehölze kann durch ausreichende Neupflanzungen im gesamten Bereich ausgeglichen werden .

Eine Verpflanzung älterer Obstgehölze ist aufgrund des geringen (überwiegend sogar auszuschließenden) Anwacherfolges nicht möglich.

Am Nordrand von Parzelle 11 befindet sich eine Mischhecke aus Hainbuchen, Feldahorn u.a. sowie verschiedenen Ziergehölzen, die ebenfalls von der Maßnahme nicht betroffen sind.

Die zu erhaltenden Gehölze wurden im Plan eingetragen.

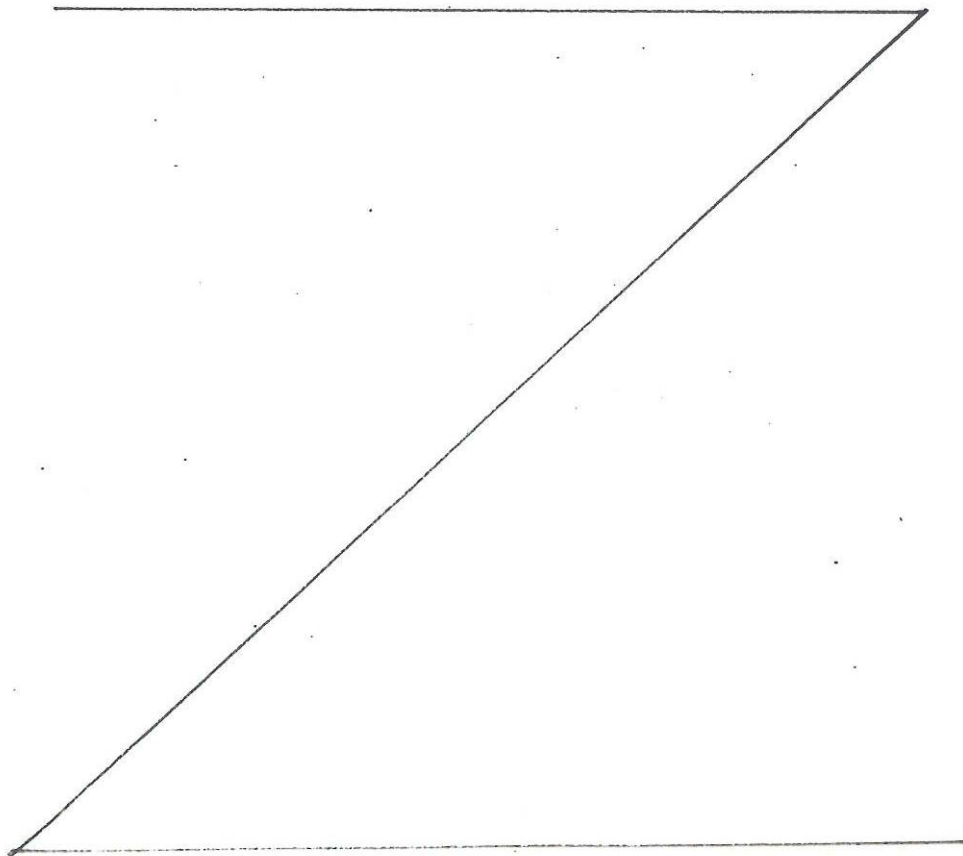
Als Maßnahmen zur Eingliederung des Baugebietes sind vorgesehen:

1. Die Bepflanzung erfolgt im Wesentlichen durch Obstgehölze (Halbstamm oder Hochstamm) um den ländlichen Charakter des Gebietes zu betonen. Durch die Größe der Grundstücke ist eine ausreichende Zahl und eine gefällige Verteilung (im Sinne der ländlichen Streuobstanlagen) möglich. Ergänzt werden sollen die Obstgehölze durch Großbäume, wobei wiederum die früheren Nutzgehölze wie Linden, Eichen oder Walnuß bevorzugt werden.
2. Die eingetragene Heckenpflanzung und evtl. weitere (private) ergänzende Pflanzungen sollen als lockere Gehölzgruppen mit kleineren Lücken, nicht als durchlaufende strenge Hecken aufgebaut werden. Auf den dargestellten Flächen sind ausschließlich heimische Gehölze sowie im ländlichen Bereich seit Generationen eingebürgerte Arten (Flieder, Hagebutte) zulässig. Dabei sollen ländliche Nutzgehölze wie Hasel, Holler, Kornelkirsche, Faulbaum, Schlehen, Wildkirschen oder Kätzchenweiden bevorzugt werden. Alle Hecken sind mindestens zweireihig aufzubauen.

zu 1.3. GRÜNORDNUNG

Bei Neubauten gewerblicher Gebäude ist ein Außenanlagenplan mit dem Bauantrag vorzulegen, wobei der Plan für Parzelle 4 die Zufahrtsbereiche (in Parzelle 5) mit erfassen soll. Bei den übrigen Parzellen ist ein eigener Außenanlagen- oder Eingrünungsplan nur erforderlich, wenn von den Festsetzungen des Bebauungsplanes abgewichen werden soll.

3. Der öffentliche Straßenraum wird durch eine alleeartige Baumreihe begleitet und gegliedert.
4. Entlang dem Erlbach (Südufer) erfolgt gemäß Planeintrag eine gruppenweise Bepflanzung mit Bäumen erster und zweiter Ordnung.
5. Der nordexponierte Hang nordwestlich des neuen Feuerwehrgebäudes erhält an der Hangoberkante eine zweireihige Schutzpflanzung. Der Hang selbst wird extensiv gemäht.



2.0 FLÄCHEN- ERSCHLIESSUNGS- UND KOSTENÜBERSICHT

2.1 FLÄCHEN UND NUTZUNG

Art der Nutzung §§ 1 ff. BauNVO	Geschoß- zahl	GRZ	GFZ	Nettofläche der Bereiche	Anzahl Gebäude
MI	II (E+1) (E+D) (E+U)	0,35	0,70	4.670 m ²	zusätzlich 2
Nettowohnbauand				4670 m ²	100 %
Öffentliche Grün- und Freiflächen					
öffentliche Grünfläche				m ²	%
Verkehrsflächen für innere Erschließung				m ²	%
Bruttowohnbauand				m ²	100 %
Durchschnittliche Grundstücksgröße				4670 m ²	100%
Nettogebäudedichte:		Gebäude je ha Nettowohnbauand			
Bruttogebäudedichte:		Gebäude je ha Bruttowohnbauand			
Doppelgaragen:		2			
Einzelgaragen:		-			
PKW-Stellplätze privat:		4			
PKW-Stellplätze öffentlich:		10 (Feuerwehr)			
Voraussichtliche Einwohnerzahl ca. 3					
Nettoeinwohnerdichte:		6 Einwohner je ha Nettowohnbauand			
Bruttoeinwohnerdichte:		6 Einwohner je ha Bruttowohnbauand			

2.2 ERSCHLIESSUNG

Lage:

Angrenzende Flst. 751/5, 751/2, 752/4,
Baugebiete/Flurstücke: 768/5, 769, 751/4, 257/3

Größe: 4.670 m²

Geländeverhältnisse: Süd-Nord-Gefälle, siehe
Höhenlinien,

Bodenverhältnisse: Lehm

Verkehrerschließung: Gemeindestraße Freiung-Ell-
brunn ü b e r

Straßenanschluß: Kreisstraße AÖ 11
bestehend über: Reischach-Erlbach-Zeilarn

Innere Erschließung: Gemeindever-
(Neubau) bindungsstraße 5,0 m breit
Grünstreifen -- m breit
Gehweg -- m breit
Begleitgrün 1,0 m breit

Anschluß an öffentl. Bushaltestelle in Ortsmitte,
Verkehrsmittel: ca. 5 Minuten
dort Anschluß an öffentl. Bus-
linien in Richtung Alt-Neuötting,
Eggenfelden, Zeilarn, Markt-
Simbach

Wasserversorgung:

zentrale Wasservers.: vorhanden für den Ort Ellbrunn
Träger: Gemeinde Erlbach

Die Anlage ist für die Versorgung des neuen Bau-
gebietes mit Trink- und Brauchwasser voll aus-
reichend. Das Baugebiet wird in die bestehende
Hauptversorgungs-Ringleitung eingeschlossen.

2.2 ERSCHLIESSUNG (FORTSETZUNG)

Abwasserbeseitigung:

zentrale Kanalisation: _____

Träger: _____ Gemeinde _____

Typ der zentralen Kläranlage: _____

Die Entsorgung des neuen Baugebietes erfolgt mit Einzelkläranlagen und Versitzgruben nach DIN 4261: _____
 =====
 -Vorfluter Erlbach

Energieversorgung:

Strom: OBAG (Bezirksstelle
 Gas: -- Reischach)

Abfallbeseitigung:

Landkreis Altötting
 ausführende Firma Kanzler

Gemeinbedarfseinrichtungen im Baugebiet:

Öffentliche Grünfläche
 am Wohnweg

2.3 KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT

2.3.1 Fahrbahnen und Gehwege

Herstellungskosten:

Grunderwerb für $m^2 \text{ à DM}$

Folgende Maßnahmen für Freilegungsarbeiten:

Straßenverlegung $m^2 \text{ à DM}$

Herstellung der Fahrbahnen:

Wohnweg: Asphalt $m^2 \text{ à}$

Siedlungsplatz: Pflasterung $m^2 \text{ à}$

Gehweg: Pflasterung $m^2 \text{ à}$

Beleuchtung:
Einheiten à DM

Erschließungsbeitrag:
90 % der oben genannten Kosten

Kosten
DM

Einnahmen
DM

2.3.2 Öffentliche Wege und Plätze

Grün- und Freiflächen:

Herstellungskosten:

Anlage als Grünstreifen
zum Wohnweg

(Rasenfläche)
 $m^2 \text{ à DM}$

Bäume u. Sträucher
pauschal

Erschließungsbeitrag:
90 % der oben genannten Kosten

Obertrag:

2.3 KOSTEN- UND FINANZIERÜBERSICHT (FORTSETZUNG)

	Kosten DM	Einnahmen DM
Obertrag:	_____	_____
<u>2.3.3 Wasserversorgung</u> <u>Herstellungskosten:</u> m neuer Hauptstrang à DM Stck. Hausanschlüsse à DM Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß DM, ergibt bei Anschlüssen	/	/
<u>2.3.4 Abwasserbeseitigung (Trennsystem)</u> <u>Herstellungskosten:</u> m Schmutzwasserkanal à DM (Steinzeug DN) à DM Stck. Hausanschlüsse a DM Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß DM, ergibt bei Anschlüssen	/	/
<u>2.3.5 Sonstige Kosten/Einnahmen</u> Straßentwässerungsanteil 30 % von DM Schmutz- wasserkanal mit Straßent- wässerung abzügl. 10 % Gemeindeanteil	/	/
Obertrag:	_____	_____

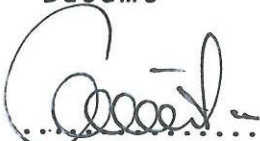
2.3 KOSTEN- UND FINANZIERÜBERSICHT(FORTSETZUNG)

	Kosten DM	Einnahmen DM
Übertrag:	_____	_____
<u>2.3.6 Nachfolgelasten</u>		
Verwaltungseinrichtungen:	/	/
Schulische Einrichtungen:	/	/
Gemeinbedarfseinrichtungen:	/	/
Öffentliches Verkehrsnetz:	/	/

Voraussichtliche Kosten/Einnahmen	/	/
Investitionskosten der Gemeinde: (Kosten abzüglich Einnahmen)	/	/
Erschließungskosten je m ² : = 90 % der Erschließungskosten _____ DM Nettowohnbauland m ²	/	/

Reischach, den 02.03.1993

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT
REISCHACH
Bauamt


.....
Entwurfsverfasser

GEMEINDE ERLBACH

.....
Ostermeier
1. Bürgermeister