

BEBAUUNGSPLAN ERLBACH

**BEBAUUNGSPLAN NR. 3
ERWEITERUNG ERLBACH-
WEST**

GEMEINDE: **ERLBACH**
 LANDKREIS: **ALTÖTTING**
 REGIERUNGSBEZIRK: **OBERBAYERN**

GRÜNPLANUNG:		BEILAGE: BEGRÜNDUNG	
MASSTAB:	3. AND.	entw.	CHRISTA
	2. AND.	gez.	CHRISTA
1:1000	1. AND. 09.11.90 <i>Christa</i>	gepr.	CHRISTA
VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT REISCHACH SACHGEBIET BAU EGGENFELDENER STR. 9 8261 REISCHACH		REISCHACH, DEN. 06.06.91 <i>Christa</i> BAUTECHNIKER P. CHRISTA	



PLANLICHE FESTSETZUNGEN

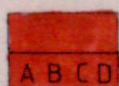
1.1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Bauland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes NR. 3
 ERLBACH-WEST
 Gemeinde ERLBACH
 als Allgemeines Wohngebiet WA gem. §4 BauNVO festgesetzt. (siehe Nutzungsschablone)
 Je Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig (siehe Punkt 2.4.0 Stellplätze)
 Soweit planlich nicht anders festgesetzt sind Doppel-, Ketten- und Reihenhäuser
 ausgeschlossen.

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE Z

Darstellung im Plan mit Festsetzung
 der Firstrichtung als:

als Höchstmaß zulässige
 Nutzung:



2 VOLLGESCHOSSE MIT BESCHRÄNKUNG

1.2.0 SCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE (Erläuterung)

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse Z
Grundflächenzahl GRZ	Geschoßflächenzahl GFZ
Bauweise	Dachform

1.3.0 FESTSETZUNGEN NACH §9 BauGB

- 1.3.1 MINDESTGRÖSSE Bei allen geplanten Grundstücken:
 745 m²
- 1.3.2 FIRSTRICHTUNG Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich
- 1.3.3 BAUWEISE offen ; Einzelhausbebauung

1.7.0 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 1.7.1 Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht abgezäunt werden dürfen
- 1.7.2 Garagen mit Firstrichtung, Zufahrt in Pfeilrichtung
- 1.7.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

FESTSETZUNGEN ZUR BAULICHEN GESTALTUNG




(Art. 91 BayBO)

2.1.0 GEBÄUDEFESTSETZUNGEN



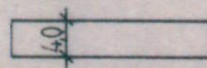

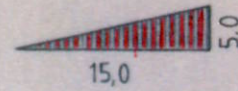


- Dächer : Das Abschleppen des Hauptdaches (z.B. über angebaute Garagen und Nebengebäude) ist nur an einer Gebäudelängsseite bis zu 3,50 m Breite zulässig.
 Traufseitige Dacheinschnitte an den Gebäudeecken sind unzulässig.
 Dachdeckung : Pfannendeckung, naturrot
- Fassadengliederung und Material : Die 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.
- Balkone : Balkone sind in Holzkonstruktion bis Auskragungsweiten von 1,40 m zulässig. Eckschnitte sind nicht möglich.
- Kamine : Kamine müssen in Firsnähe aus dem Dach stoßen; überbreite Kamine an der Außenwand und wellenförmige Kaminabdeckungen sind unzulässig.
- Sonnenkollektoren : Sofern Kollektoren zum Einbau gelangen, sind diese in Form und Farbton der Dachfläche anzupassen.
- Dachgauben : Einzelgauben bis zu einer Breite von 1,2 m sind zulässig.
- Dachflächenfenster : Liegende Dachflächenfenster bis max. 1 m² Fensterfläche sind zulässig.

Empfehlungen : Das Verhältnis von Hauslänge zur Hausbreite sollte mindestens 1,5 : 1,0 sein.
 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.



1.4.0 BAUWEISE, BAUGRENZEN (§§22 und 23 BauNVO)

- 1.4.1  offene Bauweise
- 1.4.2  Baugrenze
- 1.4.3  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1.5.0 VERKEHRSFLÄCHEN, ÖFFENTLICHE FLÄCHEN

- 1.5.1  Straßenverkehrsfläche mit Angabe der Ausbaubreite und Grünstreifen
- 1.5.2  Öffentlicher Fußweg mit Angabe der Ausbaubreite
- 1.5.3  für Anlieger und Versorgungsfahrzeuge befahrbarer öffentlicher Wohnweg mit Angabe der Ausbaubreite
- 1.5.4  Andere Fahrbahnbefestigung (Ausführung siehe Punkt 2.5.0 Wege und Plätze)
- 1.5.5  Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge
Im Bereich der Sichtflächen ist keine Bebauung, Bepflanzung, oder sonstige Sichtbehinderung von mehr als 0,80 m Höhe über den Verbindungslinien der Fahrbahn zulässig.
- 1.5.6  Verkehrsflächenbegrenzungslinie
- 1.5.7  Öffentliche Grünfläche

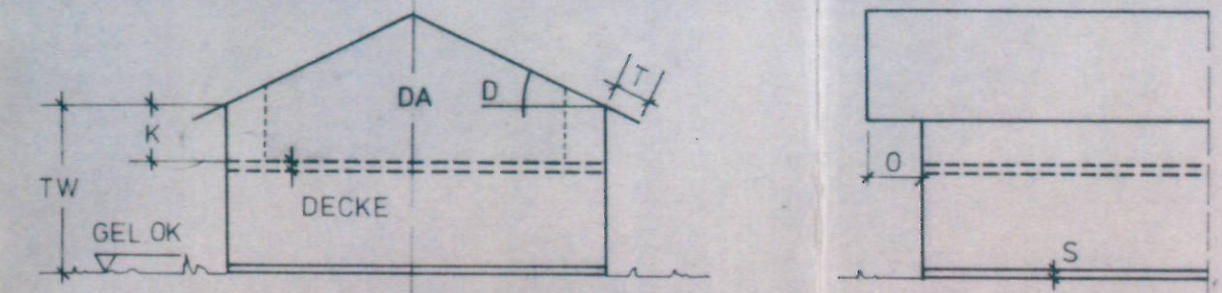
1.6.0 FÜHRUNG DER VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN SOWIE LEITUNGEN

- 1.6.1  bestehende bzw. geplante Wasserversorgungsanlage
- 1.6.2  bestehende bzw. geplante Abwasserbeseitigungsanlage

Steinen sollte vermieden werden.
Auffällig über dem Dach angebrachte Antennen sollen vermieden werden. Gemeinschaftsantennen für die Baugebiete sind wünschenswert.
Das Absetzen der Sockel durch Stufen, Oberflächenstruktur und Farbe sollte generell vermieden werden.

2.2.0 GEBÄUDEFORM, BAUHÖHEN

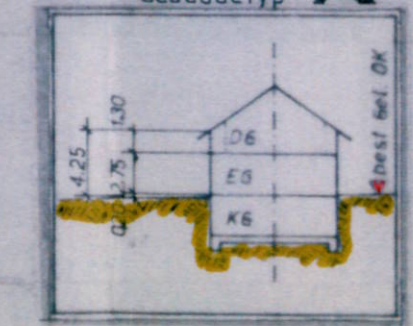
Schema mit Darstellung der Meßgrößen für nachfolgende Festsetzungen:



- D = DACHNEIGUNG
- K = KNIESTOCK (OK. Rohdecke bis OK. Fußpfette.)
- O = ORTGANG
- T = TRAUFLÜBERSTAND
- TW = WANDHÖHE TRAUFEITIG
- S = SOCKEL
- DA = DER FÜR DIE GESCHOSSFLÄCHE ANZURECHNENDE VOLL NUTZBARE DACHRAUM (HÖHE ≥ 2,00 m)

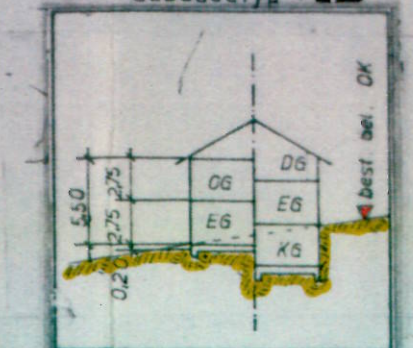
Zulässig sind entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan folgende Gebäude:

2.2.1 Gebäudetyp A



- Gebäude mit Erdgeschoß u. Dachgeschoß (DG als Vollgeschoß möglich.)
- Dachform: Satteldach (SD)
- Dachneigung: 25° - 35°
- Kniestock: max. 1,40 m
- Traufüberstand: max. 1,10 m
- Wandhöhe traufseitig: max. 4,50 m
- Ortgang: max. 1,10 m
- Sockel: Absatz max. 0,20 m

2.2.2 Gebäudetyp B



- Gebäude mit versetzten Wohnebenen (DG als Vollgeschoß möglich.)
- Dachform: Satteldach (SD)
- Dachneigung: 25° - 35°
- Kniestock: über 1.0G nicht zulässig
- Traufüberstand: max. 1,10 m
- Wandhöhe traufseitig: max. 5,80 m
- Ortgang: max. 1,10 m
- Sockel: Absatz max. 0,20 m

2.2.2

Gebäudetyp

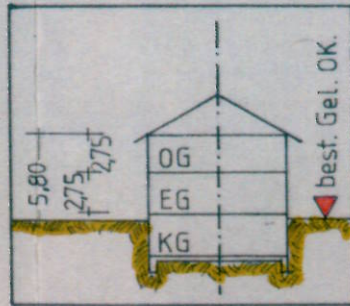


TURNHALLE

Gebäude für den Gemeinbedarf

- Dachform: Satteldach (SD)
- Dachneigung: 22° - 30°
- Kniestock:
- Traufüberstand: max. 1,10 m
- Wandhöhe traufseitig: max. 6,50 m
- Ortgang: max. 1,10 m
- Sockel: Absatz max. 0,20 m

2.2.3 Gebäudetyp



- Gebäude mit Erdgeschoß und Obergeschoß
- Dachform: Satteldach (SD)
- Dachneigung: 25° - 35°
- Kniestock: über IOG nicht zulässig
- Traufüberstand: max. 1,10 m
- Wandhöhe traufseitig: max. 5,80 m
- Ortgang: max. 1,10 m
- Sockel: Absatz max. 0,20 m

2.3.0 GARAGEN UND NEBENGEBAUDE

Hohe Sockelausbildungen bei Garagen 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.

Wandhöhe traufseitig: 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.

Die Errichtung von Kleintierställen u. Hundezwingern ist generell unzulässig.

2.4.0 STELLPLATZE

Die Zufahrtsbreite von Garagen darf max. der Breite der Garage entsprechen. Die Garagenzufahrt muß mindestens 5,00 m tief sein, damit diese als Stellplatz für Kraftfahrzeuge genutzt werden kann.

Nebeneinander liegende Zufahrten sind nicht einzuzäunen und abgestimmt zu gestalten (siehe Punkt 1.1.0 Art der baulichen Nutzung sowie 1.6.1 und 1.6.2 sonstige Festsetzungen).

Die Befestigung der Garagenzufahrten ist alternativ auszuführen mit

- a) Natursteinpflaster
- b) Betonsteinpflaster
- c) wassergebundener Decke (Riesel)
- d) Einstreu-Mastex

Empfehlung: Die Garagenvorplätze sind zumindest bei aneinandergrenzenden Doppelgaragen durch Pflanzinseln zu gliedern.

3.2.0 GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

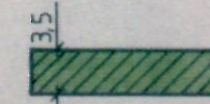
3.2.1 BEPFLANZUNG, EINGRUNUNG

Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind entsprechend Punkt 3.2.2 a) und 3.2.2 b) sowie 15.7 und 32.10 anzulegen und zu unterhalten.

Es sind nur passende einheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen. Nicht zulässig ist die Pflanzung von landschaftsfremden buntblaubigen und exotischen Züchtungen sowie der säulenförmigen farbgezüchteten Koniferen und von Koniferenhecken.

Auf eine durchlaufende und lockere Bepflanzung zur freien Landschaft hin ist im Bereich der privaten Grünflächen besonders zu achten; je Grundstück sind je 250 m² Grundstücksfläche ein Großbaum nach Punkt 3.2.2 a) zu pflanzen, mindestens jedoch 3 Großbäume je Grundstück.

3.2.1.0



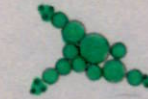
private Grünfläche mit intensiver Durchgrünung

Empfehlung



Pflanzvorschläge

Baumpflanzung im öffentlichen oder privaten Bereich nach Pflanzliste (siehe Punkt 3.2.2 a) Bäume)



Decksträucher als freiwachsende Hecke in Verbindung mit Pflanzgebot (siehe Punkt 3.2.2 b) Sträucher) zur Durchgrünung und als Abgrenzung gegenüber der freien Landschaft.

3.2.2 PFLANZLISTEN

a) Bäume

(I als Festsetzung für die Pflanzzone)

Als Alleebaum und Straßenbegleitgehölz sind zugelassen:

Acer platanoides	Spitzahorn	I
Acer campestre	Feldahorn	I
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	I
Tilia cordata	Winterlinde	I
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	I
Fagus sylvatica	Buche	
Sorbus aucuparia	Eberesche	
Carpinus betulus	Weißbuche	I
Quercus robur	Eiche	
Fraxinus excelsior	Esche	

Die Alleebäume sollen als Hochstämme, Mindesthöhe 350 - 400 cm, Mindestumfang 18 - 20 cm gepflanzt werden.

In Ergänzung bzw. alternativ zu den angeführten Baumarten können im privaten Bereich Obstgehölze (Hochstämme) gepflanzt werden.

b) Sträucher

Für Baum- und Strauchhecken, Verkehrsleitgrün sowie Hinterpflanzung seitlicher Zäune sind zugelassen:
(Pflanzgrößen 100 - 150 cm)

Acer campestre	Feldahorn	I
Carpinus betulus	Hainbuche	I
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	
Corylus avellana	Waldhasel	I
Crataegus monogyna	Weißdorn	
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster	I
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche	I
Prunus avium	Vogelkirsche	
Prunus spinosa	Schlehe	
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	
Rhamnus frangula	Faulbaum	

Doppelgaragen durch Pfanzinsen zu gliedern.
Bei längeren Garagenzufahrten wird zur besseren gestalterischen Einfügung in den Gartenbereich die Befestigung von nur zwei parallelen Fahrspuren bei gleichzeitiger Begrünung der Restfläche empfohlen.

Ribes alpinum	Alpenbeere	
Rosa canina	Hundsrose	
Rosa glauca	Hechtrose	I
Rosa rugosa	Apfelrose	I
Salix caprea	Salweide	I
Salix purpurea	Purpurweide	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	I
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche	
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	

2.5.0 WEGE UND PLÄTZE

Die gekennzeichneten Flächen (siehe Punkt 1.5.0 Verkehrsflächen, öffentliche Flächen) sind von den Straßenverkehrsflächen durch einen anderen Belag abzugrenzen. Bäume sind in befestigten Flächen mit Baumscheiben oder Hochbeeten zu schützen.

Die Befestigung der Fußwege sowie der befahrbaren Wege und Plätze ist alternativ auszuführen mit:

- a) Natursteinpflaster
- b) Betonsteinpflaster
- c) wassergebundene Decke (Riesel)
- d) Einstreu-Mastex

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1.0 EINFRIEDUNGEN



Zanuverlauf unmittelbar an der vorderen Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche

Sichtbare Zaunfundamente und Begrenzungsmauern sind bis 0,10 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, verputzt oder weiß gestrichenem Mauerwerk, oder glattem Sichtbeton auszuführen. Einfriedungen sind als Holzstaketen- oder waagrecht breiter Zaun 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.

Empfehlung:

Bei einem Gebäudeabstand von weniger als 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche sollte der Vorgartenbereich zum öffentlichen Straßenraum nicht eingezäunt werden. Stehen Gebäude gruppenweise zusammen, sollte ein gemeinsamer Eingangsbereich mit Befestigung gestaltet werden.

HINWEISE

4.1.0 KARTENZEICHEN DER BAYERISCHEN FLURKARTEN

4.1.1		Flurstücksgrenze mit Grenzstein
4.1.2		bestehendes Wohngebäude
4.1.3		bestehendes Nebengebäude
4.1.4		Böschung mit Ober- und Unterkante
4.1.5		abgemerkter Weg
4.1.6	111/3, 123	Flurstücksnummern
4.1.7		Freileitungsmast
4.1.8		Höhenschichtlinien

4.2.0 SONSTIGE HINWEISE UND PLANZEICHEN

Gestaltung: Die Gebäude sind so zu gestalten, daß sie in Einklang mit §12 BayBO nicht verunstaltend wirken, der ortsüblichen Bauweise entsprechen und sich in das vorhandene Straßen-, Orts- und Landschaftsbild einfügen.

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.

Grundstücksgrenzen, im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung neu zu vermessen

3

Parzellen - Nummerierung

VERFAHRENSVERMERKE

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 (2) und § 9 (8) BauGB vom 03.12.90 bis 04.01.91 in der Stadtkanzlei Erlbach u. VG-Geschäftsstelle öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 28.11.90 ortsüblich durch Ausschlag an der Aushangtafel bekanntgemacht.



Erlbach, den 10.01.91

[Signature]
Bürgermeister

Die Gemeinde Erlbach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 04.07.91 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB und Art. 91 Abs. 4 BayBO als Satzung beschlossen.



Erlbach, den 31.07.91

[Signature]
Bürgermeister

Das Landratsamt Altötting hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 10.10.91 AZ Sg. 71 genehmigt.

Erlbach, den 23.10.91

[Signature]

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 23.10.91 gem. § 6,2. Halbsatz BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Auf die Vorschriften des § 44c Abs. 1 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) 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 Baugesetzbuches 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."

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Erlbach, den 23.10.91

[Signature]
Bürgermeister