

2. Erweiterung des
Bebauungsplan Nr. 3

"Erlbach West"

Gemeinde Erlbach
Gemarkung Endlkirchen



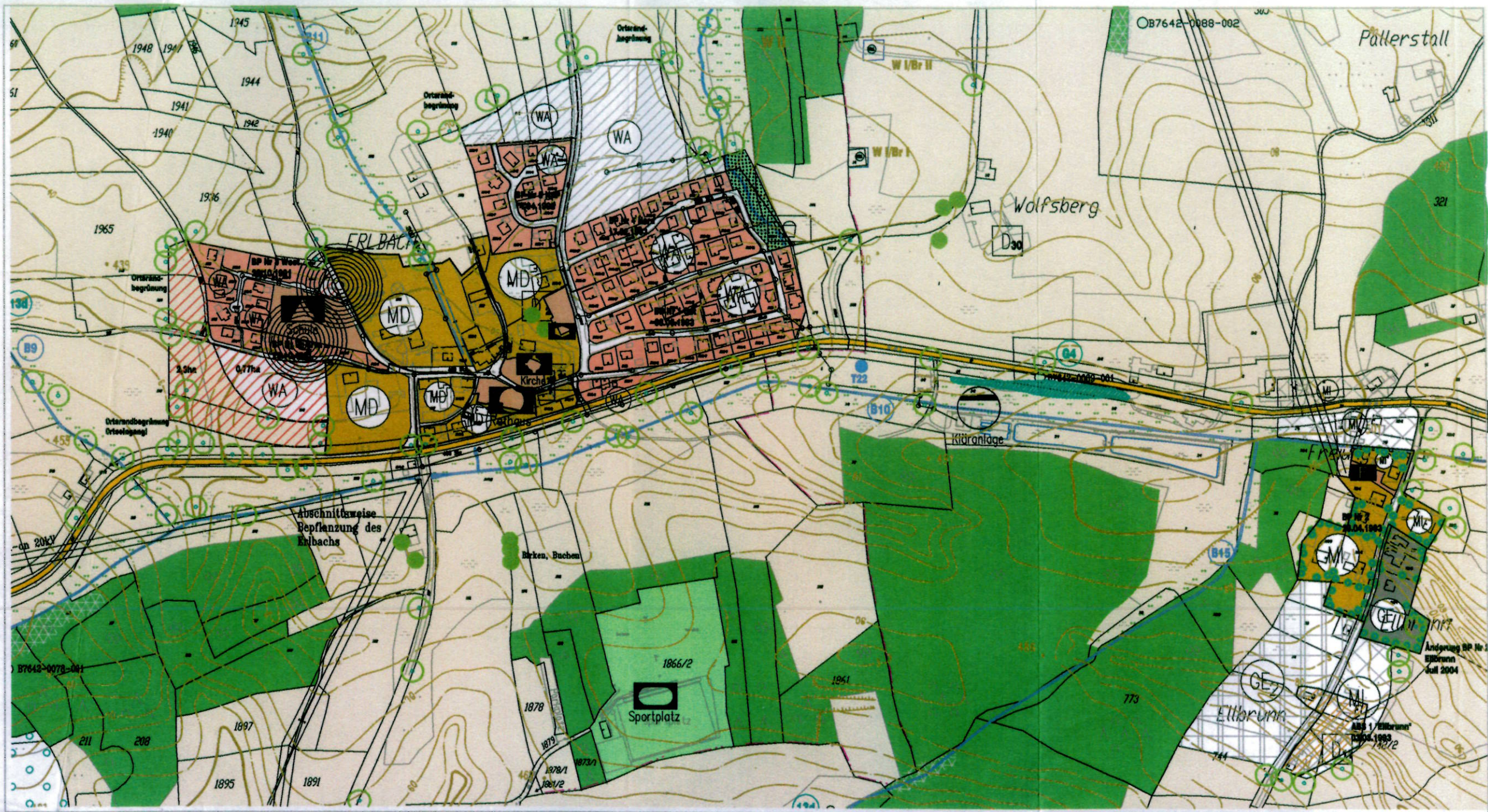
Gemeinde Erlbach
Genehmigungsfassung



M = 1 : 1000

gefertigt: 15.06.2005

Ingenieurbüro Dipl.-Ing. (FH) Josef Spermann
Raiffeisenstr. 2 / 84567 Perach/Inn
Tel. 0 86 70 / 91 99 26 Fax 0 86 70 / 91 99 27
E-Mail: info@ib-spermann.de



Übersichtslageplan M = 1: 5000
als Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit
integriertem Landschaftsplan Planstand Januar 2005

1940

1936

ERLBACH

5

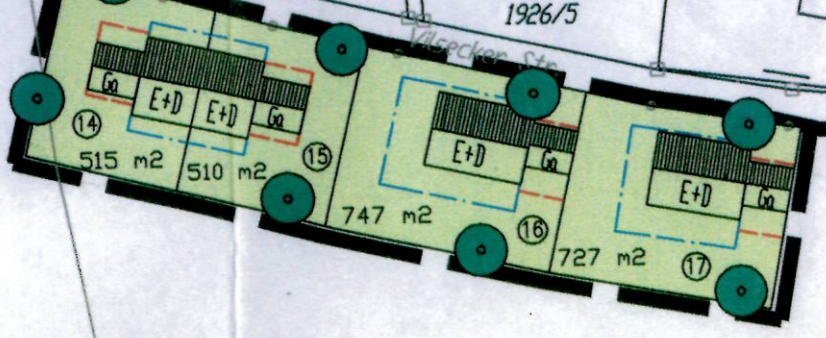
365

1924

1842



W
 0,35
 II
 S



Fahrstr.

1847

1842

ERLBACH

1842

12/2

1844/2

1909

1842/3

1788/1

1910

Ausgleichsfläche 960qm

(Ausgleichsfläche 1250qm)

1909

1905

1902

Leonberger Str.

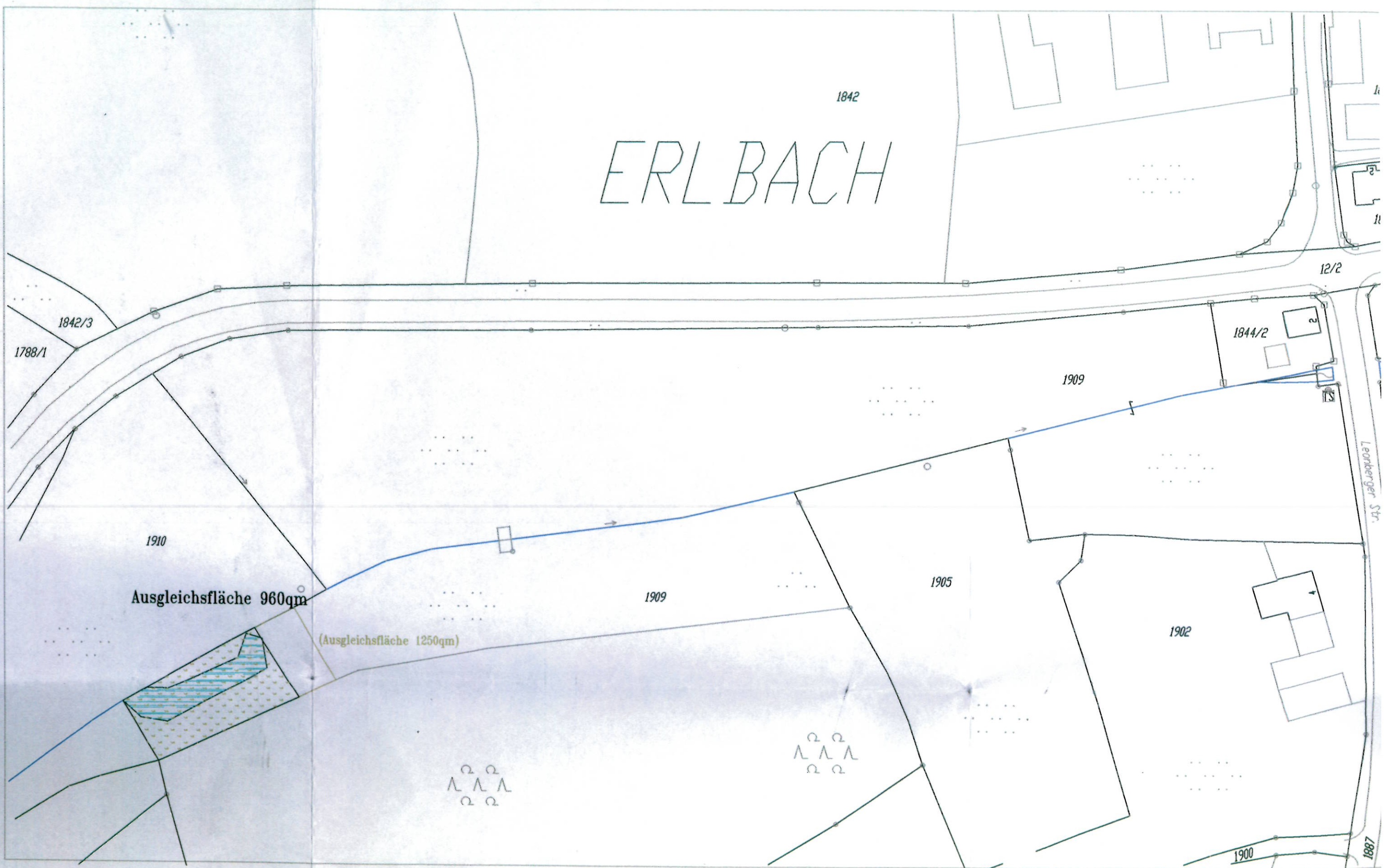
Ω Ω Ω
Λ Λ Λ
Ω Ω

Ω Ω Ω
Λ Λ Λ
Ω Ω

1900









1887

Ausschnitt aus der amtlichen Flurkarte
M = 1: 1000 mit Darstellung der Ausgleichsfläche



aus der amtlichen Flurkarte
mit Darstellung der Ausgleichsfläche

Legende

-  Änderungsbereich
 -  Abgrenzung des Planungsgebietes
 -  Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet
 -  Baugrenze
 -  Umgrenzung von Garagen
 -  Firstrichtung, zwingend in Ost-West-Richtung und über die Längsseite des Wohngebäudes
 -  Private Bäume - Festsetzung (vgl. Nr. 3.2.2)
 -  Parzellen-Numerierung
- | | | | |
|------|-----|-----------------------------|-----|
| WA | | Bauliche Nutzung | |
| 0,35 | 0,7 | GRZ | GFZ |
| II | 0 | Zahl der VG offene Bauweise | |
| SD | | Satteldach | |

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Höhenlage der baulichen Anlage bei Parzelle 14 bis 17

Die Oberkante fertiger Fußboden (OKFFB) des Wohnhauserdgeschosses muss zwischen -10 cm und -30 cm zum südlichen Straßenrand liegen.

Der fertige Fußboden der Garage muß zwischen +-0 und -20 cm zur OKFFB des Wohnhauserdgeschosses liegen.

Die fertige Oberkante der Terrasse muss mindestens 35 cm unter der OKFFB Erdgeschoss liegen.
2. Geländemodellierung bei Parzelle 14 bis 17

Bei der Grundstücksfläche zwischen dem Gebäude und der südlichen Grundstücksgrenze darf das bestehende Urgelände außerhalb des Baufensters höhenmäßig nicht verändert werden.
3. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
4. Behandlung von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.
5. Abstandsflächen

Die Abstandsvorschriften des Art. 6 BayBO gelten im vollem Umfang.
6. Dachgauben

Einzelgauben bis zu einer Breite von 2,0 m sind zulässig.
7. Fenster Parzelle 17

Auf Parzelle 17 soll mindestens ein Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmerfenster auf die Süd-, Ost- oder Westseite orientiert werden, da vom Grundstück 1926 mit der Hausnummer 2 auf der Nordseite, Lärmimmissionen von der Windkraftanlage und dem Fahnenmast bei Wind nicht ausgeschlossen sind.
8. Definition Traufwandhöhe

Die Traufwandhöhe entspricht der Höhe von der natürlichen Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenseite der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
9. Historische Bodenfunde

Bei historischen Bodenfunden ist sofort der Kreisheimatpfleger bzw. die Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen.
10. Hinweise und Empfehlungen

Immissionen:
 Bei der Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen können deutlich wahrnehmbare Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen auch zu unüblichen Zeiten auftreten. Auf Grund der Dauervorbelastung und Prägung des Gebietes durch die Landwirtschaft sind diese Einwirkungen in der Regel hinzunehmen.

SCHNITT NORD - SÜD
Maßstab 1 : 100

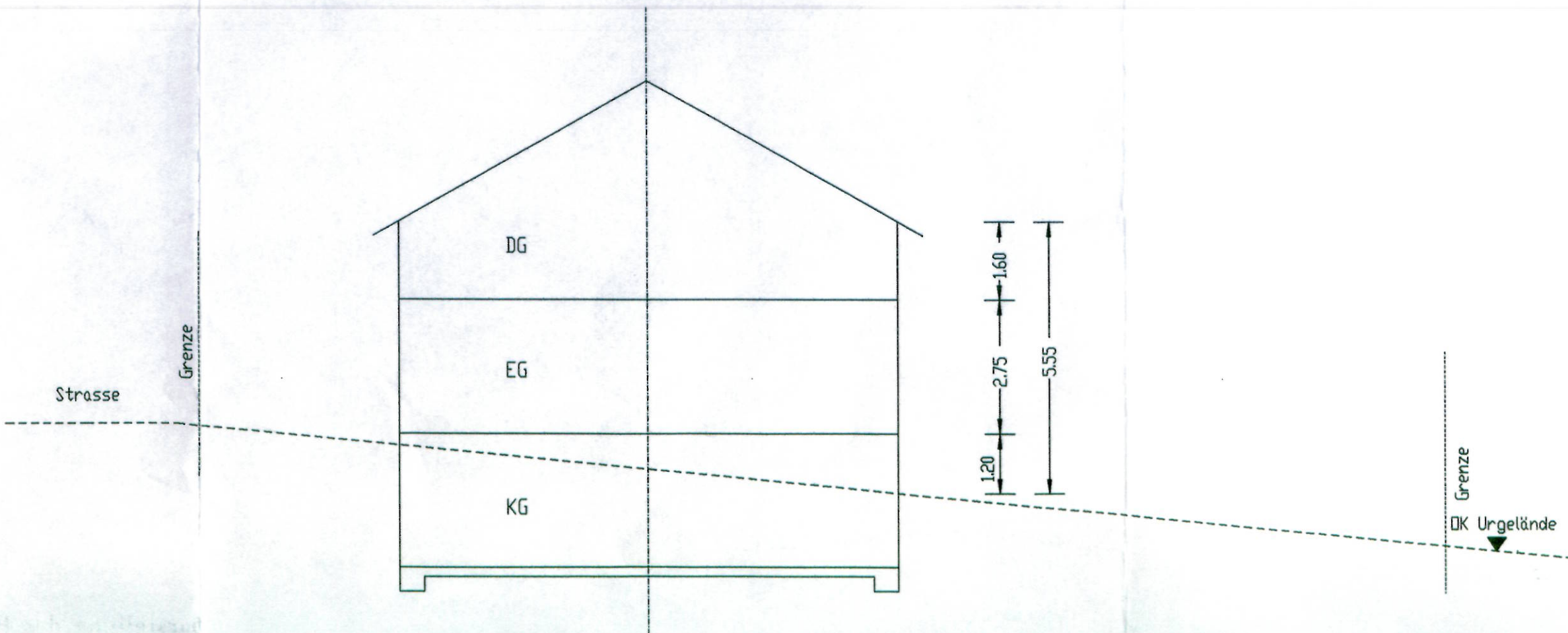
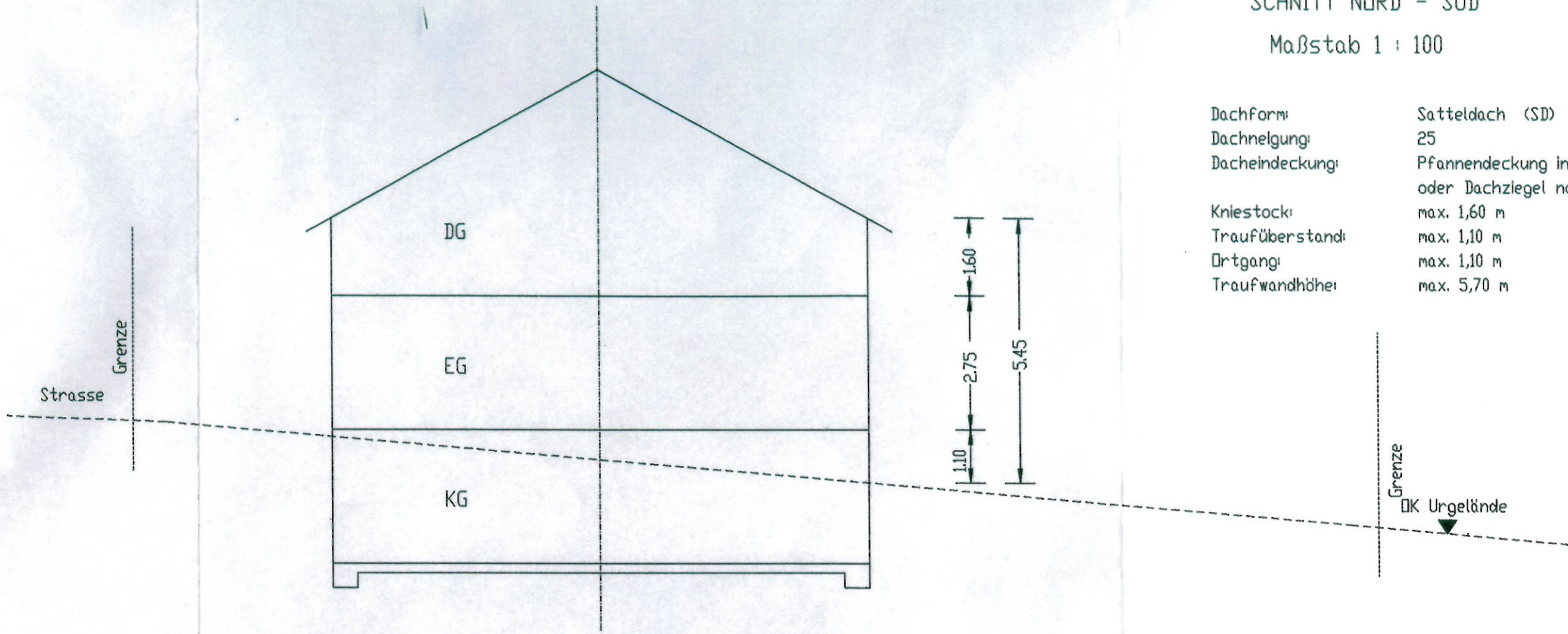
Dachform: Satteldach (SD)
Dachneigung: 25



SCHNITT NORD - SÜD

Maßstab 1 : 100

Dachform:	Satteldach (SD)
Dachneigung:	25
Dacheindeckung:	Pfannendeckung in ziegelroter Farbgebung oder Dachziegel naturrot
Kniestock:	max. 1,60 m
Traufüberstand:	max. 1,10 m
Ortgang:	max. 1,10 m
Traufwandhöhe:	max. 5,70 m



VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeinde Erlbach hat am 29.03.2005 die Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 beschlossen.

Erlbach, den 21. Juni 2005

.....
Bürgermeister



2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 (2) und § 9 (8) BauGB vom 18. April 2005 bis 29. Mai 2005 der Gemeindekanzlei Erlbach öffentlich ausgelegt.

Ort und Zeit der Auslegung wurden am 07. April 2005 ortsüblich durch Anschlag an der Gemeindetafel bekannt gemacht.

Erlbach, den 21. Juni 2005

.....
Bürgermeister



3. Die Gemeinde Erlbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 09. Juni 2005 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Erlbach, den 21. Juni 2005

.....
Bürgermeister



4. Der Bebauungsplan ist vom Landratsamt Altötting mit Schreiben vom 14. Juli 2005 Nr. Sg. 51 gemäß § 10 Abs. 2 BauGB als rechtsaufsichtlich unbedenklich bezeichnet worden.

Erlbach
Altötting, den 21. Juli 2005

.....
Bürgermeister



5. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wurde am 21. Juli 2005 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit der Begründung wird seit diesem Tag zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Auf die Rechtsfolge der §§ 44 Abs. 3 und 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Erlbach, den 21. Juli 2005

.....
Bürgermeister

