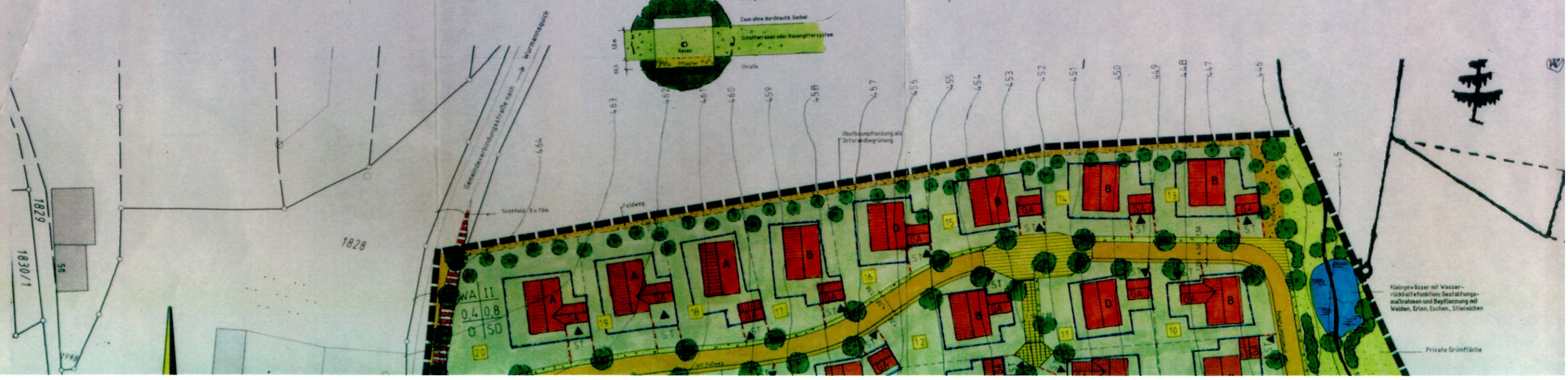
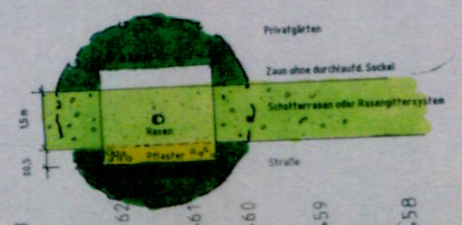


BEBAUUNGSPLAN

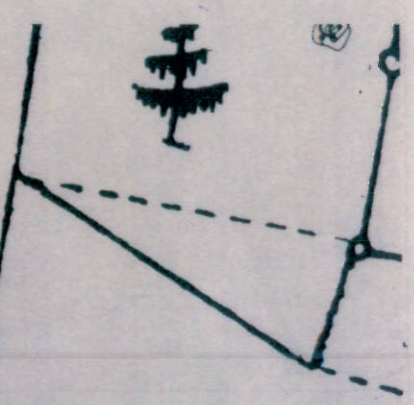
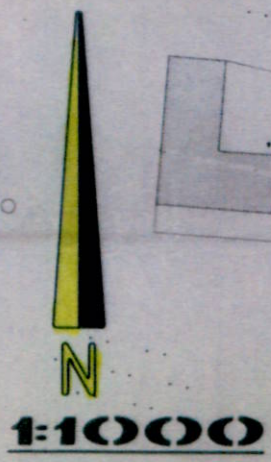
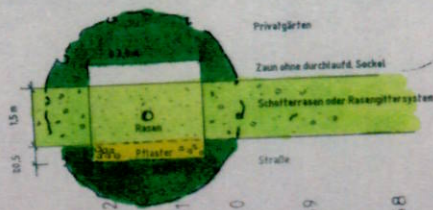
N.4

ERLBACH - NORD

Detailansicht Straßenbaumstandorte



Detailskizze Straßenbaumstandorte



PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Bauland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes NR. 4 ERLBACH - NORD 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: 645 m²
- 1.3.2 FIRSTRICHTUNG Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich
- 1.3.3 BAUWEISE offen, Einzel- und Doppelhausbebauung

1.7.0 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 1.7.1 Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht abgezaunt werden dürfen, Stellplatztiefe mindestens 5 m.
- 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)


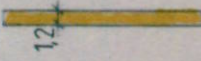


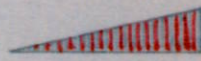
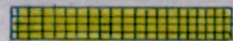
2.1.0 GEBÄUDEFESTSETZUNGEN

- Dächer Das Abschleppen des Hauptdaches (z.B. über angebaute Garagen und Nebengebäude) ist nicht zulässig.
- Traufseitige Dacheinschnitte an den Gebäudeecken sind unzulässig
- Dachdeckung: Ziegel-, oder 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 Farbtonen 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 1,20 m zulässig
- Kamine Kamine müssen in Firstrichtung aus dem Dach stoßen. Kamine an der Außenwand und wellenförmige Kaminabdeckungen sind unzulässig.
- Sonnenkollektoren Die Kollektoren sind der Dachfläche anzupassen und zu integrieren
- Dachgauben Einzelgauben bis zu einer Breite von 1,20 m sind als Satteldachgauben zulässig.
- Dachflächenfenster Liegende Dachflächenfenster über 1 m² Fensterfläche sind unzulässig.
- Sockel: Das Absetzen der Sockel durch Stufen, Oberflächenstruktur und Farbe ist unzulässig.
- Glasbausteine: Sind unzulässig.
- Empfehlungen Das Verhältnis von Hauslänge zur Hausbreite sollte mindestens 1,3 : 1,0 sein. Fenster sind als Holzfenster mit Teilungen bzw. Sprossen auszuführen. Türen und Tore ebenfalls aus Holz. Die Verwendung von Metallfenstern und -türen

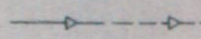

1 4 0 BAUWEISE, BAUGRENZEN (§§ 22 und 23 BauNVO)

- 1 4 1 o offene Bauweise
- 1 4 2 — Baugrenze
- 1 4 3 ●●●●● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1 5 0 VERKEHRSFLÄCHEN, OFFENTLICHE 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  Privatweg für Parzelle 7 und 8

1 6 0 FUHRUNG DER VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN SOWIE LEITUNGEN

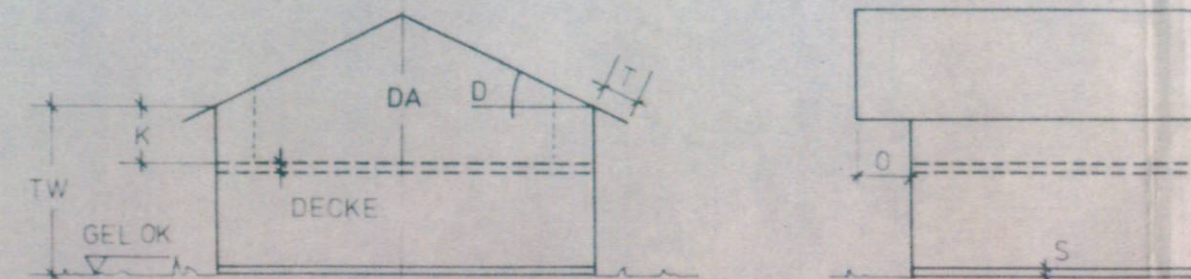
- 1 6 1  bestehende bzw. geplante Wasserversorgungsanlage
- 1 6 2  bestehende bzw. geplante Abwasserbeseitigungsanlage

Die Verwendung von Metallfenstern und -türen sollte vermieden werden

Auffällig über dem Dach angebrachte Antennen sollen vermieden werden. Gemeinschaftsantennen für die Baugebiete sind wünschenswert

2 2 0 GEBÄUDEFORM, BAUHÖHEN

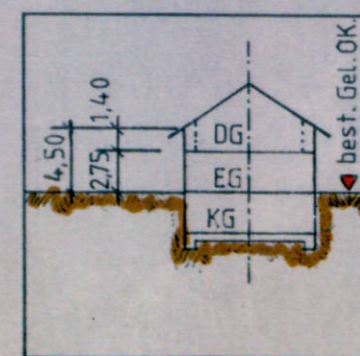
Schema mit Darstellung der Maßgrößen für nachfolgende Festsetzungen



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

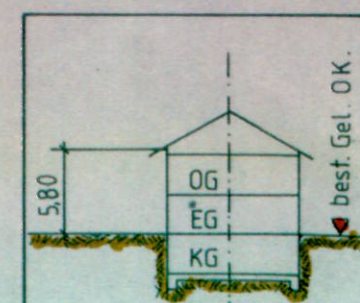
Zulässig sind entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan folgende Gebäude

2 2 1 GEBÄUDE TYP A



- Gebäude mit Erdgeschoss und Dachgeschoss (DG ALS VOLLGESCHOSS MÖGLICH)
- Dachform Satteldach (SD)
 - Dachneigung 28° - 36°
 - Kniestock max. 1,40 m
 - Traufüberstand max. 1,10 m
 - Wandhöhe traufseitig max. 4,50 m
 - Ortgang max. 1,10 m
 - Sockel max. 0,20 m

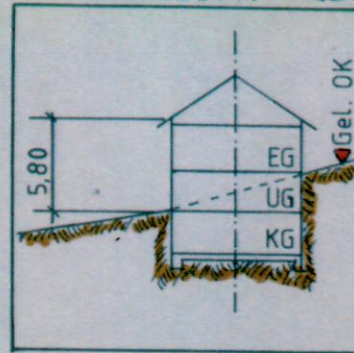
2 2 2 GEBÄUDE TYP B



- Gebäude mit Erdgeschoss und 1 Obergeschoss
- Dachform Satteldach (SD)
 - Dachneigung 28° - 36°
 - Kniestock max. 0,40 m
 - Traufüberstand max. 1,10 m
 - Wandhöhe traufseitig max. 5,80 m
 - Ortgang max. 1,10 m
 - Sockel max. 0,20 m

2 2 3

GEBÄUDE TYP C

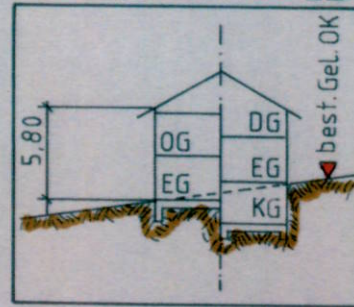


Gebäude mit Erdgeschoß und Untergeschoß (UG ALS VOLLGESCHOSS MÖGLICH)

Dachform	Satteldach (SD)
Dachneigung	28 - 36
Kniestock	max. 0,40 m
Traufüberstand	max. 1,10 m
Wandhöhe traufseitig	max. 5,80 m
Ortgang	max. 1,10 m
Sockel	max. 0,20 m

2 2 4

GEBÄUDE TYP D



Gebäude mit versetzten Wohnebenen (DG ALS VOLLGESCHOSS MÖGLICH)

Dachform :	Satteldach (SD)
Dachneigung :	28° - 36°
Kniestock :	max. 0,40 m über OG
Traufüberstand :	max. 1,10 m
Wandhöhe traufseitig :	max. 5,80 m
Ortgang :	max. 1,10 m
Sockel. :	max. 0,20 m

2 3 0 GARAGEN UND NEBENGEBAUDE

Hohe Sockelausbildungen bei Garagen in Verbindung mit Aufschüttungen sind zu vermeiden. Kellergaragen sind unzulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

Wandhöhe traufseitig: Einfahrtsseitig nicht über 2,75 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.

2 3 1 STÜTZMAUERN

Sichtbare Stützmauern über dem natürlichen Geländevertiefungen sind unzulässig.

2 4 0 STELLPLATZE

Je Wohneinheit muß mindestens ein Stellplatz ausgewiesen werden.

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

- Natursteinpflaster
- Betonsteinpflaster
- wassergebundene Decke (Riesel)
- Rasenspflaster

Empfehlung

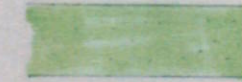
Die Garagenvorplätze sind zumindest bei aneinandergrenzenden Doppelgaragen durch Pflanzinseln zu gliedern.

3.2. Grünordnerische Festsetzungen

3.2.1 Zeichnerische Festsetzungen



Öffentliche Grünfläche i.S. von § 9(1) Nr.15 ggf. mit Kennzeichnung der Nutzungsart wie unten angegeben



Rasen-/Wiesenflächen



Strauchpflanzungen



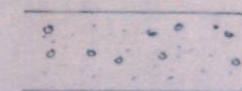
Baumpflanzungen mit Standortbindung



Pflanzbindung für Obstbäume



Baumpflanzungen ohne Standortbindung



Schotterrassen (Bedarfsstellplätze)

3.2.2 Textliche Festsetzungen für öffentliche Grünflächen i.S. von § 9(1) Nr.15

Die jeweilige Mindestbreite der öffentlichen Grünflächen ist im Plan angegeben. Die vorgesehenen Arten sind gem. Listen 1 und 2 (bei Bäumen) oder Liste 3 (bei Strauchpflanzungen) auszuwählen.

Die Bodenbedeckung der öffentlichen Grünstreifen erfolgt, wenn im Plan nicht anders angegeben, durch Schotterrassen bzw. Wiese. Reine Boden-deckerpflanzungen sind nicht zulässig.

Bei allen Ortsrandpflanzungen sind ausschließlich Arten der Listen 1 bis 3 zu verwenden.

3.2.3 Textliche Festsetzungen für private Grünflächen i.S. von § 9(1) Nr.15

3.2.3.1 Auf den im Plan entsprechend gekennzeichneten Gartenflächen sind Baumpflanzungen mit Arten gem. Pflanzenlisten 1 und 2 festgesetzt. Die Ortsrandbegrünung erfolgt auf privaten Gartenflächen mit heimischen Obstgehölzen (Hochstamm oder Halbstamm) in der im Plan dargestellten Mindestzahl. Bei Heckenpflanzungen am Ortsrand sowie auf privaten Grünflächen sind Bäume und Sträucher gemäß den Artenlisten 1 bis 3 zulässig.

Doppelgaragen durch Pflanzinseln 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

2 5 0 WEGE UND PLATZE

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) Rasenpflaster

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

IMMISSIONEN

HINWEIS

Geruchsbelästigungen sowie Lärmbelästigungen im üblichen Umfang, die durch die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke entstehen, müssen grundsätzlich hingenommen werden.

3 1 0 INFRIEDUNGEN

Zaunverlauf unmittelbar an der vorderen Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche

Sichtbare Zaunfundamente und Begrenzungsmauern sind unzulässig. 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 Honichelzaun 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 Begrünung gestaltet werden.

Pflanzungen 1 bis 3 zugelassen.

3.2.3.2 Die vorgeschriebenen privaten Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung des jeweiligen Baus folgenden Pflanzperiode herzustellen und fachgerecht zu pflegen.
Eine Abnahme der Pflanzungen durch die Gemeinde oder das Landratsamt bleibt vorbehalten.

3.2.4 Außenanlagenpläne/Eingrünungspläne

Wenn von den Festsetzungen abgewichen werden soll, ist ein gesonderter Außenanlagen- oder Eingrünungsplan beizufügen.
Außenanlagenpläne sind von fachlich qualifizierten Planfertigern auszuarbeiten.

3.2.5 Sonstige Festsetzungen für Grünflächen

In Sichtdreiecken sind Bäume zugelassen, wenn das Lichtraumprofil beachtet wird (Kronenansatz $\geq 2,5$ m oder entsprechender Abstand vom Straßenrand) und nicht durch zu große Pflanzdichte Sichtbehinderungen erfolgen.

3.2.6 Pflanzenverzeichnisse

3.2.6.1 Zugelassene Gehölzarten

Die Eignung der folgenden Arten im Einzelfall hängt von den jeweiligen Standort- und Umgebungsbedingungen ab!
Bei den im privaten und öffentlichen Bereich festgesetzten Bäumen sind zulässig:

Verzeichnis 1: Bäume die für Straßen besonders geeignet sind

Acer platanoides (Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus (Berghorn)
Betula pendula (Sandbirke)

Quercus robur (Stieleiche)
Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)
Tilia cordata (Winterlinde)
Tilia cordata 'Greenspire' (Winterlinde)
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)

Pflanzgröße: StU mind. 18-20

Verzeichnis 2: Weitere zugelassene Bäume

Heimische Obstgehölze sowie
Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Fraxinus excelsior (Esche)
Populus tremula (Zitterpappel)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Salix caprea (Kätzchenweide)
Sorbus aucuparia (Eberesche)

Pflanzgrößen: StU mind. 14-16

Verzeichnis 3: heimische Sträucher

- Cornus sanguinea (Hartriegel)
- Corylus avellana (Hasel)
- Crataegus monogyna (Weißdorn)
- Crataegus oxyacantha (Weißdorn)
- Euonymus europ. (Pfaffenhütchen)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Lonicera xylost. (Heckenkirsche)
- Prunus padus (Traubenkirsche)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)
- Rhamnus frangula (Faulbaum)
- Rosa arvensis (Feldrose)
- Rosa canina (Hundsrose)
- Rosa rubiginosa (Zaunrose)
- Sambucus nigra (Holunder)
- Viburnum lantana (Schneeball)

Pflanzgröße: mind. Str. 2xv 60-100

3.2.6.2 Pflanzverbote (Negativliste)

a) Folgende Arten (nur Auswahl) sind im Privatbereich nur eingeschränkt, auf Spielplätzen nicht verwendbar, da sie lt. einer Liste giftiger Pflanzenarten des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit (Bekanntmachung MABl Nr. 21/1976) * giftig bzw. ** stark giftig oder *** sehr stark giftig (akut lebensgefährlich) sind.

- Daphne mezereum (Seidelbast)***
- Euonymus europaeus (Pfaffenhüt.)**
- Laburnum spec. (Goldregen)**
- Ligustrum vulgare (Liguster)*
- Lonicera xylosteum (Heckenk.)*
- Viburnum opulus (Gem.Schneeball)*

Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)*

b) Folgende Arten dürfen weder bei den festgesetzten noch bei sonstigen Pflanzungen verwendet werden

- Chamaecyparis (Scheinzypresse; in allen Arten und Formen)
- Taxus baccata (Eibe)**
- Thuja (Lebensbaum; in allen Arten und Formen)***
- Juniperus virginiana (v. Zeder)***
- Juniperus sabina (Sadebaum)***

Planfertiger (Grünordnung):

Dipl.Ing. Dieter Löschner Hans-Carossa-Str. 10 a
 Landschaftsarchitekt 8262 Altötting
 Telefon 08671/1657 Telefax 08671/84 187

gefertigt: Altötting, den 19.05.1992

VERFAHRENSVERMERKE

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 (2) und § 9 (8) BauGB vom 10.07.92 bis 14.08.92 in Gem. Kanzlei Erlbach u. VG Geschäftsst. öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 02.07.92 ortsüblich durch Anschlag an der Amtstafel bekanntgemacht.

Erlbach den 17.08.92

Bürgermeister

Die Gemeinde Erlbach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 15.10.92 den Bebauungsplan gemäß §10 BauGB und Art 91 Abs 4 BayBO als Satzung beschlossen

Erlbach den 22.10.92

Bürgermeister

Das Landratsamt Altötting hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 05.02.93 Az. Sg. 71... genehmigt.

Erlbach den 08.02.93

A

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 17.02.93 gemäß § 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 19.02.93

Bürgermeister

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 Flurstücksnummern
- 4 1 7 Freileitungsmast
- 4 1 8 Hohenschichtlinien

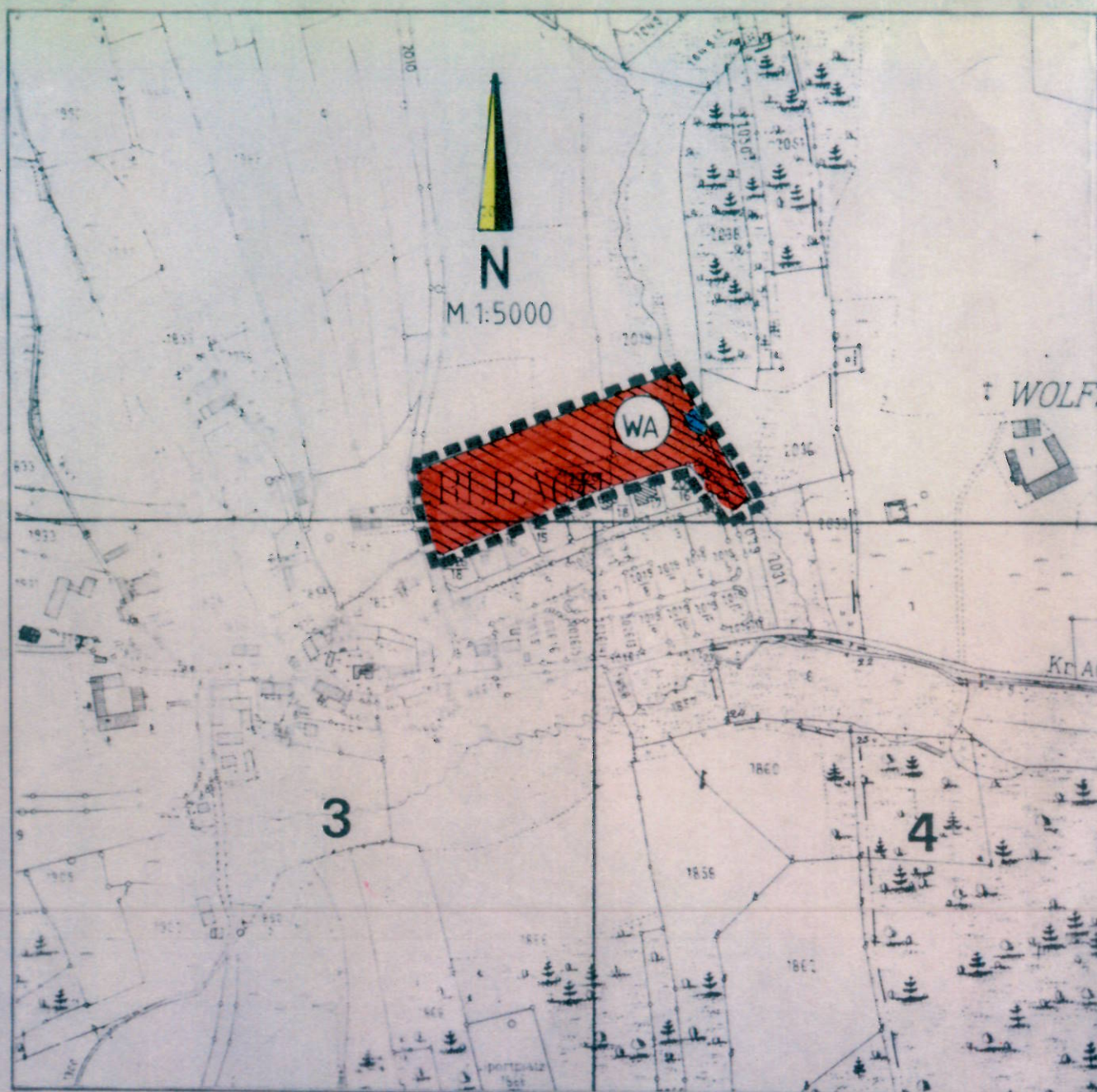
4 2 0 SONSTIGE HINWEISE UND PLANZEICHEN

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 Wand-einbaubehälter auszuführen. Der Nachweis ist im Zuge der Baueingabe zu erbringen.

Grundstücksgrenzen im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung neu zu vermessen

Parzellen Nummerierung



BEBAUUNGSPLAN

BEBAUUNGSPLAN NR. 4 ERLBACH - NORD

GEMEINDE: ERLBACH
 LANDKREIS: ALTÖTTING
 REGIERUNGSBEZIRK: OBERBAYERN

GRUNPLANUNG DIPL. ING. DIETER LÖSCHNER		BEILAGE BEGRÜNDUNG	
MASSTAB:	3. AND.	entw.	CHRISTA
	2. AND.	gez.	"
	1. AND. 20.05.92	gepr.	"

VERWALTUNGSGEM. REISCHACH
 EGGENFELDENERSTR. 9
 8261 REISCHACH

REISCHACH, DEN 26.10.92

Christa