



**Gemeinde**

**Erlbach**

Landkreis Altötting

Reg.-bezirk Oberbayern

**Erweiterung Bebauungsplan-Nr. 5**  
**„nördlich alter Pfarrhof“**

**BEGRÜNDUNG**

Perach, den 30.09.2010

**Ingenieurbüro Dipl.-Ing. (FH) Josef Spermann**

**Raiffeisenstr. 2 - 84567 Perach a. Inn**

**Tel. 08670/919926 - Fax 08670/919927**

**E-mail: [info@ib-spermann.de](mailto:info@ib-spermann.de) <http://www.ib-spermann.de>**

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planungsabsicht	3
2.	Erläuterungsbericht	3
2.1	Zusammenhang zur übergeordneten Planung	3
2.2	Ziele und Planungskonzept	3
2.2.1	Erschließung	3
2.2.2	Bebauung und Bauweise	3
2.2.3	Grünordnung	4
3.	Flächen- und Erschließungsübersicht	4
3.1	Flächen und Nutzung	4
3.2	Erschließung	5
4.	Ausgleichsmaßnahmen	6

FLURNUMMERN IM ERWEITERUNGSBEREICH: 1828/10, 1988, 2003, 2005, 2006, 2306

## 1. Planungsabsicht

Bebauungsplanerweiterung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Der Gemeinderat Erlbach hat die Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 5 „nördlich alter Pfarrhof“ wie folgt beschlossen:

Das bestehende Baugebiet wird in Richtung Norden um acht Parzellen erweitert.

Die geplante Erweiterung des Baugebietes ist unbedingt nötig, um die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu decken, insbesondere zur Schaffung von kostengünstigem Wohnraum für junge Familien.

## 2. Erläuterungsbericht

### 2.1 Zusammenhang zur übergeordneten Planung

In dem gültigen Flächennutzungsplan, der vom Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. Dieter Löschner aus Altötting erstellt wurde, ist der Erweiterungsbereich bereits als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Der Planungsbereich liegt im Norden des Ortes Erlbach im Anschluss an des bestehende Baugebiet „nördlich alter Pfarrhof“.

### 2.2 Ziele und Planungskonzept

#### 2.2.1 Erschließung

Das Baugebiet ist vom Süden über den Ahornweg und vom Osten über die Gemeindeverbindungsstraße nach Wurmannsquick erreichbar.

Für die Erschließung wird der Ahornweg mit einer Breite von 4,50 m und dem angrenzendem Gehweg mit einer Breite von 1,50 m weiter bis zur Gemeindeverbindungsstraße gebaut.

#### 2.2.2 Bebauung und Bauweise

Dachform:	Sattel- und Walmdach
Dachneigung:	22 - 32 Grad
Dacheindeckung:	Pfannendeckung oder Dachziegel in rot
max. Firsthöhe:	9,00 m von OK Fertig-Fußboden
max. Wandhöhe:	6,00 m von OK Fertig-Fußboden
min. Wandhöhe:	4,00 m von OK Fertig-Fußboden



Traufüberstand:	bis 1,00 m, bei Balkonüberdachung bis 1,60 m
Ortsgang:	bis 1,00 m, bei Balkonüberdachung bis 1,60 m

### 2.2.3 Grünordnung

Damit sich die geplante Erweiterung des Baugebietes landschaftlich gut einfügt, wurden Pflanzzonen und private Grünflächen zur Durchgrünung und Ortsrandeingrünung festgelegt.

Die ökologische Bedeutung der Maßnahme im Sinne der Eingriffsregelung wird in der auf dem Bebauungsplan enthaltenen Beurteilung des Landschaftsarchitekten Dipl.-Ing. Löschner als Bestandteil der Grünordnungsplanung überprüft und bewertet. Die Ergebnisse einschließlich der Ermittlung der Ausgleichsflächen werden bei den grünordnerischen Festsetzungen berücksichtigt.

## 3. Flächen- und Erschließungsübersicht

### 3.1 Flächen und Nutzung

Art der Nutzung §§ 1 ff. BauNVO	GRZ	GFZ	Nettofläche der Bereiche m <sup>2</sup>	Anzahl Gebäude
WA, Parzellen 4 und 5	0,25	0,5	2.162	2
WA, restl. Parzellen	0,3	0,6	4.765	6
Nettowoohnbauland			6.927	86,3 %
Verkehrsflächen für innere Erschließung und Grundstückszufahrt im Norden			1.097	13,7 %
Bruttowoohnbauland			8.024	100 %
Grundstücksgröße			717 bis 1.157	

Nettogebäudedichte: 11,5 Gebäude je ha Nettowohnbauland  
Bruttogebäudedichte: 10,0 Gebäude je ha Bruttowohnbauland

Voraussichtliche Einwohnerzahl ca. 28

Nettoeinwohnerdichte: 40,4 Einwohner je ha Nettowohnbauland

Bruttoeinwohnerdichte: 34,9 Einwohner je ha Bruttowohnbauland

### 3.2 Erschließung

#### Lage:

Angrenzende Flurstücke: 1833, 1828/1, 1828/9, 1828/11, 1828/12,  
1828/13, 1988, 1998, 2005, 2006, 2010, 2306

Größe: 8.024 m<sup>2</sup>

Geländeverhältnis: Im Bereich der Parzellen 3 und 6 ist ein  
„Hochpunkt“ und von dort fällt es in Rich-  
tung Westen und Osten (siehe auch Höhen-  
schichtlinien auf dem Bebauungsplan)

#### Verkehrerschließung:

##### Straßenanschluß

bestehend über: Ahornweg bzw. Gemeindeverbindungsstraße  
nach Wurmansquick

Innere Erschließung: Verlängerung Ahornweg 4,50 m breit inkl.  
(Neubau) Gehweg 1,50 m breit

##### Anschluss an öffentl.

Verkehrsmittel: Bushaltestelle in Ortsmitte, ca. 5 Minuten,  
dort Anschluss an öffentl. Buslinien.

#### Wasserversorgung:

zentrale Wasserver-  
sorgung:

vorhanden für den Ort Erlbach

Träger:

Gemeinde Erlbach

Die Anlage ist für die Versorgung der zusätzlichen Parzellen mit Trink-  
und Brauchwasser voll ausreichend. Die Parzellen werden an die Ver-  
sorgungsleitung im bestehenden Baugebiet angeschlossen.

Abwasserbeseitigung:

zentrale Kanalisation: vorhanden

Träger: Gemeinde Erlbach

Typ der zentralen  
Kläranlage: mechanisch-biologisch

Die Entsorgung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem.

Kleinkläranlagen: nicht zulässig

Energieversorgung:

Strom: E-On (Bezirksstelle Eggenfelden)

Abfallbeseitigung: Landkreis Altötting

ausführende Firmen:

Restmüll: Fa. Veolia Umweltservice Süd GmbH Co. KG

gelber Sack: Fa. Remondis Süd GmbH

4. Ausgleichsmaßnahmen

Siehe Ausführungen des Landschaftsarchitekten Dipl.-Ing. Löschner auf dem Bebauungsplan.

Perach, den 30.09.10

Erlbach, den 11. NOV. 2010

GEMEINDE ERLBACH

J O S E F  
SPERMANN

Dipl.-Ing. (FH)  
Ingenieurbüro

Kaifaltstraße 2 · 84567 Perach  
Tel. 08670 / 9199 26 · Fax 9199 27

• Vermessung  
• Planung  
• Ausführung

Entwurfsverfasser

Bürgermeister