



# Gemeinde Erbach

Landkreis  
Altötting

Reg. Bezirk  
Oberbayern

## BEBAUUNGSPLAN mit grünordnerischen Mindestaussagen

### - BEGRÜNDUNG -

#### Baugebiet „NÖRDLICH ALTER PFARRHOF“

22. Januar 1998

geä.: 10. März 1998

geä.:

geä.:

geä.:

Ingenieurbüro  
Birgit Obereisenbuchner  
Beratende Ingenieurin  
Schöffberg 71, 84571 Reischach  
☎ (0 86 70)14 57 📠 (0 86 70)51 67



Reischach, den 10 März 1998

# BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

## „NÖRDLICH ALTER PFARRHOF“

### 1 PLANUNGSABSICHT

Der Bedarf an Wohnbauland zum Zwecke der Errichtung von Einfamilienhäusern kann durch das nur noch in Resten vorhandene Wohnbauland in Erlbach und der näheren Umgebung nicht mehr gedeckt werden. Deshalb beschließt die Gemeinde, das bereits im Flächennutzungsplanentwurf ausgewiesene Wohnbauland in die rechtsverbindliche Form des Bebauungsplanes überzuführen.

### 2 PLANUNGSVORGABEN DURCH DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der im Norden des Ortsmittelpunktes von Erlbach gelegene Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in den bestehenden, im Aufstellungsverfahren begriffenen Flächennutzungsplan als `Allgemeines Wohngebiet` aufgenommen.

### 3 BESTANDSERHEBUNG

#### 3.1 Kartengrundlage, Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Planungsgebiet liegt in der Gemarkung Erlbach. Der Geltungsbereich umfaßt die Flurnummern 1988, 2003, 2008/1, 1828 und 2010 (jeweils Teilflächen).

Als Planungsgrundlage wurde die von der Gemeinde zur Verfügung gestellte amtliche Katasterkarte im Maßstab 1:1000 verwendet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich nördlich des Ortsmittelpunktes von Erlbach.

Die umliegende Nutzung ist geprägt durch dörfliche Bebauung des alten Dorfkerns. Im wesentlichen werden die Hauptgebäude des Ortskernes zu Wohnzwecken genutzt, kleinere Gewerbe- und Landwirtschaftsbetriebe haben sich zudem angesiedelt.

Im Norden begrenzt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, im Osten die Kreisstraße nach Wurmannsquick den Geltungsbereich. Im Westen dünnt sich der Ortsrand Erlbachs mit kleineren Gehöftgruppen aus.

### 3.2 Verkehrsanbindung

Die geplante Siedlungsfläche ist an das örtliche Straßennetz angebunden. Die Haupteinschließung führt über die östlich gelegene Kreisstraße.

### 3.3 Trink- und Abwasser

Anschlußstellen für die Ver- und Entsorgung der geplanten Siedlung liegen im Bereich Kreisstraße, aufgrund der nach Osten hin erschlossenen Neubausiedlungen, in unmittelbarer Nähe vor.

### 3.4 Biotope, bestehende Grünstrukturen

Im Bereich des Geltungsbereiches sind keine schützenswerte Biotope oder Grünstrukturen vorhanden. Im südlichen und westlichen Anschlußbereich finden sich Obstgehölze oder kleinere Baumgruppen aus heimischen Laubbäumen, die durch die Siedlungsplanung nicht tangiert werden.

## 4 PLANUNGSKONZEPT

### 4.1 Innere Erschließung

Eine wirtschaftliche Wohnsammelstraße (Doppellerschließung vermieden) fädelt die Einzelhäuser im Siedlungsbereich auf. Sie endet in einem erweiterten Wendebereich im Nordteil des Geltungsbereiches. Zur Erschließung des nordwestlichen Siedlungsbereiches und zur möglichen späteren Erweiterung der Siedlung nach Norden hin wird eine weitere Stichstraße angelegt, die bisher nur bis zum Grundstückseinfahrtsbereich der Parzelle 6 befestigt werden soll. Die 4,50 m breite Sammelstraße erfährt durch ihre geringere Breite und den dicht aufeinanderfolgenden Richtungswechseln einen verkehrsberuhigten Charakter.

Der ruhende Verkehr findet am Rande der Erschließungsstraße Längsparkplätze vor. Der Bedarf reicht für die Deckung des Besucherverkehrs.

Die fußläufige Erschließung findet, zu den privaten Grundstücksflächen hin, ebenfalls parallel zur Straße statt. Der Fußweg soll in Richtung Ortsmittelpunkt entlang der Kreisstraße weitergeführt werden.

#### 4.2 Städtebauliche Anordnung der Wohnbebauung

Die Wohn- und Nebengebäude betonen die lineare Straßenführung. Durch eine entsprechende gruppenweise Zuordnung kommt es zur Bildung von familiären „Wohnhöfen“. Insgesamt soll der Charakter der dorftypischen Bauweise durch locker geprägte Hausstellungen, bei Bildung von Plätzen, stellenweise Verdichtung, etc. aufgenommen werden. Schematische Anordnungen werden vermieden.

Die entstehenden Parzellengrößen und -zuschnitte nehmen auf die unterschiedlichen Nutzerbedürfnisse Rücksicht.

#### 4.3 Kanal-, Wasseranschlüsse, Medien, Müllabfuhr

Der Geltungsbereich kann durch bereits an das Siedlungsgebiet heranreichende Ver- und Entsorgungsanlagen ohne große Schwierigkeiten erschlossen werden.

Diese Anschlüsse können von Süden her erfolgen.

Aufweitungen für Müllstellplätze erleichtern die Bedingungen für die Abfallentsorgung des geplanten Siedlungsgebietes.

#### 4.4 Grünordnung

Einzelbäume und Strauchflächen sollen v.a. den Siedlungsrand in die landschaftlich geprägten Anschlußbereiche des Nordens und Westens eingrünen. Zusätzlich werden straßen- und wegbegleitende Baumreihen die Grünordnung der geplanten Siedlung auf. Linienführungen werden entsprechend betont.

Das Wohnklima erfährt durch die geplanten Grünelemente eine erhebliche Aufwertung.



Reischach, den 10. März 1998

gez. Obereisenbuchner