

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1-11 BauNVO)

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes
 - - - - - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes im Bestand

WA Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

von den gemäß § 4 Abs. 2 Ziff. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden „Schank- und Speisewirtschaften“ ausgenommen und sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

Bauparzelle Nr. 1, hier ist eine ambulant betreute Senioren Wohngemeinschaft mit 10-12 Zimmern inkl. Naßzelle und Gemeinschaftsräume im EG und 6 Wohneinheiten im OG bzw. alternativ ein Wohngebäude mit max. 12 Wohneinheiten zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0.4 Bauparzelle Nr. 1: Grundflächenzahl (GRZ 0,4) als Höchstmaß
 GRZ 0.3 Bauparzelle Nr. 2 bis 6, Grundflächenzahl (GRZ 0,3) als Höchstmaß
 Berechnung der Grundfläche und Grundflächenzahl erfolgt nach § 19 BauNVO

GFZ 1.2 Bauparzelle Nr. 1: Geschossflächenzahl (GFZ 1,2) als Höchstmaß
 GFZ 0.6 Bauparzelle Nr. 2 bis 6, Geschossflächenzahl (GFZ 0,6) als Höchstmaß. Berechnung der Geschossfläche und Geschossflächenzahl erfolgt nach § 20 BauNVO

2 WE Bauparzelle Nr. 2 bis 6
 maximale Anzahl der Wohneinheiten (2 WE, 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig, bei Doppelhäusern ist pro Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zulässig.)

SD, WD, ZD Bauparzelle Nr. 1
 Satteldach, Walmdach, Zelt Dach, Dachneigung von 15° bis 25°

SD, WD, ZD Bauparzelle Nr. 2 bis 6
 Satteldach, Walmdach, Zelt Dach, Dachneigung von 18° bis 35°

WH 6,50 Bauparzelle Nr. 1
 Die max. Wandhöhe an der Traufseite ist bei Sattel-, Walm- und Zeltädern mit 6,50 m festgelegt.
 Als Wandhöhe (WH) gilt das Maß von der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss bis Oberkante Dachhaut.

WH 7,20 Bauparzelle Nr. 2 bis 6
 Die max. Wandhöhe an der Traufseite ist bei Sattel-, Walm- und Zeltädern mit 7,20 m festgelegt.
 Als Wandhöhe (WH) gilt das Maß von der Oberkante des Urgeländes bis Oberkante Dachhaut.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

○ Es wird eine offene Bauweise (O) festgesetzt (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)

△ Bauparzelle Nr. 1, hier sind nur Einzelhäuser zulässig.

△ ED Bauparzelle Nr. 2 bis 6, hier sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

— Baugrenzen

Firsttrichtung frei wählbar, wobei der First jeweils parallel zur Längsseite des Gebäudes anzuordnen ist.

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

— geplante Erschließungsstraße

— Erschließungsstraße im Bestand

5. Sonstige Planzeichen

***** Aufzulösende Grundstücksgrenze

— Bestehende Grundstücksgrenze

II. Textliche Festsetzungen

6. Gestaltung

Bei der Errichtung von Gebäuden und Gebäudeteilen ist der Art. 8 BayBO zu beachten.

6.1 Dachform für Hauptgebäude

Als Dachform sind für Hauptgebäude zugelassen:
 Bauparzelle Nr. 1
 Satteldach, Walmdach, Zelt Dach, Dachneigung von 15° bis 25°
 Bauparzelle Nr. 2 bis 6
 Satteldach, Walmdach, Zelt Dach, Dachneigung von 18° bis 35°

6.2 Dacheindeckung für Hauptgebäude

Als Dacheindeckung sind Dachziegel, ziegelartige Betondachsteine in den Farben naturrot bis rotbraun und grau bis anthrazit zugelassen.

6.3 Firsttrichtung

Die Firsttrichtung ist freigestellt, wobei der First zwingend zur Längsseite des Gebäudes anzuordnen ist.

6.4 Baukörper

Das Verhältnis der Baukörperlänge zu seiner Breite muss mind. 1,2:1 betragen, wobei der First jeweils parallel zur Längsseite des Gebäudes anzuordnen ist.
 Bei Zeltädern ist ein quadratischer Baukörper zugelassen.
 Pro Wohnhaus darf bei den Parzellen Nr. 2 bis 6 eine Grundfläche von 150 qm für das Hauptgebäude nicht überschritten werden.

6.5 Dachüberstände:

Folgende Dachüberstände sind zulässig
 Traufüberstand: max. 1,50 m
 Ortsgang: max. 1,50 m

6.6 Wintergärten, überdachte Terrassen, Balkone

Anbauten, wie Wintergärten, überdachte Terrassen, Balkone sind zulässig. Ein Abstand von mindestens 3,00 m zur Grundstücksgrenze ist einzuhalten. Die Dachneigung ist bei diesen Anbauten von 5° bis 20° Grad festgesetzt. Bei diesen Anbauten ist eine transparente Dacheindeckung zulässig.

6.7 Solar-, Photovoltaik / PV-Anlageanlagen

Solar-, Photovoltaik / PV-Anlageanlagen sind zulässig, wenn sie in die Dachfläche integriert sind oder parallel zur Dachfläche in einem Abstand von max. 20 cm von OK Dachfläche bis OK Solarmodul angeordnet werden.

6.8 Lichtgraben

Lichtgraben zur Belichtung von Kellerräumen sind erlaubt.

6.9 Nebenanlagen, Wärmepumpen

Gärtengerätehöhen und vergleichbare Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von 12 qm und einer Traufhöhe bis 2,50 m und Wärmepumpen zur Versorgung des Gebäudes auf dem Grundstück mit Energie sind außerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht innerhalb der festgesetzten Ortsrandeinge Grünzug zugelassen. Die Höhenlage ist auf das fertige Gelände zu beziehen.

6.10 Außengestaltung der Gebäude

Die Außenwände müssen verputzt und in unauffälligem Weiß- oder Pastellfarben gehalten werden. Bei Holzverkleidungen sind natürliche Holzfarben zu verwenden.

6.11 Garagen / Carports / Stellplätze / Nebengebäude / Anbauten

Für die Parzelle Nr. 1 werden mindestens 15 Stellplätze festgesetzt. Für die Parzellen Nr. 2 bis 6 sind je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen, wobei der Stellplatz vor der Garage bei mind. 5,00 m Länge mit angerechnet wird.
 Vor den Garagen und Gartentore ist ein Stauraum von mind. 5,00 m straßenseitig freizuhalten. Dieser darf nicht durch Ketten oder andere Einrichtungen abgesperrt werden.

Statt Satteldächer sind bei Garagen, Carports, Nebengebäude und Anbauten auch Flachdächer mit dauerelastischer Beschichtung oder Putz-dächer mit einer beschichteter Blecheindeckung möglich.
 Dachneigung von 0° bis 15°
 Flachdächer mit Extensivbegrünung sind zu empfehlen.

Bauparzelle Nr. 1: Die maximale Höhe des fertigen Fußbodens der Garage liegt wie beim Hauptgebäude bei 459,75m ü. NN. Die Wandhöhe des Garagegebäudes wird auf 3,80 m begrenzt.

Garagen / Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze können auch außerhalb angelegt werden.
 Zur Minimierung des Anfalls von Niederschlagswasser wird empfohlen, den Anteil der befestigten Fläche auf das unumgängliche Maß zu beschränken und Park- und Stellflächen "sickerfähig" bzw. "wasser-durchlässig" zu gestalten.

Der Bereich zwischen Wohnhaus und Garage/Carport kann auch mit einer Transparenten- oder Blechbedachung und einer Dachneigung 5° bis 15° erstellt werden.

7. Lage und Gelände

7.1 Höhenlage der baulichen Anlage

Bauparzelle Nr. 1 Die Höhenlage wird durch Schnitt A-A festgesetzt.
 Bauparzelle Nr. 2 bis 6 Bei Errichtung der Haupt- und Nebengebäude muss das Gelände dem Straßenniveau angepasst werden. Die Erdgeschoßfußbodenebene der Gebäude und Garagen darf im Mittel nicht mehr als 30 cm über OK Straße liegen. Das ursprüngliche Gelände ist in den Bauvorlagen darzustellen.

7.2 Abgrabungen und Aufschüttungen

Bauparzelle Nr. 1, hier ist der Schnitt A-A maßgebend.
 Bauparzelle Nr. 2 bis 6 hier sind Abgrabungen und Aufschüttung bis zu 1,25 m zulässig.

7.3 Abstandsflächen

Die durch Art. 6 der Bayer. Bauordnung (BayBO) vorgeschriebenen Mindestabstandsflächen dürfen nicht unterschritten werden.

Neben der generellen Gültigkeit der Abstandsflächen der BayBO ist der Art. 6 Absatz 5 Satz 1 einzuhalten.

8. Freiflächen und Verkehrsflächen

8.1 Freiflächen

Freiflächen, die nicht dem Verkehr bzw. dem Parken dienen, sind zu begrünen.

8.2 Freiflächengestaltungsplan, nur für Bauparzelle Nr. 1

Mit den Bauvorlagen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Dieser ist von einem Landschaftsarchitekten oder Landschaftsplaner anzufertigen.

9. Grünordnerische Festsetzungen

9.1 Bauparzelle Nr. 1 Pro 300 m² Grundstücksfläche ist ein Baum aus der Pflanzliste zu pflanzen. Bauparzelle Nr. 2 bis 6 Pro Grundstück sind mindestens 2 Bäume 1. oder 2. Ordnung lt. Pflanzverzeichnis zu pflanzen. Die Pflanzung von kugelförmigen Bäumen, wie Kugelahorn und Kugelakazien, ist untersagt. Generell ist auch die Pflanzung von buntlaubigen und -nadeligen Gehölzen mit extremen Wuchsformen, Trauer- und Hängelformen, exotischen Gehölzen und streng geschnittenen Formhecken verboten. Der Erhalt der Bäume ist durch regelmäßige Entwicklungsprüfung zu sichern. Gehölzstrukturen sind durch eine Fachfirma oder von geschultem Personal zu pflegen. Kappschnitte sind dabei untersagt. Bei Ausfall einer Pflanzung ist gleichwertiger Ersatz innerhalb einer Pflanzperiode zu leisten.

9.2 Im Bereich von Sichtdreiecken sind Pflanzungen höher als 80 cm im Regelfall nicht zulässig. Einzelne Bäume können nach Rücksprache mit der Gemeinde zugelassen werden. Die Grünflächen der Sichtdreiecke außerhalb von Gärten sind mit Rasen / Schotterterrassen zu begrünen. Reine Schotter- und Kiesflächen sind untersagt.

9.3 Mindestpflanzgröße und -qualität: H 3x3 STU 12-14, bei Obst STU 8-10

9.4 Pflanzenverzeichnis

Geeignete Bäume sind:
 Ahorn (Acer platanoides oder -pseudoplatanus), auch geringwertigere Sorten wie „Cleveland“, „Columnare“, „Emerald Queen“
 Stieleiche (Quercus robur)
 Buche (Fagus sylvatica; nur am Ortsrand geeignet)
 Hainbuche (Carpinus betulus)
 Winterlinde (Tilia cordata)
 Vogelkirsche (Prunus avium)
 Eberesche (Sorbus aucuparia)
 Sandbirke (Betula pendula)
 sowie standortheimische Obstgehölze als Halb- oder Hochstamm

9.5 Ortsrandeinge Grünung

Pro Grundstückseite sind mindestens zwei Bäume aus dem Pflanzverzeichnis als Ortsrandeinge Grünung zu pflanzen. Alternativ kann eine 2-reihige Gehölzpflanzung aus standortgerechten Straucharten angelegt werden. Pflanzungen an der nördlichen Baugrenzlinie werden nicht auf die beiden zu pflanzenden Bäume pro Grundstück angerechnet.

10. Einfriedungen

10.1 Einfriedungen im Bereich von Garagenzufahrten und Stellplätzen sind bis 5,00 m zum Straßenraum nicht zulässig.

10.2 Zur Einfriedung der Baugrundstücke entlang der Straße ist ein Abstand zur Straße von 0,50 m einzuhalten. Einfriedungen sind bis zu einer max. Höhe von 1,00 m zulässig.

10.3 An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis zu einer max. Höhe von 1,50 m zulässig.

10.4 Einfriedungen müssen einen Bodenabstand von 10 cm einhalten.

10.5 Innerhalb des Sichtdreiecks darf die Sicht ab 0,80 m über Straßenebene nicht behindert werden. In diesem Bereich sollten, wenn möglich, keine Einfriedungen errichtet werden. Sollte dies nicht möglich sein, dürfen im Bereich des Sichtdreiecks die Zäune die Höhe von 0,80 m, gemessen ab Straßenebene, nicht überschreiten.

10.6 Innerhalb des Sichtdreiecks ist jedoch eine Anpflanzung von einzelstehenden, hochstämmigen, in Sichthöhe unbelaubten Bäumen mit einem Astansatz nicht unter 2,50 m gemessen von fertiger Pflanzstandortoberkante, zulässig.

10.7 Stützmauern

Bei den Parzellen 1 bis 6 sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig. Stützmauern sind zu begrünen.

11. Hinweise und Empfehlungen

11.1 Hinweis zur Denkmalpflege

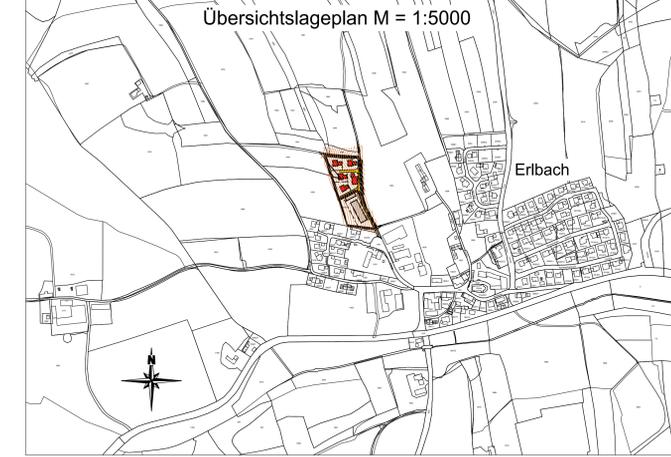
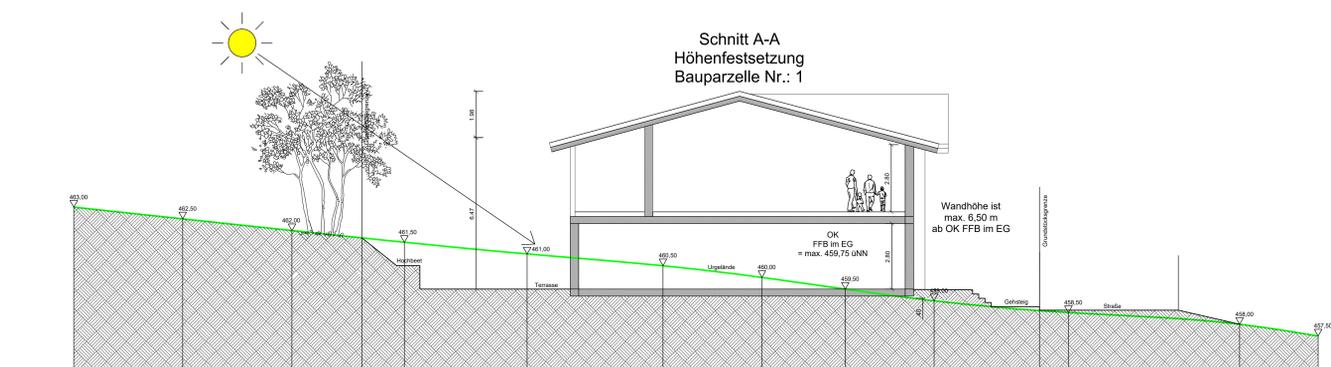
Bei historischen Bodenfindungen ist sofort das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Altötting und der Ortsheimatpfleger zu verständigen.

11.2 Altlasten

Sollten während der Baumaßnahme Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, die auf eine Altlast o.ä. hinweisen, sind das Landratsamt Altötting und das Wasserwirtschaftsamt zu verständigen.

11.3 Immissionen

Es ist unvermeidbar, dass von landwirtschaftlichen Betrieben und der Bewirtschaftung umliegender landwirtschaftlicher Nutzflächen Emissionen wie Lärm, Staub, Gerüche sowie Insektenzug ausgehen. Diese Emissionen können auch zu unüblichen Zeiten, wie nachts oder an Sonn- und Feiertagen auftreten. Bauwerber haben diese Immissionen im gesamten Planungsgebiet unentgeltlich und entschädigungslos zu dulden.



11.4 Schutzmaßnahmen bei Baumpflanzungen

Bei Baumpflanzungen ist ein Abstand von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln, Gas, Kanal, Wasser etc. einzuhalten. Wenn nicht möglich, sind geeignete Schutzmaßnahmen in Absprache mit den jeweiligen Versorgern, gemäß dem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Deutschen Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu treffen.

11.5 Niederschlagswasser

Niederschlagswasser ist zur Anreicherung des Grundwassers über eine beliebige Oberbodenschicht breitflächig zur Versickerung zu bringen oder über den geplanten Regenwasserkanal in den Erbach einzuleiten. Eine punktförmige Einleitung in den Untergrund z.B. über Sickerschächte oder die Ableitung in den Schmutzwasserkanal bzw. auf öffentliche Verkehrsflächen ist unzulässig.

Die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGW) sind einzuhalten.

Bei unterirdischen Versickerungseinrichtungen, z.B. Rigolen, ist das Niederschlagswasser vorzuringeln. Wenn die Dacheindeckung zu mehr als 50 qm aus Kupfer, Zink oder Blei besteht, ist eine Versickerung ebenfalls nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen zu beantragen.

Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind die Anforderungen der ATV-Merkblätter A138 und M 153 einzuhalten. Richtlinie GW 125 sind zu beachten.

11.6 Oberflächen- und Schichtwasser

Zum Schutz vor eventuell möglichem wild abfließendem Oberflächen- und Schichtwasser aus den oberhalb angrenzenden Flächen sind eigener verantwortlicher Schutzmaßnahmen durchzuführen. Dabei ist der § 37 WHG - Wasserabfluss - der seit 01.03.2010 gültigen neuen Fassung des Wasserhaushaltsgesetzes vom 31. Juli 2009 entsprechend zu beachten.

11.7 Elektrische Ver- und Entsorgungsleitungen

Das „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW 125 sind zu beachten.

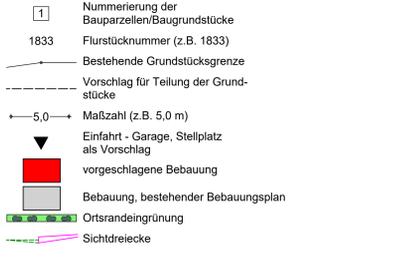
11.8 Schmutzwasser

Schmutzwasser, das unterhalb der Rückstauebene anfällt, ist über die Rückstauebene zu heben.

11.9 Bayerwerk Netz GmbH

Bei der Bayerwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

III. Planliche Hinweise



Schema der Nutzungsschablone

(WA) = Art der baulichen Nutzung, Allgemeines Wohngebiet
 E = Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
 ED = Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 O = offene Bauweise

GRZ 0,3 / 0,4 = max. zulässige Grundflächenzahl
 GFZ 0,6 / 1,2 = max. zulässige Geschossflächenzahl
 max. 2 WE = max. Zahl der Wohneinheiten

WH max. 7,20 = (SD, WD, ZD) max. zulässige Wandhöhe in Meter
 SD, WD = Dachform, SD = Satteldach, WD = Walmdach
 ZD = Zelt Dach

DN 18° - 35° = Dachneigung in Grad
 DN 15° - 25° = Dachneigung in Grad



Verfahrensvermerk

1. Die Gemeinde Erlbach hat am 05.12.2019 die 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Lindenallee" beschlossen.
 Erlbach, den
 Monika Meyer, 1. Bürgermeisterin

2. Der Entwurf der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 (2) und § 9 (8) BauGB vom 30.03.2020 bis 04.05.2020 in der Gemeindekanzlei Erlbach sowie in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Reischach, Eggenfelder Straße 9, 84571 Reischach, Zi-Nr. 4 - 5, EG öffentlich ausgestellt.
 Ort und Zeit der Auslegung wurden am 19.03.2020 ortsüblich durch Anschlag an der Gemeindefar bekann gemacht.
 Gleichzeitig wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 (§ 4 Abs. 1) BauGB diesen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
 Erlbach, den
 Monika Meyer, 1. Bürgermeisterin

3. Die im Rahmen der Bürgerbeteiligung und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange vorgelegten Anregungen wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 09.06.2020 behandelt und zur Einarbeitung in den Entwurf beschlossen.
 Erlbach, den
 Monika Meyer, 1. Bürgermeisterin

4. Die Gemeinde Erlbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 09.06.2020 die 1. Erweiterung des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
 Erlbach, den
 Monika Meyer, 1. Bürgermeisterin

5. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
 Die 1. Erweiterung des Bebauungsplanes ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolge der §§ 44 Abs. 3 und 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
 Erlbach, den
 Monika Meyer, 1. Bürgermeisterin

1. Erweiterung des Bebauungsplanes

BP-Nr. 6 "Lindenallee"

Genehmigungsfassung vom 22. August 2018

für die Bauparzellen [2] bis [6]

der Gemeinde und Gemarkung 84567 Erlbach

Landkreis Altötting, Regierungsbezirk Oberbayern



Genehmigungsfassung



M = 1 : 1000

gefertigt: Perach, den 09. Juni 2020

Ingenieurbüro Dipl.-Ing. (FH) Josef Spemann

Raiffeisenstr. 2, 84567 Perach a.Inn

Telefon: 0867/91 99 20, Fax: 0867/91 99 27

E-Mail: info@b-spemann.de