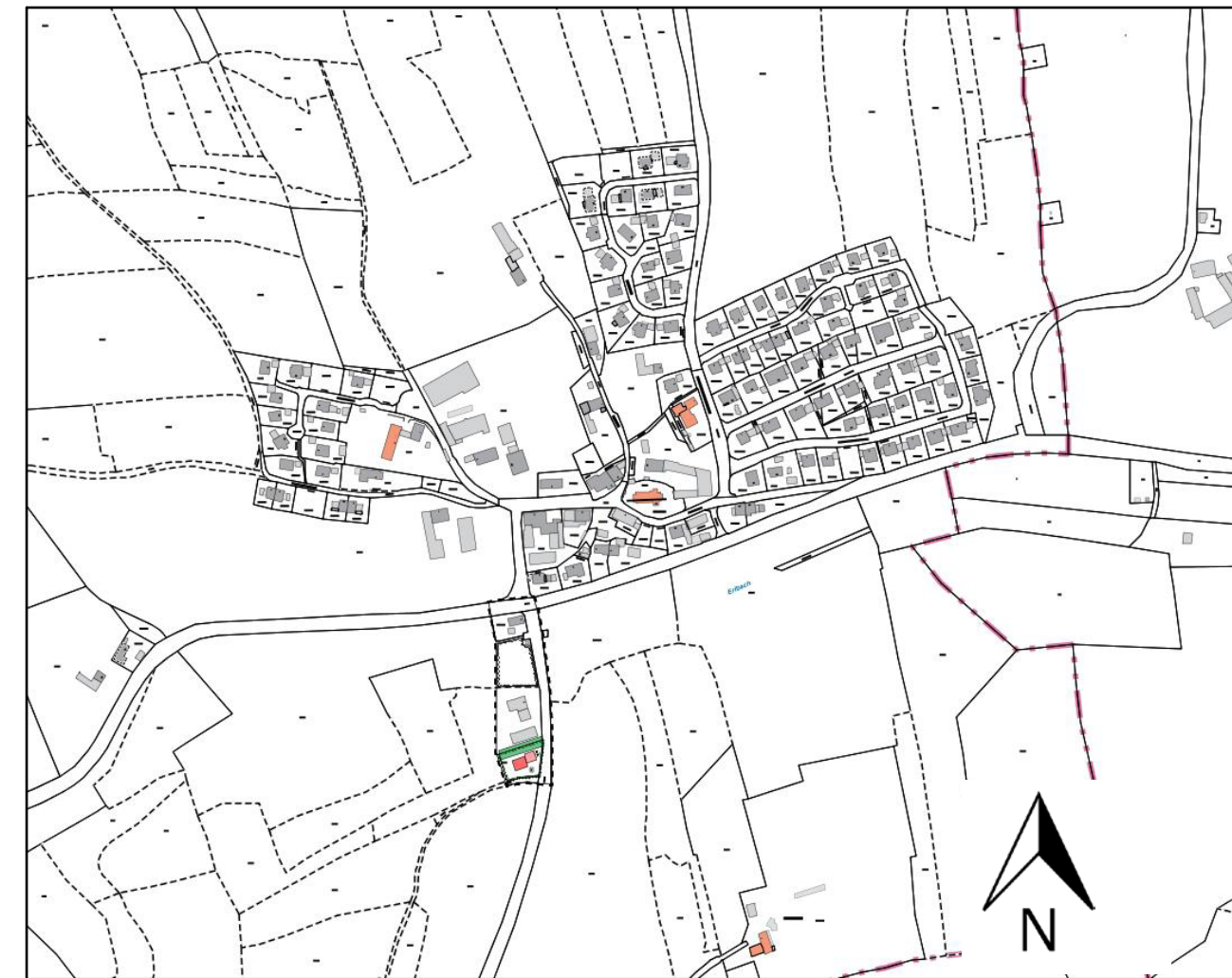


Übersichtslageplan



Ort Erlbach

I. Planzeichenerklärung – Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung (Innenkante maßgebend)
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb der Einbeziehungssatzung

2. Maß der baulichen Nutzung

- GRZ 0,35** Grundflächenzahl (GRZ 0,35) als Höchstmaß
Berechnung der Grundfläche und Grundflächenzahl erfolgt nach § 19 BauNVO
- GFZ 0,70** Geschossflächenzahl (GFZ 0,70) als Höchstmaß
Berechnung der Geschossfläche und Geschossflächenzahl erfolgt nach § 20 BauNVO
- FH 8,95** Firsthöhe als Höchstmaß bei SD
(OK = 8,95 m über FFB EG)
- WH 6,85** Wandhöhe als Höchstmaß
(OK = 6,85 m über FFB EG)
- WH 3,20** Wandhöhe als Höchstmaß bei Garage
(OK = 3,20 m über FFB Garage bis OK Dach)
- DN 24° bis 36°** Dachneigung als Mindestmaß (24°)
Dachneigung als Höchstmaß (36°)
- SD** Satteldach

3. Bauweise, Baugrenze

- offene Bauweise
- Baugrenze
- Firstrichtung frei wählbar
- First parallel zur längeren Gebäudeseite

4. Grünflächen

- Ausgleichsfläche

5. Sonstige Planzeichen

- bestehende Nebengebäude/Wohngebäude
- bestehende Wohngebäude
- geplante Bebauung
- Flächen für offene Stellplätze
- Nummerierung der Parzellen
- Flurstücknummer (z.B. 1902)
- Höhenlinien
- Bebauungsverbot für Flächen, aufgrund von Überschwemmungsgefahr
- geplante Grundstücksgrenze

II. Festsetzung durch Text

In der Einbeziehungsfläche ist ausschließlich im Bereich der Parzelle 1 die Errichtung eines weiteren Wohnhauses (Einfamilienhaus) mit Doppelgarage zulässig. Um-/An-/Erweiterungsbau-/Ersatzbau-Möglichkeiten an Bestandsgebäuden im Geltungsbereich der Einbeziehungsfläche werden jedoch dadurch nicht ausgeschlossen.

1. Gebäudefestsetzungen:

- Dachdeckung:** Mit naturrotten Dachziegeln oder Pfannen gleicher Farbgebung.
- Dachform:** Satteldach
- Dachneigung:** 24° bis 36°
- Firstrichtung:** Die Firstrichtung ist freigestellt, muss allerdings immer über die Längsseite des Gebäudes laufen.
- Solaranlagen:** Solaranlagen auf Dächern sind nur zulässig, wenn sie in die Dachfläche integriert oder parallel zu dieser in einem Abstand von maximal 20 cm – gemessen von OK Dachfläche bis OK Solaranlage – errichtet werden.
- Außenwände:** Die Außenwände sind durch ruhige Putzarten in unaufdringlichem Weiß- oder Pastellfarben zu gestalten. Die Holzverschalungen sind in traditioneller Bauweise, senkrecht oder waagrecht verlaufend anzubringen. Ornamentputze, Glasbausteine, Kunststoffverkleidungen und Verkleidungen aus Metall oder Verbundstoffen sind unzulässig.
- Firsthöhe (WH):** Die max. Firsthöhe ist mit 8,95 m festgelegt. Als Firsthöhe (FH) gilt das Maß von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bis höchster Punkt am First des Gebäudes.
- Wandhöhe (WH):** Die max. Wandhöhe an der Traufseite ist mit 6,85 m festgelegt. Als Wandhöhe (WH) gilt das Maß von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bis Oberkante Dachhaut.
- Stellplätze:** Stellplätze, Garagenzufahrten dürfen nur in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden.

2. Grünordnerische Festsetzungen:

- 2.1 Eingrünung**
Im Ortsrandbereich ist eine ausreichende Eingrünung und Durchgrünung mit standortgerechten heimischen Bäumen und heimischen Sträuchern durchzuführen. Zur Eingrünung ist je 10 laufende Meter Ortsrand ein Großbaum, auch Obstbaum oder mindestens 5 Sträucher als Feldgehölz zu pflanzen.
- Fremdländische Gehölze, sowie Gehölze mit strengen Wuchsformen, auch strenggeschnittene Formhecken jeglicher Art dürfen nicht gepflanzt werden.
- Erhaltenswerte Grünbestände, wie z.B. Obstwiesen, Obstbäume, sind zu erhalten. Bei Neubauten muss grundsätzlich darauf geachtet werden, dass der Baumbestand im Wesentlichen erhalten bleibt. Wenn ein Eingriff in einen Baumbestand unvermeidbar ist, ist eine Ersatzpflanzung durchzuführen.

- Für die Bepflanzung eignen sich insbesondere folgende
- | | |
|---------------------|--------------|
| Bäume: | |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Betula pendula | Sandbirke |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Tilia cordata | Winterlinde |

- | | |
|--------------------|----------------|
| Sträucher: | |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Corylus avellana | Hasel |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Prunus padus | Traubenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Salix caprea | Salweide |
| Salix purpurea | Purpurweide |

- Mindestqualität der zu pflanzenden Sträucher und Bäume:
 → Baum = Hoch- oder Halbstamm, 3xv, mDb, StU 14-16
 → Strauch = Strauch, 2xv, Höhe 60-100

Der Erhalt der Pflanzen ist durch regelmäßige und fachliche Pflege zu sichern. Kappschnitte sind dabei untersagt. Bei Verlust einer Pflanzung ist gleichwertiger Ersatz in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu leisten.

2.2 Ausgleichsfläche

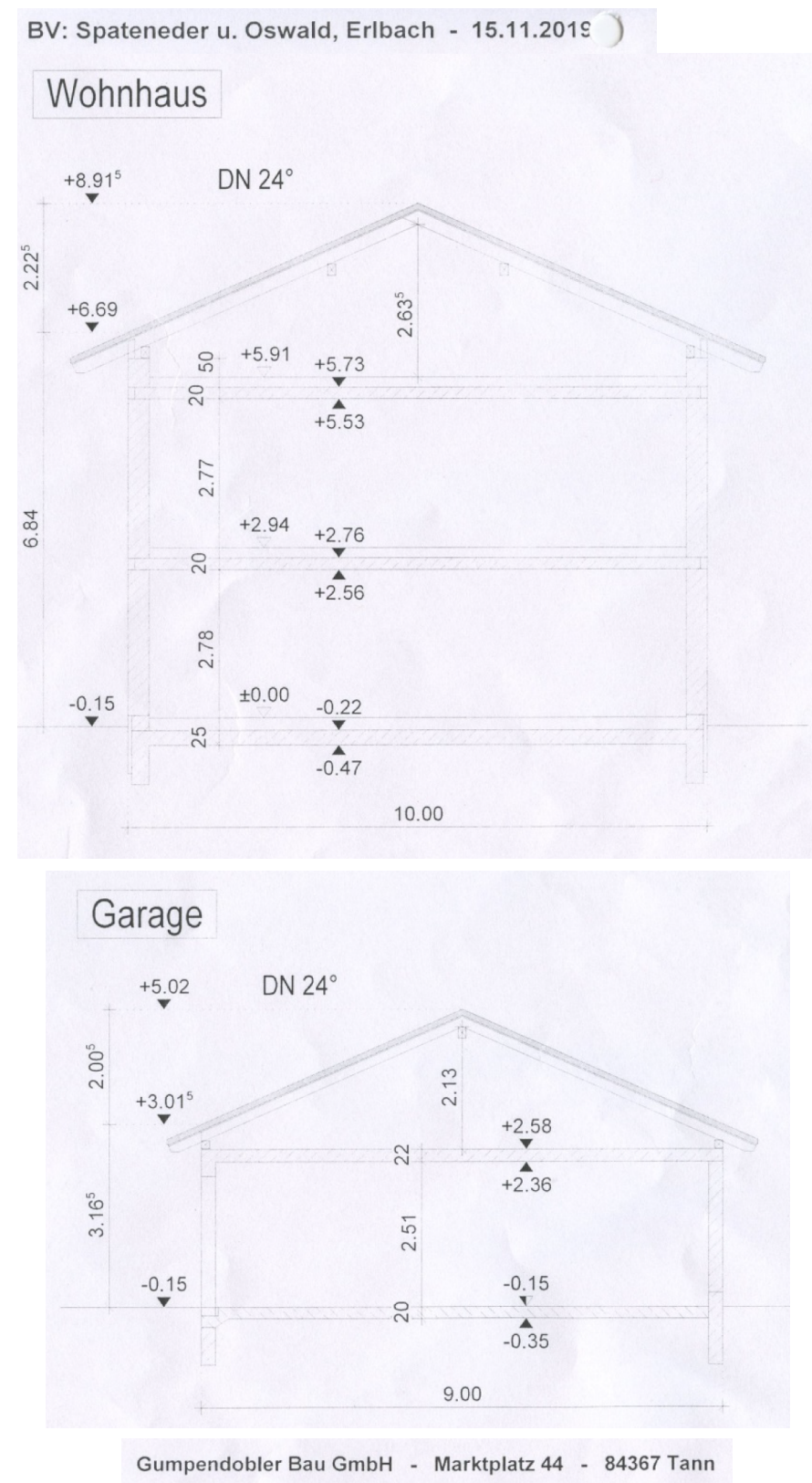
- Zum Ausgleich muss nördlich der geplanten Bebauung eine Ausgleichsfläche von 400 m² geschaffen werden.
 Bestand der Ausgleichsfläche: = intensiv genutzte Wiese
 Entwicklungsziel: extensive Streuwiesene
 Erreichung des Entwicklungszieles:
 → Einbringung vom autochthonem Saatgut
 → Pflanzung von 4 Obstbäumen als Hochstämme
 → Mahd der extensiven Wiesenfläche 1 – 2 Mal im Jahr
 → Schnitzeitpunkt nicht vor dem 15.06.
 → Anpassung des Schnitzeitpunktes an den jeweiligen Vegetationsbestand
 → Entfernung des Mähgutes
 → Verzicht auf Düng- und Pflanzenschutzmittel

Dingliche Sicherung der Öko-Ausgleichsfläche (beschränkt persönliche Dienstbarkeit) durch notarielle Beurkundung und Eintragung im Grundbuch.
 Meldung der Öko-Ausgleichsfläche beim Bayerischen Ökoflächenkataster für Ausgleichs- und Ersatzflächen im Bayerischen Landesamt für Umwelt, Dienststelle Hof.

2.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als Holz- (Staketen, Hanichel), Metall- oder Maschendrahtzäune (mit lockeren freiwachsenden Hecken oder Strauchgruppen hinterpflanzt) bis max. 1,0 m Höhe und mit einem Bodenabstand von 10 cm zulässig. Durchlaufende Zaunfundamente sind unzulässig.

2.4 Schnitte von Wohnhaus und Garage



III. Hinweise

Eingrünungspflanzungen

Bei Eingrünungspflanzungen müssen die Abstandsflächen gemäß Art. 48 AGBGB und des bayerischen Nachbarrechts eingehalten werden. Gewächse über 2 m Wuchshöhe müssen demnach einen Grenzabstand von 2 m einhalten, zu landwirtschaftlich genutzten Flächen einen Abstand von 4 m. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass der Grenzabstand von 4 m zu landwirtschaftlichen Grundstücken nicht für Kern- und Steinobstbäume gilt.

Immissionen/Emissionen:

Da es sich um einen ländlichen Ortsteil handelt, muss mit Lärmbelastungen und Geruchsmissionen im üblichen Umfang gerechnet werden. Durch angrenzende landwirtschaftliche Betriebe und Nutzflächen können gelegentlich Erschütterung, Lärm-, Staub- und Geruchsbelastung auch zu unüblichen Zeiten auftreten. Diese sind zu dulden.

Ver- und Entsorgungsanlagen

Unfallverhütungsvorschriften:
 Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.
 Nähere Auskünfte darüber erhalten Sie von Bayernwerk Netz GmbH, Landshuter Straße 22, 84307 Eggenfelden, Tel: 08721/980-0.

Versorgungsleitungen der Bayernwerk Netz GmbH

Es wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung bereits Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH vorhanden sind.
 Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.
 Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Mindestabstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
 Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist der Bayernwerk Netz GmbH rechtzeitig zu melden.
 Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

Telekommunikationslinien:

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Bei Baumpflanzung ist sicherzustellen, dass der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Merkblatt für Baumstandorte und unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen:

Das „Merkblatt für Baumstandorte und unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten bzw. die DVGW-Richtlinie GW 125, sind zu beachten.

2.5 Wasserversorgung:

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser hat durch einen Anschluss an die zentrale Trinkwasserversorgung zu erfolgen.

2.6 Abwasserentsorgung:

Die Entsorgung des Schmutzwassers hat durch einen Anschluss an die zentrale Abwasserentsorgung (Mischwasserkanal) zu erfolgen.

3. Sonstige Festsetzungen:

3.1 Niederschlagswasser

Bei der Niederschlagswasserentsorgung ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENWGW) bzw. in oberirdische Gewässer (TRENÖG) zu beachten.
 Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht nicht möglich, so ist eine linienhafte/linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen und Rigolen vorzuziehen.

3.2 Oberflächenwasser

Eine Überprüfung, ob ein ausreichender Schutz vor wild abfließendem Oberflächen- und Schichtwasser aus den angrenzenden Flächen gegeben ist, wird empfohlen. Gegebenenfalls sind eigenverantwortlich Selbstschutzmaßnahmen zum Objektschutz durchzuführen. Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann das wild abfließende Oberflächenwasser gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führen könnte. Entsprechende Schutzmaßnahmen müssen dann durch den Bauherrn getroffen werden.
 Als Rechtsgrundlage ist hierbei der § 37 WHG – Wasserabfluss – der seit 01.03.2010 gültigen neuen Fassung des Wasserhaushaltsgesetzes vom 31. Juli 2009 entsprechend zu beachten.

3.3 Starkniederschläge

Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Eine Überprüfung, ob ein ausreichender Schutz bei flächenhaftem Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosion, bei sogenannten Sturzfluten, dabei ist auch das außen zufließende Wasser zu berücksichtigen. Gegebenenfalls sind auch hier eigenverantwortlich Selbstschutzmaßnahmen zum Objektschutz und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden durchzuführen.
 Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlammes gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führen könnte. Entsprechende Schutzmaßnahmen müssen dann durch den Bauherrn getroffen werden. Der § 37 WHG ist dabei entsprechend zu berücksichtigen.

3.4 Grundwasser

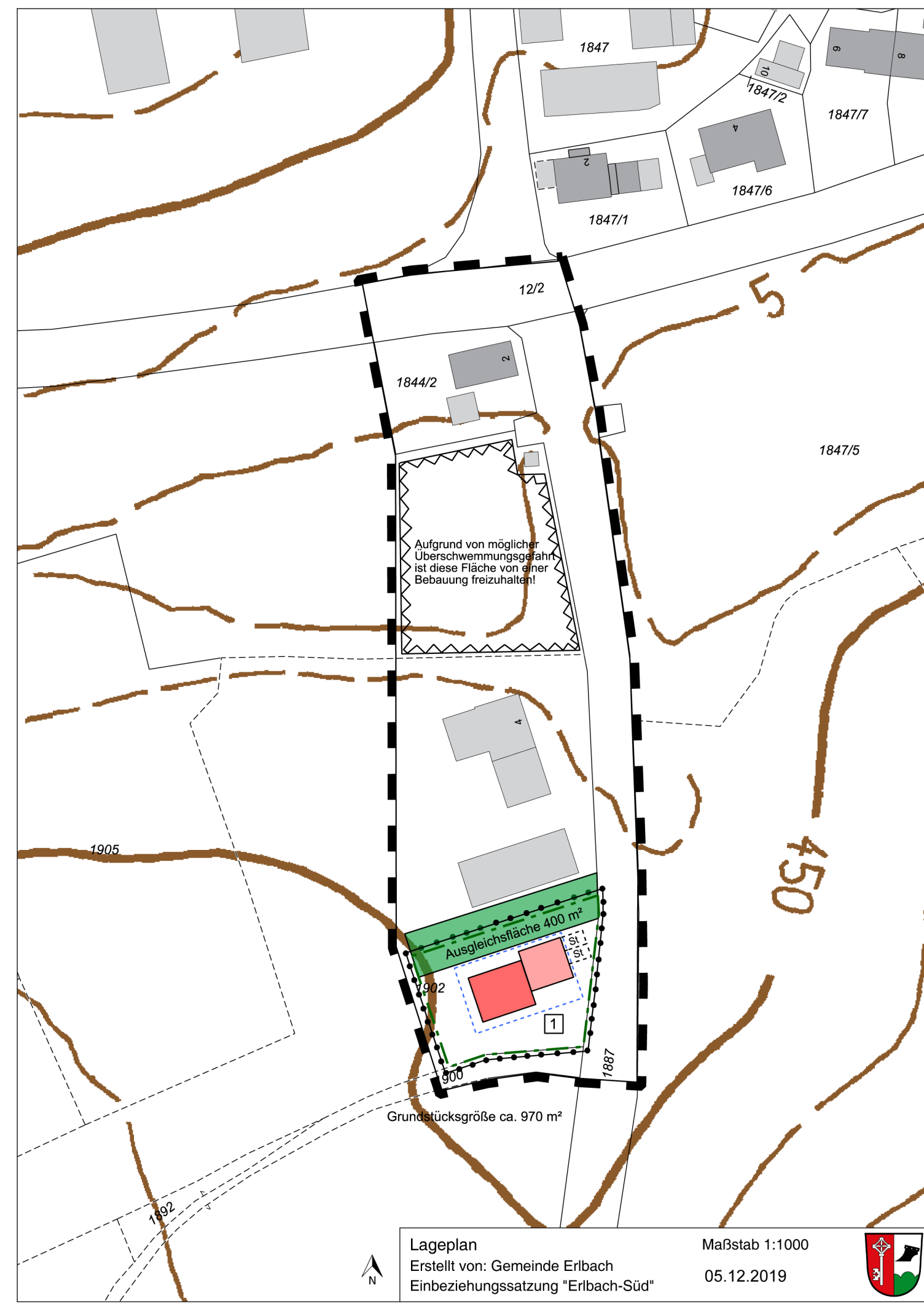
Im Geltungsbereich liegen keine Erkenntnisse über Grundwasserstände vor. Diese sind bei Bedarf eigenverantwortlich zu ermitteln. Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden Genehmigungen einzuholen.

3.5 Denkmalpflege

Historische Bodenfunde:
 Im Satzungsbereich sind keine Bodendenkmäler durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege erfasst. Sollten dennoch historische Bodenfunde aufgefunden werden, ist gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG sofort das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege und die Untere Denkmalschutzbehörde sowie auch die Kreisheimatpflege zu verständigen.

3.6 Altlasten und altlastverdächtige Flächen

Im Satzungsbereich sind keine Altlasten bekannt. Sollten dennoch Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, die auf eine Altlast o.ä. hinweisen, sind das Landratsamt Altötting und das Wasserwirtschaftsamt zu verständigen.



Satzung der Gemeinde Erlbach zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile Einbeziehungssatzung Erlbach-Süd Vom

Verfahrensvermerke

Am 18.07.2019 wurde die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Erlbach-Süd“ durch den Erlbacher Gemeinderat beschlossen.

Der Entwurf (vom 15.07.2019) der Einbeziehungssatzung „Erlbach-Süd“ wurde am 03.09.2019 durch den Gemeinderat gebilligt.

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung „Erlbach-Süd“ wurde gemäß § 3 (2) BauGB vom 19.09.2019 bis 23.10.2019 in der Gemeinde Erlbach, Dorfstraße 6, 84567 Erlbach und in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Reischach, Eggenfeldener Straße 9, 84571 Reischach, Zi-Nr. 4 – 5, EG öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am 10.09.2019 ortsüblich durch Anschlag an der Amtstafel bekannt 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.

Der Gemeinderat hat am 05.12.2019 die Einbeziehungssatzung „Erlbach-Süd“ gemäß § 34 Abs. 6 BauGB, Art. 81 Abs. 1-3 BayBO als Satzung beschlossen.

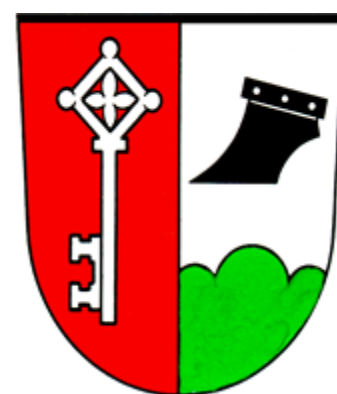
Die Einbeziehungssatzung Erlbach-Süd“ kann gemäß § 34 Abs. 6 BauGB ortsüblich bekannt gemacht werden. Ortsübliche Bekanntmachung durch Anschlag an der Amtstafel ist am erfolgt. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Einbeziehungssatzung in Kraft. Die Einbeziehungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen der § 44 Abs. 3 und 4, § 214, § 215 BauGB wurde hingewiesen. Die Frist beginnt mit dem Tag der Bekanntmachung.

GEMEINDE ERLBACH Erlbach, den

Franz Watzinger 1. Bürgermeister

Einbeziehungssatzung Erlbach-Süd

GEMARKUNG ENDLKIRCHEN, GEMEINDE ERLBACH, LANDKREIS ALTÖTTING, REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN



Genehmigungsfassung (Plan, Festsetzungen, Hinweise)

gefertigt: Erlbach, den 05.12.2019

Gemeinde Erlbach vertr. d. 1. Bgm. Watzinger Dorfstraße 6 84567 Erlbach