



**Gemeinde
Erlbach**

Landkreis Altötting
Reg.-bezirk Oberbayern

**5.Änderung (Erweiterung)
Bebauungsplan-Nr. 2
„Ellbrunn“**

BEGRÜNDUNG

Perach, den 19.01.2021

Ingenieurbüro Dipl.-Ing. (FH) Josef Spermann
Raiffeisenstr. 2 - 84567 Perach a. Inn
Tel. 08670/919926 - Fax 08670/919927
E-mail: info@ib-spermann.de <http://www.ib-spermann.de>

BEBAUUNGSPLAN IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN

gemäß § 13b BauGB

Bebauungsplan Nr. 2 „Ellbrunn“ mit Inkrafttreten vom 22.07.1983

1. Änderung mit Inkrafttreten vom 29.04.1993
2. Änderung mit Inkrafttreten vom 24.02.2005
3. Änderung mit Inkrafttreten vom 22.12.2011
4. Änderung mit Inkrafttreten vom 29.08.2017

Der Gemeinderat der Gemeinde Erlbach hat am 15.09.2020 die fünfte Änderung (Erweiterung) des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ellbrunn“ beschlossen.

Die Änderung (Erweiterung des Mischgebietes (MI)) des Bebauungsplanes erfolgt in Richtung Nordosten auf der FINr. 740 der Gemarkung Erlbach für die Errichtung eines Wohnhauses mit Garage.

BEGRÜNDUNG

Um den Wohnbedarf im Ortsteil Freieung zu decken, hat sich die Gemeinde Erlbach entschlossen, das Baugebiet Nr. 2 „Ellbrunn“ in Richtung Nordosten zu erweitern, um den Bau eines Wohnhauses mit maximal 2 Wohneinheiten zu ermöglichen.

BAUWEISE

Für den Änderungsbereich (Parzelle 17) wurden folgende Festsetzungen bestimmt:

Traufwandhöhe:	max. 5,50 m ab fertigen Fußboden Erdgeschoss. Zusätzliche Wandhöhe 3,00 m ab fertigen Fußboden Kellergeschoss (OK = 3,00 m ab fertiger Fußboden KG bis OK fertiger Fußboden EG), mit einer maximalen Länge von 30 % der umlaufenden Länge als Außenwand Wohnhaus sichtbar.
Balkon:	Balkon mit 1,50 m Breite und Betonstahlbauweise, Stahlkonstruktion oder Holzbauweise sind erlaubt. Eckeinschnitte sind am Haus sowie beim Balkon in einem geringen Umfang erlaubt.

Ansonsten gelten die Festsetzungen des genehmigten Bebauungsplanes Nr. 2 „Erlbach - Ellbrunn“ inkl. dessen Änderungen und Erweiterungen.

ERSCHLIESSUNG

Wasserversorgung:

zentrale Wasserversorgung: vorhanden für den Ort Ellbrunn

Träger: Gemeinde Erlbach

Die Anlage ist für die Versorgung des zusätzlichen Wohngebäudes mit Trink- und Brauchwasser voll ausreichend. Die Parzelle wird in die bestehende Versorgungsleitung angeschlossen.

Abwasserbeseitigung:

zentrale Kanalisation: nicht vorhanden

Die Entsorgung der neuen Wohnbebauung muss über eine Kleinkläranlage erfolgen.

Stromversorgung:

Die Stromversorgung ist gesichert.

Abfallbeseitigung:

Der Abfall wird durch den Landkreis Altötting, Mitglied im Zweckverband Abfallverwertung Südbayern, entsorgt.

AUSGLEICHSFLÄCHE

Als Ausgleichsfläche dient ein Teilstück der intensiv genutzten Wiese auf dem Flurstück-Nr. 6/1, welches östlich vom Wertstoffhof der Gemeinde Erlbach bzw. nördlich der Kläranlage der Gemeinde Erlbach an der Kreisstraße AÖ 11 liegt. Die vorvereinbarte Ausgleichsfläche ist auf dem Plan dargestellt.

Perach, den 19.01.2021

Erlbach, den 04. FEB. 2021

GEMEINDE ERLBACH



Raiffeisenstraße 8 · 84567 Perach
Tel. 08670 / 9199 26 · Fax 9199 27

.....
Entwurfsverfasser

- Bauleitung
- Abrechnung

Gemeinde Erlbach

Bürgermeister

.....
Bürgermeister