



Nutzungsschablone für die 6. Änderung (Erweiterung) des Bebauungsplanes Nr.: 2 "Eilbrunn"

für die Bauparzelle Nr.: 18

MI	WH max. 5,75	max. 2 WE	GRZ 0,35	GFZ 0,7	SD
MI	WH max. 5,75	max. 2 WE	GRZ 0,35	GFZ 0,7	SD

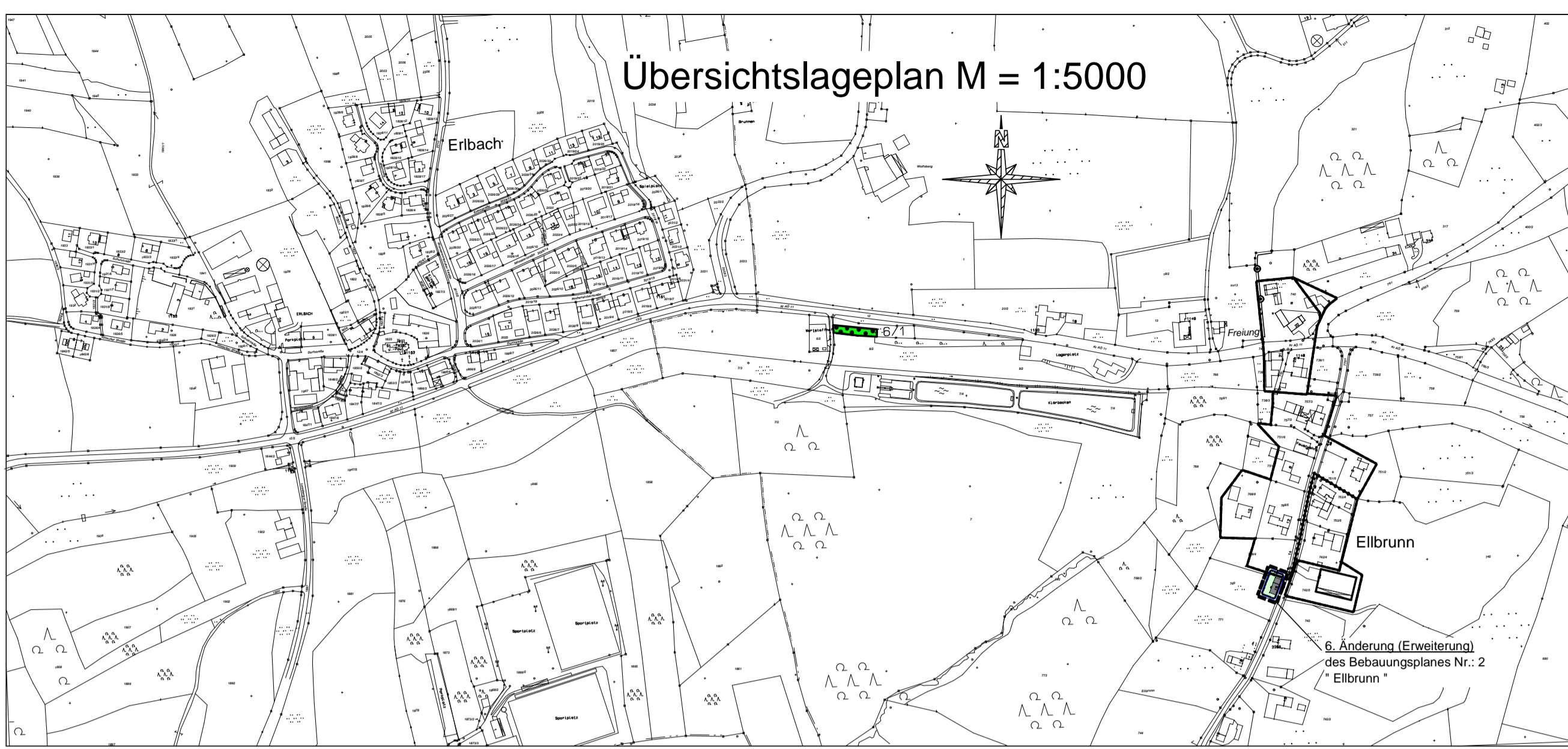
MI = Art der baulichen Nutzung, Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
 WH max. 5,75 = maximal zulässige Wandhöhe in Meter, 5,75 m
 O = Bauweise, offene Bauweise
 max. 2 WE = max. Zahl der Wohneinheiten (WE), 2 WE/Gebäude
 GRZ 0,35 = max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), 0,35
 GFZ 0,7 = max. zulässige Geschosflächenzahl (GFZ), 0,7
 SD = die Dachform ist ein Satteldach
 DN 28° - 32° = zulässige Dachneigung in Grad von 28° bis 32°

A. Planzeichenerklärung - Festsetzungen nach § 9, Abs. 1 BauGB

- Art der baulichen Nutzung**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 6. Änderung (Erweiterung) des Bebauungsplanes
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 6. Änderung (Erweiterung) des Bebauungsplanes, farblich dargestellt
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Bestand
 - Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
 - Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
 - GRZ 0,35 Grundflächenzahl (GRZ 0,35) als Höchstmaß Berechnung der Grundfläche und Grundflächenzahl erfolgt nach § 19 BauNVO 1990
 - GFZ 0,7 Geschosflächenzahl (GFZ 0,7) als Höchstmaß Berechnung der Geschosfläche und Geschosflächenzahl erfolgt nach § 20 BauNVO 1990
 - 2 WE maximale Anzahl der Wohneinheiten (WE) (2 Wohneinheiten je Wohngebäude)
 - SD Satteldach, Dachneigung von 28° bis 32°
 - WH 5,75 Wandhöhe als Höchstmaß, Bauparzelle 18 Wandhöhe 5,75 m ab fertigen Fußboden Erdgeschoss (OK = 5,75 m ab OK fertiger Fußboden EG).
- Bauweise, Baugrenzen**
 - O offene Bauweise
 - Baugrenzen
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Mischgebiete, Gewerbegebiete)
 - Ga Garagen, Carports, Überd. Pkw-Stellplätze als Vorschlag
 - St Pkw-Stellplätze als Vorschlag
 - Umgrenzung von Flächen für Garagen / Carports
- Grünflächen**
 - Bepflanzung ist Bestand
- Sonstige Planzeichen**
 - Nummerierung der Bauparzellen/Baugrundstücke
 - Flurstücknummer (z.B. 740)
 - Bestehende Grundstücksgrenze bestehende Bebauung im genehmigten Bauplan

Textliche Festsetzungen:
 Diese Textlichen Festsetzungen sind nur für die Bauparzelle Nr. 18 maßgebend.

- Baukörper**
 Die Firstrichtung ist frei wählbar, wobei der First jeweils parallel zur Längsseite des Gebäudes anzuordnen ist. Das Verhältnis der Baukörperlänge zu seiner Breite muss mind. 1,1 : 1 betragen.
- Balkon**
 Balkon mit 1,50 m Breite und in Betonstahlbauweise, Stahlkonstruktion oder Holzbauweise sind erlaubt. Eckenschnitte sind am Haus sowie beim Balkon in einem geringen Umfang erlaubt.
- Garagen, Carports**
 Statt Satteldächer sind bei Garagen, Carports, Nebengebäude und Anbauten auch Flachdächer mit dauerelastischer Beschichtung möglich. Flachdächer mit Extensivbegrünung sind zu empfehlen.
- Baumpflanzungen an Straßen:**
 Eventuelle Baumpflanzungen müssen mind. 7,5 m vom Fahrbahnrand entfernt sein.
- Durchgrünung:**
 Pflanzung von 3 heimischen Bäumen der Wuchsklasse II oder starkwüchsiger Obstbaum. Ein Baum je angefangene 250 m² Grundstücksfläche.
- Zufahrt:**
 Die Erschließung des Grundstückes (auch bei einer späteren Teilung) muss über die bestehende Zufahrt erfolgen.



Lärmschutz bei Luftwärmepumpen:
 Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sind folgende Mindestabstände zur benachbarten schutzbedürftigen Bebauung erforderlich.

Schalleistungspegel der Wärmepumpe LWA in dB (A)	Mindestabstand zwischen Wärmepumpe und bestehender bzw. baurechtlich zulässiger schutzbedürftiger Bebauung in Meter in einem			
	Reinen Wohngebiet	Allgemeinen Wohngebiet	Misch-Dortgebiet, Urbanes Gebiet	Gewerbegebiet
45	7	4	2	1
50	13	7	4	2
55	23	13	7	4
60	32	23	13	7
65	49	32	23	13
70	80	49	32	23
75	133	80	49	32

Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schalleistungspegeln sind nicht zulässig. Die Schalleistungspegel von Wärmepumpen sind beim jeweiligen Hersteller zu erfragen. Die Einhaltung ist im Bauantrag gegenüber der Gemeinde nachzuweisen. Die Nichteinhaltung kann zu zivilrechtlichen Nachbarlagen führen.

Niederschlagswasser:
 Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen oder Rigolen zu realisieren. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine erlaubnisfreie Versickerung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) nicht gegeben sind, so ist bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, wird empfohlen, befestigte Flächen möglichst durchlässig z. B. mit Schotterterrassen, Rasengittersteinen o. ä. auszuführen.

"Festsetzungen, Hinweise, Erläuterungen"
 6. Änderung (Erweiterung) des Bebauungsplanes Nr. 2 "Eilbrunn" siehe Plan. Sämtliche weitere Festsetzungen, Hinweise, Erläuterungen ändern sich gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 2, "Erlbach - Eilbrunn" und dessen Änderungen und Erweiterungen nicht und sind auch hier bindender Bestandteil der Bebauungsplanerweiterung.

- Hinweise:**
- 1 - Denkmalpflege - Historische Bodenfunde:**
 Im Erweiterungsbereich 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 oder die Untere Denkmalschutzbehörde sowie auch die Kreisheimatpflege zu verständigen.
 - 2 - Immissionen:**
 Da es sich um einen ländlichen Ortsteil handelt, muss mit Lärmbelästigungen und Geruchsmissionen im üblichen Umfang gerechnet werden. Durch angrenzende landwirtschaftliche Betriebe und Nutzflächen können gelegentlich Erschütterung, Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigung auch zu unüblichen Zeiten auftreten. Mit Einwirkungen aus dem Straßenverkehr (Staub, Streusalz, Steinschlag usw.) muss gerechnet werden. Durch die nahegelegene Kläranlage sind Geruchsmissionen nicht auszuschließen, diese sind zu dulden.
 - 3 - Schutzzonenbereich:**
 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.
- Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

- 4 - Regen-, Oberflächen- und Schichtwasser:
 Die Entsorgung des Niederschlagswassers ist breitflächig unter Ausnutzung der oberen belebten Bodenzone oder über Sickeranlagen in den Untergrund zu leiten. Für Gewerbegebiete ist dabei immer eine wasserrechtliche Erlaubnis vom Landratsamt Altötting erforderlich. Zum Schutz vor wild abfließenden Oberflächen- und Schichtwasser aus den südlichen gelegenen Hanglagen und zum Schutz vor Überschwemmungen bei Starkregen und/oder Schneeschmelze und zum Schutz vor wild abfließenden Oberflächen- und Schichtwasser von den nördlich gelegenen Hanglagen und zum Schutz vor Überschwemmungen bei Starkregen und/oder Schneeschmelze und/oder Verkläusung des Brückendurchlasses des Erlbaches und/oder des Straßendurchlasses der Kreisstraße AÖ 11 sind eigenverantwortlich Selbstschutzmaßnahmen zum Objektschutz durchzuführen. Als Rechtsgrundlage gilt hierbei der § 37 WHG - Wasserabfluss - der seit 01.03.2010 gültigen neuen Fassung des Wasserhaushaltsgesetzes vom 31. Juli 2009 und ist entsprechend zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass sich ein Teilbereich im 60 m Streifen des Erlbaches befindet und damit auch der Art. 20 BayWG (Genehmigung von Anlagen) zu beachten ist. Straßenerwässerungseinrichtungen des Landkreises und der Gemeinde: Es darf kein Abwasser (z.B. Dachflächenentwässerung usw.) in die Kreisstraßen- bzw. Gemeindestraßenentwässerung eingeleitet werden.

- 5 - Telekommunikationslinien der Telekom:
 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. Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW 125 sind zu beachten.

- 6 - Kabelhausanschlüsse:
 Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

- 7 - Straßenemissionen:
 Der Erweiterungsbereich befindet sich im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbausträger können daher gemäß Ziffer II/15 (2) der Verkehrslärmschutz-Erstattungsrichtlinien durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

- 8 - Abwasserentsorgung:
 Die Abwasserentsorgung erfolgt nach dem Abwasserentsorgungskonzept vom 03.12.2003 der Gemeinde Erlbach durch Kleinkläranlagen nach dem Stand der Technik. (Mehrkammergruben nach DIN 4261 mit nachgeschalteten biologischen Behandlungsstufen). Für die Einleitung des Schmutzwassers ist eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 70 BayWG vom Landratsamt Altötting, Sg. Wasserwirtschaft erforderlich. In Kleinkläranlagen darf nur häusliches Abwasser oder mit häuslichem Abwasser vergleichbares Abwasser (z.B. aus Gaststätten) eingeleitet werden. Gewerbliches produktionspezifisches Abwasser darf nicht eingeleitet werden. Über die Genehmigungsfähigkeit einer Einleitung ist in einem wasserrechtlichen Verfahren zu entscheiden.

- 9 - Regenwassernutzung:
 Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

- 10 - Altlasten und altlastenverdächtige Flächen:
 Im Geltungsbereich für die 6. Änderung (Erweiterung) des Bebauungsplanes 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.

- 11 - Schutz von besonders geschützten Tierarten:
 Um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände auszuschließen, darf der Abriss des bestehenden Gebäudes grundsätzlich nur erfolgen, wenn potentielle Quartiere (z. B. Fledermäuse) nicht besetzt sind. Die notwendige Kontrolle muss von einer fachkundigen Stelle durchgeführt werden. Zu diesem Zweck ist mit Fr. Dr. Friemel von der Unteren Naturschutzbehörde Kontakt aufzunehmen. Kontaktdaten: Fr. Dr. Friemel, Tel.: 08671/502-763, eMail: dorothea.dr.friemel@ira-aoe.de

- Verfahrensvermerke**
- Änderungsbeschluss (§2 Abs. 1 BauGB)**
 Die Gemeinde Erlbach hat am 23.03.2021 die 6. Änderung (Erweiterung) des Bebauungsplanes Nr. 2, "Eilbrunn" beschlossen.
 - Billigungs- und Auslegungsbeschluss**
 Die Gemeinde Erlbach hat mit Beschluss vom 22.03.2022 den Entwurf der 6. Änderung (Erweiterung) des Bebauungsplanes Nr. 2, "Eilbrunn" i. d. F. vom 05.03.2022 gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.
 - Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)**
 Der Entwurf der 6. Änderung (Erweiterung) des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 (2) und § 9 (8) BauGB vom 08.04.2022 bis 09.05.2022 in der Gemeindekanzlei Erlbach öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 29.03.2022 ortsüblich durch Anschlag an der Gemeindefelde bekannt gemacht.
 - Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)**
 Zu dem Entwurf der 6. Änderung (Erweiterung) des Bebauungsplanes Nr. 2, "Eilbrunn" wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.04.2022 bis einschließlich 09.05.2022 beteiligt. Die im Rahmen der Bürgerbeteiligung und der Anhörung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen wurden vom Gemeinderat in der öffentlichen Sitzung am 29.03.2022 behandelt und zur Einarbeitung in den Entwurf beschlossen.
 - Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)**
 Die Gemeinde Erlbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 19.05.2022 die 6. Änderung (Erweiterung) des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Erlbach, den

Monika Meyer, 1. Bürgermeisterin

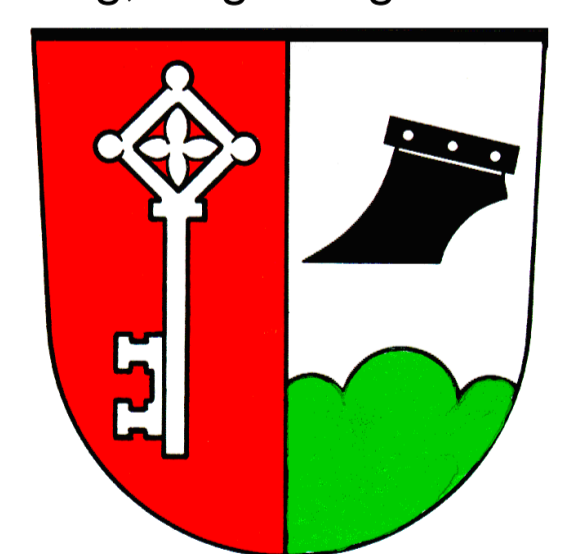
Erlbach, den

Monika Meyer, 1. Bürgermeisterin

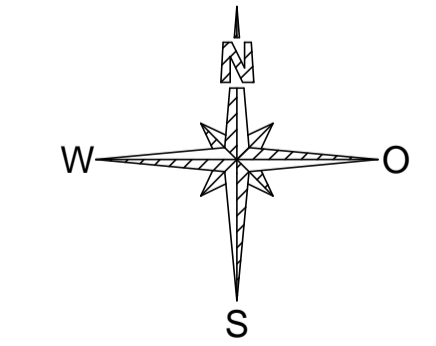
6. Änderung (Erweiterung) des Bebauungsplanes - Nr. 2 "Eilbrunn"
 Bebauungsplan Nr. 2 „Eilbrunn“ mit Inkrafttreten vom 22.07.1983

- Änderung mit Inkrafttreten vom 29.04.1993
- Änderung mit Inkrafttreten vom 24.02.2005
- Änderung mit Inkrafttreten vom 22.12.2011
- Änderung mit Inkrafttreten vom 29.08.2017
- Änderung mit Inkrafttreten vom 04.02.2021

der Gemeinde und Gemarkung 84567 Erlbach
 Landkreis Altötting, Regierungsbezirk Oberbayern



Genehmigungsfassung



M = 1 : 1000
 gefertigt: Perach, den 19.05.2022

Ingenieurbüro Dipl.-Ing. (FH) Josef Sperrmann
 Raiffeisenstr. 2, 84567 Perach a.Inn
 Telefon: 08670/91 99 26, Fax: 08670/91 99 27
 E-Mail: Info@ib-sperrmann.de