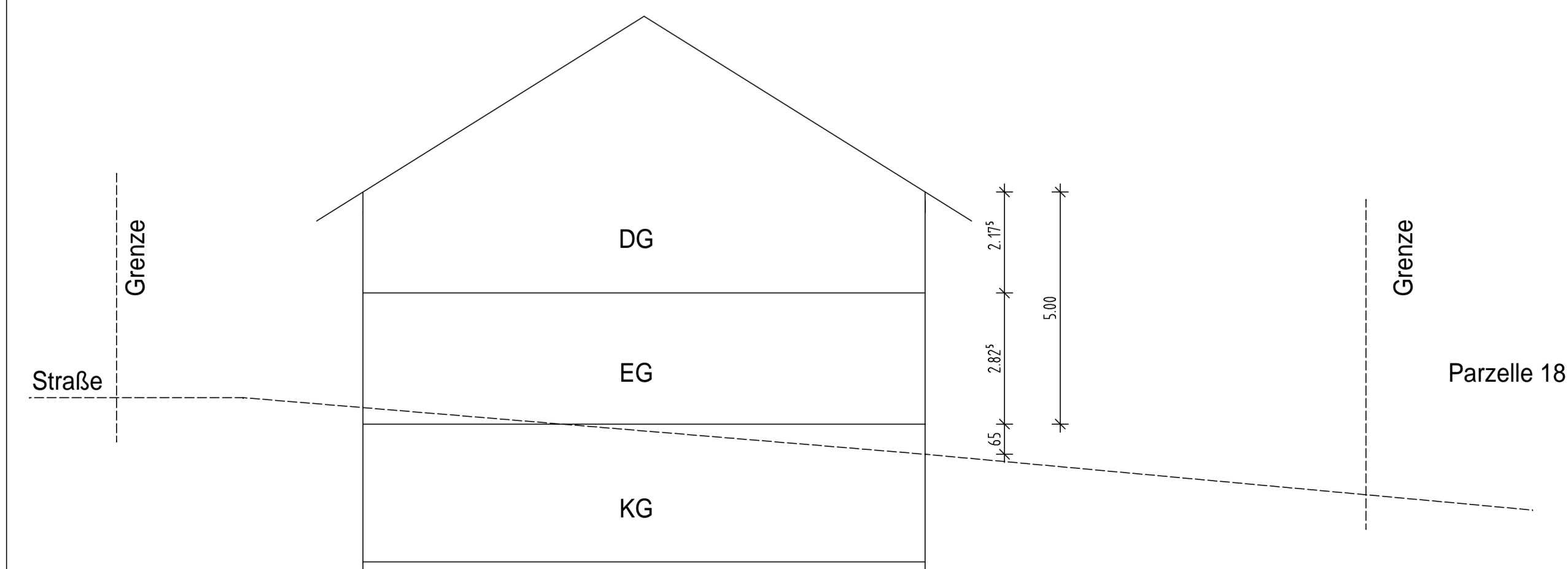
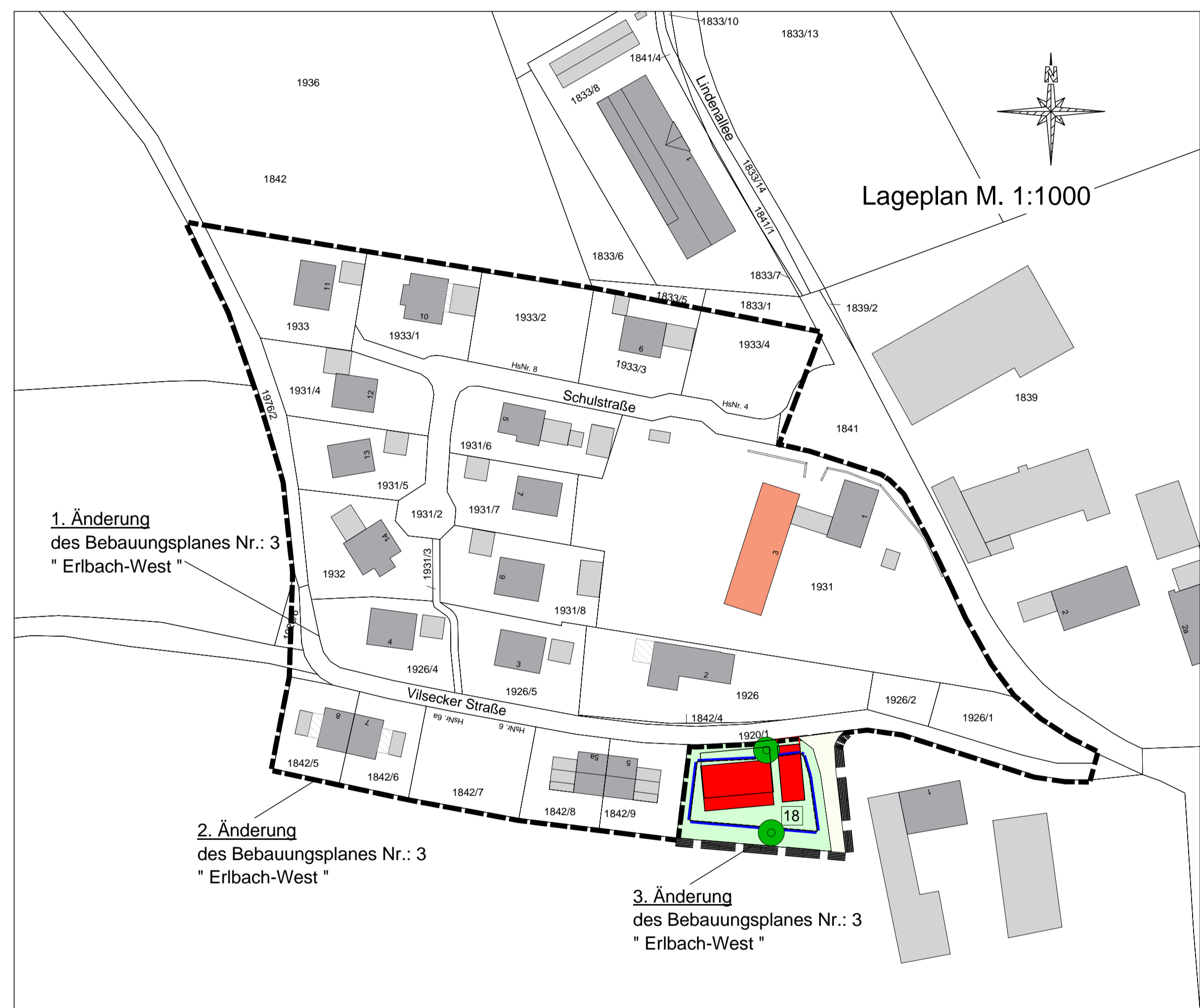


Nutzungsschablone für die 3. Änderung (Erweiterung) des Bebauungsplanes Nr.: 3 "Erlbach-West"

für die Bauparzelle Nr.: 18		WA = Art der baulichen Nutzung, allgemeines Wohngebiet
WH traufseitig max. 5,00	maximal zulässige Wandhöhe traufseitig in Meter, 5,00 m	
O	Bauweise, offene Bauweise	
GRZ 0,35	max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), 0,35	
GFZ 0,7	max. zulässige Geschosflächenzahl (GFZ), 0,7	
SD	SD = die Dachform ist ein Satteldach	
DN 25° - 35°	zulässige Dachneigung in Grad von 25° bis 35°	



Übersichtsplan M 1:5000



Schnitt Nord-Süd

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

- Art der baulichen Nutzung**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung (Erweiterung) des Bebauungsplanes
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung (Erweiterung) des Bebauungsplanes, farblich dargestellt
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Bestand
 - Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 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
 - SD: Satteldach, Dachneigung von 25° bis 35°
 - WH traufseitig 5,00: Wandhöhe traufseitig als Höchstmaß, Bauparzelle 18; Wandhöhe traufseitig 5,00 m ab fertigen Fußboden Erdgeschoss (OK = 5,00 m ab OK fertiger Fußboden EG).
- Bauweise, Baugrenzen**
 - offene Bauweise
 - Baugrenzen
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Mischgebiete, Gewerbegebiete)
 - Garagen, Carports, Überd. Pkw-Stellplätze als Vorschlag
 - Pkw-Stellplätze als Vorschlag
 - Umgrenzung von Flächen für Garagen / Carports
- Grünflächen**
 - Zu pflanzende Bäume; Standort kann verschoben werden.
- Sonstige Planzeichen**
 - Nummerierung der Bauparzellen/Baugrundstücke
 - Flurstücknummer (z.B. 740)
 - Bestehende Grundstücksgrenze
 - vorgeschlagene Bebauung
 - bestehende Bebauung im genehmigten Bebauungsplan

"Festsetzungen, Hinweise, Erläuterungen 3. Änderung (Erweiterung) des Bebauungsplanes Nr. 3 "Erlbach-West" siehe Plan. Sämtliche weitere Festsetzungen, Hinweise, Erläuterungen ändern sich gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 3, "Erlbach-West" und dessen Änderungen und Erweiterungen nicht und sind auch hier bindender Bestandteil der Bebauungsplanerweiterung. Hinweise:

- 1 - Höhenlage der baulichen Anlage bei Parzelle 18 Die Oberkante fertiger Fußboden (OKFFB) des Wohnhauserdgeschosses muss zwischen -10 cm und -30 cm zum parzellenzugewandten Straßenrand der darüberliegenden Straße (Visecker Straße) im Nodern liegen.
- Der fertige Fußboden der Garage muss zwischen -0,90 und -1,20 cm zur OKFFB des Wohnhauserdgeschosses liegen.
- Die Fertige Oberkante der Terrasse muss mindestens 3cm unter der OKFFB EG liegen.

- 2 - Geländemodellierung bei Parzelle 18 Bei der Grundstücksfläche zwischen dem Gebäude und der südlichen Grundstücksgrenze darf das bestehende Urelände außerhalb des Baufensters höhenmäßig nicht verändert werden.
- 3 - Nebenanlagen Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4 - Abstandsflächen Die Abstandsvorschriften des Art.6 BayBO gelten im vollen Umfang.
- 5 - Dachgauben Einzelgauben bis zu einer Breite von 5,0 m sind zulässig
- 6 - 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.

- 7 - Immissionen: Da es sich um einen ländlichen Ortsteil handelt, muss mit Lärmbelastigungen und Geruchsimmissionen im üblichen Umfang gerechnet werden. Durch angrenzende landwirtschaftliche Betriebe und Nutzflächen können gelegentlich Erschütterung, Lärm-, Staub- und Geruchsbelastigung auch zu unüblichen Zeiten auftreten. Diese sind entschädigungslos zu dulden.

- 8 - 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. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

- 9 - Regen-, Oberflächen- und Schichtwasser: 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 (NWFFrV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENW) 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 Schotterrasen, Rasengittersteinen o. ä. auszuführen. Es wird empfohlen Tiefgaragen und zugehörige Abfahrten in die Kanalisation zu entwässern. Sofern durchlässige Flächenbeläge in Tiefgaragen Verwendung finden, sind hinsichtlich der Versickerung grundsätzlich die gleichen Anforderungen zu stellen wie bei oberirdischen Anlagen. Hierbei ist vor allem der erforderliche Mindestabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand zu beachten. Zum Schutz vor wild abfließenden Oberflächen- und Schichtwasser sind eigenverantwortlich Selbstschutzmaßnahmen zum Objektschutz durchzuführen. Als Rechtsgrundlage gilt hierbei der § 37 WHG - Wasserabfluss - der seit 01.03.2010 gültigen neuen Fassung es Wasserhaushaltsgesetzes vom 31. Juli 2009 und ist entsprechend zu beachten.

- 10 - 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.

- 11 - Straßenemissionen: Der Erweiterungsbereich befindet sich im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen. Mit Einwirkungen aus dem Straßenverkehr (Staub, Streusalz, Steinschlag usw.) muss gerechnet werden. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbulasträger können daher gemäß Ziffer II/15 (2) der Verkehrslärm-schutz-Erstattungsrichtlinien durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

- 12 - 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.

- 13 - Altlasten und altlastenverdächtige Flächen: Im Geltungsbereich für die 3. 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.

- 14 - Zufahrt: Die Zufahrt zum Grundstück Parzelle 18 muss über die Visecker Straße erfolgen.

- 15 - Strom-Versorgungsleitungen der Bayernwerk Netz GmbH: 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

- 16 - 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	Allgemeines Wohngebiet	Misch-Dorfgebiet, 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 Nicht-einhaltung kann zu zivilgerichtlichen Nachbarklagen führen.

Verfahrensvermerke

- Änderungsbeschluss (§2 Abs. 1 BauGB) Die Gemeinde Erlbach hat am 23.03.2021 die 3. Änderung (Erweiterung) des Bebauungsplanes Nr. 3, "Erlbach-West" beschlossen.
- Billigungs- und Auslegungsbeschluss Die Gemeinde Erlbach hat mit Beschluss vom 19.04.2022 den Entwurf der 3. Änderung (Erweiterung) des Bebauungsplanes Nr. 3, "Erlbach-West" i. d. F. vom 05.03.2022/14.05.2022 gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.
- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) Der Entwurf der 3. Änderung (Erweiterung) des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 (2) und § 9 (8) BauGB vom 30.05.2022 bis 01.07.2022 in der Gemeindekanzlei Erlbach öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 19.05.2022 ortsüblich durch Anschlag an der Gemeindefafel bekannt gemacht.
- Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) Zu dem Entwurf der 3. Änderung (Erweiterung) des Bebauungsplanes Nr. 3 „Erlbach-West“ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.05.2022 bis einschließlich 01.07.2022 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 21.07.2022 behandelt und zur Einarbeitung in den Entwurf beschlossen.
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) Die Gemeinde Erlbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 21.07.2022 die 3. Änderung (Erweiterung) des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

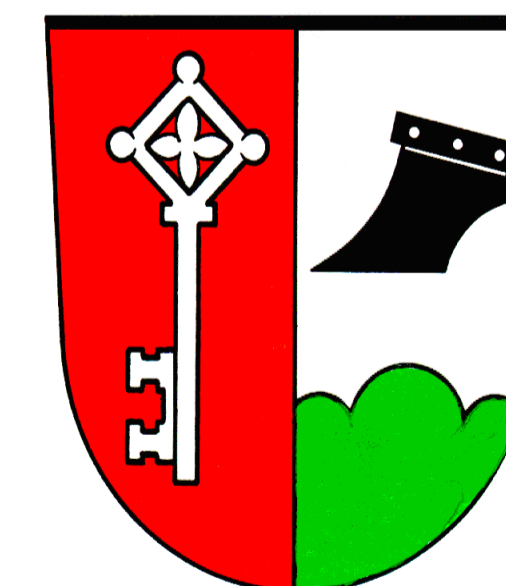
Erlbach, den
Monika Meyer, 1. Bürgermeisterin

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wurde am ortsüblich bekanntgemacht. Die 3. Änderung (Erweiterung) des Bebauungsplanes mit der Begründung wird seit diesem Tag zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die 3. Änderung (Erweiterung) des Bebauungsplanes ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolge der §§ 44 Abs. 3 und 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

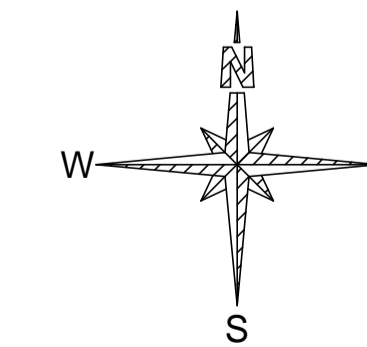
Erlbach, den
Monika Meyer, 1. Bürgermeisterin

3. Änderung (Erweiterung) des Bebauungsplanes - Nr. 3 "Erlbach-West"

Bebauungsplan Nr. 3 „Erlbach-West“ mit Inkrafttreten vom 13.02.1990
1. Änderung mit Inkrafttreten vom 23.10.1991
2. Änderung mit Inkrafttreten vom 21.07.2005
der Gemeinde und Gemarkung 84567 Erlbach
Landkreis Altötting, Regierungsbezirk Oberbayern



Genehmigungsfassung



M = 1 : 1000
gefertigt: Perach, den 21.07.2022

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