

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Erweiterung des Bebauungsplanes

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.

Zulässig ist hier ist eine ambulant betreute Senioren Wohngemeinschaft mit 10-12 Zimmer inkl. Naßzellen und Gemeinschaftsräume im EG und 6 Wohneinheiten im OG bzw. alternativ ein Wohngebäude mit max. 12 Wohneinheiten.

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

GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ 0,4) als Höchstmaß
Berechnung der Grundfläche und Grundflächenzahl erfolgt nach § 19 BauNVO

GFZ 1,2 Geschossflächenzahl (GFZ 1,2) als Höchstmaß
Berechnung der Geschossfläche und Geschossflächenzahl erfolgt nach § 20 BauNVO

SD, WD, ZD Satteldach, Walmdach, Zeltdach, Dachneigung von 15° bis 25°

PD Pultdach, Dachneigung von 5° bis 15° sind nur bei Nebengebäude zulässig.

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

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

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

hier sind nur Einzelhäuser zulässig.

Baugrenzen

Die Firstrichtung ist frei wählbar.

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

geplante Verbreiterung der Erschließungsstraße

Erschließungsstraße im Bestand

5. Sonstige Planzeichen

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 zugelassen:
Sattel-, Walm- und Zeltedächern mit einer Dachneigung von 15-25° für Hauptgebäude.

6.2 Dacheindeckung für Hauptgebäude
Als Dacheindeckung sind Dachziegel, ziegelartige Betondachsteine in den Farben naturrot bis rotbraun und grau bis anthrazit zugelassen, bei Pultdächern sind zusätzlich beschichtete Blecheindeckungen, sowie Alubleiche in Rot-, Braun- und Grautönen und Titanzink erlaubt.

6.3 Firstrichtung
Die Firstrichtung 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.
Bei Zeltedächern ist ein quadratischer Baukörper zugelassen.

6.5 Dachüberstände: Folgende Dachüberstände sind zulässig
Traufüberstand: max. 1,50 m
Ortgang: 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 Lichtgräben
Lichtgräben zur Belichtung von Kellerräumen sind erlaubt.

6.9 Nebenanlagen, Wärmepumpen
Gartengerätehütten 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 zugelassen.

6.10 Garagen / Carports / Stellplätze / Nebengebäude / Anbauten
Es werden mindestens 15 Stellplätze festgesetzt.
Vor den Garagen und Gartentoren 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 Pultdächer mit einer beschichteter Blecheindeckung möglich.
Dachneigung von 0° bis 15°.
Flachdächer mit Extensivbegrünung sind zu empfehlen.

Die maximale Höhe des fertigen Fußbodens der Garage liegt wie beim Hauptgebäude bei 4,59,75m 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 Niederschlagswässern wird empfohlen, den Anteil der befestigten Fläche auf das unumgängliche Maß zu beschränken und Park- und Stellflächen "sickerfähig" bzw. "wasser-durchlässig" zu gestalten.

7. Lage und Gelände

7.1 Höhenlage der baulichen Anlage
Die Höhenlage des Hauptgebäudes wird durch den Schnitt A-A festgesetzt.

7.2 Abgrabungen und Aufschüttungen
hierfür ist ebenfalls der Schnitt A-A maßgebend.

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

9. Grünordnerische Festsetzungen

9.1 Pro 300 m² Grundstücksfläche ist ein Baum aus der Pflanzliste zu pflanzen. Die Pflanzung von kugelförmigen Bäumen, wie Kugelahorn und Kugelakazien, ist untersagt.

Generell ist auch die Pflanzung von buntblaubigen und -nadeligen Gehölzen mit extremen Wuchstformen, Trauer- und Hängeformen, exotischen Gehölzen und streng geschnittenen Formhecken verboten. Niedrigwüchsige Bäume werden nur im Vorgartenbereich angerechnet.

9.2 Der Erhalt der Bäume ist durch regelmäßige Entwicklungspflege 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.

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

9.4 Pflanzenverzeichnis
 Geeignete Bäume sind:
 Ahorn (Acer platanoides oder -pseudoplatanus), auch geringwüchsige 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

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.

10.3 Die maximale Höhe von Einfriedungen werden auf ca. einen Meter begrenzt.

10.4 Einfriedungen müssen einen Bodenabstand von 10 cm einhalten.

10.5 Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig.

11. Hinweise und Empfehlungen

11.1 Hinweis zur Denkmalpflege
Bei historischen Bodenfinden 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.

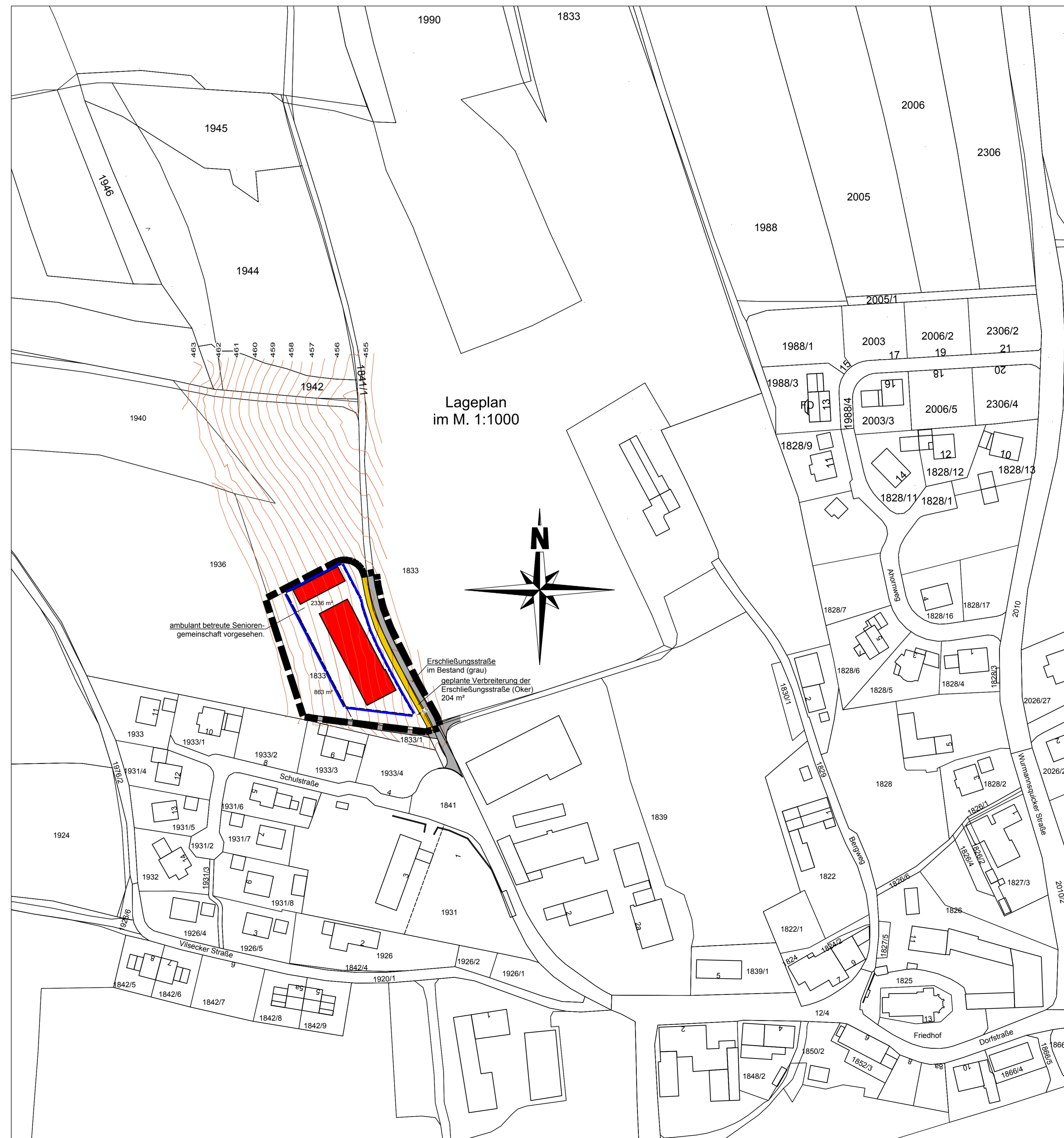
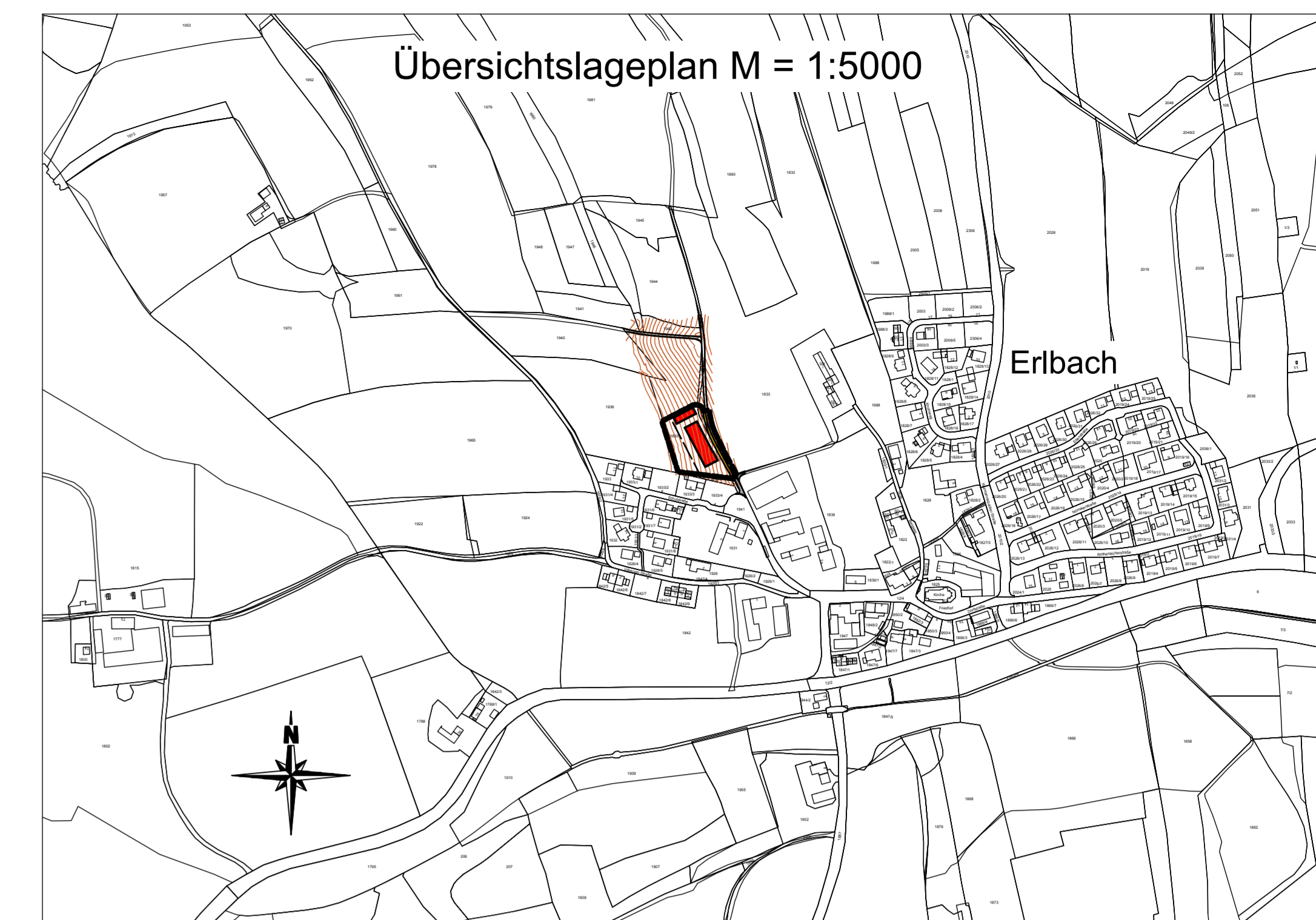
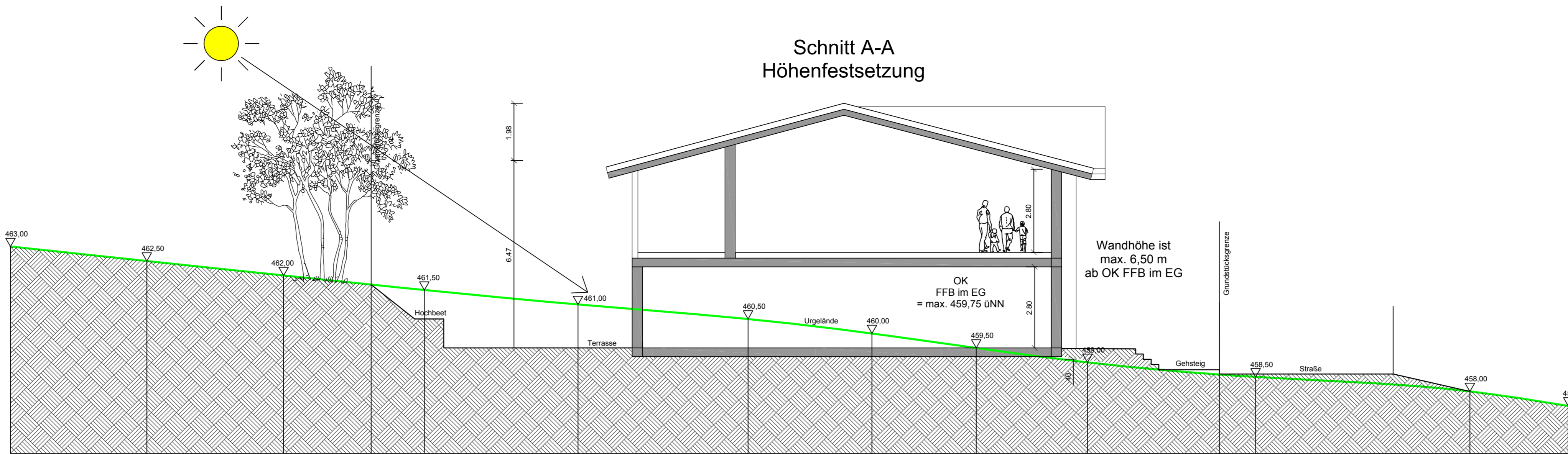
11.3 Immissionen
Es wird unvermeidbar, dass von landwirtschaftlichen Betrieben und der Bewirtschaftung umliegender landwirtschaftlicher Nutzflächen Emissionen wie Lärm, Staub, Gerüche sowie Insektenzuflug ausgehen. Diese Emissionen können auch zu unüblichen Zeiten, wie nachts oder an Sonn- und Feiertagen auftreten. Daher müssen Bauherber schriftlich darauf aufmerksam gemacht werden, dass diese Immissionen auf dem gesamten Planungsgebiet unentgeltlich und entschadigungslos zu dulden sind.

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 Versorgungsträgern, gemäß dem "Merkiblatt 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 belebte Oberbodenschicht breitflächig zur Versickerung zu bringen oder über den geplanten Regenwasserkanal in den Erdbach 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 (NWFrelV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) sind einzuhalten.

Bei unterirdischen Versickerungseinrichtungen, z.B. Rigolen, ist das Niederschlagswasser vorzureinigen. 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 eigenver antwortlich Objektschutzmaßnahmen durchzuführen. Dabei ist der § 37 WHG - Wasserabfluss - der seit 01.03.2010 gültigen neuen Fassung des Wasserhaushaltsgesetzes vom 31. Juli 2009 entsprechend zu beachten.

III. Planliche Hinweise

1833 Flurstücknummer (z.B. 1833)

Vorschlag für Teilung der Grundstücke

Maßzahl (z.B. 5,0 m)

vorgeschlagene Bebauung

Schema der Nutzungsschablone

WA = Art der baulichen Nutzung, Allgemeines Wohngebiet

E = Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

O = offene Bauweise

GRZ 0,4 = max. zulässige Grundflächenzahl

GFZ 1,2 = max. zulässige Geschossflächenzahl

WH max. 6,50 = (SD, WD, ZD) max. zulässige Wandhöhe in Meter

SD, WD = Dachform, SD = Satteldach, WD = Walmdach

ZD = Zeltdach

DN 15°-25° = Dachneigung in Grad

Nutzungsschablone	
WA	E
O	A
GRZ 0,4	GFZ 1,2
betreute Seniorengemeinschaft	WH max. 6,50
SD, WD, ZD	DN 15°-25°

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeinde Erlbach hat am 14. Dezember 2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Lindenallee" beschlossen.

Erlbach, den Franz Watzinger, 1. Bürgermeister

2. Der Entwurf der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 (2) und § 9 (8) BauGB vom 09. Juli 2018 bis 10. August 2018 in der Gemeindekanzlei Erlbach sowie in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Reischach, Eggenfeldener Straße 9, 84571 Reischach, Zi-Nr. 4 - 5, EG öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 28. Juni 2018 ortsüblich durch Anschlag an der Gemeindefotel 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.

Erlbach, den Franz Watzinger, 1. Bürgermeister

3. Die im Rahmen der Bürgerbeteiligung und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 21. August 2018 behandelt und zur Einarbeitung in den Entwurf beschlossen.

Erlbach, den Franz Watzinger, 1. Bürgermeister

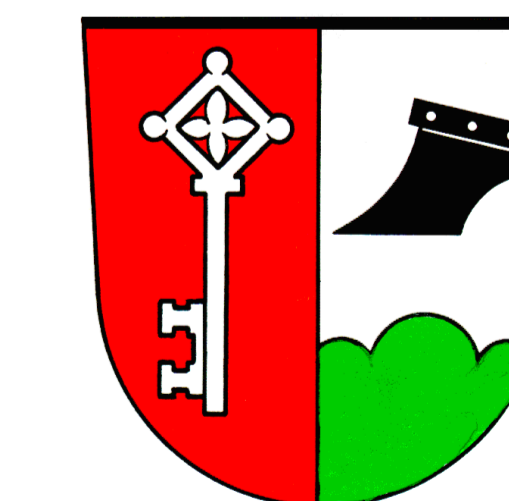
4. Die Gemeinde Erlbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 21. August 2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als Sitzung beschlossen.

Erlbach, den Franz Watzinger, 1. Bürgermeister

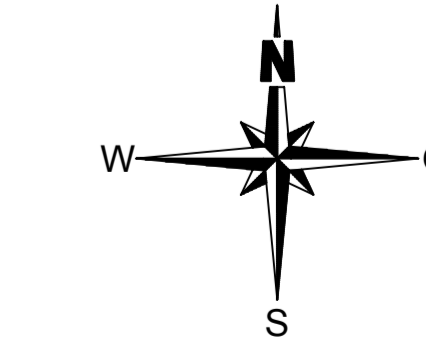
5. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit der Begründung wird seit diesem Tag zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist damit rechtsverbindlich. Auf die Reihenfolge der §§ 44 Abs. 3 und 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Erlbach, den Franz Watzinger, 1. Bürgermeister

Aufstellung des Bebauungsplanes BP-Nr. 6 "Lindenallee" der Gemeinde 84567 Erlbach Landkreis Altötting, Regierungsbezirk Oberbayern



Genehmigungsfassung



M = 1 : 1000
gefertigt: Perach, den 22. August 2018

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