

## 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.

Bauparzelle Nr. 1, hier ist eine ambulant betreute Senioren Wohngemeinschaft mit 10-12 Zimmern inkl. Naßzelle und Gemeinschaftsräume im EG und 6 Wohneinheiten im OG bzw. alternativ ein Wohngebäude mit max. 12 Wohneinheiten zulässig.

Bauparzelle Nr. 1, hier ist eine ambulant betreute Senioren Wohngemeinschaft mit 10-12 Zimmern inkl. Naßzelle und Gemeinschaftsräume im EG und 6 Wohneinheiten im OG bzw. alternativ ein Wohngebäude mit max. 12 Wohneinheiten zulässig.

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

GRZ 0,4 Bauparzelle Nr. 1: Grundflächenzahl (GRZ 0,4) als Höchstmaß Berechnung der Grundfläche und Grundflächenzahl erfolgt nach § 19 BauNVO

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

SD, WD, ZD Bauparzelle Nr. 1  
 Satteldach, Walmdach, Zelt Dach, Dachneigung von 15° bis 25°  
 PD Puttdach, Dachneigung von 5° bis 15° sind nur bei Nebengebäude zulässig.

WH 6,50 Bauparzelle Nr. 1  
 Die max. Wandhöhe an der Traufseite ist bei Sattel-, Walm- und Zelt dächern 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)  
 Bauparzelle Nr. 1, hier sind nur Einzelhäuser zulässig.

Baugrenzen  
 Firstrichtung frei wählbar, wobei der First jeweils parallel zur Längsseite des Gebäudes anzuordnen ist.

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 Zelt dächer 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 Puttdächern sind zusätzlich beschichtete Blecheindeckungen, sowie Alubleche 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, wobei der First jeweils parallel zur Längsseite des Gebäudes anzuordnen ist.  
 Bei Zelt dächern 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-Anlagenanlagen  
 Solar-, Photovoltaik / PV-Anlagenanlagen 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 Lichtgraben  
 Lichtgraben zur Belichtung von Kellerräumen sind erlaubt.

6.9 Nebenanlagen, Wärmepumpen  
 Gartengerätehöhen bis zu einer Grundfläche von 12 qm und einer Trauflöhe 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  
 Für die Parzelle Nr. 1 werden mindestens 15 Stellplätze festgesetzt. Vor den Garagen und Gartentore 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 Puttdächer mit einer beschichteter Blecheindeckung möglich.  
 Dachneigung von 0° bis 15°. Flachdächer mit Extensivbegrünung sind zu empfehlen.

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 bei Parzelle Nr. 1 wird durch den Schnitt A-A festgesetzt.

#### 7.2 Abgrabungen und Aufschüttungen

Bei der Parzelle Nr. 1 ist 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.

### 9. Grünordnerische Festsetzungen

#### 9.1 Pro Grundstück sind mindestens 2 Bäume 1. oder 2. Ordnung

II. Pflanzenverzeichnis zu pflanzen  
 Die Pflanzung von kugelförmigen Bäumen, wie Kugelahorn und Kugelakazien, ist untersagt.  
 Generell ist auch die Pflanzung von buntlaubigen und -nadeligen Gehölzen mit extremen Wuchsformen, Trauer- und Hängeformen, exotischen Gehölzen und streng geschnittenen Formhecken verboten.  
 Niedrigwüchsige Bäume werden nur im Vorgartenbereich angerechnet.

#### 9.2 Im Bereich von Sichtdreiecken sind Pflanzungen höher als 80 cm im Regelfall nicht zulässig. Einzelne Bäume können nach Rücksprache mit der Gemeinde zugelassen werden. Die Grünflächen der Sichtdreiecke außerhalb von Gärten sind mit Rasen / Schotterrassen zu begrünen.

#### 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 geringerwüchsige 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. Einfriedungen sind bis zu einer max. Höhe von 1,00 m zulässig.

#### 10.3 An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis zu einer max. Höhe von 1,50 m zulässig.

#### 10.4 Innerhalb des Sichtdreiecks darf die Sicht ab 0,80 m über Straßenoberkante nicht behindert werden. In diesem Bereich sollten, wenn möglich, keine Einfriedungen errichtet werden. Sollte dies nicht möglich sein, dürfen im Bereich des Sichtdreiecks die Zäune die Höhe von 0,80 m, gemessen ab Straßenoberkante, nicht überschreiten.

#### 10.5 Innerhalb des Sichtdreiecks ist jedoch eine Anpflanzung von einzelstehenden, hochstämmigen, in Sichthöhe unbelaubten Bäumen mit einem Astansatz nicht unter 2,50 m gemessen von fertiger Pflanzstandortoberkante, zulässig.

#### 10.6 Stützmauern

Bei den Parzelle Nr. 1 sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig.

### 11. Hinweise und Empfehlungen

#### 11.1 Hinweis zur Denkmalpflege

Bei historischen Bodenfunden ist sofort das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, die Untere Denkmalbehörde 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

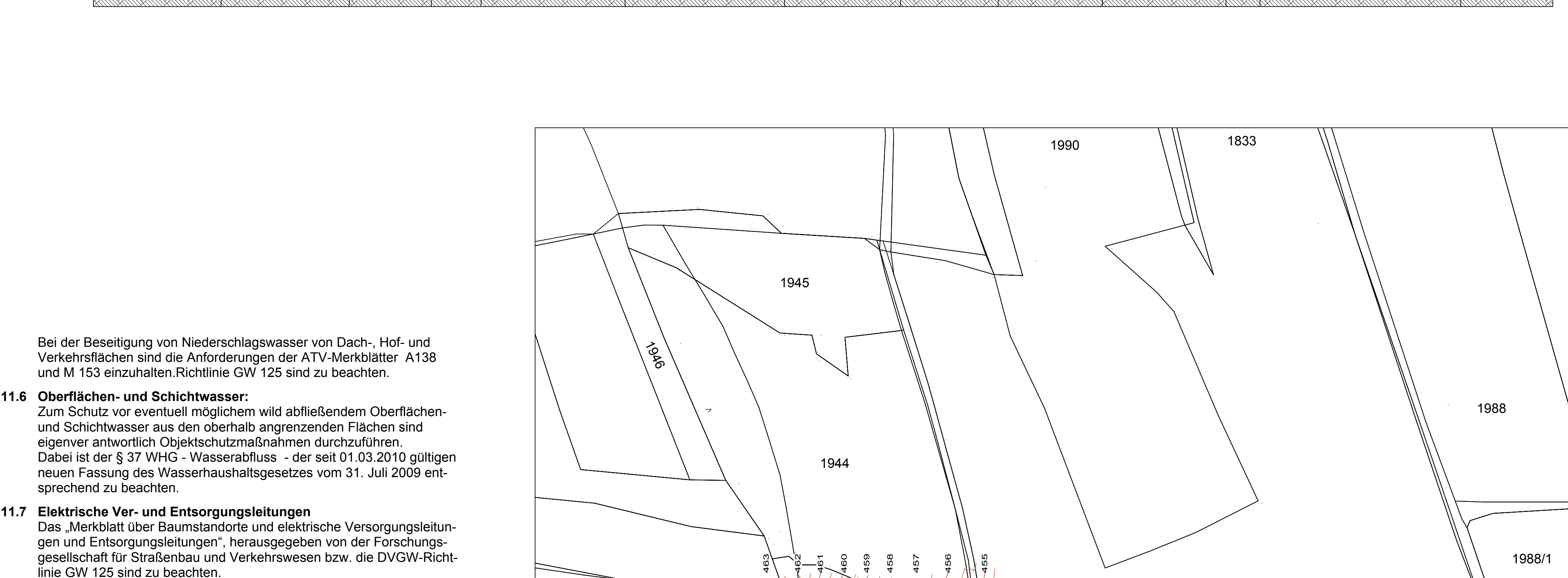
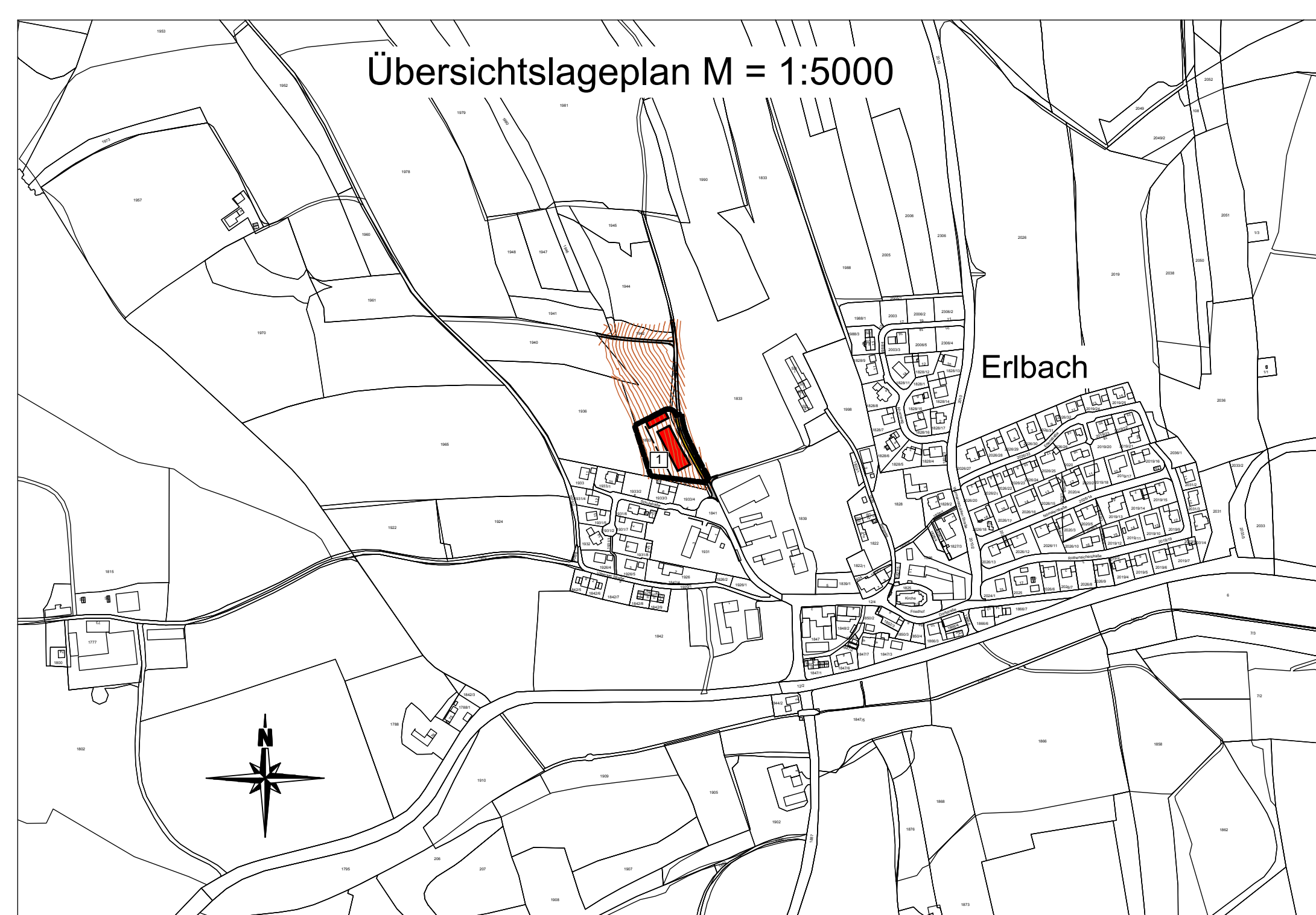
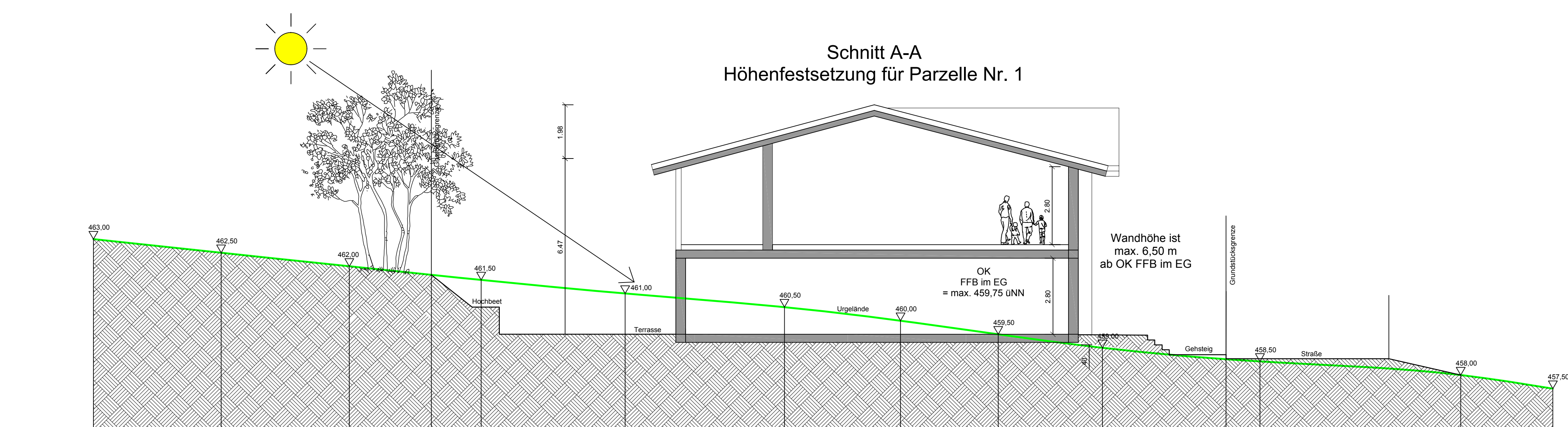
Bei der Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen können deutlich wahrnehmbare aber zeitlich begrenzte Lärm- und Geruchseinwirkungen auch zu unüblichen Zeiten auftreten.  
 Auf Grund der Dauervorbelastung und Prägung des Gebietes durch die Landwirtschaft sind diese Einwirkungen grundsätzlich hinzunehmen.

#### 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 "Merkblatt 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 Erlbach 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 (NWFFrV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten.  
 Bei unterirdischen Versickerungseinrichtungen, z.B. Rigolen, ist das Niederschlagswasser vorzuzureinigen. 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.



### III. Planische Hinweise

- 1 Numerierung der Bauparzellen/Baugrundstücke
- 1833 Flurstücknummer (z.B. 1833)
- Vorschlag für Teilung der Grundstücke
- 5,0 Maßzahl (z.B. 5,0 m)
- ▼ Einfahrt - Garage, Stellplatz als Vorschlag
- 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 = Zelt dach  
 DN 15°-25° = Dachneigung in Grad

Nutzungsschablone für die Bauparzelle Nr. 1:  
 WA, E, O, GRZ 0,4, GFZ 1,2, WH max. 6,50, SD, WD, ZD, DN 15°-25°

### Verfahrensvermerke

1. Die Gemeinde Erlbach hat am ..... 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 ..... bis ..... in der Gemeindekanzlei Erlbach öffentlich ausgelegt.  
 Ort und Zeit der Auslegung wurden am ..... ortsüblich durch Anschlag an der Gemeindefest bekannt gemacht.

Erlbach, den ..... Franz Watzinger, 1. Bürgermeister

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

Erlbach, den ..... Franz Watzinger, 1. Bürgermeister

4. Die Gemeinde Erlbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung 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 bereitgestellt.  
 Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist damit rechtsverbindlich.  
 Auf die Rechtsfolge der §§ 44 Abs. 3 und 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Erlbach, den ..... Franz Watzinger, 1. Bürgermeister

Erlbach, den ..... Franz Watzinger, 1. Bürgermeister

Erlbach, den ..... Franz Watzinger, 1. Bürgermeister

Erlbach, den ..... Franz Watzinger, 1. Bürgermeister

Erlbach, den ..... Franz Watzinger, 1. Bürgermeister

Erlbach, den ..... Franz Watzinger, 1. Bürgermeister

Erlbach, den ..... Franz Watzinger, 1. Bürgermeister

Erlbach, den ..... Franz Watzinger, 1. Bürgermeister

Erlbach, den ..... Franz Watzinger, 1. Bürgermeister

Erlbach, den ..... Franz Watzinger, 1. Bürgermeister

Erlbach, den ..... Franz Watzinger, 1. Bürgermeister

Erlbach, den ..... Franz Watzinger, 1. Bürgermeister

Erlbach, den ..... Franz Watzinger, 1. Bürgermeister

Erlbach, den ..... Franz Watzinger, 1. Bürgermeister

Erlbach, den ..... Franz Watzinger, 1. Bürgermeister

Erlbach, den ..... Franz Watzinger, 1. Bürgermeister

Erlbach, den ..... Franz Watzinger, 1. Bürgermeister

Erlbach, den ..... Franz Watzinger, 1. Bürgermeister

Erlbach, den ..... Franz Watzinger, 1. Bürgermeister

Erlbach, den ..... Franz Watzinger, 1. Bürgermeister

Erlbach, den ..... Franz Watzinger, 1. Bürgermeister

Erlbach, den ..... Franz Watzinger, 1. Bürgermeister

Erlbach, den ..... Franz Watzinger, 1. Bürgermeister

Erlbach, den ..... Franz Watzinger, 1. Bürgermeister

Erlbach, den ..... Franz Watzinger, 1. Bürgermeister

Erlbach, den ..... Franz Watzinger, 1. Bürgermeister

Erlbach, den ..... Franz Watzinger, 1. Bürgermeister

Erlbach, den ..... Franz Watzinger, 1. Bürgermeister

Erlbach, den ..... Franz Watzinger, 1. Bürgermeister

Erlbach, den ..... Franz Watzinger, 1. Bürgermeister

Erlbach, den ..... Franz Watzinger, 1. Bürgermeister

Erlbach, den ..... Franz Watzinger, 1. Bürgermeister

Erlbach, den ..... Franz Watzinger, 1. Bürgermeister

Erlbach, den ..... Franz Watzinger, 1. Bürgermeister

Erlbach, den ..... Franz Watzinger, 1. Bürgermeister

Erlbach, den ..... Franz Watzinger, 1. Bürgermeister

Erlbach, den ..... Franz Watzinger, 1. Bürgermeister

Erlbach, den ..... Franz Watzinger, 1. Bürgermeister

Erlbach, den ..... Franz Watzinger, 1. Bürgermeister

Erlbach, den ..... Franz Watzinger, 1. Bürgermeister

Erlbach, den ..... Franz Watzinger, 1. Bürgermeister

Erlbach, den ..... Franz Watzinger, 1. Bürgermeister

Erlbach, den ..... Franz Watzinger, 1. Bürgermeister

Erlbach, den ..... Franz Watzinger, 1. Bürgermeister

Erlbach, den ..... Franz Watzinger, 1. Bürgermeister

Erlbach, den ..... Franz Watzinger, 1. Bürgermeister

Erlbach, den ..... Franz Watzinger, 1. Bürgermeister

Erlbach, den ..... Franz Watzinger, 1. Bürgermeister

Erlbach, den ..... Franz Watzinger, 1. Bürgermeister

Erlbach, den ..... Franz Watzinger, 1. Bürgermeister

Erlbach, den ..... Franz Watzinger, 1. Bürgermeister

Erlbach, den ..... Franz Watzinger, 1. Bürgermeister

Erlbach, den ..... Franz Watzinger, 1. Bürgermeister

Erlbach, den ..... Franz Watzinger, 1. Bürgermeister

Erlbach, den ..... Franz Watzinger, 1. Bürgermeister

Erlbach, den ..... Franz Watzinger, 1. Bürgermeister

Erlbach, den ..... Franz Watzinger, 1. Bürgermeister

Erlbach, den ..... Franz Watzinger, 1. Bürgermeister

Erlbach, den ..... Franz Watzinger, 1. Bürgermeister

Erlbach, den ..... Franz Watzinger, 1. Bürgermeister

Erlbach, den ..... Franz Watzinger, 1. Bürgermeister