

GEMEINDE BUCH AM ERLBACH

LKR. LANDSHUT

BEBAUUNGSPLAN
MIT

INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG
'FLURSTRASSE'

$M = 1/1000$

Gemeinde Buch am Erlbach Lkr. Landshut

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung 'FLURSTRASSE' – Niedererlbach

Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates Buch am Erlbach vom
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß §3 (2) BauGB
vom 07.12.98 bis 08.01.99 im Rathaus der Gemeinde Buch am Erlbach öffentlich
ausgelegt.

Buch am Erlbach, 21.05.1999

1.Bürgermeister 

Die Gemeinde Buch am Erlbach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 16.03.99
den Bebauungsplan gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen.

Buch am Erlbach, 21.05.1999

1.Bürgermeister 

Das Landratsamt Landshut hat mit Schreiben vom fristgerecht
festgestellt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften bei der Aufstellung dieses
Bebauungsplanes nicht vorliegt (§1 Abs.1 BauGB, §1 Abs.2 BauGB).

Landratsamt Landshut,

1.Bürgermeister 

Der Bebauungsplan 'Flurstrasse' wurde am 21.05.99 gemäß §12 BauGB orts-
üblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienst-
zeiten im Rathaus Zimmernr. 3 zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und
über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen der §§44, 214
und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Buch am Erlbach, 21.05.1999



1.Bürgermeister 

BBP

BOB BURO FÜR ORTS- UND BAUPLANUNG
BERT OBERMAYER REG.BAUMSTR.
DIPLOMINGENIEUR ARCH. UND BAUINGENIEURWESEN
KIRCHGASSE 10 84172 BUCH AM ERLBACH
TEL. 08709/2408 FAX. 08709/3688

GOP

BURO FÜR STADT – UND FREIRAUMPLANUNG
DIPL.ING. H.BRENNER LANDSCHAFTSARCHITEKT
AM BUCHENHANG 10 84036 LANDSHUT
TEL.0871/42986 FAX. 0871/41891

Buch am Erlbach und Landshut, 16.02.1998
03.11.1998
17.11.1998

16.03.1999

Ditz/Linke

Präambel:

Die Gemeinde Buch am Erlbach erläßt aufgrund § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 BauGB, Art. 91 BayBO und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, diesen Bebauungsplan als Satzung.

A. FESTSETZUNGEN

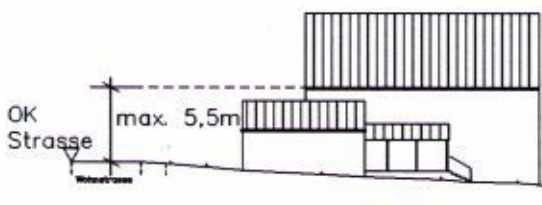
1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO im gesamten Geltungsbereich. Ausgeschlossen sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 4 und 5 BauNVO.
- 1.2 **MI** Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO. Ausgeschlossen sind Nutzungen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO.

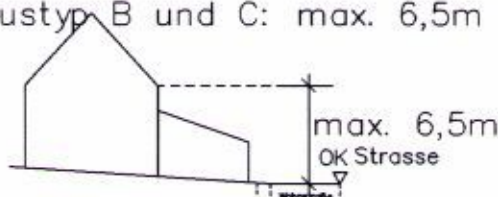
2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Für Einzel- und Doppelhäuser sind maximal 2 Vollgeschosse erlaubt.
- 2.2 GR 254 Max. überbaubare Grundfläche in m^2
- 2.3 Kniestöcke sind nur zulässig, wenn das 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss errichtet wird.
- 2.4 Max. Wandhöhen an den Traufen:
Maßgeblich ist die Schnittlinie Wand mit Außenfläche Dach, gemessen von der Straßenoberkante in Grundstücksmitte.




Haustyp A: max. 5,5m bergseitig und max. 6,5m talseitig



Haustyp B und C: max. 6,5m talseitig



3. Bauweise und Baugrenzen

- 3.1 Im gesamten Geltungsbereich gilt die offene Bauweise mit folgenden Abweichungen gemäß §22 Abs.4 BauNVO (nur im Bereich der Baufenster).
- 3.2 Bei folgenden Parzellen, 8 mit 9, 16 mit 17 und 24 mit 25, werden die Garagengebäude an der Grenze zusammengebaut und sind baulich aufeinander abzustimmen.
- 3.3 Die Doppelhaushälften müssen an der gemeinsamen, seitlichen Grundstücksgrenze zusammengebaut werden.
- 3.4 Haustyp A und B: nur Einzelhäuser zulässig.
- A Einzelhaus Haustyp A
- B Einzelhaus Haustyp B
- 3.5 C Haustyp C: nur Doppelhäuser zulässig.
- Doppelhaus Haustyp C
- 3.6 Ga Garagen-, Carports- und Nebenanlagen
- 3.7  Baugrenze §23 (3) BauNVO
Sie kann bei Wintergärten um maximal 2,0m überschritten werden, auf max. 50% der Gebäudelänge.
- 3.8  Baulinie gem. §23 (2) BauNVO.
- 3.9  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

6. Allgemeine Festsetzungen zur Baugestaltung

- 6.1 Die Festsetzungen zu Punkt 6 sind in den Eingabeplänen nachprüfbar und erschöpfend darzustellen.
- 6.2 Das Verhältnis Hauslänge zu Hausbreite des Wohngebäudes muß mindestens 1,2 zu 1,0 betragen.
- 6.3 Dachneigung Satteldach 35° – 50°
Dachneigung Pultdach größer 18°
- 6.4 Dachüberstände an Traufe und Ortgang sind bis max. 0,8m zulässig.
- 6.5 Ab 35° Dachneigung sind Dachgauben zulässig. Pro Hausseite sind max. 2 Stück Dachgauben oder Zwerggiebel zulässig, mit einer max. Breite von 1,5m. Dachflächenfenster bis $0,8\text{m}^2$ sind ebenso zulässig (max. 2 pro Hausseite), jedoch nicht in Kombination mit Dachgauben.
- 6.6 Dachdeckung naturrote Ziegeldeckung (Biber oder Pfannen) im gesamten Geltungsbereich.
- 6.7 Der Außenputz ist in glatter Oberfläche auszuführen (Altdeutscher Glattputz mit Kellenstrich).
- 6.8 Bei Putzfassaden ist das bauliche und farbliche Absetzen des Sockels nicht erlaubt.
- 6.9 Für Fassadenanstriche sind weiße oder kalte Pastelltöne zu verwenden.
- 6.10 Fenster und Türen in Metallkonstruktion sind unzulässig, mit Ausnahme von Wintergärten.
- 6.11 Die Fenster-, Tür- und Toröffnungen sind im Lochfassadenprinzip zu gestalten.
- 6.12 Glasbausteine sind unzulässig.
- 6.13 Einfriedungen sind grundsätzlich ohne Sockel auszubilden. Zum öffentlichen Straßenraum und zum Ortsrand hin, sind Holzzäune mit senkrechter Lattung oder Hanichel mit einer Zaunhöhe von 1,2 – 1,5m auszubilden. Zäune zwischen den Grundstücken dürfen max. 1,2m hoch und zudem aus Maschendraht mit deckend gestrichener Oberfläche und Hinterpflanzung aus heimischen Sträuchern bestehen.

6.15 Es sind nur halbrunde Hängerinnen erlaubt. Eingebaute Kastenrinnen sind nicht gestattet.

9. Festsetzungen zur Grünordnung

9.1 Öffentliche Grünflächen

9.1.1 Ortsrandeingrünung durch Obstwiesen

Eine Obstwiese mit extensivem Wiesencharakter bildet die Ortsrandeingrünung im Süden. Hier sind Hochstämme, bevorzugt alter Sorten, Stu 12–14, zu pflanzen.

Am Westrand ist ebenfalls eine extensive Wiese mit einzelnen Stiel-Eichen (H Stu 14–16) festgesetzt. In dieser ist ein Kinderspielplatz anzulegen. Die bestehenden Heckenstrukturen (Schlehe, Pfaffenhütchen) sind zu erhalten und zu pflegen.

9.1.2 Straßenbegleitgrün

Die öffentlichen Streifen an der Erschließungsstraße im Westen sind als Baumgraben (Rasenfläche) mit Winter-Linden (H Stu 16–18, 11m Reihenabstand) zu gestalten. In den Wohnstraßen prägt jeweils eine Leitbaumart den Straßenraum (von Süd nach Nord: Vogel-Kirsche, Most-Birne und Feld-Ahorn, jeweils Stu 14–16).

9.1.3 Wege

Die öffentlichen Fußwege sind in wassergebundener Bauweise (Natursteinpflaster mit Rasenfuge, Kies, wassergebundene Decke), möglichst als wassergebundene Decke, auszubilden. Entlang der Gartenwege sind Obstbaumreihen, z.B. Mirabellen, Zwetschgen, Weichsel, Apfel, Weißdorn (Hochstamm Stu 12–14, 10m Abstand) vorzusehen.

9.1.4 Öffentliche Stellplätze

Die Stellplätze sind in wassergebundener Bauweise herzustellen (Betonpflaster mit Rasenfuge, Schotterrasen). Die Stellplätze sind mit Spitz-Ahorn (H Stu 16–18) überstellt.

9.2 Private Grünflächen

Private Grünflächen mit öffentlichem Charakter

In diesen einen Meter breiten Streifen am Rande der Gärten sind Einfriedungen unzulässig. Hierdurch wird insbesondere im Bereich der Gartenwege eine wirksame Grüngliederung erreicht. Am Ortsrand im Süden und entlang der Erschließungsstraße im Norden werden 5 m breite Streifen festgesetzt, in denen Einfriedungen unzulässig sind. Sie sind als Wiesenfläche zu nutzen.

9.2.2 Stellplätze

Der Stauraum vor den Garagen ist in wassergebundener Bauweise (Betonpflaster mit Rasenfuge, Schotterrasen, Kiesfläche) auszubilden. Einfriedungen sind unzulässig.

9.2.3

Geländemodellierung

Höhensprünge sind als natürliche Böschungen zu belassen oder als Naturstein-Trockenmauer auszubilden. Andere Formen der Böschungssicherung sind unzulässig. Geländemodellierungen, die über die Darstellung des Schnittes A-A'(Hinweis) hinausgehen, sind unzulässig.

9.2.4

Gehölzpflanzungen

Je 400qm private Grünfläche, jedoch mindestens pro Einzelgrundstück ist ein Baum zu pflanzen.


Gehölzarten und Pflanzqualität sind unter Punkt 4 der Begründung definiert.

Bei Neuanpflanzungen nicht zulässig ist die Verwendung von Nadelgehölzen mit Ausnahme von Eibe (*Taxus baccata*). Obstgehölze sind ausschließlich als Hochstämme zu verwenden. Spalierobst und Fassadenbegrünung sind zu fördern.

10. Sonstige Festsetzungen

10.1 

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

10.2 


Firstausrichtung des Satteldaches

10.3



Pulldach

B. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1  Bestehende Grundstücksgrenzen2.  Geplante Grundstücksgrenzen3.  Parzellennummer4. $F=562,5m^2$ Parzellengrösse in m^2

5. Regenwassernutzung und Versickerung
Oberflächen- und Dachwasser ist gezielt zu sammeln und auf dem Privatgrundstück gefiltert zu versickern.

6. Leitungsführungen (OBAG, Telekom) sind im Bereich des Bebauungsplanes mit Schutzrohren zu versehen.

7.  Trafostation

7.

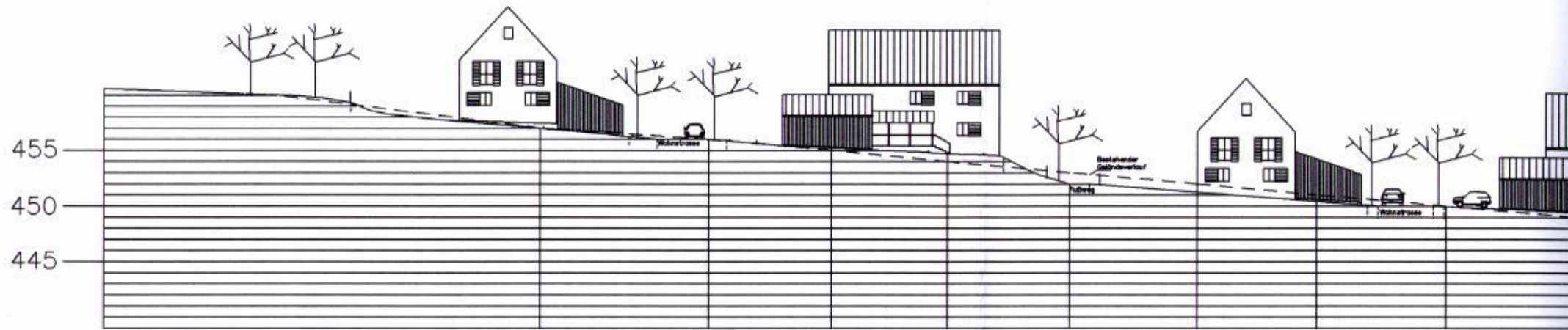


Trafostation

C. Bestandteile des Bebauungsplanes

- Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
- Begründung

Schnitt A-A' als Hinweis



Feldflur

Ortsrand

Öffentliches Grün
Obstwiese
v.a. alte Sorten

Privates Grün
nicht eingezäunt
Privates Grün
Hausgarten

Öffentliches Grün
verkehrsberuhigte
Wohnstrasse mit
Vogel-Kirschen

Privates Grün
nicht eingezäunt
Garagenzufahrt

Privates Grün
Hausgarten, Zaun
1m zurückversetzt

Öffentlicher Weg
mit Obstbaumreihe
z.B. Mirabellen

Privates Grün
Hausgarten, Zaun
1m zurückversetzt

Öffentliches Grün
verkehrsberuhigte
Wohnstrasse mit
Most-Birnen

Privates Grün
nicht eingezäunt
Garagenzufahrt

Hinweis



Öffentliches Grün
verkehrsberuhigte
Wohnstrasse mit
Mast-Birnen

450

Privates Grün
nicht eingezäunt
Garagenzufahrt

Privates Grün
Hausgarten, Zaun
1 m zurückversetzt

Öffentlicher Weg
mit Obstbaumreihe
z.B. Zwetschgen

Privates Grün
Hausgarten, Zaun
1m zurückversetzt

Öffentliches Grün
verkehrsberuhigte
Wohnstrasse
mit Feld-Ahornen

445

Privates Grün
nicht eingezäunt,
Obstbaumreihe,
Apfel, Weissdorn

Öffentlicher Weg
Baumreihe Spitz-
Ahorn Stu 16-18

Erschliessungsstrasse