

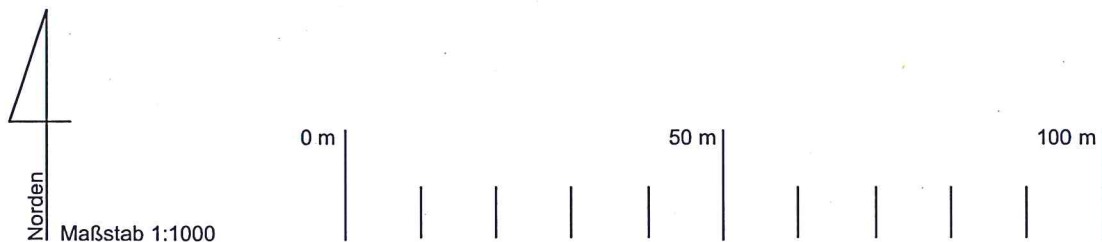


# GEMEINDE BUCH AM ERLBACH

## BEBAUUNGSPLAN GRÜNORDNUNGSPLAN

### “GASTORFER STRASSE”

### TEXTTEIL



**Eberhard von Angerer** Dipl.-Ing. Architekt Regierungsbaumeister  
Lohensteinstr. 22 81241 München T.: 089 561602 F.: 089561658  
mail@vonangerer.de www.vonangerer.de

**Hinnenthal Schaar** Landschaftsarchitekten  
Belfortstraße 9 81667 München T.: 089 41876782 F.: 089 418 76784  
mh@hinnenthalschaar.de www.hinnenthalschaar.de

München, 15.12.20014  
geändert, 23.02.2015  
Feststellungsbeschluss: 27.04.2015

## Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 07.07.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.07.2014 ortsüblich bekannt gemacht.



Buch am Erlbach, den 22.06.2015

.....  
Franz Göbl, 1. Bürgermeister

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung hat in der Zeit vom 12.01.2015 bis einschließlich 13.02.2015 stattgefunden.



Buch am Erlbach, den 22.06.2015

.....  
Franz Göbl, 1. Bürgermeister

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 12.01.2015 bis einschließlich 13.02.2015 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert



Buch am Erlbach, den 22.06.2015

.....  
Franz Göbl, 1. Bürgermeister

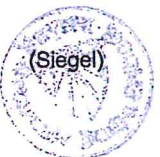
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 23.02.2015 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 05.03.2015 bis einschließlich 07.04.2015 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 25.02.2015 ortsüblich bekannt gemacht.



Buch am Erlbach, den 22.06.2015

.....  
Franz Göbl, 1. Bürgermeister

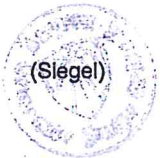
5. Die Gemeinde Buch am Erlbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 27.04.2015 den Bebauungsplan in der Fassung vom 23.02.2015 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.



Buch am Erlbach, den 22.06.2015

.....  
Franz Göbl, 1. Bürgermeister

6. Ausgefertigt:



Buch am Erlbach, den <sup>22.6.2015</sup>~~22.06.2015~~

.....  
Franz Göbl, 1. Bürgermeister

7. Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich am <sup>27.8.2015</sup>~~22.06.2015~~. Der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten im Rathaus der Gemeinde Buch am Erlbach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).



Buch am Erlbach, den <sup>27.8.2015</sup>~~22.06.2015~~

.....  
Franz Göbl, 1. Bürgermeister

Die Gemeinde Buch am Erlbach erlässt aufgrund

- § 2 Abs. 1 sowie §§ 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- Art. 81 Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen vom Architekturbüro E. v. Angerer und Hinnenthal Schaar Landschaftsarchitekten in München gefertigten Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für das Gebiet "**Gastorfer Straße**" als




## **S a t z u n g .**

### **A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**



#### **1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

- WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- GR 220 max. zulässige Grundfläche für das Hauptgebäude  
(in Quadratmeter; z.B. 220 m<sup>2</sup>; vergleiche C.2)
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B. 2 Vollgeschosse)

#### **2. Bauweise, Baugrenzen**

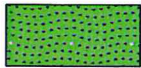
-  nur Einzelhäuser zulässig
-  nur Doppelhäuser zulässig
- a** abweichende Bauweise  
gekennzeichnete Garagen und überdeckte Stellplätze (Carports)  
dürfen an die seitliche Grundstücksgrenze mit einer mittleren  
Wandhöhe von 3,50 m herangebaut werden.
-  Baugrenze  
für Balkone, Außentreppen, Hauseingangsüberdachungen  
und Wintergärten mit einer Grundfläche von max. 10 qm gilt  
eine die planzeichnerisch festgesetzte Baugrenze um 1,50 m  
überschreitende Baugrenze, wenn diese Bauteile im Verhältnis  
zur zugehörigen Außenwand untergeordnet sind und von den  
Grundstücksgrenzen mindestens 2,0 m entfernt bleiben.

#### **3. Verkehrsflächen**

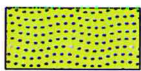
-  Straßenbegrenzungslinie
-  öffentliche Verkehrsfläche



Fuß- und Radweg



Straßenbegleitgrün



öffentliche Verkehrsfläche mit naturhafter Oberfläche

P

öffentliche Parkflächen

#### 4. Grünordnerische Festsetzungen



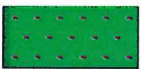
bestehender Baum, zu erhalten (vergleiche C.7)



zu fällender Laubbaum



zu pflanzender Laubbaum,  
Pflanzqualität mind. H, 3xv, StU 16-18 (vergleiche C.7)



Öffentliche Grünfläche



Kinderspielplatz

#### 5. Sonstige Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

H1

Haustyp (z.B. Haustyp 1; vergleiche C. 2.6)

12 WE

Anzahl Wohneinheiten (z.B. 12 Wohneinheiten)



Fassade mit Auflage zum Schallschutz (vergleiche C.10)

Ga

Garage

GGa

Gemeinschaftgarage

TGa

Tiefgarage

CP

Carports (überdeckte Stellplätze)

St

Stellplätze





Abgrenzung unterschiedlicher überbaubarer Flächen



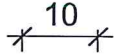
Private Grundstücksfläche mit Gestaltung als offene Platzfläche, öffentlich zugänglich



festgelegte Zufahrt



Regenrückhaltebecken



Maßangabe in Meter (z.B. 10,00 m)



Hauptfstrichtung, Ausrichtung der Gebäudelängsseite



Sichtdreieck (vergleiche C.11)

## B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

bestehende Grundstücksgrenze



vorgeschlagene Grundstücksgrenze



aufzuhebende Grundstücksgrenze

1020/2

Flurstücksnummer



vorgeschlagener Baukörper



Parzellennummer



Vorgeschlagene Plätze und Wege  
in der öffentlichen Grünfläche



Höhenlinie mit Angabe der Höhe in m über NN

## C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

Die Nutzungen gemäß § 4 BauNVO Abs. (3) Nr. 4. und 5. (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Es gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35.  
Das Maß der baulichen Nutzung wird ansonsten bestimmt durch
- die durch Text bzw. in der Planzeichnung festgelegte zulässige Zahl der Vollgeschosse und
  - die durch Text festgelegte zulässige Höhe der baulichen Anlagen.
- 2.2 Die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten (WE) je Wohngebäude wird bestimmt durch die durch Text bzw. in der Planzeichnung festgesetzte Zahl.
- 2.3 Bei der Bemessung der zulässigen Grundfläche (GR) bleiben folgende Vorbauten außer Betracht: Balkone, Keller- und Hauseingangstreppen (auch mit Überdachung), wenn sie nicht mehr als 1,50 m vor die Außenwand vortreten.
- 2.4 Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,53 überschritten werden (Summenmaß der baulichen Versiegelung).
- 2.5 Als Höchstmaß für die Wandhöhe (jeweils gemessen von dem genannten unteren Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (oberer Bezugspunkt bei geneigten Dächern) bzw. bis zur Oberkante der Attika (oberer Bezugspunkt bei Flachdächern) gelten die folgenden Werte:

### Für die Parzelle 1:

WH Bergseite	6,80 m
WH Talseite	8,30 m

#### Unterer Bezugspunkt:

Bergseite: Höhe des nächstgelegenen öffentlichen Fahrbahnrandes in Verlängerung der privaten Garagenzufahrt gemessen in Zufahrtsmitte bzw. Garagenzufahrtsachse - 1,50 m.

Talseite: Höhe des nächstgelegenen öffentlichen Fahrbahnrandes in Verlängerung der privaten Garagenzufahrt gemessen in Zufahrtsmitte bzw. Garagenzufahrtsachse - 3,00 m.

### Für die Parzellen 2 bis 5, 10 bis 15, 21 bis 27, 33 bis 41, 46 bis 51:

WH Bergseite	6,20 m
WH Talseite	7,70 m

#### Unterer Bezugspunkt:

Bergseite: Höhe des nächstgelegenen öffentlichen Fahrbahnrandes in Verlängerung der privaten Garagenzufahrt gemessen in Zufahrtsmitte bzw. Garagenzufahrtsachse +1,70 m

Talseite: Höhe des nächstgelegenen öffentlichen Fahrbahnrandes in Verlängerung der privaten Garagenzufahrt gemessen in Zufahrtsmitte bzw. Garagenzufahrtsachse + 0,20 m

### Für die Parzellen 6, 7, 16, 17

WH Bergseite	6,20 m
WH Talseite	7,70 m

#### Unterer Bezugspunkt:

Bergseite: Höhe des nächstgelegenen öffentlichen Fahrbahnrandes in Verlängerung der privaten Garagenzufahrt gemessen in Zufahrtsmitte bzw. Garagenzufahrtsachse - 0,70 m

Talseite: Höhe des nächstgelegenen öffentlichen Fahrbahnrandes in Verlängerung der privaten Garagenzufahrt gemessen in Zufahrtsmitte bzw. Garagenzufahrtsachse - 2,20 m

Für die Parzellen 8, 9, 18, 19, 29, 30:

WH Bergseite 6,20 m

WH Talseite 7,70 m

Unterer Bezugspunkt:

Bergseite: Höhe des nächstgelegenen öffentlichen Fahrbahnrandes in Verlängerung der privaten Garagenzufahrt gemessen in Zufahrtsmitte bzw. Garagenzufahrtsachse  
- 0,70 m

Talseite: Höhe des nächstgelegenen öffentlichen Fahrbahnrandes in Verlängerung der privaten Garagenzufahrt gemessen in Zufahrtsmitte bzw. Garagenzufahrtsachse  
- 2,20 m

Für die Parzellen 8, 9, 18, 19, 29, 30:

WH Bergseite 6,20 m

WH Talseite 7,70 m

Unterer Bezugspunkt:

Bergseite: Höhe des nächstgelegenen öffentlichen Fahrbahnrandes in Verlängerung der privaten Garagenzufahrt gemessen in Zufahrtsmitte bzw. Garagenzufahrtsachse  
- 0,50 m.

Talseite: Höhe des nächstgelegenen öffentlichen Fahrbahnrandes in Verlängerung der privaten Garagenzufahrt gemessen in Zufahrtsmitte bzw. Garagenzufahrtsachse  
-2,00 m

Für die Parzellen 20, 32, 44, 45:

WH Bergseite 6,20 m

WH Talseite 7,70 m

Bergseite: Höhe des nächstgelegenen öffentlichen Fahrbahnrandes in Verlängerung der privaten Garagenzufahrt gemessen in Zufahrtsmitte bzw. Garagenzufahrtsachse  
-0,60

Talseite: Höhe des nächstgelegenen öffentlichen Fahrbahnrandes in Verlängerung der privaten Garagenzufahrt gemessen in Zufahrtsmitte bzw. Garagenzufahrtsachse  
-2,10 m

Für die Parzellen 31, 43, 52:

WH Bergseite 6,20 m

WH Talseite 7,70 m

Bergseite: Höhe des nächstgelegenen öffentlichen Fahrbahnrandes in Verlängerung der privaten Garagenzufahrt gemessen in Zufahrtsmitte bzw. Garagenzufahrtsachse  
-0,40 m

Talseite: Höhe des nächstgelegenen öffentlichen Fahrbahnrandes in Verlängerung der privaten Garagenzufahrt gemessen in Zufahrtsmitte bzw. Garagenzufahrtsachse  
-1,90 m

Für die Parzellen 42, 53, 45, 65, 57, 59, 60, 62 bis 64:

WH Bergseite 6,20 m

WH Talseite 7,70 m

Unterer Bezugspunkt:

Bergseite: Höhe des nächstgelegenen öffentlichen Fahrbahnrandes in Verlängerung der privaten Garagenzufahrt gemessen in Zufahrtsmitte bzw. Garagenzufahrtsachse  
- 0,20 m.

Talseite: Höhe des nächstgelegenen öffentlichen Fahrbahnrandes in Verlängerung der privaten Garagenzufahrt gemessen in Zufahrtsmitte bzw. Garagenzufahrtsachse  
-1,70 m

Für die Parzellen 55, 58, 61:

WH Bergseite 6,80 m

WH Talseite 8,30 m



Unterer Bezugspunkt:

Bergseite: Höhe des nächstgelegenen öffentlichen Fahrbahnrandes in Verlängerung der privaten Garagenzufahrt gemessen in Zufahrtsmitte bzw. Garagenzufahrtsachse - 0,50 m.

Talseite: Höhe des nächstgelegenen öffentlichen Fahrbahnrandes in Verlängerung der privaten Garagenzufahrt gemessen in Zufahrtsmitte bzw. Garagenzufahrtsachse - 2,00 m

Für die Parzelle 65:

WH Bergseite 6,80 m

WH Talseite 7,80 m

Höhe des nächstgelegenen öffentlichen Fahrbahnrandes in Verlängerung der privaten Garagenzufahrt gemessen in Zufahrtsmitte bzw. Garagenzufahrtsachse.

Für die Parzellen 66 bis 69:

WH 6,20 m

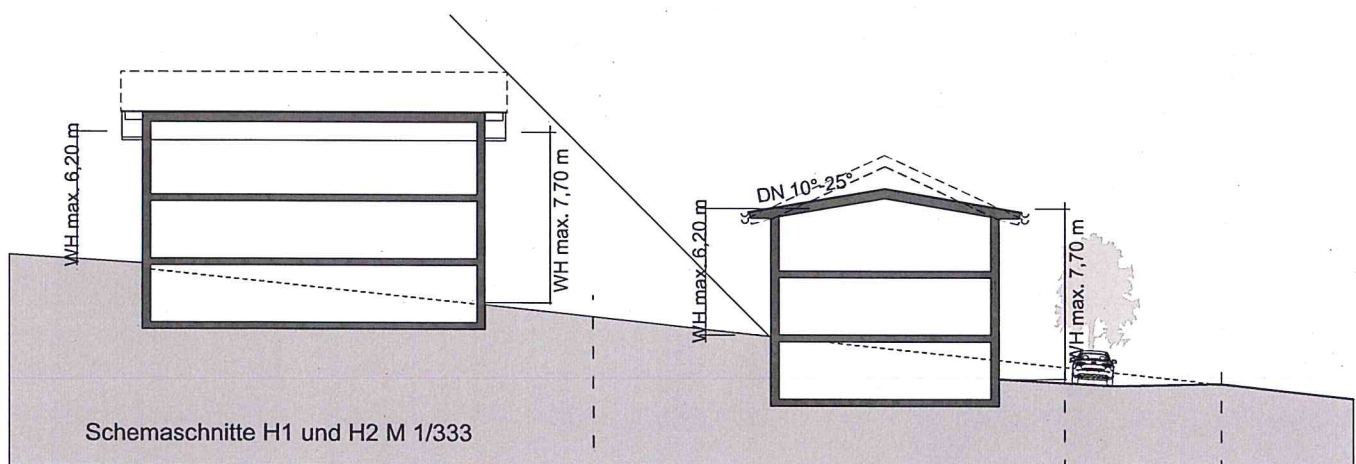
Unterer Bezugspunkt:

Höhe des nächstgelegenen öffentlichen Fahrbahnrandes in Verlängerung der privaten Garagenzufahrt gemessen in Zufahrtsmitte bzw. Garagenzufahrtsachse.

## 2.7 Haustypen (zum Maß der baulichen Nutzung und Bauweise)

Für die Bebauung im Geltungsbereich werden folgende Haustypen festgesetzt:

Haustyp 1	Einzelhaus	
	max. Anzahl	
	Vollgeschosse:	II
	max. Anzahl	
	Wohneinheiten:	2 WE
	Dachneigung:	Sattel-/ Walmdächer: 10° bis 25°
		Pultdächer: 5° bis 12°
Haustyp 2	Doppelhaus	
	max. Anzahl	
	Vollgeschosse:	II
	max. Anzahl	
	Wohneinheiten:	1 WE je Doppelhaushälfte
	Dachneigung:	Sattel-/ Walmdächer: 10° bis 25°
		Pultdächer: 5° bis 12°





I  
Haustyp 3 Einzelhaus-Geschosswohnungsbau

max. Anzahl

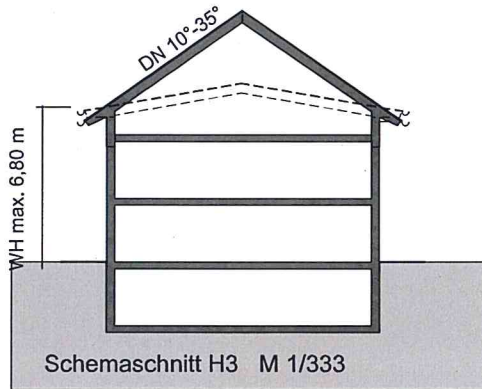
Vollgeschosse: III

max. Anzahl

Wohneinheiten: gem. Planzeichnung

Dachneigung: Sattel-/ Walmdächer: 10° bis 35°

Pulldächer: 5° bis 12°



### 3. Dächer

Dachform: Dächer der Hauptgebäude sind als geneigte Dächer (Sattel-, Walm oder Pulldächer) oder als Flachdächer zulässig.

Dächer von Garagen und Carports dürfen als geneigte Dächer (Sattel-, Walm oder Pulldächer) oder als extensiv begrünte Flachdächer ausgebildet werden. Bei angebauten Garagen mit geneigten Dächern muss die Dachneigung der des Hauptgebäudes entsprechen.

Doppelhaushälften oder Grenzgaragen müssen profilgleich errichtet werden.

Die Wandhöhe und Dachneigung von Doppelhaushälften und Grenzgaragen richten sich nach der zuerst genehmigten bzw. freigestellten Planung.

Dachneigung: gemäß Haustypenbeschreibung

Dacheinschnitte: unzulässig

Dachaufbauten: zulässig ab Dachneigung  $\geq 26^\circ$  als Giebel- oder Schleppgauben sowie Zwerchgiebel

Die Summe der Breite aller Dachaufbauten einer Dachseite darf 1/3 der jeweiligen Gebäudelänge nicht überschreiten.

Dachüberstände: Traufe oder Ortgang: max. 1,00 m.

bei überdeckten Terrassen oder Balkonen auf der Giebelseite:  
max. 3,00 m

Hauptfirstrichtung: über der Gebäudelängsrichtung

Dachdeckung: Dachziegel und Betondachsteine in rot - rotbraun - anthrazit - grau

Solaranlagen: Geneigte Dächer: Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen dürfen auch aufgeständert werden. Ihre maximale Neigung darf die für den jeweiligen Haustyp festgesetzte steilste Dachneigung nicht überschreiten.

Flachdächer: aufgeständerte Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen dürfen die festgesetzte Wandhöhe um bis zu 1,00 m überschreiten. Sie müssen mindestens um das Maß Ihrer Höhe gegenüber der Vorderkante der Außenwände zurückversetzt angeordnet werden.

#### **4. Stellplätze**

Die Ausbildung und Anzahl der notwendigen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Buch am Erlbach in der Fassung vom 05.03.2010.

#### **5. Aufschüttungen und Abgrabungen**

- 5.1 Aufschüttungen und Abgrabungen zum Niveaueausgleich des Baugrundes werden auf max. 1,00 m ab natürlichem Gelände beschränkt. Notwendige Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,00 m ab natürlichem Gelände nicht überschreiten und sind nur bis zu einem Abstand von 1,00 m zur Grundstücksgrenze zulässig. Die Geländeneigung zu den angrenzenden Grundstücken darf den Verhältniswert 1 : 2 (Höhe : Länge) nicht unterschreiten. Geplante und bestehende Geländehöhen sind im Bauantrag zwingend darzustellen.
- 5.2 Ausgenommen von der Höhenbeschränkung nach Satz 2 der Festsetzung 5.1 ist die Parzelle Nr. 61, bei der eine Errichtung von Stützmauern zur öffentlichen Verkehrsfläche im Norden sowie zum öffentlichen Grünzug im Osten bis zu einer Höhe von 3 m (gemessen von der Oberkante des unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrsraums bzw. des öffentlichen Grünzugs) zulässig ist. Darüberhinausgehende Absturzsicherungen sind transparent auszuführen.

#### **6. Einfriedungen**

- 6.1 Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig:
- an den Straßenfronten in den Vorgarten- und Einfahrtsbereichen ausschließlich als Holzlattenzäune und Metallzäune
  - in den seitlichen und rückwärtigen Bereichen als Holzlattenzäune, Metallzäune und Maschendrahtzäune.
- 6.2 Hecken sind bis zu einer Höhe von 2 m zulässig.
- 6.3 Als unterer Bezugspunkt für Einfriedungen und Hecken gemäß 6.1 und 6.2 wird das natürliche oder durch die öffentliche Erschließung modellierte Gelände festgesetzt.
- 6.4 Sockel und blickdichte Zäune sind nicht zulässig.

#### **7. Grünordnung (Allgemein)**

- 7.1 Auf den Baugrundstücken sind Stellplätze, Platz- und Wegeflächen sowie Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigen Materialien für Oberfläche (z. B. Rasenpflaster) und Unterbau auszubilden.



- 7.2 Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind in ihrer Art und Ausprägung zu erhalten. Bei Baumfällung ist angemessener Ersatz zu leisten. Die zu erhaltenden Bäume und Gehölzbestände müssen während der Bauzeit gegen mechanische Beschädigung sowie gegen Verdichtung des Bodens im Wurzelraumbereich durch geeignete fachmännische Maßnahmen geschützt werden.
- 7.3 Entlang der Straßenverkehrsflächen sind standortheimische Laubbäume als Reihe in Art und Weise gemäß Planzeichnung unter Berücksichtigung der Zufahrten, des Leitungsverlaufes und sonstiger Gegebenheiten zu pflanzen. Abweichungen der zu pflanzenden Bäume von den durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind auf Grund gestalterischer und funktionaler Erfordernisse in geringem Maße zulässig.
- Bei Ausfall von Pflanzungen ist entsprechender Ersatz zu leisten. Auf das Straßenprofil ist zu achten.
- 7.4 Die Stellplätze der Straßenverkehrsfläche sind in wasser- und luftdurchlässigen Materialien für Oberfläche (z. B. Schotterrasen) und Unterbau auszubilden.
- 7.5 Der Grünzug ist je 300 m<sup>2</sup> mit mind. einem einheimischen, standortgerechten Laubbaum (Mindestqualität: 3 xv., mDB, StU 16/18) zu bepflanzen und zu unterhalten. Vorgeschlagene Standorte sind in der Planzeichnung hinweislich vermerkt. Bei Ausfall von Pflanzungen ist entsprechender Ersatz zu leisten. Die Flächen des Grünzuges sind desweiteren als extensive Wiesenflächen auszubilden und zu pflegen.
- 7.6 Die Ortsrandeingrünung ist je 100 m<sup>2</sup> mit mind. einem standortheimischen, standortgerechten Laubbaum (Mindestqualität: 3 xv., mDB, StU 16/18) zu bepflanzen und zu unterhalten. Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist nicht zulässig. Vorgeschlagene Standorte sind in der Planzeichnung hinweislich vermerkt. Zuwegung des Wohngebietes und sonstiger Gegebenheiten sind zu beachten. Die Flächen der Ortsrandeingrünung sind desweiteren als extensive Wiesenflächen auszubilden und zu pflegen.

## **8. Grünordnung auf Baugrundstücken**

- 8.1 Nicht überbaubare private Grundstücksflächen sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden. Eine Befestigung dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig.
- 8.2 Die Überdeckung von Tiefgaragen muss mindestens 0,60 m betragen.
- 8.3 Auf den ausgewiesenen Baugrundstücken ist pro angefangene 300 m<sup>2</sup> nicht bebauter Grundstücksfläche, mindestens ein mittelgroßer Baum und mind. 5 Sträucher nach freier Standortwahl zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Auswahl ist auf die Verwendung von heimischen Bäumen und Sträuchern zu achten. Bei Ausfall von Pflanzungen ist entsprechender Ersatz zu leisten.
- 8.4 Bei lebenden Einfriedungen soll der Anteil heimischer Gehölze mindestens 50% betragen, im Übergang zur freien Landschaft 100%.
- 8.5 Mit jedem Baugesuch oder Genehmigungsverfahren ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Angabe über die Lage, Art, Größe und Umfang der vorgesehenen Außengestaltung mit Materialangaben und Bepflanzung beim Bauordnungsamt einzureichen. Der Freiflächengestaltungsplan wird Bestandteil der Baugenehmigung.



## **9. Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen**

Die Kompensationsflächen werden aus dem kommunalen Ökokonto der Gemeinde Buch a. Erlbach bereitgestellt, da ein Ausgleich am Ort des Eingriffs nicht möglich ist. Der Ausgleich erfolgt auf dem gemeindeeigenen Grundstück mit Flurnummer 1172. Bei einem durch die Untere Naturschutzbehörde festgesetzten Anerkennungsfaktor von 1,0 ergibt sich eine anerkannte Fläche von **16.920 m<sup>2</sup>**.

Diese Fläche entspricht den Erfordernissen des Kompensationsbedarfes und wird bei Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan vom kommunalen Ökokonto (Grundstück mit der Flurnummer 1172) der Gemeinde Buch a. Erlbach abgebucht.

## **10. Immissionsschutz**

- 10.1 In den von Orientierungswertüberschreitungen betroffenen Fassaden bzw. Dachflächen der Wohngebäude auf den Parzellen Nr. 1, 2, 9, 10 und 20 (vgl. Planeintrag) dürfen keine zum Öffnen eingerichteten Außenbauteile (z.B. Fenster, Türen) von im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zu liegen kommen.
- 10.2 Die Errichtung eines Wohnbaukörpers auf der Parzelle Nr. 64 ist erst dann ohne Einschränkungen zulässig, wenn die Parzelle Nr. 1 vollständig bebaut ist. Soll eine Wohnnutzung auf der Parzelle Nr. 64 vor der vollständigen Bebauung der Parzelle Nr. 1 stattfinden, so ist der Wohnungsgrundriss zwingend so zu organisieren, dass in der Nordfassade keine zum Öffnen eingerichteten Außenbauteile (z.B. Fenster, Türen) von im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zu liegen kommen.

## **11. Sichtflächen**

Die festgesetzten Sichtdreiecke sind von ständigen Sichthindernissen freizuhalten. Sichtbehinderungen sind insbesondere Anlagen und Gegenstände mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über Straßenniveau. Ausgenommen davon sind hochstämmige Bäume mit einem Kronenansatz von über 2,50 m.

## **D. HINWEISE DURCH TEXT**

### **1. Wasserwirtschaft**

Zur Zurückhaltung des auf den privaten Grundstücksflächen anfallenden Niederschlagswassers sind geeignete Rückhalteeinrichtungen (Regenwasserpufferanlagen) mit einer Kapazität von mindestens 8 l/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche auf den Grundstücken vorzusehen. Der Drosselablauf aus den Pufferanlagen wird auf max. 0,5 l/s beschränkt.

### **2. Denkmalschutz**

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu Tage treten, sind gemäß Art. 8 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Landshut bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### **3. Grünordnerische Empfehlungen**

- 3.1 Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, in einem nutzbaren Zustand zu halten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.
- 3.2 Beim Einsatz der Baufahrzeuge und -maschinen sowie bei der Maschinen- und Baustofflagerung sind entsprechend vorbeugende Maßnahmen und Sicherheitsvorkehrungen zu treffen, um die Gefährdung von Boden und Grundwasser so gering wie möglich zu halten. Der Umgang mit boden- und Grundwasser gefährdenden Stoffen und Materialien (z. B. Öle, Benzin) muss stets sorgfältig erfolgen.
- 3.3 Die Verwendung von mineralischen Düngemitteln und Pestiziden ist in den geplanten Pflanzflächen unerwünscht, da sie Grundwasser und Boden belasten. Es wird empfohlen ausschließlich auf organische Düngemittel und -methoden (z.B. Zufuhr von Nährstoffen über die Kompostverwendung) zurückzugreifen und Schädlingen mit natürlichen Mitteln zu begegnen.
- 3.4 An geeigneten Gebäudefassaden wird eine Fassadenbegrünung empfohlen. Fassadenbegrünungen an fensterlosen Gebäudefronten vermindern das Aufheizen der Wandflächen, bewirken durch eine Wasserverdunstung eine Abkühlung der Luft und eine Anreicherung der Luftfeuchtigkeit. Außerdem binden die Blattoberflächen Staub. Diese positiven Wirkungen sind in der dörflichen Umgebung und bei dem geplanten Maß der Bebauung von untergeordneter Bedeutung, sollten jedoch nicht vernachlässigt werden. Im Baugebiet wird die dauerhafte, extensive Begrünung der flachgeneigten Dachflächen empfohlen. Die Dicke der Substratschicht sollte mindestens 8 cm betragen.
- 3.5 Bei Arbeiten im Kronenbereich von Bäumen ist die DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Gehölzen und sonstiger Vegetation zu beachten.
- 3.6 Die Verwendung natriumbedampfter Leuchtmittel v.a. im Übergang zur freien Landschaft zum Schutz der Insekten wird angeraten.
- 3.7 Bei allen Pflanzungen von Bäumen oder Sträuchern sind die geltenden Regelungen der Art. 47 bis 50 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) zu beachten.

### **4. Landwirtschaft**

Die ortsübliche Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist - sofern sie nach guter fachlicher Praxis erfolgt - ohne Einschränkung zu dulden.

### **5. Telekommunikationsleitungen**

Vorhandene Telekommunikationslinien dürfen bei Planung und Ausführung nicht verändert oder beschädigt werden.

Buch am Erlbach, den .....

GEMEINDE BUCH AM ERLBACH

Bürgermeister