

BEBAUUNGSPLAN

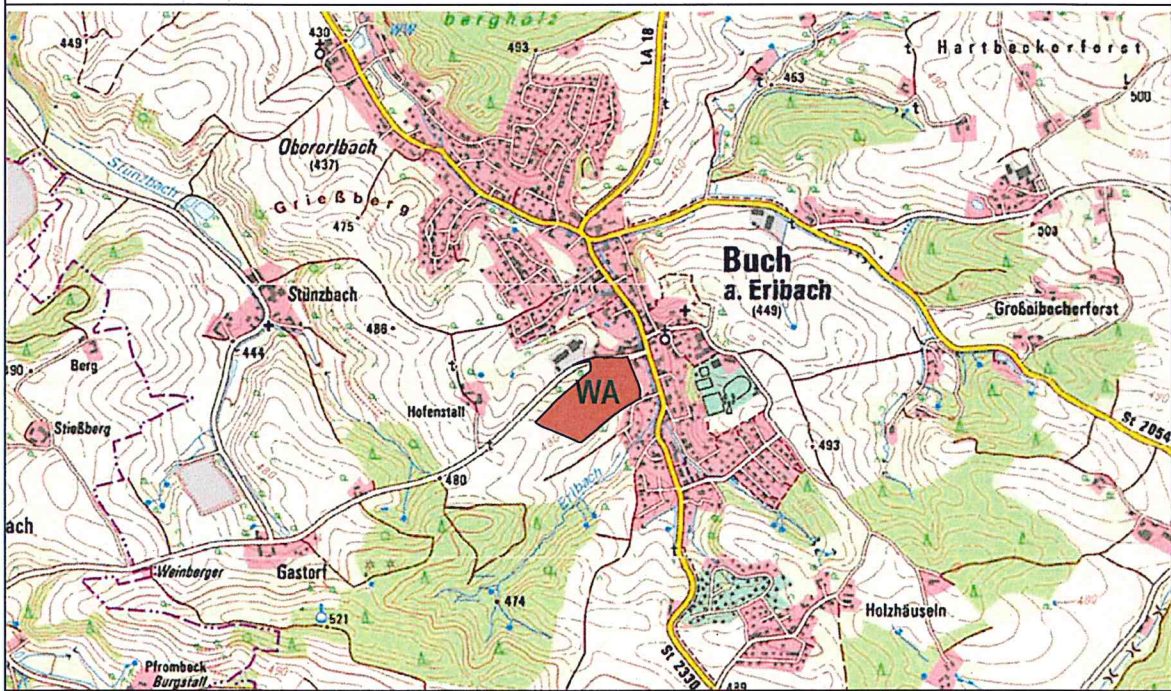
mit integriertem Grünordnungsplan

"Gastorfer Strasse"



GEMEINDE: BUCH am Erlbach
 LANDKREIS : LANDSHUT
 REG.BEZIRK: NIEDERBAYERN

STAND DER PLANUNG : **Deckblatt Nr. 1 - Textteil**



ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 25 000

PLANUNTERLAGEN:

AMTLICHE FLURKARTEN der Vermessungsämter im Maßstab 1 : 1000. Stand der Vermessung vom Jahre 2016
 HÖHENSCHICHTLINIEN wurden aus einer topographischen Geländeaufnahme entwickelt, zur Höhenentnahme für ingenieurtechnische Zwecke nur bedingt geeignet.
 DIE ERGÄNZUNG DES BAUBESTANDES, der topographischen Gegebenheiten, sowie der Ver- und Entsorgungstechnischen Einrichtungen erfolgt ohne amtliche Vermessungsgenauigkeit.
 U N T E R G R U N D : Aussagen und Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten, noch aus Zeichnung und Text abgeleitet werden.
 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN: Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.
 URHEBERRECHT: Für die Planung behalte wir alle Rechte vor. Ohne unsere vorherige Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

| | | |
|--------|-----|------------|
| gez. | Ha. | 25.01.2016 |
| gepr. | | |
| geänd. | Ha. | 01.04.2016 |
| geänd. | | |
| geänd. | | |
| geänd. | | |

PLAN NR. 15 - 26 - 01

FURTH, DEN 25.01.2016

**Planungsbüro
Alois Halbinger**

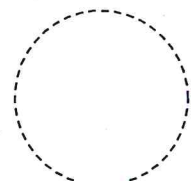
Edlmannsberg 2 b

84095 Furth

Tel. 08704 - 1665

Fax. 08704 - 929620

Alois Halbinger






BÜRGERMEISTER

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



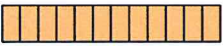




1. Art und Maß der baulichen Nutzung

| | |
|--------|---|
| WA | Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO |
| GR 260 | max. zulässige Grundfläche für das Hauptgebäude (in Quadratmeter, z. B. 260 m ² , vergleiche C.2) |
| III | Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (z. B. 3 Vollgeschoss) |






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 mit einer Grundfläche von max. 20 m ² gilt eine die planzeichnerische festgesetzte Baugrenze um 1,50 m überschreitende Baugrenze, wenn diese Bauteile im Verhältnis zur zugehörigen Außenwand untergeordnet sind und von den Grundstücksgrenzen mindestens 2,00 m entfernt sind. |

3. Verkehrsflächen









| | |
|---|--|
|  | Straßenbegrenzungslinie |
|  | öffentliche Verkehrsfläche |
|  | Fuß- und Radweg |
|  | Straßenbegleitgrün |
|  | öffentliche Parkflächen mit wasserdurchlässigen Pflasterbelag |
|  | öffentliche Verkehrsflächen ausgebildet als Garagenzufahrten |
|  | private Grundstückszufahrt zur Erschließung eines Mehrfamilienwohnhauses |

4. Grünordnerische Festsetzungen





| | |
|---|--|
|  | bestehender Baum, zu erhalten (vergleiche C.7) |
|  | zu fällender Laubbaum, Sträucher |
|  | zu pflanzender Laubbaum Pflanzqualität mind. H, 3xv, StU 16 - 18 (vergleiche C.7) |
|  | öffentliche Grünfläche |
|  | Kinderspielplatz |

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

5. Sonstige Festsetzungen

| | |
|---|--|
|  | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs |
| H 1 | Haustyp (z. B. Haustyp 1, vergleiche C. 2.7) |
| 1 2 WE | Anzahl Wohneinheiten (z. B. 12 Wohneinheiten) |
|  | Fassade mit Auflage zum Schallschutz (vergleiche C.10) |
| Ga | Garage |
| GGa | Gemeinschaftsgarage |
| TGa | Tiefgarage |
| CP | Carports (überdeckte Stellplätze) |
| St | Stellplätze |
|  | Abgrenzung unterschiedlicher überbaubarer Flächen |
|  | Private Grundstücksfläche mit Gestaltung als offene Platzfläche, öffentlich zugänglich |
|  | festgelegte Zufahrt |
|  | Regenrückhaltebecken mit Angabe des Beckeninhalts |
| 16 | Maßangabe in Meter (z. B. 16,00 m) |
|  | Hauptfirstrichtung, 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 |
| 1 | Parzellennummer |
|  | Standort für Trafogebäude |
|  | Vorgeschlagene Plätze und Wege in der öffentlichen Grünfläche |
|  | Höhenlinien mit Angabe der Höhe in m über NN |
|  | bestehende Böschungen nach topographischer Geländeaufnahme |
|  | neue Böschungen im Zuge der Erschließung des Baugebietes |

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 3

| | |
|--------------|--------|
| 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
+2,00 m

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

Für die Parzellen 4 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:

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 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 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 m

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

Unterer Bezugspunkt:

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 6,20 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 Parzelle 66:

WH Bergseite 9,50 m
WH Talseite 11,50 m

Unterer Bezugspunkt:

Höhe des nächstgelegenen öffentlichen Fahrbahnrandes in Verlängerung der privaten Tiefgaragenzufahrt gemessen in Zufahrtsmitte bzw. Tiefgaragenzufahrtsachse.

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: max. | II |
| Anzahl | |
| Wohneinheiten: | 2 WE |
| Dachneigung: | Sattel-/ Walmdächer: 10° bis 25° Pultdächer: 5° bis 12° |

Haustyp 2

Doppelhaus max.

Anzahl

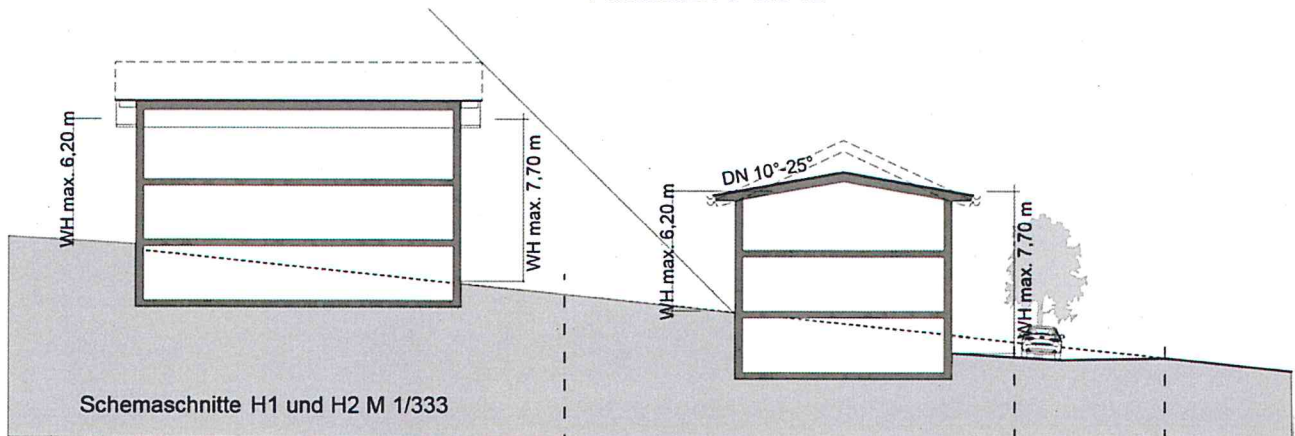
Vollgeschosse: max. II

Anzahl

Wohneinheiten: 1 WE je Doppelhaushälfte

Dachneigung: Sattel-/ Walmdächer: 10° bis 25°

Pultdächer: 5° bis 12°



Haustyp 3

Einzelhaus-Geschosswohnungsbau

max. Anzahl

Vollgeschosse: III

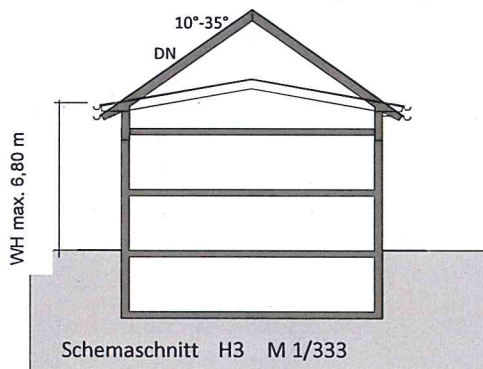
max. Anzahl

Wohneinheiten: gem. Planzeichnung

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

Pultdächer: 5° bis 12°

Bei Parz. 66 sind nur Flachdächer zulässig.



3. Dächer

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

Für die Parzelle 66 sind nur Flachdächer oder als extensiv begrüntes Flachdach zulässig.

Dächer von Garagen und Carports dürfen als geneigte Dächer (Sattel-, Walm oder Pultdächer) 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 Für den Geschosswohnungsbau auf Parzelle 66 ist nur ein Flachdach zulässig. |
| 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: auf der Giebelseite: | Traufe oder Ortgang: max. 1,00 m. bei überdeckten Terrassen oder Balkonen max. 3,00 m |
| Hauptfirstrichtung: | über der Gebäudelängsrichtung |
| Dachdeckung: | Dachziegel und Betondachsteine in rot - rotbraun - anthrazit - grau |
| Solaranlagen: | <u>Geneigte Dächer:</u> Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen dürfen auch aufgeständert werden. Ihre maximale Neigung darf die für den jeweiligen Haustyp festgesetzte steilste Dachneigung nicht überschreiten. <u>Flachdächer:</u> 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 Verhältnisswert 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 Einfahrtbereichen 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 m² 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 m² mit mind. einem standortheimischen, standortgerechten Laubbaum (Mindestqualität: 3xv., 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 m² 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 Genehmigungsfreistellungsverfahren 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 0,3 ergibt sich eine anerkannte Fläche von **57.000 m² x 0,3 = 17.100 m².**

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, 20 und 65 (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/m² 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

Göbl – 1. Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERK

- | | |
|--|---------------------------|
| 1. Änderungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) | 16.11. 2015 |
| 2. Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB) a.) Amtstafel | 19.11.2015 |
| 3. Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) a.) Amtstafel | 26.01.2016 |
| 4. Auslegungszeit | 04.02.2016 bis 04.03.2016 |
| 5. Abwägungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB) | 04.04.2016 |
| 6. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) | 04.04.2016 |

7. Ausfertigung (§ 26 Abs. 2 GO)

Buch am Erlbach, den 14. 4. 2016



.....
1. Bürgermeister Göbl

8. Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB)
a.) Amtstafel

14. 4. 2016
.....

9. Inkrafttreten der Deckblattänderung

Buch am Erlbach, den 14. 4. 2016



.....
Bürgermeister Göbl