

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

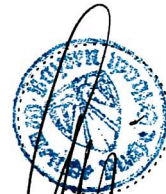
HOLZHÄUSELN-WEST

GEMEINDE
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

BUCH AM ERLBACH
LANDSHUT
NIEDERBAYERN

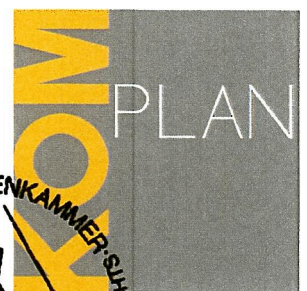
Präambel:

Die Gemeinde Buch am Erlbach
erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches
(BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl.I S. 2414),
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014
(BGBl.I S. 1748), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom
14.08.2007 zuletzt geändert durch § 1 Nr. 13 des Gesetzes vom
08.04.2013, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 und
Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom
22.08.1998 zuletzt geändert durch Art. 65 des Gesetzes vom 24.07.2012
diesen Bebauungsplan "Holzhäuseln-West" als Satzung.



1. Bürgermeister

| | |
|----------------|--|
| Planung | KomPlan Ingenieurbüro für kommunale Planungen Am Alten Viehmarkt 5 84028 Landshut Fon 0871. 61091 Fax 0871. 630664 info @ KomPlan-Landshut.de Dipl. Ing. (FH) D. Maroski F. Bauer |
| Planungsträger | Gemeinde Buch am Erlbach Rathausplatz 1 84172 Buch am Erlbach |
| Maßstab | Lageplan M 1 : 500 |
| Stand | 19.01.2015 |



| | | |
|------------------|------------|----|
| Bearbeitung | Aug. 2014 | KL |
| Geändert | | |
| Mass: | | |
| § 4 Abs. 1 BauGB | 06.10.2014 | RL |
| § 4 Abs. 2 BauGB | 19.01.2015 | RL |
| | | |
| Projekt Nr. | | |
| 14-0748_BBP | | |

VERFAHRENSHINWEISE

1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde hat in der Sitzung vom 30.04.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.06.2014 ortsüblich bekanntgemacht.


Buch a. Erlbach, den **26. MRZ. 2015**


1. Bürgermeister

2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 19.08.2014 bis 19.09.2014 durchgeführt.


Buch a. Erlbach, den **26. MRZ. 2015**


1. Bürgermeister

3 Beteiligung der Behörden

Die Unterrichtung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 19.08.2014 bis 19.09.2014 durchgeführt.


Buch a. Erlbach, den **26. MRZ. 2015**


1. Bürgermeister

4 Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan i.d.F. vom 06.10.2014 wurde gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.12.2014 bis 09.01.2015 öffentlich ausgelegt.

Buch a. Erlbach, den **26. MRZ. 2015**


1. Bürgermeister

5 Satzungsbeschluss


Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan i.d.F. vom 19.01.2015 wurde mit Beschluss vom 19.01.2015 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.

Buch a. Erlbach, den **26. MRZ. 2015**


1. Bürgermeister

6 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Buch a. Erlbach, den **26. MRZ. 2015**


1. Bürgermeister

7 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan wurde am **27. MRZ. 2015** gemäß § 10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs.3/4, 214 u. 215 BauGB wird hingewiesen.

Buch a. Erlbach, den **27. MRZ. 2015**


1. Bürgermeister

A) BEBAUUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Nichtzulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende Nutzungen:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

2.1 Zulässige Grund-/Geschossfläche

| Nutzung | Grundfläche § 17 i.V.m. § 19 BauNVO | Geschossfläche § 17 i.V.m. § 20 BauNVO |
|---------|--|---|
| WA | GRZ: max. 0,35 | GFZ: max. 0,5 |

2.2 Zahl der Vollgeschosse

2.2.1 Zubehöranlagen - Garagen/Carports/Nebengebäude

Die Anordnung der Garagen/Carports/Nebengebäude hat oberirdisch zu erfolgen.
Die Errichtung von Kellergaragen ist unzulässig.

2.2.2 Wohngebäude

max. 2 Vollgeschosse zulässig

- Bauweise:
- Erdgeschoss
 - Erdgeschoss und Dachgeschoss
 - Erdgeschoss und Obergeschoss

Haustyp nach Geländeneigung

Hangbauweise mit Untergeschoss, Erdgeschoss/ Dachgeschoss ist bei einer Geländeneigung von mehr als 1,50 m ab natürlichem Gelände auf Haustiefe anzuwenden. Mit dem Bauantrag ist ein Höhennivellement vorzulegen, aus dem die erforderliche Bauweise zweifelsfrei hervorgeht.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

2.3.1 Wandhöhe

- Zubehöranlagen - Garagen/Carports/Nebengebäude: max. 3,00 m
Wohngebäude: max. 6,50 m

Definition:

Die Wandhöhe der Gebäude und baulichen Anlagen auf den Parzellen 1 - 3a ist zu messen ab FOK-Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

2.3.2 Firsthöhe

- Zubehöranlagen - Garagen/Carports/Nebengebäude: max. 6,00 m
Wohngebäude: max. 10,00 m

Definition:

Die Firsthöhe der Gebäude und baulichen Anlagen auf den Parzellen 1 - 3a ist zu messen ab FOK-Erdgeschoss bis zum Firstpunkt der Dachfläche an der Giebelseite.

2.4 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die FOK-Erdgeschoss der baulichen Anlagen sind auf folgende Höhen zu legen. Eine Höhendifferenz der festgelegten Koten bis max. 0,50 m ist zulässig.

| Grundstück | FOK-Ga/CP/NG | FOK-Wohngebäude |
|-------------|-----------------|-----------------|
| Parzelle 1 | 498,50 m ü.N.N. | 498,50 m ü.N.N. |
| Parzelle 2 | 497,50 m ü.N.N. | 497,50 m ü.N.N. |
| Parzelle 3 | 496,50 m ü.N.N. | 494,50 m ü.N.N. |
| Parzelle 3a | 492,50 m ü.N.N. | 494,50 m ü.N.N. |

3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Hinsichtlich der Bauweise wird folgende differenzierte Regelung getroffen:

Zubehöranlagen - Garagen/Carports/Nebengebäude

Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO:

Für mögliche Grenzbebauungen wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Darin wird geregelt, dass entsprechend den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen), eine Bebauung bis an die Grundstücksgrenze bis zu einer Länge von 12,00m zugelassen wird.

Wohngebäude

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO:

Wohngebäude können nur in Verbindung mit seitlichen Grenzabständen zur Grundstücksgrenze entsprechend den ausgewiesenen überbaubaren Grundstückssflächen errichtet werden.

4 FIRSTRICHTUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Die vorgeschlagene Hauptfirstrichtung ist dem Planeintrag zu entnehmen und hat parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen. Eine Drehung der Firstrichtung um 90° ist zulässig.

5 ANZAHL DER WOHN EINHEITEN (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)

| Bautyp | Wohneinheiten (WE) |
|-----------------------------------|--------------------------|
| Einzelhaus (Parzelle 1-3) | max. 2 WE je Wohngebäude |
| Doppelhaushälfte (Parzellen 3-3a) | max. 1 WE je Wohngebäude |

6 ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAYBO)

6.1 Gestaltung baulicher Anlagen

6.1.1 Zubehöranlagen – Garagen/Carports/Nebengebäude

| | |
|----------------|--|
| Dachform: | Satteldach(SD)/Pultdach(PD)/Flachdach(FD)/ Walmdach (WD)/Zelt Dach (ZD) |
| Dachneigung: | max. 45° bei PD max. 15° |
| Dachdeckung: | Ziegel- oder Betondachsteine; rot-rotbraun-anthrazit-grau; bei PD/FD auch Blechdeckung in Kupfer/Titanzink/Edelstahl und Gründach zulässig; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig |
| Dachüberstand: | Ort gang und Traufe max. 1,00 m; |
| Dachaufbauten: | unzulässig |

6.1.2 Wohngebäude

| | |
|----------------------|---|
| Dachform: | Satteldach(SD)/höhengestaffeltes Satteldach Walmdach(WD)/Zelt Dach(ZD)/Pultdach (PD) |
| Dachneigung: | SD max. 45° WD/ZD/PD max. 15° |
| Dachdeckung: | Ziegel- oder Betondachsteine; rot-rotbraun-anthrazit-grau; bei PD auch Blechdeckung in Kupfer/Titanzink/Edelstahl und Gründach zulässig; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig |
| Dachüberstand: | Ort gang und Traufe max. 1,00 m; Bei überdachten Balkonen / Terrassen max. 3,00 m. |
| Dachgaupen: | zulässig als Schlepp-oder Giebelgaupen ab einer DN von 30° Ansonsten unzulässig; |
| Zwerch-/Standgiebel: | Breite: max. 40 % der Gebäudelänge Wandhöhe: max. 6,50 m |

6.2 Anzahl der Stellplätze

Pro Wohneinheit (WE) sind mind. 2 Stellplätze zu errichten.

6.3 Hinweis zu Abstandsflächen

Gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO wird die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO angeordnet.

6.4 Einfriedungen

| | |
|---------------------|---|
| Art und Ausführung: | - straßenseitige Begrenzung Holzlattenzaun, Metallzaun - seitliche und rückwärtige Begrenzung Holzlattenzaun, Metallzaun, Maschendrahtzaun, sowie lebende Zäune |
| Zaunhöhe: | - straßenseitig max. 1,20 m ab fertigem Gelände - seitlich und rückwärtig max. 2,00 m ab fertigem Gelände |
| Sockel: | unzulässig |

6.5 Gestaltung des Geländes

Zulässig innerhalb der Baugrundstücksfläche sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. 1,50 m. Gelände veränderungen innerhalb der festgesetzten Ausgleichsfläche sind unzulässig.

Stützmauern sind, ab fertigem Gelände, bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.
Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen, auch am Ortsrand sind unzulässig.

Hinweis:

Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen. Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen. Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist die FOK-Erdgeschoss.

B) GR
Fest

7 NICH
Die
bere
festg
enth

8 STEI
Die
fähig
steir

9 PFL/
Es
öff

9.1 Stral
Zur
liste
zu p

9.2 Nicht
Zur
gemäß
täter
mit Z
Bei
grun
Über
Je a
deck
ein
ein C

10 PFLE
Die
und
festg
Pflar

11 FLAC
Die
halb
berei
Folge
Anlag
Gehö

12 ART
Es is

12.1 Gehö
Quali
Quali
Acer
Alnus
Querc
Tilia c
und v

12.2 Gehö
Quali
Quali
Acer
Carpin
Malus
Prunus
Pyrus
Sorbu
sowie

12.3 Strät
Quali
Cornu
Cornu
Coryl
Euony
Liausti

e
auNVO

erfolgen.

tiefe an-
dem die

u messen
achhaut

6,00 m
10,00 m

u messen
elseite.

zu legen.

N.
N.
N.
N.

offen:

näß § 22
in ausge-
bis an die

ur Grund-
kssflächen

hat parallel
30° ist zulässig.

B) GRUNDORDNUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

7 NICHTÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die nichtüberbaubaren privaten Grundstücksflächen innerhalb des Siedlungsbereiches sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Auf-enthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig.

8 STELLPLATZE UND ZUFahrTEN

Die KFZ-Stellplätze, KFZ-Stauräume und Grundstückszufahrten sind versickerungsfähig zu gestalten (rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen, Porenpflaster u.ä.).

9 PFLANZMASSNAHMEN

Es erfolgt eine Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den öffentlichen Grundstücken.

9.1 Straßenraum

Zur Begrünung des Straßenraumes sind Bäume 1. Ordnung gemäß Artenliste 12.1 in den entsprechenden Mindestqualitäten an den festgesetzten Standorten zu pflanzen, auf das Straßenraumprofil ist zu achten.

9.2 Nichtüberbaubare Grundstücksflächen

Zur Begrünung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Bäume und Sträucher gemäß Artenlisten 12.1, 12.2 und 12.3 und den darin festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen, wobei vorwiegend standortgerechte Laubgehölze in Kombination mit Ziersträuchern zu verwenden sind.

Bei Strauch- oder Baum-/Strauchpflanzungen als Abschirmung zu den Nachbargrundstücken soll der Anteil heimischer Gehölze mindestens 60 % betragen, im Übergangsbereich zur freien Landschaft 100 %.

Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche, die von baulichen Anlagen nicht überdeckt werden, ist zusätzlich zu den straßenraumwirksam festgesetzten Bäumen ein heimischer Laubbaum 2. Ordnung entsprechend der Artenliste 12.2 bzw. ein Obstbaum in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen.

10 PFLEGE DER GEHÖLZPFLANZUNGEN

Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und arttypisch zu entwickeln sind.

11 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH

Die erforderlichen Ausgleichsflächen zur Kompensation der Maßnahme werden innerhalb des Geltungsbereiches auf Grundstück Fl.Nr. 637-Teilfläche, Gemarkung Garzell bereitgestellt.

Folgende Maßnahmen sind festgesetzt:

Anlage einer artenreichen Extensivwiesenfläche mit autochthonen Streuobstbeständen und Gehölzgruppen.

12 ARTENLISTEN

Es ist auf die Verwendung autochthonen Gehölzmaterials zu achten.

12.1 Gehölze 1. Ordnung

Qualität: H, 3 x v., mDB, 16-18 (Straßenraumprofil, falls erforderlich)

Qualität: vHei, 250-300 (flächige Pflanzungen)

| | |
|--------------------------|--------------|
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| Alnus glutinosa | Schwarz-Erle |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Tilia cordata | Winter-Linde |
| und vergleichbare Arten. | |

12.2 Gehölze 2. Ordnung

Qualität: H, 3 x v., mDB, 14-16 (Straßenraumprofil, falls erforderlich)

Qualität: vHei, 200-250 (flächige Pflanzungen)

| | |
|--|-------------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Malus sylvestris | Holz-Apfel |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| Pyrus communis | Wild-Birne |
| Sorbus aucuparia | Gemeine Eberesche |
| sowie Obstgehölze und vergleichbare Arten. | |

12.3 Sträucher

Qualität: vStr, mind. 4 Tr., 60-100 (In Teilen giftige Gehölze sind mit * gekennzeichnet)

| | |
|--------------------------|-----------------------|
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Euonymus europaeus* | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare* | Liguster |
| Lonicera xylosteum* | Gemeine Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rosa canina | Hunds-Rose |
| Rosa pimpinellifolia | Bibernell-Rose |
| Rosa rubiginosa | Wein-Rose |
| Salix caprea | Sal-Weide |
| Salix purpurea | Purpur-Weide |
| Salix viminalis | Korb-Weide |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Syringa vulgaris* | Flieder |
| Viburnum lantana* | Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus* | Wasser-Schneeball |
| und vergleichbare Arten. | |

1 BODENSCHUTZ - SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTVERÄNDERUNGEN
Bei Veränderungen des Bodensubstrates sind jederzeit zur Gartenanlage geeignete Maßnahmen zu ergreifen. Er ist in se 3,00 m Basisbreite, 1,00 m zu lagern. Die Oberboden mit tiefwurzelnden, winterh Waldstauden-Segge, Lupi schinen ist zu unterlassen.

2 NACHBARSCHAFTSRECHT
Bei allen Pflanzungen von des AGBGB Art. 47 bis 50 nachfolgende Abstände ein - 0,50 m für Gehölze niec - 2,00 m für Gehölze höh

3 OBERFLÄCHENENTWASSERUNG
Das von den privaten Gru geeignete Rückhaltevorric verwendung (z.B. Gartenb flächen zurückzuhalten.

4 DENKMALSCHUTZ
Bei Erdarbeiten zu Tage umgehend dem Landratsar malpflege zu melden. Auf die entsprechenden E wird verwiesen.

5 LEUCHTMITTEL
Die Verwendung insektenfrei

VERFAHREN

1 Aufstellungsbeschluss
Die Gemeinde hat in der S des Bebauungsplanes mit Gr stellungsbeschluss wurde ar

Buch a. Erlbach, den

2 Beteiligung der Öffentlichkeit
Die Unterrichtung der Offent in der Zeit vom 19.08.2014

Buch a. Erlbach, den

3 Beteiligung der Behörden
Die Unterrichtung der Behörc Belange gemäß § 4 Abs. 1 E bis 19.09.2014 durchgeführt.

Buch a. Erlbach, den

4 Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauur vom 06.10.2014 wurde gemi in der Zeit vom 08.12.2014

Buch a. Erlbach, den

5 Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan mit Grün mit Beschluss vom 19.01.2 Art. 81 BayBO als Satzur

Buch a. Erlbach, den

6 Nach Abschluss des Plar

des Siedlungs-
bilden. Eine Be-
Stellplätze, Auf-

d versickerungs-
n, Rasengitter-
pflaster u.ä.).

len

g gemäß Arten-
tzen Standorten

me und Sträucher
ten Mindestquali-
ze in Kombination

zu den Nachbar-
% betragen, im

lagen nicht über-
setzten Bäumen
liste 12.2 bzw.

usgefallene Bäume
en ebenfalls den
r nächstmöglichen

ne werden inner-
emarkung Garzell

uobstbeständen und

1.

1 BODENSCHUTZ - SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

Bei Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu sichern, dass er jederzeit zur Gartenanlage oder zu sonstigen Kulturzwecken wiederverwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuheben und in Mieten (maximal 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,0 m) zu lagern. Die Oberbodenlager sind bei einer Lagerdauer von über 6 Monaten mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen (z.B. Luzerne, Waldstauden-Segge, Lupine) als Gründüngung anzusäen, eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen. Die Vorgaben der DIN 19731 sind zu beachten.

2 NACHBARSCHAFTSRECHT/GRENZABSTÄNDE

Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGBGB Art. 47 bis 50 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten:

- 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe
- 2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe

3 OBERFLÄCHENENTWASSERUNG/REGENWASSERZISTERNEN

Das von den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Rückhaltevorräte wie z.B. Regenwasserzisternen für die Wiederverwendung (z.B. Gartenbewässerung, Brauchwassernutzung) auf den Grundstücksflächen zurückzuhalten.

4 DENKMALSCHUTZ

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Landshut bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

Auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG wird verwiesen.

5 LEUCHTMITTEL

Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (LED, natriumbedampft) wird angeraten.

VERFAHRENSHINWEISE

1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde hat in der Sitzung vom 30.04.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.06.2014 ortsüblich bekanntgemacht.

Buch a. Erlbach, den

1. Bürgermeister

2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 19.08.2014 bis 19.09.2014 durchgeführt.

Buch a. Erlbach, den

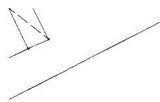
1. Bürgermeister

3 Beteiligung der Behörden

Die Unterrichtung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 19.08.2014 bis 19.09.2014 durchgeführt.

Buch a. Erlbach, den

1. Bürgermeister



PLANLICHE FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des
Bebauungs-/Grünordnungsplanes

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse



max. 2 Vollgeschosse zulässig

Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze: Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen
festgesetzt.

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie



Private Verkehrsflächen
zur Erschließung der Bauparzellen



Einfahrt Garagen/Carports/Nebengebäude

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)



Kanalleitung - Bestand (unterirdisch)



20 kV-Erdkabel - Bestand (unterirdisch) mit je 2,50 m Sicherheitsbereich



Hauptwasserleitung - Bestand (unterirdisch) mit je 2,50 m Sicherheitsbereich

Planungen, Nutzungsregelungen und Massnahmen zum Schutz
zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Einzelgehölz/Gehölzgruppen - Planung (siehe 12-Artenlisten)



Obstgehölz - Planung



Baum-/Strauchpflanzung, Planung (siehe 12-Artenlisten)



Private Grünfläche (Ökologische Ausgleichsfläche), Planung
Extensivwiese (autochthone Ansaat) mit autochthone Gehölze

Sonstige Planzeichen



Geplante Bebauung
Mittelstrich = Firsttrichtung

GA/CP/NG

Garagen/Carports/Nebengebäude



Grundstücksgrenze, geplant

1000 qm

Parzellengröße

1

Parzellennummer

PLANLICHE HINWEISE

637/8 Flurnummer



Flurstücksgrenze



Baubestand



Trafostation (TS) - Bestand

Buch a.

7 Inkrafttre
Der Beb
gemäß §
plan mit G
Rechtsfol

Buch a.

BEE
MIT C

HOL

GEMEINE
LANDKR
REGIERL

Präambel:

Die Gemeinc
erlässt gem
(BauGB) i.d.F
zuletzt gear
(BGBl. S. 17
14.08.2007
08.04.2013,
zuletzt geän
Art. 23 der
22.08.1998 z
diesen Bebau

Planung

Planungs

Maßstab

Stand

16/59

36/71

538/22