

Deckblatt Nr.1 zum Bebauungsplan

Maßstab 1:200

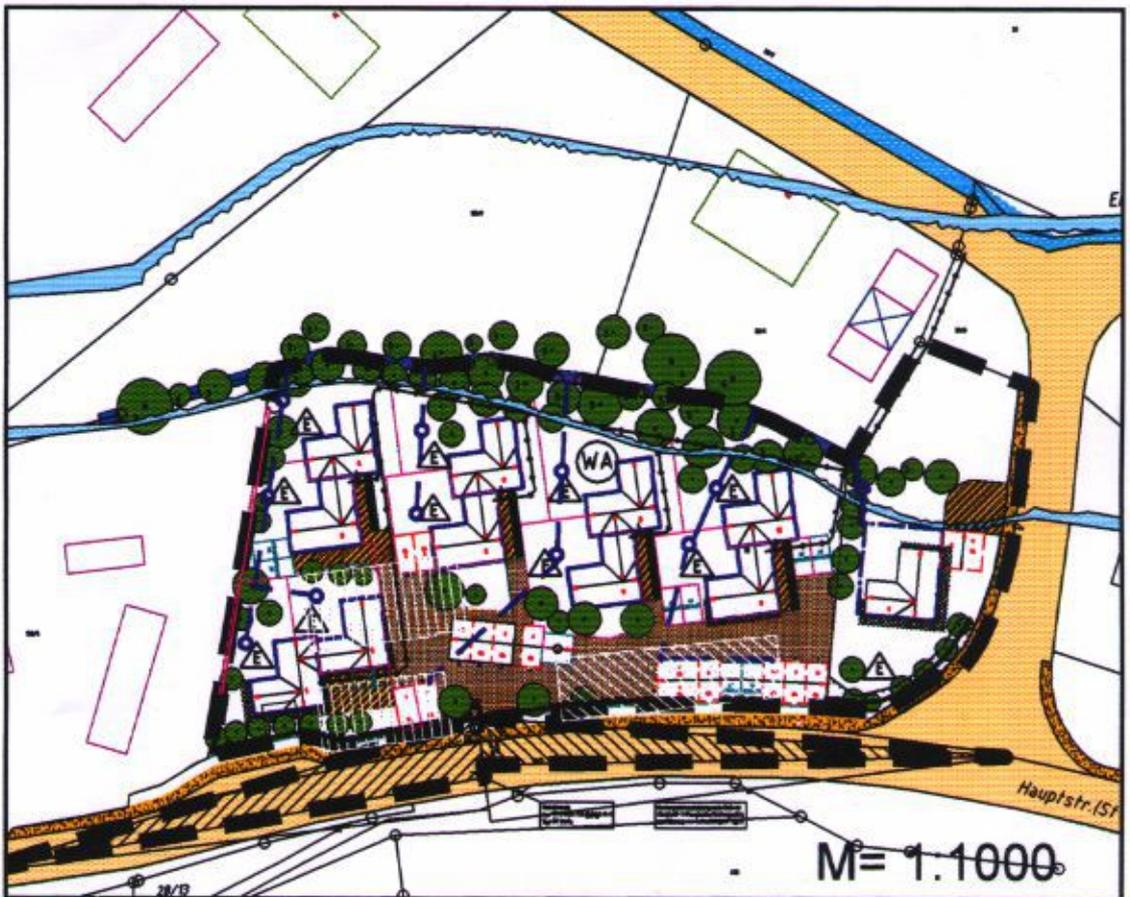
Baugebiet "Kastl"



Gemeinde: Buch am Erlbach

Landkreis: Landshut

Reg. Bezirk: Niederbayern



HR HAUSMANN
+ RIEGER
INGENIEURBÜRO

BERATUNG PLANUNG PROJEKTMANAGEMENT

Flurstraße 6, 84172 Buch am Erlbach
Tel.08709/914-0 Fax 08709/91410

ARCHITEKT
DIPL.-ING. (TU)
GERHARD WEIß
Marktweg 22
84098 Schmatzhausen
Tel./Fax:08781/2456
Weiss-Hohenthann@t-online.de

052008-Bebauungsplan01.dwg

Stand: Nov. 2002

Verfahrensvermerke (vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB)

Da die Änderung des Bebauungsplans Baugebiet "Kastl" die Grundzüge der Planung nicht wesentlich berührt, wird die Änderung nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Von der Unterrichtung der Bürger und der Erörterung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird abgesehen. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wird durchgeführt, den berührten Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben.

1. Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren.

Der Gemeinderat der Gemeinde Buch am Erlbach hat am 30.07.2002 beschlossen den Bebauungsplan für das "Baugebiet Kastl" mit Deckblatt Nr.1 zu ändern.

Buch am Erlbach, den 21.11.2002

Göbl
1. Bürgermeister



2. Billigung und Auslegung des Entwurfes (§3 Abs.2 BauGB)

Der Entwurf des Deckblattes zur Änderung des Bebauungsplanes "Kastl" wurde am 30.07.2002 samt Begründung im Rathaus Buch am Erlbach öffentlich ausgelegt. Auf die Auslegung wurde durch ortsübliche Bekanntmachung vom 05.08.2002 hingewiesen.

Buch am Erlbach, den 21.11.2002

Göbl
1. Bürgermeister



3. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 19.11.2002 das Deckblatt Nr.1 zum Bebauungsplan "Kastl" mit Begründung jeweils in der Fassung vom November 2002 gemäß §10 BauGB und Art.91 BayBO als Satzung beschlossen.

Buch am Erlbach, den 21.11.2002

Göbl
1. Bürgermeister



4. Bekanntmachung der Bebauungsplanänderung

Die Änderung des Bebauungsplans "Kastl" mit Deckblatt Nr.1 wurde am 22.11.2002 ortsüblich bekannt gemacht und jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr.1 ist damit rechtsverbindlich in Kraft getreten. Auf die §§44 Abs.3 und 4 BauGB bzw. 214 und 215 BauGB und deren Rechtsfolgen wird hiermit ausdrücklich hingewiesen.

Buch am Erlbach, den 21.11.2002

Göbl
1. Bürgermeister



Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Bei den beplanten Gebiet handelt es sich um ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO, teilweise mit zu treffenden baulichen Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen im Rahmen des passiven Schallschutzes gem. Ziff. 9 der textlichen Festsetzungen.

Maß der baulichen Nutzung

Für das Baugebiet wird das Maß der baulichen Nutzung mit der Festlegung einer Grundflächenzahl und einer Geschossflächenzahl fixiert. Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt im BG Kastl 0,4, die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,8.

Es werden maximal 2 Vollgeschosse zugelassen in der Bauweise Erdgeschoss plus 1 Vollgeschoss.

Für die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird festgelegt, dass die Wandhöhen talseitig gemessen ab natürlicher Geländeoberfläche 7,00 m nicht übersteigen dürfen.

2. Bauweise

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Für die Parzellen 1-10 wird eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs.4 BauNVO festgelegt, in Form eines einseitigen Grenzanbaus an der mit einer Baulinie gekennzeichneten Stelle.

3. Größe der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 170 m².

4. Nutzungseinschränkungen

Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

5. Stellplätze, Garagen

Die im Lageplan eingezeichneten Garagen sind Bestandteil der aktiven Lärmschutzmaßnahmen und dürfen nicht als Stellplatz ausgeführt werden (s. Fiff. 9 der textlichen Festsetzungen). Je Einzelhaus sind mindestens zwei Stellplätze oder Garagen nachzuweisen.

6. Verkehrsflächen

Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Sichtdreiecke darf die Sicht nicht behindert werden, die Flächen der Sichtdreiecke sind von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

7. Wasserflächen

Das Gelände ist bei extremen Hochwasserabflüssen (100-jähriges Hochwasserereignis) teilweise durch Überschwemmungen gefährdet. Die hydrotechnische Berechnung des Ing.-Büros Springer vom 07.09.1990 weist die im Lageplan dargestellte Überschwemmungsfläche aus.

Sollten innerhalb dieser Überschwemmungsfläche Gebäude errichtet werden, so sind diese bis mindestens 0,80 m über derzeitigem Gelände vor Wasserzutritten zu sichern.

8. Flächen für Aufschüttungen

Das Gelände darf insgesamt in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht wesentlich verändert werden, damit das vorhandene Landschaftsrelief erhalten bleibt. Nicht zulässig sind Geländeaufschüttungen oder -abgrabungen, um z.B. bei Hanggebäuden statt einem Hanghaus eine ebenerdige Bebauung zu erreichen.

9. Schutzflächen, Schutzvorkehrungen

Festsetzungen zum Schallschutz:

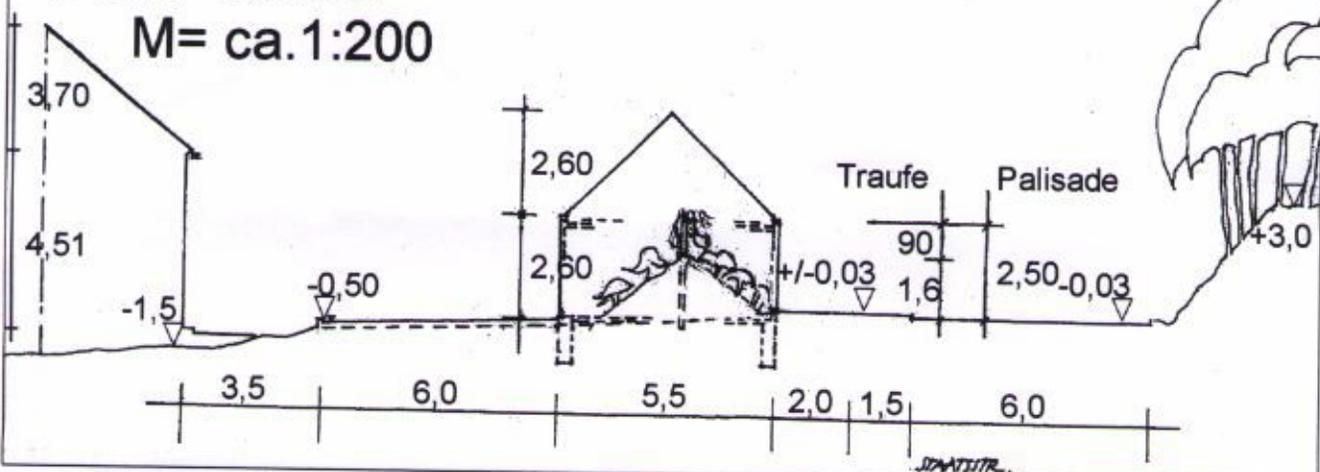
Vor Beginn der Wohnnutzung sind die in den Plänen dargestellten Lärmschutzanlagen in den angegebenen Mindesthöhen bezogen auf das jeweilige Niveau der Fahrbahnkante der Staatsstraße St 2054 zu errichten. Schallschutzwände sind auch gegenüber dem Untergrund fugendicht und mit einem Mindestgewicht von 20kg/m² auszuführen.

Die im Plan mit einer doppelten Rautenlinie gekennzeichneten Außenbauteile der Wohnbaukörper Nr.1 und 11 dürfen im Erdgeschoss keine Öffnungen aufweisen, die notwendig sind, um Räume zu belüften, die nachts dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen (dies betrifft insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer).

Die im Plan mit einer einfachen oder doppelten Rautenlinie gekennzeichneten Außenbauteile der Wohnbaukörper Nr.1,2,9 und 11 dürfen im Obergeschoss keine Öffnungen aufweisen, die notwendig sind, um Räume zu belüften, die nachts dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen (dies betrifft insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer).

Die aktiven Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand in Kombination mit Wand bzw. Lärmschutzwand) sowie die Garagengebäude sind wie im Bebauungsplan vorgesehen zu errichten. Die Anschlüsse sind lückenlos auszubilden. Als Mindesthöhe sind 2,5 m für die Wall- bzw. Wandoberkanten sowie 5,1 m für die Garagenfirste einzuhalten (vgl. nachfolgender Profil-Schnitt. Auf jeden Fall ist eine Wand als Lärmschutzwand zu errichten, wenn die Garagen an der vorgesehenen Stelle nicht errichtet werden.

Profil Schnitt
M = ca. 1:200



10. Bepflanzung

Es sind entlang dem Graben mehrere Großbäume gemäß folgender Nummerierung vorhanden, diese Bäume sind zu erhalten:

1 Esche	5 Fichte
2 Weidenbaum	6 Apfelbaum
3 Weidensträucher	7 Feldahorn
4 Birke	

Die neuen Bepflanzungen der privaten Grundstücksflächen sind bis spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Gebäude fertigzustellen.

11. Festsetzungen gestalterischer Art (Örtliche Bauvorschriften gem. Art. 91 BayBO)

11.1 Dächer

Die Einzelhäuser sowie die Garagen der Parzellen 1-10 sind mit einem Satteldach zu versehen!

Dachneigung: 23° - 45°

Dachdeckung: Dachziegel oder Dachsteine, naturrot

Dachgauben: Dachgauben bis max. 1,4 m² Ansichtsflächen

Das Haus auf Parzelle 11 ist mit einem Pultdach, Dachneigung: 18° - 25°

oder einem Satteldach, Dachneigung: 23° - 45° zu versehen!

Dachdeckung: Dachziegel oder Dachsteine, naturrot

Dachgauben: Dachgauben sind nicht zugelassen

11.2 Abstimmung der Baukörper

Bei den Einzelhäusern und Mehrfachgaragen sind die Wandhöhen und Dachneigungen stets dem Erstplanenden anzupassen. Aneinandergebaute Baukörper müssen baulich aufeinander abgestimmt werden.

11.3 Mülltonnen

In der Nähe der Zufahrt zum Baugebiet wird ein gemeinschaftlicher Stellplatz für bewegliche Abfallbehälter (Mülltonnen) erstellt, da die Straßen / Wege im Baugebiet eine Zufahrt der Müllfahrzeuge zu den einzelnen Häusern nicht zulassen.

11.4 Fassadengestaltung

Zulässig sind heller Putz und helle Verkleidungen in gedeckten Tönen.

11.5 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Als Abgrenzung zwischen dem allgemeinem Wohngebiet und dem westlich davon liegendem Mischgebiet ist eine Stützwand zu erstellen und ein Zaun mit einer Höhe von 1,80m zulässig.

11.6 Versorgungsleitungen

Die Versorgungsleitungen (Strom, Telekom, etc.) sind unterirdisch zu verlegen.

Hinweise:

Agenda 21:

Die Bauwilligen sind gehalten, die Ziele der kommunalen Agenda 21 umzusetzen. Insbesondere sind bei der Planung zu berücksichtigen:

- Verbrauchsreduzierung durch energiesparendes Bauen.
- Rationelle Energieversorgung durch das Ausschöpfen von technischen Einrichtungen.
- Möglichkeiten zur Einsparung von Strom.

Technologien wie beispielsweise Wärmepumpen, Solaranlagen für die Brauchwasserbereitung oder Blockheizkraftwerke können wichtige Bausteine einer modernen Energieversorgung sein.

Vorschlag zur Bepflanzung

Für die Pflanzung von Einzelhölzern und der lockeren Gehölzerpflanzung wird die Verwendung der nachfolgend ausgewiesenen Bäume und Sträucher empfohlen. Bei Pflanzung innerhalb der privaten Grundstücksflächen und zwischen den privaten Grundstücken sollen maximal bis zu 20 % nicht heimische Gehölze verwendet werden.

Empfohlene Arten der zu pflanzenden Bäume und Sträucher

Großbäume über 15 m Höhe

Hochstämme oder Stammbüsche mit voller Zweiggarnierung

Acer platanoides - Spitzahorn

Acer pseudoplatanus - Bergahorn

Betula pendula - Weißer Birke

Fagus sylvatica - Rotbuche

Fraxinus excelsior - Gewöhnliche Esche

Tilia cordata - Winterlinde

Quercus Robur - Stieleiche

Kleinbäume bis 15 m Höhe

Hochstämme

- Acer campestre - Feldahorn
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Prunus avium - Wildkirsche, Vogelkirsche
- Prunus padus - Traubenkirschen
- alle Obstbäume

Sträucher

- Cornus alba - Weißer Hartriegel
- Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
- Corylus avellana - Haselnuß
- Crataegus laevigata - Weißdorn
- Euonymus europaeus - Gewöhnliches Pfaffenhütchen
- Ligustrum vulgare - Gewöhnlicher Liguster
- Lonicera xylosteum - Gewöhnliche Heckenkirschen
- Prunus spinosa - Schlehen, Schwarzdorf
- Ribes nigrum - Schwarze Johannisbeere
- Rosa multiflora - Vielblütige Rose
- Salix caprea - Sal - Weide
- Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

Privates Grün

Je Einfamilienhaus soll mindestens ein Hausbaum (Großbaum) gepflanzt werden.

Entlang der Grundstücksgrenze, die zu öffentlichen Verkehrsflächen und Gemeinschaftsflächen orientiert sind, sollen keine Koniferenhecken gepflanzt werden.

Erläuterungsbericht

Für das Baugebiet „Kastl“ in Buch am Erlbach besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan, welcher durch dieses Deckblatt Nr. 1 angepasst werden soll.

Ursächlich für diese Anpassung sind folgende Gegebenheiten:

- A) Die westliche Grenze des Baugebiets wurde aufgrund eines privaten Grundstücksverkaufs zwischen den Vorbesitzern des Baugebiets und dem westlichen Anlieger des Baugebiets unmittelbar vor Aufstellung des Bebauungsplans um insgesamt 2,00 m in Richtung Osten verschoben.
- B) Entlang der Staatsstraße wurde die geplante Gehwegbreite von 3,00 m bei der Absteckung der Häuser lediglich mit einer Breite von 1,50 m berücksichtigt. Dadurch liegen die Häuser des Baugebietes um 1,50 m näher an der Staatsstraße als geplant. Um den aufgrund des Vermessungsfehlers verlorenen Platz wieder einzusparen, wurde der geplante Lärmschutzwall durch eine Lärmschutzwand ersetzt. Das vorliegende schallschutztechnische Gutachten des Ingenieurbüros Hook / Famy wurde diesbezüglich neu überrechnet.
- C) Auf Wunsch des Besitzers der Parzelle 11 wurden die vorgegebenen Baugrenzen an seine mittlerweile bestehende Hausplanung angepasst.

Folgende Punkte wurden im einzelnen geändert:

- 1) Die Baugrenzen der Häuser auf den Parzellen 1 - 10 wurden aufgrund der Lageverschiebungen gemäß A) und B) den tatsächlichen Gegebenheiten angepasst, die Häuser auf den Parzellen 9 und 10 wurden anders angeordnet.
- 2) Die Baugrenzen des Hauses auf Parzelle 11 wurden dem Wunsch des Besitzers zufolge geändert.
- 3) Die Anbindung des Schmutzwasserkanals an den vorhandenen gemeindlichen Schmutzwasserkanal erfolgt über die nördlich des Baugebietes liegende Strasse und nicht wie ursprünglich geplant über die östlich des Baugebietes liegende Strasse.
- 4) Der geplante Lärmschutzwall entlang der Staatsstraße im Bereich der Parzellen 1 - 10 wurde durch eine Lärmschutzwand gemäß dem Schallschutzgutachten ersetzt.
- 5) Der Einfahrtsbereich zum Baugebiet wurde aus Gründen der zu starken Höhendifferenz um ca. 2,00 m in Richtung Westen verschoben, die Sichtdreiecke wurden entsprechend angepasst.
- 6) Der geänderte Pflasterbereich vor Haus 1 und 2 wurde an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst.
- 7) Südlich vom Haus 3 wurden weitere Stellplätze angeordnet.
- 8) In den textlichen Festsetzungen wurde die unter Punkt 1 festgelegte maximale Gebäudehöhe von 6,00 m auf 7,00 m angehoben.
- 9) Die Festsetzungen zum Schallschutz unter Punkt 9 der textlichen Festsetzungen wurden gemäß dem neuen Lärmschutzgutachten formuliert.
- 10) Die möglichen Dachformen für Parzelle 11 wurden auf Wunsch des Besitzers geändert, es ist auch ein Pultdach zugelassen
- 11) Die textliche Festsetzung der Einfriedungen wurde um die Abgrenzung zum westlich des Baugebiets liegenden Mischgebiet ergänzt.

Ansonsten gelten die Erläuterungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans unverändert weiter.