

Gemeinde Buch am Erlbach
Lkr. Landshut

BEBAUUNGSPLAN
"METZGERFELD"
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG
DECKBLATT NR. 1

Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates vom 21. 02. 2006.

Der Entwurf Deckblattes Nr. 1 des Bebauungs- und Grünordnungsplans wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 21. 08. 2006 bis 22. 09. 2006 im Rathaus der Gemeinde Buch a. Erlbach öffentlich ausgelegt.

Buch a. Erlbach, 19. 10. 2006



Göbl
1. Bürgermeister

Die Gemeinde Buch a. Erlbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 10. 10. 2006 das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 BauGB, Art. 91 BayBO und Art. 3 Abs. 2 BayNatSchG als Satzung beschlossen.

Buch a. Erlbach, 19. 10. 2006



Göbl
1. Bürgermeister

Das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Metzgerfeld“ mit Begründung und Plan über „Zuordnung von Ausgleichsflächen und -maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB im Bebauungs- und Grünordnungsplan Metzgerfeld, Deckblatt Nr. 1“ wurde am 20. 10. 2006 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Das Deckblatt Nr. 1 wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Zi. Nr. 3 zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Buch a. Erlbach, 20. 10. 2006



Göbl
1. Bürgermeister

BBP

BOB

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

en
GOP

WARTNER & ZEITZLER – LANDSCHAFTSARCH. BDLA
BISMARCKPLATZ 18 – 84034 LANDSHUT
TEL. 0871/23566 FAX 0871/89006

M. 1/1000



Vorentwurf (Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB)
Entwurf (Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB)

21. 03. 06
01. 08. 06

Präambel:

Die Gemeinde Buch am Erlbach erläßt aufgrund § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 BauGB i. d. F. v. 27. 08. 1997 (BGBl I S. 241, 1998 I S. 137) zuletzt geändert durch Art. 3 des Zehnten Euro-Einführungsgesetzes v. 15. 12. 2001 (BGBl I S. 3762) und Art. 91 BayBO sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern sowie Art. 3 Abs. 2 BayNatSchG diesen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung als Satzung.

A. FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO mit folgenden Nutzungsregelungen:
- 1.1.1 Parzellen 1 mit 62 und 66 mit 67:
Ausgeschlossen sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO.
- 1.2 **SO** (PFLEGEHEIM) Sondergebiet gem. § 11 BauNVO
Pflegeheim auf Parzelle 65.
Zulässig sind Anlagen zur Unterbringung und Pflege älterer und behinderter Personen sowie Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, die dieser Einrichtung dienen.
- 1.3 **SO** (FISCHZUCHT) Sondergebiet gem. § 11 BauNVO auf Parzelle 68.
Nur Fischzucht zulässig.
Gestattet sind nur Anlagen und Betriebsgebäude, die der Fischzucht dienen.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Maximal 2 Vollgeschoße
Parzelle 58: Maximal 3 Vollgeschoße
Parzellen 42 mit 44, 14 mit 18 sowie 24 mit 29:
Zulässig sind Wohngebäude mit max. 2 Vollgeschoßen, wobei das 2. Vollgeschoß in der Kellerebene liegen muß.
Die Höhe des Vollgeschoßes wird auf max. 3,0 m begrenzt.

2.2 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

2.2.1 Für die nachfolgenden Parzellen gelten folgende maximalen Grundflächen (§ 19 Abs. 2 BauNVO):

Parz. NR.	max. GR (qm)
59	135 qm
60	135 qm
61	170 qm
62	170 qm
63	600 qm
64	1500 qm
65	2200 qm
66	250 qm
67	350 qm
68	100 qm

2.2.2 Für die restlichen Parzellen gilt eine maximale Grundflächenzahl von 0,35.

2.3 Max. Gebäudehöhen

2.3.1 Auf Parzelle 58 sind folgende maximale Gebäudehöhen zulässig:

Firsthöhe 11,2 m

Wandhöhe 8,7 m

2.3.2 Auf allen übrigen Parzellen sind folgende maximale Gebäudehöhen zulässig:

Firsthöhe 7,6 m

Wandhöhe 6,0 m

2.4 Die Wandhöhe wird bestimmt gemäß Art. 6 Abs. 3 S. 2 und 3 BayBO.

Der maßgebliche Höhenbezugspunkt ergibt sich wie folgt:

Höhenlage des nächstgelegenen öffentl. Fahrbahnrandes in Verlängerung der priv. Garagenzufahrt gemessen in Zufahrtmitte bzw. Garagenzufahrtachse.

Für die Parzellen 56 mit 68 gilt die natürliche Geländeoberfläche als Höhenbezug.

2.5 Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 0,25 m zulässig.

Ausgenommen von Punkt 2.5 sind die Parzellen mit folgenden Nummern: 52 mit 58. Siehe auch Festsetzung unter Punkt 9.15

3. Bauweise, Baugrenzen, Baulinien

3.1 Soweit keine abweichende Bauweise (siehe Pkt. 3.2) festgesetzt ist, gilt Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO.

3.2 Abweichende Bauweise gem. Art. 7 BayBO i. V. mit § 22 Abs. 4 BauNVO mit folgender Maßgabe:

Abweichende Bauweise innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wie folgt:

Parzellen 1 mit 52:

Es darf an die nordwestliche und nordöstliche Grundstücksgrenze herangebaut werden.

Parzellen 53 mit 57:

Es darf an die nördliche und östliche Grundstücksgrenze herangebaut werden.

Parzelle 58:

Es darf an die östliche Grundstücksgrenze herangebaut werden.

Parzellen 59 mit 60:

Es muß an die westliche und nördliche Grundstücksgrenze herangebaut werden.


Parzellen 61 mit 62:

Es muß an die östliche und nördliche Grundstücksgrenze herangebaut werden.

Ansonsten gilt die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

Hinweis:

Maßgeblich für die max. Bauflächenbegrenzung sind neben den Abstandsflächen die überbaubaren Grundstücksflächen.

3.3  Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

3.4  Es sind nur Doppelhäuser zulässig.

3.5  Baugrenze §23 (3) BauNVO

Für Dachvorsprünge, Wintergärten, Zwerchgiebel, Balkone, Erker, Treppenhäuser, Freitreppen, Vordächer kann die Baugrenze ausnahmsweise um max. 1,50 m überschritten werden, wenn sie im Verhältnis zur zugehörigen Außenwand untergeordnet sind und von den Grundstücksgrenzen mindestens 2,0 m entfernt bleiben.

4. Zahl der Wohneinheiten

4.1 Je Einzelhaus gemäß 3.3 sind maximal 2 Wohneinheiten erlaubt
Je Doppelhaushälfte gemäß 3.4 sind 2 Wohneinheiten erlaubt

5. Baugestaltung

5.1 Dachformen:

5.1.1 SD Dachform: Satteldach symmetrisch

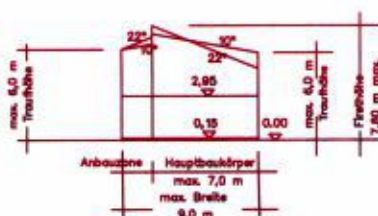
5.1.2 PD Dachform: Pultdach
Lage First Hauptbaukörper: bergseitig

5.1.3 WD Dachform: Walmdach

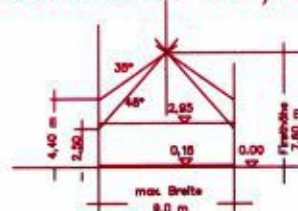
5.2 Dachneigung: 10° – 22° für Sattel- und Pultdächer
35° – 48° für Satteldächer
20° – 48° für Walmdächer

Schemaschnitte als Hinweis – M. 1 : 500

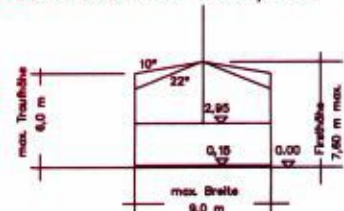
Pultdach 10°/22°



Satteldach 35°/48°




Satteldach 10°/22°




5.3 Dachdeckung: Naturrote Ziegel, zinkfarbenes Blechdach, Gründächer.

Für Satteldächer mit einer Neigung größer als 20° sind Blechdächer unzulässig.

5.4  Firstrichtung zwingend. Bei Einzelgaragen ist eine Drehung

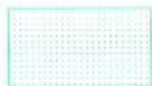
- 5.4 \longleftrightarrow Firstrichtung zwingend. Bei Einzelgaragen ist eine Drehung der Firstrichtung um 90° zulässig.
- 5.5 Dachaufbauten (z. B. Gauben, Zwerchgiebel) sind zulässig unter folgenden Maßgaben:
- ab Dachneigungen größer 35°
 - maximal 1,5 m breit
 - max. 2 Stück je Dachfläche
 - Zwerchgiebelbreite: max. $1/3$ der Hauslänge
- 5.6 Kniestöcke sind nur zulässig, wenn das 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss errichtet wird.
- 5.7 Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten; sie sind als Zäune mit senkrechten Sprossen ohne Sockel herzustellen. Zwischen privaten Baugrundstücken sind auch Maschen- drahtzäune zulässig.

6. Garagen, Nebengebäude, Stellflächen

- 6.1  Umgrenzung von Flächen mit nachfolgender Nutzung:
- 6.1.1 ST Stellflächen, Garagen-, und Abstellräume:
Sie sind mit einer Wandhöhe im Mittel von max. 2,80 m und einer Dachneigung gemäß Punkt 5.2 auszuführen.
- 6.1.2 ST(1) Stellflächen, nicht überdacht.
- 6.1.3 N Nebengebäude:
Bauliche Ausbildung wie Punkt 6.1.1
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Die Wandhöhe darf im Mittel max. 2,40 m betragen. Die Gebäudelänge darf max. 8,0 m betragen. Ausgenommen von der Regelung sind Gabionen und Einfriedungen.
- 6.2 Richtzahlen für den Stellplatzbedarf:
- 6.2.1 Parzellen 1 mit 57, 59 mit 62, 66 u. 67: 2 Stellplätze je Wohnung.
- 6.2.2 Im übrigen gelten die Richtzahlen der Stellflächen – MABI (MABI Nr. 6/1978).

9. Grünordnung

9.1



Öffentliche Grünfläche (Ausgleichsfläche)

Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung, innere Durchgrünung

9.2



Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Spielplatz für Kleinkinder

9.3

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Nadelgehölze sind nicht zugelassen. Als Hecken sind nur Laubgehölze zulässig.

Pro 400 qm zu begrünender Fläche ist 1 einheimischer Baum (mind. StU 12/14, HmB) spätestens zwei Jahre nach Baufertigstellung zu pflanzen.

9.4



Bäume 1. Wuchsordnung zu pflanzen (alle H mB StU 16 /18)

Ap – Acer platanoides, Spitzahorn

F – Fraxinus excelsior, Esche

Pr – Prunus avium, Vogelkirsche

T – Tilia cordata – Winterlinde

9.5



Bäume 2. Wuchsordnung zu pflanzen

Ac – Acer campestre, Feldahorn (HmB StU 16/18)

O – Obstbaum (HmB StU 10 / 12), regionaltypische Sorten
S – Salix spec., Weiden (Hei 100 – 125)

9.6

Baumstandorte

Die im Plan festgesetzten Gehölzstandorte können lagemäßig bis max. 10 m vom geplanten Standort verändert werden. Die Anzahl muss aber im Grundsatz eingehalten werden.

9.7



Bäume zu erhalten

9.8



Gehölze zu entfernen

9.9



Gehölze, Hecke zu pflanzen (Sträucher autochthones Material, mind. 2xv., mind. 5 Tr., 60 – 100)

Cornus sanguinea, Hartriegel

Corylus avellana, Hasel

Crataegus monogyna, Weißdorn

Euonymus europaea, Pfaffenhütchen

Ligustrum vulgare, Liguster

Prunus spinosa, Schlehe

Rosa canina, Hundsrose

Sambucus nigra, Schwarzer Holunder

Viburnum lantana, Wolliger-Schneeball

9.10



Private Ausgleichsflächen mit Bindung zur Erhaltung u. Pflege

Auf Fl. Nr. 911 erfolgt die Rodung der nicht standortgemäßen Nadelgehölze, auf Fl. Nr. 924 erfolgt die Rodung der Bäume. Die Ersatzpflanzung durch Sträucher nach Festsetzung 9.9 sowie Pflanzung von Obstgehölzen nach Festsetzung 9.5 erfolgt durch die Eigentümer (dingliche Sicherung durch Grunddienstbarkeit und Reallast vorhanden).

9.11



Gehölze, Hecke zu erhalten

9.12



Wald zu erhalten

9.13



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

9.14

Auf der Fläche unter Punkt 9.13 sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Entwicklung eines stufig aufgebauten Waldrandes mit Krautsaum
- Bepflanzung des Quellbaches mit standortgerechten Erlen und Weiden
- Schaffung eines extensiv genutzten Grünlandstreifens als Buffer (keine Düngung)

- Schaffung eines extensiv genutzten Grünlandstreifens als Puffer (keine Düngung, 1 mal pro Jahr mähen, Mähgut entfernen, keine Pflanzenschutzmittel)
- Erschließung mit Fußweg zur Naherholung
- Nutzung als Retentionsraum für Niederschläge und Oberflächenabflüsse



- Ersatz für abgehende Obstbäume im Bereich der Streuobstwiese – priv. Ausgleichsfläche (dingliche Sicherung durch Grunddienstbarkeit vorhanden)
- Umbau der Christbaumkultur im Osten der Streuobstwiese im Strauchwaldmantel und dreireihige lückige Strauchhecke im Norden

9.15 2 m Gabione Stützmauern mit max. Höhenangabe zulässig. Bei fehlender Höhenangabe: max. Stützmauerhöhe 1 m. Sie sind als Natursteingabionen auszuführen.



9.16 Entwicklung von Extensivgrünland / Pflege als Extensivgrünland

9.17 Zuordnung von Ausgleichsflächen- und -maßnahmen:

Die Zuordnung der Ausgleichsflächen ist im gesonderten Plan "Zuordnung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB im Bebauungs- und Grünordnungsplan Metzgerfeld" dargestellt. Die Art der Ausgleichsmaßnahmen ist den Festsetzungen Ziffer 9.4, 9.5, 9.6, 9.7, 9.9, 9.10, 9.11, 9.14 und 9.16 zu entnehmen.

10. Wasser- und Versickerungsflächen

10.1  Regenwasserableitung bzw. -rückhalt, Mulden-Rigolen / offene Gräben bzw. Verrohrung gem. hydrogeologischem Gutachten

10.2  Retentionsraum für Oberflächenabfluß

10.3  Wasserflächen (Teich)

10.4  Bachlauf offen

11. Auflagen zum Schallschutz

11.1 Nebengebäude Parz. Nr. 61 u. 62:

Die straßenseitige Wand der Nebengebäude auf den Parzellen Nr. 61 u. 62 sind zwingend zu errichten und müssen folgende Mindesthöhen aufweisen:

Nebengebäude Parz. Nr. 61:

Von Wandhöhe des Wohnhauses – 1,5 m.

Nebengebäude Parz. Nr. 62:

Von Wandhöhe des Wohnhauses – 2,0 m.

11.2 Wohngebäude Parz. Nr. 59, 61 u. 62:

Soweit es die Grundrißgestaltung zulässt, sind Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 so zu planen und zu realisieren, dass sie über Außenwandöffnungen in den lärmabgeschirmten Ost- und Südfassaden belüftet werden können.

Sind jedoch in den von überhöhten Verkehrslärmimmissionen betroffenen Nord- und Westfassaden Öffnungen unabdingbar, die für die Belüftung von Aufenthaltsräumen notwendig sind, so sind diese mit schallgedämmten Zwangsbelüftungsanlagen auszustatten, die auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Der durch den Betrieb der Lüftungstechnischen Anlagen im Inneren der Wohn- und Schlafräume erzeugte kennzeichnende Schalldruckpegel muss unter dem in Tabelle 4, Zeile 2, Spalte 2 der DIN 4109 geforderten Wert von 36 dB(A) liegen, sofern es sich dabei um ein Dauergeräusch ohne auffällige Einzeltöne handelt. Andernfalls ist ein Maximalwert von 30 dB(A) einzuhalten: