

Gemeinde Buch am Erlbach  
Lkr. Landshut

BEBAUUNGSPLAN  
"METZGERFELD"  
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG  
DECKBLATT NR. 3

Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates Buch am Erlbach vom 1.9.09

Verfahren gemäß § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren)

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB vom 21.9.09 bis 23.10.09 im Rathaus der Gemeinde Buch am Erlbach öffentlich ausgelegt.  
25.1.10 - 26.2.10

Buch am Erlbach, 7.4.10

1. Bürgermeister 

Die Gemeinde Buch am Erlbach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 6.4.10 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Buch am Erlbach, 7.4.10

1. Bürgermeister 

Der Bebauungsplan "Metzgerfeld" wurde am 9.4.10 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten im Rathaus Zimmernr. 3 zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Buch am Erlbach, 9.4.10

1. Bürgermeister 

BBP

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

GOP

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

HINWEIS:



Anderungsbereich  
der textlichen  
Festsetzung

M. 1/1000



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. 4 Satz 2 und 3 BayBO.

Der maßgebliche Höhenbezugspunkt für First- und Wandhöhe ergibt sich wie folgt:

2.4.1 Haupt- und Wohngebäude

Maßgeblich ist die Höhenkote auf dem durch die Gemeinde hergestellten Gelände im Kreuzungspunkt der Diagonalen des Baufeldes (nur Haupt- bzw. Wohngebäude) auf der jeweiligen Parzelle.

2.4.2 Garagen

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 folgender Nummern: 52 mit 58. Siehe auch Festsetzung unter Punkt 9.



1.1.3 WD Dachform: Walmdach

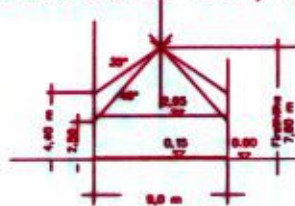
5.2 Dachneigung:  $10^\circ - 22^\circ$  für Sattel- und Pultdächer  
 $35^\circ - 48^\circ$  für Satteldächer  
 $20^\circ - 48^\circ$  für Walmdächer

Schemaschnitte als Hinweis – M. 1 : 500

Pultdach  $10^\circ/22^\circ$



Satteldach  $35^\circ/48^\circ$



Satteldach  $10^\circ/22^\circ$



5.3 Dachdeckung: Naturrote Ziegel, zinkfarbenes Blechdach, Gründächer.  
Für Satteldächer mit einer Neigung größer als  $20^\circ$  sind Blechdächer unzulässig.

5.4  $\longleftrightarrow$  Firstrichtung zwingend. Bei Einzelgaragen ist eine Drehung der Firstrichtung um  $90^\circ$  zulässig.

5.5 Dachaufbauten (z. B. Gauben, Zwerggiebel) sind zulässig unter folgenden Maßgaben:

- ab Dachneigungen größer  $35^\circ$
- maximal 1,5 m breit
- max. 2 Stück je Dachfläche
- Zwerggiebelbreite: 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. 3,50 m und einer Dachneigung gemäß Punkt 5.2 auszuführen.

GEMEINDE BUCH AM ERLBACH LKR. LANDSHUT

BEBAUUNGSPLAN "METZGERFELD" - GDE. BUCH AM ERLBACH  
DECKBLATT NR. 3

BEGRÜNDUNG GEMÄß § 9 Abs. 8 BauGB

Verfahren gem. § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren)

08. Dez. 2009  
(geänderter Entwurf)



## 1 ÄNDERUNGSINHALTE DECKBLATT NR. 3

Die Änderungen des vorliegenden Deckblattes betreffen folgende Punkte:

- a.) Geänderter Höhenbezugspunkt für die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen (Festsetzung Nr. 2.4)
- b.) Änderung der zulässigen maximalen Wandhöhe für Garagen- und Abstellräume (Festsetzung Nr. 6.1.1)

## 2 ANLASS UND BEGRÜNDUNG

Anlass und Grund für die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes Metzgerfeld mit Deckblatt Nr. 3 ist der Wunsch der Gemeinde Buch am Erbach nach Gleichbehandlung der vom Bebauungsplan betroffenen Bürger sowie der Klarheit und Eindeutigkeit der gemeindlichen Rechtsnorm. Die bisherige Regelung unter Punkt 2.4 (Höhenbezugspunkt = Fahrbahnrand der Straße) hätte zu Gebäuden mit bis zu 3 Vollgeschossen im talseitigen Bereich der Sticherschließungsstraßen im Hangbereich des Bebauungsplanes führen können, während bergseitig lediglich maximal 2 Vollgeschosse möglich gewesen wären. Eine Höhenentwicklung von bis zu 3 Vollgeschossen war und ist in diesem Bereich des Bebauungsplanes nicht der gemeindliche Planungswille. Darüber hinaus hat die bisherige Orientierung des Höhenbezugspunktes auf den Bereich der Garagenzufahrtsachse insbesondere bei den Parzellen an den Einmündungen zur Sammelstraße zu Problemen und Ungleichbehandlungen bei der Ausnutzung der zulässigen Wandhöhen geführt, da dort die bestehende bzw. vorgegebene Gelände- bzw. Straßenhöhe aufgrund der stärker abfallenden Neigung (Einmündungsbereich zur Sammelstraße) in Bezug auf die restliche Gebäudefront wesentlich tiefer liegt. Die Beziehung des maßgeblichen Höhenpunktes für Wand- und Firsthöhe auf die Mitte (Kreuzungspunkt der Diagonalen) des Baufeldes für Haupt- und Wohngebäude (Festsetzung Punkt 2.4.1) mildert diese Unausgewogenheit erheblich. Für Garagen wurde der bisherige Höhenbezugspunkt beibehalten und ist nun gesondert aufgeführt (Festsetzung Punkt 2.4.2). Die bisherige Wandhöhenbegrenzung für Garagen und Abstellräume auf max. 2,80 m im Mittel (Festsetzung Punkt 6.1.1) hätte selbst bei gering geneigtem Gelände zu nicht ausreichenden Raum- bzw. Sturzhöhen speziell im Zufahrtsbereich zu den Garagen geführt. Diese Problematik wurde durch eine Erhöhung der zulässigen mittleren Wandhöhe auf max. 3,5 m entschärft und beseitigt.

## 3 BESTANDTEILE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

- a) Ausschnitt aus textl. Festsetzungen (Änderung rot umrandet).
- b) Verfahrensdeckblatt und Begründung

Buch a. E., den 08. 12. 2009

Architekturbüro BOB - Dipl. Ing., Reg. Bmstr. Bert Obermayer  
Kirchgasse 10

84172 Buch am Erlbach

Tel. 08709 – 2408; Fax 08709 – 3688; mail: bob@landshut.org