

Gemeinde Buch am Erlbach Lkr. Landshut

BEBAUUNGSPLAN "NÖRDLICH DER HAUNWANGER STR."

Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates Buch am Erlbach vom 05.08.2008

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB vom 07.5.09 bis 08.6.09 im Rathaus der Gemeinde Buch am Erlbach öffentlich ausgelegt und eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt.

Buch am Erlbach, 22.10.09 2. Bürgermeister 

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB vom 21.7.09 bis 21.8.09 im Rathaus der Gemeinde Buch am Erlbach öffentlich ausgelegt.

Buch am Erlbach, 22.10.09 2. Bürgermeister 

Die Gemeinde Buch am Erlbach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 20.10.09 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Buch am Erlbach, 22.10.09 2. Bürgermeister 

Der Bebauungsplan "Nördlich der Haunwanger Str." wurde am 22.10.2009 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, 22.10.2009 2. Bürgermeister 



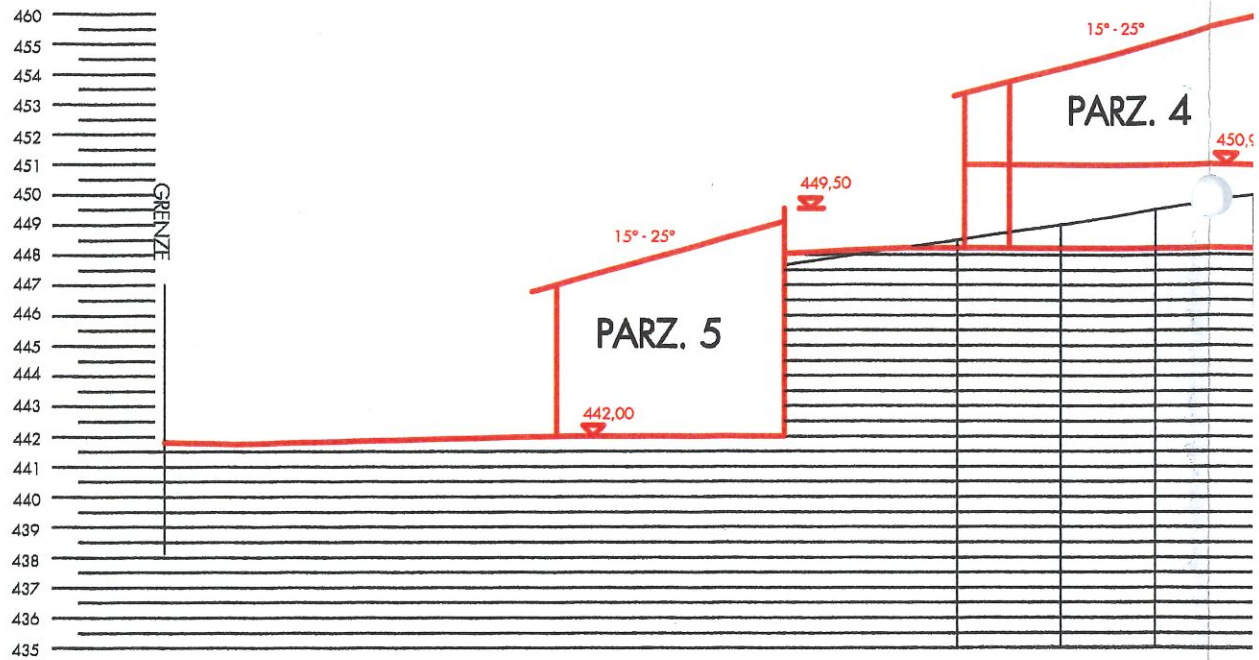
BOB BÜRO FÜR ORTS - UND BAUPLANUNG
BERT OBERMAYER REGIERUNGSBAUMSTR.
DIPLOMINGENIEUR ARCH. UND BAUINGENIEURWESEN
KIRCHGASSE 10 84172 BUCH AM ERLBACH
TEL. 08709/2408 FAX. 08709/3688 mail bob@landshut.org

Vorentwurf 05.02.09/19.02.09
Entwurf 03.03.09/10.03.09/07.04.09/15.04.09
07.07.09
Schlußfassung

M. 1/500

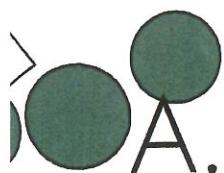
0 5 m

SCHNITT 1 - 1 M. 1 : (ALS HINWEIS)



Präambel:

Die Gemeinde Buch am Erlbach erläßt aufgrund § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 BauGB i. d. F. v. 23. 09. 2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21. 12. 2006 (BGBl. I. S. 3316) und Art. 81 BayBO sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern sowie Art. 3 Abs. 2 BayNatSchG diesen Bebauungsplan als Satzung.



A. FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1

MI

Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO mit folgenden Nutzungsregelungen:

1.1.1

Ausgeschlossene Nutzungen:

Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind Nutzungen

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 || Maximal 2 Vollgeschosse

(E+U) Erdgeschoß und Untergeschoß

2.2 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

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

Parz. NR.	max. GRZ
1 mit 4	0,6
5	0,8

2.3 Max. Gebäudehöhen

2.3.1 Auf den Parzellen 1 mit 4 sind folgende maximale Gebäudehöhen zulässig:
Firsthöhe 7,6 m
Wandhöhe 6,0 m

2.3.2 Auf Parzelle 5 sind folgende maximale
Gebäudehöhen zulässig:

Firsthöhe 8,0 m
Wandhöhe straßenseitig 6,0 m

2.4 Die Wandhöhe wird bestimmt gemäß Art. 6
Abs. 4 Satz 2 BayBO.

Es gilt die geplante Geländeoberfläche als Höhenbezug.

3. Bauweise, Baugrenzen, Baulinien

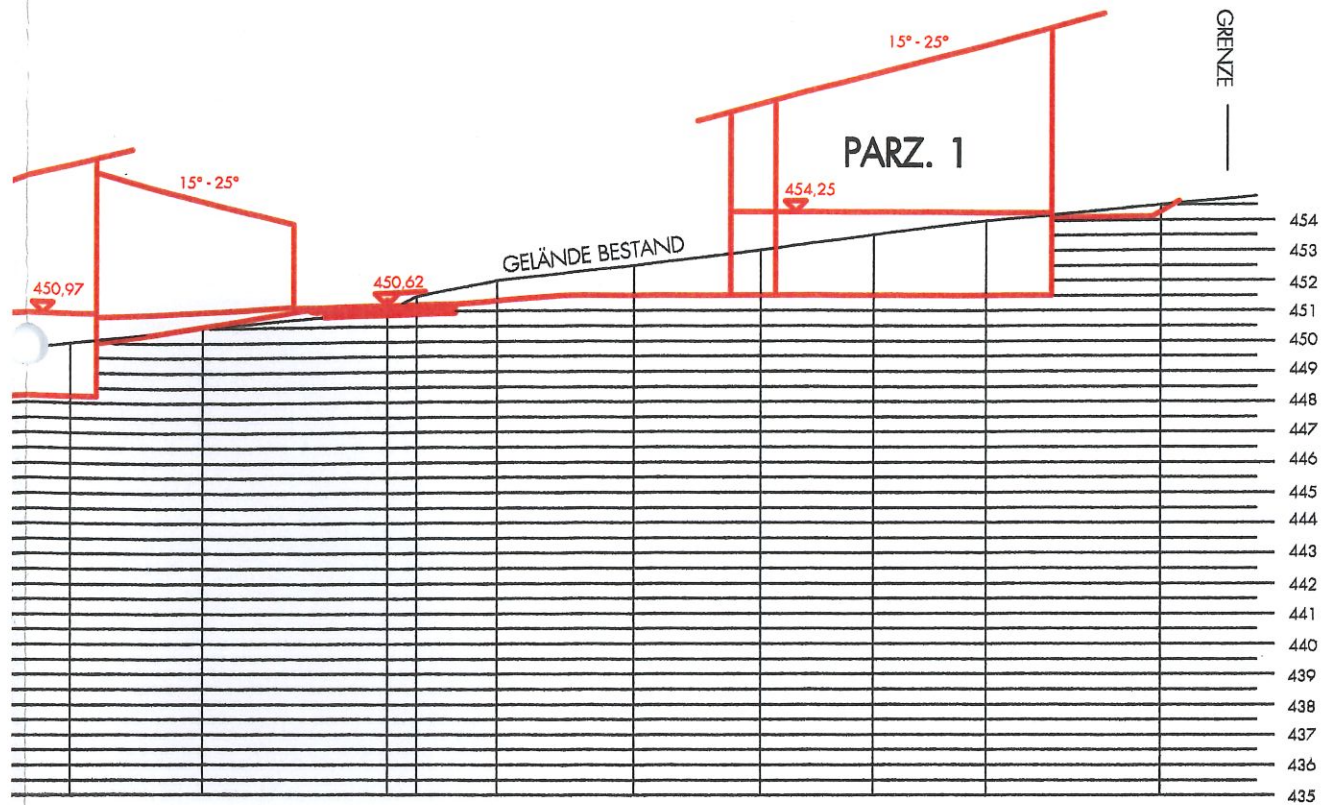
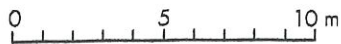
3.1 Abweichende Bauweise gemäß
§ 22 Abs. 4 BauNVO mit folgender Maßgabe:

Abweichende Bauweise innerhalb der überbaubaren
Grundstücksflächen wie folgt:

Parzellen 2 mit 3:

Es darf an die nördliche Grundstücksgrenze herangebaut werden.

250



Parzelle 5:


Es darf an die nordöstliche und nordwestliche Grundstücksgrenze herangebaut werden.

Hinweis:

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

3.2  Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

3.3  Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

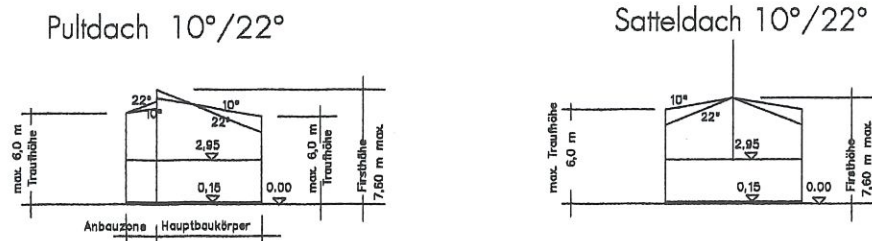
3.4  Baugrenze §23 (3) BauNVO
Für Dachvorsprünge, Wintergärten, Zwerggiebel, Balkone, Erker, Treppenhäuser, Freitreppen, Vordächer kann die Baugrenze um max. 1,50 m überschritten werden.


4. Zahl der Wohneinheiten

- 4.1 Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten erlaubt.
Je Doppelhaushälfte ist 1 Wohneinheit erlaubt.


5. Baugestaltung

- 5.1 Dachformen:
- 5.1.1 SD Dachform: Satteldach symmetrisch
- 5.1.2 PD Dachform: Pulldach
Lage First Hauptbaukörper: bergseitig
- 5.2 Dachneigung: $10^\circ - 22^\circ$ für Sattel- und Pulldächer
- Schemaschnitte als Hinweis - M. 1 : 500



- 5.3 Dachdeckung: Naturrote Ziegel, zinkfarbenes Blechdach, Gründächer.
- 5.4 \longleftrightarrow Firstrichtung zwingend
- 5.5 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.
- 5.6  Außer natürlichen Böschungen sind im gekennzeichneten Bereich nur Gabionen mit einer max. Stützhöhe von 1,5 m zulässig.

6. Garagen, Nebengebäude, Stellflächen

- 6.1  Umgrenzung von Flächen mit nachfolgender Nutzung:
- 6.1.1 Ga Stellflächen, Garagen-, und Abstellräume:
Sie sind mit einer Wandhöhe im Mittel von max. 3,50 m und einer Dachneigung gemäß Punkt 5.2 auszuführen.
- 6.1.2 ST Stellflächen, nicht überdacht.

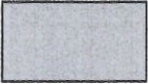



- 6.1.3 N Nebengebäude:
 Bauliche Ausbildung wie Punkt 6.1.1
 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Die Wandhöhe darf im Mittel max. 3,50 m betragen. Die Gebäudelänge darf max. 9,0 m betragen.
 Ausgenommen von der Regelung sind Gabionen und Einfriedungen.

6.2 Richtzahlen für den Stellplatzbedarf:





6.2.1 Parzellen 1 mit 4: 2 Stellplätze je Wohnung.

6.2.2 Im übrigen gelten die Richtzahlen im Anhang der GaStellVO - Bayern (§ 20)

7. Verkehrsflächen

- 7.1  Verkehrsfläche (Eigentümerstraße versiegelt)
- 7.2  Verkehrsfläche (Eigentümerstraße mit naturnaher Oberfläche) (mit Ausnahme der Zufahrten u. Zugänge: hier Rasenpflaster)
- 7.3  Flächen für Geh- und Fahrrecht sowie Leitungsrecht für öffentliche Erschließungsmaßnahmen (Wasserversorgung, Kanalisation, Energieversorgung) zugunsten der Allgemeinheit bzw. der Gemeinde (dingliche Sicherung erforderlich).
- 7.4  Eigentümerparkflächen mit naturnaher Oberfläche
- n. Nicht einzäunbare Fläche (B = 3 m) mit öffentlichem Geh-Fahr- und Leitungsrecht auf die gesamte Wegbreite.

8. Grünordnung

- 8.1  Privater örtlicher Grünzug (Bestand) zu erhalten und zu pflegen
- 8.2  Privater örtlicher Grünzug (geplant) zu bepflanzen mit Gehölzarten des Bestandes (Pkt. 8.1) und Bäumen gemäß Punkt 8.5
- 8.3  Nicht einzäunbare private Grünflächen der Eigentümergemeinschaft (Straßenrandbegrünung): Rasen- und Schotterrasenflächen zu bepflanzen mit Bäumen gemäß Punkt 8.5 und 8.6
- 8.4  Laubbäume Bestand

8.5



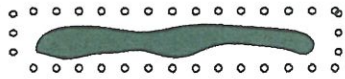
Bäume gemäß nachfolgender Liste zu pflanzen:

1. Wuchsordnung
(alle H mB StU 16/18)Acer platanoides, Spitzahorn
Fraxinus excelsior, Esche
Prunus avium, Vogelkirsche
Tilia cordata, Winterlinde

8.6

Obstbäume zu pflanzen (regionaltypische Sorten))
(mind. StU 12/14, HmB)

8.7

Gehölze, Hecke zu pflanzen aus nachfolgender Liste
(Sträucher autochtones Material, mind. 2xv., mind. 5 Tr., (60 - 100))Cornus sanguinea, Hartriegel
Corylus avellana, Hasel
Crataegus monogyna, Weißdorn
Euonymus europaea, Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare, LigusterPrunus spinosa, Schlehe
Rosa canina, Hundsrose
Sambucus nigra, Schwarzer Holunder
Viburnum lantana, Wolliger - Schneeball

9. Sonstige Planzeichen

9.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

B. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1.



Bestehende Grundstücksgrenzen

2.



Geplante Grundstücksgrenzen

3.



Parzellennummer

4.

658 qm

Parzellengröße in m²

5.

Leitungsführungen (OBAG, Telekom) sind im Bereich
des Bebauungsplanes mit Schutzrohren zu versehen.

6.



Freizuhaltendes Haltesichtfeld.

7.



Höhenlinien Bestand; Höhen in m ü. NN.

8.



Böschung Bestand

9. — • — • Schnittführung

10. Hinweise zur Grünordnung:

10.1 Hinweis für Pflanzungen:

Die Merkblätter bzw. Vorgaben der jeweiligen Versorgungsträger bezüglich Sicherheitsabstände sowie Schutzstreifen von Pflanzungen zu Ver- bzw. Entsorgungsanlagen sind zu beachten.

11. Plangrundlage: (Stand Dez. 2008)
Tachymeteraufmaß mit eingearbeiteten amtl. Grenzpunkten.
Vermessung: Ing. Büro Udo Karp Dipl. Ing. (FH)
Thann, Aibacher Str. 7 - 84172 Buch a. E.
Tel. 0170 - 2348939

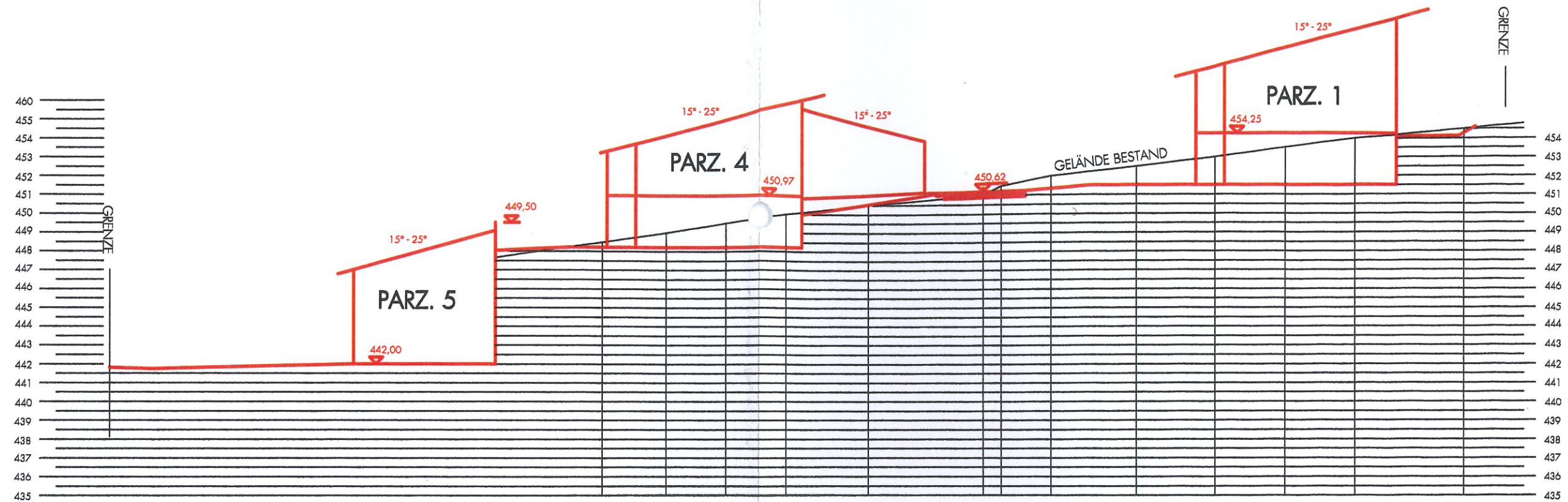
C. BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES

- Bebauungsplan mit Begründung
- Immissionsschutzgutachten (gesondert durch Fachplaner)

SCHNITT 1 - 1 (ALS HINWEIS)

M. 1 : 250

0 5 10 m



Präambel:

Die Gemeinde Buch am Erlbach erläßt aufgrund § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 BauGB i. d. F. v. 23. 09. 2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21. 12. 2006 (BGBl. I. S. 3316 und Art. 81 BayBO sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern sowie Art. 3 Abs. 2 BayNatSchG diesen Bebauungsplan als Satzung.

Parzelle 5:

Es darf an die nordöstliche und nordwestliche Grundstücksgrenze herangebaut werden.

Hinweis:

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



Es sind nur Einzelhäuser zulässig.



Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.



Baugrenze §23 (3) BauNVO

Für Dachvorsprünge, Wintergärten, Zwerchgiebel, Balkone, Erker, Treppenhäuser, Freitreppen, Vordächer kann die Baugrenze um max. 1,50 m überschritten werden.

A. FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 MI Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO mit folgenden Nutzungsregelungen:

1.1.1 Ausgeschlossene Nutzungen: