

# PRÄAMBEL:

Die Gemeinde Buch am Erlbach erläßt aufgrund § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 BauGB, Art. 91 BayBO und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern diesen Bebauungsplan als Satzung:

Der Bebauungsplan "Wochenendhaussiedlung Erlbachquelle" vom 15. 10. 1971 wird durch den vorliegenden Bebauungsplan "WA Erlbachquelle" ersetzt.

## A. FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung

1.1



Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.  
Ausgeschlossen sind die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO.

1.2



Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahren (privat).  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die Mindestbreite der straßenbegleitenden Zone beträgt für Stellplätze, Garagen und zugehörige Stauräume 6,0 m.

Sie darf nicht eingezäunt werden.

Der Stauraum vor Garagen muß mind. 5,0 m betragen.

In den übrigen Bereichen (auch bei Straßeneinmündungen) muß die Einfriedung mind. 2,0 m zurückgesetzt werden.

Es sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

1.2.1

Garagen, Carports, Stellflächen.

1.2.2




Stauräume, Zufahrten, Zugänge.

1.2.3


Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

Freiächengestaltung siehe Punkt 8 Grünordnung.

## 6. Verkehrsflächen

- 6.1  Erschließungsstraße öffentlich mit Straßenbegrenzungslinie.
- 6.2  Rad- und Fußweg, überörtlich.
- 6.3  Rad- und Fußweg, siedlungsbezogen.
- 6.4 Je Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze nachzuweisen.

## 7. Sonstige Festsetzungen

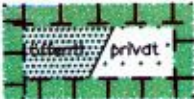
- 7.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches.
- 7.2 Mindestgröße des Baugrundstücks: 800 qm.
- 7.3 Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- 7.4 Festsetzung zum Schallschutz:

Die Vorgaben aus dem Schallschutzgutachten des Ingenieurbüros Hook & Farny vom 13. 09. 2000 werden wie folgt festgesetzt:

Auf den Grundstücken Nr. 896/29, 30, 31, 32, 42, 43, 44 und 45 sind bei einer Erweiterung bestehender Wohngebäude oder dem Neubau von Wohngebäuden sämtliche Räume, die nicht nur vorübergehendem Aufenthalt von Menschen dienen (z. B. Schlaf-, Wohn-, Kinder- und Arbeitszimmer), ausnahmslos so anzuordnen, daß deren Belüftung durch Fenster-, bzw. Türöffnungen in den von der Staatsstraße abgewandten Gebäudesüdostfassaden vorgenommen werden kann.


Ist dies grundrißtechnisch nicht möglich, so sind die betroffenen schutzbedürftigen Räume mit lärmgedämmten Belüftungsanlagen zu versehen, die in Kombination mit den verwendeten Raumumfassungsbau-teilen (z. B. Wände, Fenster) die Bestimmungen der 24. BImSchV (Verkehrswege – Schallschutzmaßnahmenverordnung) erfüllen.

## 8. Grünordnung

- 8.1  Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (öffentlich/privat) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25b BauGB.

- 8.1.1 Quellbereich und Feldgehölz um Erlbachquelle:  
Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung:

- 8.1.1.1 Beseitigung und Verzicht von Ausbaumaßnahmen am Fließgewässer.
- 8.1.1.2 Öffnen verrohrter Bachbereiche.
- 8.1.1.3 Sanierung des Quellgebietes, Beseitigung von Ablagerungen, Verbauungen und Quelfassungen.
- 8.1.1.4 Bei Bedarf ausholzen überalterter Hecken u. Bäume.

- 8.2  Straßenbegleitende Zone  
Oberflächengestaltung der nicht mit Gebäuden überbauten Bereiche:



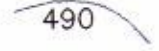

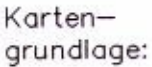


Zulässig sind nachfolgende, wasserdurchlässige Belagsformen:

- 8.2.1 Schotterrasen
- 8.2.2 Granitpflaster mit Grasfugen
- 8.2.3 Betonpflaster grau, mit Grasfugen

- 8.3 Auf der Fläche gemäß Punkt 8.2 ist je Grundstück straßenbegleitend ein Großbaum (Laubgehölz) zu pflanzen.



## B. HINWEISE UND NACHRICHTL. ÜBERNAHMEN

1.  Bestehende Gebäude
2.  Bestehende Grundstücksgrenze
3.  Höhenlinien Bestand
4.  Fließgewässer (Erlbach)
5.  Karten-  
grundlage: Amtl. Lageplan gescant. Zur genauen Maßentnahme nicht geeignet.
6.  Trafostation (OBAG)
7. Niederschlagswässer sind soweit wie möglich zu versickern bzw. dem Erlbach zuzuführen.
8.  Baumwurfzone (Umkreis von 30 m):  
Eine Wohnbebauung ist nur bei ausreichender konstruktiver und statischer Ausbildung der Dächer, Wände, Decken und sonst. tragender Elemente vertretbar.

## C. BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

Begründung