

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1. BEBAUUNG

0.1.1. BAUWEISE

0.1.1.1. offen nach § 22 Abs. 2 BauNVO

0.1.1.2. abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO für folgende Fälle:  
An die nordöstliche Baugrenze der Parzelle 59 sowie an die südwestliche Baugrenze der Parzelle 60 darf jeweils bis an die Baugrenze herangebaut werden. (Abstände im Plan vermaßt)

0.1.2. AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

0.1.2.1. Aufschüttungen und Abgrabungen werden auf max. 1,00 m ab vermessenem Bestandsgelände beschränkt. Notwendige Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,00 m ab vermessenem Bestandsgelände nicht überschreiten und sind nur bis zu einem Abstand von 1,00 m zur Grundstücksgrenze zulässig. Die Geländeneigung zu den angrenzenden Grundstücken darf den Verhältniswert 1 : 2 ( Höhe : Länge ) nicht unterschreiten. Geplante und bestehende Geländehöhen sind im Bauantrag zwingend darzustellen.

0.1.3. EINFRIEDUNGEN

0.1.3.1. Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig:  
- an den Straßenfronten in den Vorgarten- und Einfahrtsbereichen ausschließlich als Holzlattenzäune und Metallzäune  
- in den seitlichen und rückwärtigen Bereichen als Holzlattenzäune, Metallzäune und Maschendrahtzäune.

0.1.3.2. Hecken sind bis zu einer Höhe von 2 m zulässig.

0.1.3.3. Als unterer Bezugspunkt für Einfriedungen und Hecken gemäß 6.1 und 6.2 wird das natürliche oder durch die öffentliche Erschließung modellierte Gelände festgesetzt.

0.1.3.4. Sockel und blickdichte Zäune sind nicht zulässig.

0.1.4. GEBÄUDE

0.1.4.1. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.7.1.  
Als Höchstgrenze drei Vollgeschosse in der Form Erdschoß, Obergeschoß und als Vollgeschöß ausgebautes Dachgeschoß

Dachform:  
Dachneigung:

Satteldach  
nordöstliche Seite max. 30°  
südwestliche Seite max. 55°  
Dachziegel und Betondachsteine in rot - rotbraun - anthrazit - grau

Dachaufbauten:

zulässig ab Dachneigung ≥ 26° als Giebel- oder Schleppgauben sowie Zwerchgiebel  
Die Summe der Breite aller Dachaufbauten einer Dachseite darf 1/3 der jeweiligen Gebäudelänge nicht überschreiten.

Dachüberstände:

Traufe oder Ortgang: max. 1,00 m. bei überdeckten Terrassen oder Balkonen auf der Giebelseite max. 3,0m

Solaranlagen:

Gemeiße Dächer: Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen dürfen auch aufgeständert werden. Ihre maximale Neigung darf die für den je-weiligen Haustyp festgesetzte steilste Dachneigung nicht überschreiten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1.5. WAND- UND FIRSHÖHEN

0.1.5.1. Die oberen Bezugspunkte der Wand- und Firsthöhen werden wie folgt definiert:  
Als oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe gilt der traufseitige Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Als Firsthöhe gilt der höchste Punkt der Dachaußenhaut.

0.1.5.2. Die im Plan eingetragenen maximalen Wand- und Firsthöhen, bezogen auf NHN, dürfen nicht überschritten werden.

0.1.6. STELLPLÄTZE

0.1.6.1. Die Ausbildung und Anzahl der notwendigen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Buch am Erlbach.

0.1.6.2. Auf den Baugrundstücken sind Stellplätze, Platz- und Wegeflächen sowie Zufahrten in wasserundurchlässigen Materialien für Oberfläche (z. B. Rasenpflaster) und Unterbau auszubilden.

0.1.7. ABSTANDSFLÄCHEN

0.1.7.1. Die Abstandsregelungen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO finden Anwendung. Dies gilt nicht für die Fälle der abweichenden Bauweise nach Festsetzung 0.1.1.2.

0.2. Grünordnung

0.2.1. Auf den ausgewiesenen Baugrundstücken ist pro angefangene 300 m² nicht bebauter Grundstücksfläche, mindestens ein mittelgroßer Baum und mind. 5 Sträucher nach freier Standortwahl zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Auswahl ist auf die Verwendung von heimischen Bäumen und Sträuchern zu achten. Es dürfen nur standortsgerechte Gehölze gebietseigener Herkunft (Vorkommensgebiet 6. 1 Alpenvorland) verwendet werden bzw. bei den dem Forstverkehrsgesetz unterliegenden Baumarten dürfen nur die in der Herkunftsgebietsverordnung genannten Herkunft (autochthone Gehölze) verwendet werden, sh. nachfolgende Artenliste. Bei Ausfall von Pflanzungen ist entsprechender Ersatz zu leisten.

Artenliste für Gehölzpflanzungen:

Wuchsklasse I		Wuchsklasse II	
Esche	Fraxinus excelsior	Echte Eberesche	Sorbus aucuparia
Robuche	Fagus sylvatica	Hainbuche	Carpinus betulus
Sommerlinde	Tilia platophyllis	Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides	Salweide	Salix caprea
Stieleiche	Quercus robur	Vogelkirsche	Prunus avium
Winterlinde	Tilia cordata		
Alle Obst- und Nußbäume			

Mindestpflanzgröße Solitärabäume: H 3xv mDb 12-14 (Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Drahtballierung, 12 bis 14 cm Stammumfang)

0.2.2. Bei lebenden Einfriedungen soll der Anteil heimischer Gehölze mindestens 50% betragen, im Übergang zur freien Landschaft 100%.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§1 bis 11 der BauNVO)

1.1. WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1. Grundflächenzahl GRZ = 0,40

2.2. WH 466,15 max. Wandhöhe in m. ü. NHN, (Höhe über Normalhöhen-Null)

2.3. FH 469,90 max. Firsthöhe in m. ü. NHN (Höhe über Normalhöhen-Null)

2.4. WHNG 462,70 max. Wandhöhe Nebengebäude in m. ü. NHN, (Höhe über Normalhöhen-Null)

2.5. SWE maximale Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.1. nur Einzelhäuser zulässig

3.2. Baugrenze

3.3. Baugrenze für Nebengebäude Müll/Fahrräder

3.4. Baugrenze für Stellplätze/Zufahrtsflächen

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

4. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4.1. Straßenbegrenzungslinie

4.2. Zufahrtsfläche privat

5. SONSTIGE PLANZEICHEN

5.1. St Stellplätze

5.2. M Müll

5.3. R Fahrräder

5.4. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplandeckblatts Nr. 2 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

5.5. Hauptfirstrichtung, zwingend einzuhalten

VERFAHRENSVERMERKE

1. ÄNDERUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat Buch am Erlbach hat in der Sitzung vom 16.09.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Fortführung der Änderung des Bebauungs-plans „Gastorfer Straße“ durch Deckblatt 2 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 25.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

2. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Zu dem Entwurf des Bebauungsplandeckblatts in der Fassung vom 16.09.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.10.2019 bis 22.11.2019 beteiligt.

3. AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplandeckblatts in der Fassung vom 16.09.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.10.2019 bis 22.11.2019 öffentlich ausgelegt.

4. SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde Buch am Erlbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 16.12.2019 die Änderung des Bebauungsplans „Gastorfer Straße“ durch Deckblatt 2 gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.12.2019 als Satzung beschlossen.

5. AUSFERTIGUNG

Nach Abschluss des ursprünglichen Änderungsverfahrens ausfertigt am 20.01.2020.

6. BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplandeckblatt wurde am 20.01.2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt ge-macht.

7. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Zu dem Entwurf des Bebauungsplandeckblatts in der Fassung vom 05.07.2021 wurden im Rahmen eines ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.07.2021 bis 27.08.2021 beteiligt.

8. AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplandeckblatts in der Fassung vom 05.07.2021 mit der Begründung wurde im Rahmen eines ergänzenden Verfah-rens nach § 214 Abs. 4 BauGB gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.07.2021 bis 27.08.2021 öffentlich ausgelegt.

9. ERNEUTE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplandeckblatts in der Fassung vom 25.10.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentli-cher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 03.11.2021 bis 16.11.2021 beteiligt.

10. ERNEUTE AUSLEGUNG

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplandeckblatts in der Fassung vom 25.10.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.11.2021 bis 16.11.2021 erneut öffentlich ausgelegt.

11. ERNEUTER SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde Buch am Erlbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 20.12.2021 die Änderung des Bebauungsplans „Gastorfer Straße“ durch Deckblatt 2 gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.12.2021 als Satzung beschlossen.

Buch am Erlbach, den .....

Zweite Bürgermeisterin Sabine Gröger

12. AUSFERTIGUNG

Buch am Erlbach, den .....

Zweite Bürgermeisterin Sabine Gröger

13. INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplandeckblatt wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan rückwirkend zum 20.01.2020 gem. § 214 Abs. 4 BauGB in Kraft. Das Bebauungsplandeckblatt mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Das Bebauungsplandeckblatt ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechts-folgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Buch am Erlbach, den .....

Zweite Bürgermeisterin Sabine Gröger

TEXTLICHE HINWEISE

A. WASSERWIRTSCHAFT

Zur Zurückhaltung des auf den privaten Grundstücksflächen anfallenden Niederschlagswassers sind geeignete Rückhalteeinrichtungen (Regenwasserpufferanlagen) mit einer Kapazität von mindestens 8 l/m² Grundstücksfläche auf den Grundstücken vorzusehen. Der Drosselablauf aus den Pufferanlagen wird auf max. 0,5 l/s beschränkt.

B. DENKMALSCHUTZ

Im Geltungsbereich ist kein Bodendenkmal bekannt. Dennoch ist nicht auszuschließen, daß sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu Tage treten, sind gemäß Art. 8 DSchG unverzüglich der Unteren Denk-malschutzbehörde beim Landratsamt Landshut bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

C. GRÜNORDNERISCHE EMPFEHLUNGEN

Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, in einem nutzbaren Zustand zu halten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Beim Einsatz der Baufahrzeuge und -maschinen sowie bei der Maschinen- und Baustofflagerung sind entsprechend vorbeugende Maßnahmen und Sicherheitsvorkehrungen zu treffen, um die Gefährdung von Boden und Grundwasser so gering wie möglich zu halten. Der Um-gang mit boden- und Grundwasser gefährdenden Stoffen und Materialien (z. B. Öle, Benzin) muss stets sorgfältig erfolgen. Die Verwendung von mineralischen Düngemitteln und Pestiziden ist in den geplanten Pflanzflächen unerwünscht, da sie Grundwasser und Boden belasten. Es wird empfohlen ausschließlich auf organische Düngemittel und -methoden (z.B. Zufuhr von Nährstoffen über die Kompostverwendung) zurückzugreifen und Schädlingen mit natürlichen Mitteln zu begegnen. An geeigneten Gebäudefassaden wird eine Fassadenbegrünung empfohlen. Fassadenbegrünungen an fensterlosen Gebäudefronten vermindern das Aufheizen der Wandflächen, bewirken durch eine Wasserverdunstung eine Abkühlung der Luft und eine Anreicherung der Luftfeuchtigkeit. Außerdem binden die Blattoberflächen Staub. Diese positiven Wirkungen sind in der dörflichen Umgebung und bei dem geplanten Maß der Bebauung von untergeordneter Bedeutung, sollten jedoch nicht vernachlässigt werden. Im Baugebiet wird die dauerhafte, exten-sive Begrünung der fachgeneigten Dachflächen empfohlen. Die Dicke der Substratschicht sollte mindestens 8 cm betragen. Bei Arbeiten im Kronenbereich von Bäumen ist die DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Gehölzen und sonstiger Vegetation zu beachten. Die Verwendung natriumbedampfter Leuchtmittel v.a. im Übergang zur freien Landschaft zum Schutz der Insekten wird angeraten. Bei allen Pflanzungen von Bäumen oder Sträuchern sind die geltenden Regelungen der Art. 47 bis 50 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) zu beachten.

D. LANDWIRTSCHAFT

Die ortsübliche Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist - sofern sie nach guter fachlicher Praxis erfolgt - ohne Einschränkung zu dulden.

E. TELEKOMMUNIKATIONSLEITUNGEN

Vorhandene Telekommunikationslinien dürfen bei Planung und Ausführung nicht verändert oder beschädigt werden.

PLANLICHE HINWEISE

6. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN, GRENZPUNKTE UND GRENZEN

6.1. 1020/72 Flurstücksnummer

6.2. Grenzstein

6.3. Flurstücksgrenze

6.4. Gebäude, Nebengebäude Bestand (mit Eintragung Hausnummer)

7. VERSCHIEDENES

7.1. Grundstücksnummerierung

7.2. Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

7.3. Höhenschichtlinien (0,50m Abstand)

7.4. Referenzhöhe für NHN-Höhen (OK Kanaldeckel)

7.5. Bemassung Baufenster

BEBAUUNGS - UND GRÜNORDNUNGSPLAN

MIT GELTUNGSBEREICH DECKBLATT 2

ÄNDERUNG DURCH DECKBLATT 2 M 1:500

Bebauungs- und Grünordnungsplandeckblatt Nr. 2

Gastorfer Straße

Gemeinde: Buch am Erlbach

Landkreis: Landshut

Reg.-Bezirk: Niederbayern

Norden

1:500

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Buch am Erlbach erlässt auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz v. 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939) m. W. v. 23.07.2021, sowie des Art. 61 der Bayerischen Verordnung (BayVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.06.2007 (GVBl. Nr. 18/2007, S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung v. 22.08.1998 (GVBl. S. 786, BayRS 2020-1-14), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) sowie der Baumtungsverordnung (BauMVO) v. 26.06.1992, neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Gesetz v. 14.06.2021 dieses Bebauungs- und Grünordnungsplandeckblatt als SATZUNG.

PLANTEAM

Ingenieurbüro Christian Loibl

STADT-ORTS-LANDSCHAFTSPLANUNG

OBJEKT-ERSCHLIESSUNGSPLANUNG

VERMESSUNG-GEONFORMATIONSSYSTEME

Landshut, den 20. Dezember 2021

Mühlenstrasse 6 - 84028 Landshut/Mühlensinsel

fon 0871/9756722 - fax 0871/9756723

mail@ib-plantteam.de - www.ib-plantteam.de

Dipl.-Ing. (FH) Christian Loibl

Als Planunterlagen wurden amtliche Flurkarten der Vermessungsämter verwendet. Für eingetragene bestehende Gebäude wird daher hinsichtlich deren Lage richtigkeit keine Gewähr übernommen. Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt! Eine Weiterverwendung - auch auszugsweise - ist nur mit Erlaubnis des Planfertiggestellten.

Entwurf: 05.07.2021

Änderung: 25.10.2021

Bearbeitung: Ascher

Zeichnungsnummer: BD 2021-3441/Satzung