

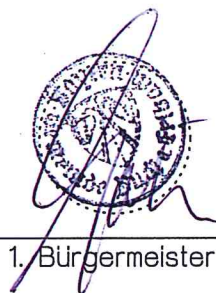
BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN AM PARADEIS

GEMEINDE
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

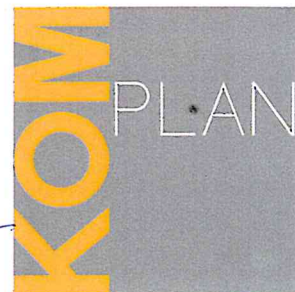
BUCH AM ERLBACH
LANDSHUT
NIEDERBAYERN

Präambel:

Die Gemeinde Buch a. Erlbach
erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches
(BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), Art. 81 der Bay-
erischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007, zuletzt geändert
durch Art. 78 Abs. 4 des Gesetzes vom 25.02.2010, der Bau-
nutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert
am 22.04.1993 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat
Bayern (GO) vom 22.08.1998, zuletzt geändert am 27.07.2009, diesen
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Am Paradeis" als Satzung.


1. Bürgermeister

Planung	KomPlan Ingenieurbüro für kommunale Planungen Am Alten Viehmarkt 5 84028 Landshut Fon 0871. 61091 Fax 0871. 61096 info @ KomPlan-landshut.de Dipl. Ing. (FH) D. Matoski F. Bader
Planungsträger	Gemeinde Buch am Erlbach Rathausplatz 1 84172 Buch am Erlbach
Maßstab	Lageplan M 1 : 1.000
Stand	29.04.2013



Bearbeitung	Okt. 2012	KL
Geändert Anlass:		
§3 Abs. 1 §4 Abs. 1	Feb. 2013	KL
§3 Abs. 2 §4 Abs. 2	29.04.2013	KL
Projekt Nr.		
12-0623_BBP		

VERFAHRENSHINWEISE

1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde hat in der Sitzung vom 31.07.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.08.2012 ortsüblich bekanntgemacht.


Buch a. Erlbach, den 2 0. SEP. 2013


1. Bürgermeister

2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 28.11.2012 bis 28.12.2012 durchgeführt.

Buch a. Erlbach, den 2 0. SEP. 2013


1. Bürgermeister

3 Beteiligung der Behörden

Die Unterrichtung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 28.11.2012 bis 28.12.2012 durchgeführt.

Buch a. Erlbach, den 2 0. SEP. 2013


1. Bürgermeister

4 Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan i.d.F. vom 19.02.2013 wurde gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.03.2013 bis 15.04.2013 öffentlich ausgelegt.
und vom 30.7.2013 bis 30.8.2013

Buch a. Erlbach, den 2 0. SEP. 2013



1. Bürgermeister

5 Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan i.d.F. vom 29.04.2013 wurde mit Beschluss vom 29.04.2013 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.

sowie Art. 3 Abs. 2 BayNatSchG

Buch a. Erlbach, den 2 0. SEP. 2013


1. Bürgermeister

6 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.


Buch a. Erlbach, den 2 0. SEP. 2013


1. Bürgermeister

7 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan wurde am 2 0. SEP. 2013 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3/4, 214 u. 215 BauGB wird hingewiesen.

Buch a. Erlbach, den 2 0. SEP. 2013


1. Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) BEBAUUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Nichtzulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende Nutzungen:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

2.1 Zulässige Grund-/Geschossfläche

Nutzung	Grundfläche § 17 i.V.m. § 19 BauNVO	Geschossfläche § 17 i.V.m. § 20 BauNVO
WA	GRZ: max. 0,35	GFZ: max. 0,5

2.2 Zahl der Vollgeschosse

2.2.1 Zubehöranlagen - Garagen/Carports/Nebengebäude

Die Anordnung der Garagen/Carports/Nebengebäude hat oberirdisch zu erfolgen.

Die Errichtung von Kellergaragen ist unzulässig.

2.2.2 Wohngebäude

max. 2 Vollgeschosse zulässig

Bauweise: Bautyp A - Erdgeschoss und Dachgeschoss - Parzellen 1-26

Das 2. Vollgeschoss ist im Dachgeschoss anzuordnen.

Bautyp B - Erdgeschoss und 1 Obergeschoss - Parzellen 1-26

Das 2. Vollgeschoss ist im Obergeschoss anzuordnen.

Bautyp C - Untergeschoss, Erdgeschoss und 1 Obergeschoss

(auch Split-Level-Bauweise zulässig) - Parzellen 16/24-26

Das 2. Vollgeschoss ist im Dachgeschoss anzuordnen.

Das Untergeschoss ist nicht als Vollgeschoss auszubilden.

Haustyp nach Geländeneigung

Hangbauweise mit Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss (U+D) ist bei einer Geländeneigung von mehr als 1,50 m ab natürlichem Gelände auf Haustiefe anzuwenden. Mit dem Bauantrag ist ein Höhennivellement vorzulegen, aus dem die erforderliche Bauweise zweifelsfrei hervorgeht.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

2.3.1 Wandhöhe

Zubehöranlagen - Garagen/Carports/Nebengebäude: max. 3,00 m

Wohngebäude: Bautyp A max. 5,00 m

Bautyp B max. 6,50 m

Bautyp C (Parzellen 16/24-26) max. 5,00m/7,50 m

Definition:

Die Wandhöhe der Gebäude und baulichen Anlagen auf den Parzellen 1 - 26 ist zu messen ab FOK-Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

2.3.2 Firsthöhe

Zubehöranlagen - Garagen/Carports/Nebengebäude: max. 6,00 m

Wohngebäude: max. 10,00 m

Definition:

Die Firsthöhe der Gebäude und baulichen Anlagen auf den Parzellen 1 - 26 ist zu messen ab FOK-Erdgeschoss bis zum Firstpunkt der Dachfläche an der Giebelseite.

2.4 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB):

Die FFOK-Erdgeschoss der baulichen Anlagen der Parzellen 1 - 26 ist auf das Niveau der jeweiligen Erschließungsstraße zu legen (Bezugspunkt = Zufahrtsbereich - siehe Sonstige Planzeichen "Bezugspunkt Höhenlage baulicher Anlagen").

Eine Höhendifferenz bis max. 0,50 m ist zulässig.

3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Hinsichtlich der Bauweise wird folgende differenzierte Regelung getroffen:

Zubehöranlagen - Garagen/Carports/Nebengebäude

Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO:

Für mögliche Grenzbebauungen wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Darin wird geregelt, dass entsprechend den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen), eine Bebauung bis an die Grundstücksgrenze bis zu einer Länge von 9,00m zugelassen wird.

Wohngebäude

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO:

Wohngebäude können nur in Verbindung mit seitlichen Grenzabständen zur Grundstücksgrenze entsprechend den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Auf den Parzellen 6-9/17-20 können die Wohngebäude bis zu einem Abstand von 2,0 m zur Erschließungsstraße errichtet werden.

4 FIRSTRICHT

Die festges
längeren Ge

5 MINDESTGF

Einz
Doppelt

6 ANZAHL DI

Einz
Doppelt

7 ORTLICHE

7.1 Gestaltung

7.1.1 Zubehöranl Dachform:

Dachneigun

Dachdeckur

Dachüberst

Dachaufbau

Grenzbebauung

An der Grun

in Dachform

Bei Grenzbe

7.1.2 Wohngebäu

Bautyp A

Dachform:

Dachneigun

Dachdeckur

Dachüberst

Dachgauper

Zwerch-/St

Bautyp B

Dachform:

Dachneigun

Dachdeckur

Dachüberst

Dachgauper

Zwerch-/St

Bautyp C (Pa

Dachform:

Dachneigun

Dachdeckur

Dachüberst

Dachgauper

äche
i BauNVO
0,5

zu erfolgen.

r 1-26
anzuordnen.
n 1-26
anzuordnen.
schoss
en 16/24-26
zuordnen.
auszubilden.

ist bei einer
austiefe an-
aus dem die

t
t
t
7,50 m
t zu messen
Dachhaut

max. 6,00 m
max. 10,00 m

t zu messen
iebelseite.

ist auf das
rtsbereich
nagen*).

troffen:

gemäß § 22
den ausge-
g bis an die
l.

zur Grund-
tückssflächen

m Abstand von

200
WÄHLBAR

4 FIRSTRICHTUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
Die festgesetzte Firstrichtung ist dem Planeintrag zu entnehmen und hat parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen.

5 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 ABS. 1 NR. 3 BAUGB)	
Bautyp	Größe in qm
Einzelhaus (Parzelle 01-24)	500
Doppelhaushälfte (Parzelle 25-26)	400

6 ANZAHL DER WOHN EINHEITEN (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)	
Bautyp	Wohneinheiten (WE)
Einzelhaus (Parzelle 01-24)	max. 2 WE je Wohngebäude
Doppelhaushälfte (Parzelle 25-26)	max. 1 WE je Wohngebäude

7 ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAYBO)

7.1 Gestaltung baulicher Anlagen

7.1.1 Zubehöranlagen - Garagen/Carports/Nebengebäude

Dachform: Satteldach(SD)/Pultdach(PD)/Flachdach(FD)/Walmdach (WD)/Zeltdach (ZD)

Dachneigung: zu Bautyp A/C: max. 45°
zu Bautyp B: max. 25° / bei PD max. 15°

Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine; rot-rotbraun-anthrazit-grau; bei PD/FD auch Blechdeckung in Kupfer/Titanzink/Edelstahl und Gründach zulässig; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig

Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m;
Dachaufbauten: unzulässig

Grenzbebauung
An der Grundstücksgrenze aneinandergebaute Garagen/Carports/Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung und Wandhöhe aufeinander abzustimmen.
Bei Grenzbebauung ist generell eine maximale Gebäudelänge bis 9,00m zulässig.

7.1.2 Wohngebäude

Bautyp A

Dachform: Satteldach(SD)/höhengestaffeltes Satteldach

Dachneigung: 35° - 45°

Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine; rot-rotbraun-anthrazit-grau; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig

Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m;
Bei überdachten Balkonen / Terrassen max. 3,00 m.

Dachgauben: zulässig als Giebel- oder Schleppgauben;
Aneinandergereihte Dachgauben, turmartige Dachaufbauten sowie Einschnitte in die Dachflächen sind unzulässig.

Zwerch-/Standgiebel: Breite: max. 1/3 der Gebäudelänge
Wandhöhe: max. 6,50 m

Bautyp B

Dachform: Satteldach(SD)/höhengestaffeltes Satteldach
Walmdach(WD)/Zeltdach(ZD)/Pultdach (PD)

Dachneigung: SD/WD/ZD: 15° - 25°;
PD: max. 15°

Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine; rot-rotbraun-anthrazit-grau; bei PD auch Blechdeckung in Kupfer/Titanzink/Edelstahl und Gründach zulässig; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig

Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m;
Bei überdachten Balkonen / Terrassen max. 3,00 m.

Dachgauben: unzulässig

Zwerch-/Standgiebel: unzulässig

Bautyp C (Parzellen 16/24-26):

Dachform: Satteldach (SD)/höhengestaffeltes Satteldach

Dachneigung: 35° - 45°

Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun-anthrazit-grau; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut

Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m;
bei überdachten Balkonen/Terrassen max. 3,00 m

Dachgauben: Zulässig als Giebel- oder Schleppgauben; aneinander-gereihte Dachgauben, turmartige Dachaufbauten sowie Einschnitte in die Dachflächen sind unzulässig.

Zwerch-/Standgiebel: Breite: max. 1/3 der Gebäudelänge
Wandhöhe: max. 6,50 m

7.2 Private Ver
7.2.1 Stellplätze
Stellplätze fü
baren Grund:
Stellplätze au
einzuholen.

7.3 Anzahl der
Pro Wohneir

7.4 Abstandsfläc
Hinsichtlich d
BayBO. Geb
wiesenen übe

7.5 Einfriedunge
Art und Aus

Zaunhöhe:

Sockel:

7.6 Gestaltung c
Im gesamten
Abgrabungen
Diese Maßnah
Auf die in de
Abgrabunge
Erschließung
Stützmauern
Geländeunte
Stützmauern

Hinweis:
Die Geländel
Im Bauantrag
darzustellen.

B) GRÜNORF
Festsetzung

8 NICHTÜBERE
Die nichtübe
bereiches s
festigung inn
enthaltsbere
Die nichtübe
tungsberaic
gerecht zu f
zulässig.

9 STELLPLATZ
Die KFZ-Stell
fähig zu ge
steine, Fahr:

10 PFLANZMAS
Anpflanzung

10.1 Wegebeglei
Zur Begrüni
1. Ordnung g
festgesetzter

- parallel zur
- 7.2 Private Verkehrsflächen
- 7.2.1 Stellplätze
- Stellplätze für Kraftfahrzeuge können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden. Hierzu ist eine isolierte Befreiung für Stellplätze auf nichtüberbaubaren Grundstücken gemäß §23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO einzuholen.
- 7.3 Anzahl der Stellplätze
- Pro Wohneinheit (WE) sind mind. 2 Stellplätze zu errichten.
- 7.4 Abstandsflächen
- Hinsichtlich der Abstandsflächen gelten die Bestimmungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO. Gebäude und bauliche Anlagen können somit entsprechend den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) errichtet werden.
- 7.5 Einfriedungen
- Art und Ausführung:
- straßenseitige Begrenzung
Holzlattenzaun, Metallzaun
 - seitliche und rückwärtige Begrenzung
Holzlattenzaun, Metallzaun, Maschendrahtzaun, sowie lebende Zäune
- Zaunhöhe:
- straßenseitig max. 1,20 m ab fertigem Gelände
 - seitlich und rückwärtig max. 2,00 m ab fertigem Gelände
- Sockel: unzulässig
- 7.6 Gestaltung des Geländes
- Im gesamten Baugebiet werden aufgrund der geplanten Terrassierung des Geländes Abgrabungen bis max. 2,50 m und Aufschüttungen bis max. 1,50 m zugelassen. Diese Maßnahme ist bereits im Zuge der Baugebieterschließung umzusetzen. Auf die in der Planung dargestellten Böschungen wird Bezug genommen. Abgrabungen und Aufschüttungen nach Terrassierung des Geländes im Zuge der Erschließungsmaßnahmen sind bis zu einer Höhe von max. 0,5 m zulässig. Stützmauern sind, ab fertigem Gelände, bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden. Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen, auch am Ortsrand sind unzulässig.
- Hinweis:
- Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen. Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen. Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist die FOK-Erdgeschoss.
- B) GRUNDORDNUNGSPLAN**
- Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
- 8 NICHTÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
- Die nichtüberbaubaren privaten Grundstücksflächen innerhalb des Siedlungsbereiches sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig. Die nichtüberbaubaren öffentlichen Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind als extensive Wiesenflächen auszubilden und standortgerecht zu pflegen. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Fußwege zulässig.
- 9 STELLPLÄTZE UND ZUFAHRTEN
- Die KFZ-Stellplätze, KFZ-Stauräume und Grundstückszufahrten sind versickerungsfähig zu gestalten (rasenverfugtes Pflaster, Schotterrassen, Rasengittersteine, Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen, Porenpflaster u.ä.).
- 10 PFLANZMASSNAHMEN
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den öffentlichen Grundstücken
- 10.1 Wegebegleitende Baumreihe
- Zur Begrünung entlang des westlichen Wirtschaftsweges sind Bäume 1. Ordnung gemäß Artenliste 12.1 in den entsprechenden Mindestqualitäten an den festgesetzten Standorten zu pflanzen, auf das Straßenraumprofil ist zu achten.

- 10.2 Anpflanzung v
- Zur Begrünung spielplatzes sind festgesetzten h variabel. Auf d
- Anpflanzung v
- 10.3 Straßenraum
- Zur Begrünung liste 12.2 in der zu pflanzen, a
- 10.4 Nichtüberbaub
- Zur Begrünung gemäß den Art täten zu pflanzen mit Ziersträuch Bei Strauch- o grundstücken : Übergangsbere Je angefangene deckt werden, ein heimischer ein Obstbaum ir
- 11 PFLEGE DER G
- Die zu pflanzen und Sträucher festgesetzten G Pflanzperiode :
- 12 ARTENLISTEN
- Es ist auf die v
- 12.1 Gehölze 1. Ord
- Qualität: H, 3 > Qualität: vHei, :
- Acer platanoides
Alnus glutinosa
Betula pendula
Fraxinus excelsior
Quercus robur
Tilia cordata
und vergleichende
- 12.2 Gehölze 2. Ord
- Qualität: H, 3 > Qualität: vHei, :
- Acer campestre
Carpinus betulus
Malus sylvestris
Prunus avium
Pyrus communis
Sorbus aucuparia
Sorbus aria
und vergleichende .
- 12.3 Sträucher
- Qualität: vStr, i
- Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare*
Lonicera xylosteum*
Rosa canina
Rosa pimpinellifolia
Rosa rubiginosa
Salix caprea
Salix purpurea
Salix viminalis
Sambucus nigra
Syringa vulgaris*
Viburnum lantana*
Viburnum opulus*
und vergleichende ,

t-grau;
elstahl

0 m
ander-

ler überbau-
Befreiung für
z 2 BauNVO

ss. 5 Satz 3
den ausge-
n.

un,

le
gem Gelände

les Geländes
en.
n.

im Zuge der
ssig.
ässig. Weitere

d unzulässig.

abzustimmen.
eländehöhen
Erdgeschoss.

Siedlungs-
n. Eine Be-
plätze, Auf-

des Gel-
standort-
ür Fußwege

sickerungs-
sengitter-
er u.ä.).

stücken

äume
an den
u achten.

10.2 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf dem Kinderspielplatz

Zur Begrünung der öffentlichen Grundstücksflächen im Bereich des Kinderspielplatzes sind Gehölzgruppen entsprechend den Artenlisten 12.1 und 12.3 in den festgesetzten Mindestqualitäten zu verwenden, die Lage der Pflanzungen ist variabel. Auf die Verwendung ungiftiger Pflanzenarten ist zu achten.

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Privatgrundstücken

10.3 Straßenraum

Zur Begrünung des Straßenraumes sind Bäume 2. Ordnung gemäß Artenliste 12.2 in den entsprechenden Mindestqualitäten an den festgesetzten Standorten zu pflanzen, auf das Straßenraumprofil ist zu achten.

10.4 Nichtüberbaubare Grundstücksflächen

Zur Begrünung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Bäume und Sträucher gemäß den Artenlisten 12.2 und 12.3 und den darin festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen, wobei vorwiegend standortgerechte Laubgehölze in Kombination mit Ziersträuchern zu verwenden sind.

Bei Strauch- oder Baum-/Strauchpflanzungen als Abschirmung zu den Nachbargrundstücken soll der Anteil heimischer Gehölze mindestens 60 % betragen, im Übergangsbereich zur freien Landschaft 100 %.

Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche, die von baulichen Anlagen nicht überdeckt werden, ist zusätzlich zu den straßenraumwirksam festgesetzten Bäumen ein heimischer Laubbaum 2. Ordnung entsprechend den Artenlisten 12.2 bzw. ein Obstbaum in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen.

11 PFLEGE DER GEHÖLZPFLANZUNGEN

Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und artgerecht zu entwickeln sind.

12 ARTENLISTEN

Es ist auf die Verwendung autochthonen Gehölzmaterials, falls verfügbar, zu achten.

12.1 Gehölze 1. Ordnung

Qualität: H, 3 xv., mDB, 16-18 (Straßenraumprofil, falls erforderlich)

Qualität: vHei, 250-300 (flächige Pflanzungen)

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Sand-Birke
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

und vergleichende Arten.

12.2 Gehölze 2. Ordnung

Qualität: H, 3 xv., mDB, 14-16 (Straßenraumprofil, falls erforderlich)

Qualität: vHei, 200-250 (flächige Pflanzungen)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holz-Äpfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus communis	Wild-Birne
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere

und vergleichende Arten.

12.3 Sträucher

Qualität: vStr, mind. 4 Tr., 60-100 (in Teilen giftige Gehölze sind mit * gekennzeichnet)

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus*	Pläffenhütchen
Ligustrum vulgare*	Liguster
Lonicera xylosteum*	Gemeine Heckenkirsche
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris*	Flieder
Viburnum lantana*	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus*	Wasser-Schneeball

und vergleichende Arten.

1 BODENSE
VOR SC
Bei Veri
jederzeit
werden
3,00 m E
zu lager
mit tiefw
Waldstau
schinen i

2 NACHBA
Bei allen
des AGB
nachfolge
- 0,50 m
- 2,00 m

3 OBERFL.
Das von
geeignete
verwend
flächen z

4 DENKMA
Bei Erde
umgehen
malpflege
Auf die r
BayDSch

5 LEUCHT
Die Verv
Landsch.

1 Aufstellung
Die Gemein
des Bebau
stellungsbes

Buch a. Er

2 Beteiligung

ilplatz
h des Kinder-
nd 12.3 in den
nzungen ist
en.

icken

gemäß Arten-
zten Standorten

3 und Sträucher
r Mindestquali-
: in Kombination

: den Nachbar-
% betragen, im

gen nicht über-
etzten Bäumen
sten 12.2 bzw.

.fallende Bäume
: ebenfalls den
nächstmöglichsten

gbar, zu achten.

r)

r)

:eichnet)

1 BODENSCHUTZ - SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

Bei Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu sichern, dass er jederzeit zur Gartenanlage oder zu sonstigen Kulturzwecken wiederverwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuheben und in Mieten (maximal 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,0 m) zu lagern. Die Oberbodenlager sind bei einer Lagerdauer von über 6 Monaten mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen (z.B. Luzerne, Waldstauden-Segge, Lupine) als Gründüngung anzusäen, eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen. Die Vorgaben der DIN 19731 sind zu beachten.

2 NACHBARSCHAFTSRECHT/GRENZABSTÄNDE

Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGBGB Art. 47 bis 50 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten:

- 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe
- 2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe

3 OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG/REGENWASSERZISTERNEN

Das von den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Rückhaltevorräte wie z.B. Regenwasserzisternen für die Wiederverwendung (z.B. Gartenbewässerung, Brauchwassernutzung) auf den Grundstücksflächen zurückzuhalten.

4 DENKMALSCHUTZ

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Landshut bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

Auf die entsprechenden Bestimmungen der Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG wird verwiesen.

5 LEUCHTMITTEL

Die Verwendung natriumbedampfter Leuchtmittel v.a. im Übergangsbereich zur freien Landschaft zum Schutz der Insekten wird angeraten.

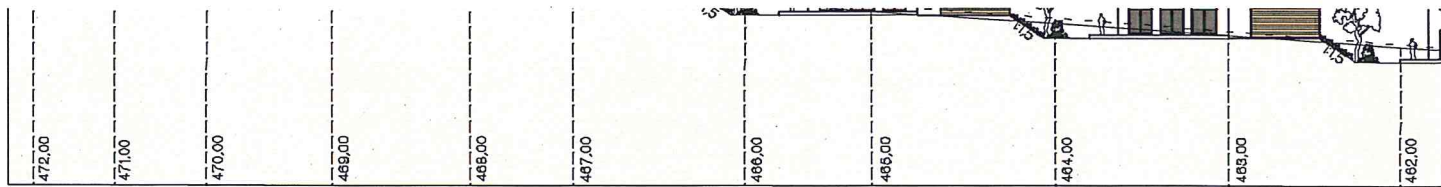
VERFAHRENSHINWEISE

1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde hat in der Sitzung vom 31.07.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.08.2012 ortsüblich bekanntgemacht.

Buch a. Erlbach, den

1. Bürgermeister




 450,00 + NN GELÄNDESCHNITT II
 Gradientenhöhe M 1 : 500

PLANLICHE FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen
Geltungsbereichs des Bebauungsplanes/Grünordnungsplanes

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse

II max. 2 Vollgeschosse zulässig

Baugrenzen

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



Baugrenze: Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen im Erdgeschoss Richtung Süden für Wintergärten, Terrassen, Überdachungen etc. ist zulässig.

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Überörtliche Hauptverkehrsstrasse
(Fahrbahn/Seitenstreifen) - St2330



Sichtdreiecke: Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtfelder darf die Sicht über 0,80 m über der Straßenoberkante durch nichts beeinträchtigt werden



Öffentliche Straßenverkehrsfläche
(Fahrbahn/Seitenstreifen) - verkehrsberuhigt



Private Verkehrsflächen
zur Erschließung der Bauparzellen



Geh- und Radweg - Bestand/Planung



Wirtschaftsweg - Planung



Straßenbegrenzungslinie



Einfahrt Garagen/Carports



Parkfläche - Planung

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)



Flächen für die Niederschlagswasserrückhaltung - geplant,
Regenrückhaltebecken (RRB) - Ausführung als offene, naturnahe Mulde

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15)



Off
inte



Sch
Planungen, Nu
zur Pflege un
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20)



Gev
gru



Flä
zur



Ein



Ba

Wasserflächen
Regelung des
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16)



Ent



Ent
Aus

Sonstige Planz



Gev
Mitt



GA/CP/NG Gar



Bez
Der
grei



Gru



648 qm
6 Par
Par



Spit



Bös



PLA



Wir



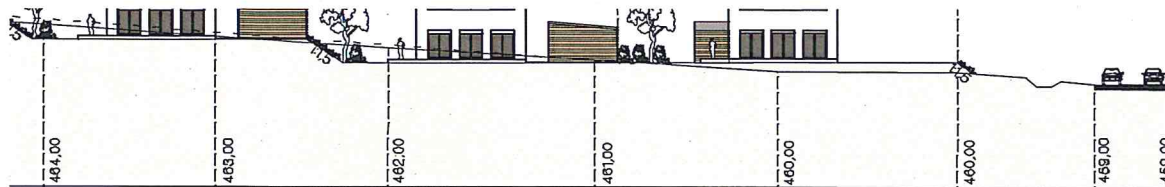
922/1 Flur



Ba



20



gemäß § 10 A
plan mit Grün-
Rechtsfolgen

Buch a. Erkt

GEN

**BEB.
MIT GI**

AM

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Öffentliche Grünfläche - Straßenbegleitgrün, Bestand
intensive Wiesennutzung ohne Pflanzgebot



Schotterfläche - Bestand

Planungen, Nutzungsregelungen und Massnahmen zum Schutz
zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Gewässerbegleitende Extensivflächen zum Anpflanzen von Einzelgehölzen bzw. Gehölz-
gruppen zur Begrünung der Gewässerzone - Planung (Kompensationsfläche)



Flächen zum Anpflanzen von Einzelgehölzen bzw. Gehölzgruppen
zur Begrünung von Grundstücksteilbereichen (Randeingrünung) - Planung



Einzelgehölz, Planung (siehe 12-Artenlisten)



Baum-/Strauchpflanzung, Planung (siehe 12-Artenlisten)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die
Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)



Entwässerungsmulde - Planung



Entwässerungsgraben mit Rückhalte mulde
Ausbildung als renaturiertes, offenes Graben- und Muldensystem - Planung

Sonstige Planzeichen



Geplante Bebauung
Mittelstrich = Firstrichtung

GA/CP/NG

Garagen/Carports/Nebengebäude



Bezugspunkt Höhenlage baulicher Anlagen (siehe Punkt 2.4)
Der Bezugspunkt zur Definition der Höhenlage ist jeweils an der Grundstücks-
grenze mittig innerhalb der privaten Verkehrsflächen zu wählen.



Grundstücksgrenze, geplant

648 qm

Parzellengröße
Parzellennummer

6



Spielplatz



Böschung

PLANLICHE HINWEISE



Wirtschaftsweg - Bestand

922/1

Flurnummer



Baubestand



20 kV-Mittelspannungserdkabel

GEMEINDE
LANDKREIS
REGIERUNG

Präambel:

Die Gemeinde
erlässt gemäß §
(BauGB) i.d.F. de
zuletzt geänder
erischen Bauor
durch Art. 78
nutzungsverord
am 22.04.1993 u
Bayern (GO) von
Bebauungsplan mi

Sichtfelder
nts beein-

› Mulde

Planung

Planungsträg

Maßstab

Stand

Zie Dachdeckung:
So
Or Dachüberstand:
bei Dachgaupen:
Zul
gei
Ein
Br
Wz

Urtene Bauweise gemäß § 2'2 Abs. 2 BauNVU:
Wohngebäude können nur in Verbindung mit seitlichen Grenzabständen zur Grundstücksgrenze entsprechend den ausgewiesenen überbaubaren Grundstückssflächen errichtet werden.
Auf den Parzellen 6-9/17-20 können die Wohngebäude bis zu einem Abstand von 2,0 m zur Erschließungsstraße errichtet werden.

SCHEMASCHNITTE M 1 : 200

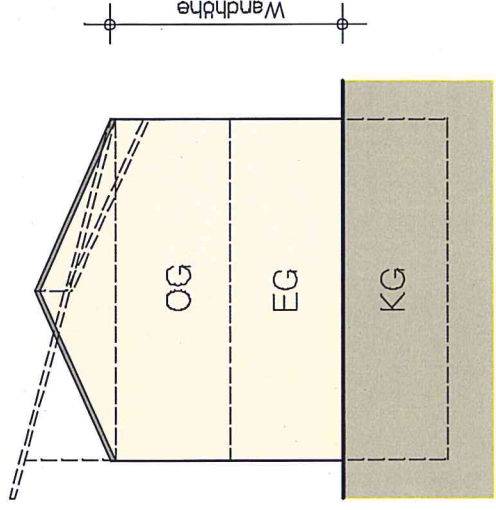
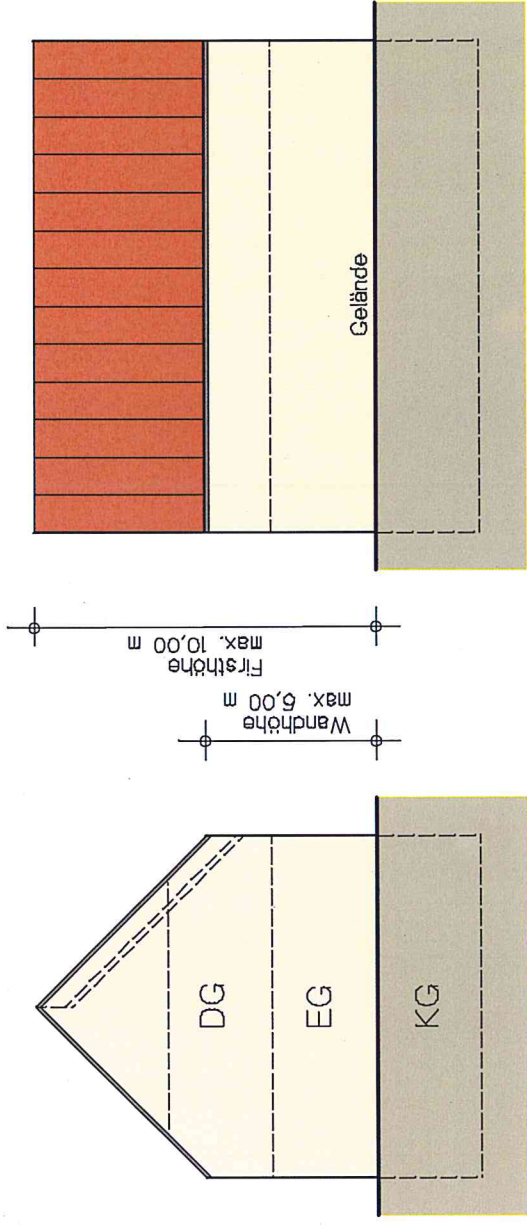
ZULÄSSIGE BAUTYPEN - BAUWEISE FREI WÄHLBAR

BAUTYP A:

BAUWEISE:
Erdgeschoss und Dachgeschoss (+D) (Parzellen 1-26)
Dachform: Satteldach (SD)/höhengestaffeltes Satteldach (hSD)
Dachneigung: 35°-45°

BAUTYP B:

BAUWEISE:
Erdgeschoss und 1 Obergesch
Dachform: Satteldach (SD)
Walmdach (WD)
Dachneigung: 15°-25°
bei PD max. 15



Grundstücksgrenze
Grundstücksgrenze
Grundstücksgrenze
Parzelle 4
Parzelle 5

Grundstücksgrenze
Grundstücksgrenze
Grundstücksgrenze
Parzelle 2

Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun-anthrazit-grau;
 Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut
 Ortgang und Traufe max. 1,00 m;
 bei überdachten Balkonen/Terrassen max. 3,00 m
 Zulässig als Giebel- oder Schleppgaupen; aneinander-
 gereichte Dachgaupen, turmartige Dachaufbauten sowie
 Einschnitte in die Dachflächen sind unzulässig.
 Breite: max. 1/3 der Gebäudelänge
 Wandhöhe: max. 6,50 m

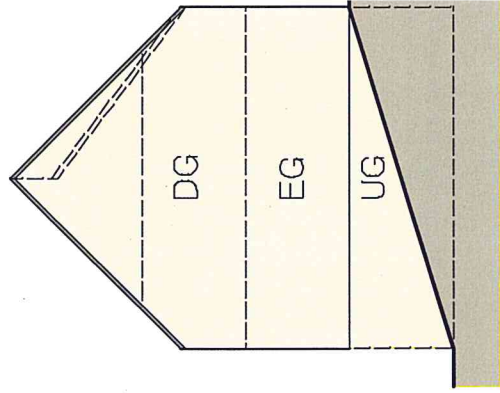
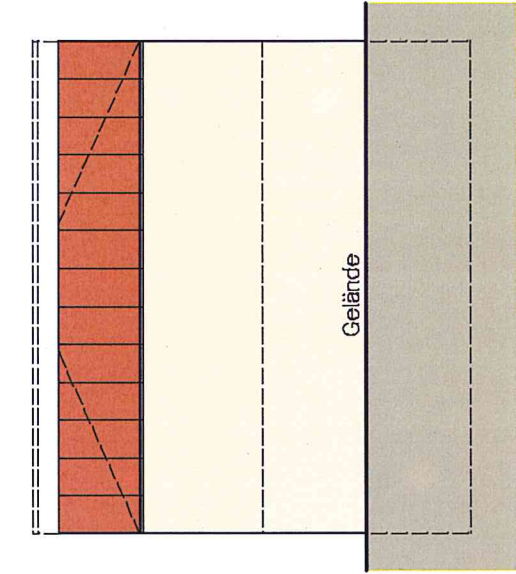
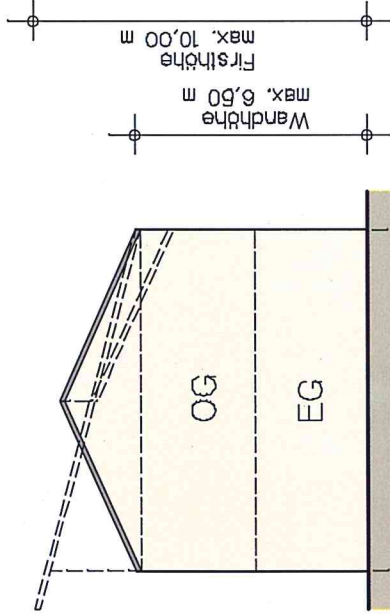
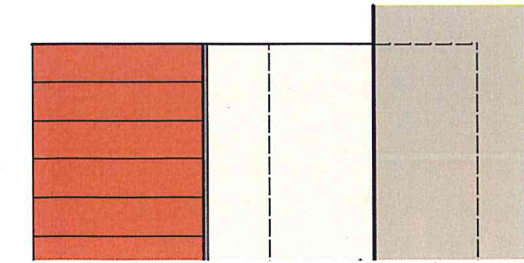
: 200
 FREI WÄHLBAR

BAUTYP B:

BAUWEISE:
 Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (II) (Parzellen 1-26)
 Dachform: Satteldach (SD)/höhengestaffeltes Satteldach (hSD)/
 Walmdach (WD)/Zeltdach (ZD)/Pultdach (PD)
 Dachneigung: 15°-25°
 bei PD max. 15°

BAUTYP C:

BAUWEISE:
 Untergeschoss, Erdgeschl
 Dachform: Satteldach
 Dachneigung: 35-45°



Grundstücksgrenze

Grundstücksgrenze

Grundstücksgrenze

Grundstücksgrenze

hauptstraße

Wirtschaftsweg

Mulde

Grundstücksgrenze

Parzelle 3

Parzelle 2

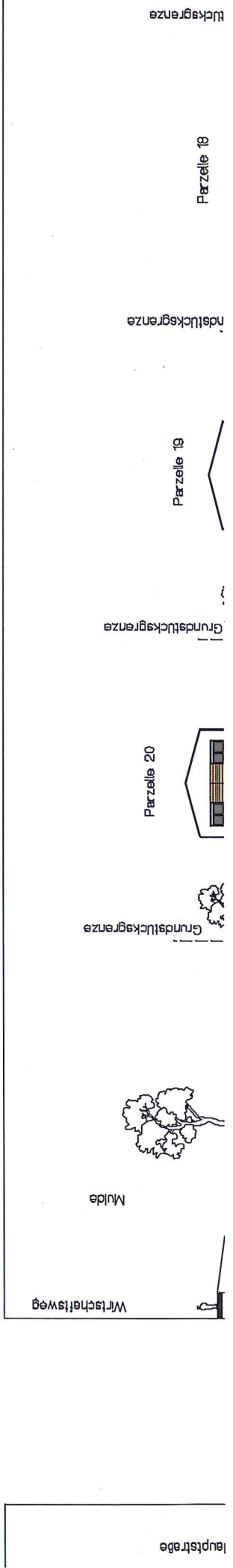
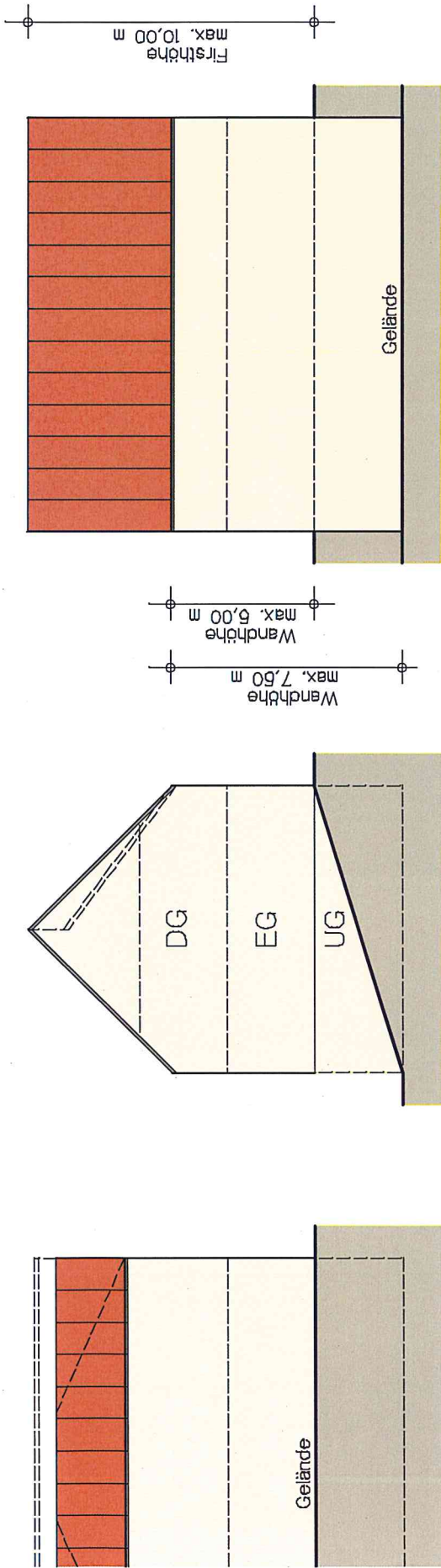
ne, rot-rotbraun-anthrazit-grau;
 lule als eigenständige Dachhaut
 : 1,00 m;
 in/Terrassen max. 3,00 m
 · Schleppgaupen; aneinander-
 'martige Dachaufbauten sowie
 chen sind unzulässig.
 bündelänge

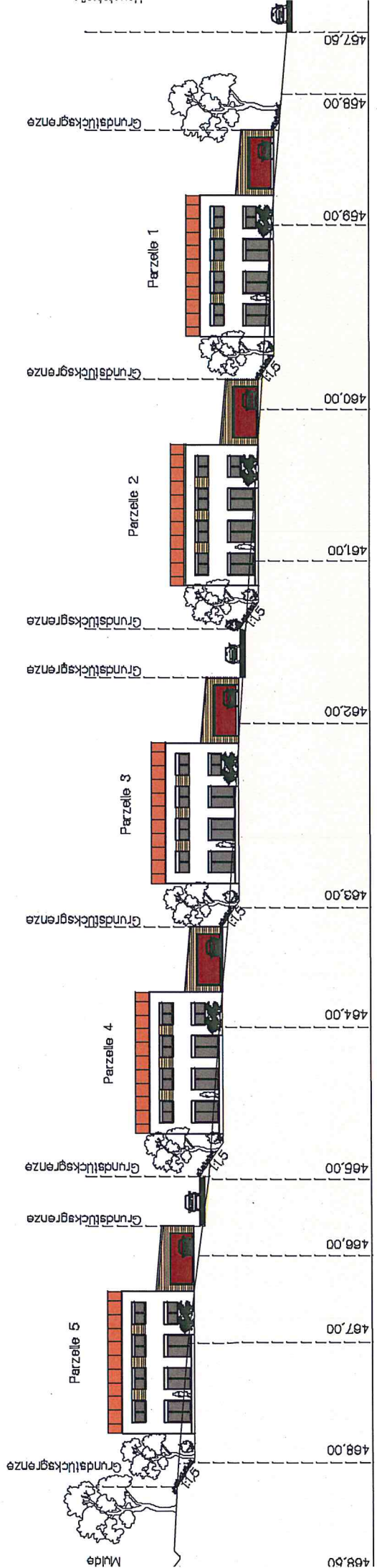
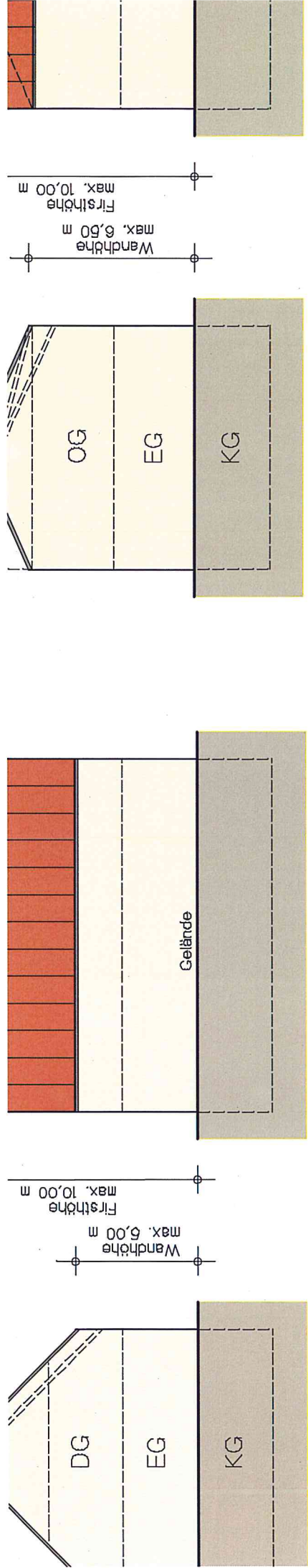
Viburnum
 Viburnum
 und ve

BAUTYP C:

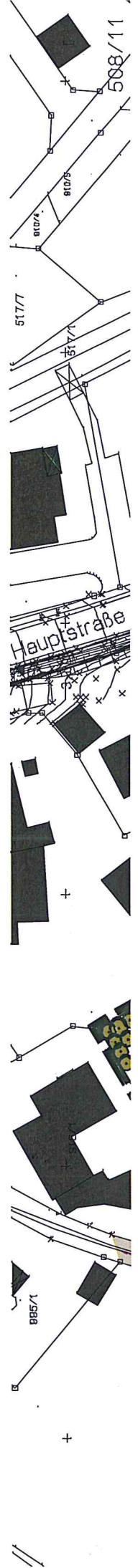
BAUWEISE:
 Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss (Parzellen 16/24-26)
 Dachform: Satteldach/höhengestaffeltes Satteldach
 Dachneigung: 35-45°

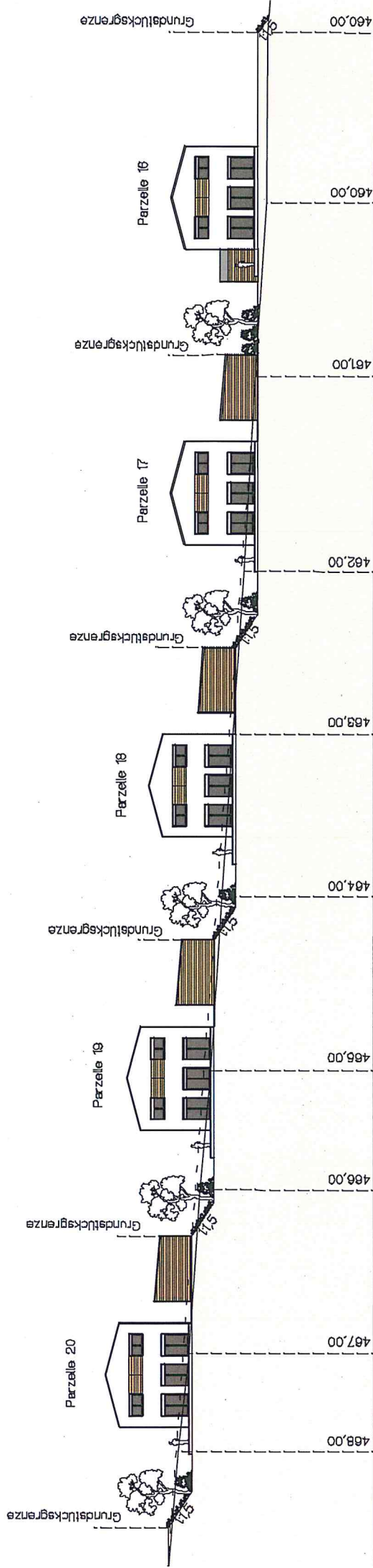
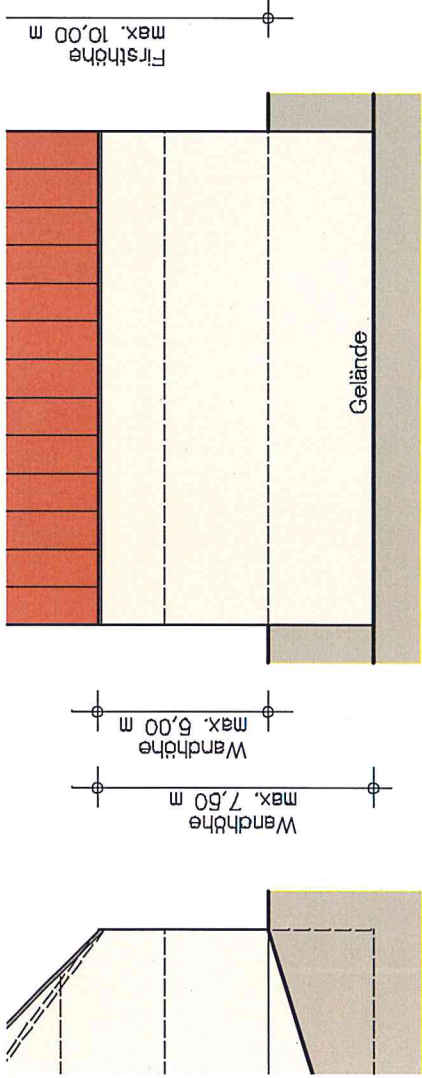
26)
 Satteldach (hSD)/
 tdach (PD)





450,00 + NN GELÄNDESCHNITT I
 Gradientenhöhe M 1 : 500





ELÄNDESCHNITT II

1 : 500

ÖFFENTLICHE FESTSETZUNGEN

Bestimmung des räumlichen
Bebauungsbereichs des Bebauungsplanes/Grünordnungsplanes

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)