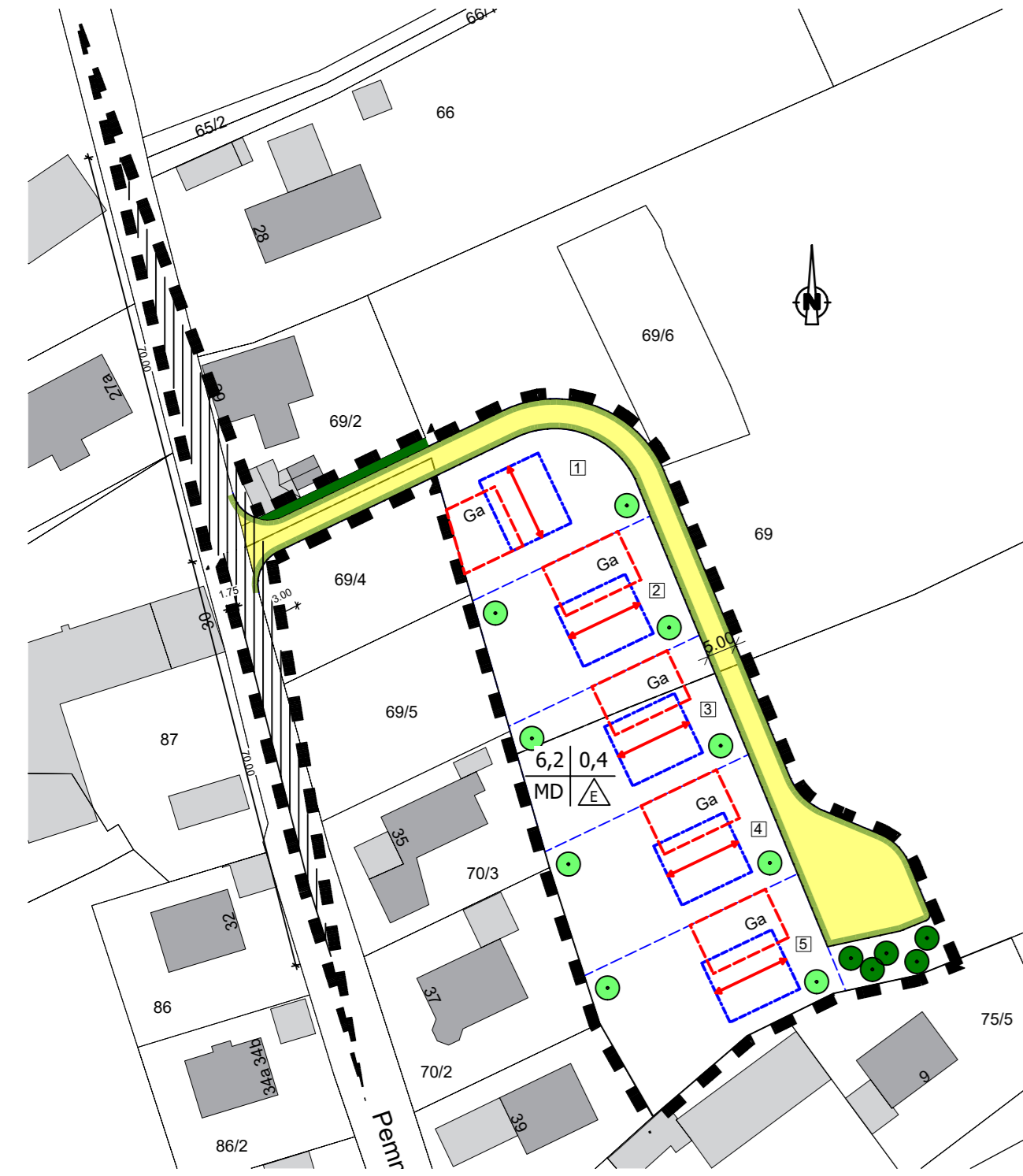


PEMMERINGER STR. OST

Teilflurnummern: 69/2, 69/4, 69, 70
 Gemarkung: Buch am Buchrain

Festsetzungen durch Planzeichen M 1:1000



Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes

A Festsetzung durch Planzeichen:

1. Geltungsbereich:

- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der baulichen Nutzung:

- 2.1 Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO
 Die Nutzungen nach § 5 Abs. 3 BauNVO sowie Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden ausdrücklich ausgeschlossen.

3. Maß der baulichen Nutzung:

- 3.1 6,2 Maximal zulässige Traufwandhöhe in m (OK Fertigfußboden EG bis Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut)
 3.2 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) zur Angabe des überbaubaren Grundstücksanteils in m² (z.B. hier 0,4) nach § 19 BauNVO

Höhe der baul. Anlagen im m	max. Grundflächenzahl	Nutzungsschablone
3.3		
Art der baul. Nutzung	Bauweise	

4. Bauweise, Baulinie, Baugrenze:

- 4.1 Baugrenze
 4.2 Umgrenzung für erdgeschossige Hallen, Garagen oder Carports (Ga)
 4.3 Firstrichtung der zu planenden Gebäude
 4.4 Nur Einzelhäuser zulässig

5. Verkehrsflächen:

- 5.1 Straßenverkehrsflächen mit Angabe der Gesamtbreite
 5.2 Straßenbegrenzungslinie
 5.3 Sichtdreiecke: freizuhaltenes Sichtdreieck (Anfahrtsicht)

6. Grünordnung:

- 6.1 Öffentliche Grünfläche
 6.2 Neupflanzung Laubbaum, Wuchsklasse 1 auf öffentlichen Flächen

- 6.3 Neupflanzung Laubbaum, Wuchsklasse 1 und 2 auf privaten Flächen

7. Hinweise:

- 7.1 Maßlinie und Maßzahl zur Angabe des Abstands in Metern
 7.2 Flur-/Grundstücksgrenze (neu)
 7.3 Flur-/Grundstücksgrenze (bestehend)
 7.4 Flur-/Grundstücksgrenze (entfallend)
 7.5 476/33 Flurstück- / Flurnummer (Fl.Nr.) (hier z.B. 476/33)
 7.6 Bestehendes Gebäude
 7.7 Nummer der Parzelle (hier z.B. 14)

8. Sonstige Planzeichen:

- 8.1 Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtfelder dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80m über die Fahrbahnebene erheben. Ebensovienig dürfen dort genehmigungs- und Anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen in diesem Bereich sind, bei einem Astansatz ab 2,5m Höhe über der Fahrbahnebene, zulässig, der genaue Standort ist aber mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

Die Gemeinde Buch am Buchrain, Landkreis Erding, erlässt aufgrund §§ 9 und 10 BauGB, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 81 BayBO, der Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

Dieser Bebauungsplan ersetzt alle innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches früher festgesetzten Bebauungs- und Baulinienpläne.

B Festsetzung durch Text:

1. Art der baulichen Nutzung:

- 1.1 Die Art der baulichen Nutzung wird in der Nutzungsschablone angegeben.

MI Mischgebiet nach § 6 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung:

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl und der Höhe der baulichen Anlagen in der Nutzungsschablone angegeben. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
 2.2 Bauweise: Nach § 22 BauNVO werden Einzelhäuser in der Nutzungsschablone festgelegt.
 2.3 Maximale Anzahl der Wohneinheiten: je Einzelhaus: 2 WE

3. Gestaltung:

- 3.1 Maximal zulässige Traufwandhöhe der Hauptgebäude: (OK Fertigfußboden im Erdgeschoss bis Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut) Festlegung siehe Nutzungsschablone im Planteil
 3.2 Die Oberkante des Fertigfußbodens darf maximal 30cm über dem fertigen Straßenniveau errichtet werden. Die maßgebende Stelle der Straße ist der nächstgelegene Punkt der Straße, gemessen von der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite. Sollte bei dieser Höhenfestlegung sich eine derartige Höhenlage des Gebäudes ergeben, dass sich Zugänge des Gebäudes weniger als 15cm über Gelände befinden würden, kann von der Festsetzung abgewichen werden und die technische Mindesthöhe der Zugänge über Gelände von 15cm realisiert werden.
 3.3 Erdgeschossige Wintergärten und überdachte Pergolen sind bis zur Hälfte der Hauslänge bzw. Hausbreite auf einer Hausseite pro Hauseinheit zulässig. Sie dürfen die Baugrenze bis zu 3,00 m überschreiten und müssen einen Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von 3,00 m einhalten. Nebengebäude wie z.B. Gartenhäuschen sind bis zu einer Größe von 12 m² und einer max. Traufwandhöhe von 2,50m auch außerhalb der Baugrenzen möglich.
 3.4 Erdgeschossige Erker sind bis zu einem Viertel der Hauslänge bzw. max. 3,00 m der Hausbreite zulässig. Sie dürfen bis zu 1,50 m über die Baugrenzen hinausragen. Bei Erkern über die Gebäudeecken ist eine äußere Abwicklungslänge bis zu 6,00 m zulässig.
 3.5 Bei der Berechnung der Grundfläche werden Wintergärten und Erker miteinbezogen.

3.6 Dächer:

- 3.6.1 Dächer der Hauptgebäude:
 Dachform: Satteldach
 Dachneigung: 20° - 30°
 Firstrichtung: siehe Planeintrag
 Dachdeckung: Dachpfannen
 Farbe: naturrot bis rotbraun
 Bei Anbauten auch Blech und Glas zulässig

- 3.6.2 Dächer von Nebengebäuden:
 Dachform: Satteldach oder Flachdach
 Dachneigung: 20° - 30° oder 0° - 5°
 Firstrichtung: siehe Planeintrag. Bei Ausbildung eines Flachdaches ist die Festsetzung der Firstrichtung hinfällig. Wenn im Planteil keine Firstrichtung festgesetzt ist, ist diese frei wählbar.
 Dachdeckung: Dachpfannen
 Farbe: naturrot bis rotbraun

3.7 Dachaufbauten:

- 3.7.1 Dacheinschnitte, wie z.B. für Dachterrassen, und Dachgauben sind unzulässig.

- 3.7.2 Zwerchgiebel und Standgiebel im allgemeinen Wohngebiet (WA): Die Gesamtbreite der summierten Zwerchgiebel und Standgiebel darf maximal gleich der Hälfte der zugehörigen Hauswandlänge sein.

4. Garagen und Stellplätze:

- 4.1 Garagen sind innerhalb der besonders festgesetzten Flächen und der Bauräume zulässig. Vor Garagentoren ist ein Stauraum für wartende Kraftfahrzeuge in einer Tiefe von mind. 5,50 m vorzusehen. Dieser Stauraum kann nicht als Stellplatz angerechnet werden.

- 4.2 Stellplätze und Zufahrten zu Garagen etc. sind mit einem wasserdurchlässigen Belag (z.B. Rasengitterstein, Rasenfugenpflaster, wasserabgebundene Decke) auszubilden.

4.3 Anzahl der Stellplätze:

Wohnen:
 Je Wohneinheit bis 60 m² Wohnfläche: 1 Stellplatz
 Je Wohneinheit bis 140 m² Wohnfläche: 2 Stellplätze
 Je Wohneinheit über 140 m² Wohnfläche: 3 Stellplätze

Gewerbe:
 1 Stellplatz je 70m² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte, zzgl. 10% Besucherstellplätze. Beschäftigte, die in diesem Gebäude wohnen, bleiben bei der Berechnung unberücksichtigt.

5. Einfriedungen:

Es sind Zäune mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Diese sind sockelfrei sowie mit einem Abstand zwischen Oberkante Gelände und Unterkante Zaun von mind. 15 cm zu errichten, um eine Durchgängigkeit für Kleintiere zu ermöglichen. Mauern oder Gabionen sind nicht zulässig. Die Festsetzungen hinsichtlich der Sichtdreiecke sind zu beachten.

6. Entwässerung:

Das anfallende Niederschlagswasser wird über ein Trennsystem (getrennte Kanalisation für Niederschlagswasser) abgeführt. Um den vermehrt auftretenden Starkregenereignissen zu begegnen und um eine gewisse Pufferung zu erreichen, so dass das Niederschlagswasser nicht so rasch in die Kanalisation gelangt, ist jede Hauseinheit mit einer Zisterne mit einem Fassungsvermögen von min. 2.500 Litern auszustatten. Es ist zusätzlich eine Regenwasserrückhaltung mit einem Puffervolumen von 4 l/je m² Grundstücksfläche zu erstellen.

7. Grünordnung

- 7.1 Oberflächenversiegelung
 Flächenversiegelungen sind auf das unumgänglich notwendige Maß zu beschränken. Unvermeidliche Befestigungen sind wasserdurchlässig auszuführen.

Erlaubte Beläge sind:
 Dränpflaster, Granitgroßsteinpflaster mit Fuge, Rasengittersteine, Rasenziegel, Schotterterrassen, wassergebundene Wegedecken oder Kiesflächen

- 7.2 Öffentliche Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 + 15 BauGB)
 Bäume zu pflanzen aus folgender Auswahl (alle Hochstämme STU mind. 18/20):
 Acer campestre, Feldahorn
 Carpinus betulus, Hainbuche
 Prunus avium, Vogelkirsche
 Pyrus calleryana 'Chenticleer', Stadtbirne
 Juglans regia, Walnuss
 Tilia cordata, Winterlinde

- 7.3 Baumstandorte
 Die im Plan festgesetzten Baumstandorte können lagemäßig bis max. 10 m vom geplanten Standort verändert werden. Die Anzahl muss aber im Grundsatz eingehalten werden.

8. Hinweise

- 8.1 Bodendenkmäler
 Auf geschichtliche Funde ist während der Bodenaushubmaßnahmen sorgfältig zu achten. Auf die Anzeigepflicht gemäß Art. 8 DSchG wird hingewiesen.

- 8.2 Schutz vor Sturzfluten durch Starkniederschläge
 Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregen- und Grundwasserrisiken ausdrücklich hingewiesen. Auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums wird verwiesen: https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/2016-08_Hochwasserschutzfibel_7_Aufl.pdf
 Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

- 8.3 Baumpflanzungen
 Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 (R2) - siehe hier u.a. Abschnitt 3 und 6- zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Telekommunikationslinien nicht behindert wird.

8.4 Abwasserentsorgung

Vor Baufertigstellung sind die Gebäude an die zentrale Abwasserentsorgungsanlage anzuschließen.

- 8.5 Immissionen
 Immissionen, die von angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehen, sind zu dulden.

- 8.6 Drainagen
 Es wird darauf hingewiesen, dass Grundstücksdrainagen nicht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden dürfen.

C Verfahrensvermerk Bebauungsplan:

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans im Verfahren gem. § 13b BauGB wurde vom Gemeinderat am gefasst und am ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 i.V.m. § 13b und § 13 Abs. 3 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am gebilligten Entwurfs in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden. (§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 13b und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB)

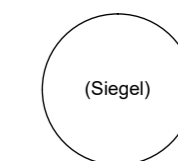
Mit Schreiben vom wurden die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange aufgefordert, zum Entwurf in der Fassung vom bis zum Stellung zu nehmen (§ 4 Abs. 2 i.V.m. § 13b und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB).

Der geänderte/ ergänzte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom (gebilligt mit Beschluss des Gemeinderates vom) wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut öffentlich ausgelegt. Dabei wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten / ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Zu dem geänderten/ ergänzten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom (gebilligt mit Beschluss des Gemeinderates vom) wurden die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom bis erneut beteiligt. Dabei wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten / ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom wurde vom Gemeinderat am gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

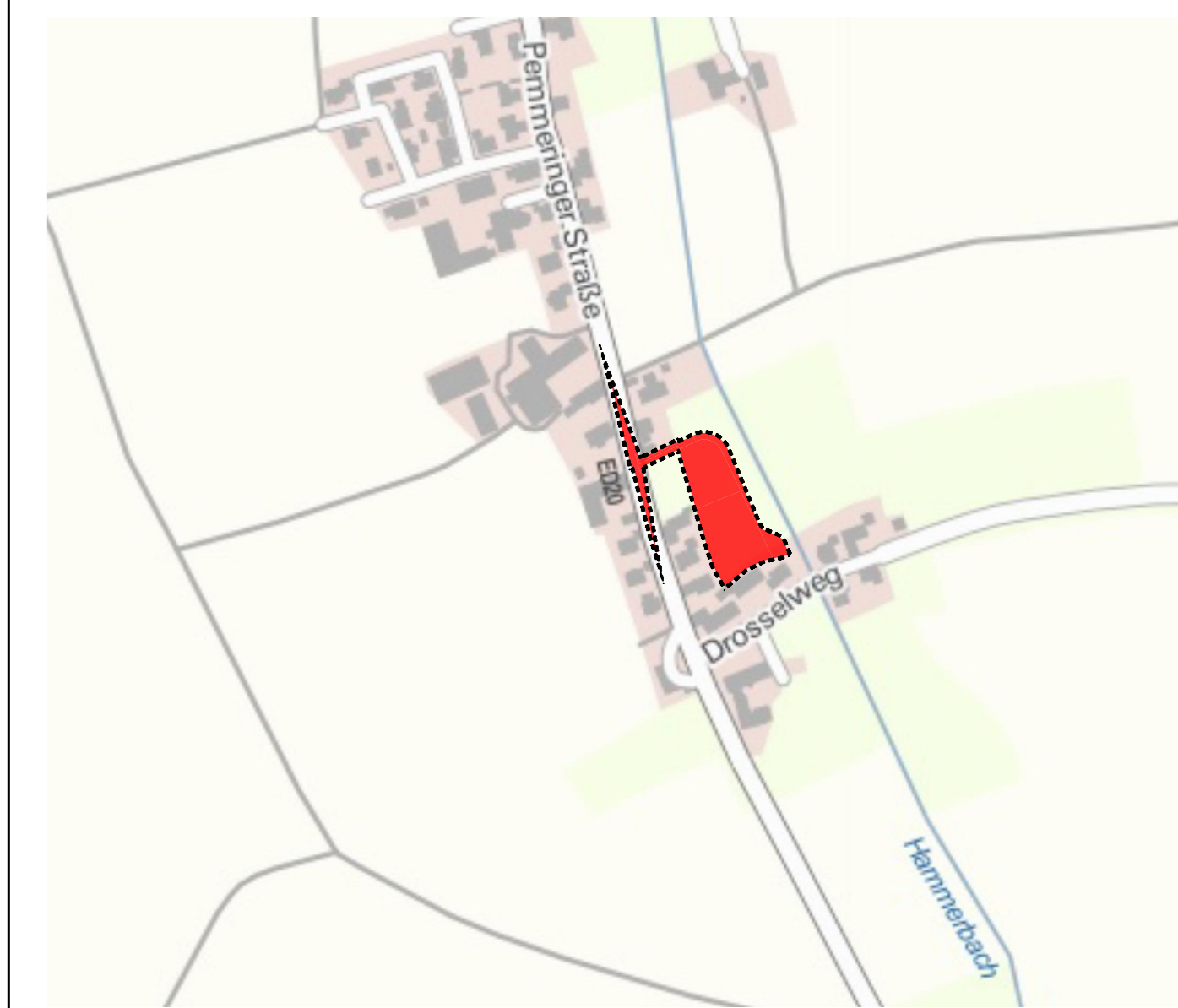
Buch am Buchrain, den



Ferdinand Geisberger, Erster Bürgermeister

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte am dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Buch am Buchrain, den



Übersicht M 1:5000

GEMEINDE BUCH AM BUCHRAIN
 LANDKREIS ERDING

BEBAUUNGSPLAN "Pemmeringer Straße Ost"

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

Entwurf vom: **04.12.2018**

Gemarkung: Buch a. Buchrain
 Maßstab: 1:1000, 1:5000

1. Bürgermeister
 Ferdinand Geisberger

Architekt:

Thomas Binkert

Dipl.-Ing. M.Eng. M.A.
 Architekt
 Stadtplaner
 Stadtplanerliste nach BauKaG - Mitglied 40349
 Brandschutzfachplaner



Hauptstraße 10
 D-85656 Buch am Buchrain
 Phone 08124 532722
 Fax 08124 532722
 Mobile 0162 6565310

Thomas Binkert

Landschaftsarchitekt:

Herwig Hadatsch

Ahornstraße 4
 85664 Hohenlinden

Herwig Hadatsch

Bearbeitung: P. Müller