Gemeinde Buch am Buchrain
Bebauungsplan

Landkreis Erding

Flurnummern: 1632, 1638, 1640, 1643, 1644, 1653, 1659/5, 1749
Teilflurnummern: 1636, 1642, 1653/1, 1747, 1748, 1888
Gemarkung: Buch am Buchrain

O b e r n d o r f

Festsetzungen durch Planzeichen M 1:1000

Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes

A Festsetzung durch Planzeichen:

1. Geltungsbereich und Nutzungsabgrenzungen:

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

2. Art der baulichen Nutzung:

2.1 WA Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO

2.2 MD Dorfgebiet gem. §5 BauNVO

3. Maß der baulichen Nutzung:

3.1 6,0 Maximal zulässige Traufwandhöhe in m
(OK Rohfußboden EG bis Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut)

3.2 210 Grundfläche (GR) zur Angabe des überbaubaren Grundstücksanteils in m² (z.B. hier 210m²) nach § 19 BauNVO

3.3 Nutzungsschablone

Höhe der baul. Anlagen im m	maximale Grundfläche in m²
Art der baul. Nutzung	Bauweise

4. Bauweise, Baulinie, Baugrenze:

4.1 Baugrenze

4.2 Umgrenzung für Garagen, Carports und Nebengebäude (Ga)

4.3 Firstrichtung der zu planenden Gebäude

4.4 E Nur Einzelhäuser zulässig

5. Verkehrsflächen:

5.1 7.00 Straßenverkehrsflächen mit Angabe der Gesamtbreite

5.2 Straßenbegrenzungslinie

6. Grünordnung:

6.1 Private Grünfläche

6.2 Ausgleichsfläche

6.3 Baum, bestehend

6.4 Neupflanzung Laubbaum, Wuchsklasse 1 und 2

7. Hinweise:

7.1 3.0 Maßline 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 14 Nummer der Parzelle (hier z.B. 14)

7.8 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

7.9 entfallende Grundstücksgrenze

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 Baunutzungsverordnung (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.

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
MD Dorfgebiet nach §5 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung:

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche und der Höhe der baulichen Anlagen in der Nutzungsschablone angegeben. Die maximal zulässige Grundfläche darf durch Terrassen um bis zu 30m² überschritten werden.
Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Hinweis: Die zulässige Grundfläche, bis zu einer Grundfläche von 0,8, gibt gemäß § 19 BauNVO an, welcher Anteil des Baugrundstückes von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen von
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

Diese zulässige Grundfläche darf durch die in Punkt 1 – 3 bezeichneten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

2.2 Bauweise:
Nach § 22 BauNVO werden Einzelhäuser in der Nutzungsschablone festgelegt.

2.3 Maximale Anzahl der Wohneinheiten:
je Einzelhaus: 2 WE, auf Parzelle 11 sind bis zu 3 WE zulässig
auf Parzelle 14 sind bis zu 5 WE zulässig

3. Gestaltung:

3.1 Maximal zulässige Traufwandhöhe:
(OK Rohfußboden im Erdgeschoss bis Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut)
Festlegung siehe Nutzungsschablone im Planteil.
Für Nebengebäude gilt eine maximaimale Traufwandhöhe von 4,50m.
Bestehende Gebäude, die derzeit eine Höhe besitzen, die das im Bebauungsplan festgesetzte Maß überschreitet, haben Bestandsschutz.
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei einem Abstand zur Grundstücksgrenze von kleiner 2,50m eine Brandwand erforderlich ist.
Abstandsflächen sind gemäß Art. 6 BayBO nachzuweisen.

3.2 Die Oberkante des Rohfußbodens darf maximal 20cm über dem natürlichen Gelände liegen. Hierbei ist der höchste Punkt des natürlichen Geländes, das am Gebäude anliegt, ausschlaggebend.

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
Wenn im Planteil keine Firstrichtung festgesetzt ist, ist diese frei wählbar
Dachdeckung: Dachpfannen
Farbe: naturrot bis rotbraun
Bei Anbauten auch Blech und Glas zulässig

3.6.2 Dächer von Nebengebäuden:
Dachform: Satteldach, Pultdach
Dachneigung: Satteldach 20° - 30°, Pultdach 5° - 12°
Wenn im Planteil keine Firstrichtung festgesetzt ist, ist diese frei wählbar.
Dachdeckung: Dachpfannen, Blech
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:
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, wassergebundene Decke) auszubilden.

4.3 Anzahl der Stellplätze:
Stellplätze sinmd gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde nachzuweisen.

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.

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 Nieder -schlagswasser nicht so rasch in die Kanalisation gelangt, ist jede Hauseinheit mit einer Zisterne mit einem Fassungsinhalt 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 Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht Geh- und Fahrflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen und zu erhalten. Für Grenzabstände von Bäumen und Sträuchern ist Art. 47 und 48 des AGBGB zu beachten. Die Bepflanzung der Grundstücke hat in der auf die Baunutzungsaufnahme folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

7.2 -Planzeichen "private Grünflächen" - Private Grünflächen dienen der Einbindung des Baugebiets in die freie Landschaft und sind mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern gem Pflanzliste Pkt. 6.4 zu bepflanzen. Dargestellte Baumstandorte sind variabel, die zu pflanzende Anzahl ist abweichungsfest. Strauchpflanzungen sind als zwei- bis dreireihige freiwachsende Strauchhecke oder in Strauchgruppen zu je 5 bis 8 Sträucher zu pflanzen.

7.3 -Planzeichen "Streuobstwiese" Es sind Obstbäume als Hochstamm, lokaltypischer Sorte zu pflanzen und zu erhalten. Pflanzabstand mind. 10 m.

7.4 Artenliste:

7.4.1 Heimische, großkronige Laubbäume Hochstamm, STU 14-16 cm, 3xv. mB
Spitz-Ahorn - Acer platanoides
Berg-Ahorn - Acer pseudoplatanus
Rotbuche - Fagus sylvatica
Stiel-Eiche - Quercus robur
Winter-Linde - Tilia cordata
Sommer-Linde - Tilia platyphyllos
Vogelkirsche - Prunus avium
Berg-Ulme - Ulmus glabra

7.4.2 Heimische, kleinkronige Laubbäume Hochstamm, STU 14-16 cm, 2xv. mB
Vogelbeere - Sorbus aucuparia
Feld-Ahorn - Acer campestre
Hainbuche - Carpinus betulus
Wildapfel - Malus sylvestris
Wildbirne - Pyrus pyraster
Feld-Ulme - Ulmus minor

7.4.3 Sträucher 2 xv. 100-150 cm
Haselnuss - Corylus avellana
Pfaffenhüttchen - Euonymus europaeus
Liguster - Ligustrum vulgare
Wolliger Schneeball - Viburnum lantana
Gem. Schneeball - Viburnum opulus
Ohr-Weide - Salix auritia
Grau-Weide - Salix cinerea
Sal-Weide - Salix caprea
Rote Heckenkirsche - Lonicera xylosteum
Schwarzer Holunder - Sambucus nigra
Kreuzdorn - Rhamnus cathartica
Roter Hartriegel - Cornus sanguinea
Eingriffliger Weißdorn - Crataegus monogyna

7.5 Negativliste: Nachfolgend aufgeführte Gehölze dürfen nicht gepflanzt werden
Chamaecyparis spec. - Scheinzypresse
Picea spec. - Fichte
Thuja spec. - Lebensbaum
Alle Nadelgehölze als Einfassungshecke

7.6 Zaunanlagen sind, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewähren, sockelfrei und mit einem Mindestabstand von 10 cm zur Geländeoberkante zu errichten.

7.8 Der durch Planzeichen festgelegte Gehölzbestände und Neupflanzungen sind zu pflegen und zu erhalten.

7.9 Rodungsarbeiten sind nur zulässig im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar außerhalb der gesetzlich festgelegten Schonzeiten.

8. Artenschutz (Festsetzungen und weitere Maßnahmen)

8.1 Da die potentiellen Habitate im Winter nicht besetzt sind, sollte idealerweise ein Abbruch der Gebäude im Winterhalbjahr Oktober bis März erfolgen.
Bei einem Abbruch im Sommerhalbjahr ist unmittelbar vor Beginn der Abbrucharbeiten sicherzustellen bzw. anhand einer fachkundigen Person nachzuweisen, dass keine der nachfolgend genannten Arten sich im Gebäude bzw. Nistplätze am Gebäude befinden. Das Ergebnis ist der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen und das weitere Vorgehen bei einem positiven Ergebnis abzustimmen.
Prüfungsrelevante Arten:
- alle Fledermausarten
- Rauch-, Mehlschwalben
- Mauersegler.

8.2 Gehölze sind außerhalb der Brutzeit zu entfernen (Anfang Oktober bis Ende Februar). Im Winter 2022 sind 3 Haselsträucher, die sich auf Parzelle 12 und im Südwesten von Parzelle 11 befinden, umzupflanzen, damit für die Elstern, die darin brüteten weiterhin ein Bruthabitat besteht. Die Haselsträucher werden nördlich Parzelle 16, im Bereich eines kleinen Rückhaltebeckens gepflanzt.

8.3 Das im ehemaligen Kuhstall der Parzelle 11 brütende Rauchschwalbenpaar soll durch Schließen der Fenster vergrämt werden. Der Abbruch der Gebäude sollte außerhalb der Brutzeit erfolgen (s.o.), damit keine Gebäudebrüter im Dachbereich brüten können. Am alten Bauernhof sollten im Winter 2022 die von außen sichtbaren Höhlungen und Spalten abgeklebt werden, so dass im Frühjahr 2023 keine Brut mehr für Haussperlinge möglich ist.
An den verbleibenden Gebäuden der Parzelle 11 und 16 sind bis zum Frühjahr 2023 Nisthilfen für Rauchschwalben anzubringen. Bei den Rauchschwalben ist darauf zu achten, dass diese trocken und an windgeschützten stellen im Traufbereich angebracht werden. Da beide Arten gesellig sind, sollten mindestens jeweils 6 Nisthilfen angebracht werden. Um Verschmutzung durch Vogelkot zu vermeiden ist darunter ein Holzbrett anzubringen. Für Haussperlinge sind sogenannte Sperlingshotels anzubringen. Da auch Hausperlinge gesellig sind, sollten ebenfalls mindestens sechs Brutmöglichkeiten (= zwei Kästen) angebracht werden.

8.4 Auf den Parzellen bzw. im direkten Umfeld verbleiben ausreichend Gebäude die weiterhin als Sommerhabitat genutzt werden können. Hier ist allerdings ein dauerhafter Zugang zu den Gebäuden zu gewährleisten. Zusätzlich besteht die Möglichkeit des Anbringens von Fledermauskästen, die im Sommer als Wochenstuben genutzt werden können. Hierfür eignet sich ein Holzstadel, der knapp außerhalb des Geltungsbereichs liegt (südlich Parzelle 11). Dies kann sowohl an den bestehenden Gebäuden als auch an den Neubauten erfolgen. Dabei ist eine ausreichend hohe Anbringung zu gewährleisten (min. 2 m Höhe).

9. Hinweise

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

9.2 Schutz vor Sturzfluten durch Starkniederschläge
Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregen- und Grundwasserrisiken ausdrücklich hingewiesen. Auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums wird verwiesen:

https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/2016-08_Hochwasserschutzfibel_7.Aufl.pdf
Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.
Zudem wird empfohlen Regenwasserzisternen zur Nutzung des Regenwassers zu errichten

9.3 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.

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

9.5 Zaunabstand zur Straße
Zäune, Hecken und sonstige Grundstücksabgrenzungen sind mit min. 1m Abstand zur Straße zu errichten bzw. zu pflanzen. Hierdurch wird dem Winterdienst eine ausreichende Fläche für Schneeräumarbeiten zur Verfügung gestellt.

C Verfahrensvermerk Bebauungsplan:

1.
Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am .... gefasst und am .... ortsüblich bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am .... gebilligten Entwurfs in der Fassung vom .... hat in der Zeit vom .... bis .... stattgefunden.

Mit Schreiben vom .... wurden die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange aufgefordert, zum Entwurf in der Fassung vom .... bis zum .... Stellung zu nehmen.

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 sonstigen 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 ....

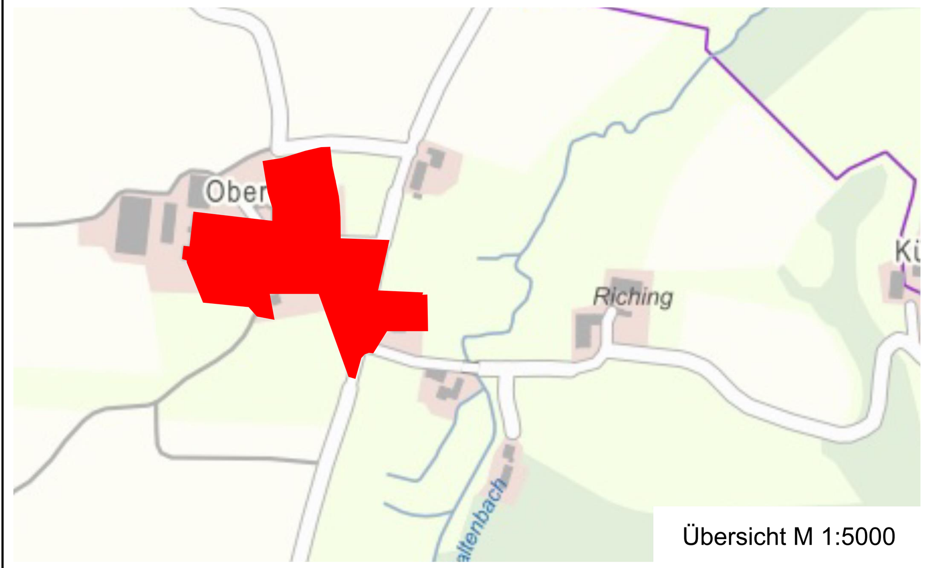
(Siegel)

....
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
"Oberndorf"

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

Entwurf vom: **29.04.2022**, geändert **13.09.2022**

Fl.Nr.:	1632, 1636, 1638, 1640, 1642, 1643, 1644, 1653, 1653/1, 1659/5, 1747, 1749, 1888
Gemarkung:	Buch a. Buchrain
Maßstab:	1:1000, 1:5000

____
1. Bürgermeister
Ferdinand Geisberger

(Siegel)
Gemeinde Buch am Buchrain

Architekt:

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

ARCHITEKTURBÜRO BINKERT
Hauptstraße 10
D-85656 Buch am Buchrain
Phone 08124 532727
Fax 08124 532722
Mobile 0162 6658310

____
Thomas Binkert

Bearbeitung: P. Müller