



**A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs. (§9 Abs. 7 BauGB)  
 Abgrenzung; Nutzungsschablone

1. Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)  
WA allgem. Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

II+D Anzahl maximal zulässiger Geschosse

z.B. 1 z.B. MI Nutzungsschablone:

GRZ | GFZ

1: Nummer der Nutzungsschablone  
MI: Gebietskategorie

GRZ: max. zul. Grundflächenzahl gem. § 16 Abs. 2, Nr. 1 BauNVO  
GFZ: max. zul. Geschossflächenzahl gem. § 16 Abs. 2, Nr. 1 BauNVO

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze nach §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO  
 Firstrichtung (zwingend in Längsrichtung des Gebäudes)

4. Verkehrsflächen

private Erschließungsfläche  
 Nebenanlagen (Garage/ Carport/ Müll/ Abstellraum)  
 Stellplatzfläche  
 Tiefgarage  
 Ein- bzw. Ausfahrt TG

5. Grünordnung

Gehölze zu pflanzen (§9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Bäume 1. Ordnung  
 Bäume 2. Ordnung  
 bestehende Gehölzstruktur zu entfernen

Gehölze Bestand zu erhalten (§9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Bäume 1. Ordnung  
 Bäume 2. Ordnung  
 nicht in dem Geltungsbereich Bestehender Bäume

6. Sonstige Planzeichen

Abzubrechendes Gebäude  
 Bestehendes Gebäude

**B Hinweise durch Planzeichen**

Flurgrenze mit Flurstücksnummer  
 Höhenlinien

Maßstab

**SATZUNG**

zur Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes „Ortsmitte Buch am Buchrain“ Gemeinde Buch am Buchrain. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück Fl. Nr. 231, Fl. Nr. 229/2 sowie jeweils Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 28 und 229 mit einer Gesamtfläche von ca. 9.578 m<sup>2</sup>.

Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan der Gemeinde Buch am Buchrain vom ..... diesem Satzungstext und der Begründung vom .....

Rechtsgrundlagen der planungsrechtlichen Festsetzungen:  
§§ 2, 9 und 10 des BauGesetzBuches (BauGB) zuletzt geändert am 08.08.2020;  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017.

Rechtsgrundlagen der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen:  
Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl S. 588), zuletzt geändert am 24.07.2020.

Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl S. 796ff), zuletzt geändert am 24.07.2020.

Rechtsgrundlagen der naturschutzrechtlichen Festsetzungen:  
§7 bis 12, 13b und 13d Bayer. Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2011, zuletzt geändert am 21.02.2020;  
§21 Abs. 1 BundesNaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 19.06.2020

PlanZeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017.

**§ 1** Art der baulichen Nutzung – zulässige Nutzungen sind  
(1) Das Planungsgebiet wird festgesetzt als  
WA Allgemeines Wohn- und MI Mischgebiet.

**§ 2** Maß der baulichen Nutzung  
(1) Die maximale traufseitige Wandhöhe für Gebäude mit zwei Geschossen beträgt 6,50 m. Der Bezugspunkt ist die festgesetzte Höhe OKFF EG. Die maximale Wandhöhe für Nebenanlagen und Garagen/Carports beträgt 3,0 m.  
(2) Überbaubare Grundstücksfläche: Die maximal zulässige Grundfläche (GRZ) ist in das jeweilige Baugrundstück eingetragen.

**§ 3** Bauweise  
(1) Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.  
**§ 4** Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(1) Dachform und Dachdeckung.  
Hauptgebäude: Zulässig sind symmetrische Satteldächer mit einer Neigung von 18° - 32°. Zulässige Eindeckung: kleinteiliges, rotes und rotbraunes Dachdeckungsmaterial.  
Garagen, Carports, Wintergärten, Vordächer und Überdachungen: Zulässig sind ext. begrünte Flachdächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von 3°-10°. Satteldächer mit einer Neigung von 14° -18°.

(2) Anlagen zur Solaren Energiegewinnung sind auf dem Dach nur in rechteckiger Gesamtanordnung zulässig. Abgestufte Ränder sind nicht zulässig. Im Bereich von Dachflächen mit Dachdurchdringungen sind Solaranlagen/ Photovoltaikanlagen nicht zulässig.  
(3) Außenwandgestaltung: Zulässig sind Putzflächen, Holzschalungen sowie hinterlüftete Bekleidungen aus Faserzementplatten.

**§ 5** Verkehrsflächen  
(1) Garage und Carports sind nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen möglich.

**§ 6** Nebenanlagen  
(1) Je Bauparzelle ist eine Nebenanlage mit einer Grundfläche von 15 m<sup>2</sup> auch außerhalb des Baufensters zulässig.  
**§ 7** Terrassen, Vordächer und Wintergärten

(1) Vordächer sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig.  
(2) Terrassen und Terrassenüberdachungen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Tiefe von 3,0 m und Größe von 30 m<sup>2</sup> zulässig.  
(3) Wintergärten sind bis zu einer Tiefe von 3 m außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**§ 8** Abgrabungen / Aufschüttungen / Stützmauern  
(1) Gelände Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis 0,5 m über natürlichem Gelände zulässig. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig. An angrenzende Verkehrsflächen und Nachbargrundstücke ist höhengleich anzuschließen.

**Hinweise**

- Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er jederzeit wieder verwendungsfähig ist. Oberbodenlagerungen müssen in Mieten mit einer Basisbreite von 3 m und einer Kronenbreite von 1m und in einer Höhe bis maximal 1,5 m angelegt werden. Flächenlagerungen dürfen nicht höher als 1m sein. Oberbodenlager sind oberflächlich zum Schutz mit einer Decksaat zu versehen.
- Archäologische Bodenfunde unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht. (Art. 8. BayDSchG)
- Den Bauherren wird empfohlen für die Baumaßnahme eine Energieberatung in Anspruch zu nehmen.
- Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Buch am Buchrain findet Anwendung.
- Die Höhenlage des Grundwassers ist in eigener Zuständigkeit zu prüfen. Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden ist eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Die Gemeinde Buch am Buchrain hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- Zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... einschließlich Begründung und vorläufigem Umweltbericht wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB ab ..... im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung beteiligt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand im selben Zeitraum statt.
- Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... einschließlich Begründung und Umweltbericht wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom ..... bis ..... § 4 Abs.2 BauGB beteiligt. Die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand im selben Zeitraum statt.
- Die Gemeinde Buch am Buchrain hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt  
Buch am Buchrain, den .....  
..... 1. Bürgermeister Ferdinand Geisberger (Siegel)
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.  
Buch am Buchrain, den .....  
..... 1. Bürgermeister Ferdinand Geisberger (Siegel)

**VORENTWURF**



**BEBAUUNGSPLAN  
"ORTSMITTE BUCH AM BUCHRAIN"  
GEMEINDE BUCH AM BUCHRAIN  
LANDKREIS ERDING**

Stand der Planung: 28.11.2022  
Maßstab: 1:500  
Planverfasser Bebauungsplan: Arc Architekten Partnerschaft mbB  
Manfred Brennecke  
Volker Kilian  
Stefan Kohlmeier  
Michael Leidl  
Florian Riesinger  
Alfons-Hundsrucker-Str. 11  
84364 Hirschbach