

Oberndorf Ost

Flurnummern: 1647, 1647/1, 1649, 1653
Teilflurnummern: 1647, 1647/1, 1649, 1653
Gemarkung: Buch am Buchrain

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 MD Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO
Die Nutzung nach § 5 Abs.3 BauNVO wird ausdrücklich ausgeschlossen.

3. Maß der baulichen Nutzung:

- 3.1 6,0 Maximal zulässige Traufwandhöhe in m
3.2 210 Grundfläche (GR) zur Angabe des überbaubaren Grundstücksanteils in m²

Table with columns: Art der baul. Nutzung, Höhe der baul. Anlagen im m, maximale Grundfläche in m², Bauweise, Nutzungsschablone

4. Bauweise, Baulinie, Baugrenze:

- 4.1 Baugrenze
4.2 Umgrenzung für 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

6. Grünordnung:

- 6.1 Private Grünfläche
6.2 Neupflanzung Laubbaum, Wuchsklasse 1 und 2
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 Flurstück- / Flurnummer (Fl.Nr.)
7.6 Bestehendes Gebäude
7.7 Nummer der Parzelle
7.8 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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. 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. 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.

- 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

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
3.2 Die Oberkante des Rohfußbodens darf maximal 40cm über dem fertigen Straßenniveau errichtet werden.

- 3.3 Erdgeschossige Wintergärten und überdachte Pergolen sind bis zur Hälfte der Hauslänge bzw. Hausbreite auf einer Hausseite pro Hauseinheit zulässig.

- 3.4 Erdgeschossige Erker sind bis zu einem Viertel der Hauslänge bzw. max. 3,00 m der Hausbreite 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°

- 3.6.2 Dächer von Nebengebäuden: Dachform: Satteldach, Dachneigung: 20° - 30°

- 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.

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

- 4.3 Anzahl der Stellplätze:

Je Wohneinheit bis 50 m² Wohnfläche: 1 Stellplatz
Je Wohneinheit bis 140 m² Wohnfläche: 2 Stellplätze
Je Wohneinheit über 140 m² Wohnfläche: 3 Stellplätze

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...

6. Grünordnung

- 6.1 Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht Geh- und Fahrflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

- 6.2 -Planzeichen "private Grünflächen" - Private Grünflächen dienen der Einbindung des Baugebiets in die freie Landschaft

- 6.3 -Planzeichen "Streubstwiese" Es sind Obstbäume als Hochstamm, lokal-typischer Sorte zu pflanzen und zu erhalten.

- 6.4 Artenliste:

- 6.4.1 Heimische, großkronige Laubbäume: Spitz-Ahorn, Berg-Ahorn, Rotbuche, Stiel-Eiche, Winter-Linde, Sommer-Linde, Vogelkirsche, Berg-Ulme

- 6.4.2 Heimische, kleinkronige Laubbäume: Vogelbeere, Feld-Ahorn, Hainbuche, Wildpappel, Wildbirne, Feld-Ulme

- 6.4.3 Sträucher: Haselnuss, Pfaffenhütchen, Liguster, Wolliger Schneeball, Gem. Schneeball, Ohr-Weide, Grau-Weide, Sal-Weide, Rote Heckenkirsche, Schwarzer Holunder, Kreuzdorn, Roter Hartriegel, Eingrifflicher Weißdorn

- 6.5 Negativliste: Nachfolgend aufgeführte Gehölze dürfen nicht gepflanzt werden

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

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

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

7. Hinweise

- 7.1 Bodendenkmäler: Auf geschichtliche Funde ist während der Bodenaushubmaßnahmen sorgfältig zu achten.

- 7.2 Schutz vor Sturzfluten durch Starkniederschläge: Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregen- und Grundwasserrisiken ausdrücklich hingewiesen.

https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/2016-08_Hochwasserschutzfibel_7_Aufl.pdf
Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

- 7.3 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.

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

- 7.5 Zaunabstand zur Straße: Zäune, Hecken und sonstige Grundstücksabgrenzungen sind mit min. 1m Abstand zur Straße zu errichten bzw. zu pflanzen.

C Verfahrensmerk 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 aufgefodert, 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 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).

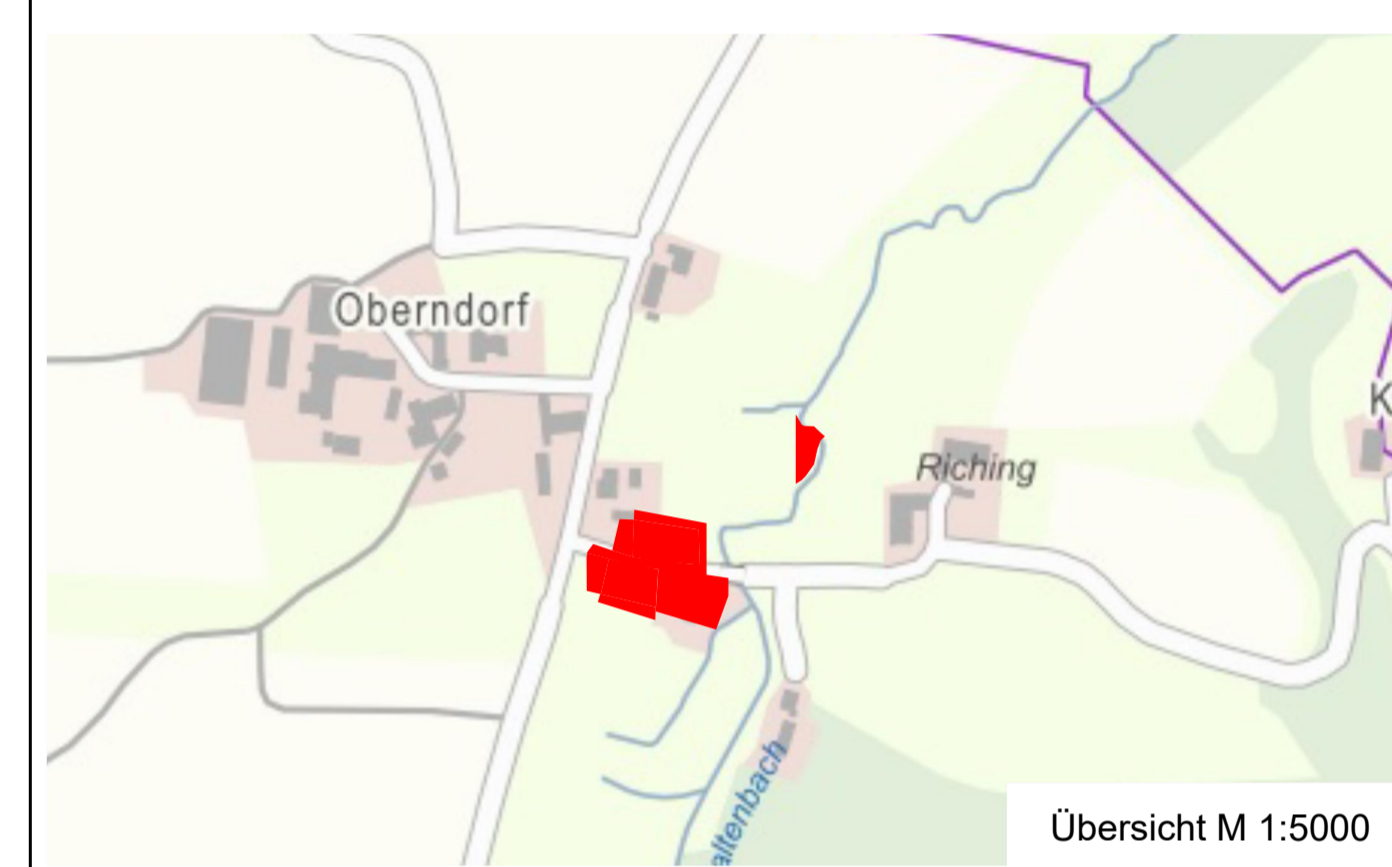
Buch am Buchrain , den



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



GEMEINDE BUCH AM BUCHRAIN LANDKREIS ERDING

BEBAUUNGSPLAN "Oberndorf 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



Thomas Binkert