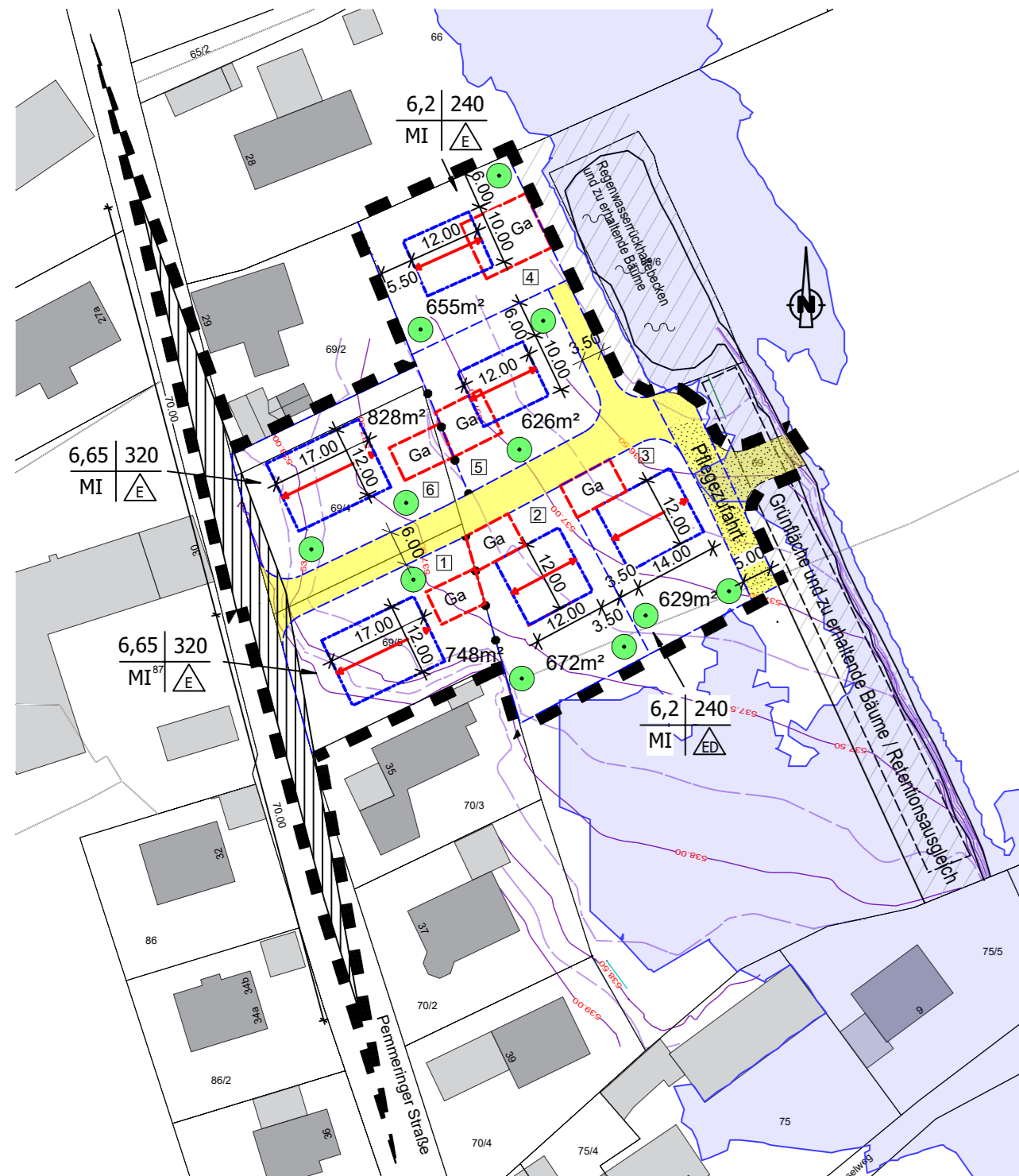


Festsetzungen durch Planzeichen M 1:1000



Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes

A Festsetzung durch Planzeichen:

1. Geltungsbereich:
 - 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
2. Art der baulichen Nutzung:
 - 2.1 Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
Die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 3, 6, 7, 8 BauNVO werden ausgeschlossen.
3. Maß der baulichen Nutzung:
 - 3.1 6,2 Maximal zulässige Traufwandhöhe in m (OK Rohfußboden EG bis Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut)
 - 3.2 240 Grundflächen (GR) zur Angabe des überbaubaren Grundstücksanteils in m² (z.B. hier 240) nach § 19 BauNVO
 - 3.3 Nutzungsschablone
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
 - 4.5 Einzel- und Doppelhäuser zulässig
5. Verkehrsflächen:
 - 5.1 Straßenverkehrsflächen mit Angabe der Gesamtbreite
 - 5.2 Straßenverkehrsfläche - nicht asphaltiert
 - 5.3 Straßenbegrenzungslinie
 - 5.4 Sichtdreiecke: freizuhaltendes Sichtdreieck (Anfahrtsicht)
6. Grünordnung:
 - 6.2 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. Ebenso wenig 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.
 - 8.2 Überschwemmungsgebiet, ermittelt aus FNP Buch am Buchrain 2. Änderung, vom 05.07.2016.

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 BayVO, der Bauordnungsverordnung (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.

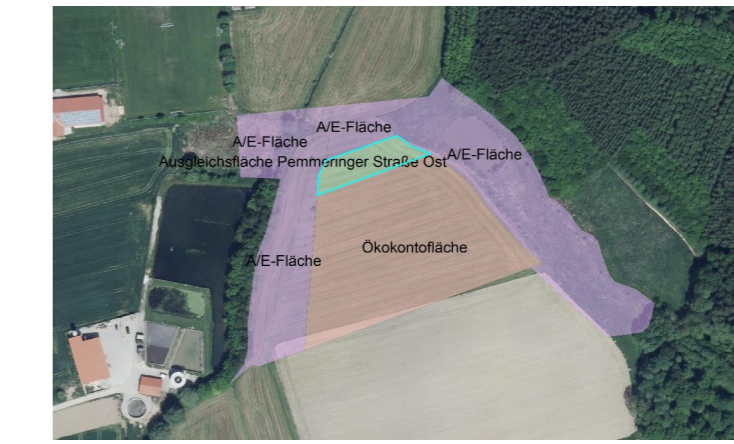
B Festsetzung durch Text:

1. Art der baulichen Nutzung:
 - 1.1 Die Art der baulichen Nutzung wird in der Nutzungsschablone angegeben.
MI Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
 - 1.2 Für die Parzellen 1, 4 und 6 ist die bauliche Nutzung auf Wohngebäude beschränkt. Für die Parzellen 2, 3 und 5 ist eine Nutzung mit Wohngebäuden und / oder nicht störenden Gewerbe möglich.
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 Grundfläche darf durch Terrassen um max. 30m² überschritten werden. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
Hinweis: Die zulässige Grundfläche gibt gemäß § 19 BauNVO an, welcher Anteil des Baugrundstückes von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Bei der Ermittlung der 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. Die 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 Einzel- und Doppelhäuser in der Nutzungsschablone festgelegt.
 - 2.3 Maximale Anzahl der Wohneinheiten: Parzellen 1 und 6: 6 WE Parzellen 2 - 5: 2 WE
3. Gestaltung:
 - 3.1 Maximal zulässige Traufwandhöhe der Hauptgebäude: (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 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 Erker 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 Planteil Dachdeckung: Dachpfannen Farbe: naturrot bis rotbraun Bei Neubauten auch Blech und Glas zulässig
 - 3.6.2 Dächer von Nebengebäuden: Dachform: Satteldach oder Flachdach Dachneigung: 20° - 30° oder 0° - 5° Firstrichtung: siehe Planteil. 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: 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:
Wohnen:
Je Wohneinheit bis 75 m² Wohnfläche: 1 Stellplatz
Je Wohneinheit bis 150 m² Wohnfläche: 2 Stellplätze
Je Wohneinheit über 150 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:
 - 5.1 Zur Straßenseite hin sind Zäune mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Alle Zäune 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:
 - 6.1 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/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, Schotterrassen, wassergebundene Wegedecken oder Kiesflächen
 - 7.2 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.

7.3 Ausgleichsflächen
 Detaillierte Beschreibung der Ausgleichsflächen im Umweltbericht vom



8. Immissionsschutz
 Für die Bauparzellen 4 und 6 ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein Gutachten zu erstellen, um die genaue Belastung durch den nahe gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb zu ermitteln und zu beurteilen. Zudem sind entsprechende entgegenwirkende Maßnahmen auszuarbeiten.

9. Hinweise:
 - 9.1 Bodenkennlinie 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.
 - 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 Abwasserentsorgung Vor Baufertigstellung sind die Gebäude an die zentrale Abwasserentsorgungsanlage anzuschließen.
 - 9.5 Immissionen Immissionen, die von angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehen, sind zu dulden.
 - 9.6 Drainagen Es wird darauf hingewiesen, dass Grundstücksdrainagen nicht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden dürfen.

C Verfahrensvermerk Bebauungsplan:

1. Der Stadtrat / Gemeinderat (evtl. beschließender Ausschuss) hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt / Gemeinde hat mit Beschluss des Stadtrats / Gemeinderats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
7. Die Regierung / Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom AZ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.
8. Ausgefertigt

9. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB / Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

....., den

(Stadt / Gemeinde)

....., den

(Ober-) Bürgermeister(in)

Anmerkungen:
 Es kann auch jeder einzelne Verfahrensabschnitt durch Siegel und Unterschrift gesondert bestätigt werden. Die Vermerke 1-3 sind nur erforderlich, wenn der entsprechende Beschluss gefasst wurde. Vermerk 7 entfällt, wenn der Bebauungsplan keiner Genehmigung bedarf.

Hinweis:
 Die Verfahrensvermerke sind auf den Ausfertigungen der Bauleitpläne anzubringen.



Übersicht M 1:5000

BEBAUUNGSPLAN
"Pemmeringer Straße Ost"

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

Entwurf vom: 04.12.2018, geändert am 01.10.2019, 23.10.2020, 23.04.2021, 08.06.2021, 22.09.2021, 15.10.2021, 29.10.2021, 30.11.2021 und 20.05.2022

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
 Landschaftsarchitekt:
 Bernhard Vilzmann
 Ahornstraße 4
 85664 Hohenlinden
 Bernhard Vilzmann
 Bearbeitung: P. Müller

