

Festsetzungen durch Planzeichen M 1:1000

Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes

A Festsetzung durch Planzeichen:

- 1. Geltungsbereich und Nutzungsabgrenzungen:**
- 1.1 Grenzlinie 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
- 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 Nur Einzelhäuser zulässig
- 5. Verkehrsflächen:**
- 5.1 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 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)
- 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 BayVO, 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.

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 maximale 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 Pläneintrag
 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 Büroräume 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 sinnd 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 Unterkannte 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 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 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 Befpflanzung 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 pflanzen.
- 7.3 -Planzeichen "Streuobstwiese" Es sind Obstbäume als Hochstamm, lokal-typischer 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 pyraeaster
 Feld-Ulme - Ulmus minor
- 7.4.3 Sträucher 2 xv. 100-150 cm
 Haselnuss - Corylus avellana
 Pfaffenhütchen - Euonymus europaeus
 Liguster - Ligustrum vulgare
 Wolliger Schneeball - Viburnum lantana
 Gem. Schneeball - Viburnum opulus
 Ohr-Weide - Salix aurita
 Grau-Weide - Salix cinerea
 Sal-Weide - Salix caprea
 Rote Heckenkirsche - Lonicera xylosteum
 Schwarzer Holunder - Sambucus nigra
 Kreuzdorn - Rhamnus cathartica
 Roter Hartriegel - Cornus sanguinea
 Eingrifflicher 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 brüten 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 Haussperlinge 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 Fiedermauskästen, die im Sommer als Wochentuben genutzt werden können. Hierfür eignet sich ein Holzstadel, der knapp außerhalb des Geltungsbereiches 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 dauerhafte verbleibenden Starkregen- und Grundwassererisiken ausdrücklich hingewiesen. Auf die Hochwasserschutzziele 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 Verfahrensmerk Bebauungsplan:**
1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 07.12.2021 gefasst und am 14.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 05.04.2022 gebilligten Entwurfs in der Fassung vom 11.03.2022 hat in der Zeit vom 16.05.2022 bis 24.06.2022 stattgefunden.
- Mit Schreiben vom 06.05.2022 wurden die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange aufgefordert, zum Entwurf in der Fassung vom 11.03.2022 bis zum 24.06.2022 Stellung zu nehmen.
- Der geänderte/ ergänzte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.04.2022, (gebilligt mit Beschluss des Gemeinderates vom 13.09.2022) wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.10.2022 bis 11.11.2022 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 29.04.2022, (gebilligt mit Beschluss des Gemeinderates vom 13.09.2022) wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 06.10.2022 bis 11.11.2022 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 13.09.2022 wurde vom Gemeinderat am 07.12.2022 gefasst. (§ 10 Abs. 1 BauGB)

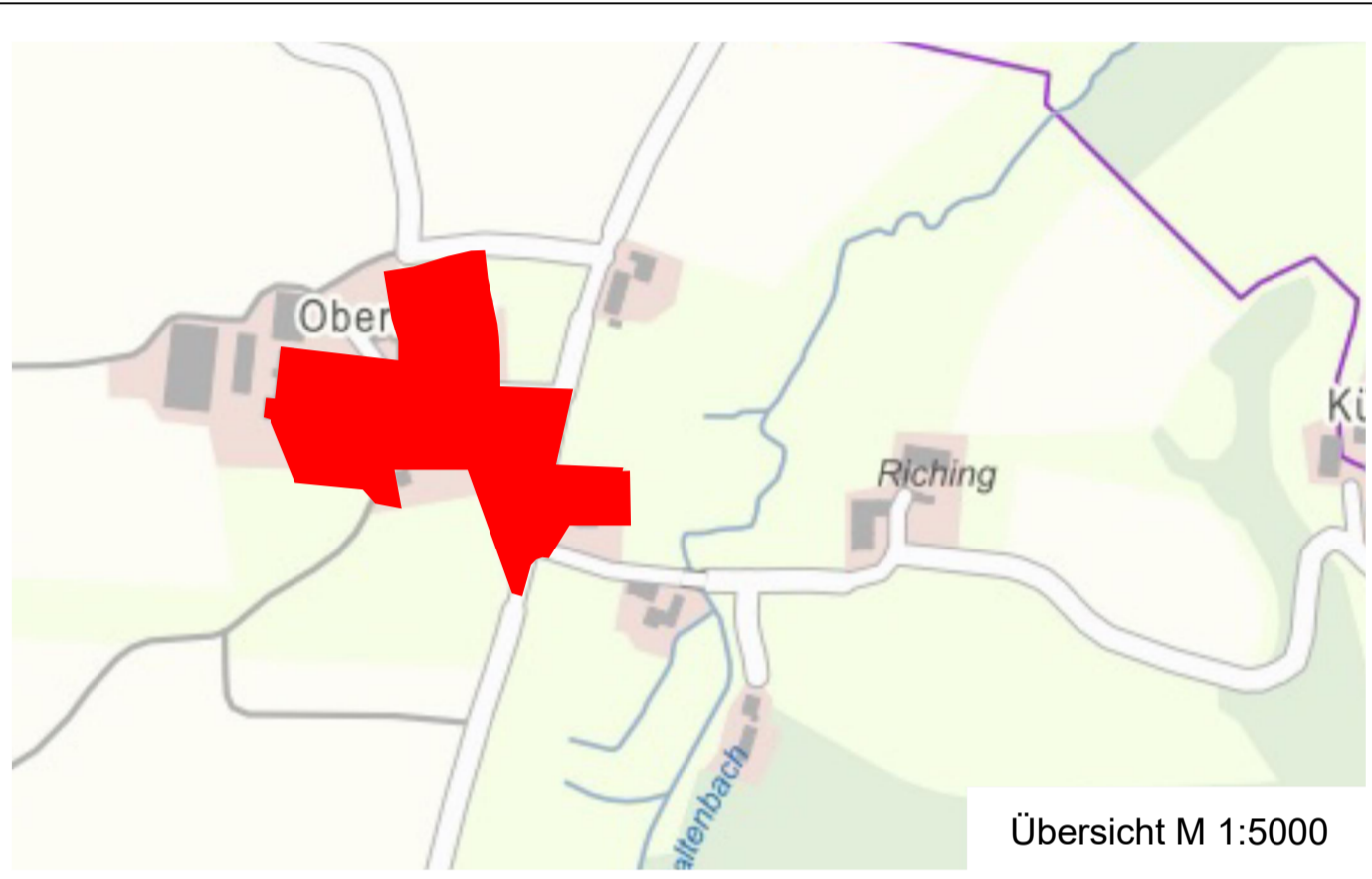
Buch am Buchrain, den 12.12.2022

 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 am **13.09.2022** und **07.12.2022**

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

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


 Hauptstraße 19
 D-85656 Buch am Buchrain
 Phone: 08124 532727
 Fax: 08124 532722
 Mobile: 0162 6658310

Thomas Binkert