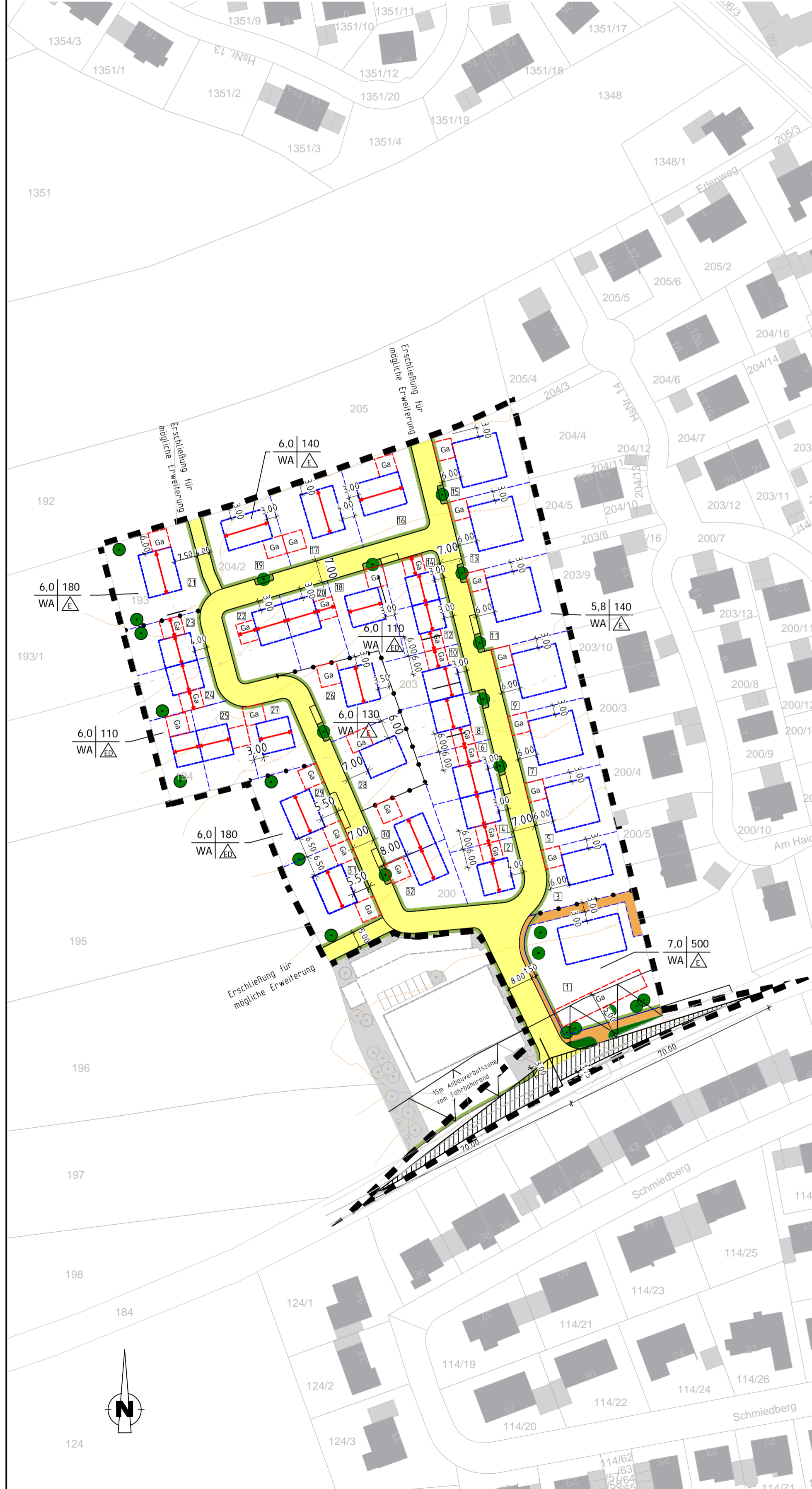


Bebauungsplan Am Haidfeld 1

Flurnummern: 193, 200, 203, 204/2
Teilflurnummern: 194
Gemarkung: Buch am Buchrain

Festsetzungen durch Planzeichen M 1:1000



Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes

A Festsetzung durch Planzeichen:

- 1. Geltungsbereich:
 - 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - 1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 2. Art der baulichen Nutzung:
 - 2.1 WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Die Nutzungen nach § 4 Abs.3 Nr.1 - 5 BauNVO werden ausdrücklich ausgeschlossen.

- 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)
 - 3.2 140 Grundfläche (GR) zur Angabe des überbaubaren Grundstücksanteils in m² (z.B. hier 140m²) nach § 19 BauNVO

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

- 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
 - 4.5 Nur Doppelhäuser zulässig
 - 4.6 Einzel- und Doppelhäuser zulässig

- 5. Verkehrsflächen:
 - 5.1 Straßenverkehrsflächen mit Angabe der Gesamtbreite
 - 5.2 Straßenbegrenzungslinie

- 5.3 Sichtdreiecke: freizuhaltendes Sichtdreieck (Anfahrtsicht)
- 5.4 Anbauverbotszone in einer Breite von 15m vom Fahrbahnrand
- 5.5 Fußweg
- 5.6 Flächen für Stellplätze (Lagevorschlag)

- 6. Grünordnung:
 - 6.1 Öffentliche Grünfläche
 - 6.2 Neupflanzung wärmeliebende, heimische Sträucher
 - 6.3 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)

- 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. Ebensonig 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.

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 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

- 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. Bei der Ermittlung der Grundfläche 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.

Hinweis: 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 Einzel- und Doppelhäuser in der Nutzungsschablone festgelegt.
- 2.3 Maximale Anzahl der Wohneinheiten: je Einzelhaus: 2 WE je Doppelhaushälfte: 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 Planenteil
- 3.2 Die Oberkante des Rohfußbodens darf maximal 25cm 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 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 im allgemeinen Wohngebiet (WA): Dachform: Satteldach, Walmdach bei einer Dachneigung von mehr als 25° Dachneigung: 20° - 30° Firstrichtung: siehe Planeintrag Wenn im Planteil keine Firstrichtung festgesetzt ist, ist diese frei wählbar Dachdeckung: Dachpanteln Farbe: naturrot bis rotbraun und anthrazit Bei Neubauten auch Blech und Glas zulässig
 - 3.6.2 Dächer von Nebengebäuden im allgemeinen Wohngebiet (WA): Dachform: Satteldach oder Flachdach Dachneigung: 20° - 30° oder 0° - 5° Firstrichtung: siehe Planeintrag. Bei Ausbildung eines Flachdaches ist die Festsetzung der Firstrichtung hinfällig. Wenn im Planteil keine Firstrichtung festgesetzt ist, ist diese frei wählbar. Dachdeckung: Dachpanteln Farbe: naturrot bis rotbraun und anthrazit

- 3.7 Dachaufbauten:
 - 3.7.1 Dacheinschnitte, wie z.B. für Dachterrassen und Dachgauben sind unzulässig.
 - 3.7.2 Zwerchgiebel und Standgiebel im allgemeinen Wohngebiet (WA): Die Gesamtbreite der summierten Zwerchgiebel und Standgiebel darf maximal gleich der Hälfte der zugehörigen Hauswandlänge sein.
- 3.8 Grenzbebauung: Grenzständige Wohngebäude sind profüligleich zu errichten.
- 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:
 - 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. Einfriedenungen:
 - 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. Die Festsetzungen hinsichtlich der Sichtdreiecke sind zu beachten.

- 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 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. Schallschutz

- 7.1 Baulicher Schallschutz: Im Planungsgebiet sind an einigen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden. Für Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind bei Wohnräumen die folgenden Schalldämm-Maße zugrunde zu legen: Abstand zur Mittenachse der St 2332 bis 30m: erf. R_{w,ext} = 40dB 30m bis 70m: erf. R_{w,ext} = 35dB Bei Außenbauteilen von Büroräumen gelten um jeweils 5dB geringere Anforderungen.

Schlaf- und Kinderzimmer in den Parzellen 1, 2, und 3, die nicht über ein von der Staatsstraße St 2332 abgewandtes Fenster belüftet werden können, müssen Einrichtungen zur Raumbelüftung erhalten, die gewährleisten, dass in dem für den hygienischen Mindestluftwechsel erforderlichen Zustand (Nennlüftung) die festgesetzten Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegen Außenlärm eingehalten werden. Solche Einrichtungen könnten beispielsweise sein: vorgebaute Pufferräume, Prallscheiben, Spezialfenster mit erhöhtem Schallschutz bei Lüftungsfunktion, Schalldämmlüfter, u.a. Mechanische Belüftungseinrichtungen dürfen in Schlafräumen im bestimmungsgemäßen Betriebszustand (Nennlüftung) einen Eigengeräuschpegel von 25dB(A) im Raum (bezogen auf eine äquivalente Absorptionsfläche von A=10m²) nicht überschreiten.

- 7.2 Luftwärmepumpen: Es ist nur die Errichtung solcher Luftwärmepumpen zulässig, deren ins Freie abgestrahlter immissionswirksamer Schalleistungspegel L_{wa}=50B(A) nicht überschreitet.

8. Grünordnung

- 8.1 Oberflächenversiegelung: Flächenversiegelungen sind auf das unumgänglich notwendige Maß zu beschränken. Unvermeidliche Befestigungen sind wasserdurchlässig auszuführen. Erlaubte Beläge sind: Dränpflaster, Granitgroßsteinpflaster mit Fuge, Rasengittersteine, Rasenziegel, Schotterterrassen, wassergebundene Wegedecken oder Kiesflächen

- 8.2 Öffentliche Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 + 15 BauGB): Bäume zu pflanzen aus folgender Auswahl (alle Hochstämme STU mind. 18/20): Acer campestre, Feldahorn Carpinus betulus, Hainbuche Prunus avium, Vogelkirsche Prunus padus, Traubenkirsche Pyrus calleryana 'Chenticleer', Stadtbirne Artenauswahl für das Baumrot (alle Hochstämme STU mind. 20/25): Acer platanoides, Spitzahorn Juglans regia, Walnuss Tilia cordata, Winterlinde
- 8.3 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.
- 8.4 CEF-Maßnahmenfläche: Die Fläche des Bebauungsplans kann bebaut werden, da durch Realisierung einer vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) auf den Flurnummern 251/1 und 252, Gmkg Buch a.B., mit einer Größe von 3044 m², die artenschutzrechtlichen Belange berücksichtigt wurden und somit keine Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 4 BNatSchG erfüllt sind.



- 9. Hinweise:
 - 9.1 Bodenkennlinie: Für Bodenkennlinie jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
 - 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: http://www.bmwi.de/SharedDocs/DE/Anlage/BauenUndWohnen/hochwasserschutzfibel_2html?linkToOverview=js. 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. Bei der Anpflanzung von Bäumen im Planungsgebiet muss ein Mindestabstand von 4 Metern zu angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen eingehalten werden.
- 9.6 Drainagen: Es wird darauf hingewiesen, dass Grundstücksdrainagen nicht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden dürfen.

C Verfahrensmerkmal Bebauungsplan:

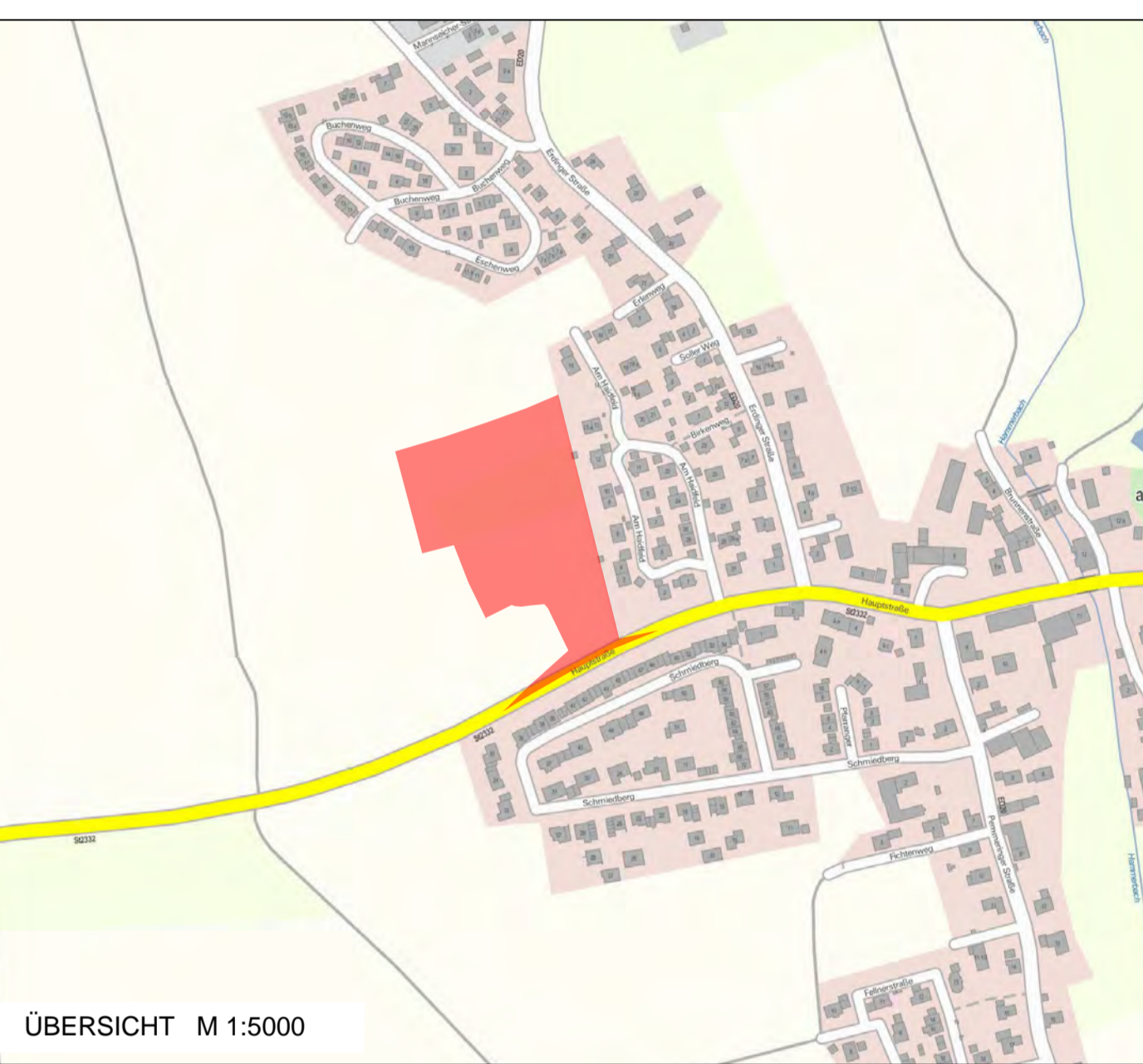
- 1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans im Verfahren gem. § 13b BauGB wurde vom Gemeinderat am 25.07.2017 gefasst und am 07.08.2017 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 i.V.m. § 13b und § 13 Abs. 3 BauGB). Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 25.07.2017 gebilligten Entwurfs in der Fassung vom 25.07.2017 hat in der Zeit vom 16.08.2017 bis 18.09.2017 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 13b und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB). Mit Schreiben vom 08.08.2017 wurden die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange aufgefordert, zum Entwurf in der Fassung vom 25.07.2017 bis zum 18.09.2017 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 09.04.2018 (gebilligt mit Beschluss des Gemeinderates vom 10.04.2018) wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.04.2018 bis 22.05.2018 erneut öffentlich ausgestellt. 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 05.07.2018, (gebilligt mit Beschluss des Gemeinderates vom 12.06.2018) wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 09.07.2018 bis 27.07.2018 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 30.07.2018 wurde vom Gemeinderat am 31.07.2018 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Buch am Buchrain, den
(Siegel)
Ferdinand Geisberger, Erster Bürgermeister



GEMEINDE BUCH AM BUCHRAIN
LANDKREIS ERDING

BEBAUUNGSPLAN "Am Haidfeld 1"

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

Entwurf vom: 30.07.2018

Gemarkung: Buch a. Buchrain
Maßstab: 1:1000, 1:5000

1. Bürgermeister
Ferdinand Geisberger

Architekt:
Thomas Binkert
Dipl.-Ing. M.Eng. M.A.
Architekt
Stadtplaner
Stadtplanerte nach BauGG - Mitglied 40349
Brandenschutzplaner



Thomas Binkert

Landschaftsarchitekt:
Herwig Hadatsch
Ahorntalstraße 4
85664 Höhenrieden

Herwig Hadatsch
Herwig Hadatsch
Bearbeitung: P. Müller
Stand: 04.10.2019