

Gemeinde: BUCH AM BUCHRAIN, Ckr. Erding
Bebauungsplan: Pemmeringer Straße West

Planfertiger: PLANUNGSVERBAND AUSSERER WIRTSCHAFTSRAUM MÜNCHEN
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle - Uhlandstraße 5, 8000 München 2
Az.: 610-41/2-4 Bearb.: Stae / Go

Plandatum: 15.05.1990
19.02.1991
30.07.1991
09.03.1992

Die Gemeinde Buch am Buchrain
erläßt aufgrund §§ 1 bis 4 sowie § 8 ff. Baugesetzbuch -BauGB-,
Art.91 Bayerische Bauordnung -BayBO- und Art.23 Gemeindeordnung
für den Freistaat Bayern -GO- diesen Bebauungsplan als

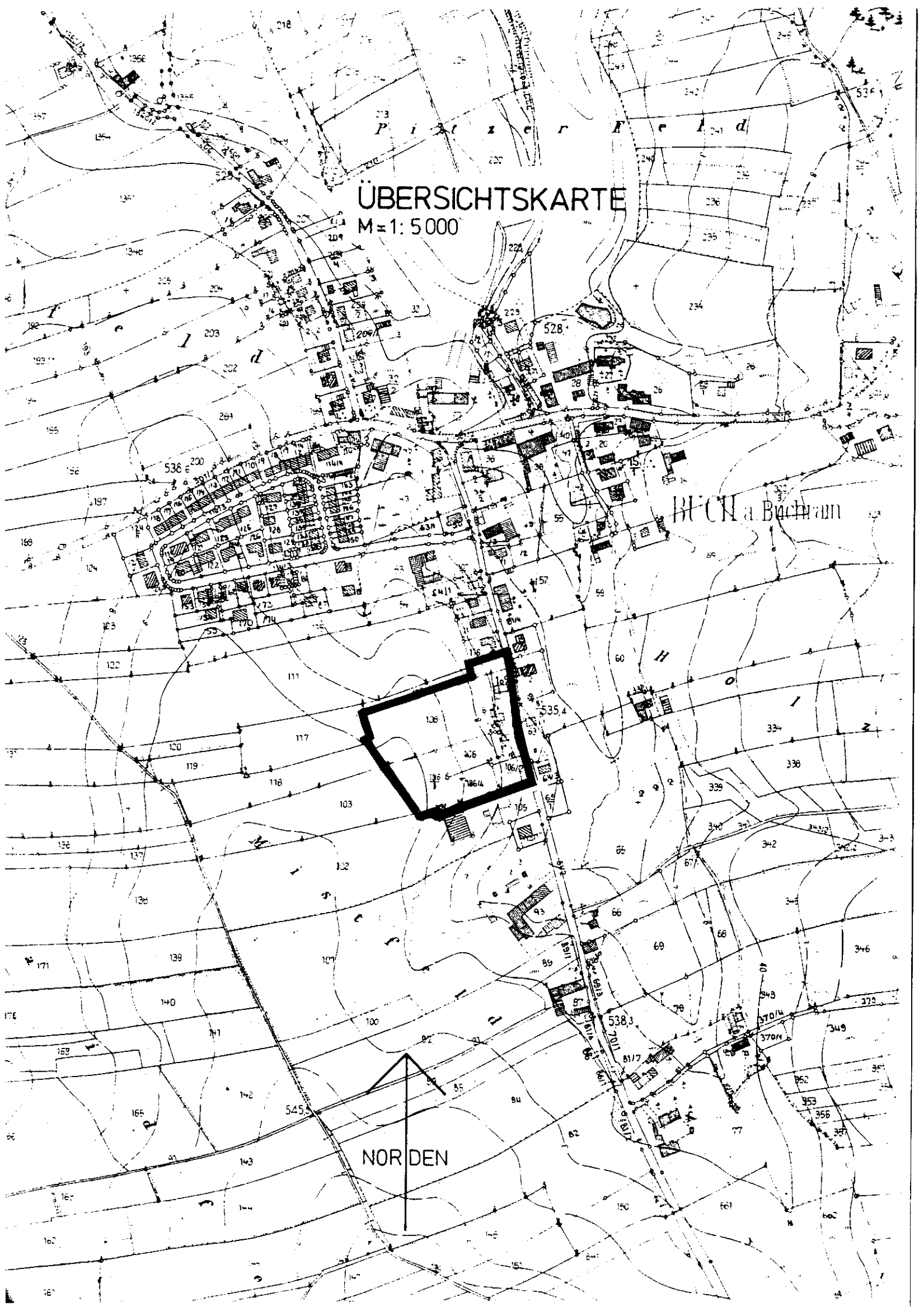
S a t z u n g .

ÜBERSICHTSKARTE
M=1:5000

NORDEN


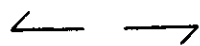
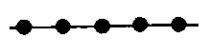
HÜHN a. Bachram

P i t z e r F e l d



A) FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich und Nutzungsgrenzen

- a)  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- b)  Zusammenfassung gleicher Nutzungen
- c)  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

2. Art der baulichen Nutzung

- a) **WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

- b) **Ml** Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

Um den Charakter eines Mischgebiets zu erhalten, ist die Gesamtgeschoßfläche des Gebiets zur Hälfte durch Wohnen und zur Hälfte durch nicht wesentlich störendes Gewerbe zu nutzen. Nicht zulässig sind Tankstellen.

3. Maß der baulichen Nutzung


- a) **I + D** maximal zwei Vollgeschosse zulässig, wobei das obere Vollgeschöß nur im Dachraum möglich ist
- b) **II** maximal zwei Vollgeschosse zulässig
- c) **GR 140** Höchstzulässige Größe der Grundfläche pro Bauraum in Quadratmetern (z. B. 140 m²)

- d) Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.


4. Grundstücksgröße

Die Teilung von Grundstücken ist nur insoweit zulässig, als eine Grundstücksgröße von 400 m² nicht unterschritten wird.

5. Überbaubare Grundstücksfläche und Fläche für Nebenanlagen

- a)  Baugrenze
- b) Die überbaute Fläche einschließlich Lager-, Arbeits- und Verkehrsflächen darf 60 % der Grundstücksfläche nicht überschreiten.

6. Bauweise

- a) Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten.
- b) Soweit bauraumbezogen nichts anderes festgesetzt ist, sind nur Einzelhäuser zulässig.
- c)  Einzel- oder Doppelhaus zulässig

- i) Fenster sind in stehenden Formaten auszubilden, bzw. in stehende Rechtecke oder kleinere Quadrate zu untergliedern. Fenstertüren über 1,2 m Breite sollen zwei-, bzw. mehrflügelig ausgebildet werden.
- j) Für die Außenwände sind nur die Materialien heller Verputz oder naturfarbenes Holz zulässig. Holzfenster, -türen und -tore können auch weiß, blau oder dunkelgrün gestrichen werden. Die Verwendung von Kunststoff oder farbigem Aluminium ist für Gebäudevorbauten ausnahmsweise zulässig.
- k) Zur Dacheindeckung sind nur naturroter Ziegel bzw. ziegelroter Dachstein zulässig. Vorbauten und Nebenbaukörper können auch Glas- oder Metalleindeckung erhalten.
- l) Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie am Dach sind allgemein zulässig. Sie sind in die Dachhaut einzupassen.

9. Garagen, Nebenanlagen und Terrassen

- a) Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze zu errichten, davon mindestens einer als Garagenstellplatz. Soweit sich nach den allgemein gültigen bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Stellplatzrichtlinien, MABl. Nr. 6 1978, S. 181) nicht höhere Stellplatzanforderungen ergeben, sind im Mischgebiet je Gewerbeinheit 1 Stellplatz und 1 Stellplatz je 2 Beschäftigte anzulegen.
- b) Garagen sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen oder im Hauptbauraum zulässig; sie müssen jedoch an der Einfahrtsseite mindestens 5,0 m vom Fahrbahnrand entfernt sein.



Fläche für Garagen

- c) ◀ vorgeschriebene Grundstückszufahrt

- d) Für die bauliche Gestaltung von Garagen und Nebenanlagen gelten die für die zugehörigen Hauptbauräume erlassenen Gestaltungsfestsetzungen (Ziffer 8) sinngemäß. Grundsätzlich sind für Garagen auch überdachte Holzkonstruktionen mit begrünten Spalierwänden zulässig. Garagentore sind nur in Holzkonstruktion oder mit Holzverkleidung zulässig.

- e) Terrassen sind so an das Hauptgebäude anzufügen, daß sie sich an das natürliche Gelände anpassen.

- f) Der Anteil der befestigten Flächen ist so gering wie möglich zu halten. Lager-, Arbeits- und Verkehrsflächen sind soweit der Grundwasserschutz nicht entgegensteht, wasserdurchlässig auszubilden (wassergebundene Decke, Schotterrasen, weitfugige Pflasterung).





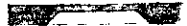
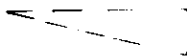
10. Einfriedung

- a) Als Einfriedungen sind an den der Straße zugewandten Grundstücksseiten nur sockellose Zäune mit senkrechten Holzlatten oder Heckenpflanzungen aus den festgesetzten Gehölzarten zulässig. Ansonsten sind auch sockellose rostgeschützte Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung erlaubt. An den Standplätzen für Abfallbehälter können Mauern von geringer Länge ausnahmsweise zugelassen werden.





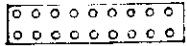
- b) Garageneinfahrten und Stellplätze dürfen bis zu einer Entfernung von 5 m ab Fahrbahnrand nicht eingefriedet werden.
- c) Die Höhe der Einfriedungen darf 1,2 m, gemessen ab Straßenoberkante bzw. natürlicher Geländeoberfläche, nicht überschreiten.

B)

11. Verkehr

- a)  Straßenbegrenzungslinie
- b)  befestigte Verkehrsfläche
- c)  Fuß- und Radweg, wasserdurchlässig zu befestigen
- d)  Straßenbegleitgrün als Grasfläche mit Wildkräutern anzulegen
- e)  Fläche zum Parken im Straßenbegleitgrün, wasserdurchlässig zu befestigen
- f)  Sichtdreieck für den Straßenverkehr; innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung, Bepflanzung oder Lagerung von mehr als 1,0 Meter Höhe über Straßenoberkante unzulässig; ausgenommen hiervon sind einzelstehende, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz über 2,5 Meter Höhe.

12. Grünordnung und Freiflächenplanung

- a)  Öffentliche Grünfläche
Öffentliche Grünflächen sind als Rasen oder Wiesen zu gestalten und mit Gehölzen der festgesetzten Arten und Größen zu bepflanzen.
- b)  Kinderspielplatz
- c)  zu pflanzende Bäume der festgesetzten Art und Größe
- d)  dichte Hecke
- e)  Fläche zur Anpflanzung von Gehölzen der festgesetzten Art und Größe. Die Pflanzung ist in einem Raster von 1 x 1 m auszuführen. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind darauf anzurechnen.
- f) Innerhalb von Baugrundstücken ist die gesamte nicht von Nebenanlagen eingenommene Fläche als Grünfläche bzw. gärtnerisch anzulegen. Lager-, Arbeits- und Verkehrsflächen (ohne Zufahrten) sind direkt oder zur Grundstücksgrenze hin je laufenden Meter mit einem Gehölz der festgesetzten Art und Größe einzugrünen. Zusätzlich ist pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein Baum der festgesetzten Art und Größe zu pflanzen. Die durch die Planzeichen dargestellten Gehölze sind darauf anrechenbar.

Ka

Hö

Ma

PL

Mü

(P
Wi

Handwritten notes:
 Maßstab 1:500
 22.11.93
 19/50 B
 edea

g) Jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen, der die Festsetzungen dieses Bebauungsplans berücksichtigt. Die Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen.
Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und erforderlichenfalls zu ersetzen.

h) Für die aufgrund dieser Festsetzungen zu pflanzenden Gehölze sind folgende Arten festgesetzt:

Bäume:

- Buche - *Fagus silvatica*
- Eiche - *Quercus robur*
- Bergahorn - *Acer pseudoplatanus*
- Ulme - *Ulmus glabra*
- Birke - *Betula pendula*
- Eberesche - *Sorbus aucuparia*
- Salweide - *Salix caprea*
- Fichte - *Picea abies*
- sowie Obstbäume

2
3



Pflanzgröße: Hochstämme 3 bis 4 mal verpflanzt.
Stammumfang 18 - 20 cm.
Höhe mindestens 3,50 - 4,00 m.

Sträucher:

- Weißdorn - *Crataegus monogyna*
- Haselnuß - *Corylus avellana*
- Heckenkirsche - *Lonicera xylosteum*
- Pfaffenhütchen - *Evonymus europaeus*
- Hartriegel - *Cornus sanguinea*

Pflanzgröße: 0,8 bis 1,0 m, 2 mal verpflanzt.

13. Ver- und Entsorgung

- a)  Standort für Trafostation
- b) Kabelverteilerschränke sind nur auf privatem Grund mit ihrer Vorderseite bündig zur Einfriedung zulässig.
- c)  Standort für Abfallcontainer
- d) Ver- und Entsorgungsleitungen einschließlich Strom- und Telefonleitungen sind unterirdisch auszuführen.

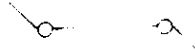
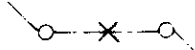
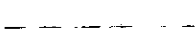

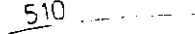
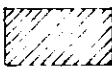

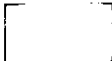
14. Maßangaben

* 12 *

Längenmaß in Metern, z. B. 12 m

id-
-
ken-
1
-

B) HINWEISE

- | | | |
|----|---|--------------------------------------|
| 1. |  | bestehende Grundstücksgrenze |
| 2. |  | aufzuhebende Grundstücksgrenze |
| 3. |  | vorgeschlagene Grundstücksgrenze |
| 4. |  | bestehende Flurnummer, z. B. 108 |
| 5. |  | Höhenschichtlinie, z. B. 510 m ü. NN |
| 6. |  | bestehendes Hauptgebäude |
| 7. |  | bestehendes Nebengebäude |
| 8. |  | Gebäudeschema für geplante Bebauung |

9. Alle Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Wasserversorgungsanlage sowie die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.
10. Alle Bauvorhaben sind gegen Hangwasser zu sichern.
11. Schlaf- und Kinderzimmer der nördlich dem Mischgebiet gegenüberliegenden Gebäude sollten jeweils wenigstens ein Lüftungsfenster an einer dem Mischgebiet abgewandten Seite haben. Fenster dieser Räume, die zum Mischgebiet hin orientiert sind, sollten der Lärmschutzklasse II entsprechen.

Kartengrundlage:

Amtl. Katasterblätter M 1 : 1.000
NO. IV.14.7
NO. IV.14.8
NO. IV.14.12
NO. IV.14.13

Höhenangaben:

Eigene Darstellung auf Grundlage eines vergrößerten Katasterblattes M 1 : 5.000

Maßentnahme:


Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.


PLANFERTIGER:

GEMEINDE BUCH am Buchrain:

München, den **22. Juli 1992**

Buch a.B., den ... **11.08.1992**


.....
(Planungsverband Äußerer
Wirtschaftsraum München)


.....
(1. Bürgermeister)

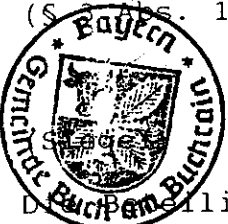
Verfahrensvermerke

- 1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom ~~Stadtrat~~/Gemeinderat **Buch a. Buchr. am 03.10.1989** gefaßt und am **02.11.1989** ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauBüch.



Buch a. B. den **02.04.1992**
Obmann
 (1. Bürgermeister)

- 2. Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom **15.05.90** hat in der Zeit vom **09.07.1990** bis **06.08.1990** stattgefunden (§ 2 Abs. 1 BauGB).



Buch a. B. den **02.04.1992**
Obmann
 (1. Bürgermeister)

- 3. Die Einwilligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom **15.05.90** hat in der Zeit vom **09.07.1990** bis **06.08.1990** stattgefunden (§ 4 BauBüch. i. d. F.v. **30.07.1991 vom 10.09.91 - 11.10.91**



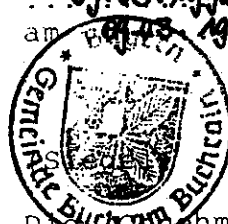
Buch a. B. den **02.04.92**
Obmann
 (1. Bürgermeister)

- 4. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans-Entwurfs in der Fassung vom **19.02.1991** hat in der Zeit vom **11.03.1991** bis **15.04.1991** stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB) u. i. d. F.v. **30.07.91 vom 10.09.1991 - 11.10.1991**.



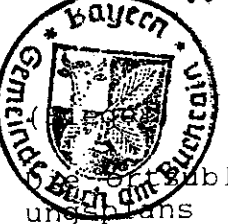
Buch a. B. den **02.04.92**
Obmann
 (1. Bürgermeister)

- 5. Der Genehmigungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom **09.03.1992** wurde vom ~~Stadtrat~~/Gemeinderat **Buch a. Buchr. am 09.03.1992** gefaßt (§ 10 BauGB).



Buch a. B. den **02.04.92**
Obmann
 (1. Bürgermeister)

- 6. Die Genehmigung des Bebauungsplans in der Fassung vom **09.03.1992** wurde mit Bescheid des Landratsamts Erding vom **27.06.1992** Az.: **42/610-4/2** erteilt (§ 11 Abs. 1 BauGB).



Buch a. B. den **11.08.1992**
Obmann
 (1. Bürgermeister)

- 7. Die öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplans erfolgte am **01.08.1992**; 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 **09.03.92** in Kraft (§ 12 BauGB).



Buch a. B. den **11.08.1992**
Obmann
 (1. Bürgermeister)

Vorder-

fonlei-

Geschäftsstelle

Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München

Körperschaft des
öffentlichen Rechts
8000 München 2
Umlandstraße 5
Telefon 539802-0
Telefax 5328389

Telefax

Bund a.B.

an GEMEINDE BUCH A.B. / VG PASTETZEN

z. Hd. FRAU THEIMER

Ihre Nachricht

Ihre Zeichen

Unsere Zeichen

Durchwahl

München, den

13.02.93

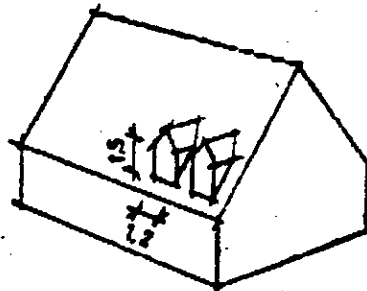
Beilage Erläuterung der Festsetzung 2d) im Bebauungspl.
"Pemmeringer Str. West"

... Blatt

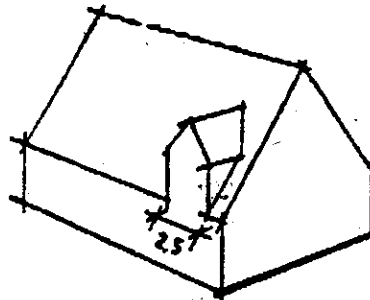
Bemerkung

Wie
telefonisch
am
22.02.1993
besprochen.

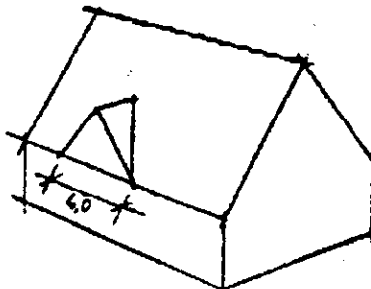
Mit freundl.
Grüß
i.A. Præbe



IN DER DACHFLÄCHE
STEHENDE GAUBE



TRAVFÜNDIG
STEHENDE GAUBE



ZWERCHGIEBEL

- a) Die Sockelhöhe, gemessen zwischen der natürlichen Geländeoberfläche und Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Erdgeschoßrohfußboden, einschließlich An- und Vorbauten sowie Erker, darf hang- und talseitig 0,3 m nicht überschreiten. Geländeaufschüttungen oder Abgrabungen sind nicht erlaubt. Geringfügige Ausnahmen können zugelassen werden.
- b) Die hang- und talseitig maximal zulässige Wandhöhe, gemessen zwischen der natürlichen Geländeoberfläche und Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut darf bei Gebäuden mit einem Vollgeschoß und Dachgeschoß (I+D) maximal 3,8 m, bei zwei Vollgeschossen (II) maximal 6,0 m betragen.

8. Bauliche Gestaltung

- a) Die Dächer mit vorgeschriebener Hauptfirstrichtung sind, soweit nichts anderes festgesetzt ist, als Satteldächer mit folgender Dachneigung auszubilden:

- bei eingeschossiger Bebauung (I+D): 35 - 40°
- bei zweigeschossiger Bebauung (II): 28 - 33°

← vorgeschriebene Hauptfirstrichtung

- b) Vorbauten und Nebenbaukörper können auch Pultdächer erhalten.
- c) Dachüberstände sind in einer Tiefe bis maximal 1,0 m zulässig.
- d) Grundsätzlich sind Räume im Dach über die Giebel zu belichten.

Bei der Bauweise I+D sind zusätzlich in der Dachfläche stehende Gauben mit maximal 1,2 m Breite und 1,5 m "Traufhöhe" oder je Dachfläche eine traufbündig stehende Gaube mit maximal 2,5 m Breite, bzw. ein Zwerchgiebel mit maximal 4 m Breite zulässig. Die Gauben dürfen in der Summe ihrer Breiten maximal 1/3 der Dachlänge einnehmen.

Bei der Bauweise II sind Gauben nicht zulässig.

- e) Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachflächenfenster dürfen nur ausnahmsweise in einer Breite von 1 m und 1,5 m Höhe sowie einer Anzahl von 2 Stück pro Dachfläche angeordnet werden.
- f) Das Längen-Breiten-Verhältnis der Hauptgebäude darf 4 : 3 nicht unterschreiten.
- g) Gebäudevorbauten aus Glas (Veranden, Wintergärten) sind innerhalb der Baugrenzen allgemein zulässig; bei Überschreitung können sie ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie eine Grundfläche von 30 m² und einen Grenzabstand von 3 m einhalten.
- h) Um vor allem das quer zu den Höhenlinien am Hang stehende Gebäude dem Gelände anzupassen, können die Geschosse versetzt angeordnet werden. Höhenvorsprünge im Dach sind in Firstrichtung jedoch nicht zulässig.

Fernsprecher: (08124) 1594

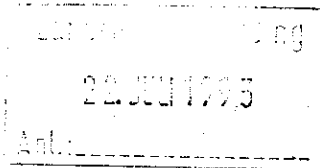
Verwaltungsgemeinschaft Pastetten, Schulstraße 9, 8011 Pastetten

Sprechzeiten:

Montag - Freitag von 8.00 - 12.00 Uhr
Donnerstag auch v. 13.00 - 18.00 Uhr

An das
Landratsamt Erding
- Bauamt -
Alois-Schießl-Platz 2

85435 Erding



Geschäftszeichen im Antwortschreiben angeben

Bebauungsplan in der Mitgliedsgemeinde Buch a. Buchrain
"Pemmeringer Straße West"

Sehr geehrter Herr Prediger,

bezüglich der Festsetzungen im o. g. Bebauungsplan unter A,
Ziffer 8, Buchstabe g, teilen wir folgendes mit:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung, anlässlich des Zustande-
kommens des Satzungsbeschlusses, eingehend und ausführlich
auch über die Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. "8 g" be-
raten.

Dabei wurde ausdrücklich festgelegt, daß zusätzlich zur höchst-
zulässigen bebaubaren Grundfläche Überschreitungen (Vorbauten
aus Glas wie Veranden, Wintergärten und dgl.) bis zu 30 qm zu-
lässig sind.

Der einzuhaltende Grenzabstand von 3 m ist grundsätzlich ein-
zuhalten.

Gemeinde Buch a. Buchrain


Ostermaier
1. Bürgermeister

Konten:

Verwaltungsgemeinschaft:
Raiffeisenbank Pastetten,
Konto-Nr. 717100 (BLZ 70169505)

Gemeinde Buch a. B.:

Raiffeisen-Volksbank Isen eG,
Konto-Nr. 120510 (BLZ 70169605)
Sparkasse Forstern,
Konto-Nr. 226597 (BLZ 70051995)

Gemeinde Pastetten:

Raiffeisenbank Pastetten,
Konto-Nr. 710490 (BLZ 70169505)
Sparkasse Forstern,
Konto-Nr. 226912 (BLZ 70051995)