



A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

█ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs. (§9 Abs. 7 BauGB)

••••• Abgrenzung; Nutzungsschablone

1. Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

WA allgem. Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

II+D Anzahl maximal zulässigen Geschosse

z.B. 1	z.B. MI
GRZ	GFZ

1: Nummer der Nutzungsschablone
MI: Gebietskategorie

GRZ: max. zul. Grundflächenzahl gem. § 16 Abs. 2, Nr. 1 BauNVO
GFZ: max. zul. Geschosflächenzahl gem. § 16 Abs. 2, Nr. 1 BauNVO

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

— Baugrenze nach §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

↔ Festrichtung (zwingend in Längsrichtung des Gebäudes)

4. Verkehrsflächen

private Erschließungsfläche

NA Nebenanlagen (Garage/ Carport/ Müll/ Abstellraum)

St Stellplatzfläche

TG Tiefgarage

▲ Ein- bzw. Ausfahrt TG

5. Grünordnung

○ Gehölze zu pflanzen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

● Gehölze Bestand zu erhalten (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

○ Bäume 1. Ordnung

● Bäume 2. Ordnung

⊗ bestehende Gehölzstruktur zu entfernen

○ nicht in dem Geltungsbereich

● Bestehender Baume

6. Sonstige Planzeichen

▭ Abzubrechendes Gebäude

▭ Bestehendes Gebäude

B Hinweise durch Planzeichen

1078 Flurgrenze mit Flurstücksnummer

50.00 Höhenlinien

Wasserschutzgebiet WWA

▲ Sichtdreieck

0 5 10 20 50 Maßstab

SATZUNG

zur Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes „Ortsmitte Buch am Buchrain“ Gemeinde Buch am Buchrain. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück Fl. Nr. 231, Fl. Nr. 229/2 sowie jeweils Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 28 und 229 mit einer Gesamtfläche von ca. 9.578 m².

Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan der Gemeinde Buch am Buchrain vom diesem Satzungstext und der Begründung vom

Rechtsgrundlagen der planungsrechtlichen Festsetzungen:
§§ 2, 9 und 10 des BauGesetzBuches (BauGB) zuletzt geändert am 08.08.2020;
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017.

Rechtsgrundlagen der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen:
Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 24.07.2020.

Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796ff), zuletzt geändert am 24.07.2020.

Rechtsgrundlagen der naturschutzrechtlichen Festsetzungen:
§ 7 bis 12, 13b und 13d Bayer. Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2011, zuletzt geändert am 23.12.2022;
§ 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 08.12.2022

PlanZeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 14.06.2021.

- § 1 Art der baulichen Nutzung – zulässige Nutzungen sind
- (1) Das Planungsgebiet wird festgesetzt als
WA Allgemeines Wohn- und Mischgebiet.
- § 2 Maß der baulichen Nutzung
- (1) Die maximale traufseitige Wandhöhe für Gebäude mit zwei Geschossen beträgt hangseits 6,50 m. Der Bezugspunkt ist die festgesetzte Höhe OKFF EG. Die maximale Wandhöhe für Nebenanlagen und Garagen/ Carports beträgt bergseits 3,0 m.
- (2) Überbaubare Grundstücksfläche: Die maximal zulässige Grundfläche (GRZ) ist in das jeweilige Baugrundstück eingetragen.
- § 3 Bauweise
- (1) Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.
- § 4 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
- (1) Dachform und Dachdeckung.
Hauptgebäude: Zulässig sind symmetrische Satteldächer mit einer Neigung von 18° - 32°. Zulässige Eindeckung: kleinteiliges, rotes, braunes und dunkelgraues Dachdeckungsmaterial.
Garagen, Carports, Wintergärten, Vordächer und Überdachungen: Zulässig sind exkl. begrünte Flachdächer und Putzdächer mit Blech- und Glaseindeckung mit einer Dachneigung von 3°-10°. Satteldächer mit einer Neigung von 14° - 18°. Das Denkmalschutzmaterial ist dabei an das Hauptgebäude anzupassen.
- (2) Dachgestaltung: Die Dachflächen müssen durchgehend und ruhig gestaltet werden. Dachlärmen und Negativschnitte sind nicht erlaubt. Pro Gebäude und Traufseite sind max. ein Quergiebel und 2 Gauben mit einer Maximalbreite von 1,5 m zugelassen.
- (3) Anlagen zur Solaren Energiegewinnung sind auf dem Dach nur in rechteckiger Gesamtform zulässig. Abgestufte Ränder sind nicht zulässig. Im Bereich von Dachflächen mit Dachdurchdringungen sind Solaranlagen/ Photovoltaikanlagen nicht zulässig.
- (4) Außenwandgestaltung: Zulässig sind Putzflächen, Holzschalungen sowie hinterlüftete Bekleidungen aus Faserzementplatten.
- § 5 Verkehrsflächen
- (1) Garage und Carports sind nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen möglich.
- § 6 Nebenanlagen
- (1) Je Bauparzelle ist eine Nebenanlage mit einer Grundfläche von 15 m² auch außerhalb des Baufensters zulässig.
- § 7 Terrassen, Vordächer und Wintergärten
- (1) Vordächer sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig.
- (2) Terrassen und Terrassenüberdachungen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Tiefe von 3,0 m und Größe von 30 m² zulässig.
- (3) Wintergärten sind bis zu einer Tiefe von 3 m außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- § 8 Abgrabungen / Aufschüttungen / Stützmauern
- (1) Gelände Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis 0,5 m über natürlichem Gelände zulässig. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig. An angrenzende Verkehrsflächen und Nachbargrundstücke ist höhengleich anzuschließen.
- § 9 Immissionsschutz
- (1) Bei Änderungsvorhaben oder Ersatzbauten in einer Entfernung von bis zu 29 m zur Staatsstraße 312332 sind Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm zu treffen. An der straßenzugewandten Fassade ist der Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109:2018 anzusetzen. Die Ermittlung der erforderlichen Schalldämmmaße liegt im Zuständigkeitsbereich des Entwurfsverfassers. Schlaf- und Kinderzimmer an der besagten Fassade sind mit einer witterungsunabhängigen Lüftungsanlage auszustatten. Es ist nur die Errichtung solcher Luftwärmepumpen zulässig, deren ins Freie abgestrahlter Schalleistungspegel L_{wa}=50dB(A) nicht überschreitet. Der Mindestabstand zu einem benachbarten Wohnhaus in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) beträgt 7 m; in einem Mischgebiet (MI) reduziert sich der Abstand auf 4 m.

Hinweise

1. Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er jederzeit wieder verwendungsfähig ist. Oberbodenlagerungen müssen in Mieten mit einer Basisbreite von 3 m und einer Kronenbreite von 1 m und in einer Höhe bis maximal 1,5 m angelegt werden. Flächenlagerungen dürfen nicht höher als 1 m sein. Oberbodenlager sind oberflächlich zum Schutz mit einer Deckschicht zu versehen.
2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in unmittelbarer Nähe eines Bodendenkmals. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist deshalb eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig. Diese ist in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.
3. Den Bauherrn wird empfohlen für die Baumaßnahme eine Energieberatung in Anspruch zu nehmen.
4. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Buch am Buchrain findet Anwendung.
5. Die Höhenlage des Grundwassers ist in eigener Zuständigkeit zu prüfen. Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden ist eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.
6. In unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches befindet sich die Pfarrkirche St. Martin. Von Ihr können Geräuschemissionen aus, die von den Anwohnern zu dulden sind.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeinde Buch am Buchrain hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom einschließlich Begründung und vorläufigem Umweltbericht wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ab im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung beteiligt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand im selben Zeitraum statt.
4. Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom einschließlich Begründung und Umweltbericht wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom bis § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand im selben Zeitraum statt.
5. Die Gemeinde Buch am Buchrain hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
6. Ausgefertigt
- Buch am Buchrain, den
- (Siegel)
1. Bürgermeister Ferdinand Geisberger
7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
- Buch am Buchrain, den
- (Siegel)
1. Bürgermeister Ferdinand Geisberger

VORENTWURF

**BEBAUUNGSPLAN
"ORTSMITTE BUCH AM BUCHRAIN"
GEMEINDE BUCH AM BUCHRAIN
LANDKREIS ERDING**



Stand der Planung:	28.03.2024
Maßstab	1:500
Planverfasser Bebauungsplan:	Arc Architekten Partnerschaft mbB Volker Kilian Stefan Kohlmeier Michael Leidl Florian Riesinger Alfons-Hundsrucker-Str. 11 84364 Hirschbach