

Gemeinde	<b>Buch am Buchrain</b> Lkr. Erding
Bebauungsplan	<b>Buch Nord</b> <b>4. Änderung</b>
Planung	<b>PV</b> Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Krimbacher QS: ChS
Aktenzeichen	BUC 2-16
Plandatum	02.12.2025 (Entwurf) 10.05.2022 (Vorentwurf)

## Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Plangebiet</b> .....	<b>3</b>
	2.1 Lage und Nutzung .....	3
	2.2 Erschließung .....	4
	2.3 Immissionen .....	4
	2.4 Wasser.....	5
	2.5 Sonstiges .....	5
<b>3.</b>	<b>Rechtskräftiger Bebauungsplan „Buch Nord“</b> .....	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>8</b>
<b>5.</b>	<b>Planinhalte</b> .....	<b>8</b>
	5.1 Art der baulichen Nutzung .....	8
	5.2 Maß der baulichen Nutzung .....	8
	5.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen .....	9
	5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen .....	9
	5.5 Bauliche Gestaltung .....	9
	5.6 Grünordnung, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen .....	9
	5.7 Immissionsschutz .....	10
	5.8 Klimaschutz, Klimaanpassung.....	11
<b>6.</b>	<b>Verwirklichung der Planung</b> .....	<b>11</b>
	6.1 Oberflächenwasserentsorgung.....	11
	6.2 Meldepflichten .....	11
	6.3 Denkmalrechtliche Erlaubnis .....	12
	6.4 Baumpflanzungen .....	12
	6.5 Abfallentsorgung .....	12
	6.6 Artenschutz .....	12

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Buch am Buchrain verfolgt eine Prüfung der teilweise mehrere Jahrzehnte alten Bebauungspläne im Gemeindegebiet, um sie gegebenenfalls an aktuelle Planungsvorgaben und städtebauliche Zielsetzungen anzupassen. Insbesondere wird die Möglichkeit von verträglicher Nachverdichtung geprüft, um im Sinne des Grundsatzes „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ großflächigen Baulandausweisungen im Außenbereich vorzubeugen und eine flächensparende Siedlungsentwicklung zu gewährleisten. Des Weiteren ist es Ziel der Gemeinde, eine Einrichtung für seniorengerechtes Wohnen zu schaffen.

In diesem Sinne soll im Bereich des Bebauungsplans „Buch Nord“ entlang der Hauptstraße die Errichtung von Mehrfamilienhäusern und einem Wohngebäude für seniorengerechtes Wohnen sowie entlang der Erdinger Straße eine verträgliche Nachverdichtung ermöglicht werden.

Zur Umsetzung dieser Ziele fasste der Gemeinderat Buch am Buchrain in seiner Sitzung am 10.05.2022 den Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Buch Nord“. Die Ausarbeitung der Planung wurde der Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München übertragen.

## 2. Plangebiet

### 2.1 Lage und Nutzung



Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023

Der Geltungsbereich umfasst auf einer Fläche von etwa 2,03 ha ein bestehendes, durch Einfamilienhäuser geprägtes Wohngebiet am nordöstlichen Siedlungsrand des Hauptortes Buch am Buchrain. Südlich und westlich besteht weitere Wohnbebauung, südöstlich grenzt gemischte Nutzung mit Wohnen und Gewerbe an. Im Norden und Osten bestehen landwirtschaftliche Nutzflächen.

Im Süden ist das Plangebiet durch die Hauptstraße begrenzt, über die Anbindung an den überörtlichen Verkehr besteht. Durch das Plangebiet verläuft die Erdinger Straße. Das Gelände fällt östlich der Erdinger Straße ab.

## **2.2 Erschließung**

Das Gebiet ist über die Erdinger Straße sowie die Hauptstraße verkehrlich und technisch erschlossen.

## **2.3 Immissionen**

### **2.3.1 Landwirtschaft**

Durch angrenzende landwirtschaftliche Nutzungen kann es zu Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen kommen, insbesondere während der Erntezeiten auch zwischen 22 und 6 Uhr. Dies ist von den Bewohnern des Wohngebiets zu dulden.

### **2.3.2 Verkehrsgeräusche**

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Buch Nord der Gemeinde Buch am Buchrain wurde bzgl. der einwirkenden Verkehrsgeräuschimmissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 6171/B2/plu vom 18.11.2025 erstellt. Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

Auf das Planungsgebiet wirken insbesondere die Verkehrsgeräuschimmissionen der westlich des Planungsgebietes verlaufenden ED 20 sowie der südlich des Planungsgebietes verlaufenden St 2332 ein.

Die Beurteilungspegel der Verkehrsgeräuschimmissionen im Planungsgebiet betragen tags zwischen 65 dB(A) und 50 dB(A). Der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete in Höhe von 55 dB(A) und der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete in Höhe von 59 dB(A) werden in weiten Teilen des Planungsgebietes überschritten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete in Höhe von 64 dB(A) tags wird jedoch nahezu im gesamten Planungsgebiet eingehalten.

Nachts betragen die Beurteilungspegel im Planungsgebiet zwischen 60 dB(A) und 40 dB(A). Der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete in Höhe von 45 dB(A) und der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete in Höhe von 49 dB(A) werden in weiten Teilen des Planungsgebietes überschritten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete in Höhe von 54 dB(A) tags wird mit Ausnahme der Grundstücke an der St 2332 im Süden des Planungsgebietes im gesamten Planungsgebiet eingehalten.

## 2.4 Wasser

Gemäß Übersichtsbodenkarte Maßstab 1 : 25.000 des Bayerischen Landesamts für Umwelt können Teile des Plangebiets östlich der Erdinger Straße in einem Wassersensiblen Bereich liegen. Die Betroffenheit einzelner Grundstücke ist im Einzelfall zu ermitteln.

Das Plangebiet liegt derzeit noch in einem verzeichneten Trinkwasserschutzgebiet. Mittlerweile liegen für den Neubau eines Brunnens die Ergebnisse der Brunnenbohrung und des Pumpversuchs vor und wurden dem Wasserwirtschaftsamt übermittelt. Eine Verlegung der Wasserversorgung kann demnach zeitnah umgesetzt werden, sodass sich durch die Planung keine Gefährdung der öffentlichen Trinkwasserversorgung ergibt.

## 2.5 Sonstiges

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans und dessen näheren Umfeld befinden sich keine sonstigen einschlägigen, auf anderer gesetzlicher Grundlage getroffenen Baubeschränkungen oder Schutzgebietsausweisungen (z.B. Hochwassergefahrenflächen, Landschafts- und Naturschutzgebiete, Bauverbots-/ Baubeschränkungszonen an klassifizierten Straßen) oder anderweitige gesetzlich geschützte Bereiche, welche die Bebaubarkeit einschränken (z.B. geschützte Biotope).

## 3. Rechtskräftiger Bebauungsplan „Buch Nord“

Die vorliegende Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Buch Nord“, bekannt gemacht am 04.04.1966. Der Bebauungsplan wurde bisher dreimal geändert. Durch die 1. Änderung wurde der Bebauungsplan vollständig ersetzt, die 2. Änderung änderte einzelne Festsetzungen in einem Teilbereich. Mit der 3. Änderung wurde der Bebauungsplan in dessen nördlichem Teilbereich ersetzt.

Mit der 1. Änderung sind entlang der Erdinger Straße Einfamilien- und Doppelhäuser mit Geschosszahlen „E+DG“ (Erdgeschoss + ausgebautes Dachgeschoss) und „E+1“ (Erdgeschoss + 1 Obergeschoss) festgesetzt. Im Norden und Süden der Erdinger Straße sind jeweils auch Bauräume in zweiter Reihe festgesetzt, entlang der Hauptstraße entsprechen die festgesetzten Bauräume dem Gebäudebestand. Das Maß der Nutzung ist durch Grund- und Geschossflächenzahlen festgesetzt, wobei die durch Hauptgebäude und Garagen überbaubare Fläche weiter durch die Bauräume begrenzt wird. Als Mindestgröße der Baugrundstücke ist für Einzelhäuser 650 qm festgesetzt, die Anzahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude wird auf maximal 2 begrenzt. (s. Abb. 2)

Durch die 2. Änderung wurde die Lage der Bauräume der Bebauung in zweiter Reihe im Süden der Erdinger Straße neu geordnet (s. Abb. 3). Die 3. Änderung hatte den nördlichen Teil östlich der Erdinger Straße zum Gegenstand. Hier wurde die Lage der Bauräume neu geordnet, die Festsetzung einer maximal zulässigen hangseitigen Wandhöhe von 6,5 m und die Pflanzung von Hecken zur Randeingrünung ergänzt sowie die Zulässigkeit von Wintergärten geregelt (s. Abb. 4).



Abb. 2 Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Buch Nord“, bekannt gemacht am 01.11.1975, ohne Maßstab

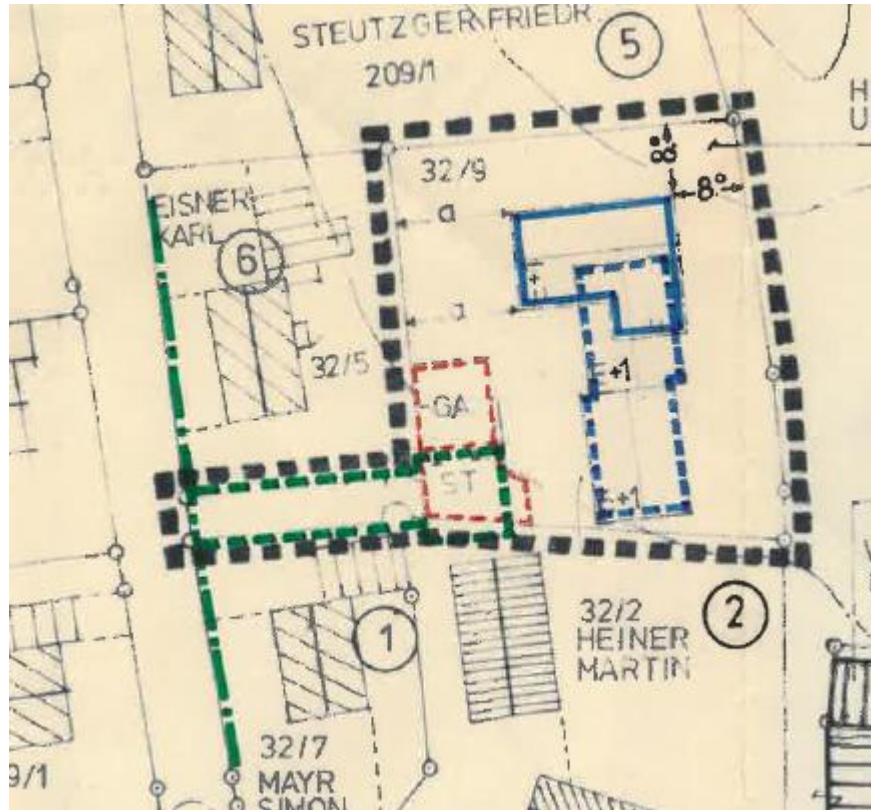


Abb. 3 Planzeichnung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Buch Nord“ i.d.F. vom 13.07.1979, ohne Maßstab



Abb. 4 Planzeichnung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Buch Nord“, beschlossen durch den Gemeinderat am 05.05.1998, ohne Maßstab

## 4. Städtebauliches Konzept

Die bestehende Prägung durch Einfamilien- und Doppelhäuser entlang der Erdinger Straße soll beibehalten werden. Östlich der Erdinger Straße wird das Konzept des rechtskräftigen Bebauungsplans weitgehend fortgeführt, wobei entlang der Verkehrsfläche, soweit nicht bereits umgesetzt, die Errichtung von Doppelhäusern ermöglicht werden soll. Westlich der Erdinger Straße sollen ebenfalls Möglichkeiten zur Nachverdichtung in Form der Errichtung von Doppelhäusern eröffnet werden.

Entlang der Hauptstraße werden Mehrfamilienhäuser, inklusive eines Grundstücks für seniorenrechtliches Wohnen, mit größeren Kubaturen vorgesehen. Auf diese Weise wird eine optisch abgestufte Entwicklung von den östlich angrenzenden großen, teils ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäudestrukturen hin zu den Einfamilien- und Doppelhäusern geschaffen. Des Weiteren wird eine Erhöhung des Verkehrs hauptsächlich auf die Hauptstraße beschränkt, während an der Erdinger Straße das zusätzliche Verkehrsaufkommen begrenzt bleibt.

Die Planung setzt somit den Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ unter Berücksichtigung einer verträglichen Siedlungsentwicklung um. Stärkere Nachverdichtungsprozesse werden daher entlang der bereits durch größere Kubaturen geprägten Hauptstraße ermöglicht, während im Bereich des bestehenden ruhigen Wohngebiets durch die Ermöglichung von Doppelhäusern den Ansprüchen aktueller Wohnformen begegnet wird.

## 5. Planinhalte

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung wird wie bisher als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Um entsprechend der bestehenden Charakteristik ein ruhiges Wohngebiet zu sichern, sind bestimmte gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen als nicht zulässig erklärt. Um das Ziel der Errichtung seniorenrechtlichen Wohnens sicherzustellen, wird auf dem dafür vorgesehenen Grundstück nur diese Nutzung als zulässig erklärt.

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept wird die Anzahl der Wohnungen entlang der Erdinger Straße begrenzt.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung wird durch die Festsetzung von Grundflächen (GR) je Hauptgebäude und Baugrundstück sowie maximal zulässige Wand- und Firsthöhen der Gebäude festgesetzt. Aufgrund der heterogenen Grundstückszuschnitte dient dies einer einheitlichen städtebaulichen Regelung der städtebaulich wirksamen baulichen Anlagen. Entsprechend dem städtebaulichen Konzept setzen die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eine gestaffelte Entwicklung mit größeren Kubaturen entlang der Hauptstraße um.

Für die im Straßenraum optisch weniger wirksamen Gebäudeteile (u.a. Balkone und Terrassen) wird eine zusätzliche Grundfläche festgesetzt und des Weiteren die Überschreitung der Grundfläche durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO geregelt. Somit wird eine sinnvolle Nutzbarkeit der Gebäude sichergestellt und gleichzeitig eine

verträgliche optische Entwicklung und Begrenzung der Versiegelung gewahrt. Da entlang der Hauptstraße (WA1) Mehrfamilienhäuser ermöglicht werden, besteht hier ein etwas höherer Flächenbedarf für Stellplätze als im nördlichen Teilbereich des Bebauungsplans (WA2). Die Festsetzung der Gesamt-Grundflächenzahl stellt eine Umsetzung dieses Bedarfs sicher und begrenzt die Gesamtversiegelung gleichzeitig auf das erforderliche Maß.

### **5.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen**

Die festgesetzten Bauräume geben eine gewisse städtebauliche Struktur vor, sind dabei aber ausreichend bemessen, um im Rahmen der jeweils festgesetzten Grundfläche einen gewissen Gestaltungsspielraum in der Ausführung zu gewähren. Überschreitungen der Baugrenzen sind für bestimmte Bauteile zugelassen. Das Maß der Überschreitung ist derart festgesetzt, dass unter Wahrung einer städtebaulichen Qualität des Gebiets erforderliche Bauteile (Außentreppen, Vordächer) errichtet und im Rahmen der Wohnnutzung freie Aufenthaltsbereiche (Balkone, Terrassen, Wintergärten) geschaffen werden können.

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind zu beachten. Ausgenommen davon ist lediglich das Grundstück Fl.Nr. 209/7, auf dem auch Fassaden in einem Abstand zum Grundstück Fl.Nr. 209/8 zulässig sind, der die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO unterschreitet. Bei dem Grundstück Fl.Nr. 209/8 handelt es sich um ein Garagengrundstück, sodass dadurch keine nachbarschaftlichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Aufgrund der geringen Fläche des Grundstücks von 48 qm ist hier auch zukünftig nicht mit der Entstehung von Wohnnutzung zu rechnen.

### **5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Um im Rahmen von Nachverdichtungsprozessen eine Situierung der Stellplätze in Abhängigkeit von der endgültigen Gebäudesituierung zu ermöglichen, wird die Lage von offenen Stellplätzen und Garagen nicht vorgegeben.

### **5.5 Bauliche Gestaltung**

Zur Wahrung eines homogen gestalteten Wohngebiets mit ruhiger Dachlandschaft werden Festsetzungen zur baulichen Gestaltung getroffen. Aufgrund des teilweise hängigen Geländes und der Gefahr wild abfließenden Wassers, insbesondere bei Starkregenereignissen, ist des Weiteren eine wasserdichte Ausführung von ins Gelände einschneidenden Gebäudeteilen festgesetzt.

### **5.6 Grünordnung, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**

Mit den Festsetzungen zur Grünordnung soll ein durchgrüntes Wohngebiet erhalten werden und Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der durch die Planung bedingten Eingriffe in Orts- und Landschaftsbild sowie den Naturhaushalt getroffen werden.

So ist eine Ortsrandeingrünung zur optischen Einbindung in den Landschaftsraum und zur Sicherung von Lebensraum insbesondere für Vögel und Insekten festgesetzt. Die Fläche der Ortsrandeingrünung darf zur Landschaft hin nicht eingefriedet werden. Innerhalb des Wohngebiets wird eine Mindestanzahl an Bäumen festgesetzt, die an die Baugrundstücksfläche gekoppelt ist. Mit dem Mindestmaß der Bodenüberdeckung

sind Gehölzpflanzungen auch in durch Tiefgaragen unterbauten Bereichen möglich. Die Ersatzpflicht bei Ausfall der Pflanzungen bzw. bestehenden Gehölze sichert ein zukünftig mindestens gleichbleibendes Grünvolumen. Zusätzlich ist zur Sicherstellung der Austauschbeziehungen für Kleinsäuger, z.B. Igel, die Durchlässigkeit durch Bodenfreiheit von Einfriedungen festgesetzt.

## 5.7 Immissionsschutz

Im Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 6171/B2/plu vom 18.11.2025, wurden Maßnahmen zum Immissionsschutz erarbeitet, die in den Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt sind. Aufgrund der innerörtlichen Lage des Planungsgebietes, der freizuhaltenden Grundstückerschließungen sowie aufgrund fehlender Überstandslängen entlang der St 2332 im Planungsgebiet sind aktive Lärmschutzmaßnahmen mit städtebaulich vertretbarer Höhe in Form von Lärmschutzwänden oder -wällen nicht ausreichend wirksam. Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird deshalb auf bauliche Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden selbst zurückgegriffen.

Die Verkehrsgeräuschbelastung ist zum einen abhängig vom Abstand der Gebäudefassade von der Straße und zum anderen vor allem abhängig vom Verkehrsaufkommen, der Verkehrszusammensetzung und der Fahrzeuggeschwindigkeit. Diese Parameter können sich im Laufe der Zeit verändern. Entsprechend verändern sich auch die Anforderungen an den baulichen Schallschutz.

Es ist deshalb nicht zweckmäßig, den baulichen Schallschutz als Zahlenwert auf Basis einer Momentaufnahme zum Zeitpunkt des Planungsverfahrens festzusetzen. Da jedoch die Beurteilungspegel an den Gebäuden in großen Teilen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 und teils auch die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung überschreiten, ist es zur Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 6 Nummer 1 BauGB erforderlich, dafür Sorge zu tragen, dass ausreichend baulicher Schallschutz gegen Außenlärm vorhanden ist, um zumindest im Inneren der Gebäude die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können.

Aufgrund der möglichen Veränderungen der Anforderungen an den baulichen Schallschutz, sei es durch Veränderung der Geräuschemission oder sei es durch Änderung der baurechtlichen Anforderungen, wird der heute erforderliche bauliche Schallschutz nicht festgesetzt. Ausreichender Schallschutz gegen Außenlärm muss gemäß der nach Art 81a BayBO als technische Baubestimmung eingeführten DIN 4109 in der zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes maßgeblichen Fassung auch ohne besondere Festsetzung im Bebauungsplan beim Bauvollzug beachtet werden. Einer darüberhinausgehenden zusätzlichen Festsetzung bedarf es nicht.

Dennoch werden in den Hinweisen zum Bebauungsplan die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses im Jahr 2026 zur Erfüllung der Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegen Außenlärm ausreichenden gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße angegeben. In Bezug auf die einwirkenden Beurteilungspegel der Verkehrsgeräuschimmissionen in Verbindung mit den im Planungsgebiet zulässigen Gewerbegeräuschen ergeben sich für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnlichen Anforderungen an den baulichen Schallschutz in Höhe von erf.  $R'_{w,ges} \geq 42 \text{ dB} - 30 \text{ dB}$ . Für Büroräume und ähnliches gelten um 5 dB geringere Anforderungen.

Zur Berücksichtigung ortsüblicher Geräusche (Spielen von Kindern, Pkw-Verkehr auf den Erschließungsstraßen, Rasenmäher, etc.) wird empfohlen, auch bei geringeren Anforderungen grundsätzlich ein Schalldämm-Maß von  $R'_{w,ges} \geq 35$  dB einzuhalten, welches von den heute üblichen Bauweisen in der Regel ohne erheblichen Mehraufwand erreicht wird.

Um einerseits den in allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässigen gewerblichen Geräuschmissionen bis 55 dB(A) tagsüber und andererseits der teilweise hohen Verkehrsgeräuschbelastung im Geltungsbereich durch die umliegenden Straßenabschnitte Rechnung zu tragen, wurden Maßnahmen zum baulichen Schallschutz festgesetzt, die für Aufenthaltsräume ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

Aufgrund von berechneten Beurteilungspegeln über 45 dB(A) während der Nachtzeit, ab dem auch nur bei gekippt geöffnetem Fenster in der Regel ungestörter Schlaf nicht mehr möglich ist, wurde bei betroffenen Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von Einrichtungen zur Raumbelüftung festgesetzt, die auch bei geschlossenen Fenstern ausreichenden Luftwechsel sicherstellen. Solche Einrichtungen könnten beispielsweise sein: vorgebaute Pufferräume, Prallscheiben, Spezialfenster mit erhöhtem Schallschutz bei Lüftungsfunktion, Schalldämmlüfter, u.a.

## **5.8 Klimaschutz, Klimaanpassung**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden Möglichkeiten zur Nachverdichtung in einem bestehenden Siedlungsgebiet geschaffen. Außenbereichsflächen werden nur in geringfügigem Maße einbezogen, wobei eine Erschließung über die bestehende Erdinger Straße möglich ist. Dadurch wird eine neue großflächige Inanspruchnahme im Außenbereich mit dem Erfordernis neuer Erschließungsmaßnahmen verhindert. Durch Baumpflanzungen kann eine Verschattung, insbesondere der Gebäude, erreicht und die Hitzebelastung im Sommer verringert werden. Des Weiteren minimiert die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge den Abfluss von Regenwasser bei Starkregenereignissen.

## **6. Verwirklichung der Planung**

### **6.1 Oberflächenwasserentsorgung**

Angrenzend an die Baugrundstücke östlich der Erdinger Straße befindet sich ein Entwässerungsgraben, der in ein etwa 200 m in Richtung Norden gelegenes Rückhaltebecken führt. Im Bestand erfolgt die Niederschlagswasserbeseitigung bereits über diesen Graben. Bei Neu- und Umbauten sollen auf den Baugrundstücken Zisternen mit einem Fassungsvermögen von je mindestens 2.500 Liter errichtet werden, um bei Starkregenereignissen eine Pufferung zu erreichen.

Die Grundstücke westlich der Erdinger Straße leiten das Niederschlagswasser in den angrenzenden Mischwasserkanal ein. Hier sind bei Neu- und Umbauten ebenfalls Zisternen zu errichten.

### **6.2 Meldepflichten**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten

des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

### **6.3 Denkmalrechtliche Erlaubnis**

Aufgrund der Lage des Plangebiets im fruchtbaren Lössgebiet, das bevorzugt als Siedlungsgebiet in vor- und frühgeschichtlicher Zeit aufgesucht wurde, und da in unmittelbarer Nähe – am St.-Florians-Ring – vorgeschichtliche Bodendenkmäler (aus dem Neolithikum, der Latènezeit und dem Frühmittelalter) bei einer Voruntersuchung entdeckt wurden, sind auch im Plangebiet weitere, bislang unbekannte Bodendenkmäler zu vermuten. Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Diese ist die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

### **6.4 Baumpflanzungen**

Östlich und westlich des Planbereiches verläuft die Kreisstraße ED 20. Bei der Pflanzung von Bäumen an Kreisstraßen sind nach RAL, RPS 2009 und RAST bestimmte Mindestabstände zwischen Baum und Fahrbahnrand einzuhalten. Bei Neupflanzungen ist darauf zu achten, dass sowohl die Haltesichtweiten auf der durchgehenden Fahrbahn als auch die Anfahrsichten (Sichtdreiecke bei Einmündungen/Kreuzungen/Zufahrten) freigehalten werden. Entlang der ED20 sind Baumpflanzungen im Vorfeld mit dem Staatlichen Bauamt abzustimmen.

### **6.5 Abfallentsorgung**

Für die Befahrung von Stichstraßen gilt, dass Müll nur abgeholt werden darf, wenn die Zufahrt zu Müllbehälter-Standplätzen entsprechend DGUV Vorschrift 43 so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist. Da die vorhandene Wendemöglichkeit auf Flurstück 209/6 für Müllsammelfahrzeuge nicht ausreichend dimensioniert ist, sind die Abfallbehältnisse von den Anrainern gemäß Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Erding an der nächsten von Sammelfahrzeug erreichbaren Stelle bereitzustellen. Das ist hier an der Durchgangsstraße „Erddinger Straße“.

### **6.6 Artenschutz**

Vor Beginn von Umbau- bzw. Abrissarbeiten ist sicherzustellen bzw. nachzuweisen, dass sich keine Fledermausarten oder gebäudebrütende Vogelarten im Gebäude bzw. Nistplätze am Gebäude befinden, da es sonst zu einem Verbotstatbestand nach §44 Abs.1 BNatschG kommen kann.

Vorab ist deshalb ggf. für eine sachgerechte Bewertung eine Vogel- bzw. Fledermauskundige Fachperson heranzuziehen.

Das Ergebnis ist der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen und das weitere Vorgehen bei einem positiven Ergebnis abzustimmen.

Gemeinde

Buch am Buchrain, den .....

.....  
Ferdinand Geisberger, Erster Bürgermeister