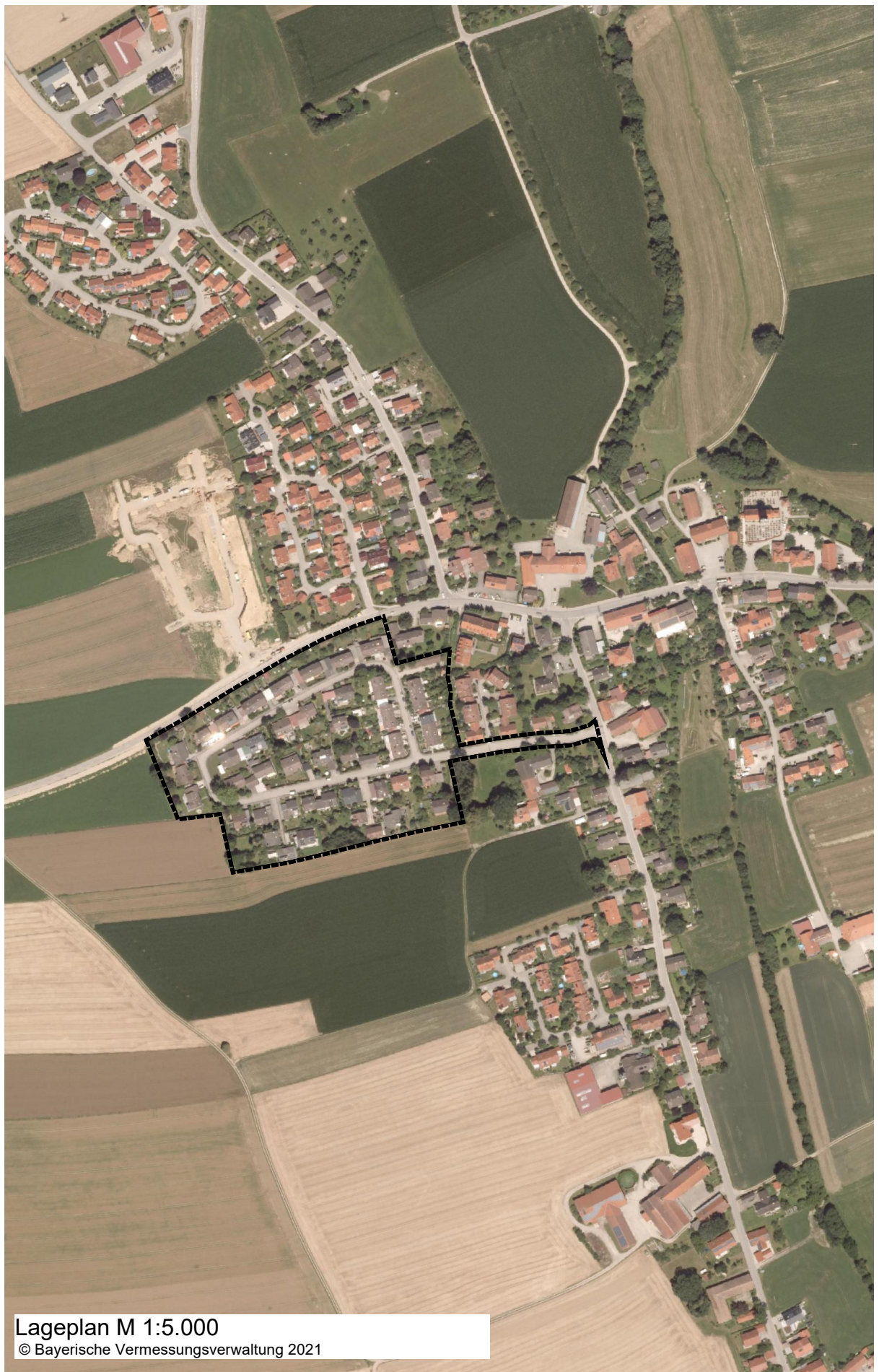


Gemeinde	<b>Buch am Buchrain</b> Lkr. Erding	
Bebauungsplan	<b>Schmiedberg</b> <b>2. Änderung</b>	
Planung	<b>PV</b> Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de	
Bearbeitung	Krimbacher	QS: Mar
Aktenzeichen	BUC 2-17	
Plandatum	25.04.2023	

## Satzung



Die Gemeinde Buch am Buchrain erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9, 10, 13a und 13b Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.



Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Planzeichnung und Festsetzungen des Bebauungsplans „Schmiedberg“, bekannt gemacht am 26.06.1972, inklusive dessen 1. Änderung, genehmigt durch das Landratsamt Erding mit Verfügung vom 17.04.1975.

## A Festsetzungen

### 1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2  Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen

### 2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.
- 2.1.1 Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

### 3 Maß der baulichen Nutzung


- 3.1 **GR 120** zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 120 qm
- 3.2 Für Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche von 20 v. H. der zulässigen Grundfläche festgesetzt.
- 3.3 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.
- 3.4 **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, 2 Vollgeschosse
- 3.5 **WH 6,3** maximal zulässige Wandhöhe in Meter, 6,3 m  
Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- 3.6 **FH 9,0** maximal zulässige Firsthöhe in Metern, 9,0 m  
Die Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden bis zum höchsten Punkt des Daches.
- 3.7 Die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens darf maximal 0,3 m über dem höchsten Niveau der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche gemäß A 7.1 bzw. A 7.2 errichtet werden. Sollte bei dieser Höhenfestlegung sich eine derartige Höhenlage des Gebäudes ergeben, dass sich Zugänge des Gebäudes weniger als 0,15 m über Gelände befinden würden, kann von der Festsetzung abgewichen werden und die technische Mindesthöhe der Zugänge über Gelände von 0,15 m realisiert werden.

3.8 Die Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen beträgt 2 je Einzelhaus als Wohngebäude oder Doppelhaushälfte als Wohngebäude sowie 1 je Haus in Hausgruppe als Wohngebäude.

3.9 Die Mindestgrundstückgröße für Wohngrundstücke beträgt 350 qm im WA1 und 200 qm im WA2.

## 4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Abstandsflächen

4.1  offene Bauweise

4.2  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4.3  nur Hausgruppen zulässig

4.4  Baulinie

4.5  Baugrenze



4.6 Sanierung und Umbauten von bestehenden Gebäuden außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind zulässig. Die festgesetzte Grundfläche gemäß A 3.1 ist zu beachten.

4.7 Die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien dürfen durch Außentreppen, Vordächer und Balkone ausnahmsweise um bis zu 1,5 Meter, durch Terrassen um bis zu 3,0 Meter überschritten werden.

4.8 Erdgeschossige Wintergärten und überdachte Pergolen sind auf maximal einer Hausseite pro Hauseinheit zulässig. Sie dürfen die Baugrenze oder Baulinie ausnahmsweise bis zu 3,0 m überschreiten und müssen einen Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von mind. 3,0 m einhalten. Ist das Hauptgebäude in Grenzbebauung errichtet, ist der Mindestabstand zur Grundstücksgrenze mit Grenzbebauung nicht angeordnet.

4.9 Im WA2 dürfen Gebäudefassaden bis zu den festgesetzten Baugrenzen errichtet werden, auch wenn dadurch die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO unterschritten werden.

## 5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

5.1  /  Fläche für Garagen/Gemeinschaftsgaragen und Carports  
Garagen, Gemeinschaftsgaragen und Carports sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.






5.2 Die Zufahrten von Garagen müssen einen Abstand von mind. 5,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Dieser Stauraum kann als nachzuweisender Stellplatz gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Buch am Buchrain angerechnet werden.

- 5.3 Offene Stellplätze sind im Bauland auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche angelegte Stellplätze müssen einen Abstand von mind. 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.
- 5.4 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind bis zu einer Größe von je 12 qm auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dabei muss zur straßenseitigen Grundstücksgrenze ein Abstand von mindestens 3 m eingehalten werden. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl ist zu beachten.
- 5.5 Die zulässige Wandhöhe für Garagen/Carports und Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser) wird mit max. 2,5 m im Mittel festgesetzt. Sie wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- 5.6 Garagen und Nebenanlagen sind mit Satteldächern oder begrünten Flachdächern auszugestalten.

## 6 Bauliche Gestaltung


- 6.1 **SD** nur symmetrisches Satteldach zulässig
- 6.2 **23°-30°** Die zulässige Dachneigung beträgt 23°-30°.
- 6.3 Dachaufbauten sind nicht zulässig.
- 6.4 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind im Neigungswinkel der Dachhaut als gleichmäßige rechteckige Flächen zu errichten. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur bis maximal 0,2 m zulässig.
- 6.5 Doppelhäuser sind profiligleich ohne Versatz mit gleicher Dachdeckung auszuführen.

## 7 Verkehrsflächen

- 7.1  öffentliche Verkehrsfläche
- 7.2  Eigentümerweg
- 7.3  Straßenbegrenzungslinie
- 7.4  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der Hinterliegergrundstücke zu belastende Flächen
- 7.5  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt  
Die festgesetzten Bereiche sind auf den Baugrundstücken bis zu einer Tiefe von 1,0 m von jeglicher Bebauung freizuhalten und zur Verkehrsfläche mit Sträuchern oder Hecken zu bepflanzen.
- 7.6 Die Zufahrt zu den Baugrundstücken erfolgt über die gemäß A 7.1 und A 7.2 festgesetzten Flächen, außerhalb der gemäß A 7.5 festgesetzten Bereiche; Zufahrten über die St 2322 sind nicht zulässig.

- 7.7 Für Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

## 8 Flächen für Versorgungsanlagen

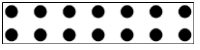
- 8.1  Flächen für Versorgungsanlagen mit folgender Zweckbestimmung:

- 8.1.1  Umspannstation

## 9 Grünordnung

- 9.1  zu erhaltender Baum

- 9.2  öffentliche Grünfläche

- 9.3  Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- 9.4 Je angefangene 300 qm Baugrundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Zeichnerisch festgesetzte Bäume sowie bestehende Bäume, die mindestens den Pflanzqualitäten gemäß A 9.5 entsprechen, sind anzurechnen.

### 9.5 Pflanzqualitäten

- Für Strauchpflanzungen sind standortgerechte heimische Sträucher, einmal verpflanzt, 100 – 150 cm, mit 8 Trieben zu verwenden.
- Bäume sind als Hochstämme, mindestens viermal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 20 – 25 cm und einem Kronenansatz bei mind. 2,5 m Höhe, Seitenäste deutlich untergeordnet, zu pflanzen.

- 9.6 Ausfallende Gehölze sind in der folgenden Vegetationsperiode in der festgesetzten Pflanzqualität nachzupflanzen.

- 9.7 Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 1,2 m über dem Gelände sockelfrei mit einem Bodenabstand von mind. 0,15 m auszuführen. Gabionen sind nicht zulässig.

- 9.8 Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis max. 0,3 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig.

## 10 Immissionsschutz

- 10.1 Bei Änderungsvorhaben oder Ersatzneubauten entlang der Staatsstraße St 2332 (Hauptstraße) sind Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm zu treffen:

- An der straßenzugewandten Fassade ist der Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109:2018 anzusetzen
- Schlaf- und Kinderzimmer an der besagten Fassade sind mit einer fensterunabhängigen Lüftungsanlage auszustatten

- 10.2 Es ist nur die Errichtung und der Betrieb solcher Luftwärmepumpen zulässig, deren ins Freie abgestrahlter immissionswirksamer Schalleistungspegel  $L_{WA} = 50$  dB(A) nicht überschreitet.

## 11 Bemaßung

- 11.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

## B Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze

- 2  Flurstücksnummer, z. B. 114/19

- 3  bestehende Bebauung

- 4 **Stellplätze**  
Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde in ihrer jeweils gültigen Fassung.

- 5  Anbauverbotszone

- 6 **Grünordnung**

- 6.1 Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.

- 6.2 Bei Baumpflanzungen ist ein Laubabwurf auf benachbarte Dächer, insbesondere im Hinblick auf PV-Anlagen, zu vermeiden.

- 6.3 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:

Bäume:

Acer campestre (Feld-Ahorn)  
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)  
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)  
Betula pendula (Sand-Birke)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Fagus sylvatica (Rot-Buche)  
Prunus avium (Vogel-Kirsche)  
Pyrus pyraister (Wild-Birne)  
Quercus petraea (Trauben-Eiche)  
Quercus robur (Stiel-Eiche)  
Sorbus aria (Echte Mehlbeere)  
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)  
Tilia cordata (Winter-Linde)  
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)  
Ulmus glabra (Berg-Ulme)

Sträucher:

Carpinus betulus (Hainbuche)  
Cornus mas (Kornelkirsche)  
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)  
Corylus avellana (Haselnuss)  
Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)  
Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)  
Frangula alnus (Faulbaum)  
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)  
Ligustrum vulgare (Liguster)  
Prunus spinosa (Schlehe)  
Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)  
Rosa arvensis (Feld-Rose)  
Salix caprea (Sal-Weide)  
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)  
Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)  
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

7 Artenschutz

- 7.1 Rodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) vorzunehmen (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2, § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatschG).

- 7.2 Vor Beginn von Arbeiten an Bestandsgebäuden ist sicherzustellen bzw. nachzuweisen, dass sich keine Fledermäusen und/oder gebäudebrütenden Vogelarten (z.B. Sperlinge) im Gebäude bzw. Nistplätze am Gebäude befinden (Verbotstatbestand nach §44 Abs.1 BNatschG). Vorab ist 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.

8 Oberflächenwasserbeseitigung

Bei Neu- und Umbauten sollen auf den Baugrundstücken Zisternen mit einem Fassungsvermögen von je mindestens 2.500 Liter errichtet werden, um bei Starkregeneignissen eine Pufferung zu erreichen. Es soll zusätzlich eine Regenwasserrückhaltung mit einem Puffervolumen von 4 l je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche hergestellt werden.

9 Denkmalschutz

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

- 10      **Altlasten**  
 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.
  
- 11      **Öffentlicher Straßenraum**  
 Die Gemeinde Buch am Buchrain strebt eine Entwicklung des öffentlichen Straßenraums u.a. mit Pflanztrögen und gekennzeichneten Stellplätzen zur Verkehrsberuhigung an. Ein entsprechendes Konzept soll erarbeitet und umgesetzt werden.
  
- 12      **Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen (Teil A) Bezug nehmen, sind im Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr.6, 10787 Berlin erschienen und bei allen DIN-Normen-Auslegestellen kostenfrei einzusehen. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich.**
  - Deutsches Patent und Markenamt, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München, <http://www.dpma.de>
  - Hochschule München, Bibliothek, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße 13d , 80335 München, <http://www.fh-muenchen.de>

Kartengrundlage                      Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 10/2022. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

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

Planfertiger                              München, den .....

.....  
**PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Gemeinde                                Buch am Buchrain, den .....

.....  
 Ferdinand Geisberger, Erster Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 16.03.2021 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.07.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.07.2022 bis 24.08.2022 öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.07.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.07.2022 bis 24.08.2022 beteiligt.
4. Der ergänzte Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 04.10.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.12.2022 bis 09.01.2023 erneut öffentlich ausgelegt. Dabei wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass die Dauer der Auslegung angemessen verkürzt wird und Stellungnahmen nur zu den ergänzten Teilen abgegeben werden können.
5. Zu dem ergänzten Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 04.10.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.12.2022 bis 09.01.2023 erneut beteiligt. Dabei wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass die Dauer der Auslegung angemessen verkürzt wird und Stellungnahmen nur zu den ergänzten Teilen abgegeben werden können.
6. Der erneut ergänzte Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 17.01.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.02.2023 bis 10.03.2023 erneut öffentlich ausgelegt. Dabei wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass die Dauer der Auslegung angemessen verkürzt wird und Stellungnahmen nur zu den ergänzten Teilen abgegeben werden können.
7. Zu dem erneut ergänzten Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 17.01.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.02.2023 bis 10.03.2023 erneut beteiligt. Dabei wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass die Dauer der Auslegung angemessen verkürzt wird und Stellungnahmen nur zu den ergänzten Teilen abgegeben werden können.
8. Die Gemeinde Buch am Buchrain hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 25.04.2023 den Bebauungsplan in der Fassung vom 25.04.2023 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Buch am Buchrain, den .....

.....

(Siegel)

Ferdinand Geisberger, Erster Bürgermeister

## 9. Ausgefertigt

Buch am Buchrain, den .....

.....

(Siegel)

Ferdinand Geisberger, Erster Bürgermeister

10. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Buch am Buchrain, den .....

.....

(Siegel)

Ferdinand Geisberger, Erster Bürgermeister