

A ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNG

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

Sonstige Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung:

HFP 530 — Höhenfestpunkt und Höhenbezug für OK FFB Erdgeschoss

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

Nutzungsschablone:

1 : Nummer der Nutzungsschablone
MI : Gebietskategorie

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

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

Firstrichtung (zwingend in Längsrichtung des Gebäudes)

4. Verkehrsflächen

private Erschliessungsfläche

NA — Nebenanlagen (Garage/ Carport/ Müll/ Abstellraum)

St — Stellplatzfläche

TG — Tiefgarage

Ein- und Ausfahrt Tiefgarage

5. Grünordnung

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

Bäume 1. Ordnung

Bäume 2. Ordnung

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

Bäume 1. Ordnung

Bäume 2. Ordnung

6. Sonstige Planzeichen

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

Abgrenzung: Nutzungsschablone

Abzubrechendes Gebäude

Bestehendes Gebäude

B HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1078 — Flurgrenze mit Flurstücksnummer

Sichtdreieck

Wasserschutzgebiet WWA WSG (2020) festgesetzt Zone III

330 — Höhenlinien 1m

bestehende Gehölzstruktur zu entfernen

nicht in dem Geltungsbereich Bestehender Bäume

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, Fl. Nr. 29 sowie jeweils Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 28 und 229 mit einer Gesamtfläche von ca. 8.246 m².

Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan der Gemeinde Buch am Buchrain vom 28.03.2024 diesem Satzungstext und der Begründung vom 28.03.2024

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 21.02.2020;
§21 Abs. 1 BundesNaturSchutzGesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 19.06.2020

PlanZeichenVerordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017.

§ 1 Art der baulichen Nutzung – zulässige Nutzungen sind

(1) Das Planungsgebiet wird festgesetzt als
WA Allgemeines Wohn- und MI Mischgebiet.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

(1) Die maximale traufseitige Wandhöhe für Gebäude mit zwei Geschossen beträgt 6,50 m. Der Bezugspunkt ist die festgesetzte Höhe OKFF EG. Die maximale Wandhöhe für Nebenanlagen und Garagen/Carports beträgt 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 und rotbraunes Dachdeckungsmaterial.
Garagen, Carports, Wintergärten, Vordächer und Überdachungen:
Zulässig sind ext. begrünte Flachdächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von 3°-10°, Satteldächer mit einer Neigung von 14° -18°.

(2) Anlagen zur Solaren Energiegewinnung sind auf dem Dach nur in rechteckiger Gesamtanordnung zulässig. Abgestufte Ränder sind nicht zulässig. Im Bereich von Dachflächen mit Dachdurchdringungen sind Solaranlagen/ Photovoltaikanlagen nicht zulässig.

(3) 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 Entwässerung

(1) 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 Fassungsinhalt von min. 2.500 Litern auszustatten. Es ist zusätzlich eine Regenwasserrückhaltung mit einem Puffervolumen von 4 l/je m² Grundstücksfläche zu erstellen.

§ 10 Grünordnung

(1) Gehölzpflanzungen
Die gemäß Planzeichnung festgesetzten Gehölzpflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der jeweiligen Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode herzustellen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Ausgefallene oder abgestorbene Gehölze sind in der jeweils folgenden Pflanzperiode gleichartig oder gleichwertig zu ersetzen.
Die dargestellte Anzahl der zu pflanzende Bäume ist verbindlich. Eine geringfügige Verschiebung der Standorte ist zulässig, sofern die gründordnerische Funktion erhalten bleibt.

(2) Erhalt vorhandener Gehölze
Die gemäß Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und während der Durchführung von Baumaßnahmen vor Beschädigungen und Beeinträchtigungen des Stamm-, Kronen- und Wurzelbereichs zu schützen.
Bei einem unvermeidbaren Verlust ist eine gleichwertige Ersatzpflanzung auf dem jeweiligen Grundstück vorzunehmen.

(3) Gehölzbeseitigungen und Artenschutz
Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind notwendige Gehölzbeseitigungen grundsätzlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Unabhängig davon sind vor Durchführung der Maßnahmen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten.

(4) Abbruch bestehender Gebäude
Vor dem Abbruch bestehender Gebäude ist durch eine fachkundige Person zu prüfen, ob Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders oder streng geschützter Tierarten betroffen sein können.
Werden entsprechende Vorkommen oder Hinweise auf eine Nutzung festgestellt, sind die erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen sowie gegebenenfalls vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) vor Beginn des Eingriffs festzulegen und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde umzusetzen.
Mit den Abbrucharbeiten darf erst begonnen werden, wenn sichergestellt ist, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden.

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 1m und in einer Höhe bis maximal 1,5 m angelegt werden. Flächenlagerungen dürfen nicht höher als 1m sein. Oberbodenlager sind oberflächig zum Schutz mit einer Decksaat zu versehen.
2. Archäologische Bodenfunde unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht. (Art. 8. BayDSchG)
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. Bodenschutz, Altlast. Es besteht Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG sowie Art. 12 Abs. 2 BayBodSchG bei konkreten Hinweisen auf eine schädliche Bodenveränderung (z. B. ausgelaufenes Öl im Erdreich) oder eine Altlast.
7. Angrenzenden Landwirtschaft. Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm sind zu dulden. Diese können auch am Wochenende, Sonn- und Feiertagen auftreten.
8. Bei Grenzbepflanzungen, welche an landwirtschaftlichen Flächen angrenzen, wird empfohlen ab einer Bewuchshöhe von 2 Metern Grenzabstände von mindestens 4 Metern zum Nachbargrundstück einzuhalten, um zukünftige Beeinträchtigungen zu vermeiden.
9. Da das Verfahren naturschutzfachlich vor allem durch den Artenschutz geprägt ist, soll die Grünordnung bewusst kompakt bleiben. Eine weitergehende Artenliste oder zusätzliche gestalterische Festsetzungen sind für diese Korrekturfassung nicht vorgesehen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeinde Buch am Buchrain hat in der Sitzung vom 03.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.09.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.11.2022 einschließlich Begründung und vorläufigem Umweltbericht wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB ab 21.12.2022 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung beteiligt.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand im selben Zeitraum statt.

3. Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.03.2024 einschließlich Begründung und Umweltbericht wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 29.04.2024 bis 21.06.2024 § 4 Abs.2 BauGB beteiligt.
Die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand im selben Zeitraum statt.

4. Die Gemeinde Buch am Buchrain hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 20.11.2025 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 28.03.2024 als Satzung beschlossen.

5. Ausgefertigt

Buch am Buchrain, den 22. 10. 2026
1. Bürgermeister Ferdinand Geisberger

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 26. 10. 26 gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Buch am Buchrain, den 26. 10. 2026
1. Bürgermeister Ferdinand Geisberger

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

Stand der Planung:	28.03.2024
Maßstab	1:500

Planverfasser Bebauungplan:

Arc Architekten Partnerschaft mbB
Manfred Brennecke
Stefan Kohlmeier
Michael Leidl
Florian Riesinger
Alfons-Hundsruckerstr. 1
84364 Hirschbach