



Amgfl

BEBAUUNGSPLAN

EINBERG OST - ERWEITERUNG

MASSTAB 1 : 1000

STADT/GEM. : BUCH AM ERLBACH
LANDKREIS : LANDSHUT
REG. BEZIRK : NIEDERBAYERN

STAND DER PLANUNG : **ENTWURF**



ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1 : 25 000

PLANUNTERLAGEN

AMTLICHE FLURKARTEN der Vermessungsämter im Maßstab 1:1000. Stand der Vermessung vom Jahre.....
Nach Angabe des Vermessungsamtes zur genauen Maßentnahme nicht geeignet.
HÖHENSCHICHTLINIEN vergrößert aus der amtlichen bayerischen Höhenflurkarte von Maßstab 1:5000 auf den Maßstab 1:1000. Zwischen-Höhenschichtlinien sind zeichnerisch interpoliert.
Zur Höhenentnahme für ingenieurtechnische Zwecke nur bedingt geeignet.
DIE ERGÄNZUNG DES BAUBESTANDES der topographischen Gegebenheiten, sowie der ver- und entsorgungstechnischen Einrichtungen erfolgt ohne amtliche Vermessungsgenauigkeit.
UNTERGRUND : Aussagen und Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten noch aus Zeichnung und Text abgeleitet werden.
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN : Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.
URHEBERRECHT : Für die Planung behalte ich mir alle Rechte vor. Ohne meine vorherige Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

GEZ.	HA.	24.08.1994
GEPR.		
GEÄND.	HA.	17.02.1995
GEÄND.		
GEÄND.		
GEÄND.		



ING.-BÜRO SPRINGER & SOHN
ENTWURF, BERECHNUNG, BAULEITUNG
84095 Furth · Ringstraße 9
Telefon: 0 87 04 / 3 22 · Telefax: 0 87 04 / 82 83

FURTH, DEN 24.08.1994



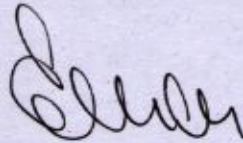
PLAN NR. 94 - 35_a

BÜRGERMEISTER

VERFAHRENSABLAUF

1. AUFSTELLUNGSGESCHLUSS:

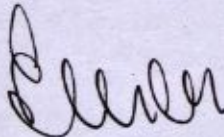
Buch am Erlbach, den **02. März 1995**

1. Bürgermeister 

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 10.05.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 2 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 17.05.1994 ortsüblich bekannt gemacht.

2. FACHSTELLENANHÖRUNG:

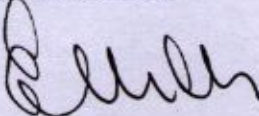
Buch am Erlbach, den **02. März 1995**

1. Bürgermeister 

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs 1 BauGB erfolgt gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB.

3. BÜRGERBETEILIGUNG:

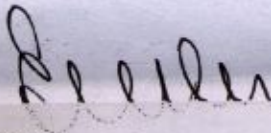
Buch am Erlbach, den **02. März 1995**

1. Bürgermeister 

Auf die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs 1 BauGB wird nach § 2 Abs. 1 BauGB-Maßnahmen abgesehen; sie wird im Rahmen des Auslegungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 Satz 2 durchgeführt.

4. AUSLEGUNG:


Buch am Erlbach, den **02. März 1995**

1. Bürgermeister 

Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. Fassung vom 24.08.1994 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs 2 BauGB in der Zeit vom 02.11.1994 bis 05.12.1994 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 20.10.1994 ortsüblich bekanntgemacht.

Satzungsbeschuß

Buch a. Erlbach, den **02. März 1995**

1. Bürgermeister 



Die Gemeinde Buch a. Erlbach hat mit Beschuß des Gemeinderates vom 21.09.95 den Bebauungsplan gem. §§ 9 u. 10 BauGB als Satzung beschlossen.

sem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Beb. Plan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 42 ff sowie der §§ 214 u. 215 ist hiermit hingewiesen worden.

1. Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1. BAUWEISE (WA)

0.1.1 Offen

0.2. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (WA)

0.2.1 Bei geplanten Einzelhausgrundstücken = 475 m²

0.3. FIRSTRICHTUNG (WA)

0.3.1 Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter 2.1.1

0.4. EINFRIEDUNGEN (WA)

0.4.1. Einfriedungen für die planlichen Festsetzungen der Ziffern 2.1.1

Art und Ausführung: **Straßenseitige** Begrenzung senkrechter Holzlattenzaun. Oberflächenbehandlung mit Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz. Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend. Zaunpfosten 0.10 m niedriger als Zaunoberkante.

Höhe der Zaunes: max 1.40 m

Art und Ausführung: **Seitliche und rückwärtige** Begrenzung senkrechter Holzlattenzaun Maschendrahttraum aus verzinkten oder kunststoffummanteltem Maschendraht mit Stahlrohr- oder T-Eisensäulen oder einer Heckenhinterpflanzung aus heimischen Arten nach der Artenwahlliste.

Höhe des Zaunes: Über Gelände höchstens 1.40 m

Sockel: Unzulässig

0.5. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE (WA)

0.5.1 Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldach bzw. als asymmetrisches Satteldach mit einer Schenkellänge von mind 2.00 m auszuführen und dem Hauptgebäude anzupassen.

Länge an der Grundstücksgrenze maximal 8.00 m Außenmaß.

Wandhöhe: Im Mittel nicht über 3.00 m, ab natürlicher Geländeoberfläche

Zusammengebaute Grenzgaragen müssen einheitliche Dachform und Dachneigung erhalten.



0.5.2 Die Anzahl der Garagen oder Stellplätze wird mit mind. 1,5 Garagen oder Stellplätzen je Wohnung festgelegt. (WE x 1.5)

Je Wohneinheit werden daher mindestens zwei Garagen oder Stellplätze festgelegt, die entsprechend Planeintrag als Garagen (Ga) mit nicht eingezäunten Stauraum (Sta) oder als Stellplatz (St) ausgewiesen sind.

0.5.3 Bei Garagen ist zwischen Tor- und öffentlicher Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 5.00 m als Stauraum zur Straße hin nicht eingezäunt freizuhalten.

0.5.4 Garagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen oder der sonstigen bebaubaren Flächen zulässig.

0.5.5 Nebengebäude im Sinne des § 14 Bau NVO in den straßenseitigen Grünflächen sind unzulässig

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.6. GEBÄUDE (geplante Wohngebäude) (WA)

0.6.1 Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.1 (Haustyp U+I) (WA)

- Dachform: Satteldach 34° - 45°, Krüppelwalm zulässig
Dachdeckung: Pfannen rot oder Biberschwanzziegel rot
Dachgauben: Zulässig bis 2.00 m² Ansichtsfläche als stehende Gauben max. 2 Stück je Dachfläche, ab 35° Dachneigung
Zwerchgiebel: Zulässig, sie sind jedoch dem Hauptgebäude deutlich unterzuordnen
Kniestock: Zulässig max 0.70 m, gemessen ab OK Rohdecke - UK Sparren
Ortgang: Dachüberstand bis max. 0.80 m erlaubt
Traufe: Dachüberstand bis max. 0.80 m erlaubt
Sockelhöhe: Bei Putzfassaden ist das bauliche oder farbliche Absetzen eines Sockels unzulässig.
Traufseitige Wandhöhe: Wandhöhe straßen- bzw. talseitig max. 6.50 m, hangseitig max. 3.50 m über Gelände (Art. 6 Abs 3 BayBO) - Schnittkante Aussenwand mit OK Dacheindeckung
Seitenverhältnis: Breite:Länge = 1:1.2
Aussenwände: Wandoberfläche ohne Struktur mit hellem Farbanstrich
Glasbausteine sind nicht zulässig
Aussenwandverkleidungen in heimischen Naturbaustoffen
Aufschüttungen: Terrassenanschüttungen sind zu vermeiden - bei größeren Höhen
und Abgrabungen: Terrassen als Balkon ausbilden
Stützmauern: Stützmauern sind nur an Grundstücksgrenzen bei Garagenzufahrten zulässig.
Der natürliche Geländeverlauf ist in der Planung maßstabgerecht darzust.
Höhenlage der Gebäude: EG-Fußboden und Garagenboden nach Höhenfestsetzungen mit einer Bandbreite von ± 0.15 m.

0.7 BEPFLANZUNG (WA)

0.7.1 An der Ostgrenze der Parz. 1 bis 4 wird die vorhandene Hecke ergänzt und verdichtet. (Ortsrandeingrünung)

0.7.2 Private Grünflächen
Die Bepflanzung der Gärten und privaten Grundstücke muß landschaftgerecht mit heimischen Sträuchern und Gehölzen einschließlich Obstbäumen erfolgen. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind auf je 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittel- bis großkroniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen, davon mindestens ein Baum als sogenannter "Hausbaum" an der im Plan gekennzeichneten Stelle.

0.7.3 Bei der Bepflanzung der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen können außer Sträuchern auch Schnitthecken angelegt werden, wobei jedoch keine Thujen und Scheinzypressen verwendet werden dürfen (Artenauswahl wie unter 0.7.4.). Für die Berankung von Wänden sind geeignet alle Efeu- und Parthenocissus Arten (Wilder Wein) sowie Obstspaliere

0.7.4. Artenwahlliste:

Bäume:	Eiche	Kleinbäume und Sträucher:	
	Buche	Hainbuche	Wildrosen
	Ahorn	Feldahorn	Kätzchenweiden
	Linde	Weißdorn	Hasel
	Vogelkirsche	Eberesche	Heckenkirsche
	Zitterpappel	Pfaffenhütchen	Holunder
		Schlehe	

Alle Obstsorten als Hochstamm

Pflanzgröße: mindestens Stammbusch aus extra Pflanzgröße: 2 mal verschulte Handelsware weitem Stand, 3 bis 4 mal verschult
Höhe 300 bis 400 cm. Stammumfang 18 - 20 cm

0.7.4 Für die öffentlichen Gründflächen, Verkehrsgrünflächen und Spielplätze sind von der Gemeinde entsprechende Freiflächengestaltungspläne zu erstellen und mit dem Landratsamt Abt. Naturschutz abzustimmen.

TEXTLICHE HINWEISE

0.10. WASSERWIRTSCHAFT (WA)

0.10.1 Hinweise zur Versickerung von Niederschlagswasser in Baugebieten

Die Zunahme wasserundurchlässiger Bebauungs- und Verkehrsflächen ist eine der Ursachen, daß sich der Oberflächenabfluß auf Kosten der Grundwasserneubildung erhöht. Die Versickerungsfähigkeit der Planungsfläche ist daher soweit wie möglich aufrecht zu erhalten (vgl. IM Bek. vom 27.03.85, MABL. S. 279). Darüberhinaus sind Maßnahmen, die das Versickern von unverschmutztem Niederschlagswasser begünstigen auch zur Entlastung der bestehenden Kanalisation dringend nötig.

Erschließungs- und Wohnstraßen sollen daher bei geeignetem Untergrund mit einem versickerungsfähigem Grünstreifen versehen werden. Untergeordnete Verkehrsflächen wie Kraftfahrzeugstellplätze und Fuß- und Radwege sollen versickerungsfähig befestigt werden (z.B. mit Rasengittersteinen, rasenverfugtem Pflaster, Mineralbeton, Schotterrasen)

Von den Dach- und Hofflächen anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser soll weitestmöglich und schadlos versickert werden, wo der Untergrund versickerungsfähig ist. Wo Zweifel bestehen, ist die Versickerungsfähigkeit zu prüfen und nachzuweisen, z.B. durch Schürfgruben oder Rammkernbohrungen.

Auf den jeweiligen Bauparzellen sind ausreichend bemessene Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte) zu erstellen. Deren Bemessung ist auf die o. a. Auswertungen zur Versickerungsfähigkeit auszurichten. Als Gestaltungs- und Bemessungshilfe wird dazu das Arbeitsblatt A138 der ATV empfohlen. Für den Fall der Überlastung der Versickerungsanlagen wird eine Entlastung in die öffentliche Kanalisation empfohlen.

0.11. ENERGIEVERSORGUNG (WA)

0.11.1. In dem Bereich in dem die Flächen mit Pflanzungsbindung durch Schutzbereiche von Freileitungen berührt bzw. tangiert wird, ist die Bepflanzung durch niedrigen Bewuchs (Sträucher) zu gestalten.

0.11.2 Nach der VDE - Bezeichnung 0210 Abschnitt 12.2 ist außerdem zwischen Bäumen und den Leiterseilen ein Abstand von 2.5 m einzuhalten.

P R Ä A M B E L

Aufgrund des § 2 Absatz 1 und 4, sowie der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl I Seite 2191), Art 23 GO (BayRS 2020-I-I-I), Art 98 Bay BO (BayRS 2132-I-I, der BauNVO in der Fassung vom 15.09.1990 (BGBl I, Seite 1763) erläßt die Gemeinde Buch am Erlbach folgende

S A T Z U N G

§ 1

Für das Gebiet Einberg Ost Erweiterung, Buch gilt der vom Ing. Büro Springer & Sohn GmbH, 84095 Furth ausgearbeitete Bebauungsplan vom i. d. F. vom mit Begründung vom 24.8.1994 i. d. F. vom

§ 2

Der Bebauungsplan " Einberg Ost Erweiterung" , Buch am Erlbach vom 24.08.1994 i. d. F. vom 24.08.1994 mit Begründung vom 24.08.1994 i. d. F. vom tritt gemäß § 12 BauGB am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Buch am Erlbach, den

1. Bürgermeister