

BEBAUUNGSPLANDECKBLATT NR.4  
"WA – EINBERGSIEDLUNG"

BEREICH FL. STCK. NR. 565/11

ÄNDERUNG MIT DECKBLATT NR.4 IM VERKÜRZTEN VERFAHREN

Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates Buch am Erlbach vom 05.08.2003  
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß §3 (2) BauGB  
vom 18.12.03 bis 23.01.04 im Rathaus der Gemeinde Buch am Erlbach öffentlich  
ausgelegt. 01.03. - 15.03.04

Buch am Erlbach, 20.03.2004



1. Bürgermeister [Signature]

Die Gemeinde Buch am Erlbach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 16.03.04  
den Bebauungsplan gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen.

Buch am Erlbach, 26.03.2004



1. Bürgermeister [Signature]

Der Bebauungsplan wurde am 26.03.04 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienst-  
zeiten im Rathaus Zimmernr. 3 zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und  
über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen der §§44, 214  
und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Buch am Erlbach, 26.03.2004



1. Bürgermeister [Signature]

**BOB** BURO FÜR ORTS- UND BAUPLANUNG  
BERT OBERMAYER REG.BAUMSTR.  
DIPLOMINGENIEUR ARCH. UND BAUINGENIEURWESEN  
KIRCHGASSE 10 84172 BUCH AM ERLBACH  
TEL. 08709/2408 FAX. 08709/3688

Fassung – 18. 11. 2003  
17. 02. 2004



BEB  
BUC  
DEC



# A. Festsetzungen

----- Geltungsbereich Deckblatt Nr. 4

Ergänzungen der Festsetzungen des B-Planes  
"WA - Einbergsiedlung" i. d. F. v. 05. 10. 1989:

Bei Punkt 3.1 :

Die max. Wandhöhe bei Parzellen 5 und 6 darf 6,0 m nicht überschreiten.

Bei Punkt 3.5 :

Die Dachneigung der Hauptgebäude bei Parzellen 5 und 6 muß zwischen 18° und 35° liegen.

## 8. IMMISSIONSSCHUTZ

Auf Parzelle 6 sind beim Wohngebäude sämtliche Räume, die dem nicht nur vorübergehendem Aufenthalt von Menschen dienen (z. B. Schlaf-, Wohn-, Kinder- u. Arbeitszimmer) ausnahmslos so anzuordnen, dass deren Belüftung durch Fenster- bzw. Türöffnungen in den von der Staatsstraße abgewandten Gebäudefassaden vorgenommen werden kann.

Ist dies nicht möglich, so sind die betroffenen schutzbedürftigen Räume mit lärmgedämmten Belüftungsanlagen zu versehen, die in Kombination mit den verwendeten Raumumfassungsbau- teilen (z. B. Wände, Fenster) die Bestimmungen der 24. BImSchV (Verkehrswege - Schallschutzmaßnahmenverordnung) erfüllen.

# B. Bestandteile des B-Plan Deckblattes Nr.4

1. Planzeichnungen B-Plan Deckblattes Nr.4

"WA Einbergsiedlung" vom 18.11.2003

(Teilausschnitt Parzellen Nr. 5 u. 6, Fl. Nr. 565/11)

2. Textliche Festsetzungen des B-Planes

"WA Einbergsiedlung", Deckblatt 4, i.d.F. v. 18.11.2003

(Ergänzungen unter Punkt A).

3. Textliche Festsetzungen des B-Planes

"WA Einbergsiedlung", i. d. F. v. 05.10.1989.

4. Begründung

# C. Begründung:

Der überplante Teilbereich mit einer Größe von ca. 2150 m<sup>2</sup> ist im bestehenden Bebauungsplan "WA Einbergsiedlung" als private Grünfläche festgesetzt. Es handelt sich dabei um die Restfläche eines ehemaligen Bolzplatzes die bei der Fortschreibung des Bebauungsplanes WA Einbergsiedlung (3. Deckblatt) auf Wunsch des Grundstückseigentümers als private Grünfläche festgesetzt wurde. Die Fläche soll nun ebenfalls einer Bebauung als allg. Wohngebiet zugeführt werden. Parallel zur Bebauungsplanänderung wird auch der Flächennutzungsplan mit Deckblatt Nr. 10 fortgeschrieben. Städtebaulich wird die Fläche sinnvollerweise in das vorhandene WA - Siedlungsgebiet am Einberg integriert (siehe Flächennutzungsplan).

Aufgrund der früheren Nutzung als Bolzplatz und der heutigen Nutzung als landwirtschaftlich genutzte Wiese ohne Baum- und Strauchbestand sowie der geringen Größe und der isolierten Lage außerhalb zusammenhängender Grün- bzw. Landschaftsstrukturen ist die Bedeutung der Fläche für Natur und Landschaft als gering einzustufen. Der angestrebte Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad mit einer festgesetzten GRZ von max. 0,3 ist gering. Weitere eingriffsrelevante Vorgaben aus der Regionalplanung, Flächennutzungs- bzw. Landschaftsplanung sowie sonstigen naturschutzrechtlichen Fachplanungen bzw. Kartierungen sind nicht gegeben. Im Bebauungsplan sind im Rahmen der grünordnerischen Festsetzungen Maßnahmen zur Durchgrünung und Lebensraumverbesserung (Festsetzungen unter Punkt 6 des Bebauungsplanes) vorgesehen. Die Schutzgüter Wasser, Luft und Klima, sowie das Landschaftsbild sind durch die vorliegende Bebauungsplanfortschreibung nicht beeinträchtigt. Unter Berücksichtigung vorstehender Gegebenheiten ist der Kompensationsbedarf aufgrund des Eingriffes in Natur und Landschaft als gering einzustufen (Kategorie I). Dem Ausgleich ist auf dem Grundstück Rechnung getragen.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist für das vorliegende Vorhaben nicht erforderlich.

Das Gebiet ist erschlossen.