

BEBAUUNGSPLANDECKBLATT NR.5  
"WA – EINBERGSIEDLUNG"

BEREICH FL. STCK. NR. 565/11

ÄNDERUNG MIT DECKBLATT NR.5 IM VERKÜRZTEN VERFAHREN

Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates Buch am Erlbach vom 15.02.2005.....

Der Entwurf 1 des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß §3 (2) BauGB vom 17.03.05 bis 18.04.05 im Rathaus der Gemeinde Buch am Erlbach öffentlich ausgelegt.

Buch am Erlbach, 17.06.2005.....



1. Bürgermeister 

Der Entwurf 2 des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß §4 (4) BauGB vom 30.05.05 bis 14.06.05 im Rathaus der Gemeinde Buch am Erlbach öffentlich ausgelegt.

Buch am Erlbach, 17.06.2005.....



1. Bürgermeister 

Die Gemeinde Buch am Erlbach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 14.06.05 den Bebauungsplan gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen.

*in Art. 21 Abs. 3 BayBO*

Buch am Erlbach, 17.06.2005.....



1. Bürgermeister 

Der Bebauungsplan wurde am 17.06.05 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten 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, 17.06.2005.....



1. Bürgermeister 

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

Vorentwurf – 30. 11. 2004

Entwurf 1 – 15. 02. 2005

Entwurf 2 – 01. 05. 2005

M. 1/500

0 20 m



## A. Festsetzungen

■■■■■■■■■■ Geltungsbereich Deckblatt Nr. 5

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "WA Einbergsiedlung", zuletzt geändert mit Deckblatt Nr. 4, bleiben bis auf folgende Änderungen unverändert:

Punkt 3.1 :

Die maximale Wandhöhe bei Parzellen 5, 6 und 7 darf 6,00 m nicht überschreiten.

Punkt 3.5 :

Die Dachneigung der Hauptgebäude bei Parzellen 5, 6 und 7 muss zwischen 18° und 35° liegen.

Punkt 4.1:

Die Mindestgröße der Parz. 6 beträgt 550 qm, die der Parz. 7 beträgt 450 qm.

Punkt 5.4:

Die privaten Fahrbahnen sind im Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 5 in wasser-durchlässiger Bauweise auszuführen (Wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasen-pflaster, Rasengittersteine) mit einem Abflußbeiwert von mindestens 0,7.

### 8. Immissionsschutz

Auf Parzelle 6 und 7 sind beim Wohngebäude sämtliche Räume, die nicht nur dem vorübergehenden 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 lärmge-dämmten Belüftungsanlagen zu versehen, die in Kombination mit den verwendeten Raumumfassungsbauteilen (z. B. Wände, Fenster) die Bestimmungen der 24. BImSchV (Verkehrswege – Schallschutzmaßnahmenverordnung) erfüllen.

## B. Bestandteile des B-Plan Deckblattes Nr.5

1. Planzeichnungen B-Plan Deckblattes Nr.5  
"WA Einbergsiedlung" i. d. F. v. 01. 05. 2005
2. Textliche Festsetzungen des B-Plan Deckblattes Nr. 5  
"WA Einbergsiedlung" i. d. F. v. 01. 05. 2005
3. Begründung i. d. F. v. 01. 05. 2005
4. Checkliste Eingriffsregelung (vereinfachte Vorgehensweise)

## C. Begründung:

Anlaß für die Deckblattänderung Nr. 5 ist der Wegfall der oberirdischen 20 – KV Stromversorgungsleitung im östlichen Bereich des überplanten Gebiets. Somit ergeben sich Handlungsspielräume für eine weitere Bebauung (Parz. Nr. 7). Dadurch ist eine zweckmäßigere Nutzung des Baugebiets im Sinne eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden möglich.

Aufgrund der früheren Nutzung als Bolzplatz und der heutigen Nutzung als landwirt-schaftlich 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 ange-strebte 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 grünordneri-schen Festsetzungen Maßnahmen zur Durchgrünung und Lebensraumverbesserung (Fest-setzungen unter Punkt 6 des Bebauungsplanes) vorgesehen. Die Schutzgüter Wasser, Luft und Klima, sowie das Landschaftsbild sind durch die vorliegende Bebauungsplan-fortschreibung 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, da die Beurteilungskriterien der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise erfüllt sind. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist für das vorliegende Vorhaben nicht erforderlich. Das Gebiet ist erschlossen.