

Entwurf Bebauungsplan
Maßstab 1:200

Baugebiet "Kastl"



Gemeinde: Buch am Erlbach
Landkreis: Landshut
Reg. Bezirk: Niederbayern



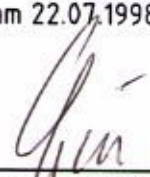
Verfahrensablauf

1. Aufstellungsbeschuß (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Die Gemeinde Buch a. Erlbach hat in der Sitzung vom 07.07.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 22.07.1998 ortsüblich bekannt gemacht.

Buch a. Erlbach, den 21.12.2000

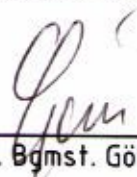



1. Bgmst. Göbl

2. Fachstellenanhörung

Den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach §4 Absatz 1 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.01.1999 eine angemessene Frist vom 08.02.1999 bis 08.03.1999 gesetzt.

Buch a. Erlbach, den 21.12.00

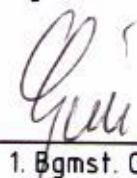

1. Bgmst. Göbl

3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Bürgerbeteiligung gemäß §3 Absatz 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.01.1999 hat in der Zeit vom 08.02.1999 bis 08.03.1999 stattgefunden.

Buch a. Erlbach, den 21.12.2000




1. Bgmst. Göbl

4. Auslegung

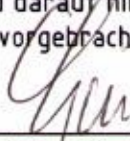
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.07.2000 wurde mit Begründung gemäß §3 Absatz 3 des BauGB in der Zeit vom 14.08.2000 bis 15.09.2000 öffentlich ausgelegt. Dies wurde ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

4. a) erneute Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.10.2000 wurde mit Begründung gemäß §3 Absatz 3 des BauGB in der Zeit vom 17.10.2000 bis 20.11.2000 erneut öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurde das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung des Ing.- Teams Hooek- Farny vom 15.11.1999 mit Ergänzung vom 26.06.2000 sowie die Berechnung des Ing. -Büros Springer über den Hochwasserabfluß in diesem Bereich vom 07.09.1990 zur Einsichtnahme ausgelegt. Dies wurde ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Buch a. Erlbach, den 21.12.2000



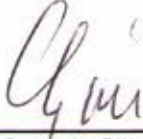

1. Bgmst. Göbl

5. Satzung

Die Gemeinde Buch a. Erlbach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 19.12.2000 den Bebauungsplan gemäß §10 Absatz 1 BauGB und Art. 91 BayBO als Satzung beschlossen.

Buch a. Erlbach, den 21.12.2000




1. Bgmst. Göbl

6. Inkrafttreten

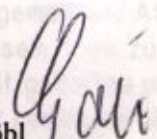
Der Bebauungsplan „Kastl“ wurde am 28.12.2000 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Zi.Nr. 3 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten 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 a. Erlbach, 29.12.00




Göbl
1. Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Bei den beplanten Gebiet handelt es sich um ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO, teilweise mit zu treffenden baulichen Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen im Rahmen des passiven Schallschutzes gem. Ziff. 9 der textlichen Festsetzungen.

Maß der baulichen Nutzung

Für das Baugebiet wird das Maß der baulichen Nutzung mit der Festlegung einer Grundflächenzahl und einer Geschossflächenzahl fixiert. Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt im BG Kastl 0,4, die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,8.

Es werden maximal 2 Vollgeschosse zugelassen in der Bauweise Erdgeschoss plus 1 Vollgeschoss.

Für die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird festgelegt, dass die Wandhöhen talseitig gemessen ab natürlicher Geländeoberfläche 6,00 m nicht übersteigen dürfen.

2. Bauweise

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Für die Parzellen 1-10 wird eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs.4 BauNVO festgelegt, in Form eines einseitigen Grenzanbaus an der mit einer Baulinie gekennzeichneten Stelle.

3. Größe der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 170 m².

4. Nutzungseinschränkungen

Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

5. Stellplätze, Garagen

Die im Lageplan eingezeichneten Garagen sind Bestandteil der aktiven Lärmschutzmaßnahmen und dürfen nicht als Stellplatz ausgeführt werden (s. Ziff. 9 der textlichen Festsetzungen). Je Einzelhaus sind mindestens zwei Stellplätze oder Garagen nachzuweisen.

6. Verkehrsflächen

Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Sichtdreiecke darf die Sicht nicht behindert werden, die Flächen der Sichtdreiecke sind von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

7. Wasserflächen

Das Gelände ist bei extremen Hochwasserabflüssen (100-jähriges Hochwasserereignis) teilweise durch Überschwemmungen gefährdet. Die hydrotechnische Berechnung des Ing.-Büros Springer vom 07.09.1990 weist die im Lageplan dargestellte Überschwemmungsfläche aus.

Sollten innerhalb dieser Überschwemmungsfläche Gebäude errichtet werden, so sind diese bis mindestens 0,80 m über derzeitigem Gelände vor Wasserzutritten zu sichern.

8. Flächen für Aufschüttungen

Das Gelände darf insgesamt in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht wesentlich verändert werden, damit das vorhandene Landschaftsrelief erhalten bleibt. Nicht zulässig sind Geländeaufschüttungen oder -abgrabungen, um z.B. bei Hanggebäuden statt einem Hanghaus eine ebenerdige Bebauung zu erreichen.

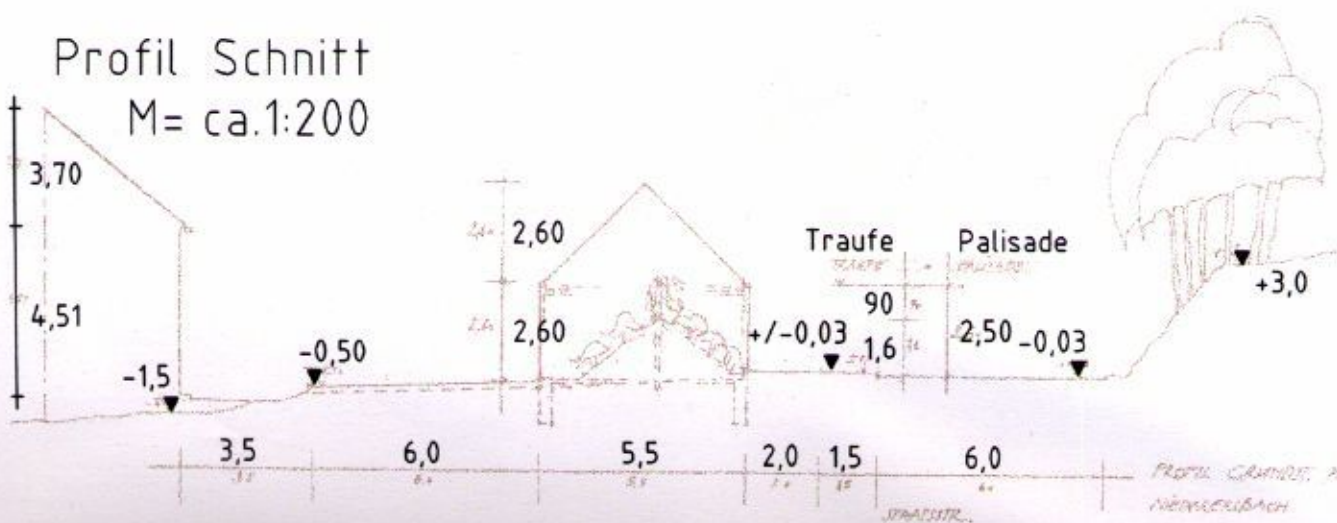
9. Schutzflächen, Schutzvorkehrungen

Festsetzungen zum Schallschutz:

Die im beiliegenden Lageplan mit einer doppelten Rautenlinie gekennzeichneten Gebäudeaußenbauteile dürfen im Erdgeschoss keine Öffnungen aufweisen, die notwendig sind, um Räume zu belüften, die nachts dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer).

Die im beiliegenden Lageplan mit einer einfachen oder doppelten Rautenlinie gekennzeichneten Gebäudeaußenbauteile dürfen im Obergeschoss keine Öffnungen aufweisen, die notwendig sind, um Räume zu belüften, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen (z.B. Schlaf-, Wohn-, Kinder- und Arbeitszimmer).

Die aktiven Lärmschutzmaßnahmen (Wall/Wandkombinationen) sowie die Garagengebäude sind wie im Bebauungsplan vorgesehen zu errichten. Die Anschlüsse sind lückenlos auszubilden. Als Mindesthöhe sind 2,5 m für die Wall- bzw. Wandoberkanten sowie 5,1 m für die Garagenfirste einzuhalten (vgl. nachfolgender Profil-Schnitt).



10. Bepflanzung

Es sind entlang dem Graben mehrere Großbäume gemäß folgender Nummerierung vorhanden, diese Bäume sind zu erhalten:

1 Esche	5 Fichte
2 Weidenbaum	6 Apfelbaum
3 Weidensträucher	7 Feldahorn
4 Birke	

Die neuen Bepflanzungen der privaten Grundstücksflächen sind bis spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Gebäude fertigzustellen.

11. Festsetzungen gestalterischer Art (Örtliche Bauvorschriften gem. Art. 91 BayBO)

11.1 Dächer

Die Einzelhäuser sowie die Garagen sind mit einem Satteldach zu versehen!

Dachneigung: 23° - 45°

Dachdeckung: Dachziegel oder Dachsteine, naturrot

Dachgauben: Dachgauben bis max. 1,4 m² Ansichtsflächen

11.2 Abstimmung der Baukörper

Bei den Einzelhäusern und Mehrfachgaragen sind die Wandhöhen und Dachneigungen stets dem Erstplanenden anzupassen. Aneinandergebaute Baukörper müssen baulich aufeinander abgestimmt werden.

11.3 Mülltonnen

In der Nähe der Zufahrt zum Baugebiet wird ein gemeinschaftlicher Stellplatz für bewegliche Abfallbehälter (Mülltonnen) erstellt, da die Straßen / Wege im Baugebiet eine Zufahrt der Müllfahrzeuge zu den einzelnen Häusern nicht zulassen.

11.4 Fassadengestaltung

Zulässig sind heller Putz und helle Verkleidungen in gedeckten Tönen.

11.5 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Sie sind aus senkrechten Holzlatten und ohne Sockel herzustellen. Zwischen privaten Baugrundstücken sind auch Maschendrahtzäune zulässig.

11.6 Versorgungsleitungen

Die Versorgungsleitungen (Strom, Telekom, etc.) sind unterirdisch zu verlegen.

Hinweise:

Agenda 21:

Die Bauwilligen sind gehalten, die Ziele der kommunalen Agenda 21 umzusetzen. Insbesondere sind bei der Planung zu berücksichtigen:

- Verbrauchsreduzierung durch energiesparendes Bauen.
- Rationelle Energieversorgung durch das Ausschöpfen von technischen Einrichtungen.
- Möglichkeiten zur Einsparung von Strom.

Technologien wie beispielsweise Wärmepumpen, Solaranlagen für die Brauchwasserbereitung oder Blockheizkraftwerke können wichtige Bausteine einer modernen Energieversorgung sein.

Vorschlag zur Bepflanzung

Für die Pflanzung von Einzelhölzern und der lockeren Gehölzerpflanzung wird die Verwendung der nachfolgend ausgewiesenen Bäume und Sträucher empfohlen. Bei Pflanzung innerhalb der privaten Grundstücksflächen und zwischen den privaten Grundstücken sollen maximal bis zu 20% nicht heimische Gehölze verwendet werden.

Empfohlene Arten der zu pflanzenden Bäume und Sträucher

Großbäume über 15 m Höhe

Hochstämme oder Stammbüsche mit voller Zweiggarnierung

Acer platanoides - Spitzahorn

Acer pseudoplatanus - Bergahorn

Betula pendula - Weißer Birke

Fagus silvatica - Rotbuche

Fraxinus excelsior - Gewöhnliche Esche

Tilia cordata - Winterlinde

Quercus Robur - Stieleiche

Kleinbäume bis 15 m Höhe

Hochstämme

Acer campestre - Feldahorn

Carpinus betulus - Hainbuche

Prunus avium - Wildkirsche, Vogelkirsche

Prunus padus - Traubenkirschen

alle Obstbäume

Sträucher

- Cornus alba - Weißer Hartriegel
- Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
- Corylus avellana - Haselnuß
- Crataegus laevigata - Weißdorn
- Euonymus europaeus - Gewöhnliches Pfaffenhütchen
- Ligustrum vulgare - Gewöhnlicher Liguster
- Lonicera xylosteum - Gewöhnliche Heckenkirschen
- Prunus spinosa - Schlehen, Schwarzdorf
- Ribes nigrum - Schwarze Johannisbeere
- Rosa multiflora - Vielblütige Rose
- Salix caprea - Sal - Weide
- Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

Privates Grün

- Je Einfamilienhaus soll mindestens ein Hausbaum (Großbaum) gepflanzt werden.
- Entlang der Grundstücksgrenze, die zu öffentlichen Verkehrsflächen und Gemeinschaftsflächen orientiert sind, sollen keine Koniferenhecken gepflanzt werden.