

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1. BEBAUUNG

0.1.1. BAUWEISE

0.1.1.1. offen nach § 22 Abs. 2 BauNVO

0.1.2. GEBÄUDE

0.1.2.1. Gebäude WA, MD 1-3, MD 1-4, MD2, MD3:
Wahlweise Gebäudetyp I oder II entsprechend Festsetzungen unter 0.1.2.6.

0.1.2.2. **MD 1-1 (Hofstelle):**
Wandhöhe max. 492,00 m. ü. NNH
Firsthöhe max. 495,00 m. ü. NNH

0.1.2.3. **MD 1-2 (Hofstelle):**
Wandhöhe max. 497,00 m. ü. NNH
Firsthöhe max. 500,00 m. ü. NNH

0.1.2.4. **F 1:**
Wandhöhe max. 490,00 m. ü. NNH
Firsthöhe max. 492,00 m. ü. NNH

0.1.2.5. **MD 3-1:**
Wandhöhe max. 493,00 m. ü. NNH
Firsthöhe max. 495,00 m. ü. NNH

0.1.2.6. Gebäudetypen zu den Festsetzungen 0.1.2.1.:

Gebäudetyp I
(Einzelhaus, Doppelhaus)

H max. 10,0 m
W max. 5,0 m

Gebäudetyp II
(Einzelhaus, Doppelhaus)

H max. 10,0 m
W max. 6,5 m

0.1.2.7. Bei Errichtung von Doppelhäusern (MD 2) sind Dachform, Dachneigung, Dachdeckung und Firstrichtung einheitlich auszubilden. Vorrang genießt der zuerst Planende (Datum des Eingangs des Bauantrags)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1.3. OK FFB EG - BEZUGSPUNKT WAND- UND FIRSTHÖHEN

0.1.3.1. Die maximale Oberkante Fertigfußboden der Erdgeschoss (OK FFB EG max) wird entsprechend der folgenden Tabelle festgesetzt:

Parzelle	Max. OK FFB EG	Parzelle	Max. OK FFB EG
Nr.	m. ü. NN	Nr.	m. ü. NN
1	485,25	MD1-3	492,25
2	489,00	MD1-4	484,00
3	490,00		
4	492,00	MD2-1	487,25
5	493,75	MD2-2	489,00
6	492,75	MD2-3	490,75
7	491,75	MD2-4	492,50
8	490,00	MD2-5	494,50
9	488,00		
10	485,25	MD2-2	484,00

0.1.3.2. Die unter 0.1.2.6. festgesetzten Wandhöhen beziehen sich auf den Höhenunterschied zwischen der geplanten OK FFB EG und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut im Traufbereich.

0.1.3.3. Die unter 0.1.2.6. festgesetzten Firsthöhen beziehen sich auf den Höhenunterschied zwischen der geplanten OK FFB EG und dem höchsten Punkt der Dachhaut.

0.1.3.4. Die festgesetzten Wand- und Firsthöhen dürfen ausnahmsweise durch notwendige Betriebsanlagen (z. B. Kamine, Lüftungsanlagen, Aufzugsbefahrten etc.) um bis zu 2,0 m überschritten werden, wenn dies aus konstruktiven oder technischen Gründen notwendig ist.

0.1.4. ZAHL DER WOHN-EINHEITEN
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

0.1.4.1. Je Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaus) sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
(Je Doppelhaushälfte max. 1 Wohneinheit)
Dies gilt nicht für die unter 0.1.4.2. genannten Bereiche.

0.1.4.2. Je Wohngebäude in den Bereichen MD 1-1 und MD 1-3 sind maximal 1 Wohneinheiten zulässig.

0.1.5. STELLPLATZBEDARF

0.1.5.1. Für die Anzahl und Gestaltung der notwendigen Stellplätze und Garagen gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Buch am Erbach

0.1.6. ABSTANDSFLÄCHEN

0.1.6.1. Die Tiefe der Abstandsflächen richtet sich nach Art. 6 BayBO.

0.1.7. PFLICHT ZUR ERRICHTUNG EINER PV-ANLAGE

0.1.7.1. Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind bei der Neu-Erichtung von Wohngebäuden die nutzbaren Dachflächen der Wohngebäude innerhalb der überbauten Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). (Fests. nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.2. Grünordnung

0.2.1. Es sind ausschließlich standortgerechte heimische Laubgehölze entsprechend der Artenliste für Gehölz-pflanzungen zu verwenden. Die Artenliste ist Bestandteil der Satzung und liegt der Begründung als Anhang bei.

0.2.2. Gemäß Planzeichen 13.1. sind zur Begrünung des Straßenraums Bäume der Wuchsklasse 2 zu pflanzen und zu pflegen. Bei Einhaltung der festgesetzten Anzahl sind Abweichungen in der räumlichen Anordnung zulässig.

0.2.3. Je 300 m² angelegene Grundstücksfläche ist ein Baum der Wuchsklasse 2 zu pflanzen und zu pflegen. Die Bäume nach Festsetzung 0.2.2. dürfen angerechnet werden.

0.2.4. Öffentliche und private Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise, als wassergebundene Decke oder Pflaster mit Rasenfuge, herzustellen.

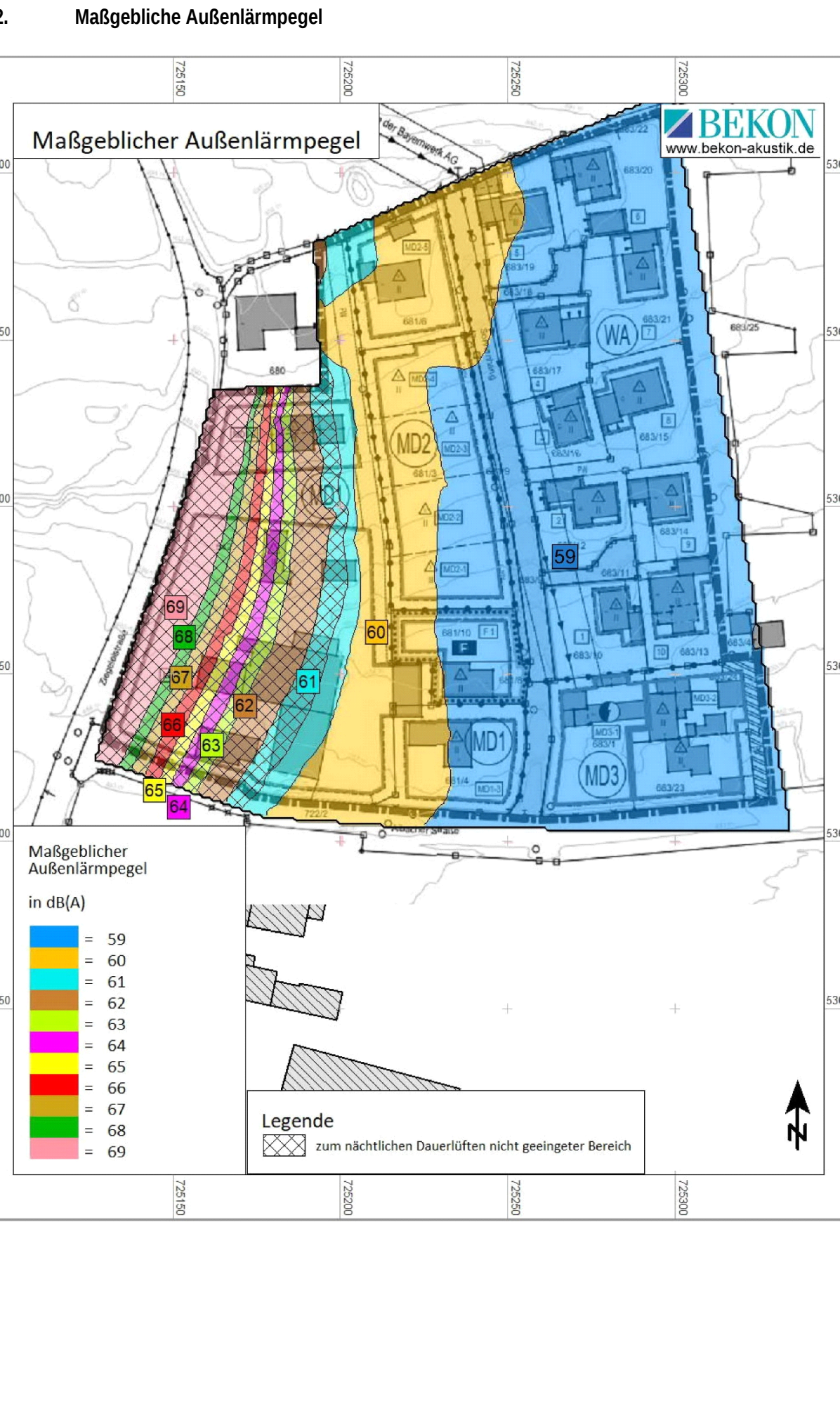
0.2.5. Schotterflächen (Steingärten) in den Gartenbereichen sind aus gestalterischen Gründen verboten.

0.3. Immissionsschutz

0.3.1. Baulicher Schallschutz im Sinne des § 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB
Für die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen mit schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" gelten nachfolgende Festsetzungen.

- Im Plan unter 0.3.2. sind die Bereiche mit den jeweils maßgeblichen Außenlärmpegeln und die zum nächtlichen Dauerläuten nicht geeigneten Bereiche festgesetzt.
- Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" dürfen nicht unterschritten werden.
- Es sind Schlaf- und Kinderzimmer, welche ausschließlich über Fenster im zum nächtlichen Dauerläuten nicht geeigneten Bereich verfügen, immer möglichst an die lärmabgewandte Ostfassade zu planen.
- Falls eine Planung von Schlaf- und Kinderzimmern, wie in 3.) vorgegeben, nicht möglich ist, sind die betreffenden Schlaf- und Kinderzimmer mit einer schallgedämmten Lüftung auszustatten. Schalldämmende Lüftungen können entfallen, wenn die betreffenden Schlaf- und Kinderzimmer mit Pufferräumen (Wintergärten, Loggien, etc.), Pflätschen oder sonstigen gegenmindernden Maßnahmen vor den Lärmimmissionen geschützt werden (Minderung des Schallpegels vor den Fenstern von mindestens 15 dB(A)) bzw. wenn das erforderliche Schalldämm-Maß der Fassade bei anderen Lüftungskonzepten sichergestellt ist. Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer nicht geeignet sind. Schalldämmende Lüftungen können entfallen, wenn durch einen entsprechenden schalltechnischen Nachweis nachgewiesen wird, dass das betreffende Schlaf- oder Kinderzimmer über mindestens ein Fenster verfügt, an dem der, durch den Verkehrslärm verursachte, Beurteilungspegel zur Nachtzeit 45 dB(A) nicht überschritten wird.
- Die in Nr. 1 vorgegebenen maßgeblichen Außenlärmpegel, können alternativ auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" ermittelt werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN



TEXTLICHE HINWEISE

A. WASSERWIRTSCHAFT
Soweit die Bodenverhältnisse es zulassen, ist das anfallende Regenwasser über geeignete Anlagen zu versickern. Die Versickerungsfähigkeit ist vom jeweiligen Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen. Ist der Untergrund nicht ausreichend versickerfähig, sind entsprechende Pufferungen vorzuziehen so dass keine Verschlechterung im Vergleich zum Ist-Zustand entsteht. Dabei haben sich kombinierte Anlagen mit einem Teil Zisterne für die Brauchwassernutzung und einem Teil Retentionsraum (Puffervolumen) bewährt. Erforderlichenfalls sind Schutzvorkehrungen gegen Hang-, Schicht- und Grundwasser durch die jeweiligen Eigentümer selbst zu treffen. Um Schäden vorzubeugen, werden Maßnahmen empfohlen, die das Eindringen von oberflächlich aufliegender Wasser in Erd- und Kellerschichten dauerhaft verhindert (z.B. Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahlbauoberkante, Kellerfenster sowie Kellerwandschichten wasserdicht und mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten ausführen).

B. DENKMALSCHUTZ
Im Geltungsbereich ist kein Bodendenkmal bekannt. Dennoch ist nicht auszuschließen, daß sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Auf Art. 8 BayDSchG „Auffinden von Bodendenkmälern“ wird hingewiesen.

C. IMMISSIONSSCHUTZ

- Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind Mindestanforderungen entsprechend der im Zeitraum des Bauverfahrens aktuellen Gegebenheiten. Aufgrund Änderungen von Berechnungsmethoden oder anderen Lärmbelastungen können sich andere Anforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben. Dies ist jeweils im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsverfahren für den Bauverfahren zu prüfen.
- Bei der Planung und Installation von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen und Geräten sind die Vorgaben aus dem LAI "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten in Gebäuden, die dem Wohnen dienen" ergebende Mindestabstände zur benachbarten Wohnbebauung zu beachten. Der Leitfaden ist online zu beziehen bei der Bundes-Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI) unter folgendem Link <https://www.laimissionsschutz.de/veroeffentlichungen-67.html> (Physikalische Einwirkungen), oder kann kostenlos bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH angefordert werden.
- Die durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden und umliegenden Flächen (auch Obstplantagen) entstehenden Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen sind im gesamten Bebauungsplanungsgebiet hinzunehmen. Dies gilt auch z.B. für Lärmimmissionen die bei besonderen Pflüge- oder Erntetätigkeiten nachts entstehen.
- Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermittlung der BauVorl/ abzustimmen.

PLANLICHE HINWEISE

16. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN, GRENZPUNKTE UND GRENZEN

16.1. Flurstücksnummer

16.2. Flurstücksgrenze

16.3. Gebäude, Nebengebäude Bestand (mit Eintragung Hausnummer)

17. VERSCHIEDENES

17.1. Grundstücksnummerierung

17.2. Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

17.3. Höhenschichtlinien (1,0m Abstand)

17.4. Garagenzufahrt in Pfeilrichtung

17.5. 20 kV-Mittelspannungsleitung der Bayerwerk AG mit Schutzzone 2 x 15,0 m und Masten (nachrichtliche Übernahme)

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung erfolgt nach der Planzeichenspezifikation 1990.

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 10 bis 11 der BauNVO)

1.1. Wohnbauflächen

1.1.3. **WA** Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO

1.2. Gemischte Bauflächen

1.2.1. **MD1** Dorfgebiete nach § 5 BauNVO mit Nummerierung

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1. Geschossflächenzahl in WA GFZ = 0,8
in MD GFZ = 1,2

2.5. Grundflächenzahl in WA GRZ = 0,4
in MD GRZ = 0,6

2.7. II Zahl der Vollgeschosse
Als Höchstgrenze zwei Vollgeschosse

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.1.1. nur Einzelhäuser zulässig

3.1.2. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.5. Baugrenze

4. EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEBEDARFS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF: FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

4.1. Flächen für den Gemeinbedarf
Hier: Feuerwehr

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

6. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1. Straßenverkehrsfläche öffentlich

6.2. Straßenbegrenzungslinie

6.3. Privatweg

6.4. Multifunktionsstreifen
Zulassung sind öffentliche Parkplätze, Grundstückszufahrten, Straßenräume

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSER-BESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

7.1. Trafostation

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

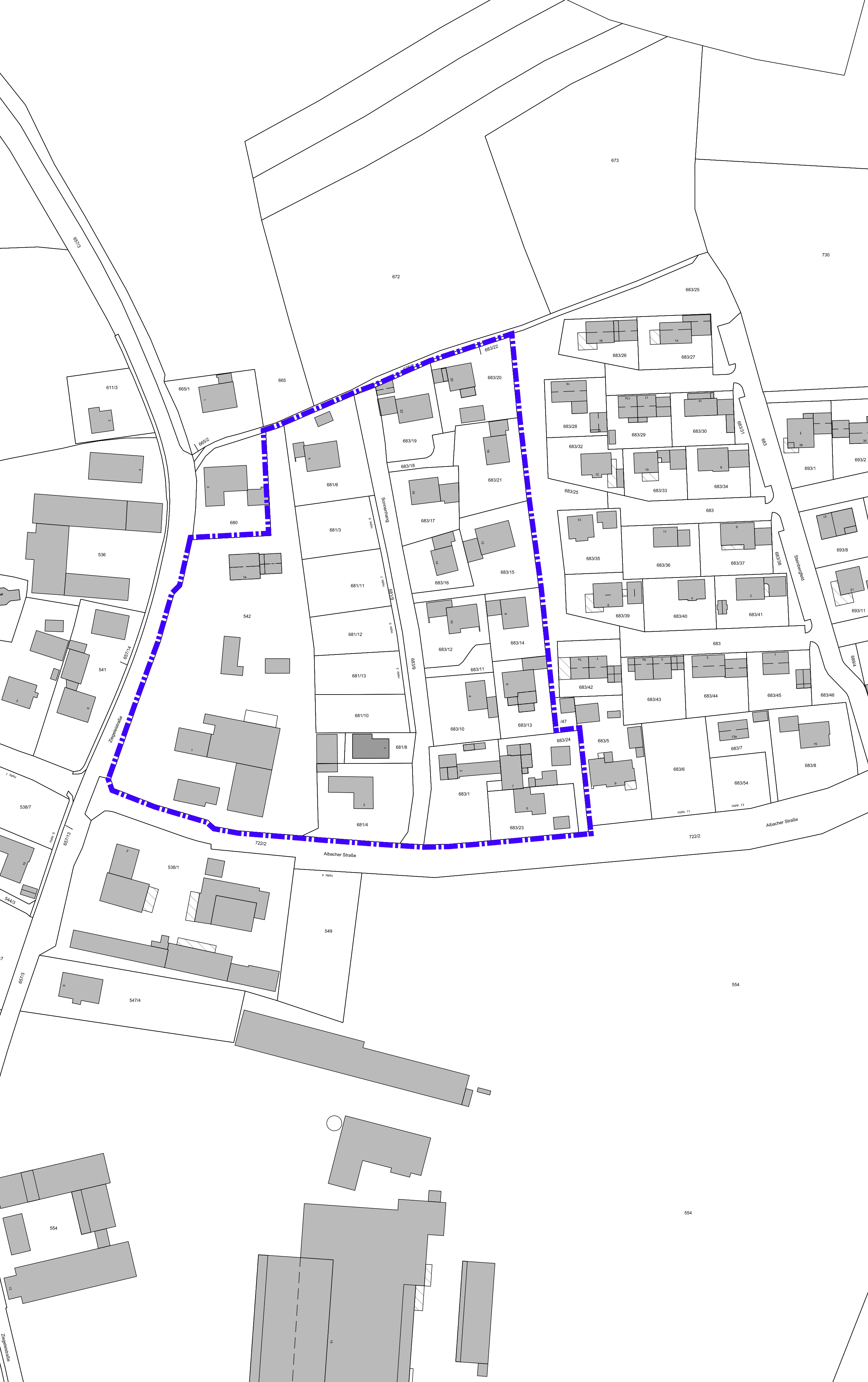
13.1. Baum der Wuchsklasse II, privat

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

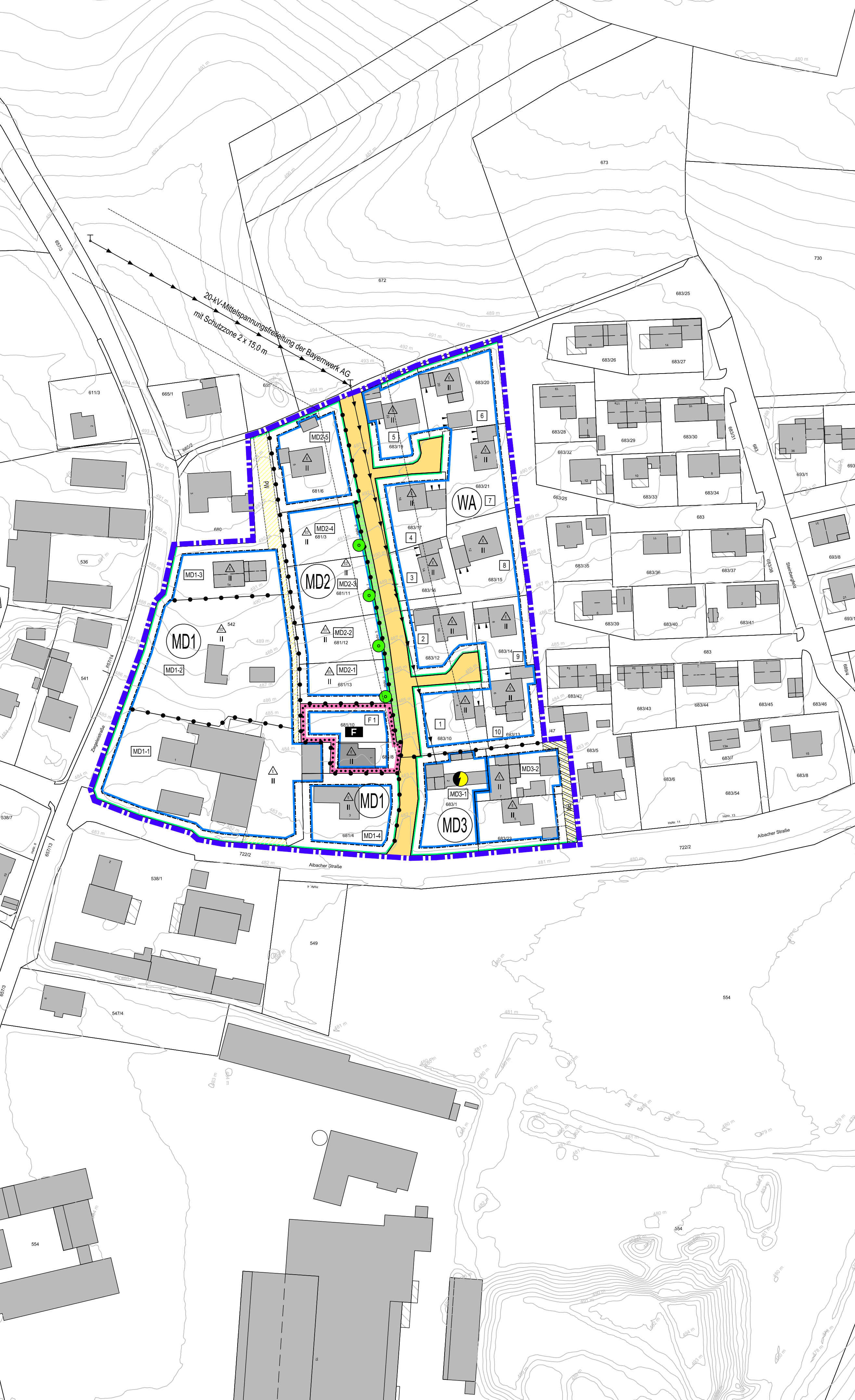
15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, hier: Abgrenzung WA – MD1 – MD2 – MD3

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

RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN MIT GELTUNGSBEREICH D1 UND FLURKARTE M 1:1000



ÄNDERUNG DURCH DECKBLATT 1



VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Stadtrat/Gemeinderat Buch am Erbach hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans „Thann Ost“ durch Deckblatt 1 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ersichtlich bekannt gemacht.

2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplandeckblatts in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

3. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

4. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
Zu dem Entwurf des Bebauungsplandeckblatts in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

5. AUSLEGUNG
Der Entwurf des Bebauungsplandeckblatts in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgestellt.

6. SATZUNG
Die Stadt/Gemeinde Buch am Erbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die Änderung des Bebauungsplans „Thann Ost“ durch Deckblatt 1 gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Buch am Erbach, den Erste Bürgermeisterin Winkmaier Wenzl

7. AUSGEREISTET
Buch am Erbach, den Erste Bürgermeisterin Winkmaier Wenzl

8. INKRAFTTRETEN
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplandeckblatt wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ersichtlich bekannt gemacht. Das Bebauungsplandeckblatt mit Begründung tritt zum nächsten Dienststag in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Das Bebauungsplandeckblatt ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Buch am Erbach, den Erste Bürgermeisterin Winkmaier Wenzl

Bebauungsplandeckblatt Nr. 1

Thann Ost

Gemeinde: Buch am Erbach
Landkreis: Landshut
Reg.-Bezirk: Niederbayern

Norden

1:1000

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Buch am Erbach beruht auf Grund des § 10 Abs. 1 des Bayerischen BauGB (i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz v. 20.12.2023 (BGBl. I S. 2414) sowie der Bayerischen Bauordnung (BayBO) (i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 19/2007, S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz v. 20.12.2023 (BGBl. I S. 2414) und durch § 4 des Gesetzes vom 12.12.2024 (GVBl. S. 419) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) (i.d.F. der Bekanntmachung v. 22.08.1998 (GVBl. S. 786, BayRS 2020-1-1), zuletzt geändert durch die 2. des Gesetzes vom 12.12.2024 (GVBl. S. 419) sowie der Bauordnung (BayBO) (i.d.F. der Bekanntmachung v. 20.02.1982, neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes v. 02.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) dieses Bebauungsplandeckblatts als SATZUNG.

PLANTEAM
Ingenieurbüro Christian Loibl

STADT-ORTS-LANDSCHAFTSPLANUNG
OBJEKT-ERSCHLIESSUNGSPLANUNG
VERMESSUNG-GEODATENSYSTEME
Landshut, den 15. Juli 2025

Mühlentrasse 6 – 84028 Landshut/Mühlentinsel
fon 0871/9756722 – fax 0871/9756723
mail@b-planteam.de – www.b-planteam.de

Dipl.-Ing. (FH) Christian Loibl

Ab Planungsbeginn wurden sämtliche Pläne der Vermessungsarbeiten von der 1. Vorplanung bestehende Gebäude und deren hinsichtlich der Vermessungsarbeiten keine Gewähr übernommen. Dieser Plan ist unentgeltlich zur Verfügung gestellt. Eine Weiterverbreitung, auch auszugsweise, ist nur mit Erlaubnis des Planträgers gestattet.

Vorentwurf: 23.01.2025
Entwurf: 15.07.2025

Bearbeitung: Zeichnungsnummer: BD 2024-357/Entwurf