

0.1.	<u>BEBAUUNG</u>	
0.1.1.	<u>BAUWEISE</u>	
0.1.1.1	offen nach § 22 Abs. 2 BauNVO mit Ausnahme der unter 0.1.1.2. festgesetzten Fälle.	
0.1.1.2	Abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO für Garagen und Carports. Garagen und Carports dürfen innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen bis an die Grundstücksgrenze herangebaut werden. Die maximale zulässige Wandrahne an der Einfahrtseite beträgt 3,0 m ab CK fertiges Gelände tadellos richtet sich die Wandrahne nach dem natürlichen Geländeverlauf.	
0.1.2.	<u>GESTALTUNG DES GELÄNDES</u>	
0.1.2.1	Zulässig sind Geländeerhöhungen und -abgrabbungen bis zu 250 cm. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 150 cm ab NK natürliches Gelände zulässig, an der Grundstücksgrenze sind sie nicht zulässig. Zuwendungen und Stiefplätze. Weitere Geländeabstufungen an den Grundstücksgrenzen sind nicht zulässig.	
0.1.3.	<u>EINFRIEDRUNGEN</u>	
	Örtliche Bauvorschriften: Art. Nr. 1 Abs. 1 Nr. 5 BayBO	
0.1.3.1	Art:	Zu den Verkehrsflächen hin sind nur Holz- oder Metallzäune mit senkrechter Lattung zulässig (Verkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BayBO).
0.1.3.2	Höhe:	strahlensichere Begrenzung: Über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante mindestens 1,0 m, höchstens 1,20 m. seitliche und rückwärtige Begrenzung: Zwischen den Grundstücken sind höhere Einfriedungen bis 1,50 m zulässig. Unzulässig.
0.1.3.3	Sockel und Mauern:	
0.1.4.	<u>GARAGEN, CARPORTS UND NEBENGEBAUDE</u>	
0.1.4.1	Zulässig sind Sattelkähle, Pulkhäuser oder begrünte Flachdächer.	
0.1.4.2	Garagenvorplätze und -zufahrten sowie Stiefplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten.	
0.1.4.3	Zwischen Garagenort und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mindestens 5,0 m eingehalten werden, wobei dieser Raum keine Tonnagenie enthalten darf. Grenzen der Garagenzufahrten zweier unterschiedlicher Parzellen aneinander, ist in diesem Bereich eine Abgrenzung der Grundstücke durch einer Einfriedung nicht zulässig.	
0.1.4.4	Gemeinsame Grenzgebäude bis bezüglich der Höhe und Dachform der nachbarlichen Planung anzuziehen, Vorrang gemischt der zuerst Planende. (Datum des Bauantragsangehänge)	
0.1.5.	<u>GEBAUDE</u>	
0.1.5.1	Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.7.1. Als Höchstgrenze zw. Vollgeschoss Wahlweise Gebäudetyp I, I oder II entsprechend Festsetzungen unter 0.1.5.4.	
0.1.5.2	Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.7.2. Zwingend zw. Vollgeschoss GebäudeTyp II entsprechend Festsetzungen unter 0.1.5.4.	
0.1.5.3	Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.7.3. Als Höchstgrenze der Vollgeschoss Wahlweise GebäudeTyp IV oder V entsprechend Festsetzungen unter 0.1.5.4.	

0.15.4	Gebäudetypen von den Festsetzungen 0.15.1 bis 0.15.3
Gebäudetyp I (E+D, Einzelhaus) Flurmax. 5,5 m Wohnmax. 5,2 m Dachform Dachneigung Dachdeckung Wandhöhe Fristhöhe Dachgauben DG EG KG FFB EG (geplant) Zwerggiebel Dachüberstände	EG Vollgeschoss, EG Vollgeschoss Satteldach 35° + 45° Dachziegel (Ton oder Beton) in den Farben rot, braun, anthrazit, schwarz, max. 5,20 m ab OK FFB EG geplant max. 9,30 m ab OK FFB EG geplant pro 3,51 km Dachfläche ist eine Dachgaube zulässig. Die Anschlaghöhe einer Dachgaube darf max. 4,0 m bei einer Höhe von max. 2,5 m betragen. Negative Dachgauben (Einschlüsse in die Dachfläche) sind nicht zugelassen. unzulässig max. 0,80 m, bei Balkon max. 1,50 m zulässig.
Gebäudetyp II (E+1, Einzelhaus, Doppelhaus) Flurmax. 5,5 m Wohnmax. 5,5 m Dachform Dachneigung Dachdeckung Wandhöhe Fristhöhe Dachgauben Zwerggiebel Dachüberstände DG OG (EG) EG (UG) KG FFB EG (UG) geplant	EG + OG Vollgeschoss, DG kein Vollgeschoss (bei Hangabweise UG + EG Vollgeschoss, DG kein Vollgeschoss) Satteldach maximal 30° Dachziegel (Ton oder Beton) in den Farben rot, braun, anthrazit, schwarz, max. 5,20 m ab OK FFB EG (UG) geplant max. 9,30 m ab OK FFB EG (UG) geplant unzulässig unzulässig max. 1,00 m, bei Balkon max. 1,50 m zulässig.
Gebäudetyp III (Einzelhaus) Flurmax. 5,5 m Wohnmax. 6,5 m Dachform Dachneigung Dachdeckung Wandhöhe Fristhöhe Dachgauben Zwerggiebel Dachüberstände OG (EG) EG (UG) KG FFB EG (UG) geplant	EG + OG Vollgeschoss, DG kein Vollgeschoss (bei Hangabweise UG + EG Vollgeschoss, DG kein Vollgeschoss) Dachform Dachneigung Dachdeckung Zeltdach, Walmdach 15° - 20° Dachziegel / Dachsteine in den Farben rot, braun, anthrazit, schwarz oder Dachneigung traufseitig max. 6,5 m ab OK FFB EG (UG) geplant max. 9,5 m ab OK FFB EG (UG) geplant unzulässig unzulässig max. 1,0 m, bei Balkon max. 1,50 m zulässig.

0.15.4 Fortsetzung Gebäudetypen zu den Festsetzungen 0.15.1. bis 0.15.3.

Gebäudetyp IV (Mehrfamilienhaus)

EG + OG + DG Vollgeschoss

Dachneigung 15° ± 25°
Dachstuhl
Dachdeckung

Wandhöhe

Firsthöhe
Dachgauben

Zwerggiebel

Dachüberstände

Satteldach, abgeschleppte Dächer im Balkon- und Treppenhausebene zulässig.
Dachziegel / Dachsteine in den Farben rot, braun, anthrazit, schwarz oder Dachbegrünung

traufseitig max. 7,50 m ab OK FFB EG geplant, im Bereich abgeschleppter Dächer

WH bis 9,50 m zulässig;
max. 12,50 m ab OK FFB EG geplant

pro 3,5 l/m² Dachfläche ist eine Dachgaube darf max. 3,0 m² betragen.

Negative Dachgauben (Erschnisse in die Dachfläche) sind nicht zugelassen.
Zwerggiebel dürfen in der Breite der Länge des Haupthauses nicht überschreiten. Max. Tiefe 1,50 m

Der First des Zwerggiebels muss mind. 1,0 m unter dem First des Haupthauses liegen.

Im Bereich der Zwerggiebel ist eine Überschreitung der Wandhöhe zulässig.

max. 1,0 m, bei Balkon max. 1,50 m zulässig.

Gebäudetyp V (Mehrfamilienhaus)

EG + 1.OG + 2.OG Vollgeschoss, DG kein Vollgeschoss

Dachneigung 15° ± 25°
Dachstuhl
Dachdeckung

Wandhöhe

Firsthöhe
Dachgauben

Zwerggiebel

Dachüberstände

Satteldach, Zeltdach, Walmdach
Dachziegel / Dachsteine in den Farben rot, braun, anthrazit, schwarz oder Dachbegrünung

traufseitig max. 9,5 m ab OK FFB EG geplant

max. 12,5 m ab OK FFB EG geplant

unzulässig

max. 1,0 m, bei Balkon max. 1,50 m zulässig.

0.1.5. Bei Doppelhaus- und Hausgruppen sind Dachform, Dachneigung, Dachdeckung und Firstrichtung einheitlich auszusprechen. Vorrang genießt der zuerst Planende (Datum des Eingangs des Bauantrags).

0.1.6. **OK FFB EG - BEZUGSPUNKT WAND- UND FIRSTRICHEN WA**

0.1.6.1. Die maximale Oberste Festigkeitsboden der Erdgeschosse (OK FFB EG max.) wird entsprechend der folgenden Tabelle festgelegt.

Parzelle	Max. OK FFB EG	Parzelle	Max. OK FFB EG	Parzelle	Max. OK FFB EG
Nr. m. d. NHH		Nr. m. d. NHH		Nr. m. d. NHH	
1	451,00	7	480,75	13	462,00
2	452,25	8	457,50	14	464,00
3	453,50	9	455,75	15	464,00
4	454,00	10	454,75	16	464,50
5	456,50	11	460,00	17	464,50
6	459,50	12	462,00		

0.1.6.2. Die unter 0.1.5.4. festgesetzten Windhosen beziehen sich auf den Höhenunterschied zwischen der geplanten OK FFB EG und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachdeckung auf der Traufseite. Wird eine Hangabwaue ausgeführt (UG + EG Vollgeschosse) bezieht sich die festgesetzte Windhose auf OK FFB UG.

0.1.6.3. Die unter 0.1.5.4. festgesetzten Firstrichen beziehen sich auf den Höhenunterschied zwischen der geplanten OK FFB EG und dem höchsten Punkt der Dachhaut bzw. bei Flachdächern der Attika. Kamine und Antennen bleiben dabei unberücksichtigt. Wird eine Hangabwaue ausgeführt (UG + EG Vollgeschosse) bezieht sich die festgesetzte Firstrich auf OK FFB UG.

0.1.7. **ABSTANDSFLÄCHEN**

0.1.7.1. Die Tiefe der Abstandsflächen richtet sich nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.

0.1.8. **ÜBERSCHREITUNG GRZ**

0.1.8.1. Im Bereich der Parzellen 4, 5, 6, 14 und 17 darf die festgesetzte GRZ für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO mit zu 75 % überschritten werden. (Fests. gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 i. V. m. Satz BauNVO)

0.1.9. **FLUCHT ZUR ERRICHTUNG EINER PV-ANLAGE**

0.1.9.1. Im gesamten Geländebereich dieses Bebauungsplans sind bei der Errichtung von Wohngebäuden die nutzbaren Dachflächen der Wohngebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksoberfläche zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszurüsten (Solarmodalanlagen). (Fests. nach § 19 Abs. 1 Nr. 23b BauBG)

0.1.10. **INSEKTENFÄHNDELE BELEUCHTUNG**

Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin.

	0.2. Grünordnung 0.2.1. Es sind ausschließlich standortgerechte heimische Laubgehölze aus der Liste der einheimischen Gehölzarten für den Landkreis Landshut zu verwenden. Die Liste liegt der Begründung als Anhang bei. 0.2.2. Der im Plan entsprechend gekennzeichnete Gehölzbestand ist zu erhalten. (Planzeichen 13.3.) 0.2.3. Die „öffentlichen Grünflächen – Straßenbegleitgrün“ sind als artenreiche Wiesensteifen (Baumgraben, Straßenbegleitgrün) bzw. wo möglich mindestens als artenarmes Extensivgrünland (Magenwiesenflächen im Grünzug) auszubilden. Dafür ist regiozertifiziertes autochthones Saatgut zu verwenden. 0.2.4. <u>Bäume der Wuchsklasse 1 bis 2 zur Straßenraumbegrünung öffentlich/privat</u> ES sind gemäß Planzeichen 13.1. bzw. 13.2. Bäume der Wuchsklasse 1 bis 2 zu pflanzen und zu pflegen. Obstbäume sind bevorzugt als Hochstamm (der Wuchsklasse 2 zugehörig) zu verwenden. Die Einhaltung der festgesetzten Anzahl sind Abweichungen in der räumlichen Anordnung zulässig. Insgesamt ist auf den privaten Grundstücksflächen pro angefangene 300 m² ein Baum der Wuchsklasse 1 oder 2 zu pflanzen. Die im Plan dargestellten Bäume gemäß Planzeichen 13.2. dürfen angereicht werden. Vorgeschlagene Plangröße Wuchsklasse 1: Hochstamm, 18 - 20 cm Stammumfang Vorgeschlagene Plangröße Wuchsklasse 2: Hochstamm, 14 - 16 cm Stammumfang 0.2.5. <u>Bepflanzung und Pflege</u> Die Bepflanzung muss in der Vegetationsperiode nach der Fertigstellung erfolgen. Ausfall muss in Kosten der Eigentümer (Gehölzqualität vergleichbar und gem. festgesetzter Plangröße unter 0,2 m) nachgepflanzt werden. 0.2.6. <u>Beleuchtung</u> 0.2.6.1. Öffentliche und private Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. (Z. Rasengesteine, Schotterrasen oder Pflaster mit mind. 3 cm breiten Rassenfugen, wassergebundene Wegedecke) 0.2.7. <u>Gartengestaltung</u> Schotterflächen (Steingärten) in den Gartenbereichen sind aus gestalterischen Gründen verboten.
--	---

0.3. Immissionsschutz

Vorbemerkung:
Der folgende Festsetzungsvorschlag zum Schallschutz gilt unter der Voraussetzung, dass der Ortsschild an der Hauwanger Straße von seinem derzeitigen Standort nach Nordosten bis vor geplante nördliche Ein-/Ausfahrt des Wohngebiets versetzt wird.

Erforderliches Bau-Schalldämm-Maß
Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen - Verkehrräumen nach den Vorgaben der DIN 4109 zum Schutz vor Straßenverkehrs- und Anlagenlärm treffen.

Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen abhängig vom maßgeblichen Außenlärmpegel L_A und der Raumart mindestens das folgende Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß $R_{a,ges}$ nach DIN 4109:2018-01, Teil 1, jedoch mindestens $R_{a,ges} = 30$ dB, erreichen.

- für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übersnachtsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichts- und sonstigen Räumen $R_{a,ges} \geq L_A - 30$ dB
- für Büroräume und Ähnliches $R_{a,ges} \geq L_A - 35$ dB

A. WASSERWIRTSCHAFT

Zur Rückhaltung des Niederschlagswassers werden auf den Baukörpern entsprechende Auflagen vorgesehen, so dass keine Versickerung im Vergleich zum Ist-Zustand entsteht. Die Pufferfähigkeit werden durch die Gemeinde im Zuge der Erschließung gebaut.

Die Versickerungsfähigkeit der Grundfläche ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Rasengittersteine, rasenverfülltes Pflaster auf untergeordneten Verkehrswegen usw.) aufrecht zu erhalten. Die Bodenversickerung ist durch das ungenügende Maß zu beschränken (insbesondere bei Grundstücksauflagen und Gehwegen).

Erforderlichenfalls sind Schutzvorrichtungen gegen Hang-, Schicht- und Grundwasser durch geeigneten Eigentümer selbst zu treffen. Um Schäden vorzubeugen, werden Maßnahmen empfohlen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellerschosse dauerhaft verhindern (z.B. Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante, Kellerfenster sowie Kellerabgangstüren wasserdicht und mit Auflagen, z.B. von Lichtschirmen ausführen).

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen wird im geplanten Regenrückhaltebecken im Südwesten des Geltungsbereichs geputzt. Das Regenrückhaltebecken dient gleichzeitig der Rückhaltung des Niederschlagswassers von der Hauwanger Straße (LA 18). Der dargestellte Umfang des Regenrückhaltebeckens wurde nachträglich von der aktuellen Vorplanung des IB Schöffl übernommen.

B. LANDWIRTSCHAFT

Das allgemeine Wohngebiet grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Daher müssen insbesondere Getreid., Saub., Lärm und Erschütterung aus den landwirtschaftlich genutzten Flächen wie auch aus den in der Nähe befindlichen landwirtschaftlichen Betrieben im Rahmen der rechtlichen Zulässigkeit in Kauf genommen werden. Dies gilt auch an Wochenenden, Feiertagen oder in den Abendstunden.

C. GEHÖLZPFLANZUNGEN

Die Befragungen haben nach Art. 47 ff des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch erforderlichen Abstände zu Nachbargrundstücken einzuhalten.

D. EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHEN

Der Bedarf an Ausgleichsflächen wird exten auf den Fl.-Nrn. 1172 und 4002/2 der Gemarkung Buch am Erlbach nachgewiesen. Detaillierte Angaben dazu sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind entsprechend dem Leitplan „Eingriffsergütungen in der Bauleitplanung“ zeitlich nach dem Eingriff umzusetzen. Nach § 14 Abs. 1 BnatStG sind Eingriffe in Natur und Landschaft, „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belasteten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserregime, die die Leistung- und Funktionsfähigkeit des Naturlaushafts und das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können“. Der Eingriff liegt somit mit der tatsächlichen Umnutzung bzw. Umgestaltung der Fläche vor, also z.B. bei Herstellung der Erschließung auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche.

Die Durchföhrung der Ausgleichsmaßnahmen ist in Form einer Realisat gemäß §1105 BGB zu sichern. Alle Flächen sind durch die Gemeinde an das Ökofachlenamt des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz, Dienststelle Hof, Referat 56, Hans-Höns-Strasse 12, 95030 Hof/Saale zu melden.

E. DENKMALSCHUTZ

Im Geltungsbereich ist kein Bodendenkmal bekannt. Dennoch ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden.

Auszug aus dem Bayern-Viewer Denkmal, Stand 05.12.2024.
Bodendenkmäler rot schraffiert, Geltungsbereich gelb geschraff.

Art. 8 DStGH
Auffinden von Bodendenkmälern

1) ¹ Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. ² Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. ³ Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen.

⁴ Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

(2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigelegt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

F. IMMISSIONSSCHUTZ

- In den Festsetzungen genannten Normen und Richtlinien und die schalltechnische Untersuchung der C. Hertschell Consult Ing.-GmbH vom 25.03.2025 (Bericht Nr. 2514-2025 / SU W01) können zu den üblichen Öffnungszuständen bei der Gemeinde Buca. Einfach eingesehen werden.
- Die DIN 4109 „Schallschutz Im Hochbau“ ist eine bautechnisch eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit dem zuständigen Architekten umzusetzen und zu beachten. Bei den festgelegten Bauschalldämm-Maßen handelt es sich um Mindestanforderungen nach der DIN 4109-1:2018-01.
- Die maßgeblichen Außenimmissionspegel L_{A} für die Ableitung des notwendigen Gesamt-Bauschalldämm-Maßes nach DIN 4109-1:2018-01 berechnen sich aus einer energetischen Addition der für das Prognosejahr 2040 nach den Vorgaben der RLS-13 prognostizierten Straßenverkehrslärmbeurteilungspiegel und des tagsüber in einem allgemeinen Wohngebiet zugelassenen Immissionsrichtwerts der TA Lärm von 55 dB(A) sowie unter Berücksichtigung der nach Kapitel 4.4.5 der DIN 4109-2:2018-01 ggf. erforderlichen Zuschläge (z.B. für erhöhte nächtliche Störwirkung bei überwiegend zum Schläfen genutzten Räumen).
- Im Rahmen der Harmonisierung der europäischen Normen gibt es neben der Einzelzahlgabe für das bewertete Schalldämm-Maß so genannte Spektrum-Anpassungswerte „C“. Beispielsweise: $R_w(C,C_2) = 37 (-1;3)$. Der Korrekturwert „C₂“ berücksichtigt den statischen Straßenverkehr mit den tieffrequenten Geräuscharteilen. Es wird empfohlen, bei der Auswahl der Bauteile darauf zu achten, dass die Anforderung mit Berücksichtigung des Korrekturwerts C₂ erreicht wird.
- Die anlagenbedingten Lärmimmissionen von eventual im Freien betriebenen Kälte-, wärme- oder lüftungstechnischen Geräten müssen an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft die geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm während der Tag- und Nachtzeit um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und dürfen nicht tonartig sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die DIN 45680 zu beachten.

G. STELLPLATZBEDARF

Für die Anzahl und Gestaltung der notwendigen Stellplätze und Garagen gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Buca am Erbach

1. **AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
Der Stadtrat /Gemeinderat Buch am Erlbach hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauVG die Aufstellung des Bebauungsplans „Hauwanger Straße Süd“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2. **FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG**
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauVG mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorrent des Bebauungsplans 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 BauVG für den Vorrent des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

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

5. **AUSLEGUNG**
Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauVG in der vom bis im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt.

6. **SATZUNG**
Die Stadt /Gemeinde Buch am Erlbach hat mit Beschluss des Stadtrats /Gemeinderats vom den Bebauungsplan „Hauwanger Straße Süd“ gen. § 10 Abs. 1 BauVG in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Buch am Erlbach, den
.....
Erste Bürgermeisterin Winklmair W

8. **AUSGEFERTIGT**
Buch am Erlbach, den
.....
Erste Bürgermeisterin Winklmair W

9. **INKRAFTTRETEN**
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauVG ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu je markem Ersicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in der geltenden. Auf der Rechtschöpfung des § 4 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauVG und die §§ 24 und 215 BauVG wird hingewiesen.

Buch am Erlbach, den
.....
Erste Bürgermeisterin Winklmair W

Die Nummerierung erfolgt nach der Planzeichenerkennung 1990.

1.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 12 bis 14 des BauVVO)

1.1.

Wohnbaugeflechte

1.1.3.

Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO
Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise
zulässige Nutzung wird ausgeschlossen (Tankstellen).
(Freizeitanlage nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, 1 bis 12 BauNVO)

2.1. Zahl der Vollgeschosse

Geplantes Wohngebäude mit einmöglicher Geschosshöhe

2.1.1.

Als Höchstgrenze zwei Vollgeschosse
GRZ = 0,4 GRZ = 0,8

2.1.2.

Zwängend zwei Vollgeschosse
GRZ = 0,4 GRZ = 0,8

2.1.3.

Als Höchstgrenze drei Vollgeschosse
GRZ = 0,4 GRZ = 1,2

2.8.

2 WE

Maximale Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude
(z. B. 2 Wohneinheiten)

3.

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.1.1.

Nur Einzelhäuser zulässig

3.1.2.

Nur Doppelhäuser zulässig

3.1.3.

Baulinie

3.5.1.

Baugrenze

3.5.2.

Baugrenze für Garagen

3.5.3.

Baugrenze für Stellplätze

6.

VERKEHRSELÄSSEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 31 und Abs. 6 BauGB)

6.1.

Straßenverkehrsfläche öffentlich

6.2.

Straßenbegrenzungslinie

6.3.

Fuß- und Radweg, öffentlich

6.3. Verkehrsmittel anderer Zweckbestimmung

6.3.1.

Parkplätze, öffentlich

6.3.2.

Bushaltestelle, öffentlich (ÖPNV)

7.	FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGS- UND ABWASSER-BESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)	
7.1.		Trafostation
8.	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)	
8.1.		20 kV-Mittelspannungsfreileitung der Bayernwerk AG Mit Schutzzone 2 x 8 m
8.2.		20 kV-Mittelspannungsfreileitung der Bayernwerk AG Abzubrechen
9.	GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)	
9.1.		Straßenbegleitgrün
9.2.		öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken
10.	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ DER PFLANZEN UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)	
10.1.		Baum der Wuchsklasse 1 - 2, öffentlich
10.2.		Baum der Wuchsklasse 1 - 2, privat
10.3.		Gehölzbestand zu erhalten
11.	SONSTIGE PLANZEICHEN	
11.1.	Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)	
11.3.1.		Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung
11.3.2.		Garagenzufahrt
11.3.3.		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

16.	<u>KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN, GRENZPUNKTE UND GRENZEN</u>	
16.1.	600	Flurstücksnummer
16.2.		Grenzstein
16.3.		Flurstücksgrenze
16.4.		Gebäude, Nebengebäude Mit Eintragung Hausnummer
17.	<u>VERSCHIEDENES</u>	
17.1.		Grundstücksnummerierung
17.2.		Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
17.3.	Stellplätze privat (vorgeschlagene Anordnung)	
17.4.		Anbaufreie Zone Hier: 15,0 m zur Kreisstraße LA 18
17.5.		Höhenschichtlinien (1,0 m Abstand)
17.6.		Böschungen im RRB (nachrichtliche Übernahme Planung IB Seihlhoff)

Gemeinde: _____ Landkrei: _____ Reg.-Bezirk: _____	Buch am Erbfach Landshut Niederbayern	Norder 1:1000		
PRÄAMBEL Das Gemeinde Buch am Erbfach verliet auf Grund des Baugesetzes (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz v. 12.08.2005 (BGBl. S. 189) m. W. v. 15.08.2005, sowie der Bayerischen Bauordnung (BauO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 10/2007, S. 588; BayRS 2152-146), zuletzt geändert durch §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25.07.2020 (GVBl. S. 254) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung v. 22.08.1986 (GVBl. S. 766; BayRS 2020-1+14), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 8.12.2004 (GVBl. S. 579) sowie der Bauplanungsordnung (BauplanO) v. 25.06.1982, neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes v. 03.07.2021 (BGBl. Nr. 176) sowie der Bauordnung und Grünordnungsgesetz als SATZUNG. PLANTTEAM Ingenieurbüro Christian Lobl STADT-ORTS- LANDSCHAFTSPLANUNG OBJEKT- ERSCHELUSCHAFTSPLANUNG VERMESSUNG- GEINFORMATIONSSYSTEME Landshut, den 25. September 2020 Dipl.-Ing. (FH) Christian Lobl				
Wäldenstrasse 6 – 84028 Landshut/Wäldeninsel fon 0871/9756722 – fax 0871/9756723 mail@ib-plantteam.de – www.ib-plantteam.de				
Alle Planunterlagen werden amtliche Planzeichen der Vermessungsämter verwendet. Für eingetragene bestehende Gebäude wird daher hinsichtlich deren angeregelte kein Gewähr übernommen. Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt! Eine Weiterverbreitung, auch auszugsweise ist nur mit Erlaubnis des Verfertigers gestattet.				
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%; vertical-align: top;"> Vermerkt: Erhauf: Bearbeitung: Zeichnungsnummer: </td> <td style="width: 40%; vertical-align: top; text-align: right;"> 07.01. 25.09. A B 2021-3443/EN </td> </tr> </table>			Vermerkt: Erhauf: Bearbeitung: Zeichnungsnummer:	07.01. 25.09. A B 2021-3443/EN
Vermerkt: Erhauf: Bearbeitung: Zeichnungsnummer:	07.01. 25.09. A B 2021-3443/EN			