

PLANLICHE FESTSETZUNGEN	
Die Nummerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung 1390.	
1.	ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 11 der BauNVO)
1.1.	Wohnbauflächen
1.1.3.	WA Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO
1.2.	Gemischte Bauflächen
1.2.2.	MI Mischgebiete nach § 6 BauNVO Die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO (Tankstellen und Vergnügungstätigkeiten) werden ausgeschlossen. (Festsetzung nach § 1 Abs. 5 BauNVO)
2.	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
2.1.	Geschossflächenzahl im MI GFZ = 1,5
2.2.	Geschossfläche im WA max. Geschossfläche im WA in m², z. B. 720 m²
2.5.	Grundflächenzahl im MI GRZ = 0,5
2.6.	Grundfläche im WA max. Grundfläche im WA in m², z. B. 360 m²
2.7.	Zahl der Vollgeschosse
2.7.1.	II Als Höchstgrenze zwei Vollgeschosse
2.7.2.	III Als Höchstgrenze drei Vollgeschosse
2.8.1.	WH 490,0 m³/mN
2.8.2.	PH 502,0 m³/mN
2.9.	3 WE maximale Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude z. B. 3 Wohneinheiten

PLANLICHE FESTSETZUNGEN	
3.	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
3.1.1.	△ nur Einzelhäuser zulässig
3.1.2.	△ nur Einzelhäuser oder Hausgruppen zulässig
3.5.1.	— Baugrenze
3.5.2.	--- Baugrenze für Nebenanlagen, Garagen, Carports
3.5.3.	---- Baugrenze für private Stellplätze und Ziegelmodule n. Festsetzung 0.1.5.3.
6.	VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
6.1.	PW Straßenverkehrsfläche privat
6.2.	PW Straßenverkehrsfläche privat, besonders zu gestalten
6.3.	— Straßenbegrenzungslinie
6.4.	— Fußweg
6.5.	— Wirtschaftsweg
8.	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
8.1.	—+—+— 20 KV-Mittelspannungsfreileitung der Bayerwerk AG mit Schutzzone und Mast.
8.2.	—+—+— 20 KV-Mittelspannungsfreileitung der Bayerwerk AG zur Verkabelung vorgesehen.
9.	GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
9.1.	■ Straßenbegleitgrün
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)
13.1.1.	● Baum zu erhalten
13.1.2.	● Baum der Wuchsklasse 1 bis 2, privat

PLANLICHE FESTSETZUNGEN	
15.	SONSTIGE PLANZEICHEN
15.3.	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlage (§ 9 Abs.1 Nr. 4 und 22 BauGB)
15.3.1.	St Stellplätze
15.3.2.	ZM Ziegelmodule n. Festsetzung 0.1.5.3
15.3.3.	Ga Garagen
15.3.4.	Cp Carports
15.3.5.	Ng Nebengebäude
15.5.	▨ Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
15.13.	▬ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
15.14.	—+—+— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen Hier: Abgrenzung zwischen WA und MI (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

PLANLICHE HINWEISE	
16.	KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN, GRENZPUNKTE UND GRENZEN
16.1.	853/13 Flurstücksnummer
16.2.	+ Flurstücksgrenze
16.3.	■ Gebäude, Nebengebäude Bestand
16.4.	▭ Gebäudebestand abzubrechen
17.	VERSCHIEDENES
17.1.	—+—+— Höhenschnitlinien (1,0 m Abstand)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	
0.1.	BEBAUUNG
0.1.1.	BAUWEISE offen nach § 22 Abs. 2 BauNVO
0.1.2.	GESTALTUNG DES GELÄNDES Das Gelände darf insgesamt in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht wesentlich verändert oder gestört werden, damit das vorhandene Landschaftsrelief erhalten bleibt. Zulässig sind Geländeschüttungen und -abgrabungen bis zu 100 cm. Geländeabstufungen an den Grundstücksgrenzen, beispielsweise durch Stützmauern, sind unzulässig.
0.1.3.	GARAGEN, CARPORTS UND NEBENGEBAUDE Garagen, Carports und Nebengebäude sind mit folgenden Dachformen zulässig: Satteldach bis DN 25° Pultdach bis DN 15° Flachdach Dachdeckung: Satteldach und Pultdach Ziegel (Beton oder Ton), nichtspiegelndes Metall. Flachdach: Dachbegrünung, bei kleinen Teilflächen (z. B. Vordächer) auch Bekiesung unzulässig. Dachgauben: Wand- und Firsthöhen: Siehe planliche Festsetzungen 2.8.1. und 2.8.2.
0.1.4.	GEBAUDE Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.7.1. und 2.7.2.: Satteldach bis DN 40°, auch asymmetrische Dachform und Dachneigung: Pultdach bis DN 15° Flachdach Satteldach und Pultdach Ziegel (Beton oder Ton), nichtspiegelndes Metall. Flachdach: Dachbegrünung, bei kleinen Teilflächen (z. B. Vordächer) auch Bekiesung unzulässig. Dachgauben: Wand- und Firsthöhen: Siehe planliche Festsetzungen 2.8.1. und 2.8.2.
0.1.5.	WERBEANLAGEN (Örtliche Bauvorschrift nach Art. 81 Abs. 1 Nr.2 BayBO)
0.1.5.1.	Werbeanlagen müssen mit ihrer Oberkante unterhalb der Traufhöhe bleiben und dürfen eine max. Größe von 8,00 m² aufweisen.
0.1.5.2.	Überdachtreklamen, Werbeflyer über 10,50 m und Fahnenmasten über 7,00 m sind unzulässig.
0.1.5.3.	Ziegelmodule Im Bereich des Planzeichens 3.5.3. sind neben privaten offenen Stellplätzen auch bis zu 5 „Ziegelmodule“ zur Präsentation von Ziegelmodellen zulässig. Einzelgröße bis zu 10m x 5m x 3m. (LxBxH)
0.1.6.	STELLPLATZBEDARF Für die Anzahl und Gestaltung der notwendigen Stellplätze und Garagen gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Buch am Erlbach
0.1.7.	ABSTANDSFLÄCHEN Die Tiefe der Abstandsflächen richtet sich nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.
0.1.8.	PFLICHT ZUR ERRICHTUNG EINER PV-ANLAGE Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind bei der Errichtung 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	
0.1.9.	INSEKTENFREUNDLICHE 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 13.1.1.)
0.2.3.	Bäume der Wuchsklasse 1 bis 2 zur Straßenraumbegrünung privat Es sind gemäß Planzeichen 13.1.2. Bäume der Wuchsklasse 1 bis 2 zu pflanzen und zu pflegen. Obstbäume sind bevorzugt als Hochstamm (der Wuchsklasse 2 zugehörig) zu verwenden. Bei 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 13.1.3. dürfen angerechnet werden. Vorgeschlagene Pflanzgröße Wuchsklasse 1: Hochstamm, 18 - 20 cm Stammumfang Vorgeschlagene Pflanzgröße Wuchsklasse 2: Hochstamm, 14 - 16 cm Stammumfang
0.2.4.	Bepflanzung und Pflege Die Bepflanzung muss in der Vegetationsperiode nach der Fertigstellung erfolgen. Ausfall muss auf Kosten der Eigentümer (Gehölzqualität vergleichbar und gem. festgesetzter Pflanzgröße unter 0.2.3. / 0.2.4) nachgepflanzt werden.
0.2.5.	Befläge Offene private Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen oder Pflaster mit mind. 3 cm breiten Rasterugen, wassergebundene Wegedecke)
0.2.6.	Gartengestaltung Schotterflächen (Steingärten) in den Gartenbereichen sind aus gestalterischen Gründen verboten.

TEXTLICHE HINWEISE	
A.	WASSERWIRTSCHAFT Zur Rückhaltung des Niederschlagswassers auf den Bauparzellen sind entsprechende Pufferungen vorzusehen, 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. Die technische Ausstattung von Versickerungsanlagen und Rückhalteeinrichtungen ist vom jeweiligen Bauherrn bzw. Planer eigenverantwortlich nachzuweisen. Mit den Bauanträgen sind Entwässerungspläne einzureichen. Die Versickerungsfähigkeit der Grundfläche ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Rasengittersteine, rasenverfürges Pflaster auf untergeordneten Verkehrsflächen usw.) aufrecht zu erhalten. Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken (insbesondere bei Grundstückszufahrten und Gehwegen). Erforderlichenfalls sind Schutzvorkehrungen gegen Hang-, Schicht- und Grundwasser durch die jeweiligen Eigentümer selbst zu treffen.
B.	LANDWIRTSCHAFT Das Baugebiet grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Daher müssen insbesondere Geruch, Staub, Lärm und Erschütterung aus den landwirtschaftlich genutzten Flächen im Rahmen der rechtlichen Zulässigkeit in Kauf genommen werden, dies gilt auch an Wochenenden, Feiertagen oder in den Abendstunden.
C.	GEHÖLZPFLANZUNGEN Die Bepflanzungen haben die nach Art. 47 ff des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch erforderlichen Abstände zu Nachbargrundstücken einzuhalten.
D.	EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHEN Der Bedarf an Ausgleichsflächen wird extern nachgewiesen. Detaillierte Angaben dazu im Zuge des Verfahrens. Die Ausgleichsmaßnahmen sind entsprechend dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ zeitnah nach dem Eingriff umzusetzen. Nach § 14 Abs. 1 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft ... „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder 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 Flächen sind, soweit sie sich nicht im Eigentum der Gemeinde befinden, nach § 1090 BGB in Form einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern dinglich zu sichern, die Durchführung der Maßnahmen ist in Form einer Reallast gemäß §1105 BGB zu sichern. Alle Flächen sind durch die Gemeinde an das Ökflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz, Dienststelle Hof, Referat 56, Hans-Högn-Straße 12, 95030 Hof/Saale zu melden.

TEXTLICHE HINWEISE	
B.	DENKMALSCHUTZ Im Geltungsbereich ist kein Bodendenkmal bekannt. Dennoch ist nicht auszuschließen, daß sich im Planungsbereich oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Auf Art. 8 DSchG wird hingewiesen.
Auszug aus dem Karteninformationsdienst des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege, Stand 07.04.2025 Bodendenkmal rot schraffiert, Geltungsbereich blau gestrichelt	
I.	EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHEN Der Bedarf an Ausgleichsflächen wird extern auf folgendem Flurstück nachgewiesen: Die Ausgleichsmaßnahmen sind entsprechend dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ zeitnah nach dem Eingriff umzusetzen. Nach § 14 Abs. 1 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft ... „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder 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 Flächen sind, soweit sie sich nicht im Eigentum der Gemeinde befinden, nach § 1090 BGB in Form einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern dinglich zu sichern, die Durchführung der Maßnahmen ist in Form einer Reallast gemäß §1105 BGB zu sichern. Alle Flächen sind durch die Gemeinde an das Ökflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz, Dienststelle Hof, Referat 56, Hans-Högn-Straße 12, 95030 Hof/Saale zu melden.



VERFAHRENSVERMERKE	
1.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Der Gemeinderat Buch am Erlbach hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Weiherweg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2.	FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf 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 BauGB für den Vorentwurf 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 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
5.	AUSLEGUNG Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt.
6.	SATZUNG Die Gemeinde Buch am Erlbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan „Am Weiherweg“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
Buch am Erlbach, den 1. Bürgermeisterin Winklmaier Wenzl	
8.	AUSGEFERTIGT Buch am Erlbach, den 1. Bürgermeisterin Winklmaier Wenzl
9.	INKRAFTTRETEN Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan 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 Erlbach, den 1. Bürgermeisterin Winklmaier Wenzl	

Bebauungs- und Grünordnungsplan Am Weiherweg		△ Norden 1:1000
Gemeinde:	Buch am Erlbach	
Landkreis:	Landshut	
Reg.-Bezirk:	Niederbayern	
PRÄAMBEL		
Die Gemeinde Buch am Erlbach erlässt auf Grund der Baugeschlossenen BauGB (i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz v. 12.08.2025 (BGBl. I S. 189) n. W. v. 15.08.2025, sowie der Bayerischen Bauordnung (BayBO) (i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 18/2007, S. 588, BayRS 2152-1-8), zuletzt geändert durch §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) (i.d.F. der Bekanntmachung v. 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 12.08.2024 (GVBl. S. 573) sowie der Bauabstandsverordnung (BauABVO) v. 26.06.1982, ausgeführt durch Bek. v. 21.11.2017 (BGBl. S. 3786) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes v. 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als SATZUNG.		
VORENTWURF		
Wäldenstrasse 6 - 84028 Landshut/Wäldeninsel fon 0871/9756722 - fax 0871/9756723 mail@b-plantteam.de - www.b-plantteam.de		
STADT-ORTS-LANDSCHAFTSPLANUNG OBJEKT-ERSCHLIESSUNGSPLANUNG VERMESSUNG-GEONFORMATIONSYSTEME Landshut, den 23. September 2025		
PLANTEAM Ingenieurbüro Christian Loibl		
Wäldenstrasse 6 - 84028 Landshut/Wäldeninsel fon 0871/9756722 - fax 0871/9756723 mail@b-plantteam.de - www.b-plantteam.de		
Alle Planunterlagen wurden amtliche Plankarten der Vermessungsämter verwendet. Für eingetragene bestehende Gebäude wird ohne hinsichtlich deren Lagegenauigkeit keine Gewähr übernommen. Dieser Plan ist unentgeltlich zur Verfügung gestellt. Eine Weiterverwendung - auch auszugsweise - ist nur mit Erlaubnis des Planfäheres gestattet.		
Vorentwurf: Entwurf: Barstellung: Zeichnungsnummer: 23.09.2025 Ascher B 2024-3584/Vorentwurf		