

**A) Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen**  
gem. Anlage zur PlanZV

**1. Art der baulichen Nutzung**

- WA** 1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
 1.5. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

**2. Maß der baulichen Nutzung**

- GRZ GFZ 2.1. Grundflächenzahl (§19 BauNVO)  
 0,4 1,2 Geschossflächenzahl (§20 BauNVO)  
 (Bezugsfläche = Grundstücksfläche)

**3. Bauweise, Baugrenzen und Baulinien**

-  3.1. offene Bauweise  
 3.5. Baugrenze, Grenze bebaubarer Bereich

Pkt. 4.- 5. entfällt

**6. Verkehrsflächen**

-  6.1. private Strassenfläche  
 6.2. öffentlicher Gehweg  
 6.3 private Gehwege

Pkt. 7. - 12. entfällt

**13. Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

-  13.2.1 Anpflanzen: Laubbaum, einheimische Arten  
 13.2.2 Anpflanzen: Laubhecke, einheimische Arten

Pkt. 14. entfällt

**15. Sonstige Planzeichen**

-  15.3. Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen  
 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
 15.15. Private Freiflächen  
 15.16. öffentlicher Schmutz- u. Regenwasserkanal mit Schutzzone

**16. Zeichenerklärung für die planlichen Hinweise**

-  16.1. Höhenlinien URGELÄNDE mit Angabe Höhe über NN  
 16.2. geplante Gebäude

**BP "Reitbergerfeld - Mitte"**

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

**M 1:1000**



**B) Textliche Festsetzungen**

0.1. Bauweise

- 0.1.1. offen  
 0.1.2. Für Hauptgebäude werden abweichende Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO zugelassen.

0.2. Gestaltung der baulichen Anlagen:

0.2.1. Hauptgebäude

- Dachform und -neigung Satteldach 15 - 35°  
 Firstrichtung Parallel zur Gebäudelängsseite  
 Dachdeckung Pfannen, Rottöne oder anthrazit  
 Wandhöhe max. 9,50 m  
*Def. Wandhöhe: OK Urgelände bis gedachter Schnittpunkt Wand mit der Dachoberfläche, an der Außenwand gemessen*

0.2.2. Anbauten

- eingeschossige Anbauten zur Überbrückung der Höhendifferenz EG zu UG für Kellerersatzräume o.ä. sind innerhalb der Baugrenzen zulässig  
 Dachform begehbare Flachdach  
 Wandhöhe talseits max. 3,50 m  
*Def. Wandhöhe: OK Urgelände bis Oberkante Attika, an der Außenwand gemessen; notwendige Absturzsicherungen werden nicht mitgerechnet*

0.2.3. Garagen und Carports

Garagen/Carports sind innerhalb der Baugrenzen und in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. In der Schutzzone des öffentlichen Kanals sind keine Garagen/Carports zulässig.

Für Garagen und Carports gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO.

Satteldach 12 - 35° Pultdach 8 - 15° Flachdach bis 7°

Dachform und -neigung

Wandhöhe

auf der Seite der Einfahrt max. 3,50 ab Urgelände bis gedachter Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut

0.3 Stellplätze

- Wohnfläche bis 60 m<sup>2</sup> (ohne Außenflächen) 1 Stellplatz  
 Wohnfläche bis 75 m<sup>2</sup> (ohne Außenflächen) 1,5 Stellplätze  
 Wohnfläche > 75 m<sup>2</sup> 2 Stellplätze

0.4. Einfriedungen

Höhe: Zur öffentlichen Straße max. 1,0 m, ansonsten max. 1,20 m  
 Zaunart: Holzzaun, Maschendraht- oder Metallgitterzaun; Heckenhinterpflanzung möglich  
 Geschlossene Mauern oder Gabionen sind unzulässig

0.5. Stützwände

Stützwände sind auch außerhalb des Baufensters mit einer max. Höhe von 2,5 m ab Urgelände zulässig. Für Stützwände gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO. Notwendige Absturzsicherungen werden hierbei nicht angerechnet.

0.6. Versiegelung:

Befestigte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken. Die Befestigung der Stellplätze sowie aller weiteren befestigten privaten Flächen hat wassergebunden zu erfolgen. Ausgenommen hiervon sind die privaten Zufahrtsstraßen. Oberflächenwasser von Dächern u. Belagsflächen soll möglichst gesammelt (Brauchwasservorrat) u./o. in durchlässige Flächen (Pflanzflächen, Sickerstreifen) abgeleitet und dort versickert werden.

0.7. Gewässerschutz:

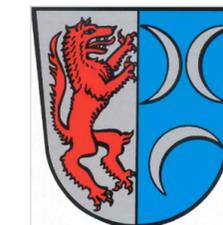
Da der Regenfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die v.g. Materialien bei Dacheideckungen zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleidachfläche über 50 m<sup>2</sup> dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

**HINWEISE:**

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden neben den in Festsetzung 0.7. genannten Maßnahmen folgende weitere empfohlen:

- Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
- Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf den privaten Baugrundstücken
- Breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers

Teil 1 von 2: Plandarstellung mit Festsetzungen  
**BEBAUUNGSPLAN**  
 der Innenentwicklung gem. §13a BauGB



**"Reitbergerfeld - Mitte"**

**Gemeinde Büchlberg**

**M 1:1000**

Entwurf: 02.11.2020  
 geändert:  
 Endfassung:

**Planfertiger:**

Ulrike Kreamsreiter  
 Dipl.-Ing. (FH) Architektin, Stadtplanerin  
 Marterberg 8  
 94474 Vilshofen an der Donau

**VERFAHRENSVERMERKE**

**Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB**

1. Der Gemeinderat Büchlberg hat in seiner Sitzung am 02.11.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung "Reitbergerfeld - Mitte" beschlossen.

2. Mit dem Entwurf des Bebauungsplans i.d.F. v. 02.11.2020 wurde im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB in der Zeit von .....bis ..... die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

3. Mit dem Entwurf des Bebauungsplans i.d.F.v. 02.11.2020 wurde im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB in der Zeit von ..... bis ..... die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

4. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am ..... die eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und den Bebauungsplan "Reitbergerfeld - Mitte" i.d.F.v. .... gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

5. Ausgefertigt: Büchlberg, den .....

Josef Hasenöhrl  
 1. Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss wurde am ..... gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Reitbergerfeld - Mitte" ist damit in Kraft getreten.