

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

1. Art der baulichen Nutzung

- WA** 1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- WA 7 Wo** 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

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

Pkt. 4.- 5. entfällt

6. Verkehrsflächen

- 6.1. öffentliche 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. Priv. Freiflächen (sh. textl. Festsetzung 0.8)
- 15.16. öffentlicher Schmutz- u. Regenwasserkanal mit Schutzzone (durch Dienstbarkeit gesichert)

16. Zeichenerklärung für die planlichen Hinweise

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

BP "Reitbergerfeld - Mitte" M 1:1000

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB



B) Textliche Festsetzungen



0.1. Bauweise

- 0.1.1. offen
- 0.1.2. Es gelten die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO.
- 0.1.3. Das Gelände fällt mehr als 1,50 m am Gebäude gemessen in der Falllinie des Hanges, daher ist Hangbauweise anzuwenden.

0.2. Gestaltung der baulichen Anlagen:

0.2.1 . Hauptgebäude

- Dachform und -neigung Satteldach 14 - 35°
- Dachgauben unzulässig
- 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.
Urgelände und geplantes Gelände sind in Ansichten und Schnitten der Bauvorlagen darzustellen.*

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 abweichende Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO, und zwar 0,2 H, mindestens 0,5 m.

Dachform und -neigung

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

Wandhöhe

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

0.2.4. Freiflächen

Den Bauvorlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan in geeignetem Maßstab beizufügen.

0.3 Stellplätze

- Wohnfläche bis 60 m² (ohne Außenflächen) 1 Stellplatz
- Wohnfläche bis 75 m² (ohne Außenflächen) 1,5 Stellplätze
- Wohnfläche > 75 m² 2 Stellplätze

0.4. Einfriedungen

Höhe: Zur öffentlichen Straße max. 1,0 m, ansonsten max. 1,20 m
Zaunart: Holzzaun, Maschendraht- oder Metallgitterzaun; Heckeninterpflanzung 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, sofern es sich nicht um flächig wirkende, geschlossene Elemente handelt.

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 Zufahrtsstraßen. Oberflächenwasser von Dächern u. Belagsflächen ist zu sammeln (Brauchwasservorrat) u. über geeignete Rückhalteanlagen gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal abzuleiten.

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 m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

0.8. Private Freiflächen:

Die Grundstücksflächen sind als gärtnerische Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Schotter- u. Kiesflächen und die Verwendung von wasserundurchlässigen Folien unter Grünflächen sind unzulässig.

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: 20.05.2021
Endfassung: 28.10.2021

Planfertiger:

Ulrike Kreamreiter
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 gem. § 13 a BauGB in der Zeit von 24.02.2021 bis 24.03.2021 die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 16.02.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

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 02.02.2021 bis 05.03.2021 die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

4. Der Gemeinderat Büchlberg hat in seiner Sitzung am 20.05.2021 die eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und eine erneute Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

5. Mit dem Entwurf des Deckblatts i.d.F. vom 20.05.2021 wurde in der Zeit von 23.06.2021 bis 14.07.2021 eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und vom 25.06.2021 bis 19.07.2021 die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt.

6. Der Gemeinderat Büchlberg hat in seiner Sitzung am 28.10.2021 die eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und die Aufstellung des Bebauungsplans "Reitbergerfeld-Mitte" i.d.F.v. 28.10.2021 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

7. Ausgefertigt: Büchlberg, den 10.12.2021

Josef Hasenöhrl
1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss wurde am 14.12.2021 gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Reitbergerfeld - Mitte" ist damit in Kraft getreten.