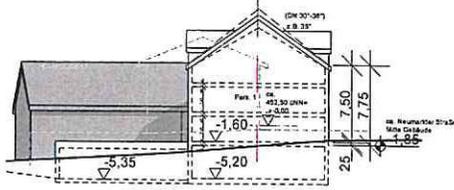
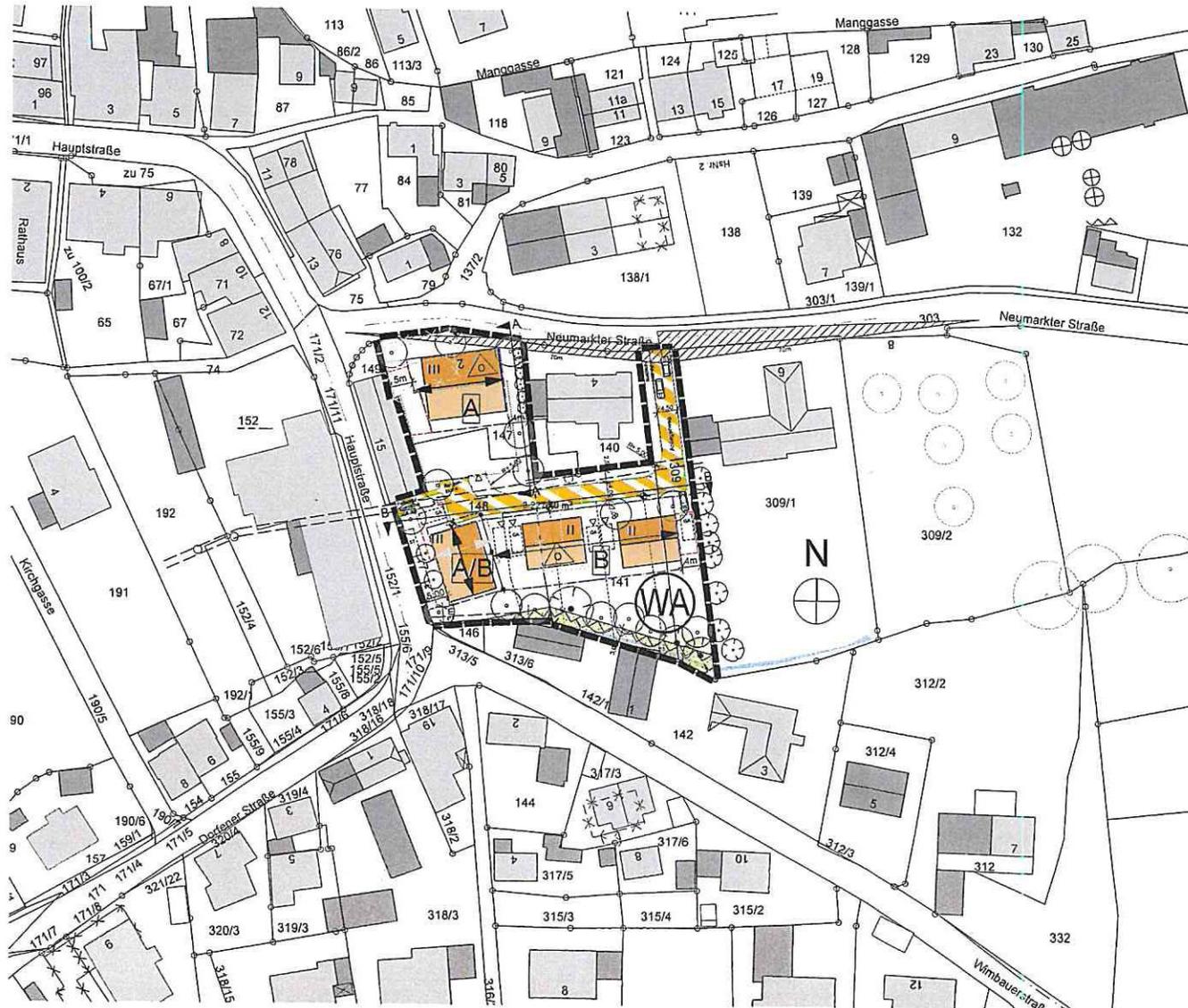
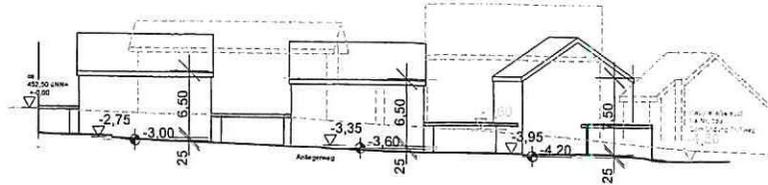


SCHEMASCHNITT A-A  
M 1:500



SCHEMASCHNITT B-B

lt. Beispiel  
vorgeschlagene Bebauung



Bebauungsplan  
MARKT BUCHBACH  
'An der Hauptstraße'



MARKT BUCHBACH  
LANDKREIS MÜHLDORF A. INN

M 1:1000

Die Planunterlagen entsprechen dem Stand der Vermessung aus dem Jahre 2016

<p>Buchbach, den 14.06.2019</p> <p>VEREINIGTE ARCHITEKTENKAMMER SÜD OSTÖSTERREICH ARCHITECTS</p> <p>Das Entwurfsverfasser</p> <p><b>THALMEIER</b> ARCHITECTEN</p> <p>180 486</p> <p>Hauptstraße 3 84428 Buchbach Tel.: 08086-1837 Info@thalmeier-architekten.de www.thalmeier-architekten.de</p>	<p>Buchbach, den 14.06.2019</p> <p><i>[Signature]</i></p> <p>1. Bürgermeister Thomas Einwang</p>
--	--

## Verfahrensvermerk

### Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

### Bebauungsplan „An der Hauptstraße“

#### **1. Aufstellungsbeschluss und Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:**

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 09.01.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Hauptstraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.05.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 und 13 a BauGB mit der Gelegenheit zur Unterrichtung und Äußerung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, hat in der Zeit vom 21.06.2018 bis einschließlich 23.07.2018 stattgefunden.

Buchbach, den...12.07.2019



–Siegel–

  
Thomas Einwang, 1. Bürgermeister

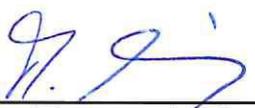
#### **2. Öffentliche Auslegung:**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 08.05.2018 mit der Begründung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der Zeit vom 21.06.2018 bis einschließlich 23.07.2018 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 13.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Buchbach, den...12.07.2019



–Siegel–

  
Thomas Einwang, 1. Bürgermeister

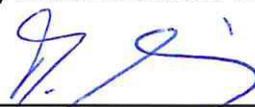
#### **3. Beteiligung der Behörden:**

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 08.05.2018 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.06.2018 bis einschließlich 23.07.2018 beteiligt.

Buchbach, den...12.07.2019



–Siegel–

  
Thomas Einwang, 1. Bürgermeister

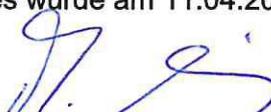
#### **4. Erneute Öffentliche Auslegung:**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 11.04.2019 mit der Begründung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der Zeit vom 18.04.2019 bis einschließlich 22.05.2019 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 11.04.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Buchbach, den...12.07.2019



–Siegel–

  
Thomas Einwang, 1. Bürgermeister

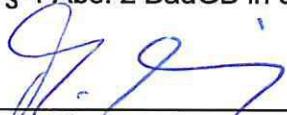
**5. Erneute Beteiligung der Behörden:**

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 11.04.2019 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.04.2019 bis einschließlich 22.05.2019 beteiligt.

Buchbach, den.....12.07.2019



-Siegel-

  
Thomas Einwang, 1. Bürgermeister

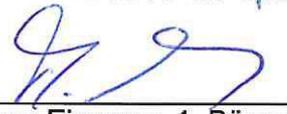
**6. Satzungsbeschluss:**

Der Markt Buchbach hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 09.07.2019 den Bebauungsplan in der Fassung vom 14.06.2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Buchbach, den.....12.07.2019



-Siegel-

  
Thomas Einwang, 1. Bürgermeister

**5. Ausgefertigt:**

Buchbach, den .....12.07.2019



- Siegel -

Markt Buchbach

  
.....  
Thomas Einwang, 1. Bürgermeister

**6. Bekanntmachung:**

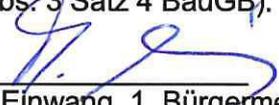
Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 01.08.2019. Der Bebauungsplan mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen des Marktes Buchbach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Buchbach, den.....05.08.2019



-Siegel-

  
Thomas Einwang, 1. Bürgermeister

# BEBAUUNGSPLAN

\*An der Hauptstraße\*



## Allgemeines Wohngebiet

**GEMEINDE BUCHBACH**  
**LANDKREIS MÜHLDFORF A. INN**

M = 1 : 1000

# FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

Buchbach, den 14.06.2019

Der Entwurfsverfasser:



Hauptstraße 3 \* 84428 Buchbach  
Tel.: 08086-1837 \* Fax: 1737  
info@thalmeier-architekten.de

Buchbach, den 14.06.2019

1. Bürgermeister Thomas Einwang

Präambel:

Die Gemeinde Buchbach erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Neubekanntmachung vom 27.01.1990 in der ab 01.10.2017 geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 diesen Bebauungsplan als **Satzung**.

Der Bebauungsplan BUCHBACH " **An der Hauptstraße**" erstreckt sich über die Grundstücke mit Flurstücknr. 141, 147, 148 und 309. der Gemarkung Buchbach.

## A. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT UND PLANZEICHEN

### 1. Grenzen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

### 2. Art der Nutzung



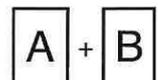
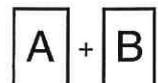
Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO  
Ausnahmen nach Absatz 3 werden zugelassen,  
ausgenommen 4. Gartenbaubetriebe und 5. Tankstellen.

### 3. Maß der baulichen Nutzung

3.1. Für die Geschoßflächenzahl (GFZ) und Grundflächenzahl (GRZ) gelten die angegebenen Werte als Höchstgrenze, soweit sich nicht aufgrund der überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt.

zugelassen für :

für Einzelhäuser und Doppelhaushälften	<b>GRZ</b>	0,40
	<b>GFZ</b>	0,80
Mehrfamiliengebäude	<b>GRZ</b>	0,45
	<b>GFZ</b>	1,35
für Reihenhäuser	<b>GRZ</b>	0,50
	<b>GFZ</b>	1,00



Garagengeschosse/Tiefgaragen können von der Ermittlung der Geschossfläche ausgenommen werden, wenn Sie lt. nachfolgender Erläuterung ausgeführt werden:

Die Decke der Tiefgarage ist außerhalb des Gebäudes / der Terrassen fachgerecht zu begrünen (Extensiv/Intensiv). Teilflächen sind als Terrassenflächen zulässig.

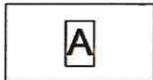
Ansonsten ist BauNVO §19 Abs.4 Satz 1 und 2 zu beachten.

- 3.2. Die Oberkante des Erdgeschoß - Fertigfußbodens der Gebäude muss mind. 25 cm über der - das Grundstück erschließenden - Straßenoberkante bzw. Einfahrt liegen (Starkregenereignisse) und bis zu dieser Höhe - wasserdicht und auftriebssicher, sowie zur Abhaltung von möglichem Hangwasseraustritt - wasserdicht errichtet werden, dies gilt auch für Öffnungen, Lichtschächte, Tiefgaragenzufahrten, dgl..  
Max. jedoch 50cm über dieser Kote.

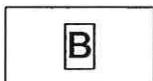


Höhenbezugspunkt

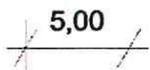
Gebäudemitte / Erschließungsstraße  
(Neumarkter Straße bzw. Anliegerweg )



- 3.3. Wandhöhe an der Traufseite max.  $7,50\text{ m} + 0,25\text{ m} = 7,75\text{ m}$  über Höhenbezugspunkt. Wandhöhe gemessen ab OK Straßenbelag am Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.



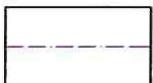
- 3.4. Wandhöhe an der Traufseite (Bergseite/Anliegerweg) max.  $6,50\text{ m} + 0,25\text{ m} = 6,75\text{ m}$  über Höhenbezugspunkt. Wandhöhe gemessen ab OK Straßenbelag am Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.



- 3.5. Maßzahl, z.B. 5,0 m

- II 3.6. max. zulässiges Höchstmaß der Vollgeschosse, z.B. 2

#### 4. Bauweise und Baugrenzen



- 4.1. Baugrenze

- 4.2. Eine Überschreitung dieser Baugrenze ist wie folgt zulässig:  
für Balkone um 1,50 m  
für Vordächer um 2,00 m, jedoch max. 1/3 der Gebäudelänge



4.3. offene Bauweise



4.4. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

## 5. Zahl der Wohneinheiten



Mehrfamilienhaus, max. acht (8) Wohneinheiten zulässig.



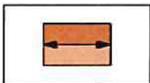
+



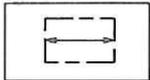
Pro Einzelhaus oder Doppelhaushälfte  
sind maximal zwei (2) Wohneinheiten zulässig.  
Pro Reihenhaus max. eine (1) Wohneinheit zulässig.

## 6. Dächer der Hauptgebäude

6.1. Es sind zulässig:  
Sattel-, Walmdächer, Schopfwalmdächer 30° - 38°DN



6.2. vorgeschlagener Baukörper



6.3. Alternative Firstrichtung bei Sattel- und Walmdach

6.4. Zwerchgiebel-Zwerchhäuser sind zulässig ab DN 30° und wenn die Giebelbreite 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreitet.

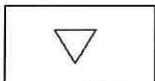
## 7. Garagen und Stellplätze



7.1. Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen  
Außerhalb dieser Flächen sind Nebenanlagen nur im Sinne von § 14 BauNVO Absatz 2 zulässig



7.2. Baugrenzen Tiefgaragen  
Die Tiefgarage kann aufgrund der Topografie aus dem Gelände herausragen und natürlich belüftet werden.



7.3. Einfahrt/Zufahrt (in Pfeilrichtung)

7.4. Der Stauraum (SR) zwischen Garage (GA) und öffentlicher Verkehrsfläche muss mindestens 3,0 m betragen und ist von einer Einzäunung freizuhalten.

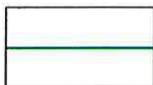
Offene Carports benötigen diesen Stauraum nicht.

- 7.5. Pro Wohneinheit sind mind. 2 Autostellplätze nachzuweisen. Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 7.6. Als Dachform der Nebengebäude sind Flachdächer und Pultdächer bis max. 8° DN zulässig.  
Flachdächer sollten begrünt werden.
- 7.7. Bei zusammengebauten Grenzgaragen ist die Dachneigung einheitlich und profilgleich auszuführen. Die erstgenehmigte Garage hat Vorrang!

## 8. Einfriedungen

- 8.1. Zäune sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.
- 8.2. Der Mindestabstand zwischen Boden und Unterkante Einfriedung darf 10 cm nicht unterschreiten.  
Die Errichtung von Einfriedungssockeln, die über das Gelände herausragen, ist unzulässig. (Durchgängigkeit für Kleinsäuger)
- 8.3. Zum öffentlichen Straßenraum ist mit der Einfriedung ein Abstand von 50 cm einzuhalten.  
Ausgenommen entlang der Hauptstraße. Hier kann aufgrund des vorh. Seitenstreifens der Verkehrsfläche die Einfriedung an der Grundstücksgrenze errichtet werden.
- 8.4. Vorgärten dürfen zum Anliegerweg hin nicht eingezäunt werden.
- 8.5. Einfahrtstore sind mind. 6 m vom öffentlichen Fahrbahnrand zurückzusetzen und dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen.

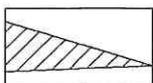
## 9. Verkehrsflächen



- 9.1. Straßenbegrenzungslinie



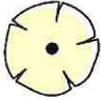
- 9.2. private Wohnstraße / Anliegerweg



- 9.3. Sichtfelder sind von jeder Bebauung und Bepflanzung über 0,80 m und Lagerung von Gegenständen über diese Höhe hinaus ab Oberkante Straße freizuhalten.  
Ausgenommen sind freistehende Einzelbäume mit Astansatz von mehr als 2,50 m Höhe.

## 10. Grünordnung

### 10.1 Private und öffentliche Grünflächen

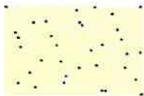


10.1.1 Baum, bestand zu erhalten



10.1.2 Baum, neu zu pflanzen

Je angefangener 250m<sup>2</sup> privater Grundstücksfläche ist ein Großbaum, Kleinbaum oder Obstbaum heimischer Arten zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Bestandsbäume können angerechnet werden. Die im Plan angegebenen Standorte der Bäume sind veränderbar, wobei der Grundcharakter der Gestaltung einzuhalten ist.



10.1.3 private Grünflächen

Diese nicht überbaubaren Flächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Einfriedungen sind zugelassen sofern sie die Anforderungen aus Pkt. A / 8.1 und 8.2 der Festsetzungen erfüllen.

10.1.4 Erschließungs- und Stellplatzflächen

Erschließungs- und Stellplatzflächen sind funktionsabhängig so zu befestigen, dass ein möglichst geringer Abflussbeiwert erreicht wird. Wasserdurchlässige Beläge wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Öko-Pflaster, Schotterrasen und wassergebundene Decken sind einzusetzen.

### 10.2 Allgemeine Angaben zur Pflanzung

10.2.1 Die Grenzabstände von Bäumen und Sträuchern laut Nachbarrechtsgesetz (Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.1982) sind zu beachten.

10.2.2 Auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" wird verwiesen. Dies ist zu beachten.

## 11. Regen-/Schmutzwasser

11.1. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage (=Schmutzwasserkanal) sowie an das gemeindliche Regenwassersystem (=Regenwasserkanal bzw. Mischkanal) anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerung muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff.) erstellt werden.

- 11.2. Die öffentliche Abwasserbeseitigung wird in Fortführung der bestehenden Anlage im **Mischsystem** ausgeführt.
- 11.3. Regenwasser-Zisternen sind zulässig; Die Nutzung von Regenwasser wird befürwortet.
- 11.4. Das Waschen von Fahrzeugen auf befestigten Flächen, die über die Regenwasserkanalisation entwässern, ist verboten.
- 11.5. Das anfallende Niederschlagswasser der südlich des Anliegerweges situierten Bebauung muss über eine Regenrückhaltung gedrosselt im Trennsystem in den südlich verlaufenden Bach eingeleitet werden. Dafür ist jedoch beim Landratsamt Mühldorf eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

## 12. Sonstiges

- 12.1. Solaranlagen für Energiegewinnung (Warmwasser, Strom, etc. ) sind in die Dachhaut zu integrieren oder auf die Dachhaut aufzulegen, eine Aufständigung ist nicht zulässig.

## 13. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

- 13.1. Die natürliche Geländeoberfläche kann im Geländeverlauf nur bis max. 1,00 m Höhenveränderung je Fassadenseite gegenüber dem natürlichen Gelände an dieser Fassade angeböscht/terrassiert oder abgetragen werden.

Steil herausragende Böschungen, Terrassierungen sowie Abgrabungen für Kellerbelichtung sind unzulässig.

An den Grundstücksgrenzen ist das natürliche Gelände zu erhalten. Der Anschluss des **natürlichen** Geländes auf dem Grundstück an die Nachbargrundstücke ist mind. mit einem Längs- u. einem Querschnitt darzustellen.

## 14. Schallschutz

*(textliche Festsetzungen zum Schallschutz von hooock farny ingenieure vom 01.04.2019 )*

- 14.1 Zulässigkeit von schutzbedürftigen Außenwohnbereichen

In den folgenden Abbildungen rot gekennzeichneten Fassaden dürfen keine schutzbedürftigen Frei- und Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) entstehen. Von dieser Festsetzung kann abgesehen werden, wenn durch bauliche Maßnahmen sichergestellt werden kann, dass dort der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV  $IGW_{WA,Tag} = 59 \text{ dB(A)}$  eingehalten wird.

## 14.2 Passiver Schallschutz

Alle schutzbedürftigen Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109-1, die durch Außenwandöffnungen (z.B. Fenster, Türen) in den folgenden Abbildungen blau gekennzeichneten Fassaden belüftet werden müssen, sind zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit fensterunabhängigen, schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen/systemen/anlagen auszustatten. Deren Betrieb muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind.

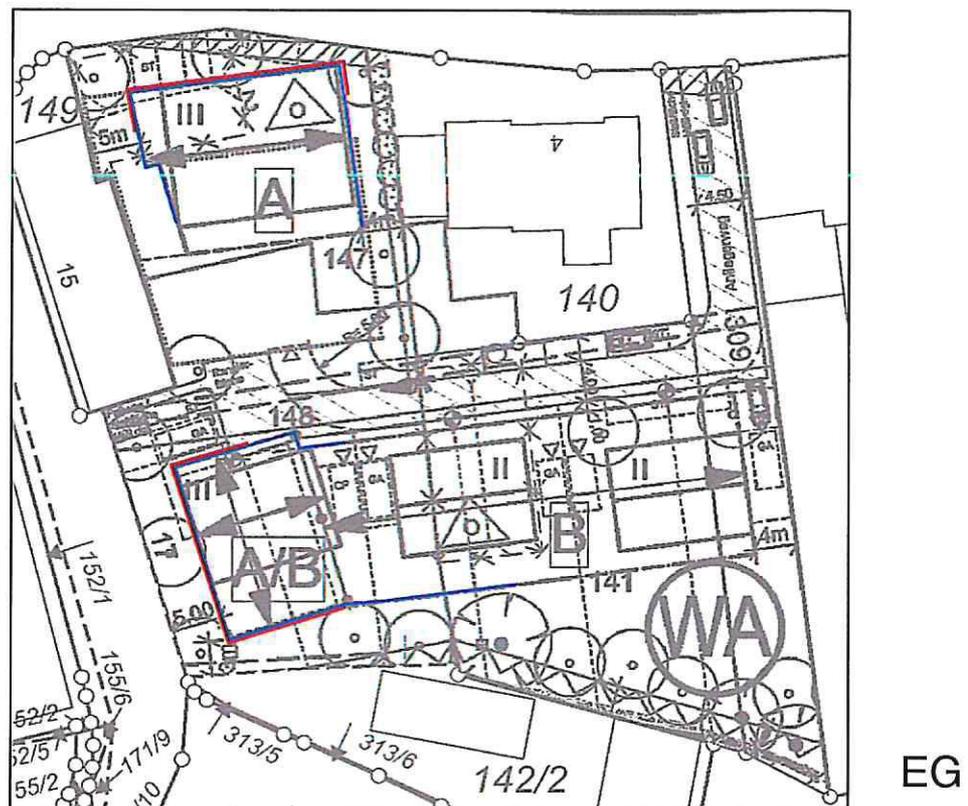
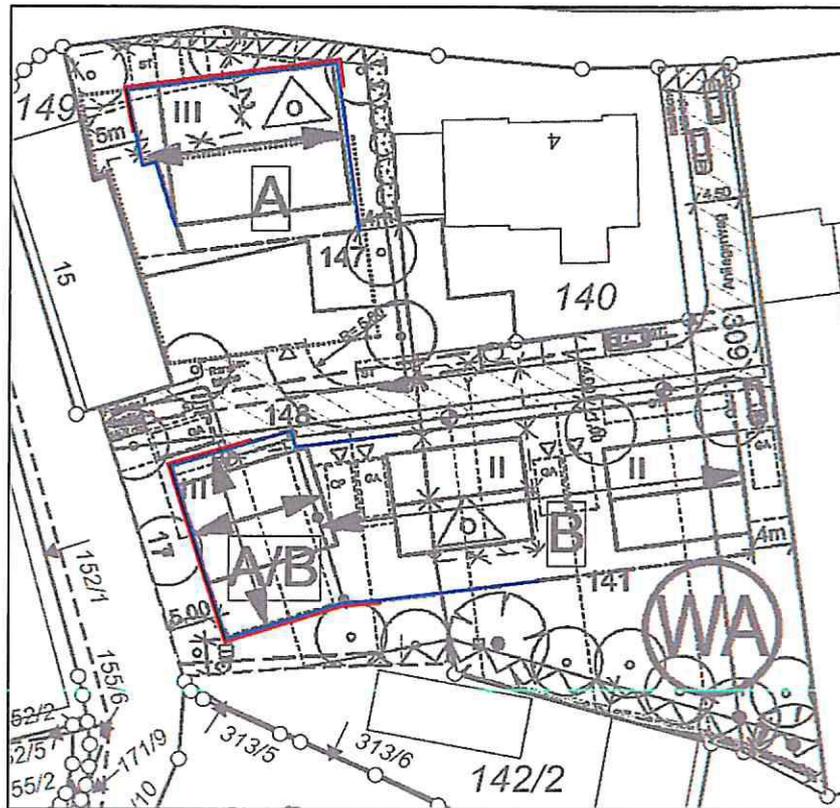
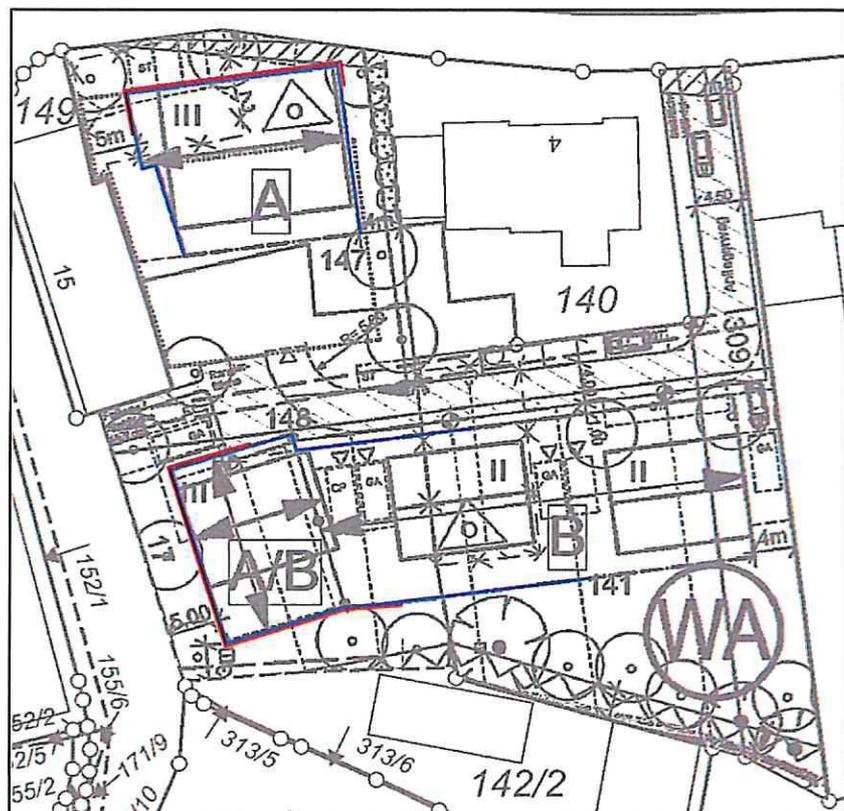


Abbildung 1: Kennzeichnung der Fassadenbereiche im Erdgeschoss



1.OG

Abbildung 2: Kennzeichnung der Fassadenbereiche im ersten Obergeschoss



2.OG

Abbildung 3: Kennzeichnung der Fassadenbereiche im zweiten Obergeschoss

#### 14.3 Schallschutznachweis nach DIN 4109-1

Die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109-1 zu erfüllen (Schallschutznachweis nach DIN 4109-1).

### 15. Festsetzungen zum Artenschutz

*(Auszug aus der speziellen artenschutzrechtlichen VOR Prüfung (saP) vom 26.10.2018 durch Umwelt-Planungsbüro Dipl. Ing. (FH) Alexander Scholz)*

#### 15.1. Kartierung Zauneidechse

Für das Vorhaben wurde eine saP-Vorprüfung durchgeführt. Von Ende August bis Anfang Oktober 2018 wurden bereits insgesamt drei Begehungen zur Erfassung von potenziell vorkommenden Jungtieren der Zauneidechse durchgeführt. An diesen drei Terminen konnten keine Zauneidechsen und v.a. von zu dieser Zeit in der Regel relativ gut erfassbaren Jungtieren erbracht werden. Zwar kann aufgrund der Erfassungen im Spätsommer/Herbst und der Nichtfeststellung von Jungtieren nicht darauf geschlossen werden, dass im Gebiet keine Zauneidechsen vorkommen, die Wahrscheinlichkeit eines Vorkommens wird aber als relativ gering betrachtet.

Zur sicheren Nachweisführung/Ausschlussmöglichkeit insbesondere der planungsrelevanten Art Zauneidechse wurde in der saP-Vorprüfung vorgegeben, im nächsten Jahr eine Kartierung im April und Mai durchzuführen.

Insofern sollen die bereits im Baufeld abgesteckten Tabu-Flächen (Flächen, auf denen die Zauneidechse im Vorfeld nicht ausgeschlossen werden konnte / sh. Abb 1-4), im April und Mai 2019 auf mögliche Vorkommen der Art mittels dreimaliger Begehung kontrolliert werden. Grundsätzlich kann der Eingriff unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten gem. § 44 BNatSchG erfolgen, wenn die Art im Einflussbereich der Maßnahme nicht nachgewiesen wird.

Sollten Nachweise der Zauneidechse erbracht werden, sind die Tiere bereits im Rahmen der Kontrolle abzufangen und entweder in geeignete Lebensräume im Umfeld der Maßnahme umzusiedeln oder zwischenzuhältern, bis die CEF-Maßnahmenflächen im erweiterten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schul- und Freizeitanlagen“ Deckblatt 2 der Gemeinde Buchbach im Herbst 2019 (spätestens im Frühjahr 2020) hergestellt sind. Der Umfang der zusätzlich zu erbringenden Ausgleichsflächen durch den Vorhabensträger ist nach Feststellung der Anzahl der vorgefundenen Individuen unter Information und Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde Mühldorf a.l. festzulegen.

Falls keine Zauneidechsen im Geltungsbereich des Vorhabens nachgewiesen werden, soll mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden, ob zusätzlich zu der vorliegenden saP-Vorprüfung eine voll umfängliche spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erforderlich ist. Das Ergebnis der Zauneidechsen-Kontrolle sowie aller umgesetzten Maßnahmen sind in einem kurzen Abschlussbericht zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde Mühldorf a.Inn zu übermitteln.



Abb. 1



Abb. 2



Abb. 3



Abb. 4

Abbildung 1-4: gekennzeichnete Tabu-Flächen im Geltungsbereich

### 15.2. Rückbau der Bestandsgebäude

Der Rückbau/Abriss der Gebäude sowie die Beseitigung der Gehölze im Bereich des Bebauungsplanes muss im Winterhalbjahr erfolgen.

### 15.3. Anbringen künstlicher Nisthilfen

Kompensationsmaßnahmen in Form von künstlichen Nisthilfen/Quartieren in benachbart liegenden Gehölzlebensräumen oder an Gebäuden sollen mögliche Verluste von Fledermaus-Einzelquartieren und Brutmöglichkeiten für Vögel ersetzen/ausgleichen. Die Anzahl legt das Umwelt-Planungsbüro Scholz fest.

Anbringung vor Beginn der Brutzeit, spät. im April.

Am 15.03.2019 wurden insgesamt 9 Vogelbrutkästen im Eingriffsbereich sowie am Friedhof von Buchbach (Entfernung ca. 370 Meter) an Bäumen angebracht. Drei Kästen wurden am südlichen Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsgebietes und 6 Kästen an Bäumen im Friedhof von Buchbach aufgehängt. Das bereits bestellte Sperlingskoloniehaus konnte noch nicht geliefert werden. Dieser Kasten wird sofort nach Erhalt an einem Gebäude im Geltungsbereich des B-Plans an einer Garagen-Rückwand oder der Betonmauer am nördlichen Rand des B-Plan-Gebietes angebracht.

Die 3 in der artenschutzrechtlichen Vorprüfung geforderten Fledermauskästen wurde bislang noch nicht geliefert, werden aber ebenfalls sofort nach Erhalt aufgehängt. Die 3 "Fledermaus-Fassadenquartiere" werden nach Fertigstellung der neuen Gebäude an diesen oder an Bauwerken in der Umgebung angebracht".



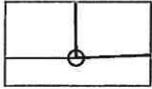
*Abb. 5*  
*Abbildung 5: Bsp. Nistkasten am Friedhof*



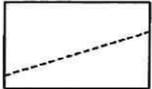
*Abb. 6*  
*Abbildung 6: Bsp. Nistkasten im Baugebiet*

## B. HINWEISE

### 1. Hinweise durch Planzeichen



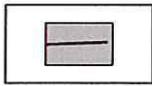
1.1. vorhandene Grundstücksgrenzen



1.2. vorgeschlagene Grundstücksteilung



1.3. Bezeichnung Baufenster (Bauweise / Maß der baulichen Nutzung) z.B. A



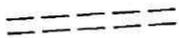
1.4. bestehende Bebauung

**141**

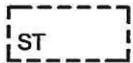
1.5. Flurstücknummer, z.B. 141



1.6. Bestandsgebäude Abbruch



1.7. Leitungsrecht (verrohrter Graben / Kanal)



1.8. vorgeschlagene Parkfläche / Stellplatz

### 2. Textliche Hinweise

#### 2.1. Denkmalpflege

Bei einem Zutage kommen von Bodendenkmälern unterliegt dies der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und ist dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekanntzugeben.

In unmittelbarer Nähe befinden sich lt. Denkmal-Atlas Bayern keine Denkmäler.

Im Ortszentrum liegt die Pfarrkirche Buchbach

*D-1-7639-1011*

*Kath. Pfarrkirche St. Jakob in Buchbach*

## 2.2. Altlasten

Altlasten im Bereich des Bebauungsplanes sind der Gemeinde nicht bekannt !

Auffälliges Aushubmaterial ist zu separieren und ordnungsgemäß nach Rücksprache mit dem Landratsamt Mühldorf und gegen Nachweis zu entsorgen oder zu verwerten.

## 2.3 Wasserwirtschaft

### 2.3.1 Grundwasser

Sollte im Zuge des Kellerbaus eine Wasserhaltung notwendig werden, (Grundwasserabsenkung) ist hierfür rechtzeitig beim Landratsamt Mühldorf am Inn, Wasserrecht, eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

### 2.3.2 Oberflächen- und Niederschlagswasser

Durch die Klimaveränderung nehmen Starkregenereignisse wie z.B. Gewitter und Hagel an Häufigkeit und Intensität stetig zu. Dadurch können zunehmend häufig Überflutungen auch im Bereich von Straßen und Privatgrundstücken - vor allem im Planungsgebiet durch die Hanglage- zunehmen. Aufgrund der Verantwortung und Haftung werden Planer und Bauherrn hiermit darauf hingewiesen, dies in der Planung entsprechend zu berücksichtigen und vorsorglich bauliche Maßnahmen gegen mögliche Überflutung der Gebäude zu treffen !

Information: Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums:

<https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/>

Dem Bauherrn kann in diesem Zuge der Abschluss einer Elementarschadensversicherung empfohlen werden. (Info Flyer: Vorausdenken- elementar versichern des STMUV

<https://www.elementar-versichern.de/>

### 2.3.3 Hang-/Schichtenwasser:

Alle Gebäudeteile sollen bis 25cm über die - das Grundstück erschließende Straße bzw. Einfahrt - wasserdicht und auftriebssicher, sowie zur Abhaltung von möglichem Hangwasseraustritt - wasserdicht errichtet werden, dies gilt auch für Öffnungen, Lichtschächte, Tiefgaragenzufahrten, dgl.

Die Bauwerber / Eigentümer haben sich selbst gegen Hang-/Schichtenwasser zu sichern.

#### 2.4. Regenerative Energien (Wärmenutzung)

Soweit aufgrund der geologischen Gegebenheiten ein oberflächennahes Grundwasservorkommen zu erwarten ist, könnte das eine thermische Nutzung des Grundwassers mittels Entnahme- und Schluckbrunnen in Verbindung mit einer Wärmepumpe ermöglichen. Ergiebigkeit und Beschaffenheit des Grundwassers sind nicht bekannt.

Bei der thermischen Nutzung von oberflächennahem Grundwasser bis 50 kW (KJ/s) wird auf die beschränkte Erlaubnis im vereinfachten Verfahren nach Art. 17a BayWG in Verbindung mit Art. 78 (Private Sachverständige) hingewiesen.

Bohrungen für Pumpversuche und Sickertests sind beim Landratsamt anzuzeigen.

#### 2.5 Energieversorgung

2.5.1 Die Stromversorgung erfolgt durch den Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz.

2.5.2 Das Baugebiet wird mit Glasfasertechnik über Breitbandausbau versorgt. Dazu kann mit der Telekom eine entsprechende Vereinbarung getroffen werden. Die Ausführung der erforderlichen Verkabelung ist im Zuge der Baumaßnahme durch den Bauwerber vorzusehen.

#### 2.6. Lärm-Immissionen

Durch angrenzenden Gewerbenutzungen können im gebietsüblichen (Dorfgebiet/ Kerngebiet) Umfang mögliche Belästigungen mit Lärm- und Geräuschentwicklung zu üblichen als auch zu unüblichen Zeiten auftreten.

Im Rahmen der zulässigen Immissionsrichtwerte sind diese von den Bauwerbern hinzunehmen sowohl für die bestehenden Betriebe und deren Betriebsverkehr als auch für angemessene betriebliche Weiterentwicklungen.

2.7. Eine ausreichende Löschwasserversorgung und eine ausreichende Erschließung für die Feuerwehr sind sicherzustellen.

#### 2.8. Kartengrundlage :

Amtlicher Lageplan M 1 : 1000 / Katasterauszug dxf (Stand 2016)

Ergänzungen des Baubestandes erfolgte durch das Büro Thalmeier-Architekten, Hauptstr. 3, 84428 Buchbach

Maßnahme : Die Planzeichnung ist zur Maßnahme nur bedingt geeignet ! Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

# BEBAUUNGSPLAN

\*An der Hauptstraße\*



## Allgemeines Wohngebiet

**GEMEINDE BUCHBACH**  
LANDKREIS MÜHLDORF A. INN

M = 1 : 1000

## BEGRÜNDUNG

Buchbach, den 14.06.2019

Der Entwurfsverfasser:

 **THALMEIER**  
SEIT 1965 ARCHITEKTEN  
Hauptstraße 3 \* 84428 Buchbach  
Tel.: 08086-1837 \* Fax: 17337  
info@thalmeier-architekten.de

*(Handwritten signature in blue ink over the logo and contact information)*

Buchbach, den 14.06.2019

*(Handwritten signature in blue ink)*

1. Bürgermeister Thomas Einwang

# BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan  
der Gemeinde Buchbach  
"An der Hauptstraße"

---

Der Bebauungsplan BUCHBACH " **An der Hauptstraße**"  
erstreckt sich über die Grundstücke mit Flurstücknr. 309, 141, 147 und 148  
der Gemarkung Buchbach.

Entwurfsverfasser: Thalmeier Architekten, Hauptstr. 3, 84428 Buchbach

## A. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Der Gemeinderat Buchbach hat in seiner Sitzung vom 09.01.2018 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes der Innenentwicklung 'An der Hauptstraße' beschlossen. Dieser umfasst die Fläche Hauptstraße 17 sowie Neumarkter Straße 2. Ein Teil der Fläche ist im aktuellen Flächennutzungsplan als Grünfläche ausgewiesen und wird im Nachgang entsprechend berichtigt.

Mit dem Bebauungsplan sollen die Rechtsgrundlagen und die städtebauliche Ordnung für das Planungsgebiet geschaffen werden.

Die steigende Nachfrage nach Wohnraum im Gemeindegebiet Buchbach lässt sich unter anderem am Preisanstieg von Immobilien im Einzugsbereich von München begründen.

Aufgrund der dadurch regen und stetig zunehmenden Bautätigkeit im Ortsbereich möchte die Gemeinde die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auch im Kerngebiet des Ortes steuern. Daher wurde beschlossen, auch Entwicklungen im Innenbereich über die Aufstellung von Bebauungsplänen zu regeln.

Das Planungsgebiet ist im innerörtlichen Bereich und würde ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes nach §34 BauGB als Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile bebaut werden.

Die besondere Aufgabe des vorliegenden Gebietes liegt darin, die Lücke zwischen innerörtlicher, dichter Bebauung und relativ lockerer Einzelhausbebauung (östlich und Siedlung süd-östlich) zu überbrücken. Gemeindliche Planungsziele sind, das Gebiet einer angemessenen, an den Bestand angepassten Verdichtung zuzuführen und gleichzeitig den grundsätzlichen Charakter zu erhalten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes als allgemeines Wohngebiet wird dem steigenden Bedarf an Wohnraum entsprochen werden.

Eine Nachverdichtung im Innenbereich, wie hier geplant, ist grundsätzlich wünschenswert, da dadurch die weitere Expansion in den Außenbereich eingeschränkt und vorerst keine überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen werden. Zudem kann ansprechender, und zentral gelegener Wohnraum für verschiedene soziale Strukturen geschaffen werden.

Das Gebiet ist im Eigentum eines Investors und soll gesamt mit Wohnnutzung belegt werden.

## B. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der bestehende Flächennutzungsplan wird mit einer Änderung im Wege der Berichtigung lt. § 13a BauGB Absatz 2 Satz 2 angepasst.

Dieses im Flächennutzungsplan aufgeführte Bauland, dessen Verfügbarkeit gesichert ist, wird als 'ALLGEMEINES WOHNGEBIET' nach §4 Bau NVO ausgewiesen.

## C. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Das Planungsgebiet befindet sich östlich der Hauptstraße sowie südlich der Neumarkter Straße. Die Erschließung erfolgt über einen Eigentümer / Anliegerweg auf der Fl.St.Nr. 309 von der Neumarkter Straße.

Die überplante Fläche im Geltungsbereich hat eine Größe von rd. 3.305 m<sup>2</sup>

Das Baugebiet fällt im Geltungsbereich von Nord nach Süd-Ost um ca. 2-4,5m ab.

Baugrund in ortsüblicher Beschaffenheit, Lehm.

Im Nord-Westen befindet sich ein Gebäudebestand (Hauptstraße 15), der derzeit mit dem bestehenden Gebäude Neumarkter Str. 2 zusammengebaut ist. Das Gebäude beinhaltet sowohl Wohn- als auch gewerbl. Nutzung. Das Planungsgebiet mit seiner Erschließung umgreift des Weiteren den Gebäudebestand der Neumarkter Straße 4, welcher ebenfalls mit Wohn- und Gewerbenutzung belegt ist.

Östlich an das Areal grenzt ein Grundstück mit Wohnhaus und Zahnarzt-Praxis.

An der südlichen Grundstücksgrenze verläuft ein kleiner Bach, der im süd-westlichen Bereich verrohrt ist und für Wartungs- und Reinigungsarbeiten der Gemeinde - wie bisher - zugänglich gemacht werden muss.

## D. Geplante bauliche Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt :

Art der Nutzung	innerhalb des Geltungsbereiches	Umfassende Grundstücke mit Flurstücknr.
Allgemeines Wohngebiet WA	Bruttobaufläche ca. 3.227 m <sup>2</sup>	141, 147, 148 und 309

Für Mehrfamilienhäuser entlang der öffentlichen Straße wird ausnahmsweise eine GRZ von 0,45 (MFH) zugelassen. Dies begründet sich aus dem städtebaulichen Kontext dieser Gebäude. Mindestabstände zu den angrenzenden Gebäuden werden durch das vorgegebene Baufenster eingehalten.

Bei der Ausführung von Reihenhäusern in den dafür vorgegebenen Bereichen kann ebenfalls - aufgrund der damit verbundenen verdichteten Bauweise, die GRZ auf 0,5 erhöht werden.

Das Gebiet kann dadurch einer angemessenen, an die zentrale, innerörtliche Umgebung angepassten Verdichtung zugeführt werden, wobei das Gebäude an der Neumarkter Straße hierbei einen markanteren Standort darstellt als das Gebäude an der Hauptstraße. Daher wurde bei dem Gebäude an der Hauptstraße eine Variable Firstrichtung als auch eine geringere Höhe ebenfalls zugelassen.

### Ermittlung der Bruttobaupfläche

Gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches

<b>Bruttobaupfläche (gesamt = Neuplanung)</b>	<b>3.227 m<sup>2</sup></b>
abzgl...:	
Grünfläche Zufahrt (Teilgrundstück veräußert, entfällt im Geltungsbereich)	-19 m <sup>2</sup>
<b>Summe Grünflächen</b>	<b>-19 m<sup>2</sup></b>
Straßenfläche incl. Wendebereich	395 m <sup>2</sup>
Randstreifen entlang der Zufahrt	55 m <sup>2</sup>
Parkfläche	
Längsparker	75 m <sup>2</sup>
Parkplatz West	17 m <sup>2</sup>
<b>Summe Verkehrsfläche</b>	<b>-541 m<sup>2</sup></b>
abzüglich	-560 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>2.668 m<sup>2</sup></b>

### Flächenverhältnisse

Das Netto-Bauland (=Gesamtfläche aller Baugrundstücke) umfasst	2.668 m <sup>2</sup>
Grünfläche Zufahrt (Teilgrundstück veräußert, entfällt im Geltungsbereich)	19 m <sup>2</sup>
	<b>2.686 m<sup>2</sup></b>
Straßenfläche incl. Wendebereich	395 m <sup>2</sup>
Randstreifen entlang der Zufahrt	55 m <sup>2</sup>
Parkfläche	
Längsparker	75 m <sup>2</sup>
Parkplatz West	17 m <sup>2</sup>
<b>somit umfasst das Brutto-Bauland</b>	<b>3.227 m<sup>2</sup></b>
rd. =	0,32 ha

Von der Brutto-Baufläche entfallen auf das Netto-Bauland	82,65%
Verkehrsflächen	16,77%
Grünflächen	0,57%
	<hr/>
	100,00%

## E. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist keine Umlegung (§§ 45 ff. BauGB) erforderlich.

## F. Erschließung

Die Erschließung erfolgt über einen Eigentümer / Anliegerweg auf der Fl.St.Nr. 309 von der Neumarkter Straße. Dieser verläuft von Nord nach Süd in einem Gefälle von ca. 2,80m und knickt unterhalb Fl.St.Nr. 140 nach Westen ab.

Bei einer Geschwindigkeit von max. 40 km/h darf der Verkehrsraum im Begegnungsfall PKW / PKW auf 4 m Breite reduziert werden. (nach EAE 85/95)

Eine Anbindung westlich an die Hauptstraße ist aufgrund fehlender Sicht für das einfahrende Fahrzeug nicht möglich und erfolgt daher nur mit einem Fußweg, der an den bestehenden Gehweg angeschlossen werden kann.

Jeweils an der Hauptstraße sowie an der Neumarkter Straße werden kleine Stellflächen für die Restmüllentsorgung vorgesehen. Die Abfallbehälter sind an den Abfuhrtagen an der öffentlichen Straße bereitzustellen.

Aus diesem Grund muss im Gebiet kein Wendehammer vorgesehen werden, der für die Befahrung mit einem Müllfahrzeug ausreichend dimensioniert sein muss.

Kein Gebäude im Geltungsbereich liegt weiter als 50m vom öffentlichen Straßenraum entfernt (Neumarkter Straße / Hauptstraße), daher muss der Anliegerweg auch nicht als Feuerwehrezufahrt ausgeführt werden.

Der festgesetzte Abstand von möglichen Einfahrtstoren zum öffentlichen Fahrbahnrand soll sicherstellen, dass Fahrzeuge während dem Öffnen des Tores nicht in die öffentliche Verkehrsfläche ragen.

Im Baugebiet wird kein gesonderter Kinderspielplatz ausgewiesen, da die einzelnen Parzellen jeweils über einen Gartenanteil bzw. einem gemeinsamen Gartenbereich (MFH) verfügen und dadurch ausreichend Freiraum-Möglichkeit für die im Gebiet wohnenden Kinder zur Verfügung steht. Des Weiteren stellt die Erschließungsstraße einen verkehrsberuhigten, temporeduzierten Bereich dar.

In weniger als 200m Entfernung östlich ist ein öffentlicher Spielplatz vorhanden.

Die Erschließung erfolgt durch den Investor.

## G. Wasserwirtschaft

1. Wasserversorgung :  
Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgungsanlage des Marktes Buchbach.
2. Abwasserbeseitigung:  
Die Ableitung des Schmutz- und Regenwassers erfolgt im nördlichen Bebauungsbereich durch den Anschluss an die zentrale Entwässerungseinrichtung des Marktes Buchbach in der Neumarkter Straße, Mischsystem.

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt bei den südlichen Gebäuden durch den Anschluss an die zentrale Entwässerungseinrichtung des Marktes Buchbach in der Hauptstraße.

3. Niederschlagswasser:  
Zur Entlastung des bestehenden Kanal sowie der Kläranlage sollen die Oberflächenwasser (Regenwasser) der südlichen Gebäude über eine Regenrückhaltung gedrosselt in den südl. verlaufenden Bach eingeleitet werden.

Die entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis ist beim Wasserwirtschaftsamt einzuholen.

Eine Versickerung ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich.

Die Höhenlage nach Projektierung ist zu beachten.

Extensive Dachbegrünungen auf Flachdächern als Puffer für die Ableitung von Niederschlagswasser werden begrüßt.

Stellplätze und Grundstückszufahrten sind möglichst gering zu versiegeln, um den oberflächigen Wasserabfluss zu reduzieren.

4. Oberflächenwasser:  
Durch die Klimaveränderung nehmen Starkregenereignisse wie z.B. Gewitter und Hagel an Häufigkeit und Intensität stetig zu. Dadurch können zunehmend häufig Überflutungen auch im Bereich von Straßen und Privatgrundstücken - auch im Planungsgebiet - zunehmen. Aufgrund der Verantwortung und Haftung werden Planer und Bauherren hiermit darauf hingewiesen, dies in der Planung entsprechend zu berücksichtigen und vorsorglich bauliche Maßnahmen gegen mögliche Überflutung der Gebäude zu treffen !

## H. Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch den Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz.

## I. Müllbeseitigung

Der Wertstoffhof der Gemeinde Buchbach befindet sich in der Nähe des Sport- und Freizeitgeländes. Hier werden alle gängigen Wertstoffe gesammelt: Altglas, Metall, Holz, Elektrokleingeräte, Grüngut.

Die Restmüllbeseitigung ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises Mühldorf a. Inn. Die Abfallbehälter sind an den Abfuhrtagen an der öffentlichen Straßen bereitzustellen.

## J. Immissionsschutz

*(Begründung zum Schallschutz von hooock farny ingenieure vom 01.04.2019)*

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans "An der Hauptstraße" des Marktes Buchbach wurde durch das Sachverständigenbüro "hooock farny ingenieure", Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut, mit Datum vom 01.04.2019 ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Dabei wurden Lärmprognoseberechnungen zur Beurteilung der Geräuschimmissionen durchgeführt, die im Plangebiet durch den Straßenverkehr auf der Staatsstraße St 2087 und der Staatsstraße St 2086 hervorgerufen werden. Die Berechnungen erfolgten nach den "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS-90" auf Grundlage derjenigen Verkehrsbelastungen, die im Verkehrsmengen-Atlas 2015 der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr an den relevanten Zählstellennummern der Staatsstraßen angegeben sind. Die Eingangsdaten wurden unter Berücksichtigung der zu erwartenden Verkehrszunahme für das Jahr 2035 hochgerechnet.

Die Berechnungsergebnisse sind auf farbigen Lärmbelastungskarten im Anhang des schalltechnischen Gutachtens dargestellt und belegen, dass der tagsüber in einem allgemeinen Wohngebiet anzustrebende Orientierungswert OWWA, Tag = 55 dB(A) an dem im Norden des Geltungsbereichs an der Neumarkter Straße geplanten Wohngebäudes an der Nordfassade um bis zu 8 dB(A) überschritten wird. Auch Teilbereiche der Ost- und Westfassaden sind von Überschreitungen betroffen. Das geplante Wohngebäude im Westen des Geltungsbereichs an der Hauptstraße ist tags an den Nord-, Süd- und Westfassaden von Orientierungswertüberschreitungen von bis zu 10 dB(A) betroffen. Folglich wird an den am stärksten belasteten Fassaden der genannten Gebäude auch der im Rahmen der Abwägung zu betrachtende Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV IGWWA, Tag = 59 dB(A) um bis zu 6 dB(A) überschritten. Deutlich günstiger stellt sich die Verkehrslärmsituation zur Tagzeit für die beiden zweigeschossigen Wohngebäude im Südosten des Geltungsbereichs dar, die lediglich in wenigen Fassadenbereichen von geringen Orientierungswertüberschreitungen betroffen sind, da die Wohngebäude weiter von der Hauptstraße entfernt sind und teilweise abgeschirmt werden.

Theoretisch ließe sich die Geräuschsituation zur Tagzeit zwar durch die Errichtung aktiver Schallschutzmaßnahmen verbessern. In der Praxis scheiden derartige Maßnahmen jedoch aufgrund der beengten räumlichen Situation aus. Um den Flankeneintrag zu unterbinden, müssten entsprechende Lärmschutzwände über den Geltungsbereich der Planung hinaus verlängert werden. Zudem müssten sie eine unverhältnismäßige Höhenentwicklung aufweisen, um auch auf Höhe der Obergeschosse eine spürbare Pegelminderung zu erzielen. Schließlich wären sie aus städtebaulicher Sicht weder gewünscht noch vertretbar.

Sofern im Anschluss an die tags von Immissionsgrenzwertüberschreitungen betroffenen Fassaden, Terrassen oder Balkone entstehen sollen, müssen diese durch bauliche Schutzmaßnahmen so weit abgeschirmt werden, dass der Immissionsgrenzwert eingehalten wird. Auf diese Weise ist sichergestellt, dass eine der vorgesehenen Nutzung angemessene Aufenthaltsqualität im Freien vorherrscht.

Noch etwas ungünstiger stellt sich die Verkehrslärmbelastung in der Nachtzeit dar. So wird der anzustrebende Orientierungswert OWWA, Nacht = 45 dB(A) vor den am stärksten belasteten Fassaden der geplanten Gebäude an der Neumarkter Straße bzw. der Hauptstraße deutlich um bis zu 11 dB(A) bzw. 12 dB(A) überschritten. Ebenfalls von Überschreitungen von bis zu 4 dB(A) sind abschnittsweise die West- bzw. Südfassaden des in zweiter Reihe zur Hauptstraße gelegenen zweigeschossigen Gebäudes betroffen. Eine gesicherte Einhaltung der städtebaulichen Schallschutzziele ist aufgrund der Entfernungsverhältnisse lediglich am südöstlichsten Gebäude im Geltungsbereich festzustellen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen zur Verbesserung der nächtlichen Geräuschsituation scheiden aus den o.g. Gründen aus. Zielführend ist hingegen eine lärmabgewandten Grundrissorientierung, welche jedoch voraussichtlich nur bedingt realisierbar ist, weil die an der Neumarkter Straße und der Hauptstraße geplanten Wohngebäude an drei Fassaden von Orientierungswertüberschreitungen betroffen sind. Schutzbedürftige Aufenthaltsräume, die nicht über eine ausreichend ruhige Fassade belüftet werden können, vor der die geltenden Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden, müssen demnach mit lärmgedämmten Belüftungssystemen ausgestattet werden, um in Inneren der Räume die gewünscht niedrigen Geräuschpegel bei gleichzeitig hinreichender Luftwechselrate sicherzustellen. Außerdem wird über die Festsetzungen der rechnerische Nachweis des Schallschutzes im Hochbau nach DIN 4109-1 gefordert, damit sichergestellt ist, dass die Schalldämmungen der Außenbauteile der Gebäude (insbesondere die Fenster) für den vorgesehenen Schutzzweck ausreichend dimensioniert sind.

## K. Grünordnung

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen. Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden ist darauf hinzuweisen.

Artenschutzrechtliche Aspekte werden jedoch in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde und unter fachlicher Begleitung durch das Umwelt-Planungsbüro Scholz beachtet und entsprechend umgesetzt.

Im südlichen Bereich entlang des bestehenden, offenen Bachlaufs wird eine unbebaubare Grünfläche vorgesehen, die dem Schutz des Bachufers dient und die Zugänglichkeit des Bachlaufes für Wartungsarbeiten sichert.

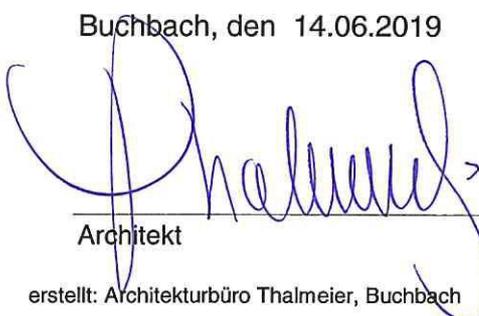
## L. Finanzierung der Erschließungskosten

Die Straßenerschließung befindet sich im privaten Bereich (Anliegerweg) und erfolgt durch die Grundstückseigentümer.

Die Kosten für die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung sind gemäß der Abgabensatzungen des Marktes Buchbach vom Grundstückseigentümer zu tragen.

Buchbach, den 14.06.2019

Buchbach, den 14.06.2019

  
Architekt

1. Bürgermeister Thomas Einwang