

Deckblatt Nr. 5

**Änderung des Bebauungsplanes
im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB**

"Steeg 1"

mit Begründung vom 2.11.1980

geändert durch das Deckblatt Nr. 5 vom 1.06.2021

**Gemeinde: Markt Buchbach
Landkreis: Mühldorf am Inn
Reg.bezirk: Oberbayern**



Der Markt 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 § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 diesen Bebauungsplan als

S a t z u n g.

Verfasser:

aufgestellt am: 29.10.2020
geändert am: 19.02.2021



Architekturbüro Lechner
Dipl. Ing. (FH) Architektin B. Lechner-Kainz
Wagnergasse 18, 84428 Buchbach
Tel.: 08086/947698
architektin-lechner-kainz.de

Die nachstehenden Festsetzungen gelten nur für den Änderungsbereich des Deckblattes 5.

Die Festsetzungen für die Bebauung außerhalb des Geltungsbereiches bleiben davon unberührt.

A) Festsetzungen für die Erweiterung des Bebauungsplanes

1. Art und Maß der Nutzung

- 1.1.  Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO sind nicht zugelassen.
- 1.2. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die maximal überbaubare Fläche, die maximale Geschossfläche und durch die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse fixiert.
- 0,6 GRZ Grundflächenzahl
- 0,8 GFZ Geschossflächenzahl
Überschreitungen nach § 19 BauNVO sind zulässig
- III Zulässig sind 3 Vollgeschosse Art. 83 Abs. 6 Bay BO.

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 2.1  Für den Geltungsbereich WA ist die offene Bauweise festgesetzt.
- 2.1.1.  Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
Abstandsflächen sind nach Art. 6 BayBO einzuhalten
- 2.1.2.  Baugrenze Garagen und Tiefgaragen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO.
Abstandsflächen sind nach Art. 6 BayBO einzuhalten.
- 2.2. Die Baugrenzen können durch Vordächer, Rampen und Eingangsvorbauten überschritten werden.
- 2.3. Untergeordnete Nebenanlagen bis max. 15m³ BRI nach §14 Abs. 1 BauNVO sind ausserhalb der Baugrenze zulässig.

3. Flächen für Stellplätze, Garagen und Versorgungsanlagen

- 3.1. Keller- und Tiefgaragen sind zulässig.
- 3.2. Oberirdische Stellplätze sind zulässig.
- 3.5. Auf dem Grundstück sind Stellplätze je Wohneinheit bezogen auf m² Wohnfläche nachzuweisen.
< 40m² Wohnfläche: 1 Stellplatz
> 40m² Wohnfläche: 2 Stellplätze

4. Verkehrsflächen und Erschließung

- 4.1.  Strassenbegrenzungslinie
- 4.2.  Zufahrt Tiefgarage
- 4.3.  Straße
- 4.4.  Verbreiterung Straße
- 4.5.  Fußgängerweg

5. Flächen für Aufschüttung und Abgrabungen

- 5.1. Zur Sicherstellung der Höhenlage sind im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungen Geländehöhenprofile mit mind. 1 mal längs und 1 mal quer bis einschließlich zur Grundstücksgrenze zur Genehmigung vorzulegen!
Dabei ist das natürliche Gelände mit der beabsichtigten Höhenlage der Gebäude, Terrassen etc. bezugnehmend auf die Straßenoberkante darzustellen.

5. Anpflanzungen und Grünflächen

- 5.1.  Einzelbäume
Je angefangene 300m² nicht überbauter Fläche ist ein Laubbaum bzw. ein Obstbaum-Hochstamm zu pflanzen. Die Pflanzungen sollen durch einheimische Sträucher ergänzt werden (2 Stück je 150m²)
Zulässig sind nur standortgerechte, heimische Baum- und Straucharten nach Vorkommensgebiet 6.1 - Alpenvorland (vgl. beispielhafte Pflanzliste).
- 5.2.  Grünfläche als mehrjährigen Blühstreifen mit Einzelbäumen als Ortsrandeingrünung.
Sie ist nach Artenliste zu bepflanzen und extensiv zu pflegen, d.h. 1. Mahd frühestens 01.06. mit Abtransport des Mahdguts und Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel (max. 3 Mähdurchgänge pro Jahr).
Die Grünfläche ist im Freiflächengestaltungsplan darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.
- 5.3. Im Leitungsbereich dürfen nur niedrig wachsende Bäume und Sträucher gepflanzt werden. (siehe DIN VDE 0210)
Desweiteren ist im Baugebiet bei der Bepflanzung eine Abstandszone von 2,50m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten.
- 5.4. Bei der Anpflanzung von Bäumen im Planungsgebiet muss ein Mindestabstand von 4m zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen eingehalten werden.
- 5.5. Artenliste der zu pflanzenden Gehölze nach Vorkommensgebiet 6.1 - Alpenvorland
Bäume

Acer campestre -	Feld-Ahorn
Betula pendula -	Sand-Birke
Carpinus betulus -	Hainbuche
Fraxinus excelsior -	Esche
Prunus avium -	Vogel-Kirsche
Quercus robur -	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia -	Eberesche
Tilia cordata -	Winter-Linde

Obsthochstämme in Sorten; Größe mind. 3xv, mDB, STU 14-16cm

Sträucher

Cornus sanguinea-	Roter Hartriegel
Corylus avellana -	Hasel
Crataegus monogyna-	Weiß-Dorn
Euonymus europaeus -	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare -	Liguster
Lonicera xylosteum-	Heckenkirsche
Prunus spinosa -	Schlehe
Rhamnus cathartica -	Kreuzdorn
Rosa canina -	Hunds-Rose
Salix caprea -	Sal-Weide
Viburnum lantana -	Wolliger Schneeball
- 5.6. Die oben genannten Festsetzungen zur Bepflanzung ist unmittelbar auf die Nutzungsaufnahme folgenden Pflanzperiode umzusetzen.
- 5.7. Die nicht überbauten Flächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Schottergärten, bei denen Steine oder ähnliche Elemente wie Geröll, Kies oder Splitt die Flächengestaltung prägen und Pflanzen nur eine sehr untergeordnete Rolle spielen sind verboten (in Anlehnung an Art. 7 Abs. 1 BayBO).
- 5.8. Bei Einreichung des Bauantrags ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Darstellung der grünordnerischen Maßnahmen vorzulegen.

7. Vermessung

- 7.1.  Vermessung in Metern, z.B. 4,5 m

8. Bauliche Gestaltung

- 8.2. **Dächer:**
- 8.2.1 Als Dachform sind für Hauptgebäude im gesamten Geltungsbereich Satteldächer zulässig. Für Nebengebäude und untergeordnete Gebäude sind auch Pult- oder Flachdächer zulässig. Flachdächer sind zu begrünen.
- 8.2.2 Dachneigung für Satteldächer: 18° - 36°
Dachneigung für Pultdächer: 6° - 12°
- 8.2.3 Für die Dacheindeckung ist rotes bis anthrazifarbenes Deckmaterial zulässig. Dachbegrünung ist zulässig.
- 8.2.4  Flachdachbegrünung mit gebietsheimisches Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“ und extensive Nutzung.
- 8.3. Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig, wenn sie mit der Gestaltung des Gebäudes im Einklang stehen.
- 8.4. Dachflächenfenster sind zulässig.

9. Höhenentwicklung der Gebäude

- 9.1.  **442.25 üNN** **Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoß der Hauptgebäude; angegeben in Meter über Normalnull, z.B. 442.25 üNN**
- 9.2. **Fixpunkt**
angegeben in Meter über Normalnull, z.B. 442.348 üNN
- 9.3. **Die maximale Wandhöhe beträgt**

bei III: 8,70 m
Zur Ermittlung der maximal zulässigen Wandhöhe gelten folgende Bezugspunkte:
Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss. Dieser darf maximal 0,25 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt liegen.
Als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.
Der jeweilige Höhenbezugspunkt für die bauliche(n) Anlage(n) ist in m ü. NN in Verbindung mit einem Höhenbezugssystem in den Eingabeplänen des Bauantrages darzustellen.

10. Einfriedungen und Lichtschächte

- 10.1. Zaunsockel sind unzulässig. Die Zaunkonstruktion muss mindestens 15cm Freiraum zur natürlichen Geländeoberfläche belassen.

Lichtschächte sind kleintiersicher auszugestalten, sodass keine Fallenwirkung entsteht. Entsprechend sind diese mit engmaschigen Geflechten abzudecken oder mit Ausstiegshilfen zu versehen.

11. Sonstige Planzeichen

- 11.1.  Räumlicher Geltungsbereich Deckblatt 5 des BBP Steeg 1

12. Flächen für Verwertung und Beseitigung von Oberflächenwasser

- 12.1. Parkplätze, Stellplätze sowie Eigentümerwege sind wasserdurchlässig zu gestalten. Grundstückszufahrten können anderweitig befestigt werden.
- 12.2. Pro 100 m² undurchlässiger Fläche (Dach-/Hofflächen) ist ein Regenwasser-Rückhaltevolumen von mindestens 3 m³ bei einem Drosselabfluss von maximal 0,2 l/s in den Regenwasserkanal erforderlich. Die gewählten Größen und die Anlage sind im jeweiligen Bauantrag darzustellen.
Regenwasseranschlüsse ohne Regenrückhaltung sind nicht zulässig!

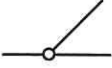
13. Beleuchtung

- 13.1. Für die Beleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel ohne UV-Anteil (z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED-Leuchten) und ohne Streuwirkung (z.B. mit nach unten gerichteten Lichtkegeln, keine Kugelleuchten) einzusetzen (in Anlehnung an Art. 11a BayNatSchG).

14. Maßnahmen zur Vorbeugung bei Starkregen-Ereignisse

Für sogenannte "Starkregen-Ereignisse" sind auf den einzelnen Baugrundstücken entsprechende Vorkehrungen zu treffen. Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der geplanten Gebäude sollte mindestens 25cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Ist dies aufgrund der Hanglage nicht möglich, sind die Gebäude bis 25cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Grundsätzlich sind die Gebäude bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und soweit erforderlich auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgarageneinfahrten, Installationsdurchführungen etc.). Für die Tiefgaragenzufahrt wird die Anordnung einer Schwelle von 25cm Höhe, die den Wasserzutritt verhindert, empfohlen. Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller sind so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann. Eine wassersensible Bauleit- und Gebäudeplanung, die § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) berücksichtigt, wird empfohlen.

B) Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

-  Bestehende Grundstücksgrenzen
-  geplante Grundstücksgrenze
- 142 Flurstücksnummer, z.B. 142
-  Vorhandene Wohngebäude
-  Räumlicher Geltungsbereich BBP Steeg 1 in der Fassung vom 2.11.19080
-  Vorgeschlagene Bebauung
-  bestehender Entwässerungskanal
-  bestehender Regenwasserkanal

Feuerwehrgang:

Es wird empfohlen, zwischen Garagen und Wohnhaus jeweils einen Feuerwehrgang (lichte Breite mind. 1,25m) auszubilden.

Erschließungsvoraussetzungen :

Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die Zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

Die Stromversorgung der Wohnhäuser erfolgt durch Erdkabelanschluß der EVU Bauer.

Die Kabelverteilerschränke werden aus gestalterischen Gründen nicht auf den Straßenflächen, sondern auf den Baugrundstücken der einzelnen Anschließer, integriert in den Gartenzäunen, aufgestellt.

Festgelegt wird, dass sämtliche Versorgungsleitungen (Strom, Wasser, Telefon etc.) im gesamten Baugebiet unterirdisch zu verlegen sind!

Immissionen

Das geplante Baugebiet grenzt unmittelbar an intensiv landwirtschaftlich genutzte Acker- und Grünlandflächen an. Es kann daher zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen kommen, die sich auf die Bewohner des Baugebietes negativ auswirken können.

Die Baubewerber sind deshalb auf diesen Umstand hinzuweisen und soweit diese Emissionen unvermeidlich sind (z.B. Nacharbeit zur Erntezeit) von diesen auch ohne Einschränkungen zu dulden.

Hinweise Starkregen

Für sogenannte "Starkregen-Ereignisse" sind auf den einzelnen Baugrundstücken entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der geplanten Gebäude sollte mindestens 25cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Ist dies aufgrund der Hanglage nicht möglich, sind die Gebäude bis 25cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Grundsätzlich sind die Gebäude bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und soweit erforderlich auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgarageneinfahrten, Installationsdurchführungen etc.). Für die Tiefgaragenzufahrt wird die Anordnung einer Schwelle von 25cm Höhe, die den Wasserzutritt verhindert, empfohlen. Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller sind so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann. Eine wassersensible Bauleit- und Gebäudeplanung, die § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) berücksichtigt, wird empfohlen.

Zur Vermeidung evtl. Folgeschäden aus möglichen Extrem-Niederschlägen wird allen Bauherren empfohlen, ihre Gartengestaltung so vorzunehmen, dass der Abfluss des Niederschlagswassers vom Gebäude weg orientiert ist.

Auf die Möglichkeit zum Abschluss einer Elementarschadensversicherung (<http://www.bestellen.bayern.de>) und die Empfehlungen der "Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums" (<http://www.bmvi.de>) wird ergänzend hingewiesen.

Klimaschutz

Bei jeder Baumaßnahme sind im Hinblick auf gesunde Lebensbedingungen die Möglichkeiten jeglicher Art von Energieeinsparung voll auszuschöpfen. Die Integration von Sonnenkollektoren in die Dachfläche zur Warmwasseraufbereitung sowie von Solarzellen zur Energieerzeugung (Photovoltaik) ist zulässig und erwünscht.

Bodenaltlasten

Im Geltungsbereich wird sind keine Bodenaltlasten bekannt oder zu erwarten. Falls organoleptisch auffälliges Aushubmaterial angetroffen werden sollte, ist dieses zu separieren sowie gemäß PN 98 bzw. Deponie-Info 3 des LfU Bayern zu beproben und zu deklarieren.

Erdarbeiten im Bereich von Erdkabeln:

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, dazu zählen auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist eine Abstandszone von je 2,50m beiderseits der Erdkabeln einzuhalten (s. Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen).

Bodendenkmäler:

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage treten, sind gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

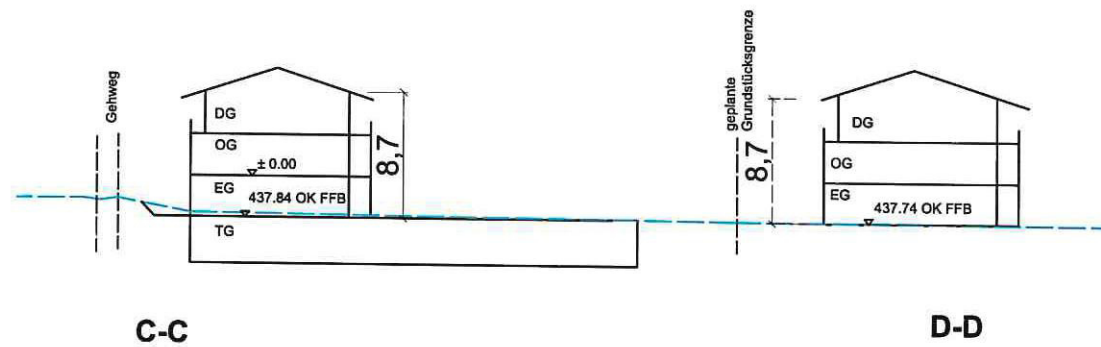
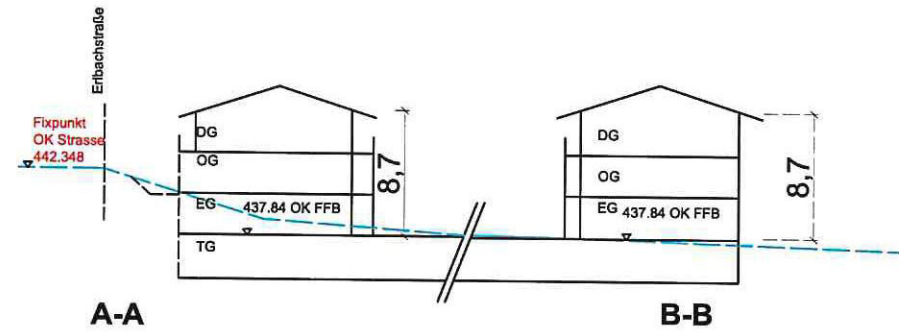
Kartengrundlage

Amtliches Katasterblatt M = 1 : 1 000
Vermessungsamt Erding

Maßentnahme :

Planzeichnungen zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

D) Schnitte M 1 : 500



D) Lageplan M 1 : 1000



Verfahrensvermerke Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

1. Aufstellungsbeschluss und Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 11.06.2019 die Aufstellung der Bebauungsplanänderung "Steeg I (Deckblatt 5)" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.1.20 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 26.11.20 bis einschließlich 28.12.20 stattgefunden.

Buchbach, den 10.06.2021



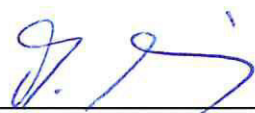

Thomas Einwang, 1. Bürgermeister

2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 19.2.21 mit der Begründung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der Zeit vom 29.3.21 bis einschließlich 30.4.21 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 21.3.21 ortsüblich bekannt gemacht.

Buchbach, den 10.06.2021



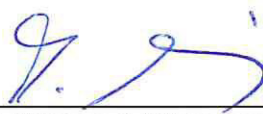

Thomas Einwang, 1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 19.2.21 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.3.21 bis einschließlich 30.4.21 beteiligt.

Buchbach, den 10.06.2021




Thomas Einwang, 1. Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss:

Der Markt Buchbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 8.6.21 den Bebauungsplan in der Fassung vom 1.6.21 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Buchbach, den 10.06.2021




Thomas Einwang, 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt:

Buchbach, den 10.06.2021




Thomas Einwang, 1. Bürgermeister

6. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 18.6.21.
Der Bebauungsplan mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den
Ämträumen 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 21.06.2021





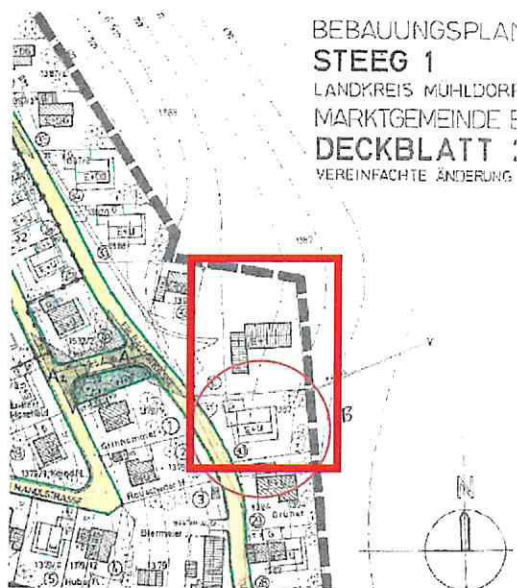
Thomas Einwang, 1. Bürgermeister

Begründung zur Bebauungsplanänderung „Steeg 1“ (Deckblatt 5)

1. Anlass, Ziele, Zweck

Die Johann Lechner GmbH, Buchbach ist verfügungsberechtigt über die im Geltungsbereich liegenden Grundstücksflächen. Diese hat die Änderung des geltenden Bebauungsplanes Steeg 1 für die bisher unbebaute Parzelle 30 und einer Teilfläche der Flurnummer 1387 beantragt, um die Baulücke auf der Flurnummer 1387 neu zu bebauen.

Der geltende Bebauungsplan „Steeg 1“ beinhaltet bereits den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung Deckblatt 5 und enthält eine Teilfläche von Flurnummer 1387 und die Flurnummer 1387/10. Im geltenden Bebauungsplan ist neben dem Bestandsgebäude mit Garagennebengebäude ein eigenes Flurstück vorgesehen mit Baurecht für ein Einfamilienhaus.



Das Angebot an Wohnraum in der Gemeinde Markt Buchbach deckt derzeit nicht den Bedarf.

Der Markt Buchbach unterstützt deshalb mit dieser Bebauungsplanänderung das Vorhaben, Mehrparteienhäuser auf dem Grundstück zu errichten und der Nachfrage durch die Verdichtung der Bebauung im Geltungsbereich mit 22 Wohneinheiten nachzukommen.

Weiter hat sich die Gemeinde zum Ziel gesetzt, sparsamen und schonend mit Grund und Boden umzugehen. Die mit dieser Bebauungsplanänderung vorbereitete Nachverdichtung entspricht der Zielstellung einer Innenentwicklung vor Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen.

Im Geltungsbereich soll das bestehende Wohngebäude auf Flurnummer 1387 in ein Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten umgebaut werden. Weiter wird auf der freien

Bauparzelle drei mit Treppenhäusern verbundene Gebäude mit 16 Wohneinheiten geplant.

Um möglichst wenig Fläche zu versiegeln, wird die Tiefgarage mit mind. 60cm Humus überdeckt und bepflanzt. Diese Fläche wird den zukünftigen Bewohnern als Freifläche zur Verfügung stehen.

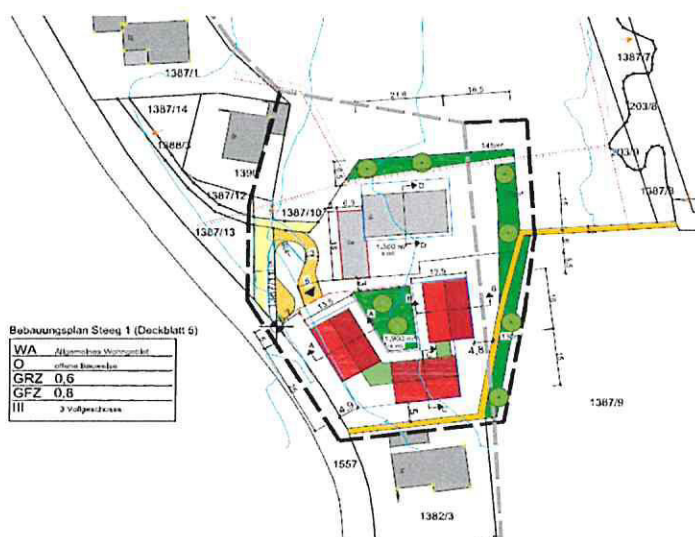
Die Ausrichtung der Gebäude ermöglicht eine intensive Nutzung der Sonnenkraft. Dies ist, neben der Ausführung als Holzhäuser, Grundlage für die Erstellung der neuen Gebäude als Energieeffizienzhäuser 40+.

Die Voraussetzung für die Änderung des Bebauungsplanes nach §13a BauGB im beschleunigten Verfahren sind gegeben:

Der Gemeinderat des Marktes Buchbach hat in seiner Sitzung am 14.01.2020 beschlossen, eine Bebauungsplanänderung nach § 13a BauGB für die im Lageplan bezeichnete Fläche aufzustellen.

Für diese Bebauungsplanänderung ist das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 und Nr. 2 und 3 BauGB anzuwenden.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Geltungsbereichs



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Teilfläche der Flurnummer 1387 und die Flurnummer 1387/10 der Gemarkung Walkersaich und ist im Norden des Geltungsbereiches bebaut. Das bestehende Wohngebäude mit Garagengebäude soll erhalten bleiben und in ein Mehrparteiengebäude mit 6 Wohneinheiten umgebaut werden.

Im Westen schließt der Geltungsbereich an die bestehende Zufahrt zum Grundstück, die in die Erlbachstraße mündet an. Diese Zufahrt kann für die künftigen Gebäude genutzt werden. Um der erhöhten Nutzung der Zufahrt durch die neu entstehenden Gebäude gerecht zu werden, wird die Zufahrt ausgebaut. Im Osten grenzt der Geltungsbereich an die landwirtschaftliche Fläche der Flurnummer 1387 an, die an den Bachlauf durch Steeg grenzt. Im

Süden verläuft der Fußweg zur Steeger Siedlung mit anschließender bestehender Bebauung des geltenden Bebauungsplanes „Steeg 1“.

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die Gemeindestraße Erlbachstraße.

Die Fläche des Planungsgebietes beträgt ca. 4.890 m².

Entlang der Erlbachstraße und Fußweg zur Steeger Siedlung besteht eine Böschung mit ca. 3,50 Meter Höhenunterschied von Westen nach Osten. Im restlichen Geltungsbereich liegt ein Gefälle von West nach Ost von 1,5m vor.

Die geplante Bebauung besteht aus Mehrparteienhäusern mit insgesamt 22 Wohneinheiten. Es werden drei Vollgeschosse errichtet. Die Höhenentwicklung der neu entstehenden Firste fügt sich durch die Festlegung der Wandhöhe in die Umgebung ein.

3. Planungskonzept

3.1. Art der baulichen Nutzung

Die Eigenart der näheren Umgebung besteht aus Ein- und Zweifamilienhäusern.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden ausschließlich Wohngebäude zugelassen. Die Bauflächen werden nach der tatsächlichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Nutzungsschablone festgelegt.

Die Mehrparteienhäuser werden mit max. 3 Vollgeschossen festgesetzt. Durch die topographische Lage, der Böschung im Westen und Süden, können die 3 Vollgeschosse so in die Umgebung eingebunden werden, dass keine Überschreitung der Firsthöhe vom derzeitigen Bestand zu erwarten ist. Die angrenzende Bebauung ist dadurch nicht beeinträchtigt.

3.3. Erschließung, ruhender Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die bestehende Grundstückszufahrt von der Erlbachstraße aus, die verbreitert wird, um das erhöhte Verkehrsaufkommen aufnehmen zu können. Die Festsetzungen zum ruhenden Verkehr orientieren sich an der GaStellV und sollen auf den einzelnen Grundstücken mittels Garage, oberirdische Stellplätze und für die Mehrparteienhäuser mittels Tiefgarage untergebracht werden. Die Stellplatzanzahl wird in den Festsetzungen bestimmt.

3.4. Ver- und Entsorgung

Die geplante Bebauung muss an die öffentliche Kanalisation sowie an die bestehende Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Dafür bestehen bei der Kläranlage noch genügend Kapazitäten.

Der Entwässerungskanal für Schmutz- und Regenwasser verläuft im Norden entlang der neu geplanten Grundstücksgrenze. Das bestehende Gebäude ist bereits angeschlossen. Die neuen Gebäude werden neu an die bestehenden Kanäle angeschlossen

3.5. Immissionen, Emissionen

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es im Geltungsbereich zu störenden, jedoch ortsüblichen Immissionen, wie Lärm, Staub- und Geruchsimmissionen kommen. Diese Immissionen sind zu dulden, sofern die Bewirtschaftung der Grundstücke nach guter, fachlicher Praxis erfolgt im Rahmen der Ortsüblichkeit.

3.6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Umweltbericht

Für den Bereich des Bebauungsplanes ist die Anwendung der Eingriffsregelung nicht erforderlich nach §13 b i. V. m. §13 a Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. §1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB und §13 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Ein Umweltbericht ist ebenfalls nicht erforderlich.

4. Klimaschutz

Bei jeder Baumaßnahme sind im Hinblick auf gesunde Lebensbedingungen die Möglichkeiten jeglicher Art von Energieeinsparung voll auszuschöpfen. Die Integration von Sonnenkollektoren auf die Dachfläche zur Warmwasseraufbereitung sowie von Solarzellen zur Energieerzeugung (Photovoltaik) ist zulässig und erwünscht.

5. Kartengrundlage

Kartengrundlage für die vorliegenden Satzungen ist die amtliche, digitale Flurkarte des Marktes Buchbach

Buchbach, 1.06.2021

Bettina Lechner-Kainz
Dipl. Ing. (FH) Architektin