

BEBAUUNGSPLAN BUCHBACH AN DER BERGSTRASSE M - 1:1000



A. FESTSETZUNGEN

- 1.1 Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegene Baugelände ist nach § 9 BBauG und § 4 BauNutzungsverordnung BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
- 1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet wird als Grundflächenszahl GRZ und als Geschosflächenzahl GFZ folgendes festgelegt:
Bei nur zuläss. Einzel- u. Doppelhäusern max GRZ = 0,4
max GFZ = 0,6
- 1.3 Bauweise: offen
- 1.4 Mindestgröße der Baugrundstücke: 675 qd
- 1.5 Firstrichtung
Bei Satteldächern verläuft die einzuhaltende Firstrichtung parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.10 und 2.11
- 1.6 Gestaltung der baulichen Anlage nach Art. 107 BBauO
I+II 1 Vollgeschoß mit talseitig ausgebautem Untergeschoß, Dachform Satteldach, Dacheindeckung dunkel, Kleinformatige Ziegel- oder Plattendeckung.
Max. Dachneigung 25°, Traufhöhe am Schnittpunkt der Außenwand mit Dachsparren max. 6,5 m über tals. natürl. Gelände. Dachgauben unzulässig.
Hänge Traufhöhe max. 3,5 m.
Kniestock nicht über 0,50 m. Überstand am Ortsgang max 0,30 m, an der Traufe max. 0,70 m.
I 1 Vollgeschoß zulässig, Traufhöhe allseitig max. 3,50 m, Dachneigung max. 30° wegen bereits vorh. Wohngeb. Nr. 16 und 17 mit Dachausbau, sonst wie vor.
- 1.7 Garagen und Stellflächen
sind an den im Bebauungsplan gekennzeichneten Stellen zu errichten. Bei Gebäuden mit einem Vollgeschoß I und I+II VG sind die Garagen dem Hauptgebäude anzupassen. Bei Garagengeb. mit nördl. oder west- bzw. östl. Ein- fahrtsmöglichkeit können die Anbauten mit Flachdach bis 3° versehen werden.
Garagen und Nebengebäude, die sich in Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung dem Hauptgeb. anpassen, können in besond. gelagerten Fällen zugelassen werden.
Bei zusammengebauten Garagen sind diese in der Höhe mit der erstgebauten Nachbargarage abzustimmen. Dachform und Dachneigung müssen einheitlich ausgebildet werden.
- 1.8 Einfriedung
Für Einfriedungen wird eine max. Höhe von 1,0 m über Gelände vorgeschrieben. Ohne deckenden Farbzusatz imprägn. Holzzäune, und Maschendrahtzäune sind mit bodenständigen Hecken wie Hainbuche, Liguster, Pflaume und Eibisch zu hinter- pflanzen. Die Hecken müssen auf 1,20 m über Gelände zurück- geschnitten werden, sofern nicht im Bereich der Sichtdreiecke weitergehende Einschränkungen bestehen.

2. In diesem Verfahren werden festgesetzt:

- 2.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 2.2 Baugrenzen
- 2.3 Straßenbegrenzungslinien
- 2.4 Öffentliche Verkehrsflächen
- 2.5 Sichtdreiecke, sind von jeder Bebauung, Bepflanzung und Lagerung von Gegenständen über 1,0 m Höhe über OK Straßenmitte freizuhalten.
- 2.6 Neuanzulegende Bepflanzung
- 2.7 Gemeinbedarfsfläche
- 2.8 Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht abgezäunt werden dürfen.
- 2.9 Flächen für Garage (n), Zufahrt in Pfeilrichtung
- 2.10 Zulässig für 1 Vollgeschoß VG und einem talseitig ausgebauten Untergesch.
- 2.11 Zulässig für 1 Vollgeschoß mit ausgebautem Dachgesch. (bereits vorh.)
- 2.12 Im Baugelände nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 2.13 Verkabelung Die Verkabelung (Strom, Tel.) des gesamten Baugeländes ist durchzuführen.

B.) HINWEISE

- 1.1 Bestehende Grundstücksgrenzen
- 1.2 Flurstücknummer z.B. 234
- 1.3 Vorgeschlagene Grundstücksteilungslinie (Soweit noch nicht vermessen)
- 1.4 Bestehende Wohngebäude
- 1.5 Bestehende Nebengebäude
- 1.6 Bestehende Bepflanzung
- 1.7 Kanal Trennsystem
- 1.8 Vorgeschlagene Form der Baukörper
- 1.9 Bezeichnung von Straßenpunkten z.B. A
- 1.10 Umformerstation, TRAFU erdgeschoßig, hoch vorh. M
- 1.11 Hochspannungsmast
- 1.12 Hochspannungseitung mit Nennspannung
- 1.13 Von einer Bebauung freizuhaltenen Schutzzone (Staatsstr., Kreisstr. o.ä.) entfällt
- 1.14 Öffentlicher Fußweg
- 1.15 Kinderspielplatz öffentlich

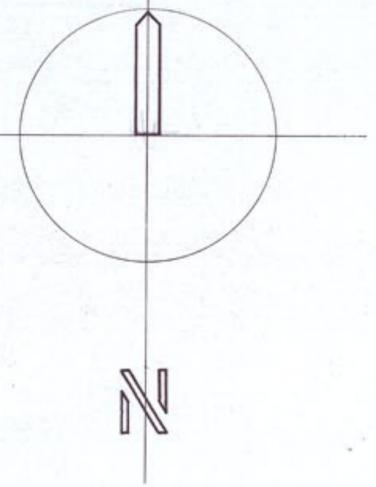
C. VERFAHRENSHINWEISE

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung gemäß § 2, Absatz 6 BBauG vom ... bis ... öffentlich ausgelegt.
Buchbach, Bürgermeister
2. Die Gemeinde Buchbach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom ... den Bebauungsplan gemäß § 19 BBauG als Satzung beschlossen.
Buchbach, Bürgermeister
3. Das Landratsamt Mühl dorf am Inn hat den Bebauungsplan mit Entschliebung vom ... Nr. ... gemäß § 11 BBauG genehmigt.
Mühl dorf am Inn, TIA
4. Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom ... bis ... in ... gemäß § 12, Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt.
Die Genehmigung und die Auslegung sind am ... ortsüblich durch ... bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan BUCHBACH - AN DER BERGSTRASSE - ist damit nach § 12, Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.
Buchbach, Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN BUCHBACH AN DER BERGSTRASSE LANDKREIS MÜHL DORF M - 1:1000

Die Planunterlagen entsprechen dem Stand der Vermessung vom Jahre 1973.
Nach Angabe des Vermessungsamtes Mühl dorf zur genauen Maßentnahme nicht geeignet. Die Ergänzung des Baubestandes (ohne antliche Messungsgenauigkeit) erfolgte durch das ARCHITEKTURBÜRO Ing. Arch. BDB Erich Thalmeier, 8251 Buchbach, Hauptstraße 4, am 9. Sept. 73

Buchbach, am 17.9.73 Entwurfsverfasser:
Ing. erich thalmeier
architekt bdb
8251 buchbach
telefon 0 89 86 2 37



B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan " AN DER BERGSTRASSE"
vom 17.9.73 der Gemeinde B U C H B A C H,
Lks. Mühldorf am Inn, gemäß § 9 ,
Absatz 16 , Ziffer 6 BBauG.

Aufgestellt: Buchbach, 17.9.73
Der Architekt :

ing. erich thalmeier
architekt bdb.
8251 buchbach - hauptstraße 4
telefon 0 80 86 / 2 37



1.) PLANUNG

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes gem. § 2 BBauG wurde von der Gemeinde Buchbach mit Beschluß vom 07. Juni 1973..... veranlaßt.

Mit diesem Bebauungsplan sollen die Rechtsgrundlagen für die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich geschaffen werden.

2.) ERLÄUTERUNG - BAUGEBIET

Das Baugebiet verbindet den Ortskern von Buchbach mit der Bebauung von Buchbach-Süd, und liegt an einem Nordwesthang, Der Untergrund ist Lehm.

Der Bebauungsplan umfaßt eine Fläche (Geltungsbereich) von 2,65 ha und erstreckt sich auf folgende Grundstücke bzw. Teilgrundstücke:

Flurstücknummer: 313, 314/2 - 6, 315, 317, 318, 319, 320, 320/2, 321/9, 321/13, 332.

3.) ERSCHLIESSUNG UND BEBAUUNG

Von der Landstraße I.O. aus von Straßenpunkt A führt die Wimbauerstr., zu Punkt B und C, und mündet in die Weberstraße, welche später zur Schulstraße weitergeführt werden soll. Von Punkt B über D nach E wird das Baugelände durch die Bergstraße erschlossen.

Die Bebauung ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Für die künftige Bebauung sind 2 Gebäudetypen festgelegt:

1 Vollgeschoß (I + II) mit ausgebautem Untergeschoß

1 Vollgeschoß (I) mit ausgebautem Dachgeschoß, jeweils mit Satteldach.

Die verkehrsmäßige Erschließung, die Art der Bebauung der Grundstücke und sämtl. Festsetzungen sind im Plan zeichnerisch und schriftlich dargestellt.

3.1 VERSORGUNG

a. Wasserversorgung

Die Marktgemeinde Buchbach, besitzt eine zentrale Trinkwasserversorgung. Das Neubaugebiet wird an diese angeschlossen.

b. Abwasserbeseitigung

Das Neubaugebiet soll nach Fertigstellung der Kläranlage Buchbach angeschlossen werden. Das Projekt der Kläranlage steht kurz vor Baubeginn, ein neuer Hauptabwasserkanal führt bereits bis zum Bauort der Anlage, in Einstetting.

c. Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Fa. Franz Bauer, Buchbach. Das Baugebiet kann angeschlossen werden. Die Errichtung einer neuen Trafo-Station ist von seiten der Stromlieferungs-firma nicht vorgesehen.

4. ZAHLENMÄSSIGE UNTERSUCHUNG DES PLANUNGSGBIETES.

a. Flächen

Gesamtes Planungsgebiet (Geltungsbereich) rd. 2,65 ha = 100 %
Öffentl. Verkehrsflä. incl. z. Teil
einseitiger Erschließungsstr. von rd. 0,35 ha = 13,2%
Öffentl. Grünfläche (Spielplatz) rd. 0,036 ha = 1,36%

b. Wohnungseinheiten (WE) geschätzt

1 1/2 VG + 16 gepl. 1-Familienh. m. ausgeb. UG = 21 WE
1 VG 2 vorh. 1 " = 2 WE

18 gepl. Wohnhäuser = 23 WE

c. Einwohnerzahl (geschätzt)

23 WE x 3,7 = 85 Einwohner 85 EW

Schulkinder aus dem Bevölkerungszuwachs ca. 12 KI.

d. Einwohnerdichte

85 EW
2,65 ha = 32 EW/ha

5. KOSTENVORANSCHLAG FÜR DIE ERSCHLIESSUNGSANLAGEN (geschätzt)

Die vorhand. Anlagen, die durch das Gebiet laufen, (öffentl. Erschließungsanlagen) werden bei den nachstehend berechneten Kosten nicht angesetzt. Neue Erstellung wird vorausgesetzt.

a. Grundflächenerwerb

1 800,- m² x DM 20,- Bergstraße 36 000,- DM
1 700,- z. Teil Eigt., für Erweiterung 400 x 20,- 8 000,- DM
Wimbauerstr.

b. Herstellen der Fahrbahn

3 500,- m² x DM 25,- 87 500,- DM
einschl. Unterbau (Humusabtrag), Aushub,
Frostschutzkies, Feinplanie, Bitumenöser
Unterbau 6 cm, Asphaltfeinbeton 3 cm,
Gehsteig.
Straßenbordsteine, Platten usw.
ca. 1 000 lfdm x DM 55,- 55 000,- DM

Straßenentwässerung ca 12 Stück DM 300,-	3 600,- DM
<u>c. Straßenbeleuchtung</u> 12 x 950,-DM	11 400,- DM
<u>d. Vermessungskosten</u> pauschal	1 500,- DM
<u>e. Zwischensumme</u>	<hr/> 203 000,- DM
<u>f. Geldbeschaffung, Zwischenfinanzierung, Zins</u>	7 000,- DM
<u>g. Beitragsfähiger Erschließungsaufwand</u> im Sinne § 127 BBauG	<hr/> 210 000,- DM
<u>h. Gemeindeteile</u> gen. § 129 BBauG entfallen auf die Gemeinde 10% aus g.)	21 000,- DM
<u>i. Von den übrigen Beteiligten aufzubringen</u>	189 000,- DM
<u>k. Dazu: Aus den Anschlußgebühren oder Bei- trägen und laufende Gebühren zu finanzierende Kosten für:</u>	
<u>l. Hauptwasserleitung</u> PVC NW 100 mit Schiebern und Hydranten 500 lfdm. x 40,- DM incl. Aushub rd.	20 000,- DM
Hausanschlüsse PE - Hart NW 32, jeweils 1 m über Grundstücksgrenze 17 Stück x 250,- DM	4 250,- DM
<u>m. Kanal</u> Ø 250 mm (i.M. von 2,0 bis 3,0 m tief) 250 lfdm x 140,- DM	35 000,- DM
Ø 200 mm (ca. 2 m tief) 200 lfdm x 130,- DM	26 000,- DM
Kontrollschächte für Hausanschlüsse innerhalb des Grundstückes 17 Stück x DM 750,-	12 750,- DM
<u>n. Sonstiges</u>	13 000,- DM
<u>o. Gesamterschließungskosten für Anlieger</u>	<hr/> 300 000,- DM
<u>p. zuzüglich Anteil der Gemeinde 10 % (h.)</u>	21 000,- DM
<u>q. SUMME DER KOSTEN FÜR ANLIEGER UND FÜR DIE GEMEINDE INSGESAMT</u>	<hr/> 321 000,- DM
