

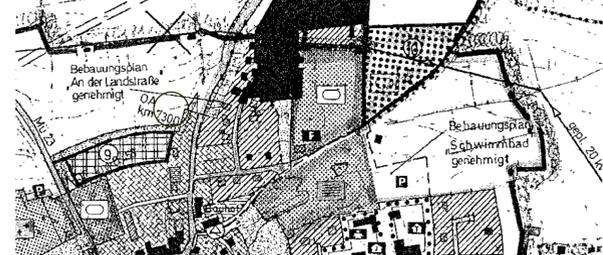


Legende

Festsetzungen durch Planzeichen:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Sichtdreieck
- mit Maßzahl z.B. 3.0 m
- Randeingrünung, Bestand
- Baum, Neupflanzung
- Randeingrünung als Hecke
- Hinweis durch Planzeichen:
- Grundstücksgrenzen
- Gebäude Bestand
- Flurstücknummer

Auszug aus Flächennutzungsplan
(Übersicht/ohne Masstab)



I. SATZUNG nach §34 Abs. 4 BauGB

Präambel:
Die Gemeinde Buchbach erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. den § 3, 10 Abs. 3 und 13 Abs. 2 und 3 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 folgende **Ergänzungssatzung:**

- § 1 Geltungsbereich**
Die Ergänzungssatzung "An der Veldener Straße" erstreckt sich auf die Grundstücke mit Flurstücknr. 254/1 und 248/1 der Gemarkung Buchbach.
Die Grenzen des Geltungsbereiches sind im beiliegenden Lageplan im M 1:1000 dargestellt.
Der Lageplan, die Begründung und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung sind Bestandteil dieser Satzung.
- § 2 Zulässigkeit von Vorhaben**
Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.
Soweit für das Gebiet des gem. § 1 festgelegten Innenbereichs nach Inkrafttreten dieser Satzung ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gegebenenfalls nach § 30 Abs. 1 oder 2 BauGB, beim einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB.
- § 3 Naturschutzrechtlicher Ausgleich**
Ausgleichsfläche auf Flurstück 417, Gemarkung Lauterbach
Bei der 264,10 m² großen Fläche handelt es sich im Bestand um landwirtschaftlich genutztes Grünland. Im Norden grenzt das Biotop 7740-1074-002, ein Auwald am Goldaugraben an.
Das Biotop besteht in diesem Abschnitt aus einem aufgelockerten, auwaldartigen Gehölzsaum mit häufig Brennnessel, Mädesüß und lokal Schwaden, ferner Riesenschwingel, Großem Spriengkraut u.a..
Auf der Ausgleichsfläche wird ein typischer Krautsaum als Ufersaum entwickelt
- Auf der gesamten Fläche ist ein Krautsaum zu entwickeln.
 - Der Krautsaum wird 1x im Jahr im Spätherbst gemäht, wobei das Mähgut abtransportiert wird.
 - Der Ufersaum ist extensiv zu pflegen und darf nicht gedüngt werden.
 - Die Fläche ist extensiv zu pflegen. Dünge- oder Spritzmittel dürfen auf der Fläche nicht eingesetzt werden.
 - Die Eckpunkte der Ausgleichsfläche sollen dauerhaft markiert werden (z.B. mit Eichenholzpflocken).
 - Die Anlage der Ausgleichsfläche ist spätestens in der Pflanzperiode nach Errichtung des Gebäudes vorzunehmen und der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Mühldorf und dem Landesamt für Umwelt zu melden.
 - Die Ausgleichsfläche ist dauerhaft zu sichern und zu pflegen.

Abbildung Berechnung Ausgleichsfläche (ohne Maßstab)



Abbildung Ausgleichsfläche auf Flurstück 417, Gemarkung Lauterbach (ohne Maßstab)



II. BEGRÜNDUNG (lt. § 2a BauGB)

- 1. Anlaß und Ziele der Satzung**
Die Gemeinde Buchbach beabsichtigt durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung Baurecht im geringen Umfang für eine einheimische Familie zu schaffen.
Die Bebauung des Grundstückes ist unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung südlich und östlich ortsplannerisch vertretbar und führt zu einer maßvollen Eingliederung in die vorhandene Bebauung. Derzeit gibt es in der Gemeinde keine ausgewiesenen Wohnbauflächen.
Die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes wurde erst kürzlich beschlossen.
- 2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes**
Das Gebiet liegt nördlich des Ortszentrums an der Veldener Straße und umfasst eine Fläche von 0,11ha. Aufgrund der bisher intensiven landwirtschaftlichen Nutzung kann das Grundstück aufgrund von Eintrag von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln vorbelastet sein.
- 3. Planungsrechtliche Voraussetzung**
Die Fläche ist im Flächennutzungsplan derzeit als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.
Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt nach § 13 a BauGB im Nachgang im Wege der Berichtigung. Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde ist dadurch nicht beeinträchtigt.
- 4. Erschließung**
Die verkkehrstechnische Erschließung ist über die angrenzende ST 2087 gesichert.
Die Einmündung liegt im innerörtlichen Bereich.
- 5. Wasserwirtschaft**
5.1. Wasserversorgung :
Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgungsanlage des Marktes Buchbach.

- 5.2. Abwasserbeseitigung:
Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt durch den Anschluss an die zentrale Entwässerungseinrichtung des Marktes Buchbach.
- 5.3. Niederschlagswasser:
Zur Entlastung des bestehenden Kanal sowie der Kläranlage müssen die Oberflächenwasser (Regenwasser) über eine Regenrückhaltung gedrosselt in den vorh. Mischwasserkanal eingeleitet werden.
Pro 100 m² undurchlässiger Fläche (Hof-/Dachfläche) ist ein Regenwasser-Rückhaltevolumen von mind. 3 m³ bei einem Drosselabfluss von max. 0,2 l/s in den Regenwasserkanal erforderlich. Eine Prüfung erfolgt im Rahmen des Bauantragsverfahrens.
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.
- 5.4. 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 - vor allem im Planungsgebiet durch die Hanglage - 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!
Auf die Hochwasserschutzziel des Bundesbauministeriums wird verwiesen: www.bmbw.bund.de/P3275
Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.
Flyer: Voraus denken- elementar versichern (weitere Informationen: www.elementar-versichern.de)
- 5.5. Hang-/Schichtenwasser:
Alle Gebäudeteile die unter der das Grundstück erschließenden Straße liegen oder in den Hang eingebunden sind, sollen wasserdicht und auftriebsicher, sowie zur Abhaltung von möglichem Hangwasseraustritt wasserdicht errichtet werden, dies gilt auch für Öffnungen, Lichtschächte, dgl.
Die Eigentümer haben sich selbst gegen Hang-/Schichtenwasser zu sichern.
- 6. Energieversorgung**
Die Stromversorgung erfolgt durch den Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz.
- 7. Immissionen**
7.1 Landwirtschaft:
Durch angrenzende landwirtschaftliche Grundstücksnutzung bzw. landwirtschaftliche Betriebe können im ortsblichen Umfang mögliche Belastungen mit Lärm, Geruch und Staub zu üblichen als auch zu unüblichen Zeiten auftreten. Dies ist von den Bauherren hinzunehmen.
- 7.2 Gewerbe:
Das Satzungsgebiet grenzt südlich an ein im Flächennutzungsplan ausgewiesenes Mischgebiet mit mehreren vorhandenen Gewerbebetrieben. Im Südwesten grenzt das Satzungsgebiet an ein im Flächennutzungsplan ausgewiesenes Gewerbegebiet.
Die von den Betrieben ausgehenden Emissionen zu Tag- und Nachtzeiten einschließlich des Betriebsverkehrs, sind - auch bei möglichen Erweiterung der Bestandsbetriebe - im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben von den Eigentümern und Bewohnern uneingeschränkt hinzunehmen.

8. 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.

9. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsflächen:
In der Ergänzungssatzung wird eine neue Baufläche mit einer GRZ von max. 0,35 ausgewiesen. Die Fläche besteht aus intensiv genutztem Grünland, welches als Ziegenweide bzw. landwirtschaftlich genutzt wird. Das Grünland und die Ziegenweide sind für das Landschafts- und Ortsbild wenig reizvoll und bieten keine Erholungsmöglichkeiten. Auch als Lebensraum für Flora und Fauna haben die Flächen wenig Bedeutung. Die Ziegenweide wird durch die intensive Beweidung und durch Trittbelastung sehr beansprucht. Deswegen werden die Flächen in die Kategorie I (Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft) eingestuft. Die vorhandene Randeingrünung auf der Ostseite (ca. 114 m²) wird in die Betrachtung nicht miteinbezogen, da sie als Randeingrünung erhalten wird.

Die neue Bebauung weist mit einer GRZ unter 0,35 einen niedrigen bis mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad auf (Typ B). Der Kompensationsfaktor kann bei einem Gebiet der Kategorie I zwischen 0,2 bis 0,5 gewählt werden. Für die landwirtschaftlich genutzte Fläche (795 m²) wird ein Faktor von 0,3 und für die Ziegenweide (128 m²) ein Faktor von 0,2 festgelegt. Das Gesamtgrundstück hat eine Fläche von 1037 m². Der Ausgleich berechnet sich wie folgt:
Ziegenweide 128 m² x 0,2 = 25,60 m²
Ackerfläche 795 m² x 0,3 = 238,50 m²
Insgesamt ist eine Ausgleichsfläche von 264,10 m² erforderlich.

10. Finanzierung der Erschließungskosten
Die Straßenerschließung befindet sich im privaten Bereich (Eigentümerweg) und erfolgt durch die Grundstückseigentümer.
Die Kosten für die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung sind gemäß der Abgabensatzungen des Marktes Buchbach vom Grundstückseigentümer zu tragen.
Die Ausgleichsflächen sind dinglich zu sichern. Die Details sind in einem Maßnahmen- und Erschließungsvertrag zwischen dem Markt Buchbach und dem Eigentümer zu regeln.

III. Grünordnung

1. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise
Die Grenzabstände laut Nachbarrechtsgesetz gem. Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.1982 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) sind zu beachten

2. Artenliste:
Für die Begründung sind überwiegend folgende Arten zu verwenden:
Laubbäume

Pflanzqualität: H, 3xv, mB, 14-16	Obstbaum-Hochstämme, alte Lokalsorten
	Acer campestre
	Acer platanoides
	Acer pseudoplatanus
	Alnus glutinosa
	Carpinus betulus
	Crataegus in Arten
	Prunus avium
	Prunus padus
	Pyrus pyrastrer
	Kornelkirsche
	Hassel
	Eingr. Weissdorn
	Schlehe
	Wildrosen in Arten
	Weiden in Arten
	Holunder
	Wolliger Schneeball

Sträucher

Pflanzqualität: Str, 2xv, 120-150

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hassel
Crataegus monogyna	Eingr. Weissdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa in Arten	Wildrosen in Arten
Salix in Arten	Weiden in Arten
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Das Anpflanzen von buntlaubigen Laubgehölzen sowie Nadelgehölzen (Thuja, Chamaecyparis) ist nicht zulässig.

3. Einfriedigungen
Einfriedigungen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig, als Holzzäune, Maschendraht- oder Metallgitterzäune mit senkrechten Stäben und Hinterpflanzung aus heimischen Sträuchern.
Alle Einfriedigungen sind wegen der Durchlässigkeit für Kleinsäuger mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit herzustellen. Die Errichtung von Mauern, Stützmauern und Einfriedigungssockeln, die über das Gelände herausragen ist unzulässig.

IV. Hinweise

1. Denkmalfpflege
Bei einem Zutagekommen von Bodendenkmälern unterliegt dies der Meldepflicht nach Art. 8 DschG und ist dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekanntzugeben.

2. Förderung regenerativer Energien zur Wärmezeugung
Das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie bietet einen Informationsservice für verschiedene Förderprogramme z.B. zur Errichtung von Solarthermieanlagen und Wärmepumpen.
Weitere Informationen unter: www.deutschland-nachts-effizient.de

V. VERFAHRENSVERMERKE
Satzungen nach § 34 Abs. 4 und 35 Abs. 6 BauGB

1. Aufstellungsbeschluss:
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 08.08.2017 die Aufstellung der Ergänzungssatzung beschlossen.

Buchbach, den..... –Siegel– Thomas Einwang, 1. Bürgermeister

2. Öffentliche Auslegung:
Der Entwurf der Ergänzungssatzung wurde in der Fassung vom 13.03.2018 (mit der Begründung) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.04.2018 bis einschließlich 14.05.2018 öffentlich ausgelegt.
Dies wurde am ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Buchbach, den..... –Siegel– Thomas Einwang, 1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden:
Zu dem Entwurf der Ergänzungssatzung in der Fassung vom 13.03.2018 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.04.2018 bis einschließlich 14.05.2018 beteiligt.

Buchbach, den..... –Siegel– Thomas Einwang, 1. Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss:
Die Gemeinde Buchbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die Ergänzungssatzung in der Fassung vom beschlossen.

Buchbach, den..... –Siegel– Thomas Einwang, 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt:
..... den – Siegel –
(Stadt / Gemeinde)
.....
Thomas Einwang, 1. Bürgermeister

6. Bekanntmachung:
Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am Die Ergänzungssatzung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde 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).
Die Ergänzungssatzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Buchbach, den..... –Siegel– Thomas Einwang, 1. Bürgermeister

Ergänzungssatzung
MARKT BUCHBACH
'An der Veldener Straße'



MARKT BUCHBACH
LANDKREIS MÜHLDORF A. INN

M 1:1000

Buchbach, den 19.03.2018 geändert, 20.06.2018	Buchbach, den 19.03.2018 geändert, 20.06.2018
Der Entwurfsverfasser:	
Hauptstraße 3 • 84428 Buchbach Tel: 08086-1837 • Fax: 1737 info@thalmeyer-architekten.de www.thalmeyer-architekten.de	
1. Bürgermeister Thomas Einwang	

V. VERFAHRENSVERMERKE

Satzungen nach § 34 Abs. 4 und 35 Abs. 6 BauGB

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 08.08.2017 die Aufstellung der Ergänzungssatzung beschlossen.

Buchbach, den 04.07.2018.....



-Siegel-


Thomas Einwang, 1. Bürgermeister

2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der Ergänzungssatzung wurde in der Fassung vom 13.03.2018 (mit der Begründung) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.04.2018 bis einschließlich 14.05.2018 öffentlich ausgelegt.

Dies wurde am 3.4.2018 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Buchbach, den 04.07.2018.....



-Siegel-


Thomas Einwang, 1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf der Ergänzungssatzung in der Fassung vom 13.03.2018 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.04.2018 bis einschließlich 14.05.2018 beteiligt.

Buchbach, den 04.07.2018.....



-Siegel-


Thomas Einwang, 1. Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde Buchbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 12.6.2018 die Ergänzungssatzung in der Fassung vom 20.6.2018 beschlossen.

Buchbach, den 04.07.2018.....



-Siegel-

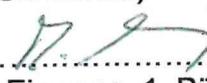

Thomas Einwang, 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt:

Markt Buchbach, den 04.07.2018
.....
(Stadt / Gemeinde)



-Siegel-


.....
Thomas Einwang, 1. Bürgermeister

6. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 10.07.2018

Die Ergänzungssatzung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde 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).

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

Buchbach, den 11.07.2018.....



-Siegel-


Thomas Einwang, 1. Bürgermeister

Bekanntmachung

Beschluss der Ergänzungssatzung „An der Veldener Straße“ nach § 34 Abs. 4 BauGB als Satzung

Der Marktgemeinderat des Marktes Buchbach hat mit Beschluss vom 12.06.2018 die Ergänzungssatzung „An der Veldener Straße“ i.d.F. vom 19.03.2018, geändert am 20.06.2018 als Satzung beschlossen.

Dieser Beschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die Ergänzungssatzung „An der Veldener Straße“ in Kraft.

Das Plangebiet der Ergänzungssatzung befindet sich im Ortsteil Buchbach und wird begrenzt von:

Westen und Norden:	landwirtschaftliche Fläche Fl.Nr. 254 Gemarkung Buchbach
Süden:	Anwesen Veldener Straße 3
Osten:	Fl.Nr. 249 Gemarkung Buchbach

Der genaue Umgriff ist im beiliegenden Lageplan dargestellt.

Jedermann kann die Ergänzungssatzung und seine Begründung beim Markt Buchbach während der allgemeinen Dienststunden in Zimmer-Nr. 15 einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

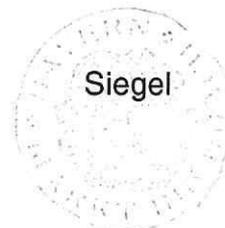
wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der *Gemeinde* ... geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses ist auch im Internet unter der Adresse:
www.buchbach.de/Bekanntmachungen
zu finden

Buchbach, 10.07.2018

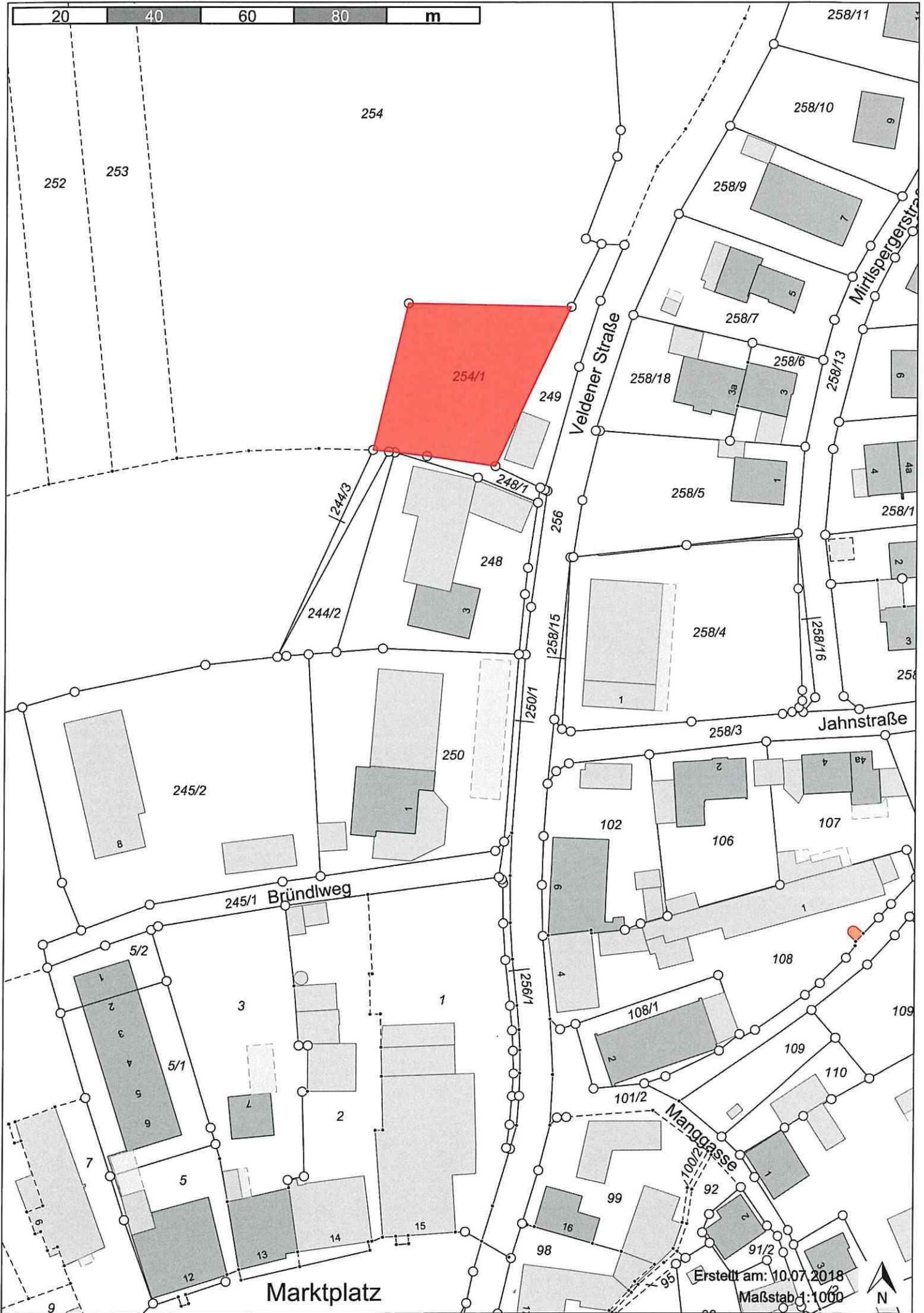
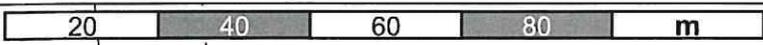

Thomas Einwang
Erster Bürgermeister



Angeschlagen an den Amtstafeln am:10.07.2018
Abgenommen am:13.08.2018

Buchbach,

Unterschrift



Erstellt am: 10.07.2018
Maßstab: 1:1000

