

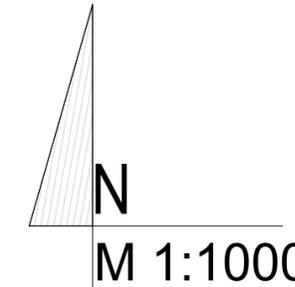
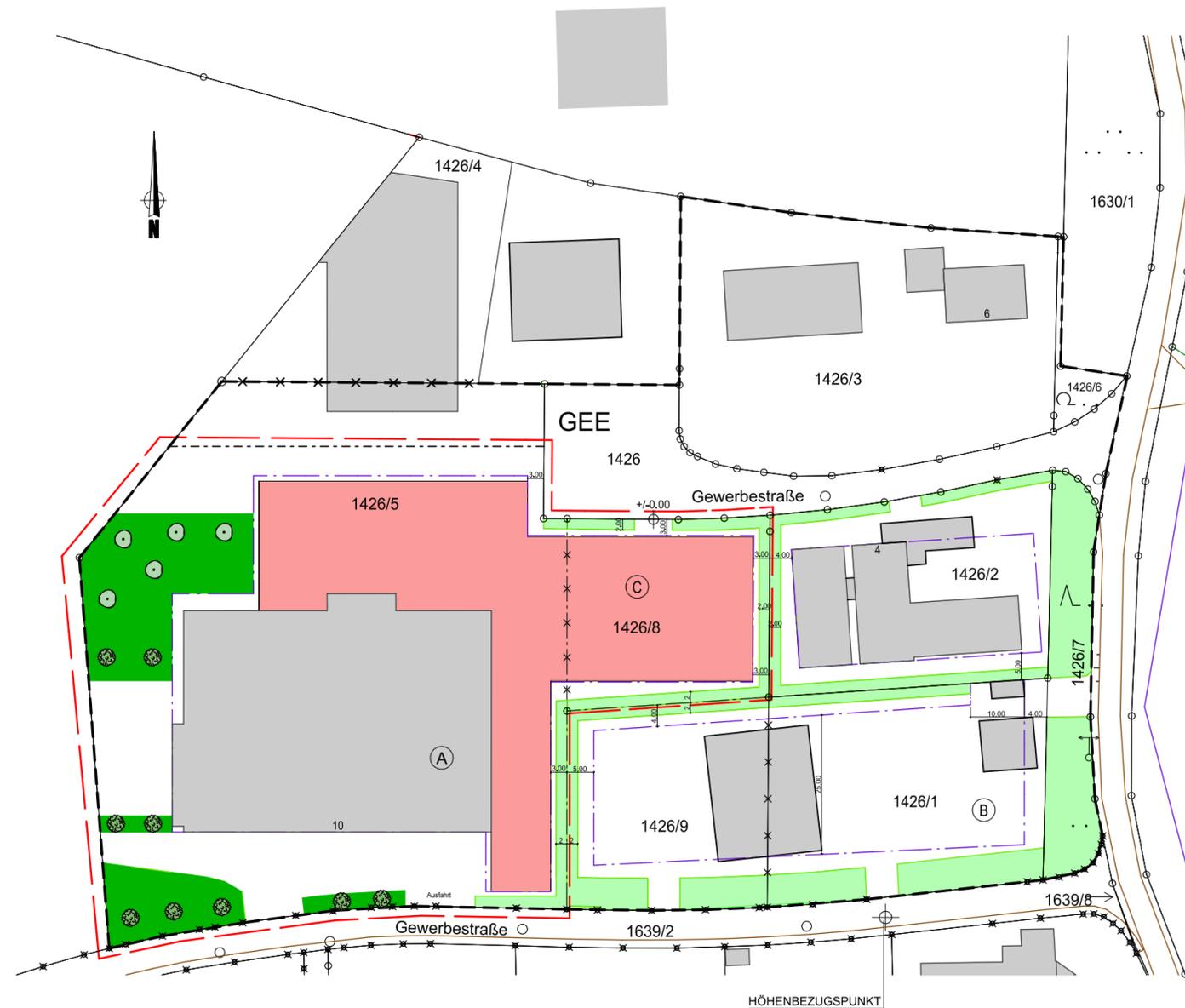
BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

GEWERBEGEBIET STEEG
TEIL B DECKBLATT 4

IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH § 13a BAUGB

PRÄAMBEL:

Der Markt Buchbach erlässt diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) und der zum Zeitpunkt des Erlasses gültigen Fassungen des BauGB, der Bayerische Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) als S a t z u n g.



MARKTGEMEINDE: BUCHBACH
LANDKREIS: MÜHLDFELD
REGIERUNGSBEZIRK: OBERBAYERN

VON DER ÄNDERUNG BETROFFENE GRUNDSTÜCKE:

FL.-NR.: 1426/5, 1426/8

PLANFERTIGER:

ARCHITEKTURBÜRO DIPL.-ING. ROBERT KAMMERER
BRÜNDLWEG 8, 84428 BUCHBACH, TEL.: 08086/1511, FAX: 1699

FERTIGUNGSDATEN:

ENTWURF: 1. FASSUNG
GEÄNDERT AM:

DATUM: 22.11.2024
DATUM: 11.03.2025

A) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.) Art der baulichen Nutzung

	Geltungsbereich für den rechtskräftigen Bebauungsplan
	Umgrenzung für den Bereich der Änderung
	Baugrenze
	Erweiterung einer bestehenden Logistikhalle
	Neue Grundstücksgrenze

Für alle weiteren Festsetzungen gilt der rechtskräftige Bebauungsplan in der Fassung vom 27.03.1995

B) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Es gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes vom 27.03.1995
Änderungen/Ergänzungen beziehen sich ausschließlich auf den
Bauraum im Geltungsbereich.

4.) Dächer

- 4.1** Dachform: Flachdach, Foliendach mit 2° Neigung
aufgeständerte PV-Anlage ist zulässig

5.) Höhenlage der Gebäude

- 5.1** Wandhöhe Nordseite ab OK Wendehammer max. 7,50 m
Wandhöhe Südseite ab OK vorhandenes Gelände max. 11,00 m
- 5.3** Zur Begradigung für betrieblich erforderliche waagrechte Hofflächen sind
Geländeabtragungen und Geländeaufschüttungen erlaubt.
Die Geländeänderungen sind in den Eingabeplänen darzustellen.

11.) Grünordnung (nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 11.1** Betriebliche Grundstücksflächen sind, sofern sie nicht für den Betriebsablauf befestigt sein müssen, mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Pro angefangener 800 qm Grundstücksfläche ist ein heimischer standortgerechter Laubbaum gem. Pflanzliste zu pflanzen.
- 11.3** Entlang der Grundstücksgrenzen zu den Fl.Nr. 1426, 1426/2 und 1426/9 ist ein 2 m breiter Pflanzstreifen aus heimischen Sträuchern anzulegen.
- 11.4** Es sind zwei Grundstückszufahrten von der Südseite aus und zwei Grundstückszufahrten vom Wendehammer aus auf der Nordseite erlaubt.
Der Eingrünungsstreifen darf je Einfahrt auf eine maximale Länge von 11,00m unterbrochen werden.

14.) Einzelfestlegungen für Bauraum C

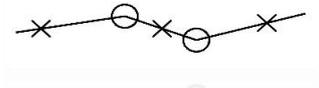
- 14.1** Der Bebauungsplan beinhaltet auch die Entwurfsplanung für die geplante Erweiterung der Logistikhalle. Diese Planung ist Grundlage für die Eingabeplanung des Einzelbauvorhabens.
- 14.2** Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal III festgelegt.
- 14.3** Die Wandhöhe bemisst sich ab OK Wendehammer an der nördlichen Grundstücksgrenze und OK vorhandenes Gelände (südseitig) bis OK Attika.

15.) Starkniederschläge

- 15.1** Für sogenannte Starkregen-Ereignisse sind auf den einzelnen Baugrundstücken entsprechende Vorkehrungen gegen wild abfließendes Wasser zu treffen.
Der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms darf es nicht zu negativen Auswirkungen für die Ober- und Unterlieger kommen.
- 15.2** Die Rohfussbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude sollte mindestens 25 cm über Straßenoberkante bzw. Gelände liegen.
- 15.3** Die Gebäude sind bis Oberkante Rohfussboden des Erdgeschosses wasserdicht zu errichten. (Keller wasserdicht und auftriebsicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen ect.)

C) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1.) Hinweise durch Planzeichen



aufzuhebende Grundstücksgrenzen

1426/8

Flurnummern



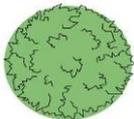
bestehende Gebäude



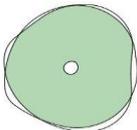
Bauraum mit Einzelfestsetzungen



Höhenbezugspunkt (OK Straße)



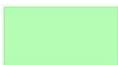
Bestehende Baumpflanzung



Neue Baumpflanzung



Bestehende Grünflächen



Anzulegender Grünstreifen

2.) Wasserwirtschaft

- 2.1** Das Schmutz- und Niederschlagswasser ist an die bestehende Grundstücksentwässerungsanlage anzuschließen.
- 2.2** Zur Genehmigung der Einzelbaumaßnahme ist ein Entwässerungsplan mit einzureichen.
- 2.3** Niederschlagswasser ist so weit wie möglich auf dem Grundstück zu versickern oder vor Einleitung in die öffentliche Kanalisation entsprechend zu drosseln.

Für alle weiteren Hinweise gilt der rechtskräftige Bebauungsplan vom 25.03.1995

3.) Emissionen

Künftige Bauwerber haben landwirtschaftliche Emissionen in Form von Lärm, Staub, Gerüchen, Erschütterungen sowie Insektenflug, die infolge der Bewirtschaftung umliegender landwirtschaftlicher Nutzflächen und Betrieben entstehen, auf dem Satzungsgebiet uneingeschränkt zu dulden.

Für alle weiteren Hinweise gilt der rechtskräftige Bebauungsplan vom 25.03.1995

BEGRÜNDUNG ZUR VEREINFACHTEN ÄNDERUNG (DECKBLATT 4)

Die Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan in der Fassung vom 25.03.1995 bleibt unverändert.

Begründung zur 4. Änderung

1. Betreiberweiterung

Durch die ständige Expansion der Fa. TRIUSO werden einerseits die Flurstücke mit den Nummern 1426/5 und 1426/8 zu einer Flurnummer verschmolzen und andererseits das Baufenster grenzüberschreitend vergrößert.

Zwischen den Fl.Nr. 1426/4 und 1426/5 erfolgt die Ziehung einer neuen Grundstücksgrenze.

Im Sinne optimaler Arbeitsabläufe auf niveaugleichen Geschosshöhen wird die bestehende Logistikhalle im Norden und Osten erweitert. Für die östliche Erweiterung ist die Festlegung neuer Baugrenzen erforderlich. Die im Deckblatt 3 dargestellten Baugrenzen im Süden, Westen und Norden werden reduziert, so dass damit ein Ausgleich für die Erweiterung im Osten erfolgt.

Der Grünstreifen entlang der aufzuhebenden Grenze im Norden zwischen der Fl.Nr. 1426/4 und 1426/5 wird aufgehoben.

2. Umweltbericht

Durch das vereinfachte Änderungsverfahren kann der Umweltbericht entfallen.

3. Erschließung

Das Baugebiet ist voll erschlossen.

Durch die Änderung sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

Das städtebauliche Gesamtkonzept wird durch die 4. Änderung nicht beeinträchtigt.

Fassung vom : 22.Nov. 2024

Geändert am : 11.März 2025

.....
(Dipl.-Ing. R. Kammerer)

Verfahrensvermerke

Verfahren der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

1. Aufstellungsbeschluss und Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes (Konkretisierung/Anpassung Aufstellungsbeschluss am 10.12.2024) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 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 bis einschließlich stattgefunden.

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

2. Öffentliche Auslegung:

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

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

3. Beteiligung der Behörden:

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

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

4. Satzungsbeschluss:

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

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

5. Ausgefertigt:

....., den – Siegel –
(Markt Buchbach)

.....
Thomas Einwang, 1. Bürgermeister

6. Bekanntmachung:

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

–Siegel–

Thomas Einwang, 1. Bürgermeister