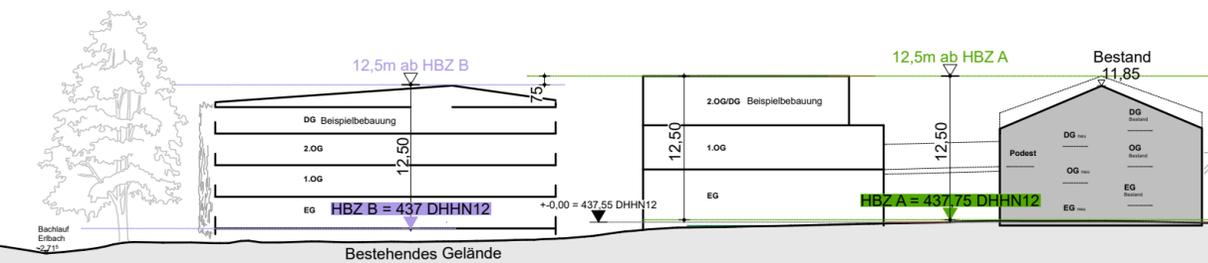
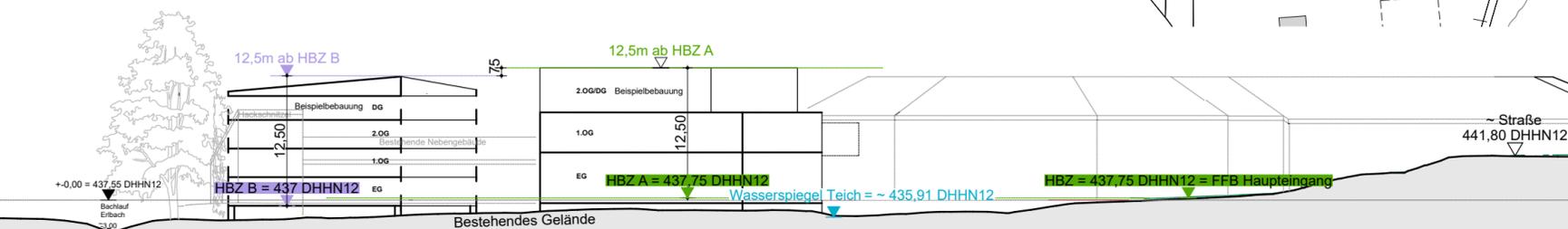




ÜBERFLUTUNGSFLÄCHEN
 bei pluvialem Niederschlagsereignis Lastfall N100(1h) / M 1:1500
 (Ermittlung Fa. Speker, Herzogenaurach)

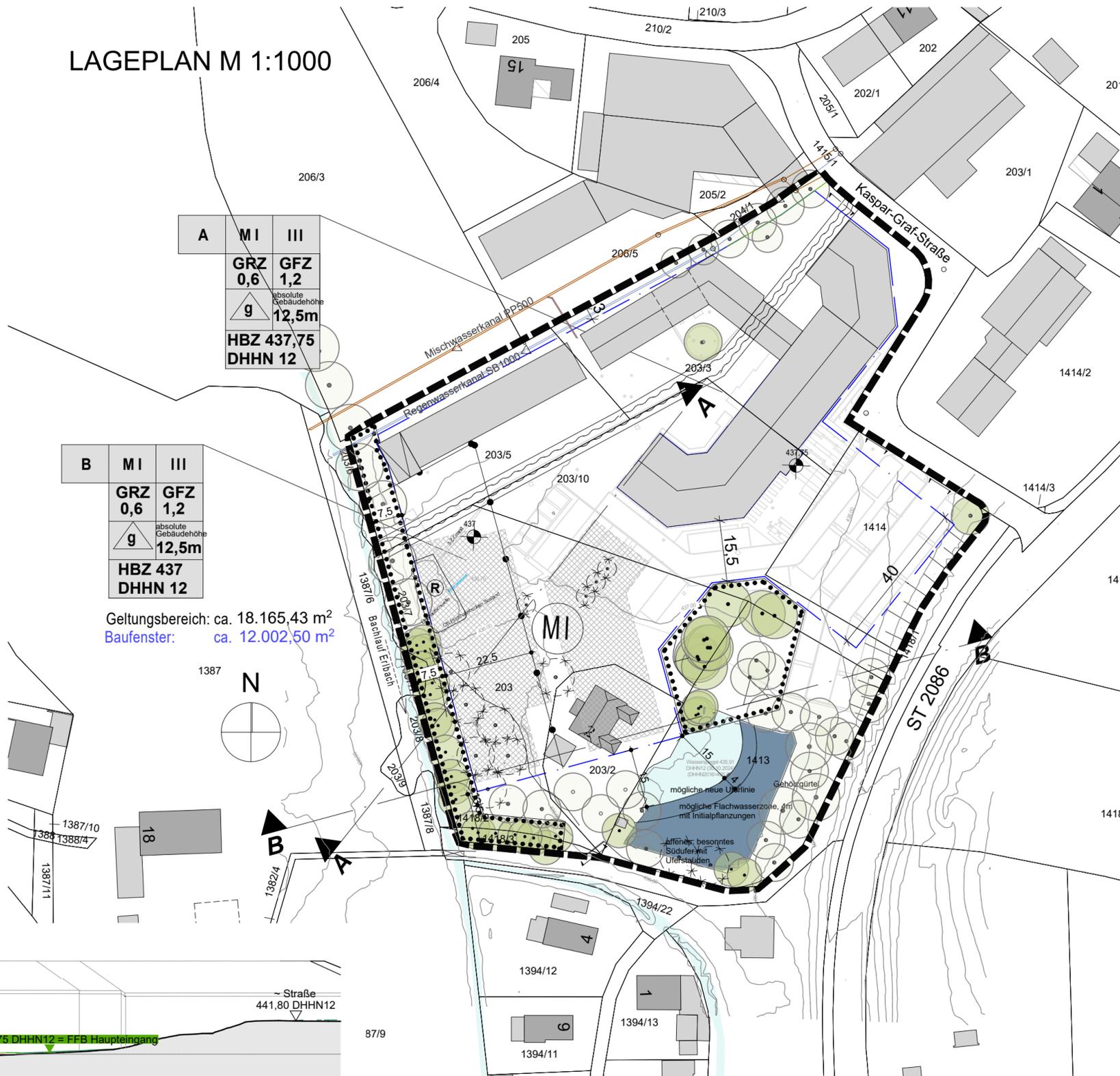


SCHEMASCHNITT A-A M 1:500



SCHEMASCHNITT B-B M 1:500

LAGEPLAN M 1:1000



DECKBLATT 5
BEBAUUNGSPLAN
MISCHGEBIET
 an der Staatsstraße 2086



MARKT BUCHBACH
 LANDKREIS MÜHLDFORF A. INN

M 1:1000

Die Planunterlagen entsprechen dem Stand der Vermessung aus dem 2024

Buchbach, den 11.02.2025	Buchbach, den 11.02.2025
Der Entwurfsverfasser:	
	
Hauptstraße 3 84428 Buchbach Tel.: 08086-1837 info@thalmeier-architekten.de www.thalmeier-architekten.de	
1. Bürgermeister Thomas Einwang	

DECKBLATT 5

BEBAUUNGSPLAN

MARKT BUCHBACH



Mischgebiet
an der Staatsstraße 2086

GEMEINDE BUCHBACH
LANDKREIS MÜHLDORF A. INN

FESTSETZUNGEN

UND HINWEISE

Die Planunterlagen im Geltungsbereich entsprechen dem Stand der Vermessung aus dem Jahre 2024

Buchbach, den 11.02.2025

Der Entwurfsverfasser :



THALMEIER
ARCHITEKTEN

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

Buchbach, den 11.02.2025

1. Bürgermeister Thomas Einwang

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 **Satzung**.

Der Marktgemeinderat Buchbach hat in der Sitzung vom 07.07.2015 bzw. in der Sitzung vom 07.09.2021 beschlossen, den vorhandenen Bebauungsplan „Mischgebiet an der Staatsstraße 2086“ durch ein Deckblatt 5 zu ändern und teilweise zu erweitern.

Die Festsetzungen des Deckblatt 5 dieser Änderung des Bebauungsplanes ersetzen die Festsetzungen der bisherigen Satzung für den Änderungsbereich.

Die Nummerierung erfolgt in Anlehnung an den rechtsgültigen Bebauungsplan 2.Änderung „Mischgebiet an der Staatsstraße 2086“ in der Fassung vom 05.03.2007.

A. FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung



Das Baugebiet wird als MISCHGEBIET (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Es gelten die Höchstwerte des § 17. Abs. 1 Bau NVO soweit sich nicht auf Grund der im Plan eingetragenen überbaubaren Flächen und der festgesetzten Geschosßzahlen eine geringere Nutzung ergibt.

GRZ (Grundflächenzahl) = 0,60

GFZ (Geschosßflächenzahl) = 1,20

Überschreitungen nach BauNVO §19 Abs.4 Satz 1 und 2 sind zulässig, jedoch maximal bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75.

1.3 Bauweise

Es ist eine geschlossene Bauweise zulässig

1.4 Höhenbezugspunkt:

A Höhenbezugspunkt A wird festgesetzt mit **437,75 m DHHN12**

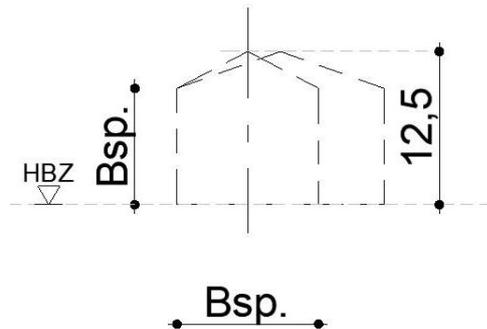
B Höhenbezugspunkt B wird festgesetzt mit **437 m DHHN12**

1.5 Gebäudehöhen, Dachform, Dachneigung :

Bemessung der absoluten Gebäudehöhe ab Höhenbezugspunkt zulässig sind:

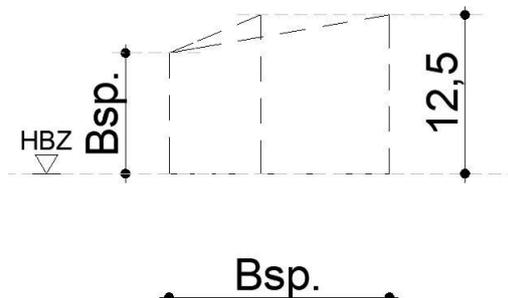
1.5.1 Satteldächer bis max. 28°

Es ist eine **absolute Gebäudehöhe von 12,50m** zulässig, sofern weitere Festsetzungen wie z.B. Abstandsflächen keine geringere Gebäudehöhe erforderlich machen.



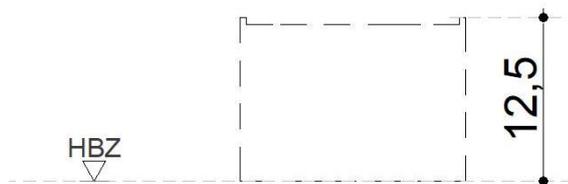
1.5.2 Pulldächer 10° bis max. 23°

Es ist eine **absolute Gebäudehöhe von 12,50m** zulässig, sofern weitere Festsetzungen wie z.B. Abstandsflächen keine geringere Gebäudehöhe erforderlich machen.



1.5.3 Flachdächer Dachneigung bis max. 10°

Es ist eine absolute Gebäudehöhe von 12,50m zulässig, sofern weitere Festsetzungen wie z.B. Abstandsflächen keine geringere Gebäudehöhe erforderlich machen.



Die **Abstandsflächen** nach BayBO, Art. 6, sind jeweils einzuhalten.

1.6 Dachgestaltung:

Dacheindeckung:

Satteldach : zulässig Ziegeldeckung, Metalldeckung;
ortsuntypische und grelle Farben sind nicht zulässig.

Pulldach ab 10° DN: zulässig Metalldeckung, Ziegeldeckung,
ortsuntypische und grelle Farben sowie stark reflektierende bzw.
glänzende Materialien sind nicht zulässig.

Flachdach bis 10° DN: Gründach (extensiv oder intensiv) ;
Begrünung mit geeignetem heimischen Saatgut.

Photovoltaik:

Solar- und Photovoltaikanlagen für Energiegewinnung (Warmwasser,
Strom, etc.) sind in die Dachfläche zu integrieren oder dachparallel zu
errichten, eine Aufständigung ist nur innenliegend (innerhalb Attika)
bei Flachdach zulässig.

1.7 Dachüberstand:

entfällt

1.8 Garagen und Nebengebäude:

Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.9 Stellplätze für Kraftfahrzeuge:

Die Anzahl der Stellplätze ist nach der Stellplatzsatzung des
Marktes Buchbach vom 25.07.2023 zu errichten.

Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Erschließungsflächen sind funktionsabhängig so zu befestigen, dass
ein möglichst geringer Abflussbeiwert erreicht wird. Es sind soweit
möglich wasserdurchlässige Beläge zu verbauen.

Stellplatzflächen sind so zu befestigen, dass ein möglichst geringer
Abflussbeiwert erreicht wird. Es sind nur wasserdurchlässige Beläge
wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Öko-Pflaster,
Schotterrasen und wassergebundene Decken zu verbauen.
Mindestens nach jedem 10. Stellplatz ist ein Großbaum gemäß
Artenliste zu pflanzen.

Für eine flächenschonende Erschließung können Stellplätze auch in
Parkbauten, Parkdecks dgl. untergebracht werden.

1.10 Einfriedung:

Einfriedungen für Betriebsanlagen im MI sind bis
2,0 m Höhe zulässig.

Zulässig sind Holz-, Metall- oder Maschendrahtzäune, die, sofern sicherheitstechnisch möglich, mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen sind.

Um die Durchgängigkeit für Kleintiere (z.B. Igel) zu gewähren, sind die Zaunanlagen sockelfrei und mit einem Mindestabstand von 10 cm zur Geländeoberkante zu errichten. Die Errichtung von Einfriedungssockeln, die über das Gelände herausragen, ist unzulässig.

Notwasserwege und Abflussmulden zum Bach sind für den Hochwasser- und Starkregenabfluss unbedingt freizuhalten. ("Abflusskorridor")

1.11 Verkabelung:

entfällt

1.12 Werbeanlagen:

Werbeanlagen, die nicht Art. 57 BayBO entsprechen, bedürfen einer gesonderten Genehmigung.

Die Beleuchtung der Werbeanlagen ist bis max. 22⁰⁰ Uhr zulässig sowie ab 5⁰⁰ Uhr.

1.13 Sichtdreiecke:

Im Bereich von Sichtdreiecken sind Sichtbehinderungen jeglicher Art von über 80 cm über Straßen-OK unzulässig.

Ausgenommen hiervon sind einzeln stehende hochstämmige Bäume, deren Krone auf einer Höhe von mind. 2,00 m beginnt.

1.14 Außenbeleuchtung

Bei der Außenbeleuchtung sind ausschließlich Natriumdampf-Niederdrucklampen oder warmweiße LED-Leuchten mit nach unten gerichteten Lichtkegeln und ohne Streuwirkung (Insektenfreundlichkeit) zu verwenden.

Die Beleuchtung soll, sofern sicherheitstechnisch möglich, auf das minimal notwendige Maß reduziert werden, insbesondere im Bereich des Baumbestandes.

1.15 Bauliche Gestaltung

- 1.15.1 Der Rohfußboden des Erdgeschosses der geplanten Gebäude muss mind. 25 cm über dem umliegenden Gelände unmittelbar am Gebäude bzw. am Bauvorhaben liegen, um Schäden durch Überflutungen nach z.B. Starkregenereignissen zu vermeiden.

Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht und auftriebsicher zu errichten, dies gilt auch für Öffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen dgl.

Das Gebäude umgebende Gelände soll so gestaltet werden, dass Niederschlagswasser ungehindert vom Gebäude wegfließen kann.

Ausnahmen stellen für planmäßige Flutung vorgesehene Ebenen wie z.B. Stellplätze, Parkdecks dgl. dar.

1.15.2 Mind. 50 % der dem Bach zugewandten Fassadenfläche bei Wandteilen über 15 m Länge, die nicht der Belichtung oder Belüftung dienen, sind zu begrünen.

Des Weiteren sind 50 % der Fassadenflächen von Parkbauten und Nebengebäuden über 15 m Länge zu begrünen, an dem Betriebshof abgewandten Fassaden und Gebäudeseiten zu den Grundstücksgrenzen hin.

1.15.3 Größere Glasflächen oder gläserne Verbindungsgänge sind so zu errichten, dass Vogelschlag mit ausreichender Sicherheit vermieden wird. Hierzu hilfreiche Hinweise sind in der Publikation des Bayerischen Landesamtes für Umwelt "Vogelschlag an Glasflächen vermeiden" - aktualisierte Auflage vom Dez. 2013, zu finden und zu beachten.

1.15.4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), insbesondere WHG § 5 ist zu beachten.

1.15.5 Der gekennzeichnete Bereich zur Regelung des Wasserabflusses ist von Bebauung freizuhalten. Dieser Bereich ist an die Freianlagenplanung anzupassen und individuell festzulegen, jedoch prinzipiell im gekennzeichneten Bereich auszuführen.

2. Grünflächen / Grünordnung:

2.1 Richtsatz :

Je 300 m² neu versiegelte Fläche ist ein Baum gemäß Artenliste zu pflanzen. Die Baumstandorte können individuell festgelegt werden.

Zusätzlich sind kleinere Strauchgruppen anzulegen.
Es dürfen nur gebietsheimische (autochthone) Gehölze verwendet werden.

Es ist darauf zu achten, dass der Wurzelbereich der Bäume frei von Ver- und Entsorgungsleitungen bleibt. Die nach den Festsetzungen neu zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten, bei alters- oder krankheitsbedingtem Ausfall sind sie durch geeignete Baumarten zu ersetzen.

2.2 Pflanzenverwendung:

Die zu pflanzenden Gehölzarten sind nachfolgender Artenliste zu entnehmen. Es sind autochthone (gebietsheimische) Gehölze zu verwenden.

Bäume (Größe mind. 3xv., H., mDB., STU 12-14 cm)

Acer campestre - Feldahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Alnus incana - Grauerle
Carpinus betulus - Hainbuche
Cornus mas - Kornelkirsche
Corylus colurna - Baumhasel
Fraxinus ornus - Blumenesche
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Sorbus aria - Mehlbeere, Sorbus aucuparia – Eberesche
Tilia cordata - Winterlinde, Tilia platyphyllos - Sommerlinde
Obsthochstämme in lokaltypischen Sorten

Sträucher (Größe mind. 2xv., oB., 60-100 cm)

Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa in Arten - Wildrosen in Arten
Sorbus aria - Mehlbeere, Sorbus aucuparia – Eberesche

Rosa in Arten - Wildrosen in Arten
Rubus in Arten - Brombeere, Himbeere in Arten
Salix in Arten - Weiden in Arten
Sambucus nigra - Holunder
Viburnum lantana – Wolliger Schneeball

Rank- und Kletterpflanzen:

Waldrebe, Efeu, kletternde Heckenkirsche, Kletterrosen, Weinrebe,

Negativliste:

Pflanzungen aus Thuja (Lebensbaum), Prunus laurocerasus

2.3 Grünstreifen entlang Bachlauf

Der Grünstreifen entlang des Erlbachs ist inklusive der Uferzone zu erhalten und extensiv zu pflegen. Es ist ein mindestens einzeiliger Randgürtel aus Großbäumen zu erhalten bzw. ggf. zu ergänzen. Ausgefallenen Bäume sind nachzupflanzen

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

2.5 Freiflächen und Freiflächengestaltungsplan

Ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan ist mit dem Bauantrag einzureichen und Bestandteil des Bauantrages.

Freiflächen sind so anzulegen, dass Oberflächenwasser ungehindert abfließen kann.

Grünflächen müssen so gestaltet sein, dass sie als Retentionsflächen, u.U. auch als Versickerungsflächen dienen können und dass Wasser in Abflussmulden dgl. dorthin abfließen und von dort gezielt abgeleitet werden kann.

3. Immissionsschutz

Soweit permanent lärmverursachende Maschinen und Geräte und dergleichen Immissionen erzeugen, die über das zulässige Maß eines Mischgebietes hinausgehen, so sind diese zu umhausen im Bereich der zulässigen Baugrenzen.

4. Wasserwirtschaft

4.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die öffentliche Wasserversorgung und die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen werden.

4.2 Die Grundstücksentwässerung muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986-100 ff) erstellt werden.

4.3 Das anfallende Regenwasser von Dach-, Hof- und Straßenflächen muss über eine Regenrückhaltung (Becken, Weiher, dgl.) mit Drosseleinrichtung nach den Vorgaben des ATV – DWA - Merkblattes M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) sowie DWA-A 117 (Bemessung von Regenrückhalteräumen) in den Erlbach abgeleitet werden.

Beim Bauantrag ist die Grundstücks- und Regenentwässerung planerisch und rechnerisch darzustellen. Das auf dem Grundstück auftretende sog. "wild abfließende Wasser" ist dabei zu berücksichtigen.

Für die Einleitung in das Gewässer (Erlbach) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die jeweils pro Einleitstelle beim Landratsamt Mühldorf / Wasserrecht zu beantragen ist.

Regenwasser-Zisternen sind (zusätzlich) zulässig, ersetzen jedoch nicht die Regenrückhaltung ! Die Nutzung von Regenwasser ist erwünscht.

4.4 Falls durch die hohen Grundwasserstände eine Bauwasserhaltung erforderlich ist, muss dafür beim Landratsamt Mühldorf am Inn - Sachgebiet Wasserrecht - ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis gestellt werden.

4.5 Beim Bau eines Gründachs kann in Bezug auf die Rückhaltung und die befestigte Fläche mit einem Abschlag von bis zu 50% gerechnet werden.
Der anrechenbare Faktor muss mit dem Erschließungsträger - in Abhängigkeit des Dachaufbaues - abgestimmt werden.

4.6 Bei einer Teil-Verfüllung des Teiches muss eine Aufwertung dessen erfolgen. Dies kann durch Maßnahmen wie in der artenschutzrechtlichen Betrachtung des Biologen Dr. Andreas Zahn vom 20.Mai 2020 aufgeführt erfolgen. Bei einer Verkleinerung des Teiches muss ein Abstand von 15m zum Teich eingehalten werden, um die ökologische Wertigkeit zu erhalten bzw. zu erhöhen.

Bei Maßnahmen am Teich muss dafür beim Landratsamt Mühldorf am Inn - Sachgebiet Wasserrecht - ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis gestellt werden.

5. Denkmalpflege

Archäologische Bodenfunde sind meldepflichtig
Art. 8 Abs. 1 und Abs. 2 DSchG ist zu beachten !

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13b Satz 1 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird gemäß §§ 13 Abs.3 u. 13a Abs. 1 BauGB abgesehen. Die laut B-Plan zulässigen Vorhaben begründen keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

B. ERLÄUTERUNG MISCHGEBIET

siehe § 6 der BauNVO.

C. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANERISCHEN FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Änderung



Baugrenzen



Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze, z.B. 3



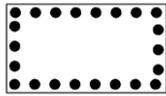
Mittelstrich am Gebäude ist einzuhaltende Firstrichtung



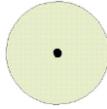
Pulldachform mit Angabe der oberen Dachkante



Elektrizität (hier: BHKW + Umspannwerk)



zu erhaltender Grünbereich / Grünstreifen inkl. Uferzone*
(*sh. auch FS. Pkt. 2.3)



Baum bestehend (lt. Vermessung)



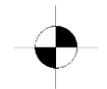
Baum bestehend (nicht vermessen),



Baum neu zu pflanzen, vorgeschlagener nicht verpflichtender Standort (sh. auch FS. Pkt. 2.1)



geschlossene Bebauung



Höhenbezugspunkt



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung,
hier z.B.: Maß der Nutzung, Höhenentwicklung

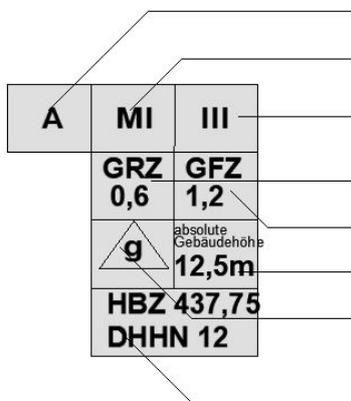


Flächen für die Regelung des Wasserabflusses;
(Notwasserweg zum Erlbach)

A

Nutzungsbereich, z.B. A

Nutzungsschablone:



Nutzungsbereich

Art der baulichen Nutzung (z.B. Mischgebiet)

Zahl der Vollgeschosse (z.B. max. 3)

Grundflächenzahl (GRZ)

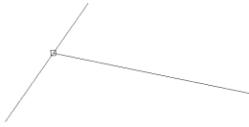
Geschossflächenzahl (GFZ)

absolute Gebäudehöhe in Meter ab Höhenbezugspunkt

Bauweise (z.B. geschlossene Bauweise)

Höhenbezugspunkt in m ü NN im DHHN12

D. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE ZEICHNERISCHEN HINWEISE



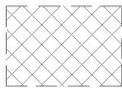
Bestehende Grundstücksgrenzen

203/3

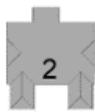
Flurstücknummern



Einfahrtsbereich



vorgeschlagen Baukörper (unverbindlich)



vorhandene Wohngebäude
mit Hausnummer z.B.: HsNr. 2



vorhandene Nebengebäude



Firstrichtung



Böschung



bestehendes Regenwasser – Rückhaltebecken
oder – mulde, kann verlegt werden; (nach
Projektierung)



Brückenanlage (Fußgängerbrücke)



Vermaßung in Metern



Höhenlinien im Abstand 1m, DHHN 12



Baum bei Bedarf zu fällen (nicht vermessen, schematisch)



Erlbach mit Fließrichtung
(Bachlauf schematisch)



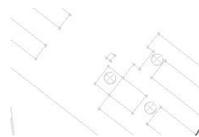
vorhandenes Gewässer (hier: Teich)



mögliche Verkleinerung der vorh. Wasserfläche/Teich;
Vorschlag;



Schnittverlauf Schemaschnitt mit Blickrichtung z.B.
Schnitt A-A



bestehende Außenanlagen zum Zeitpunkt der
Bebauungsplanerstellung (informativ, unverbindlich)

E. HINWEISE DURCH TEXT

1.0 Wasserwirtschaft

- 1.1. Feststellung des Grundwasser bei ca. 1,0 m Tiefe unter der Geländeoberkante. Lt. Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern des Bay. Landesamtes für Umwelt ist bei Hochwasserereignissen mit einem Anstieg des Grundwassers bis nahe an die Geländeoberfläche zu rechnen. (Quelle Geotechnisches Gutachten Grundbaulabor München Nr. 108361.2.1.-KA v. 28.01.2015).
- 1.2. Der Gewässerunterhalt des Erlbach (Gewässers III Ordnung) erfolgt über die Gemeinde. Zugänglichkeit erfolgt über Fl.St.Nr. 1418/1 bzw. über den Fußweg 1382/4.

2.0 Oberflächenwasser

2.1 Starkregen

Durch die Klimaveränderung nehmen Starkregenereignisse wie z.B. Gewitter und Hagel an Häufigkeit und Intensität weiter 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 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. (Informationen u.A. <https://www.stmwi.bayern.de/wirtschaft/elementarschadenversicherung/versicherungen-gegen-elementarschaeden/>)

2.2 Hanglage und Außeneinzugsgebiet

Auf dem Grundstück kann bei Starkregen wild abfließendes Wasser vom süd-östlich gelegenen Hang auftreten.

Auch kann es bei Starkregen zu einer Überlastung der Kanalisation kommen und zu oberflächlichen Überschwemmungen führen. Im Zuge der Erstellung des Sturzflut-Risikomanagement-Konzeptes der Gemeinde Buchbach wurde auch im Bereich des Bebauungsplanes Überflutungsflächen festgestellt. Die ermittelten Bereiche mit Kennzeichnung der jeweiligen Überflutungshöhe sind auf der Planfertigung dargestellt.

§ 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist entsprechend zu berücksichtigen.

Planer und Bauherrn werden hiermit darauf hingewiesen, dies in der Planung entsprechend zu berücksichtigen und vorsorglich bauliche Maßnahmen gegen mögliche Überflutung der Gebäude, auch der Unterlieger, zu treffen !

2.3 Durch die Bebauung ist vorsorglich die Ausführung von wasserdichten Kellerwänden zur Abhaltung von möglichem schichtweisem Grundwasseraustritt bzw. Hangwasser empfehlenswert.

Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegung nach § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art 70 BayWG sind zu beachten.

3.0 Kampfmittelfreiheit

Das Baugelände ist beim Landratsamt Mühldorf nicht als "Rüstungsaltslasten-Verdachtsstandort" registriert und es liegen auch sonst keine Erkenntnisse über eine evtl. Kampfmittelbelastung vor. (Quelle: Information LRA MÜ v. 26.02.2015)

Ausgeschlossen werden kann nicht, dass z.B. Bomber auf dem Rückflug von Angriffen sich möglicher Restmunition entledigt haben und diese über nicht bewohnten Gebieten abgeworfen haben; auch wurden tlw. Brücken zur Sprengung vorbereitet, die dann ggf. nicht durchgeführt wurden.

In der Bevölkerung ist ein Flugzeugabsturz in den 1940er Jahren in dem Gebiet bekannt.

4.0 Immissionen Landwirtschaft

Durch westlich angrenzende landwirtschaftliche Grundstücksnutzung können im ortsüblichen Umfang mögliche Belästigungen mit Lärm, Geruch und Staub zu üblichen als auch zu unüblichen Zeiten auftreten. Dies ist von den Bauwerbern hinzunehmen.

5.0 Bodenschutz - Schutz des Oberbodens

Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731. Wir bitten weiterhin das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung – Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V., sowie die Hinweise in der DIN 19639 zu beachten.

6.0 Im Geltungsbereich befinden sich u. A. Telekommunikationslinien. Die bestehenden Leitungen u. A. der Telekom dürfen durch die Baumaßnahmen nicht geändert oder beschädigt werden.

Bei einer notwendigen Verlegung sind die Maßnahmen rechtzeitig (ca. 4 Monate) vor Baubeginn mit der Telekom abzustimmen.

7.0 Kartengrundlage :

Amtlicher Lageplan M 1 : 1000

Gemeinde Buchbach

Ergänzungen des Baubestandes erfolgte durch das

Büro Thalmeier-Architekten, Hauptstr. 3, 84428 Buchbach

Maßentnahme : Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme wie vom Vermessungslageplan nur bedingt geeignet ! Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

DECKBLATT 5

BEBAUUNGSPLAN

MARKT BUCHBACH



Mischgebiet
an der Staatsstraße 2086

GEMEINDE BUCHBACH
LANDKREIS MÜHLDORF A. INN

BEGRÜNDUNG

Buchbach, den 11.02.2025

Der Entwurfsverfasser :

 **THALMEIER**
SEIT 1965 ARCHITEKTEN
Hauptstraße 3 * 84428 Buchbach
Tel.: 08086-1837 * Fax: 1737
info@thalmeier-architekten.de

Buchbach, den 11.02.2025

1. Bürgermeister Thomas Einwang

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan des Marktes Buchbach
„Mischgebiet an der Staatsstraße 2086,, Deckblatt 5

Der Bebauungsplan BUCHBACH „Mischgebiet an der Staatsstraße 2086,, Deckblatt 5 erstreckt sich auf die Fl.St.Nr. 203, 203/2, 203/3, 203/5, 203/10, 1413, 1414 und 1418/3 der Gemarkung Buchbach sowie Fl.St.Nr. 1387/7 der Gemarkung Walkersaich.

Entwurfsverfasser: Thalmeier Architekten, Hauptstr. 3, 84428 Buchbach

A. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist die Änderung und Erweiterung der vorhandenen Mischgebietsfläche, um für den bestehenden Gewerbebetrieb dringend notwendige Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen. Das bestehende Unternehmen, das für den Ort und die Region eine wichtige Rolle in Bezug auf Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen darstellt, hat nach Norden und Osten keinerlei Erweiterungsmöglichkeiten.

Die süd-westlichen Grundstücke, die nun in den Umgriff einbezogen werden, waren zu einem früheren Zeitpunkt nicht verfügbar. Da sich das in der jüngeren Vergangenheit nun geändert hat und die Grundstücke durch das ansässige Unternehmen erworben werden konnten, kann nun die Rechtsgrundlage für eine Erweiterung geschaffen werden.

Andere Erweiterungsmöglichkeiten oder weitere Gewerbeflächen stehen im Gemeindegebiet derzeit nicht zur Verfügung. Eine Erweiterung an einem entfernteren Standort wäre auch betriebsorganisatorisch nicht sinnvoll und zielführend.

Eine konkrete Planung für die Erweiterung liegt noch nicht vor. Aus diesem Grund und auch um dem Betrieb die in diesem Rahmen mögliche, maximale Flexibilität zu ermöglichen, wird die mögliche bebaubare Fläche in ein gesamtes Baufenster zusammen gefasst.

Erhaltenswerte vorhandene Grünstrukturen werden dabei berücksichtigt und von Bebauung freigehalten.

Aufgrund fehlender, konkreter Planungsabsichten zum Zeitpunkt der Bebauungsplanerstellung werden Punkte wie z.B: Entwässerungsplanung und die konkrete Berechnung des anfallenden Oberflächenwassers mit der Erstellung des Bauantrages gefordert.

B. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Bauland, dessen Verfügbarkeit gesichert ist, ist im aktuellen Flächennutzungsplan im nördlichen Teil als 'MISCHGEBIET' (§ 6 BauNVO), im südlichen Teil als 'ALLGEMEINES WOHNGBIET' (§4 BauNVO) ausgewiesen.



Im beschleunigten Verfahren nach §13a fällt die Umweltprüfung, die Ausarbeitung eines Umweltberichtes und die Ausweisung von Ausgleichsflächen, ebenso wie die formelle Änderung des Flächennutzungsplanes, grundsätzlich weg. Die naturschutzrechtlichen Belange sollen aus Sicht der Bauverwaltung dennoch betrachtet und beachtet werden. Auch die wasserrechtliche Erlaubnis muss den neuen Gegebenheiten angepasst werden.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

C. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Das Gebiet liegt zwischen Buchbach und dem Ortsteil Steeg, westlich an der Staatsstraße 2086 in einer leichten Geländemulde mit südwestlicher Öffnung im Bereich des Erlbachs.

Der Geltungsbereich des Deckblatt 5 hat eine Größe von ca. 1,8 ha.

Alle Grundstücke im Geltungsbereich sind im Eigentum des dort ansässigen Unternehmens. Die Entfernung des Baugebietes zur Ortsmitte von Buchbach beträgt rd. 500 m.

Das Baugebiet steigt im östlichen Bereich zur Staatsstraße hin stark an (ca. 4m), im westlichen Bereich fällt es mit einer Böschung zum Erlbach hin ab (ca. 2,50m), im zu bebauenden Bereich kann das Gebiet auf einer Höhenlage von i.M. ca. 437,50m DHHN12 als annähernd eben bezeichnet werden.

Bodenbeschaffenheit besteht überwiegend aus Auenablagerungen (sandigen Schluffen), nicht wie ortsüblich aus Lehmboden.

Bodengutachten aus früheren Baumaßnahmen liegen vor, sollten jedoch für neue Bauvorhaben angepasst bzw. für den jeweiligen Bauplatz aktualisiert vorgenommen werden.

Zur Herstellung eines schadensfreien Bauwerkes ist eine entsprechende Gründung anhand statischer Berechnungen auf Basis der Bodenuntersuchung auszuführen.

Grundwasser in geringer Tiefe zu erwarten, ca. 1,0m.

Hang- und Schichtenwasser zu erwarten, Abhaltung erforderlich.

Das Grundstück ist bereits mit mehreren Betriebsgebäuden bebaut.

Baum- und Strauchbestand ist im Geltungsbereich an der Süd- und Westseite als verbleibende Randeingrünung vorhanden, ebenso an der Südostseite entlang der Siedlungsstraßenzufahrt und soll auch als Abgrenzung zur Wohnbebauung sowie als den Bachlauf begleitendes grün erhalten bleiben.

Ein kleiner Teilbereich im Süden des Erweiterungsbereiches ist derzeit mit einem auf Pfählen gegründetem Einfamilienhaus mit Garage, Baujahr ca. 2000, ohne Unterkellerung, bebaut.

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.
Mischgebiet MI	Bruttobaufläche 18.165 m ²	Fl.St.Nr. 203, 203/2, 203/3, 203/5, 203/10, 1413, 1414 und 1418/3 der Gemarkung Buchbach sowie Fl.St.Nr. 1387/7 der Gemarkung Walkersaich.

Gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches

Bruttobaufläche **18.165 m²**
 rd. = 1,82 ha

Das Netto-Bauland (Gesamtfläche aller Baugrundstücke=Baufenster) umfasst 12.002 m²

Bauliche Gestaltung

Um dem bestehenden Unternehmen die maximale Entfaltungsmöglichkeit zu bieten, trotzdem aber die Sozial-und Umweltverträglichkeit noch zu berücksichtigen, werden einige Maßnahmen vorgesehen.

Höhenbezugspunkt:

Die Höhenbezugspunkte werden differenziert betrachtet, um der vorhandenen Bebauung wie auch dem bestehenden Gelände gerecht zu werden. Im westlichen Grundstücksbereich fällt das Gelände zum Bach hin ab, daher können Gebäude hier tiefer gesetzt werden und trotzdem die Vorgaben zum Schutz vor Oberflächenwasser erfüllt werden. Die Tiefersetzung dient der besseren Einfügung in das Gelände.

Gebäudehöhen, Dachform, Dachgestaltung:

Aufgrund der Flexibilität in der möglichen späteren Bebauung werden verschiedene Dachformen zugelassen, welche mit absoluten Gebäudehöhen begrenzt sind.

Ebenso werden verschiedene Dachdeckungen zugelassen, da bereits im Bestand unterschiedliche Deckungen vorhanden sind und das Unternehmen verschiedensten Bedarf an Gebäuden wie z.B. Lagergebäude, Werkstattgebäude, Heizwerk, Bürogebäude etc. hat, die wiederum unterschiedlicher baulicher Anforderungen bedürfen. Damit wird eine maximale Gestaltungsvariabilität ermöglicht.

Vorteile bietet die Ausführung eines Flachdaches zum einen in Bezug auf die volle Ausnutzung des Dachgeschosses sowie in Bezug auf den möglichen Abschlag bei der Berechnung der versiegelten Flächen durch die Errichtung eines Gründaches und somit einem geringer ausfallenden Regenrückhaltevolumen. Der anrechenbare Faktor des anzusetzenden Abflußbeiwertes muss mit dem Erschließungsträger - in Abhängigkeit des Dachaufbaues - abgestimmt werden.

Die Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern stellt eine wesentliche Vermeidungsmaßnahme zur Versiegelung dar. Zudem stellt Sie einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas, speziell im Gewerbegebiet mit bedarfsgemäß hohem Anteil an versiegelter Fläche. Das Gründach ist im weitesten Sinn ein Regenwasserspeicher. Das Regenwasser wird vom Gründach aufgenommen und verbraucht und nur das überschüssige Wasser muss abgeleitet werden.

Für Neubaukörper ist aufgrund der beschriebenen Vorteile die Ausführung eines begrünten Flachdaches begrüßenswert. Zudem ist davon auszugehen, dass anfallendes Oberflächenwasser nur durch Kompensationsmaßnahmen wie begrünte Dächer soweit am Grundstück zurückgehalten werden können wie nötig. Eine unterirdische Staufläche wie z.B. Stauraumkanäle dgl. dürfte aufgrund des Grundwasserstandes (bei ca. 1m unter Gelände) kaum möglich sein.

Die Höhenlage der Gebäude soll jeweils in Bezug auf das umliegende Gelände so ausgeführt werden, dass kein Oberflächenwasser bis zu einer Höhe von mind. 25cm über RFB in das Gebäude eindringen kann. Die Beschreibung ist so formuliert, dass es verschiedene Möglichkeiten gibt, dies umzusetzen, da es häufig zu Widersprüchlichkeiten zwischen barrierefreier Erschließung und Sicherung vor eindringendem Oberflächenwasser kommt. Das Gelände um das jew. Gebäude soll so angelegt sein, dass ggf. auftretendes Oberflächenwasser schnell ablaufen kann und nicht ins Gebäude gelangen kann.

Bauliche Gestaltung

Die Begrünung der Fassaden wird vorgeschrieben, um die durch die geschlossenen Bauweise zulässigen Wandlängen über 50m zu strukturieren und um die bachbegleitende Begrünung zu vertiefen.

Fassadengrün wirkt sich positiv auf das Mikroklima, die Bausubstanz und die Lebensqualität im Umfeld aus. Zudem kann das Blattwerk einen effektiven Lärmschutz bieten, da Schallwellen geschluckt werden.

Insbesondere ist die Begrünung gedacht für Parkbauten und Nebengebäude, soweit keine anderen Gründe dagegen sprechen. Die zu begrünende Fläche wird auf die Bachseite und die den Grundstücksgrenzen zugewandten Fassaden reduziert, damit der Betriebshof den Anforderungen entsprechend funktional gestaltet werden kann. Zur Verbesserung des Kleinklimas kann natürlich auch auf weiteren Seiten eine Begrünung erfolgen, es kann je nach Gestaltung auch mehr Fläche als gefordert begrünt werden.

Im Zuge der Erstellung des Sturzflut-Risikomanagement-Konzeptes der Fa. Spekter für die Gemeinde Buchbach wurden auch im Bereich des Bebauungsplanes die Überflutungsflächen ermittelt. Diese wurden in den Bebauungsplan aufgenommen, wobei die Überflutungen auf dem Firmengelände aus den Abflüssen aus dem östlichen, bebauten Gebiet in Hanglage resultieren. Da hier kein Gewässer vorliegt handelt es sich dabei um wild abfließendes Wasser. Die Überflutungen am Flusssufer sind auf Gewässerhochwasser zurückzuführen.

Diese Ermittlung zeigt, dass bei einem pluvialen Niederschlagsereignis im Lastfall N100 (= 100 jährlich, 1h) nach Vorgaben des LfU Bayern nur minimale Ausuferungen im Bereich des Geltungsbereiches vom Bachlauf des Erlbach her auftreten.

Ein pluviales Niederschlagsereignis ist nicht identisch mit HQ 100 (=100-jährliches Hochwasser), kann aber bei Gewässern III Ordnung sowie bei kleinen Einzugsgebieten, wie es hier der Fall ist, für die Beurteilung herangezogen werden.

Die Ermittlung deckt sich weitgehend auch mit den bekannten Gegebenheiten auf dem Grundstück bei früheren Hochwasserereignissen.

Der Abstand des Baufensters entlang dem Bachlauf wurde so gewählt, dass zum einen der vorhandene Grüngürtel erhalten werden kann und nicht beeinträchtigt wird, zum anderen dass, keine Ausuferungen vom Bachlauf überbaut werden. Dadurch besteht die Annahme, dass keine Retentionsflächen des Erlbach überbaut werden.

Soweit bei einem konkreten Bauvorhaben Bereiche überbaut werden, in denen Oberflächenwasser zu erwarten ist, muss dies im Zuge der Entwässerungsplanung mit berücksichtigt werden. Ohne konkretes Bauvorhaben (im Sinne von Größe, Versiegelungsfläche, Bauweise (z.B: aufgeständert) etc., kann dies im Vorfeld im Zuge der Bebauungsplanerstellung nicht ermittelt werden. Daher ist es sowohl sinnvoll als auch zielführend, dies erst im Zuge eines konkreten Bauantrages zu fordern.

Der für die Regelung des Wasserabflusses gekennzeichnete Bereich resultiert auf Erfahrungswerten aus Hochwasserereignissen, bei denen dieser Bereich den topografisch vorgegebenen Weg des Wassers abgezeichnet hat. Da aufgrund vorhandener Bebauung weitere Durchlässe kaum vorhanden sind, ist darauf zu achten, dass dieser Bereich weiterhin freigehalten werden muss. Bei sich stauendem Wasser besteht die Gefahr, dass Schäden an Gebäuden entstehen.

Bei Umstrukturierung und Neubauten kann dieser Bereich verlegt werden, muss aber prinzipiell erhalten bleiben.

Grünflächen / Grünordnung:

Der Erhalt der bestehenden Eingrünung entlang des Erlbach ist von landschaftsprägender Bedeutung und darf nicht unterbrochen werden. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen.

Der Erhalt der Uferzone sichert den Wasserabfluss, dient als Erosionsschutz und der Stabilisierung des Ufers.

Wasserwirtschaft

Die Drosselung des Regenwassers vor Einleitung in den Erlbach kann auf unterschiedliche Weise erfolgen und muss bei einem konkreten Bauvorhaben Bestandteil des Bauantrages (Entwässerungsplanes) sein. Bevorzugt wird eine naturnah ausgebildete Regenrückhaltung, wie hier z.B: durch die Nutzung des vorhandenen Teiches, wird jedoch dem Bauwerber überlassen.

Eine Berechnung des erforderlichen Rückhaltevolumens ohne Kenntnis der Bauweise oder der Größe des Bauvorhabens ist im Vorfeld weder möglich noch zielführend und wird daher erst im Zuge der Genehmigungsplanung (Entwässerungsplanung) gefordert.

E. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist keine Umlegung (§§ 45 ff. BauGB) bzw. keine Grenzregelung (§§ 80 ff. BauGB) notwendig.

F. Erschließung

1. Das Baugebiet hat über die Kaspar-Graf-Str. eine Straßenanbindung an die Staatsstraße 2086.
2. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch den Anschluss der Wasserversorgung der Marktgemeinde Buchbach an den Zweckverband der Isener Gruppe.
3.
 - 3.1. Schmutzwasser
Die Abwässer werden, wie bereits im Altbestand vorhanden, im Mischsystem abgeleitet durch Anschluss an die vorhandene zentrale Kanalisation der Marktgemeinde Buchbach.
 - 3.2. Regenwasser
Das Oberflächenwasser der vorh. befestigten Flächen sowie der neueren Dachflächen wird derzeit im gesonderten Leitungssystem dem Erlbach zugeführt.

Erweiterungen müssen über eine zu berechnende Rückhaltung mit Drosselung in den Erlbach eingeleitet werden und dürfen nicht dem Mischwasserkanal zugeführt werden.
4. Die Stromversorgung ist vorhanden durch Anschluss an das Versorgungsnetz der BAUER Elektroanlagen Süd GmbH & Co. KG, Buchbach.
5. Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises Mühldorf a. Inn.

J. Immissionsschutz

Luft-Immissionen Landwirtschaft

Durch westlich angrenzende landwirtschaftliche Grundstücksnutzung können im ortsüblichen Umfang mögliche Belästigungen mit Lärm, Geruch und Staub zu üblichen als auch zu unüblichen Zeiten auftreten.

Dies ist von den Bauwerbern hinzunehmen.

K. Natur und Landschaft, Artenschutz

Im Änderungsgebiet finden sich zum Teil ökologisch wertvolle Strukturen. Der Grünzug entlang des Baches wird erhalten. Ebenso soll die Grüninsel im Innern des Grundstückes erhalten bleiben. Diese Grünzüge sowie der vorhandene Teich tragen zur sommerlichen Abkühlung sowie zur Steigerung der Arbeitsqualität in dem Gebiet bei.

Eine gefühlvolle Einfügung der beabsichtigten baulichen Maßnahmen in den verbliebenen, ca. 50-jährigen Laubbaumbestand, mit Erlen, Eschen und Buchen als östliche, südliche und westliche Randbepflanzung soll angestrebt werden.

L. Finanzierung der Erschließungskosten

Die Finanzierung ist wie folgt vorgesehen:

Die öffentliche Erschließung ist im Änderungsbereichen bereits vorhanden, sodass keine öffentlichen Mittel für einen sonst üblichen Eigenanteil der Gemeinde bereitgestellt werden müssen, und folglich keine Umlagen für Erschließungskosten zu erfolgen hat.

Die inneren Erschließungs- und Verkehrswege werden durch die Grundstückseigentümer errichtet und finanziert.

M. Auswirkungen

Es ist nicht zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird.

Ein Sozialplan (§180 Abs. 2 BauGB) ist daher nicht erforderlich.

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes soll im nächsten Schritt die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden erfolgen.

Buchbach, den 11.02.2025

Buchbach, den 11.02.2025

Architekt

1. Bürgermeister Thomas Einwang

20. Mai 2020

W 61 Teichverfüllung Fa. Bauer Buchbach - Aufnahme Artenvielfalt

Am 15.5. wurde der Teich besichtigt und hinsichtlich seiner ökologischen Wertigkeit eingeschätzt. Das Gewässer ist von Gehölzen bestanden und weist keine wesentlichen Flachwasserzonen auf (vgl. Abb. 2 u. 3 auf S. 2). Bis auf einen kurzen, mit einer Mauer versehenen Abschnitt im Westen ist das Ufer durch die Gehölze stark beschattet. Röhricht, Schwimmblatt- und submerser Vegetation fehlen. Wahrscheinlich verhindert der Fischbesatz (Karpfen und vermutlich auch Graskarpfen) das Aufkommen von Vegetation. Die ökologische Wertigkeit des Wasserkörpers ist im Hinblick auf die Vegetation und Artengruppen wie Amphibien und Libellen gering. Die Wasserfläche dürfte einen geeigneten Jagdlebensraum für Fledermäuse darstellen und spielt möglicherweise als Rastplatz für Entenvögel eine Rolle. Vorkommen der Ringelnatter sind nicht ausgeschlossen

Durch eine Verkleinerung der Wasserfläche um 1/4 bis 1/3 verringert sich die Bedeutung für Fledermäuse und Wasservögel. Auch die kleinklimatische Wirkung auf die Umgebung (Verdunstung, Kühleffekt) nimmt ab.

Bei Beachtung der folgenden Punkte kann sich die ökologische Wertigkeit des Gewässers insgesamt jedoch erhöhen.

- Das Ufer ist von Bebauung und befestigten Flächen freizuhalten (Abstand mind. 15m)
- Die Auffüllung erfolgt halbinselartig, so dass ein halbkreisförmiges Gewässer bestehen bleibt (Abb. 5).
- Rings um die Auffüllung entsteht eine 10-40cm tiefe Flachwasserfläche von mindestens 4m Breite. Es erfolgt eine Initialpflanzung mit submerser Vegetation (z.B. Hornblatt, Tausendblatt, Laichkraut; *keine* Seerosen) und Röhricht.
- Das Gewässer wird im Zuge der Maßnahme abgelassen, die Fische werden entfernt. Fischbesatz unterbleibt in Zukunft.
- Am neu gestalteten Ufer werden keine Gehölze gepflanzt, aufkommende Gehölze werden entfernt.
- Die Gehölze am Nordufer werden entfernt (Abb. 1)
- Die Thujahecke am Südufer (Abb. 1 und 4) wird entfernt, damit zumindest im Frühjahr das Ufer stärker besonnt ist.
- Am zur Auffüllung vorgesehen Ufer stehen einige ältere Erlen (mind. 50 Jahre) die teilweise Biotopstrukturen aufweisen (Abb. 1 und 3). Es ist zu prüfen, inwieweit diese Bäume erhalten werden können.



Abb. 1. Übersicht. Rot: Ufermauer; gelb: ältere Erlen; dunkelblau: Nordufer, an dem die (jüngeren) Bäume entfernt werden sollten; Lila: Thujahecke. Gelber Pfeil: Blickrichtung auf Abb. 2; blauer Pfeil: Blickrichtung auf Abb. 3.



Abb. 2. Blick vom Westen auf das Südufer



Abb. 3. Links: Blick vom Westen auf das Nordufer. Die zu entfernenden jungen Bäume sind markiert (gelb), ebenso die Gruppe alter Erlen (blau). Rechts: Alte Erlen.



Abb. 4: Zu entfernende Thujahecke am Südufer



Abb. 5: möglicher Auffüllbereich (rot) und angrenzende Flachwasserzone (gelb)

Verfahrensvermerke

Verfahren der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

1. Aufstellungsbeschluss

Der Marktgemeinderat Buchbach hat in den Sitzungen vom 07.07.2015 und 07.09.2021 die Änderung des Bebauungsplanes 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
Markt Buchbach

– Siegel –

.....
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 im Rathaus 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