

Deckblatt Nr. 4

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

"Ranoldsberg Süd"

mit Begründung vom 18.08.1992

geändert durch das Deckblatt Nr. 4 vom 4.04.2017

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

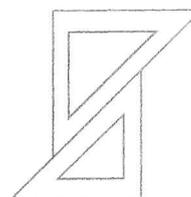


Der Markt Buchbach erlässt gem . § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2015, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Art. 17a des Gesetzes vom 13.12.2016

diese Bebauungsplanänderung als

S a t z u n g.

Verfasser:



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

aufgestellt am: 4.04.2017

geändert am: 12.12.2017

Die nachstehenden Festsetzungen gelten nur für die Erweiterung des SO "Seniorenpflegeheim" im Änderungsbereich des Deckblattes 4. Die Festsetzungen für die Wohnbebauung bleiben davon unberührt.

A) Festsetzungen für die Erweiterung des Bebauungsplanes

1. Art und Maß der Nutzung

- 1.1.  Sondergebiet "Seniorenpflegeheim" gemäß §11 BauNVO
- 1.2. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die maximal überbaubare Fläche, die maximale Geschossfläche und durch die festgesetzte Zahl der Geschosse fixiert.
- 0,80** GRZ Grundflächenzahl
2,00 GFZ Geschossflächenzahl
Überschreitungen nach § 19 BauNVO sind zulässig
- IV** Es sind vier Vollgeschosse zulässig gemäß Art. 83 Abs. 7 BayBO
- 1.3.  Seniorenheim

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 2.1 **g** Für den gesamten Geltungsbereich ist die geschlossene Bauweise festgesetzt.
- 2.1.1.  Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 und Abs. 2. BauNVO
Abweichende Abstandsflächen sind nach Art. 6 Abs. 5 BayBO zulässig.
- 2.1.2. Die Baugrenzen können durch Vordächer, Rampen und Eingangsvorbauten überschritten werden.
- 2.3. Untergeordnete Nebenanlagen bis max. 75m³ 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 nachzuweisen.
Es wird gemäß 1.10 der Anlage zur GaStellV 1 Stellplatz je 12 Betten, davon 50% für Besucher, festgesetzt.

4. Verkehrsflächen und Erschließung

- 4.1.  Strassenbegrenzungslinie
- 4.2.  Zufahrt

5. Flächen für Aufschüttung und Abgrabungen

- 5.1. Zur Sicherstellung der Höhenlage sind im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungen Geländehöhenschnitte 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.

6. Bindungen für Bepflanzungen

- 6.1. Je angefangene 300m² Grundstücksfläche sind auf den nicht überbauten Flächen mindestens ein Baum- und zwei Sträucher zu pflanzen. Zulässig sind nur standortgerechte, heimische Baum- und Straucharten (vgl. beispielhafte Pflanzliste des Bebauungsplanes Ranoldsberg Süd).

7. Vermassung

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

8. Bauliche Gestaltung

- 8.1. Proportionen:
Das Verhältnis Hausbreite zu Hauslänge muss mindestens 5:4 aufweisen. Der Dachfirst muss in Längsrichtung des Gebäudes laufen.
- 8.2. Dächer:
- 8.2.1 Als Dachform sind für Haupt- und Nebengebäude im gesamten Geltungsbereich Sattel- und Pultdächer zulässig.
- 8.2.2 Dachneigung für Satteldächer: 32° - 36°
Dachneigung für Pultdächer: 7° - 10°
- 8.2.3 Für die Dacheindeckung ist rotes bis anthrazifarbenes Deckmaterial zulässig.
- 8.2.4 Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig, wenn sie mit der Gestaltung des Gebäudes im Einklang stehen.
- 8.2.5 Dachflächenfenster sind zulässig.
- 8.2.6 Dachüberstände sind an der Traufe max. 1,0m, am Ortgang max. 1,0m zulässig.
- 8.2.7 Dachgauben und Dachaufbauten sind unzulässig.

9. Höhenentwicklung der Gebäude

- 9.1.  **494.34 üNN** Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoß der Hauptgebäude; angegeben in Meter über Normalnull, z.B. 494.00 üNN
- 9.2.  **Fixpunkt** angegeben in Meter über Normalnull, z.B. 494.00 üNN
- 9.3. **Die maximale Wandhöhe beträgt 9,50 m**
Zur Ermittlung der maximal zulässigen Wandhöhe gelten folgende Bezugspunkte:
Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss. Diese 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

- 10.1. Als Einzäunung sind einheitlich senkrechte Latten- und Staketenzäune in Holz und durchgehend hinterpflanzte Maschendrahtzäune zulässig.
- 10.3. Zaunsockel sind unzulässig. Die Zaunkonstruktion muss mindestens 15cm Freiraum zur natürlichen Geländeroberfläche belassen.

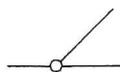
11. Sonstige Planzeichen

- 11.1.  Räumlicher Geltungsbereich Deckblatt 4 des BBP Ranoldsberg Süd
- 11.2.  Vorgeschlagene Bebauung mit Firstrichtung

12. Flächen für Verwertung und Beseitigung von Oberflächenwasser

- 12.1. Parkplätze, Stellplätze sowie Eigentümerwege sind überwiegend 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!

B) Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

	Bestehende Grundstücksgrenzen
142	Flurstücksnummer, z.B. 142
	Vorhandene Gebäude
	Räumlicher Geltungsbereich BBP Ranoldsberg Süd in der Fassung vom 13.01.1998

Erschließungsvoraussetzungen :

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

Die Stromversorgung der Wohnhäuser erfolgt durch _____.

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 !

Kartengrundlage :

Amtliches Katasterblatt M = 1 : 1 000

Vermessungsamt Mühldorf a. Inn

Maßentnahme :

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

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.

Starkniederschläge:

Nach einer Feststellung des Gesamtverbandes der dt. Versicherer (GdV) können Starkregenereignisse (Gewitter, Hagel etc.) flächendeckend überall auftreten. Planer und Bauherren werden auf das dauerhafte verbleibende Starkregenrisiko hingewiesen. Es wird auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums verwiesen:

http://www.bmvi.de/SharedDocs/DE/Anlage/BauenUndWohnen/hochwasserschutzfibel_2.html?linkToOverview=js .

Der Abschluss einer Elementarversicherung wird empfohlen.

Flyer: Voraus denken _elementar versichern des STUMV <http://www-bestellen.bayern.de>

Die planenden Büros, die die bekannten natürlichen Gegebenheiten nicht berücksichtigen, sind darauf hingewiesen, dass sie für Planungsfehler haftbar gemacht werden können.

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude sollte aufgrund des Starkniederschlagsrisikos mindestens 25cm über der Straßenoberkante bzw. Gelände liegen. Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.). Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzungen der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

Förderung regenerativer Energien (Wärmenutzung)

Der geologische Aufbau und die Grundwasserverhältnisse eines Standortes bestimmen entscheidend die grundsätzlichen Möglichkeiten der thermischen Nutzung des Untergrundes. Es ist empfehlenswert, sich vorab mit dem Landratsamt Mühldorf a. Inn und dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim abzustimmen.

C) Begründung

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Flurnummer 54/6 mit dem bestehenden Seniorenpflegeheim und zwei weitere Grundstücke 54/11 und 54, die sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Ranoldsberg Süd" befinden und bereits im Besitz des Seniorenpflegeheimes sind. Weiter schließt er ein Gemeindegrundstück mit der Flurnummer 54/9 als öffentliche Grünfläche mit ein.

Die Anforderungen des Seniorenpflegeheimes haben sich verändert, sodass eine Erweiterung notwendig ist. Um die daraus entstehenden Planungsanforderungen umsetzen zu können und die Baufenster neu zu regeln, ist eine Änderung des Bebauungsplanes Ranoldsberg Süd notwendig.

Es kann zu einer geringfügige Abweichung der Abstandsflächen im südwestlichen Teil des Baufenster kommen, die bedingt durch den fallenden Geländeverlauf und dem Verlauf der Erschließungsstraße entstehen. Die geringfügige Überschreitung der Abstandsflächen über die Mitte hinaus der Erschließungsstraße lässt keine Benachteiligung Dritter, insbesondere der Nachbarn, erwarten.

Da die Grundstücke entweder bereits bebaut, oder sich bereits im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden, sind sie vollständig erschlossen.

Durch die Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur wird die Gemeinde ihrer Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gerecht, gleichzeitig werden Eingriffe in Natur und Landschaft an anderer Stelle, z. B. durch Neuausweisung von Bauland, vermieden.

Der Markt Buchbach möchte die bleibende Ansiedlung des Seniorenpflegeheimes unterstützen, damit auch zukünftig die Versorgung älterer Menschen in der Gemeinde gewährleistet werden kann und beschließt die Änderung des Bebauungsplanes.

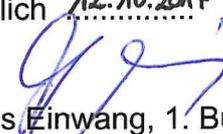
Verfahrensvermerke Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

1. Aufstellungsbeschluss und Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 13.12.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.03.2017 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 11.09.2017 bis einschließlich 12.10.2017 stattgefunden.

Buchbach, den 15.03.2018



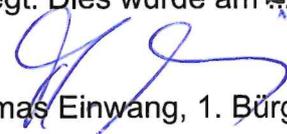
 Thomas Einwang, 1. Bürgermeister

2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 12.12.2017 mit der Begründung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der Zeit vom 04.01.2018 bis einschließlich 05.02.2018 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 27.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Buchbach, den 15.03.2018



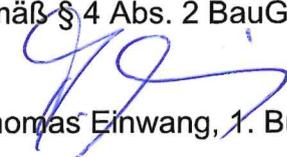
 Thomas Einwang, 1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 12.12.2017 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.01.2018 bis einschließlich 05.02.2018 beteiligt.

Buchbach, den 15.03.2018



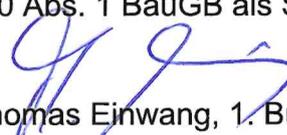
 Thomas Einwang, 1. Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss:

Der Markt Buchbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 13.03.2018 den Bebauungsplan in der Fassung vom 12.12.2017 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Buchbach, den 15.03.2018



 Thomas Einwang, 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt:

Buchbach, den 15.03.2018



 Thomas Einwang, 1. Bürgermeister

6. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am ~~21.03.2018~~ 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 28.03.2018.....




Thomas Einwang, 1. Bürgermeister

Bekanntmachung

Beschluss des Bebauungsplanes „Ranoldsberg Süd (Deckblatt 4)“ als Satzung

Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom 13.03.2018 den Bebauungsplan „Ranoldsberg Süd (Deckblatt 4)“ i.d.F. vom 12.12.2017 als Satzung beschlossen.

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

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „Ranoldsberg Süd (Deckblatt 4)“ in Kraft.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich im Ortsteil Ranoldsberg und wird begrenzt von:

Norden:	ST2086
Westen:	Straße Am Südhang – Fl.Nr. 54/2 Gemarkung Ranoldsberg
Süden:	Straße Am Südhang – Fl.Nr. 54/22 Gemarkung Ranoldsberg
Osten:	Anwesen Herrnbergstraße 31 und Bauparzelle Fl.Nr. 54/12 Gemarkung Ranoldsberg

Es sind folgende Flurnummern der Gemarkung Ranoldsberg betroffen:
54, 54/6, 54/8, 54/9, 54/10 und 54/11

Der genaue Umgriff ist im beiliegenden Lageplan dargestellt.

Jedermann kann den Bebauungsplan und seine Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, 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 Flächennutzungsplans 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.

Buchbach, 19.03.2018



Thomas Einwang
Erster Bürgermeister

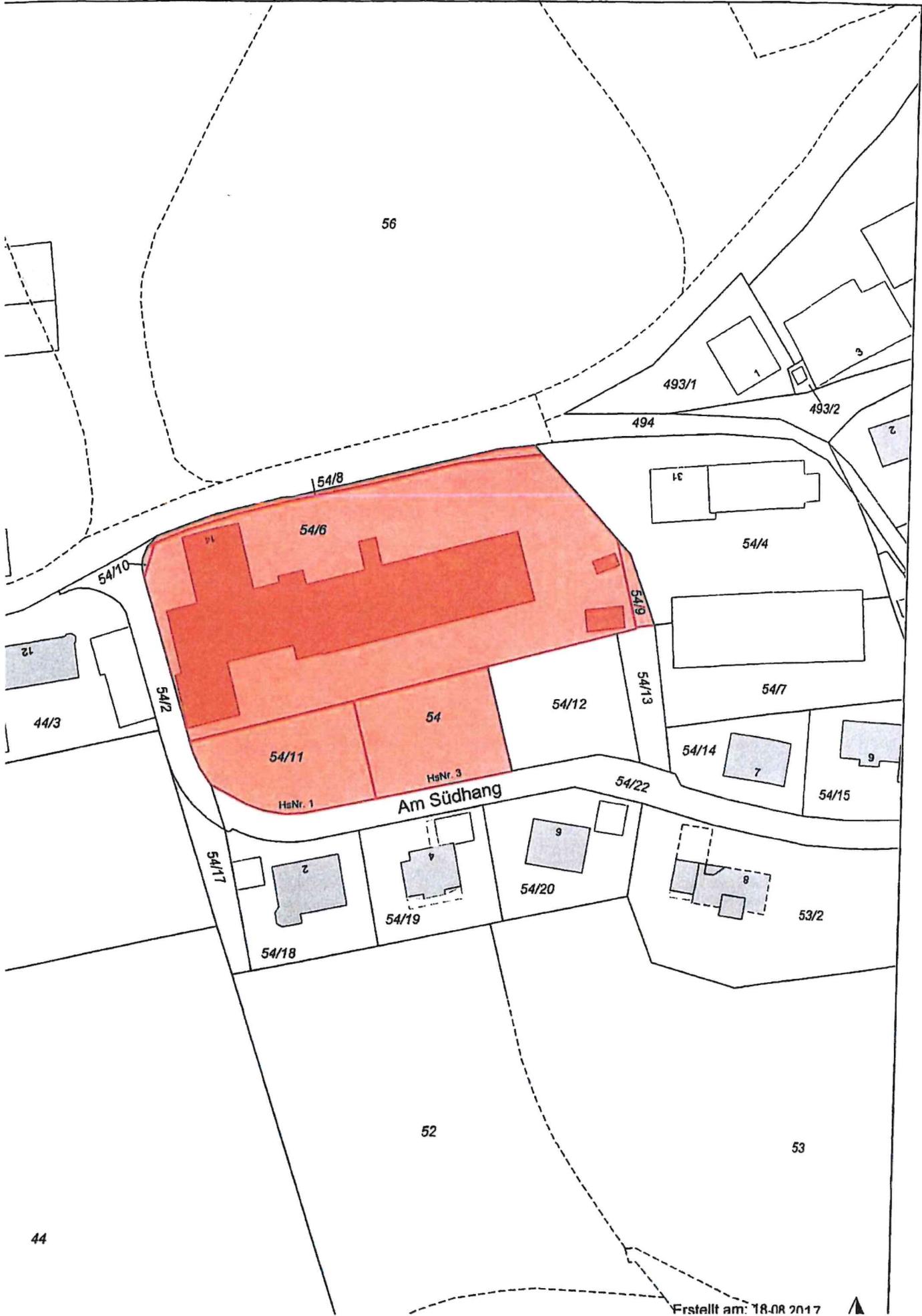


Angeschlagen an den Amtstafeln am:21.03.2018
Abgenommen am:23.04.2018

Buchbach,

Unterschrift

Bekanntmachung im Internet am 20.03.2018 unter:
www.buchbach.de/Bekanntmachungen



56

493/1

493/2

494

54/8

54/6

54/10

14

54/4

21

44/3

54/2

54/9

54/13

54/7

54/11

54

54/12

54/14

9

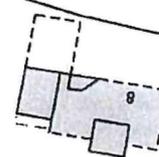
54/15

HaNr. 1

Am Südhang

54/22

54/17



54/18

54/19

54/20

53/2

52

53

44

Erstellt am: 18.08.2017

