

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 Bauabstandsverordnung (BauABV) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) als

Satzung

Der Bebauungsplan "BUCHBACH SÜD" (Deckblatt 4) wurde in der Gemeinderatsitzung am 15.07.1992 als Satzung beschlossen und ist am 28.10.1992 in Kraft getreten. Die letzte Änderung erfolgte mit Bebauungsplan "BUCHBACH SÜD" (Deckblatt 7), welche am 31.03.2022 in Kraft getreten ist. Der Bebauungsplan "BUCHBACH SÜD" (Deckblatt 8) erstreckt sich über die Grundstücke mit Flurstücknr. 321/9 und 321/20 der Gemarkung Buchbach.

Hinweis:

Mit Aufstellung der nachfolgenden Festsetzungen, mit teilweiser Übernahme und Änderungen der bisherigen Festsetzungen, wird für den Geltungsbereich der Bebauungsplan "BUCHBACH SÜD" (Deckblatt 4) vom 10.07.1992 aufgehoben und Bebauungsplan "BUCHBACH SÜD" (Deckblatt 8) nach Abschluss des Auslegungsverfahrens rechtskräftig.

A. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT UND PLANZEICHEN

1. Grenzen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der Nutzung



Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Ausnahmsweise können sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe nach § 4 BauNVO Absatz 3 Punkt 2 zugelassen werden.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1. Nutzungsschablone (Legende)

Geschossflächenzahl (GFZ)
max. zul. Firsthöhe Wohnhaus DHHN2016 (z.B. 466 m)
Zahl der Wohneinheiten (z.B. max. 2)
Zahl der Vollgeschosse (z.B. max. 2)

Dachform (z.B. Satteldach SD, Walmdach WD, Flachdach FD)
Bauweise gem. § 22 BauNVO (z.B. offene Bauweise, Einzelhaus (E), etc.)

Grundflächenzahl (GRZ)
zulässige Überschreitung (s.d. § 19 (4) BauNVO)

3.2. Für die Geschossflächenzahl (GFZ) und Grundflächenzahl (GRZ) gelten die angegebenen Werte als Höchstgrenze.

Definition GR gem. § 19 BauNVO: GR ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt (auch unterbaut) werden darf. Mitzurechnen sind auch alle wasserdurchlässig befestigten Flächen wie z.B. Kiesentfahrungen und Holzterrassen.

Diese Zahlen treffen als maximale Verhältniszahlen zu, soweit sich nicht auf Grund der eingetragenen Baugrenzen und deren Ausnutzung nach BayBO (Bayerische Bauordnung) eine geringere Ausnutzung ergibt.

für Einzelhäuser und Doppelhaushälften	GFZ	0,60
	GRZ	0,40

BauNVO § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 zu beachten.

3.3. Die Oberkante des Erdgeschoss - Fertigfußbodens der Gebäude muss so über dem das Gebäude umgebende Gelände liegen, dass Oberflächenwasser ungehindert am Gebäude vorbei abfließen kann (Starkregenereignisse).

Bis zu 25cm über dem das Gebäude umgebende Gelände wird empfohlen, das Gebäude wasserdicht und auftriebssicher zu errichten. Ebenso zur Abhaltung von möglichem Hangwasseranstritt, was auch für Öffnungen, Lichtschächte, Tiefgaragenzufahrten, dgl. gilt.

3.4. Die Höhenlage der max. zulässigen Firsthöhe ist angegeben in m über Normalnull im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN2016).

3.5. Maßzahl, z.B. 5,0 m

3.6. max. zulässiges Höchstmaß der Vollgeschosse, z.B. 2 gem. Art. 83, Abs. 6 BayBO

3.7. Die Abstandsflächen nach BayBO, Art. 6, aktuelle Fassung, sind einzuhalten, es sei denn es ergeben sich aufgrund der vorgegebenen Bauform größere Abstände.

Höhenbezugspunkt:
Gebäudemitte / Erschließungsstraße (eh. Pflanzdarstellung)
(Gerberstraße / Mitte Erschließungsweg/Zufahrt)

4. Bauweise und Baugrenzen



4.1. Baugrenze (gem. § 23 BauNVO, Abs. 3)

4.2. Eine Überschreitung dieser Baugrenze ist wie folgt zulässig:

- für Balkone um 1,50 m
- für Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Vorbauten und Erker zum Garten hin bis max. 2m. Die Abstandsflächenregelung der BayBO bleibt unberührt.
- für Schwimmbecken lt. BayBO, Art. 57 Abs. 1 Nr. 10 Buchstabe a



4.3. offene Bauweise

5. Dächer der Hauptgebäude

5.1. Es sind zulässig:

Satteldach, symmetrisch 24° - 32° DN;
Flachdach bis 8° DN
Walmdach, 15°-30° DN;



5.2. vorgeschlagener Baukörper (unveränderlich)



5.3. Haupt-Firstrichtung

5.4. Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sind traufgleich mit dem Hauptgebäude anzusetzen;

5.5. Dachendeckung:
- Satteldach / Walmdach als Ziegeldach. Ortsuntypische und grelle Farben sind nicht zulässig;
- Flachdach: Gründach; Begrünung mit geeignetem heimischen Saatgut. Ausnahmsweise können Bereiche, in denen PV-Anlagen aufgeständert sind und die ggf. zu wenig Belichtung und Beregnung erhalten, mit Kies gedeckt werden.

6. Nebengebäude, Garagen und Stellplätze



6.1. Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen

Außerhalb der Baugrenzen und der Flächen für Garagen sind Nebengebäude gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a BayBO zulässig;

Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belag sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig;



6.2. Einfahrt/Zufahrt (in Pfeilrichtung)

6.3. entfällt

6.4. Nachweis von Stellplätzen gem. örtlicher Satzung (Stand 01.09.2025)

6.5. Dachform und Dachdeckung von Anbauten und Nebengebäuden analog der Hauptgebäude; Alternativ begrünte Flachdächer und Pultdächer bis max. 8° DN zulässig;

6.6. Die Dächer von Garagen sind als Flachdächer und Pultdächer bis max. 8° DN auszuführen und - soweit sie nicht zulässigerweise als Dachterrasse genutzt werden - zu begrünen.

7. Einfriedungen

7.1. Zäune sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.

7.2. Der Mindestabstand zwischen Boden und Unterkante Einfriedung darf 10 cm nicht unterschreiten.

Die Errichtung von Einfriedungssockeln, die über das Gelände herausragen, ist unzulässig. (Durchgängigkeit für Kleinsäuger muss gewährleistet sein)

7.3. Zum öffentlichen Straßenraum ist keine Einfriedung zulässig.

8. Verkehrsflächen



8.1. private Zufahrtsstraße / Anliegerweg

9. Grünordnung



9.1. Private und öffentliche Grünflächen

9.1.1. Baum, bestand zu erhalten

9.1.2. Baum, neu zu pflanzen
Je angefangener 300m² privater Grundstücksfläche ist ein Großbaum, Kleinbaum oder Obstbaum heimischer Arten zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Bestandsbäume können angerechnet werden. Die im Plan angegebenen Standorte der Bäume sind veränderbar.

9.1.3. Erschließungs- und Stellplatzflächen, Zufahrtsstraße
Erschließungs- und Stellplatzflächen sind funktionsabhängig so zu befestigen, dass ein möglichst geringer Abflussbeiwert erreicht wird. Es sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Oko-Pflaster, Schotterterrassen und wassergebundene Decken einzusetzen.

9.1.4. Private Grünflächen
Die nicht überbauten Flächen sind, soweit nicht für Erschließungs- und Stellplatzflächen notwendig, als Grünflächen mit dem Entwicklungsziel: trockene Wiesenfläche, magerer Landschaftsrassen mit autochthonem Saatmaterial gem. Herkunftregion 16 Unterbayrisches Hügelland anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Es sind Sträucher, arten- und strukturreiche Hecke und Bäume gemäß Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.
Schotterflächen (Steingärten, Schottergärten) und Kunstrasen sind verboten. (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5)



9.1.5. Der Randstreifen entlang der Zufahrtsstraße ist als sicherfahiger Randstreifen anzulegen. Als Empfehlung kann z.B. eine trockene Wiesenfläche oder magerer Landschaftsrassen mit autochthonem Saatmaterial angelegt werden. Durchsetzt vereinzelt mit trockenheitsverträglichen Blütenstauden (z.B. Wiesen Salbei, Quirlblütiger Salbei, gewöhnliche Kutschelle etc.) oder Gräsern. (z.B. mittleres Zittergras dgl.)

9.2. Artenliste der zu pflanzenden Gehölze

Für die Begrünung sind nur gebietsheimische Pflanzen aus dem Vorkommensgebiet 6.1 "Apenland" zu verwenden:

Stammumfang mind. 20cm (<= 0,5,5cm)

9.2.1. Großbäume:
Spitzahorn (Acer platanoides)
Stillesche (Quercus robur)
Winterlinde (Tilia cordata)

9.2.2. Kleinbäume:
Feld-Ahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Weißdorn in Arten (Crataegus in Arten)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Blumen-Esche (Fraxinus ornus)
Elsbeere (Sorbus torminalis)
Echte Mehlbeere (Sorbus aria)

9.2.3. Obsthochstämme in Sorten

9.2.4. Sträucher: Größe mind. 60-100cm

eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
Weiden in Arten (Salix in Arten), nur gebietsheimische
Kornelkirsche (Cornus mas)
Roter Hainbuche (Cornus sanguinea)
Pfeifenkirsche (Euonymus europaeus)
Schneeball (Viburnum opulus)
Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare)
Brombeere, Himbeere in Arten (Rubus in Arten)
Weiden in Arten (Rosula in Arten)
Holunder (Sambucus nigra)
Schlehe (Prunus spinosa)
Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)

9.2.5. Heckenpflanzen:
Liguster (Ligustrum vulgare)
Feld-Ahorn / Hecken-Ahorn (Acer campestre)
Eibe (Taxus baccata)
Rot- und Blaubuche (Fagus sylvatica)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Kornelkirsche (Cornus mas)

10. Regen-/Schmutzwasser

10.1. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasser-
beseitigungsanlage des Marktes Buchbach anzuschließen.
Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.
Die Grundstücksentwässerung muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff.) erstellt werden.

10.2. Das anfallende Niederschlagswasser muss über eine Regenrückhaltung gedrosselt im Trennsystem bis zum gemeindlichen Kanal (geplant im Trennsystem) in der Ledererstraße geführt und eingeleitet werden.

Regenwasseranschlüsse ohne Regenrückhaltung sind nicht zulässig.

Pro 100m² Dach-/Hofffläche sind mindestens 3m³ Volumen und max. 0,2% Drosselabfluss für die Regenwasserrückhaltung erforderlich.

Die gewählten Größen und die Anlage sind im jeweiligen Bauantrag darzustellen.

Der Grundstücksnutzer hat sicherzustellen, daß keine Öl- und Benzinverunreinigungen in den Regenwasserrückhaltungsschacht gelangen.

Es ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser vom Anliegerweg auf die öffentliche Erschließungsstraße (Gerberstraße) fließt.

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

10.3. Regenwasser-Zisternen sind (zusätzlich) zulässig, ersetzen jedoch nicht die Regenrückhaltung! Die Nutzung von Regenwasser mindestens zur Gartenbewässerung wird dringend empfohlen.

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

11. Sonstiges

11.1. Solaranlagen für Energiegewinnung (Warmwasser, Strom, etc.) sind in die Dachhaut zu integrieren oder auf die Dachhaut aufzuliegen. Bei Flachdach dürfen diese Anlagen innerhalb der Dachfläche aufgeständert werden.

11.2. Photovoltaikanlagen (respektive Solarthermieanlagen) dürfen auch an der Fassade angebracht werden.

12. Flächen für Aufschüttungen und Abragungen

12.1. Sämtliche baulichen Anlagen sind so zu errichten, dass Veränderungen des natürlichen Geländes auf ein Minimum beschränkt bleiben.

Bei Erfordernis kann im Geländeverlauf bis max. 1,50 m Höhenveränderung je Fassadenhöhe gegenüber dem natürlichen Gelände an dieser Fassade angebochtenterrassiert oder abgetragen werden.

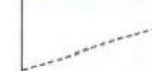
An den Grundstücksgrenzen ist das natürliche Gelände zu erhalten. Der Anschluss des natürlichen Geländes auf dem Grundstück an die Nachbargrundstücke ist mind. mit einem Längs- u. einem Querschnitt darzustellen.

B. HINWEISE

1. Hinweise durch Planzeichen



1.1. vorhandene Grundstücksgrenzen



1.2. vorgeschlagene Grundstücksteilung



1.3. bestehende Bebauung



1.4. Flurstücknummer, z.B. 321/9



1.5. Höhenlinien DHHN2016 mit Höhenangabe



1.6. Baufenster Satzungsbeschluss 1992

2. Textliche Hinweise

2.1. Denkmalpflege

Bei einem Zutage kommen von Bodendenkmälern unterliegt dies der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und ist dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekanntzugeben.

In unmittelbarer Nähe befinden sich lt. Denkmal-Atlas Bayern keine Denkmäler.

2.2. Altlasten

Altlasten im Bereich des Bebauungsplanes sind der Gemeinde nicht bekannt! Auffälliges Aushubmaterial ist zu separieren und ordnungsgemäß nach Rücksprache mit dem Landratsamt Mühldorf und gegen Nachweis zu entsorgen oder zu verwerten.

2.3. Wasserwirtschaft

2.3.1 Grundwasser

Sollte im Zuge des Kellerbaus eine Wasserhaltung notwendig werden, (Grundwasserabsenkung) ist hierfür rechtzeitig beim Landratsamt Mühldorf am Inn, Wasserrecht, eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

2.3.2 Oberflächen- und Niederschlagswasser

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 Hängelage - 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!

Information: Hochwasserschutzblatt des Bundesbauministeriums:

<https://www.fib-bund.de/inhalt/Themen/Hochwasser/>

Dem Bauherren kann in diesem Zuge der Abschluss einer Elementarversicherungen empfohlen werden. (Info-Flyer: Voraus denken - elementar versichern des STMU)

<https://www.elementar-versichern.de/>

2.4. Klima- und Umweltschutz

Gemäß dem Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) § 15 besteht die Pflicht zur Vermeidung und Minimierung (Schutz von Gebietsarten) von Eingriffen. Demnach ist der Verursacher verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen.

Insofern Höhlen oder sonstige Habitatstrukturen wie Rindenabspaltungen oder größere Risse bei den Bäumen vorhanden sind, so sind diese vorab auf Beschädigung zu überprüfen. Insofern besonders oder streng geschützte Arten anzutreffen sind, ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass das zu beseitigende Gehölze im Geltungsbereich laut § 33 BNatSchG nicht in der Schutzzeit von 1. März bis 30. September entfernt werden darf.

2.5. Energie- und Telekommunikationsversorgung

2.5.1 Die Stromversorgung erfolgt durch den Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz BAUER Netz GmbH & Co. KG.

2.5.2 Die Möglichkeit eines Anschlusses mit Glasfaserleitung über Breitbandausbau muss mit der Gemeinde geklärt werden. Ggf. ist die Ausführung der erforderlichen Verkabelung im Zuge der Baumaßnahme durch den Bauherren vorzusehen.

2.6. Eine ausreichende Löschwasserversorgung und eine ausreichende Erschließung für die Feuerwehr sind sicherzustellen.

2.7. Deutsche Telekom

Die bestehenden Leitungen der Telekom dürfen durch die Baumaßnahmen nicht geändert oder beschädigt werden.

Bei Baum- und Strauchpflanzungen ist das Merkblatt "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in der aktuell gültigen Fassung zu beachten. Durch Baumpflanzungen darf weder der Bau, noch die Unterhaltung und Erweiterung von Leitungen, wie z.B. Telekommunikationslinien, behindert werden.

2.8. Müllabfuhr

Auf Grund des Anliegerweges ohne Wendefläche kann die Müllabfuhr nicht bis an die jeweilige Grundstücksgrenzen fahren.

Alle zu entleerenen Müllbehälter müssen am Entleerungstag an die Siedlungshauptstraße "Gerber- bzw. Ledererstraße" gestellt werden. Die aufgestellten Behälter dürfen den Verkehr und die Sichtverhältnisse nicht beeinträchtigen.

2.9. Allgemeine Angaben zur Planung

Bei der Planung von Bäumen und Sträuchern ist das Ausführungsgesetzes zum BcB (AGB) zu beachten. (z.B. Grenzabstände von Bäumen und Sträuchern)

2.10. Kartengrundlage

Antlicher Legplan M 1 : 1000
Gemeinde Buchbach

Maßentnahme - Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet! Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

2.11. Vorsorgender Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB) ist der bebaute Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zuzugleichen, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731.

Verfahrensvermerk

Verfahren der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

1. Aufstellungsbeschluss und Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:

Der Marktgemeinderat Buchbach hat in den Sitzungen vom 14.10.2025 die Änderung des Bebauungsplanes "BUCHBACH SÜD" (Deckblatt 8) beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 24.10.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Buchbach, den 12.05.2016
Thomas Eijwang, 1. Bürgermeister

2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes "BUCHBACH SÜD" (Deckblatt 8) wurde in der Fassung vom 11.11.2025 mit der Begründung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der Zeit vom 30.12.2025 bis einschließlich 09.02.2026 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 12.05.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Buchbach, den 12.05.2016
Thomas Eijwang, 1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 11.11.2025 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.12.2025 bis einschließlich 09.02.2026 beteiligt.

Buchbach, den 12.05.2016
Thomas Eijwang, 1. Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss:

Der Markt Buchbach hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 07.04.2026 den Bebauungsplan in der Fassung vom 07.04.2026 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Buchbach, den 12.05.2016
Thomas Eijwang, 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt:

Buchbach, den 12.05.2016
Thomas Eijwang, 1. Bürgermeister

6. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 12.05.2016. Der Bebauungsplan mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten im Rathaus 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).

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

Buchbach, den 08.09.2016
Thomas Eijwang, 1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN
'BUCHBACH-SÜD'
(DECKBLATT 8)
Allgemeines Wohngebiet WA

M 1:1000

MARKT BUCHBACH

LANDKREIS MÜHLDORF A. INN

Die Planunterlagen entsprechen dem Stand der Vermessung aus dem Jahre 2021

Buchbach, den 11.11.2025 Planentwurf Billigung
Buchbach, den 07.04.2026 Satzungsbeschluss

Der Entwurfsvermerk
THALMEIER
Architekt
Hauptstraße 1, 83301 Buchbach
Tel. 0892644444
www.thalmeier-architekten.de

1. Bürgermeister, Thomas Eijwang

BEBAUUNGSPLAN

*'BUCHBACH-SÜD'

(DECKBLATT 8)



Allgemeines Wohngebiet

GEMEINDE BUCHBACH
LANDKREIS MÜHLDO RF A. INN

M = 1 : 1000

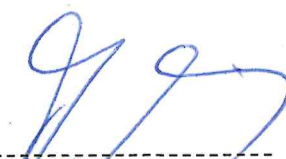
BEGRÜNDUNG

Buchbach, den 07.04.2026

Der Entwurfsverfasser :

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

Buchbach, den 07.04.2026



1. Bürgermeister Thomas Einwang

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "Buchbach Süd" (Deckblatt 8) der Gemeinde Buchbach

Der Bebauungsplan "BUCHBACH SÜD" (**Deckblatt 8**) erstreckt sich über die Grundstücke mit Flurstücknr. 321/9 und 321/20 der Gemarkung Buchbach.

Entwurfsverfasser: Thalmeier Architekten, Hauptstr. 3, 84428 Buchbach

A. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung am 14.10.2025 die Änderung des Bebauungsplanes „Buchbach Süd“ (Deckblatt 8) beschlossen.

In der Sitzung vom 11.11.2025 hat das Architekturbüro Thalmeier einen Planentwurf zur Billigung für die erforderliche Auslegung vorgelegt.

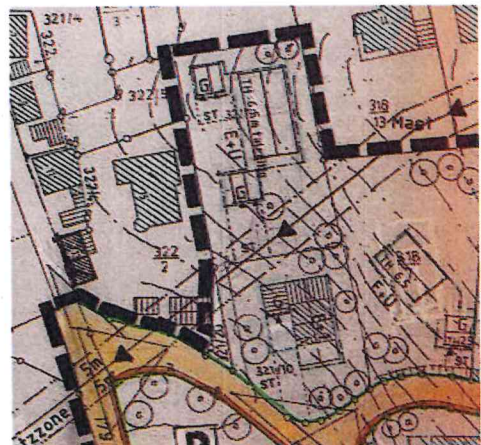
Mit der Bebauungsplanänderung soll die Rechtsgrundlagen und die städtebauliche Ordnung für das Planungsgebiet geschaffen werden.

Der Markt Buchbach kann derzeit keine Baugrundstücke im Gemeindegebiet anbieten. Zwei Bebauungspläne sind seit einigen Jahren in der Aufstellungsphase, konnten jedoch aufgrund zahlreicher Vorgaben und Einwände bis dato nicht als Satzung beschlossen werden. Junge Familien, die am Ort bleiben wollen, suchen vermehrt Grundstücke, die zeitnah bebaut werden können. Um eine Abwanderung zu verhindern, werden einzelne Grundstücke nachverdichtet bzw. vorhandenen Parzellen an die heutigen Bedürfnisse angepasst.

Der Markt Buchbach verfügt über ein Baulückenkataster, in dem das überplante Grundstück als Baulücke aufgeführt ist.

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Deckblatt 8 können bisher mit einem Doppelhaus bzw. großen Einfamilienhaus in Nord-Süd-Richtung rechtskräftig bebaut werden.

Dieses ursprüngliche Baufenster im nördlichen Bereich des Grundstückes resultiert aus der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes geplanten 20KV Stromleitung, die über den südlichen Grundstücksbereich verlaufen sollte. Die Leitung wurde inzwischen anderweitig ausgeführt, eine Umsetzung an dieser Stelle ist nicht mehr geplant.



(Bild: Auszug aus Deckblatt 4 / 1992 /
Reproduktion ohne Maßstab)

Der Wunsch des Bauwerbers und neuen Eigentümers ist es, zwei Einfamilienhäuser einzuplanen, da das Grundstück mit ca. 1600m² ausreichend groß ist. Zudem ist es auch topografisch aufgrund der starken Hanglage von Vorteil, die Bebauung aufzusplitten und zwei Baukörper in Ost-West-Richtung vorzusehen. Das Gelände weist eine Neigung von Nord-Ost nach Süd-West (Erschließungsstraße) von mehr ca. 9m auf und kann durch die geplante Situierung der Gebäude wirtschaftlicher bebaut werden, da tlw. durch Gebäudestellung der Garagen bereits das Gelände abgefangen werden kann.

Die Einfügung zweier Einfamilienhäuser / Einzelhäuser in die umgebende Bebauung aus aktuell ausschließlich Einfamilienhäusern ist passend und fügt sich gut ein.

Pro Einzelhaus sind max. 2 WE zugelassen.

B. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die planungsrechtliche Voraussetzung für die Aufstellung nach § 13a im beschleunigten Verfahren ist gegeben.

Der Flächennutzungsplan weist durch den bestehenden Bebauungsplan bereits ein Allgemeines Wohngebiet aus und muss nicht geändert werden.

C. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Das Planungsgebiet ist Luftlinie ca. 300m vom Zentrum Buchbachs entfernt. Es liegt östlich der Ellastraße nahe dem Kreuzungspunkt Ledererstraße - Uherstraße und zweigt von der Ledererstraße nach Norden ab. Östlich, kurz nach der Abzweigung, befindet sich das westliche Ende der Gerberstraße.

Die Erschließung erfolgt über einen durch die Bauwerber zu errichtenden privaten Anliegerweg auf Fl.St.Nr. 321/9. Dieser befindet sich zwischen Ellastraße 15 und Gerberstraße 3. Das Grundstück hat die Anschrift Gerberstraße 1.

Diese neue Erschließungsstraße soll neben der gegebenen Hangneigung von ca. 10% zur Ledererstraße hin eine geringe innere Neigung nach Osten erhalten, damit abfließendes Wasser auf dem Baugrundstück verbleibt bzw. geregelt abgeleitet werden kann. Gegen Erosion im Straßenbereich müssen entsprechende Entwässerungsmaßnahmen getroffen werden.

Das Grundstück 321/20 ist im Besitz des Eigentümer der Fl.St.Nr. 321/10. Diese beiden Grundstücke würden durch die geplante Erschließungsstraße auf Fl.St.Nr. 321/9 durchtrennt. Ein Umlegung ist angedacht und wird durch die Eigentümer erfolgen.

Die überplante Fläche im Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1.700 m².

Das zu bebauende Gebiet weist ein ausgeprägtes (Geo-) Relief auf. Es fällt innerhalb des Geltungsbereiches von Nord-Ost nach Süd-West um knapp 9 m ab.

Der Baugrund wird angenommen in ortsüblicher Beschaffenheit, Lehm.

Es kann Hang- und Schichtenwasser auftreten, dessen Abhaltung erforderlich wird. Zur Herstellung eines schadensfreien Bauwerkes wird eine Bodenuntersuchung mit folgender, entsprechender Gründung anhand statischer Berechnungen empfohlen.

Das Grundstück ist derzeit noch unbebaut.

Im Süd-Osten grenzt der Geltungsbereich an ein bis dato unbebautes Grundstück (Fl.St.Nr. 318/6), das im gültigen Bebauungsplan Buchbach-Süd Deckblatt 4 mit 2 Einfamilienhäusern überplant ist, an. Derzeit wird dieses Grundstück als landwirtschaftliche Fläche (Grünland) genutzt. Ansonsten ist der Geltungsbereich von bestehenden Einfamilienhäusern umgeben.

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.
Allgemeines Wohngebiet WA	Bruttobaufläche ca. 1.700 m ²	321/9 und 321/20

Ermittlung der Bruttobaufläche

Gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches

Bruttobaufläche (gesamt = Neuplanung) rd. **1.700 m²**

abzgl...:

Anliegerweg (ggf. incl. Randstreifen dgl.) 195 m²

Summe Verkehrsfläche -195 m²

abzüglich -195 m²

Summe **1.505 m²**

Flächenverhältnisse

Das Netto-Bauland (=Gesamtfläche aller Baugrundstücke) umfasst

1.505 m²

1.505 m²

Anliegerweg (ggf. incl. Randstreifen dgl.)

195 m²

somit umfasst das Brutto-Bauland

1.700 m²

rd. = 0,17 ha

Von der Brutto-Baufläche entfallen auf
das Netto-Bauland
Verkehrsflächen

88,53%

11,47%

100,00%

Bauliche Gestaltung

Die geplante Bebauung folgt dem Hangverlauf und orientiert sich in der Höhenentwicklung an der vorhandenen Bebauung: Im Schemaschnitt wurde die Höheneinfügung dargestellt. Die neuen Gebäude werden sich dadurch gut in den Bestand und das stark ansteigende Gelände einfügen und die bestehende Bebauung nicht beeinträchtigen.

Die Bestandsgebäude wurden dabei nur nachrichtlich anhand von Höhenschätzungen dargestellt. Das Gelände wurde vom digitalen Geländemodell 1m Raster aus den Geodaten Bayern (DGM1) übernommen.

Aufgrund dieser Eckdaten, speziell der Höhenlage im Gelände, wird für die neu zu errichtenden Gebäude eine maximal zulässige Firsthöhe vorgeschrieben. Dies gewährleistet die Einfügung in den Bestand und gewährt zugleich eine gewisse Freiheit in der Situierung der Höhenlage der Baukörper, in Hinsicht auf Größe und individueller Planung.

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl sind angepasst an die letzte Änderung des bestehenden Bebauungsplan (Deckblatt 7) und orientieren sich damit an der Umgebung.

Aufgrund der Hanglage erhalten die beiden Bauparzellen 3 Vollgeschosse (VG), da u.U. das UG / Hanggeschoss als VG angerechnet werden muss. Diese Vorgabe hat keine Auswirkung auf die Maximal zulässige Wand- bzw. Firsthöhe bzgl. der Einfügung, da durch die max. zulässige Firsthöhe und die Dachformen/ Dachneigungen sowie die Geländeanpassung im Grundstücksbereich automatisch eine Begrenzung erfolgt.

Die Garage ist durch Einhaltung der Abstandsflächen, Situierung im Gelände in Anlehnung an die Erschließungsstraße und Dachform fixiert. Weitere Vorgaben sind nicht notwendig.

Der Höhenbezugspunkt im DHHN liegt an der Abzweigung der Anwohner-Zufahrt zur Gerberstraße (bzw. Ledererstraße), da dieser Punkt unveränderlich ist.

Um das Kanalsystem zu entlasten muss das anfallende Niederschlagswasser, über eine Regenrückhaltung gedrosselt, im Trennsystem an das gemeindliche Abwassersystem eingeleitet werden. Derzeit besteht hier ein Mischwasserkanal in der Ledererstraße. Im Zuge der Erschließung des Baugebiet 'Uher West' erfolgt in der Uherstraße im Lauf des Jahres 2026 die Errichtung eines Trennsystem (Schmutz- und Regenwasser), welches fortgeführt werden soll bis zur Einmündung des Baugebiets des Deckblatt 8 Buchbach Süd.

An dieses Trennsystem muss die Entwässerung angeschlossen werden.

Regenwasser-Zisternen sind zulässig, ersetzen jedoch nicht die Regenrückhaltung, da ansonsten eine Rückhaltung u.U. nicht möglich ist. Kombisysteme können dies nicht garantieren, da diese ggf. bereits gefüllt sind. Für die Regenwassernutzung sind zusätzliche Zisternen notwendig. Diese werden auch dringend empfohlen, um auf zunehmenden längere Trockenperioden vorbereitet zu sein.

E. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist keine Umlegung (§§ 45 ff. BauGB) erforderlich.

F. Erschließung

Die Erschließung der beiden Parzellen erfolgt über einen nördlich von der Ledererstraße abzweigenden Anliegerweg.

Das Grundstück 321/20 ist im Besitz des Eigentümer der Fl.St.Nr. 321/10. Diese beiden Grundstücke würden durch die geplante Erschließungsstraße auf Fl.St.Nr. 321/9 durchtrennt. Ein Umlegung ist angedacht und wird durch die Eigentümer erfolgen. Dadurch kann für Grundstückseigentümer der Grundstücke 321/10 und 321/20 ein zusammenhängendes Grundstück ermöglicht und die Zufahrt entsprechend angepasst werden. Ein späterer Tausch (nach Errichtung des Anliegerweges) wird nicht mehr möglich sein. Dieser Grundstückstausch hat keine Auswirkung auf die eigentlichen Bauparzellen.

G. Wasserwirtschaft

1. Wasserversorgung :

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgungsanlage des Marktes Buchbach.

2. Abwasserbeseitigung:

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt durch den Anschluss an die zentrale Entwässerungseinrichtung (=geplantes Trennsystem) des Marktes Buchbach.

3. Niederschlagswasser:

Zur Entlastung des bestehenden Kanal sowie der Kläranlage sollen die Oberflächenwasser (Regenwasser) über eine Regenrückhaltung gedrosselt in den geplanten Regenwasserkanal eingeleitet werden.

Eine Versickerung ist aufgrund der Bodenverhältnisse ortsüblich i.d.R. nicht oder nur großflächig an der Oberfläche möglich, was hier jedoch aufgrund der Topografie nicht umgesetzt werden kann.

Die Höhenlage nach Projektierung ist zu beachten.

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 - 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 !

Das Gelände ist so anzulegen, dass Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser nicht auf Nachbargrundstücke geleitet wird sondern geregelt abgeleitet wird. Idealerweise wird das Gelände im Sinne einer wassersensiblen Bauweise so angelegt, dass Wasser vor Ableitung in die Kanalisation zur Versickerung zurückgehalten werden kann. Da dies aufgrund der Bodenverhältnisse ortsüblich i.d.R. nicht möglich ist, soll idealerweise zumindest durch topografische Anpassungen und Ableitungen auf dem eigenen Grundstück in die Entwässerungsanlagen eine verzögerte Ableitung erreicht werden. Ober-/Unterlieger dürfen nicht nachteilig beeinträchtigt werden.

H. Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch den Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz der BAUER Netz GmbH & Co. KG.

I. Müllbeseitigung

Der Wertstoffhof der Gemeinde Buchbach befindet sich in der Nähe des Sport- und Freizeitgeländes. Er bietet eine vielfältige Mülltrennung und Müllsammlung aller gängigen Wertstoffe (u.A. Altglas, Metall, Holz, Batterien, Elektrokleingeräte, Kronkorken, Grüngut, etc.)

Die Restmüllbeseitigung ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises Mühldorf a. Inn.

Die Abfallbehälter der Parzellen 1 u 2 sind an den Abfuhrtagen auf privatem Grund an der Ledererstraße bereitzustellen. Der Siedungsverkehr soll dadurch nicht beeinträchtigt werden.

J. Grünordnung + Umweltbericht

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen. Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden ist darauf hinzuweisen.

K. Klimaschutz

Den Erfordernissen des Klimaschutzes lt. § 1a Abs. 5 BauGB (sog. Klimaschutzklausel) soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Bei der Planung werden lt. Grünordnung je angefangene 300m² Grundstücksfläche 1 zu pflanzender Baum festgelegt, das entspricht ca. 6 neu zu pflanzenden Bäumen. Zudem wurde Wert gelegt auf heimische und Klimaresistente Pflanzenwahl. Insbesondere bei Heckenpflanzungen. Nicht überbaute Flächen müssen als Grünflächen angelegt werden. Grünflächen sind Wasserspeicher, die der Überhitzung von Städten und Dörfern entgegen wirken.

Solarkollektoren (Warmwassergewinnung) und Photovoltaikanlagen (Stromerzeugung) sind zugelassen und erwünscht.

Die Nutzung von Regenwasser zur Gartenbewässerung wird aus wirtschaftlichen Gründen nicht zwingend vorgeschrieben, jedoch dringend empfohlen. Die Rückhaltung von Regenwasser wird zwingend vorgeschrieben, da das Mischwasserskanalsystem im Gemeindebereich bei stärkeren Regenfällen bereits überlastet ist.

L. Finanzierung der Erschließungskosten

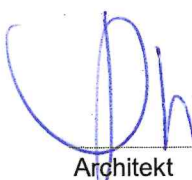
Die Erschließung erfolgt durch die Eigentümer.

M. Auswirkungen

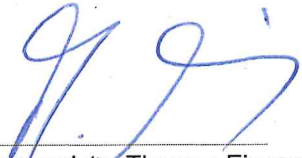
Die Planung wird sich aufgrund der Einfügung und Nutzung nicht negativ auf die im Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken.

Buchbach, den 07.04.2026

Buchbach, den 07.04.2026


Architekt




1. Bürgermeister Thomas Einwang

Bekanntmachung

Beschluss des Bebauungsplanes bzw. der Bebauungsplanänderung „Buchbach Süd (Deckblatt 8)“ als Satzung

Der Marktgemeinderat des Marktes Buchbach hat mit Beschluss vom 07.04.2026 den Bebauungsplan „Buchbach Süd (Deckblatt 8)“ i.d.F. vom 07.04.2026 als Satzung beschlossen.

Die Bebauungsplanänderung erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB i.V.m. § 13 BauGB.

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

Mit dieser Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung „Buchbach Süd (Deckblatt 8)“ in Kraft.

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

Norden: Anwesen Bergstraße 13
Osten: Fl. Nr. 318/7 der Gemarkung Buchbach u. das Anwesen Bergstraße 11
Süden: Orststraße (Ledererstraße) u. das Anwesen Gerberstraße 3
Westen: Fl. Nr. 322/5 u. das Anwesen Ellastraße 15

Folgende Flurnummern der Gemarkung Buchbach sind betroffen: Fl. Nr. 321/9 und 321/20

Der genaue Umgriff ist im beiliegenden Lageplan dargestellt.



Jedermann kann den Bebauungsplan und seine Begründung beim Markt Buchbach im Rathaus in Buchbach, Marktplatz 1, 84428 Buchbach im Bauamt in Zimmer-Nr. 15 während der allgemeinen Dienststunden 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

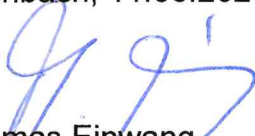
1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3.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

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber dem Marktes Buchbach 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 Unterlagen zum Bebauungsplanverfahren sind auch im Internet unter der Adresse:
<https://www.buchbach.de/startseite/bauleitplanungen/bebauungsplaene>
zu finden.

Buchbach, 11.06.2026


Thomas Einwang
Erster Bürgermeister



Angeschlagen an den Amtstafeln am: 12.06.2026
Abgenommen am: 17.07.2026

Buchbach,

Unterschrift