

**Präambel:**  
Der Markt Buchbach erstellt diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuchs (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 Bebauungsplan "BUCHBACH SÜD" (Deckblatt 4) wurde in der Gemeinderatssitzung am 15.07.1992 als Satzung beschlossen und ist am 29.10.1992 in Kraft getreten. Die letzte Änderung erfolgte mit Bebauungsplan "BUCHBACH SÜD" (Deckblatt 7), welches 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**

WA  
Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO  
Ausnahmeweise 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)  
Parzelle Nr. (z.B. 1)  
max. zul. Firsthöhe Wohnhaus DHN2016 (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 i.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 wasserdrückig befestigten Flächen wie z.B. Kieselfahrten 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 Doppelhaushälfte GFZ 0,60 GRZ 0,40  
BauNVO. §19 Abs.4 Satz 1 und 2 zu beachten.

3.3. Die Oberkante des Erdgeschoss - Fertigfußbodens des Gebäudes muss so über dem Gebäude umgebende Gelände liegen, dass Oberflächenwasser unbehindert am Gebäude vorbei ablaufen kann. (Starkregenereignisse) Bis zu 25cm über dem Gebäude umgebende Gelände wird empfohlen, das Gebäude wasserdrückig und aufrührbar zu errichten. Ebene zur Abhängung von möglichem Hangwasserausritt, was auch für Öffnungen, Lichschächte, Tiefgaragenzufahrten, dgl. gilt.

3.4. Die Höhegrenze der max. zulässigen Firsthöhe ist angegeben in m über Normalnull im Deutschen Haupthochnetz (DHN2016).

5,00 Maßzahl, z.B. 5,0 m

II 3.6. max. zulässiges Höchstmaß der Vollgeschosse, z.B. 2 gem. Art. 6 BayBO  
3.7. Die Abstandsflächen nach BayBO, Art. 6, aktuelle Fassung, sind einzuhalten, es sei denn es ergeben sich aufgrund der vorgegebenen Baufenster größere Abstände.

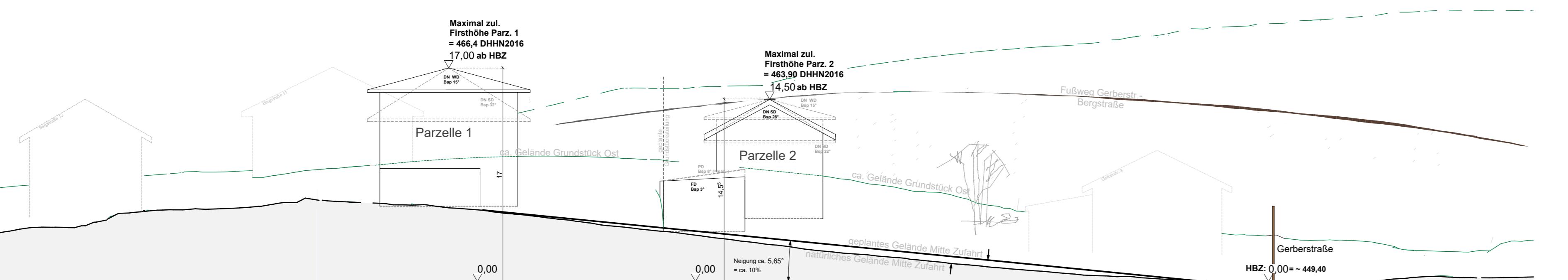
Höhenbegrenzung:  
Gebäudefläche / Erschließungsstraße (eh. Plandarstellung) (Gerberstraße / Mitte Erschließungsweg/Zufahrt.)

**4. Bauweise und Baugrenzen**

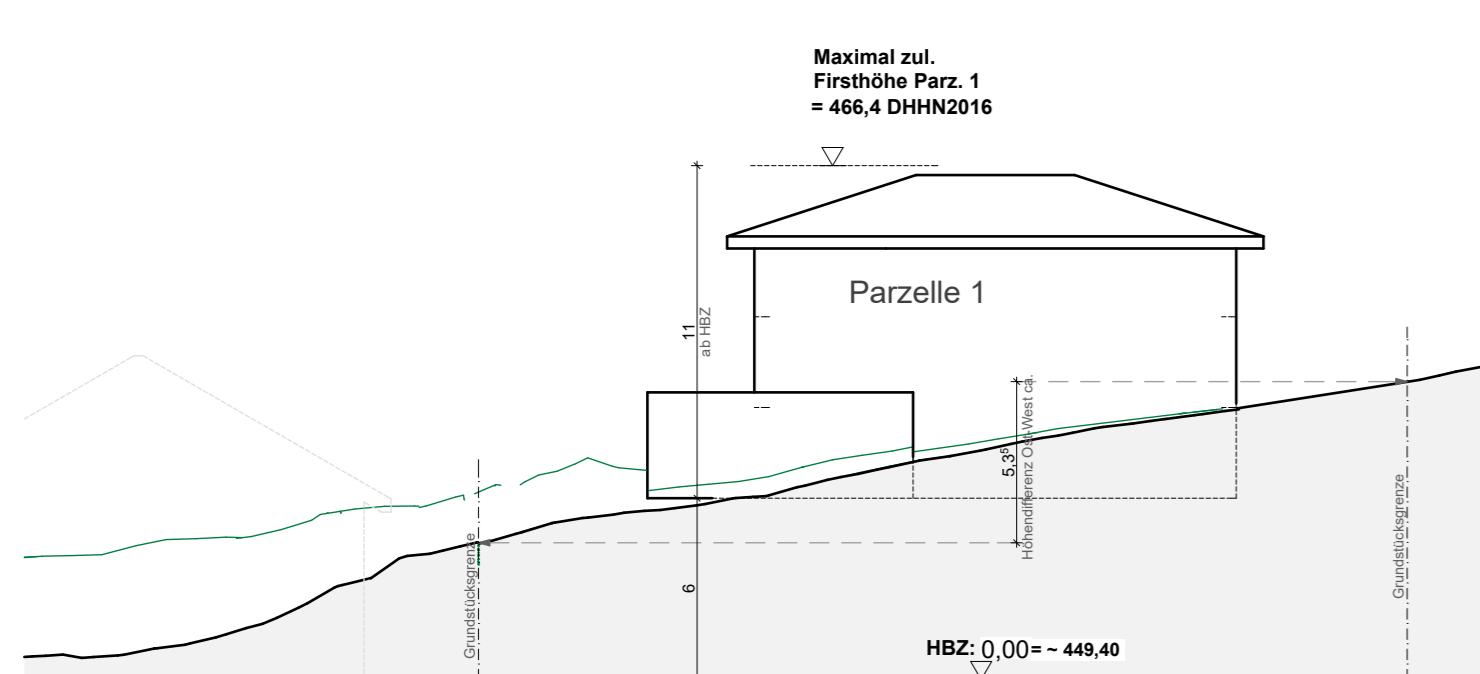
4.1. Baugrenze (gem. § 23 BauNVO, Abs. 3)

4.2. Eine Überschreitung dieser Baugrenze ist wie folgt zulässig:

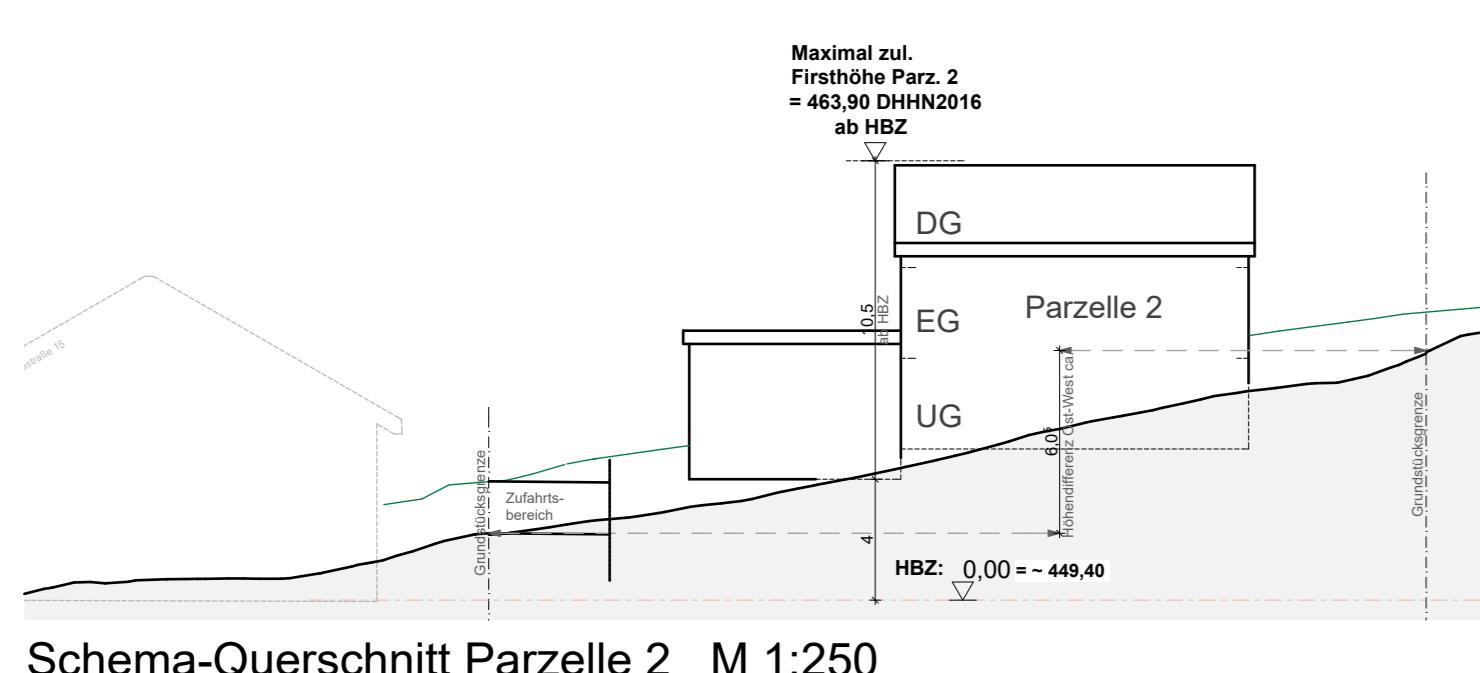
- für Balkone um 1,50 m
- für Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Vorbauanlagen und Erker zum Garten hin bis max. 2m. Die Abstandsflächenregelung der BayBO bleibt unberührt.
- für Schwimmbäder II. BayBO, Art. 57 Abs. 1 Nr. 10 Buchstabe a



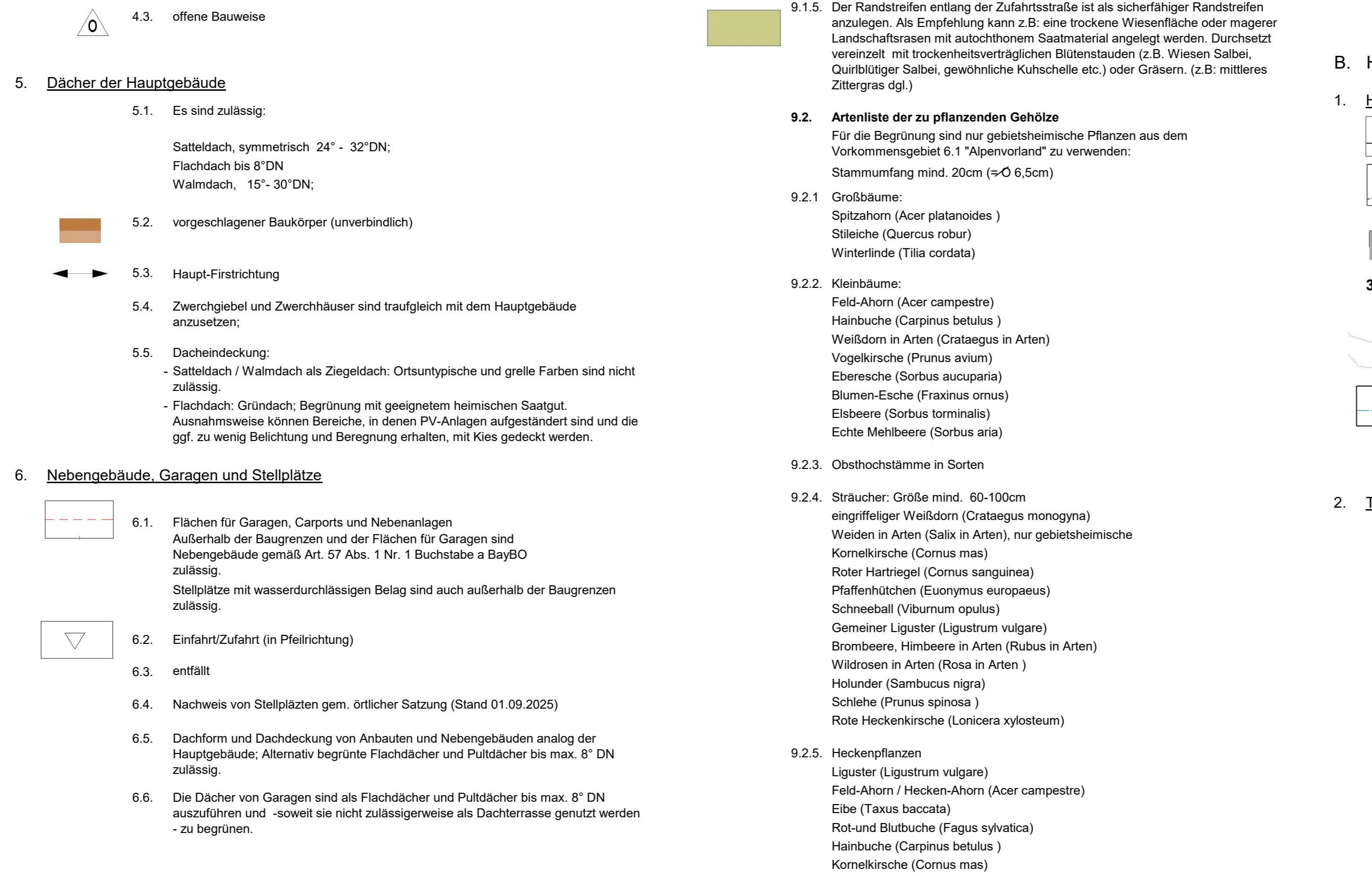
Schemaschnitt Erschließungsweg M 1:250



Schema-Querschnitt Parzelle 1 M 1:250



Schema-Querschnitt Parzelle 2 M 1:250



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

**9.2. Artenliste der pflanzlichen Gehölze**

Für die Begründung sind nur gebietsheimische Pflanzen aus dem Vorkommensgebiet 6.1 "Alpenvorland" zu verwenden:  
Stammumfang mind. 20cm (= Ø 0,5cm);

9.2.1 Großbäume:  
Spitzahorn (Acer platanoides)  
Stieleiche (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)  
Elmbeere (Sorbus torminalis)  
Echte Mehlbeere (Sorbus aria)

9.2.3 Obstholzstämme 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 Hartriegel (Cornus sanguinea)  
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)  
Schneeball (Viburnum opulus)  
Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare)  
Brombeere, Himbeere in Arten (Rubus in Arten)  
Wildrosen in Arten (Rosa in Arten)  
Holunder (Sambucus nigra)  
Schleife (Prunus spinosa)  
Rote Heckenkirche (Lonicera xylosteum)

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

**10. Regen-/Schmutzwasser**

10.1. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage (=Mischwasserkanal) 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 Regenrückhalte gedrosselt im Trennsystem bis zum Mischwasserkanal geführt und eingeleitet werden.  
**Regenwasserableitung ohne Regenrückhalte sind nicht zulässig.**  
Pro 100m² Dach-/Hoffläche sind mindestens 3m³ Volumen und max. 0,2/l/s Drosselabfluss für die Regenwasserableitung erforderlich.  
Die gewählten Größen und die Anlage sind im jeweiligen Bauantrag darzustellen.

10.3. Der Grundstücksnutzer hat sicherzustellen, daß keine Öl- und Benzinvorräume in den Regenwassermischhahnschacht gelangen.  
Es ist sicherzustellen, dass keine Oberflächenwasser vom Anliegerweg auf die öffentliche Erschließungsstraße (Gerberstraße) fließt.

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 Erschließungssträger - in Abhängigkeit des Dachaufbaus - abgestimmt werden.

**11. Sonstiges**

11.1. Solaranlagen für Energiegewinnung (Wärme, Strom, etc.) sind in die Dachhaut zu integrieren oder auf die Dachhaut aufzulegen. 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 Abgrabungen**

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 Fassadenseite gegenüber dem natürlichen Gelände an dieser Fassade angebracht/terrassiert oder abgetragen werden.  
An den Grundstücksgränen ist das natürliche Gelände zu erhalten. Der Anchluss des natürlichen Geländes auf dem Grundstück an die Nachbargrundstücke ist mind. mit einem Längs- u. einem Querschnitt darzustellen.

**2. Hinweise**

**1. Hinweise durch Planzeichen**

1.1. vorhandene Grundstücksgrenzen  
1.2. vorgeschlagene Grundstücksgrenzen  
1.3. bestehende Bebauung  
321/9 1.4. Flurstücknummer, z.B. 321/9  
1.5. Höhenlinien DHNN2016 mit Hohenangabe  
1.6. Baufenster Satzungsbeschluss 1992

**Verfahrensvermerke**  
**Verfahren der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB**

**1. Aufstellung und Beschluss 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 öffentlich bekannt gemacht.

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

**2. Öffentliche Auslegung:**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes "BUCHBACH SÜD" (Deckblatt 8) 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 ..... öffentlich 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 Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... beteiligt.

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

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

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

**5. Ausgefertigt:**  
..... den ..... - Siegel -

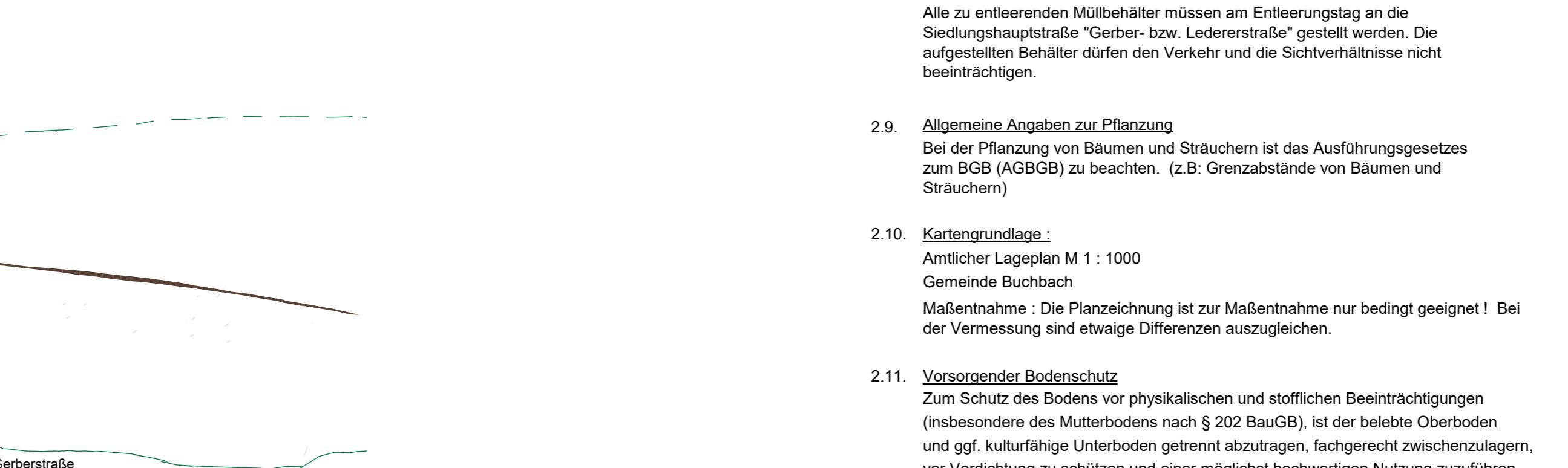
Gemeinde Buchbach

Thomas Einwang, 1. Bürgermeister

**6. Bekanntmachung:**  
Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte öffentlich durch Aushang am ..... Der Bebauungsplan mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den örtlichen Dienststellen im Rathaus der Gemeinde Buchbach, zu jedermann's Einsicht bereithalten. 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 werden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

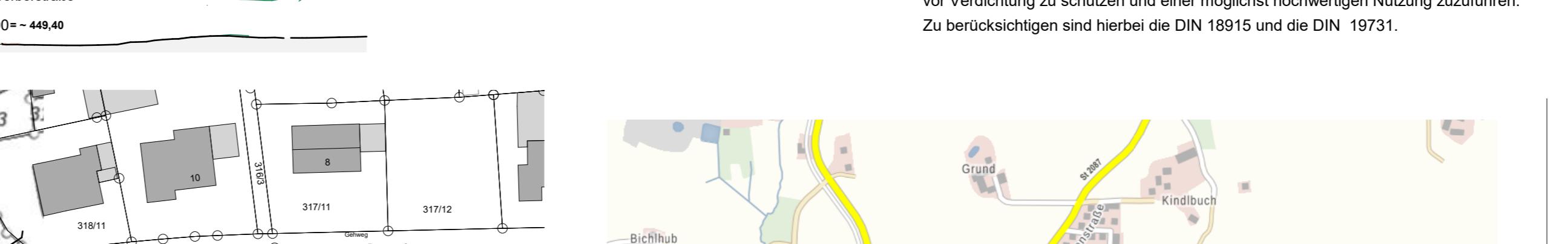
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

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



**17. Vorsorgender Bodenschutz**

Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belebte Oberboden und ggf. kulturtypige 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.



**19. Mülldächer**

Auf Grund des Anliegerweges ohne Wendefläche kann die Mülldürhrung nicht bis an die jeweilige Grundstücksgrenze führen.  
Alle zu entfernenden Mauelbäder müssen am Entleerungstag an die Siedlungshauptstraße "Gerber- bzw. Lederrerstraße" gestellt werden. Die aufgestellten Bäder dürfen den Verkehr und die Sichtverhältnisse nicht beeinträchtigen.

**20. Allgemeine Angaben zur Pflanzung**

Bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern ist das Ausführungsgesetz zum BGB (AGBGB) zu beachten. (z.B. Grenzabstände von Bäumen und Sträuchern)

**21. Kartengrundlage:**

Amtlicher Lageplan M 1 : 1000  
Gemeinde Buchbach  
Maßnahmen: Die Planzeichnung ist zur Maßnahme nur bedingt geeignet! Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

**22. Vorsorgender Bodenschutz**

Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belebte Oberboden und ggf. kulturtypige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung

# **BEBAUUNGSPLAN**

## **\*'BUCHBACH-SÜD\***

### **(DECKBLATT 8)**



## **Allgemeines Wohngebiet**

**GEMEINDE BUCHBACH  
LANDKREIS MÜHLDORF A. INN**

**M = 1 : 1000**

## **BEGRÜNDUNG**

Buchbach, den 11.11.2025

Der Entwurfsverfasser :



**THALMEIER**  
ARCHITEKTEN  
Hauptstraße 3 \* 84428 Buchbach  
Tel.: 08086-1837 \* Fax: 1737  
[info@thalmeier-architekten.de](mailto:info@thalmeier-architekten.de)

Buchbach, den 11.11.2025

-----  
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.

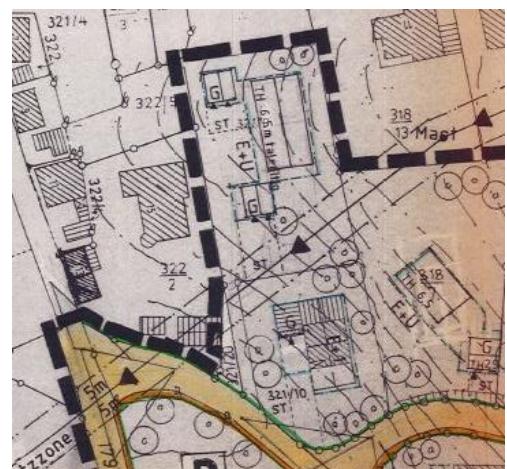
Mit der Bebauungsplanänderung soll die Rechtsgrundlagen und die städtebauliche Ordnung für das Planungsgebiet geschaffen werden.

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. 1600m<sup>2</sup> 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. 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.

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 m<sup>2</sup>.

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.

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	Bruttobaufläche	321/9 und 321/20
WA	ca. 1.700 m <sup>2</sup>	

### Ermittlung der Bruttobaufläche

Gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches

**Bruttobaufläche (gesamt = Neuplanung)** rd. **1.700 m<sup>2</sup>**

abzgl.:

Anliegerweg (ggf. incl. Randstreifen dgl.) 195 m<sup>2</sup>

Summe Verkehrsfläche -195 m<sup>2</sup>

abzüglich -195 m<sup>2</sup>

**Summe** **1.505 m<sup>2</sup>**

### Flächenverhältnisse

Das Netto-Bauland (=Gesamtfläche

aller Baugrundstücke) umfasst 1.505 m<sup>2</sup>

1.505 m<sup>2</sup>

Anliegerweg (ggf. incl. Randstreifen dgl.) 195 m<sup>2</sup>

somit umfasst das Brutto-Bauland 1.700 m<sup>2</sup>

rd. = 0,17 ha

Von der Brutto-Baufläche entfallen auf

das Netto-Bauland 88,53%

Verkehrsflächen 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 und einen Anschluss an einen möglicherweise später zu errichtenden Regenwasserkanal zu ermöglichen, muss das anfallende Niederschlagswasser über eine Regenrückhaltung gedrosselt im Trennsystem in den Mischwasserkanal eingeleitet 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 ermöglichen 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 (=Mischwasserkanal) des Marktes Buchbach.
3. Niederschlagswasser:  
Zur Entlastung des bestehenden Kanal sowie der Kläranlage sollen die Oberflächenwasser (Regenwasser) über eine Regenrückhaltung gedrosselt in den Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Eine Versickerung ist aufgrund der Bodenverhältnisse ortsüblich nicht möglich.  
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 !

## **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 Abfuertagen auf privatem Grund an der Ledererstraße bereitzustellen. Der Siedlungsverkehr 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 300m<sup>2</sup> 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 11.11.2025

Buchbach, den 11.11.2025

---

Architekt

---

1. Bürgermeister Thomas Einwang