

DECKBLATT 2

BEBAUUNGSPLAN

BUCHBACH

\* AM SPORTPLATZ \*

LANDKREIS MÜHLDORF

Landratsamt  
Mühdorf a. Inn

Einge. 15. DEZ. 1992

Nr. ....

M = 1 : 1000

Die Planunterlagen entsprechen dem  
Stand der Vermessung aus dem Jahre 1991

Die Ergänzung des Baubestandes erfolgte  
durch das Architekturbüro  
Dipl.Ing. FH Erich Thalmeyer  
8253 Buchbach, Hauptstr. 4

Landratsamt  
Mühdorf a. Inn

Eing.: 05. JAN. 1993

Nr. ....

Buchbach, den 30.01.1992 geänd. 10.07.1992

Der Entwurfsverfasser:

Dipl. Ing. FH Architekt  
Erich Thalmeyer  
8253 Buchbach  
Hauptstr. 4, Tel. 08086/237



UNTERSCHRIFTEN :

Die Eigentümer der betroffenen und benachbarten Grundstücke stimmen nach Einsicht in dieses Änderungsblatt nach § 13 BauGB ( Baugesetzbuch ) zu :

Unterschriften :

Flurstücknummer	Eigentümer :
262	..... Hopp R.
262/2	..... Leinfelder
262/3	..... Wühr Fr.u.Barb.
556/3	..... Fischer Jakob
261,263 und 556/5 sowie Straße 556/28	..... Marktgemeinde Buchbach
556/25 und 556/6	..... Fischer L.

siehe beiligende  
Einverständniserklärung der Eigentümer  
im Verfahrensakt

DECKBLATT 2    Bebauungsplan BUCHBACH " Am Sportplatz "

Vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB  
des BEBAUUNGSPLANES BUCHBACH  
\* Am Sportplatz \*

VERFAHRENSVERMERKE:

Der Marktgemeinderat Buchbach hat am 15. Juli 1992..  
die Änderung des Bebauungsplanes BUCHBACH \* AM SPORTPLATZ \*  
mit DECKBLATT 2 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB  
Sätze 1 und 2 als Satzung beschlossen .

Die Grundstückseigentümer und die Eigentümer der benachbarten  
Grundstücke haben gegen die Änderung keine Einwände.

Buchbach , den 22. Juli 1992  
Der Bürgermeister:

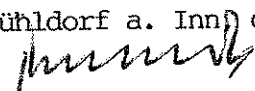
  
Koppinger  
1. Bürgermeister



ANZEIGEVERFAHREN:

Dem Landratsamt Mühldorf a. Inn wurde die Bebauungsplanänderung am  
22.07.1992 angezeigt (§ 13 Satz 1 i. V. m. § 11 Abs. 1 BauGB). Das  
Landratsamt Mühldorf a. Inn hat mit Bescheid vom 06.10.1992 Az.: 61-  
610/2 Sg. 35/4 me im Zuge der Rechtskontrolle festgestellt, daß die  
Bebauungsplanänderung unter Beachtung einer Auflage keine Rechtsvor-  
schriften verletzt.

Mühldorf a. Inn, den 11.01.1993

  
Rambold  
Landrat



BEKANNTMACHUNGSVERMERK :


Der Markt Buchbach hat die vereinfachte Änderung des Bebauungs-  
planes BUCHBACH \* AM SPORTPLATZ \* ( DECKBLATT 2 ) ortsüblich  
durch Anschlag an der Amtstafel bekanntgemacht. vom 29.10.92 - 30.11.92.

Die Änderung wird während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns  
Einsicht bereitgehalten. Der Anschlag wurde entfernt am 01.12.1992.....

Die Bebauungsplanänderung ist mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich  
geworden. ( § 12, Satz 4, BauGB )

Buchbach, den 01.12.1992

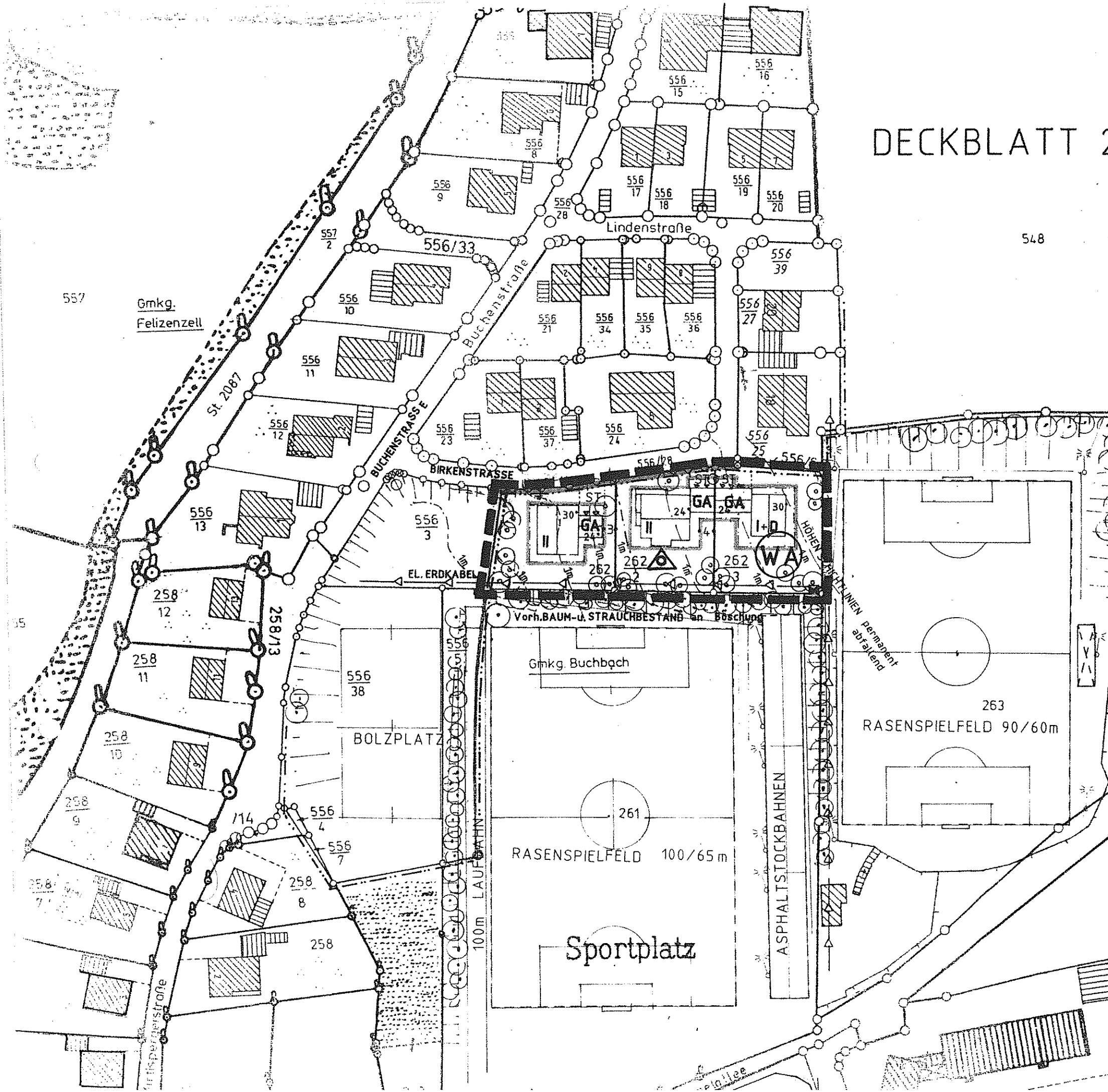
Der Bürgermeister :

  
Koppinger  
1. Bürgermeister



# DECKBLATT 2

548



## A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Für den gesamten Geltungsbereich wird gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung ( BauNVO ) eine Nutzung als ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) festgelegt .

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 bei I + D ( 2 Vollgeschoße )	GRZ	..... 0,3	Grundflächenzahl
VG	GFZ	..... 0,4	Geschoßflächenzahl
2.2 bei II ( 2 Vollgeschoße )	GRZ	..... 0,3	
VG	GFZ	..... 0,5	

### 3. BAUWEISE : offen

### 4. GESTALTUNG Hauptgebäude

4.1 Dachform : Satteldach , Firstrichtung als Mittelstrich angegeben

4.2 Dacheindeckung : Platten - oder Ziegelerdeckung naturrot bis mittelbraun

4.3 Dachneigung: Parzelle mit Flurstücknummer 262 und 262/3 30° ;  
" " " 262/2 24°

die quergestellten Garagen- und Nebengebäude bei 262 und 262/3 sind mit einer Dachneigung von 24° zu versehen. Die Dachneigungen sind beidseitig einheitlich zu gestalten.

4.4 Anbauten mit Pultdächern sind zulässig.

4.5 Dachgauben sind unzulässig.

4.6 Kniestock : bei II maximal 0.30m  
( 2 Vollgeschoße auf Flurstnr. 262 und 262/2 )  
bei I + D, wie auf Flurstnr. 262/3,  
im Dachgeschoß maximal 1,75 m ab Fußbodenoberkante.

4.7 Ortgang- Vordach 60 bis 90 cm, bei überdecktem Balkon bis 150 cm,  
Traufen- Vordach 60 bis 90 cm, bei überdecktem Balkon bis 150 cm.

### 4.8 Wandhöhe :

Für II ( 2 VG ) darf die Wandhöhe ab gewachsenen Boden 6,50 m talseitig nicht überschreiten.  
Hangseitig ergibt sich die Wandhöhe nach dem Geländeanstieg.  
( Wandhöhe ist die Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachoberkante. )

Für I + D ( 2VG ) siehe Angaben über Kniestockhöhe unter 4.6 .

## 5. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

5.1 Garagen und Nebengebäude sind an den in der Planzeichnung dafür vorgesehenen Stellen zu errichten.

Bei an der Grenze zusammengebauten Garagen sind diese in der Höhe der erstgebauten Nachbargarage anzugleichen.

Dacheindeckung muss einheitlich ausgebildet sein, und sich dem Hauptgebäude anpassen.

5.2 Die privaten Stellplätze vor den Garagen dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

Die Tiefe der Stellplätze, das heißt der Abstand zwischen Garagentor und des Straßenraumes (z.B. Gehsteig gilt als Straßenraum) muß bei Garagenschwingtoren mindestens 5,50 m, bei Sektionaltoren o.glw. mindestens 5 m betragen.

Stellplätze sind mit kleinformatigem Belag zu versehen. Sie sind zum öffentlichen Grund hin mit einer Wasserauffangrinne abzuschließen. (Pflaster, Plattenbeläge)

## 6. EINFRIEDUNGEN :

6.1 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen und Vorgärten sind nur zulässig in Form von naturbelassenen Holzzäunen mit senkrechter Lattung oder Verbreiterung.

Anstelle der Holzzäune sind Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung aus Hecken aus heimischen Gehölzen zulässig.

6.2 Zaunsockel nicht höher als 15 cm über Straßenoberkante.

6.3 Pfeiler für Gartentüren und Tore sind zulässig in verputztem Mauerwerk oder Beton.

## 7. BEGRÜNUNG

7.1 Die Freiflächen der privaten Baugrundstücke sind mit heimischen Gewächsen zu bepflanzen. Mindestens mit einem großkronigen Laubgehölz je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und zusätzlichen kleineren Strauchgruppen.


Die Planzeichen für Pflanzgebote im privaten Bereich stellen nur einen Vorschlag dar und sind keine bindenden Festsetzungen.


7.2 Pflanzenverwendung /Pflanzarten:

Geeignete Baumarten: Spitzahorn, Bergahorn, Kastanie, Esche, Roterle, Rotbuche, Winter- und Sommereiche, Winter- und Sommerlinde, Ulme, Lärche, Kiefer, OBSTBÄUME.

Geeignete Straucharten: Feldahorn, Hainbuche, Weißdorn, Salweide, Vogelbeere, Kornelkirsche, Hasel, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Schneeball, Liguster, BEERENSTRÄUCHER.

## B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

 1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

 2. Gemarkungsgrenze

3. Art der baulichen Nutzung  
ALLGEMEINES WOHNGEBIET nach § 4 der BauNVO

4. Maß der baulichen Nutzung  
Die angegebene Geschößzahl bezeichnet die Zahl der VOLLGESCHOSSE

II  
I + D

als Höchstgrenze  
als Höchstgrenze  
Es sind maximal 2 Wohneinheiten pro Parzelle zulässig.



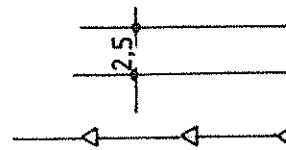
5. Bauweise: offen



6. Mittelstrich im Gebäudevorschlag ist einzuhaltende Firstrichtung

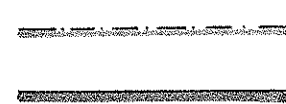


7. Trafostation ebenerding



8. Öffentliche Verkehrsfläche

9. Verkabelte Leitung



10. Baugrenze (blaue Linie)

11. Strassenbegrenzungslinie (grün)



12. Flächen für Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung



13. Stellplatzflächen privat, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen. Stauraumtiefen wie unter 5./A



14. Bestehende Bepflanzung



15. neu anzulegende Bepflanzung

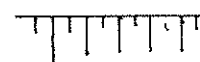
## C. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



1. Vorhanden Wohngebäude



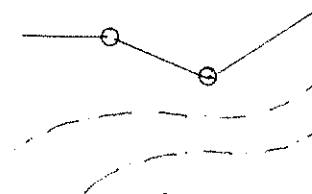
2. Vorhandene Nebengebäude



3. Böschung ab Böschungskrone

z.B. 262

4. Bestehende Flurstücknummer



5. Flurstücksgrenze mit Grenzstein

6. Höhenlinien 1 m

DECKBLATT 2

BEBAUUNGSPLAN

BUCHBACH

\* AM SPORTPLATZ \*

LANDKREIS MÜHL DORF

Landratsamt  
Mühdorf a. Inn  
Einge. 15. DEZ. 1992  
Nr. \_\_\_\_\_

BEGRÜNDUNG

Buchbach, den 30.01.1992 geänd. 10.07.1992

Der Entwurfsverfasser:

Dipl. Ing. FH Architekt  
**Erich Thalmeier**  
8253 Buchbach  
Hauptstr. 4, Tel. 08086/237



BEBAUUNGSPLAN BUCHBACH \* AM SPORTPLATZ \*  
DECKBLATT 2

GRÜNDE für die ÄNDERUNG mit DECKBLATT 2 :

Der Gemeinderat hat beschlossen, auf Grund von Bauherrenwünschen zu Garagenverlagerung, -erweiterung und Änderungen an Kniestockhöhen, Dachneigung, Vordachüberstand bei den Wohngebäuden diesen Bereich des Bebauungsplanes zu verbessern und zu aktualisieren.

Bei der Änderung wurde auch darauf geachtet, daß auf die bestehenden umliegenden Gebäude in Höhe und Ausmaß Rücksicht genommen werden sollte.

Die Kosten der Bebauungsplanänderung wurden von den Veranlassern anteilmäßig getragen.

BESCHREIBUNG :

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan des Marktes Buchbach entwickelt.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit

Das Gebiet des DECKBLATTES 2 liegt südlich der BIRKENSTRASSE und nördlich des Hauptspielfeldes der Sportanlage des TSV Buchbach.

Der Geltungsbereich des Deckblattes umfaßt eine Fläche von 2 700 m<sup>2</sup> ca.

Das Gelände fällt leicht nach Südwesten ab. Hangwasserabhaltung ist vorzusehen. Lehmiger ortsüblich tragfähiger Baugrund.

3. Geplante bauliche Nutzung

Im o.g. Bereich sind 3 Parzellen für Wohngebäude geplant.

4. Erschließung

Die Erschließung des Deckblatt-Bereiches wird gegenüber dem Bebauungsplan "AM SPORTPLATZ" nicht verändert. Es entstehen keine Kostenveränderungen für Kanal, Wasser und Straße.

Die Änderungen und Ergänzungen werden nach § 3 und 4, sowie die §§ 10, 11 und 12, 13 BauGB durchgeführt.

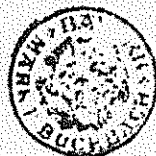
Buchbach, 10.07.92  
Architekturbüro:

Buchbach 22. Juli 1992

Dipl. Ing. FH Architekt  
**Erich Thalmeyer**  
8253 Buchbach  
Hauptstr. 4 / Tel. 08086/237

Markt Buchbach  
Marktplatz 1  
8253 Buchbach

  
Koppinger  
1. Bürgermeister



Gemäß Schreiben vom Landratsamt Mühldorf a. Inn vom 06.10.1992  
Az. 61-610/2, Sg. 35/4 *maßgebende Begrenzung:*

Die Begrenzung auf 2 Wohneinheiten je Parzelle aus ortsplanerischen und städtebaulichen Gründen erscheint im Hinblick auf die umliegende Bebauung angemessen.