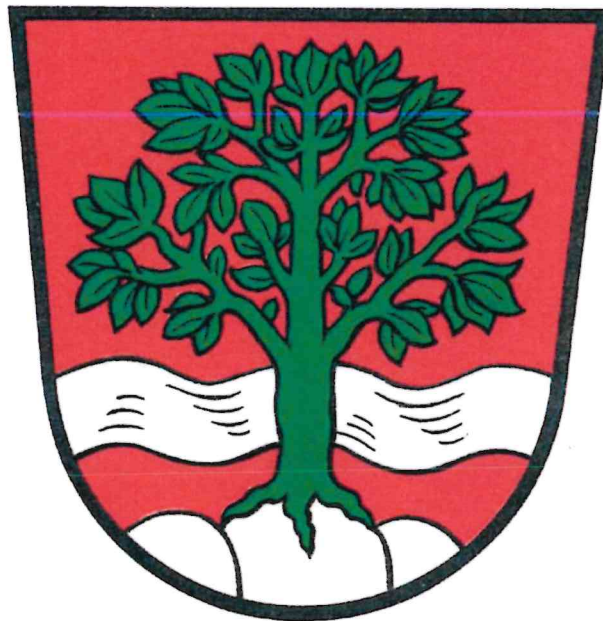


**Aufhebung des Bebauungsplanes „Richtersiedlung“  
und  
sämtlicher nachfolgender Bauleitplanungen (Änderungen und Erweiterungen)**

- Richtersiedlung (Deckblatt 1)
- Richtersiedlung (Erweiterung Deckblatt 2)
- Richtersiedlung (Deckblatt 3)
- Richtersiedlung (Deckblatt 4)
- Richtersiedlung (Erweiterung Maier)
- Richtersiedlung (Erweiterung Maier Deckblatt 1)
- Richtersiedlung (Deckblatt 5)
- Richtersiedlung (Deckblatt 6)

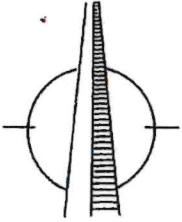


Planverfasser:  
Markt Buchbach  
Marktplatz 1

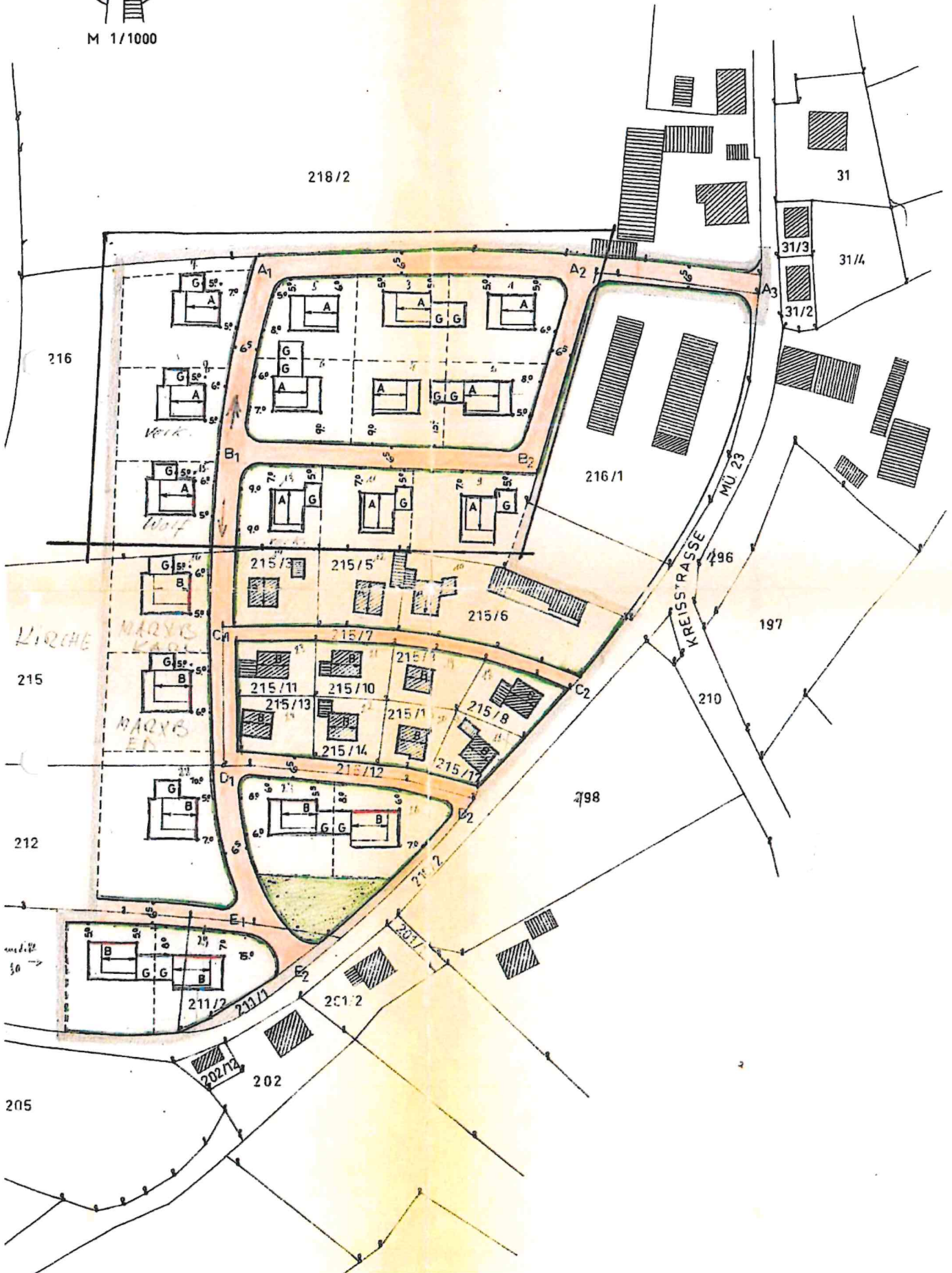
84428 Buchbach

Fassung vom 22.05.2019

# Richtersiedlung - Urplan







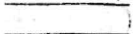




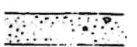
M 1/1000



640-3/2


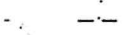





# CHBACH LANDKREIS MÜHL DORF

## 1) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE FESTSETZUNGEN

-  GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES
-  VERKEHRSFLÄCHENBEGRENZUNGSLINIE
-  BAULINIE
-  BAUGRENZE
-  ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN
-  GEBÄUDE TYP A MIT ERD-UND 1 VOLLEN OBERGESCHOSS  
DACHNEIGUNG 27° OHNE DACHAUSBAU ZWINGEND
-  GEBÄUDE TYP B MIT ERD-UND AUSBAUFÄHIGEN DACHGESCHOSS  
DACHNEIGUNG 47° ZWINGEND
-  FLÄCHE FÜR GARAGEN
-  FIRSTRICHTUNG
- 27 • MASSANGABEN
-  ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

*Richtlinien*

## 2) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE HINWEISE

-  BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
-  GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- 12  FLURSTÜCKSNUMMERN
-  VORHANDENE WOHNGEBÄUDE
-  VORHANDENE NEBENGEBÄUDE
-  STELLUNG DER GEPLANTEN GEBÄUDE
- 2  BEZEICHNUNG VON STRASSEN PUNKTEN

## WEITERE FESTSETZUNGEN

DAS BAULAND IST NACH § 9 BBauG UND § 4 BAUNUTZUNGSVERORDNUNG ALS ALLGEMEINES WOHNBAUGEBIET FESTGESETZT.

HÖCHSTZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHENZAHL GEM § 17 BAUNUTZUNGSVERORDNUNG FÜR GRUNDSTÜCKE DES GEBÄUDE TYP S A = 5 DES GEBÄUDE TYP S B = 4

SOWEIT SICH BEI DER AUSNUTZUNG DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN EINSCHLIESSLICH FLÄCHEN FÜR GARAGEN ABSTANDSFLÄCHEN ERGEBEN, DIE GERINGER SIND ALS ART. 107 DER B.-D.O. VERLANGE WERDEN, DIESE AUSDRÜCKLICH FÜR

*RWA*

*Richtlinien*

GRUNDSTÜCKE DES GEBÄUDETYPES A - V DES GEBÄUDETYPES B - 4

SOWEIT SICH BEI DER AUSNUTZUNG DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN EINSCHLIESSLICH DER FLÄCHEN FÜR GARAGEN ABSTANDSFLÄCHEN ERGEBEN, DIE GERINGER SIND ALS ART. 7 DER BayBO VERLANGEN, WERDEN DIESE AUSDRÜCKLICH FÜR ZULÄSSIG ERKLÄRT. ES GILT JEDOCH NUR, WENN DIE IM BEBAUUNGSPLAN BEIBEHALTENEN BESTEHENDEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN BEI DER BILDUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE EINGEHALTEN WERDEN.

*Pfattersiedler*  
**23**

SOWEIT EINE BAUGRENZE AUF DER VORHANDENEN ODER VORGESCHLAGENEN NEUEN GRUNDSTÜCKSGRENZE VERLÄUFT IST GRENZBEBAUUNG FESTGESETZT. DIES GILT JEDOCH NUR WENN DIE IM BEBAUUNGSPLAN BEIBEHALTENEN BESTEHENDEN ODER VORGESCHLAGENEN NEUEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN BEI DER BILDUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE EINGEHALTEN WERDEN. DOPPELGARAGEN MÜSSEN AN DER GRUNDSTÜCKSGRENZE ZUSAMMENGEBAUT WERDEN.

DIE EINFRIEDUNGEN AN ÖFFENTLICHEN STRASSEN DÜRFEN 1.20m HÖHE NICHT ÜBERSCHREITEN. ZULÄSSIG SIND NUR HECKENPFLANZEN AUS BODENSTÄNDIGEN GEWÄCHSEN UND HANICHELZÄUNE. DIE HECKEN DÜRFEN MIT MASCHENDRAHT GESICHERT WERDEN. DIE VERWENDUNG VON STACHELDRAHT IST NICHT ZULÄSSIG.

MARKTGEMEINDE BUCHBACH, LANDKREIS MÜHLDORF ERLÄSST GEMÄSS § 9 UND 10 BBauG VOM 23. 6. 1960 (BGBl. I S. 341), ART. 23 GO VOM 25. 1. 1952 (BayBSI 461), ART. 107 BayBO VOM 1. 8. 1962 (VBl. S. 179) UND DIE VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE VOM 1. 6. 1962 (BGBl. I S. 429) MIT GENEHMIGUNG DER REGIERUNG VON OBERBAYERN VOM 14. 7. 1966

*III/2-3917*

..... DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS

# S A T Z U N G

MIT GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES SOWIE ORT UND ZEIT SEINER AUSLEGUNG WERDEN ORTSÜBLICH AM 30. 8. 1966 DURCH *W. Schlag* (ANGABE DER BEKANNTMACHUNGSART) BEKANNTGEMACHT.

DER BEBAUUNGSPLAN HAT HIERAUF SAMT BEGRÜNDUNG NACH GENEHMIGUNG DER REGIERUNG VON OBERBAYERN IN DER GEMEINDE VOM 1. 8. 66 BIS 31. 8. 66 AUFGELEGEN. DAMIT WURDE DER BEBAUUNGSPLAN NACH § 12 BBauG RECHTSVERBINDLICH.

MARKTGEMEINDE BUCHBACH, DEN 2. 9. 1966

*W. Schlag*  
.....  
(BÜRGERMEISTER)



(SIEGEL)

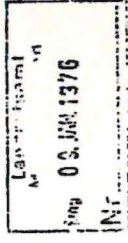
# Richtersiedlung

## DECKBLATT : 1

VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES  
BEBAUUNGSPLANES

„RICHTERSIEDLUNG“

DER MARKTGEM. BUCHBACH,  
LANDKR. MÜHLDORF am INN,  
VOM 29. JULI 1965

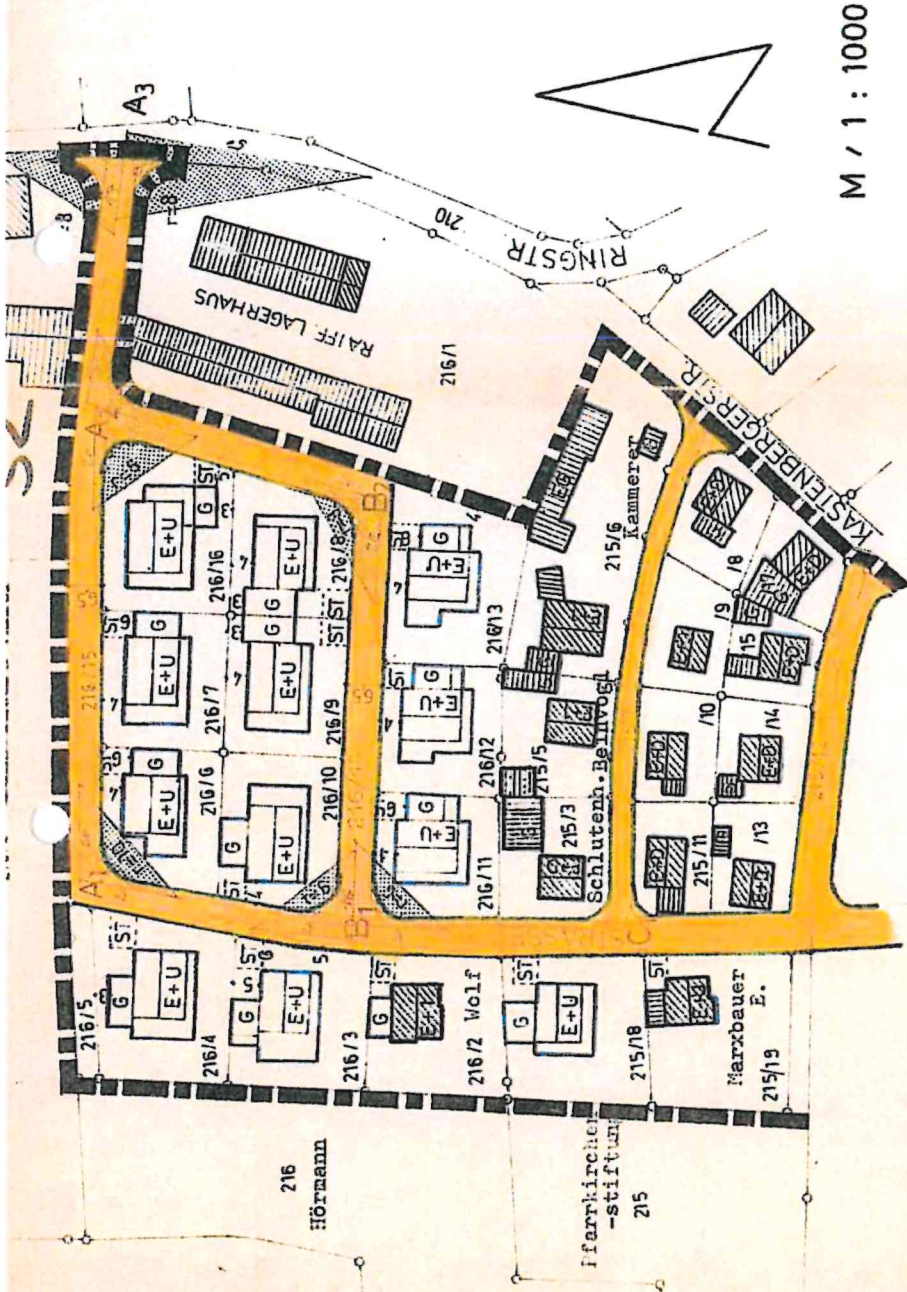


DER ÄNDERUNG NACH § 13  
BBAU WURDE MIT BESCHLUSS  
VOM 25. NOV. 1973 ZUGESTIMMT.  
BUCHBACH, DEN 14. DEZ. 1973  
DER BÜRGERMEISTER:



BUCHBACH, DEN 2.11.73  
DER ARCHITEKT:

Ing. erich thalmeier  
architekt bdb  
8251 buchbach - hauptstraße 4  
telefon 0 80 86/2 37.



### FESTSETZUNGEN :

Änderungen: Gebäudetypen A und B werden ersetzt durch E+U oder nach Angabe durch E+1 mit Dachneigung von 20° bis max 25°.

- Zusätze: 1. Bei zusammengebauten Garagen sind diese in der Höhe mit der erstgebauten Nachbargarage abzustimmen. Dachform und Dachneigung müssen einheitlich ausgebildet werden.
2. Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung, Bepflanzung und Lagerung von Gegenständen über 1,0 m Höhe über Straßen OK-Mitte freizuhalten!
3. Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht abgeäumt werden dürfen. [ST]

FÜR DIE WEITEREN UND PLANLICHEN FESTSETZUNGEN UND HINWEISE GELTEN DIE BESTIMMUNGEN  
DES BEBAUUNGSPLANES VOM 1. 9. 66.

ÄNDERUNG NACH § 13 DES BUNDESBAUGESETZES BBAUG.

# BEBAUUNGSPLANERWEITERUNG RICHTERSIEDLUNG

MARKTGEMEINDE BUCHBA

Deckblatt 2



ÄNDERUNG DES BEBAUUNGS  
PLANES RICHTERSIEDLUNG





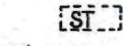
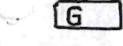
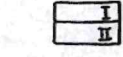
FESTSETZUNGEN SIEHE ERS  
PLANUNG 1

Festsetzungen

FESTSETZUNGEN




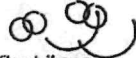

2. Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegene Baugebiet ist als UOHW-Gebiet (WE) festgesetzt.
3. Als Grundflächenzahl GRZ und Geschossflächenzahl GFZ wird festgelegt:  
max GRZ = 0,4, max GFZ = 0,6
4. Bauweise - offen
5. die Firstrichtung verläuft parallel zu dem im Bebauungsplan eingezeichneten Mittelstrich
6. Gestaltung der einzelnen Bauten nach Art. 107 BBAud  
I 1 Vollgeschoss mit teilweise ausgebautem Untergeschoss  
Dachform Satteldach, dunkle Dacheindeckung (Ziegel od. Platten)  
Dachneigung max 22°, Traufhöhe max 6,20 m bei talseitigen Gelände  
3,20 m Traufhöhe bei bergseitigen Gelände
7. Garagen u. Stellflächen sind an den im Bebauungsplan eingezeichneten Stellen zu errichten. Die Dachform ist dem Hauptgebäude anzupassen.
8. Den Einfriedungen wird eine max. Höhe von 1,00 m vorgeschrieben.

Zeichenerklärung für Festsetzungen

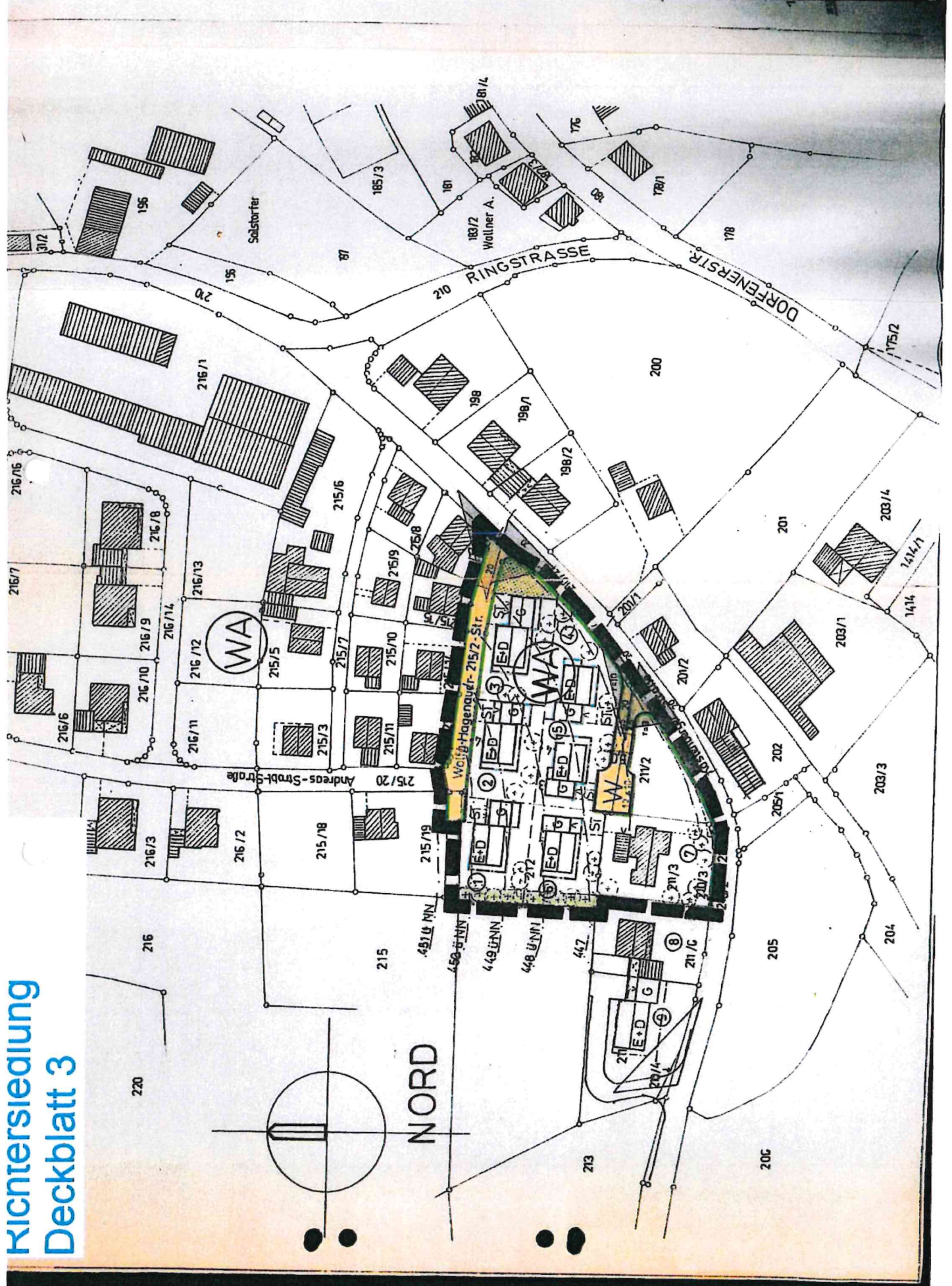
1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
2.  Baugrenzen
3.  Öffentliche Verkehrsflächen
4.  Sichtdreiecke (Gegenstände über 1,0 m Höhe sind nicht zulässig)
5.  Flächen für private Stellplätze; sie dürfen zur Straße hin nicht abgegrenzt werden
6.  Flächen für Garagen
7.  zulässig für 1 Vollgeschoss und einem talseitig ausgebautem Untergeschoss
8. Verkabelung Im gesamten Baugebiet ist die Verkabelung von Strom u. Telefon durchzuführen

Weitere Hinweise

Flurstücknummer z. B. 100/1

- die vorgeschlagene Teilungslinie des Grundstückes soweit noch nicht vermessen ist
- Bestehende Grundstücksgrenzen 
- Bestehende Wohngebäude 
- Bestehende Nebengebäude 
- Bepflanzungen (z. T. bestehend) 
- Vorgeschlagene Form der einzelnen Baukörper 
- Straßenpunkte A1

# Kichtersiedlung Deckblatt 3





### A. FESTSETZUNGEN TEXTLICH

#### 1.1 Änderungen:

Die mit Bebauungsplenerweiterung DECKBLATT 2 vom 14.1.75 aufgeführten Gebäudetypen " B " auf Flurstnr. 212 werden ersetzt durch die in diesem Bebauungsplan DECKBLATT 3 geplanten Gebäude.

#### Zusätze:

- 1.2 Das mit **VA** gekennzeichnete Gebiet ist nach § 9 BBAUG und § 3 BAUNVO als " ALLGEMEINES WOHNGEBIET " fest - gesetzt.
- 1.3 Als Grundflächenzahl GRZ und Geschosflächenzahl GFZ wird festgelegt: GRZ = 0,4 ; GFZ = 0,6 ; maximal .
- 1.4 Bauweise : offen
- 1.5 Die Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich zu dem im Bebauungsplan eingezeichneten Mittelstrich.

#### 1.6 WOHNGEBÄUDE:

Rechteckige Gebäudeform , Traufhöhen u. Kniestock sh. **SCHIEFA-SCHNITT**  
**Dachform:** Satteldach, 25 - 30° Dachneigung  
**Dachdeckung:** Dachziegel oder kleinformatige Plattendeckung naturrot

**Dachüberstand:** am Ortsgang max. 60-80cm, bei Balkon max. 150cm  
Traufseite max. 60-80cm, bei Balkon max. 150cm  
**Dachfenster:** Max. 2 Dachflächenfenster pro Dachseite mit max. 0,8 m<sup>2</sup> Fläche.

1.7 Garagen und Nebengebäude ( Zusatz sh. untenstehend )  
Diese sind an den im Bebauungsplan gekennzeichneten Stellen zu errichten.

Dachform, Dachneigung und Dachdeckung müssen mit dem Hauptgebäude einheitlich ausgebildet sein und sich angleichen.  
1.8 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind als Holzzäune mit lasiertem Naturholz zu gestalten, Zaunskäulen sind hinter die durchlaufenden Zaunfelder zu setzen. Zaunhöhe max. 1,0 m über OK- Gehsteig. Vorgärten können auch ohne Einfriedung gestrichelt werden, jedoch auszuführen in gärtnerisch gepflegten Zustand .

1.9 Verkabelung Die Verkabelung des Baugebietes (Strom, Tel.) ist durchzuführen.

#### zu 1.7 Garagen und Nebengebäude

Soweit Baugrenzen für Garagen und Nebengebäude eine Grenzbebauung ausdrücklich vorsehen, wird eine Ausnahme vom Art. 6, Abs. 1 BeyBO ausdrücklich zugelassen.

zu A. 0

### Grundstücksbegrünung

Eine ausreichende Begrünung jedes Grundstückes durch bodenständige Baum- und Strauchgruppen ist vorzunehmen.

Richtsatz: mind. 1 großkroniger Laubgehölz 300/350 je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

Geeignete Baumarten: Feldahorn, Hainbuche, Walnuß, europ. Lärche, Waldkiefer, Traubenkirsche, Roteiche, Mhlbeere .

An der westl. Grenze des Geltungsbereiches zur freien Landschaft ist ein Pflanzstreifen in 4 m Breite anzulegen, der jedoch im jeweiligen Grundstück, das an diesen Pflanzstreifen angrenzt, liegt Pflanzgröße und - dichte:

Für die Bepflanzung im Pflanzstreifen werden festgelegt: z.B. Bäume, mind. je 8 m 1 Gehölz 300/350cm Arten wie Bergahorn, Weißbirke, Weißbuche, Vogelkirsche, Vogelbeere, Stieleiche, Bergulme, sonst wie vor.

z.B. Sträucher, je 1,5m<sup>2</sup> 1 Stück , Höhe mind. 100 Arten wie Felsenbirne, Hartriegel, Hasel, Pfaffen - hütchen , Liguster, Heckenkirsche, Schneeball, Hain - buche, Salweide u.a.

### B. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DEI PLANNERISCHEN FESTSETZUNGEN

2.1 Grenze des räuml. Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2.2 Baugrenzen

2.3 Öffentl. Verkehrsflächen

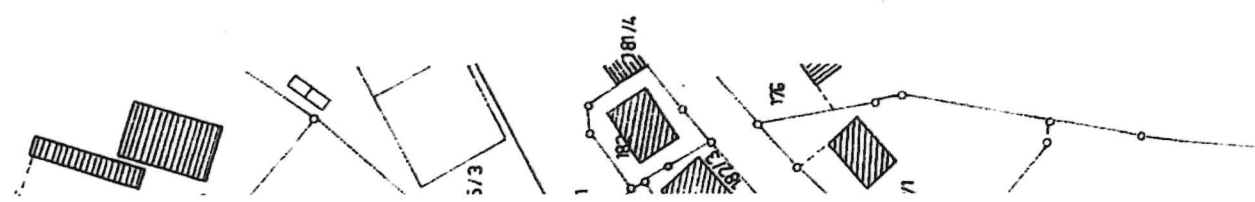
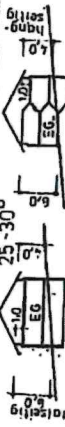
2.4 Sichtdreiecke, innerhalb dieser Sichtdreiecke darf die Sicht ab 1 m über Straßen-OK durch nichts behindert werden.

2.5 Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht abgezaunt werden dürfen.

2.6 Flächen für Garagen

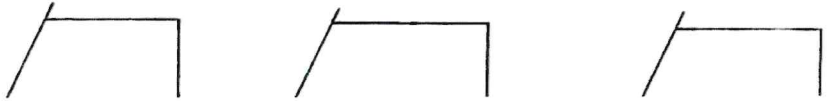
2.7 Gebäudeschnitt wie in Punkt 1.5 A.

2.8 Neu anzulegender Pflanzstreifen



# Richtersiedlung - Deckblatt 4

219/2



ERGÄNZENDE BZW. GEÄNDERTE FESTSETZUNGEN

Alle nachfolgenden Festsetzungen beziehen sich ausschließlich auf die mit "C" und "D" bezeichneten Gebäude.

1.) Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Die Wohngebäude dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen haben.
- 1.2 Bei dem Gebäudetyp "C" ist der Ausbau des Dachgeschosses zulässig.
- 1.3 Beim Gebäudetyp "D" ist statt des Einzelhauses die Bebauung mit einem Doppelhaus zugelassen.

2.) Firstrichtung

- 2.1 Die einzuhaltende Firstrichtung entspricht dem im Bebauungsplan eingetragenen Mittelstrich der einzelnen Gebäude. Die Firstrichtung ist bei dem Gebäudetyp "C" um 90° gedreht und verläuft in dieser Bebauungsplanfassung von Nord nach Süd.

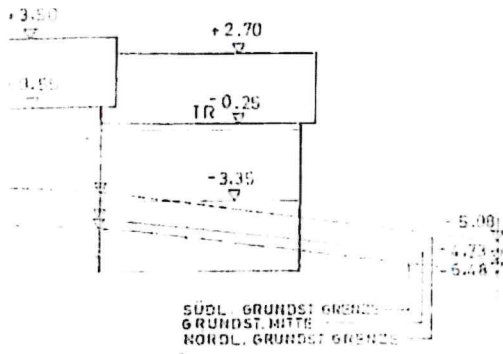
3.) Gestaltung

- 3.1 Dachform: Satteldach, Dachneigung bei 1: 25° - 27°, bei 2: 27° - 30°.
- 3.2 Dachdeckung: Kleinschuppige Dacheindeckung aus dunkelbraunen oder rotbraunen Dachziegeln
- 3.3 Dachüberstände und Kniestock: Dachüberstand am Übergang 60 - 100 cm, bei überdachtem Balkon 100 - 160 cm. Dachüberstand an der Traufe 60 - 100 cm, bei überdachtem Balkon 100 - 160 cm. Kniestock max. 110 cm. Als max. Wandhöhe sind talseitig bei E + U + D 6,90m und bei E + D 5,50 m ab natürlicher Geländeoberkante zulässig.
- 3.4 Dachgauben und Zwerchgiebel: bei einer Dachneigung von 30° zulässig; pro Dachfläche max. 2 Gauben; Ansichtsfläche der Gauben max. 1,8 qm
- 3.5 Die eingetragenen Höhenkoten beziehen sich auf die bereits vorhandene Bebauung und stellen eine Empfehlung für eine sich einfügende Höhenentwicklung dar.

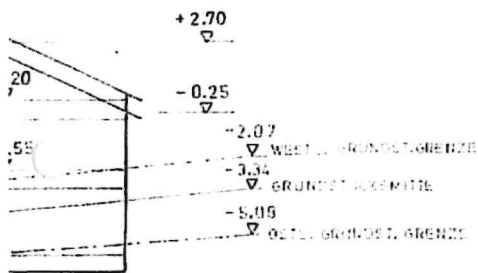
4.) Garagen

- 4.1 Garagen sind an den im Bebauungsplan gekennzeichneten Stellen zu errichten.
- 4.2 Die Garagen sind am Hauptbaukörper anzuschließen; Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung müssen einheitlich sein und sich dem Hauptbaukörper angleichen.

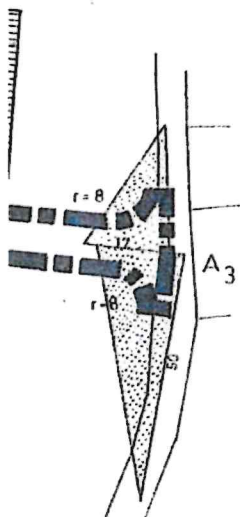
Für die weiteren planlichen Festsetzungen und Hinweise gelten die Bestimmungen des genehmigten Bebauungsplanes vom 1.9.1966, sowie der Änderungsdeckblätter Nr. 1 vom 28.11.73, Nr. 2 vom 26.11.75 (Erweiterung) Nr. 3 vom 10.09.81



R. 216 / 16



III V-V



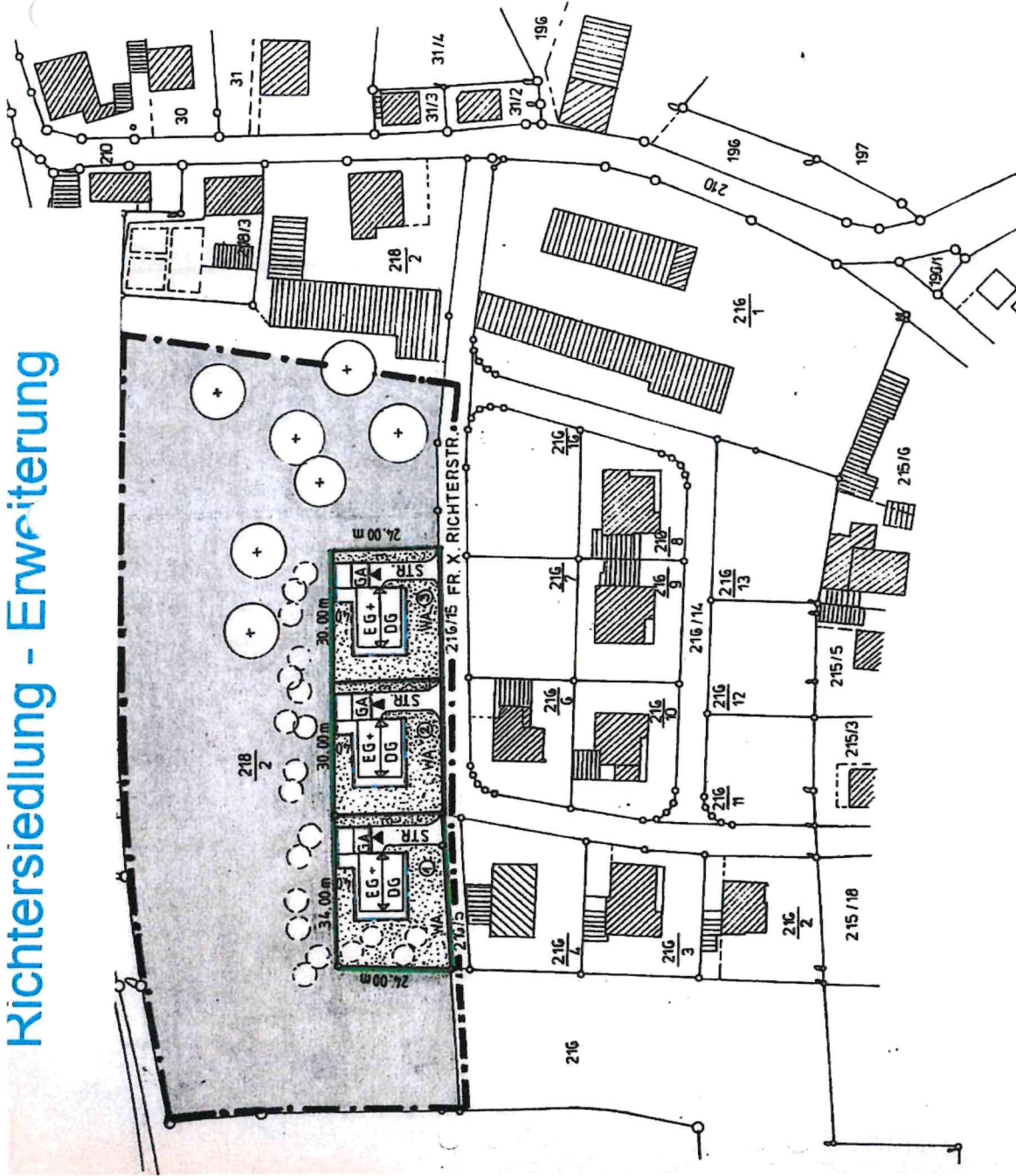
**BEBAUUNGSPLAN  
RICHTERSIEDLUNG  
DECKBLATT**

Landratsamt  
Mühl- u. a. L.  
Eing.: 13.00.1991  
Nr. \_\_\_\_\_

MASSTAB  
1 : 1000

MAKTGEMEINDE : BUCHBACH  
LADKREIS : MÜHLDOF  
REBEZIRK : OBERBAYERN

# Richtersiedlung - Erweiterung



**BESAMMUNGSPLAN - RICHTERSIEDLUNG**  
 ENTN. ANS ANTL. LAGEPLAN  
 M = 1:7000

Amt für  
 Wohnungswesen  
 eing.: 23. DEZ. 1982  
 Nr.


- 6. V. d. R. F. ...
- 1. Der Entwurf des Entwicklungsplans vom 26.4.1982 bis ...
- 2. Buchbach, den 30.5.
- 3. Die Gemeinde Buchbach hat den Bebauungsplan gemäß § ...
- 4. Buchbach, den 30. Sep.
- 5. Das Landratsamt Mühldorf Bescheid vom 12.11.1982 Satz 1 Blaug i.V.m. § 2 Mühldorfa. Inn, den ...
- 6. Der genehmigte Bebauungsplan im Robl. w. v. n. Buchb. b. die Genehmigung und die Anschlag. ev. Anstufung.
- 7. Der Bebauungsplan E R W i L. b. d. d. m. § 10, Satz 1. Buchbach, den 14. Dez. 1982
- 8. Die Planunterlagen sind zu ... Zur genehmigten Maßnahme ...
- 9. Buchbach, den 14. Januar 1983

Die Marktgemeinde Buchbach

erläßt aufgrund § 2, Abs. 1, § 9 und 10 Bundesbaugesetz Art. 107 der Bayerischen Bauordnung - Bay BO - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern- GO - diesen Bebauungsplan als

S a t z u n g

FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich und Gebietsabgrenzung
- a.  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
Maßangabe in Metern, z.B. 6,50 m
2. Art der baulichen Nutzung
- a. **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung
- b. Als Geschosflächenzahl wird festgelegt: max GRZ 0,25,  
max GFZ 0,40
3. Maß der baulichen Nutzung
- a. E + D Erdgeschoß und zusätzlich 1 ausgebautes Dachgeschoß mit max. Kniestock von 1,25 m Höhe
- b. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne § 14 Bau NVO mit Ausnahme von Einrichtungen für die Kleintierhaltung können innerhalb der Baugrundstücke ausnahmsweise zugelassen werden. Ausführung nur in Holz - und Glaskonstruktion.
4. Grundstücksgröße, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise
- a. Die Überbauung der Grundstücke mit Ausnahme der Überbauung mit untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen ist nur innerhalb der Baulinien bzw. Baugrenzen zulässig.

Baulinie

Baugrenze

Soweit sich bei der Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen geringere Abstandsflächen als gemäß Art. 6 Bayerische Bauordnung ergeben, werden diese gemäß Art. 7 Nr. 1 und Art. 107 Nr. 1 nur für zulässig erklärt, wenn diese im Bebauungsplan maßlich festgelegt sind.

h. B a u w e i s e:

Im Baugebiet sind nur Einzelhäuser mit max. 1 Wohneinheit zulässig.

5. Baulische Gestaltung

- a. Die Höhe der Oberkante des Ersgeschoßrohfußbodens, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche, darf 0,30 m nicht überschreiten
- b. Innerhalb der Wohngebiete darf die Traufhöhe gemessen von der Schnittlinie zwischen Außenwand und Sparrenunterkante zur natürlichen Geländeoberkante bis UK Sparren 3,70 m überschreiten.

Bei Hanggelände an der hangunteren Seite Traufhöhe 4,60 m.

Kniestöcke bis max. 1,25 m über Oberkante Rohkante Rohdeckelgeschosß bis Ok Sparren sind zulässig.

c. Dachform : Satteldach

vorgeschriebene Hauptfirstrichtung  
Dachneigung 26 ° - 30 °

Als Dacheindeckung sind nur Dachpfannen ziegelrot zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig.

Dachflächenfenster sind zulässig, max. Breite 0,75 m  
Dachgaupen sind unzulässig.

Die Firstrichtung muß immer in GebäudeLängsrichtung verlaufen. Dies gilt auch für freistehende Garagen.

d. Äußere Gestaltung der Gebäude

Die Hauskörper oder Einzelhäuser sind rechteckig mit einer Proportion von Länge zu Breite von mindestens 5 : 4 auszubilden.

Wandöffnungen sind als stehende Rechtecke auszubilden oder durch Sprossen entsprechend zu gliedern.

Ortsfremde Materialien wie Verkleidung in Asbestzement, Metall, Glasbausteine, Kunststoff oder Spaltklinker sind unzulässig.

e. Straßenseitige Einfriedung sind nur als Zäune mit senkrechten Holzlaten von max. 1,0 m Höhe zulässig. Die übrigen Grundstückseinfriedungen sind auch als Maschendraht zulässig, die mit Hecken aus heimischen Gehölzern zu hinterpflanzen sind.

6. Verkehrsflächen

a. \_\_\_\_\_  
Fahrbahn, Gehweg, Wohnstraße

b. Sichtdreieck für den Straßenverkehr mit Angabe der Schenkellänge in Metern

Innerhalb der Sichtdreiecke bzw. Sichtlinien ist jede Art von Bepflanzung, Bepflanzung oder Ablagerung von Gegenständen über 1,00 m Höhe, gemessen von der Straßenoberkante in Fahrbahnmitte unzulässig.

7. Garagen und Stellplätze

G ■ Fläche der Garage  
Die Garagen sind an der Ostseite des Grundstücks mit den angegebenen Abstandsflächen von der Grundstücksgrenze an das Wohnhaus anzubauen.  
Einfahrtshöhe lt. beiliegenden Geländeschnitt:  
Garagentraufhöhe 2,75 m (max.)  
Garagendachneigung wie Hauptgebäude.  
Garagenzufahrten dürfen bis zu einer Tiefe von 5 m zur Straßengrenzlinie nicht eingefriedet werden. Die Müllbehälter sollen nach Möglichkeit im Gebäude untergebracht werden. Ansonsten sollen diese in unmittelbarer Nähe in Verbindung mit der Einfriedung als verputzte mit Dachplatten gedeckte Boxen untergebracht werden. Boxen in Sicht- oder Waschbeton sind unzulässig.

8. Grünordnung

a. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind gemäß Art. 8 a Bayerische Bauordnung als private Grünfläche gärtnerisch anzulegen und pro 200 qm Grundstücksfläche mit mind. einem standortgerechten heimischen Baum oder ortsüblichen Obstgehölzen nach freier Standortswahl zu versehen.

b. zu pflanzende Bäume. Neu zu pflanzende Bäume. Bepflanzung mit standortgerechten, heimischen Arten und ortsüblichen Obstgehölzen.



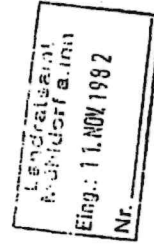
private Grünfläche ( Schutzstreifen an der Westseite des Baugebietes)

landwirtschaftliche Nutzfläche

bestehende Bäume

9. Geländemodellierung

Bezüglich der Geländemodellierung ist auf die natürliche Neigung zu achten. Auf den dem Bebauungsplan beiliegenden Geländeschnittplan wird verwiesen. Er ist bindender Bestandteil des Bebauungsplanes.



# Richtersiedlung Erweiterung Deckblatt 1

D Lageplan M 1 : 1000



**Für das Deckblatt gelten alle Festsetzungen durch Text- und Planzeichen.**



**Die durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan in der Fassung vom 14.01.1982 rechtsverbindlich seit 14.12.1982 Festsetzungen und Hinweise gelten unverändert weiter, soweit die durch die nachstehenden Änderungen nicht berührt sind.**

## **A Festsetzungen**


### **Hinweis:**

Nachstehend abgedruckt sind alle textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Erweiterung Richtersiedlung"; die Änderungen für das Deckblatt Nr. 1 sind fett abgedruckt.


### **1. Geltungsbereich**

- a.  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
Änderung "Erweiterung Richtersiedlung",  
Maßangabe in Metern, z.B. 30m
- b.  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
"Erweiterung Richtersiedlung"

### **2. Art der baulichen Nutzung**

- a.  Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4  
Baunutzungsverordnung
- b. Als Geschossflächenzahl wird festgelegt:  
max. GRZ 0,50  
max. GFZ 0,80

### **3. Maß der baulichen Nutzung**

- a.  **E + D Erdgeschoss und zusätzlich 1 ausgebautes  
Dachgeschoss**
- b. **Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im  
Sinne § 14 Bau NVO sind zulässig.**

### **4. Grundstücksgröße, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise**

**Abstandsflächen nach BayBO Art. 6 sind einzuhalten.**



- a. Die Überbauung der Grundstücke mit Ausnahme der Überbauung mit untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

----- Baugrenze  
———— Grundstücksgrenze  
- - - - - geplante Grundstücksgrenze

**b. Bauweise**

Im Baugebiet sind nur Einzelhäuser mit **max. 2 Wohneinheiten** zulässig.

**5. Bauliche Gestaltung**

a. entfällt

b. Die Traufhöhe, gemessen von der Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachhautoberkante zur Oberkante fertiger Fußboden darf 4,90 m nicht überschreiten.

c. Dachform: Satteldach

vorgeschriebene Hauptfirstrichtung  
**Dachneigung 20° - 30°**

Dachflächenfenster sind zulässig, max. Breite 0,75 m .

**Photovoltaikanlagen sind zulässig.**

**Dachgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig. Zwerchgiebel sind bis zu einem Drittel der Gebäudelänge zulässig.**

Die Firstrichtung muß immer in Gebäudelängsrichtung verlaufen. Dies gilt auch für freistehende Garagen.

**d. Äußere Gestaltung der Gebäude**

**Die Hauskörper oder Einzelhäuser sind rechteckig auszubilden .**

**Wandöffnungen sind als Rechtecke auszubilden.**

Ortsfremde Materialien wie Verkleidung in Asbestzement, Metall, Glasbausteine, Kunststoff oder Spaltklinker sind unzulässig.

**e. Straßenseitige Einfriedungen sind nur als Zäune mit max. 1,0 m Höhe zulässig.** Die übrigen Grundstückseinfriedungen sind auch als Maschendraht zulässig, die mit Hecken aus heimischen Gehölzern zu hinterpflanzen sind.

**6. Verkehrsflächen**

a.



Fahrbahn, Gehweg, Wohnstraße

Zufahrt

## 7. Garagen und Stellplätze

GA

Fläche der Garage

### Einfahrtshöhe laut Geländeschnitt!

**Garagentraufhöhe 3,00 m, gemessen am Schnittpunkt Aussenwand und Oberkante Dachhaut zur Oberkante natürliches Gelände.**

Garagendachneigung wie Hauptgebäude.

Garagenzufahrten dürfen bis zu einer Tiefe von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie nicht eingefriedet werden.

## 8. Grünordnung

a. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind gemäß Art. 8a BayBO als private Grünfläche gärtnerisch anzulegen und pro 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mit mind. einem standortgerechten heimischen Baum oder ortsüblichen Obstgehölze nach freier Standortwahl zu versehen.

b. entfällt



private Grünfläche



landwirtschaftliche Nutzfläche



bestehende Bäume

## 9. Geländemodellierung

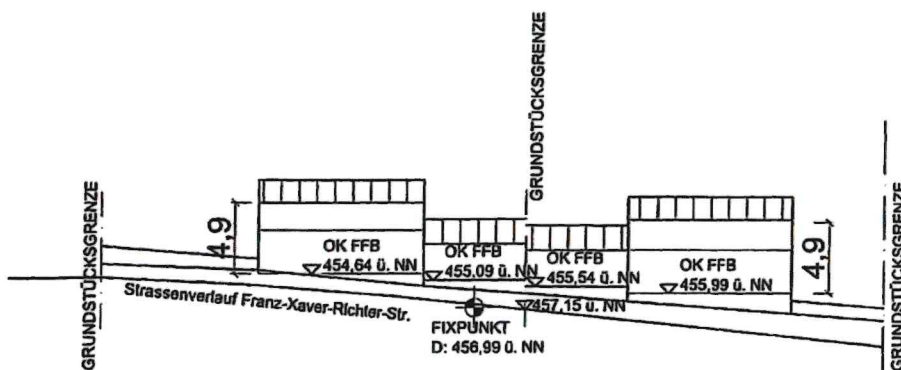
Bezüglich der Geländemodellierung ist auf die natürliche Neigung zu achten. Auf die Geländeschnitte wird verwiesen. Sie sind bindender Bestandteil des Bebauungsplanes.

In der Eingabeplanung sind Quer- und Längsschnitt mit Geländeanschluss darzustellen.

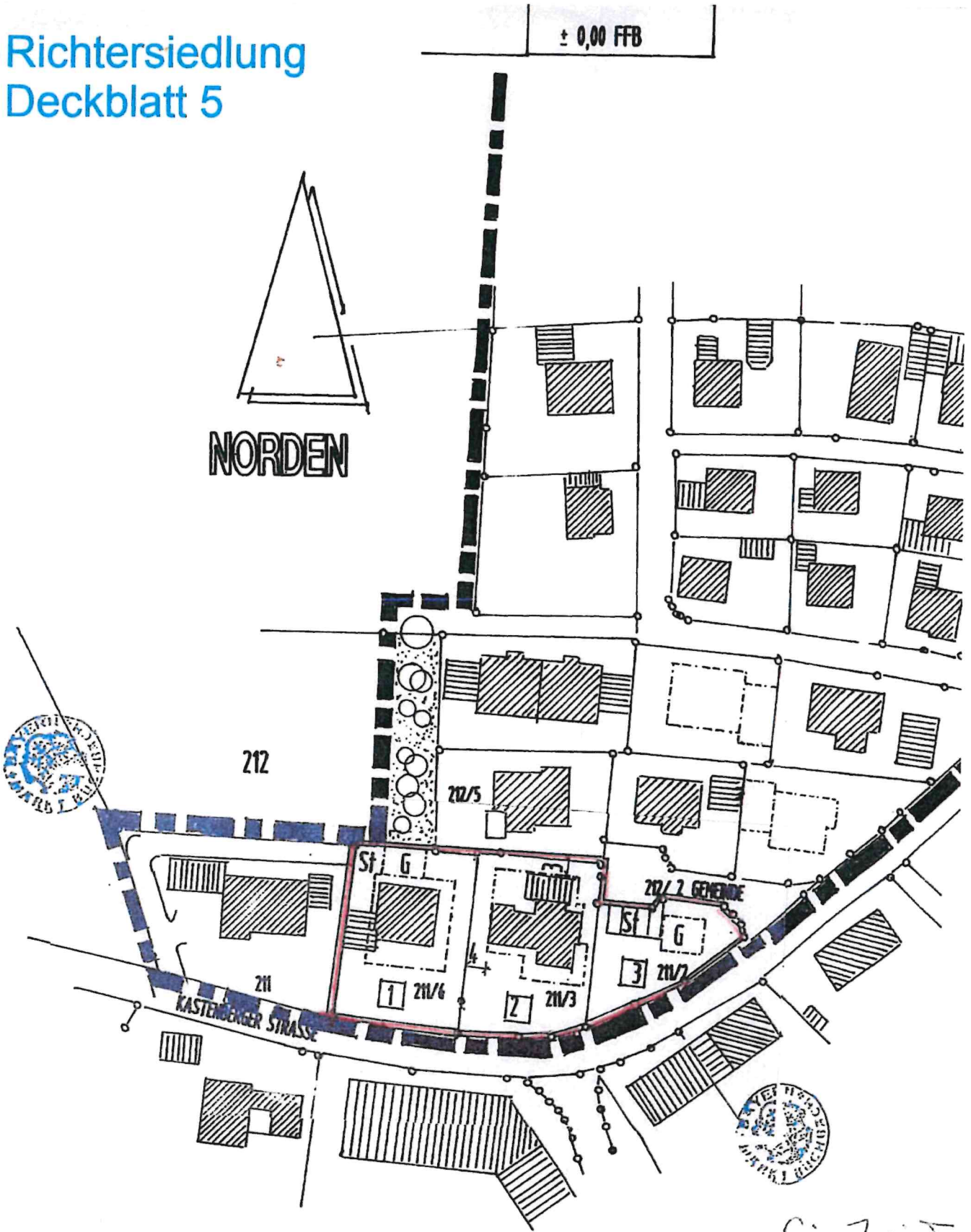
## B Begründung

Um die Planungsanforderungen anzupassen und die Baufenster neu zu regeln, ist eine Änderung des Bebauungsplanes Erweiterung Richtersiedlung notwendig.

## C Geländeschnitt M : 500



# Richtersiedlung Deckblatt 5



**BENACHBARTE GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER:**

- FL.NR. 211 *Gi. Jung*  
*Quintus Tschir*
- FL.NR. 212 *Bucher*
- FL.NR. 212/5 *Wais*  
*Susanne Noll*

## ERGÄNZENDE BZW. GEÄNDERTE FESTSETZUNGEN

ALLE NACHFOLGEBENDE FESTSETZUNGEN BEZIEHEN SICH AUSSCHLIEßLICH AUF DIE PARZELLEN 1 - 3!

### 1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1. BEI PULTDACH ÜBER DEM HAUPTGEBÄUDE IST E + D ZUGELASSEN, WOBEI DAS DACHGESCHOSS VOLLGESCHOSS AUSGEBAUT WERDEN KANN. BEI SATTELDACH IST MAX. E + 1 + D ZUGELASSEN, WOBEI DAS DACHGESCHOSS NICHT ALS VOLLGESCHOSS AUSGEBAUT WERDEN KANN.

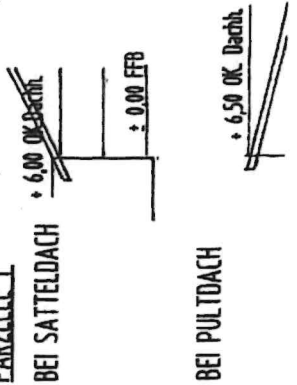
### 2. BAUWEISE - ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

2. 1. IN DEN PARZELLEN 1 - 3 IST INNERHALB DER BAUFENSTER DAS GEBÄUDE ZU ERSTELLEN BZW. ZU ERWEITERN. DAS GEBÄUDE AUF PARZELLE 2 KANN OSTSEITIG ZU FL.NR. 211/ 2 TEILWEISE AUF DIE GRUNDSTÜCKSGRENZE GEBAUT WERDEN. DIE ABSTANDSFLÄCHEN WERDEN VON DER FL.NR. 211 / 2 ÜBERNOMMEN. ANSONSTEN SIND DIE ABSTANDSFLÄCHEN FÜR HAUPT- UND NEBENGEBÄUDE LT. BAY. BO EINZUHALTEN.

### 3. HÖHENLAGE DER EINZELNEN GEBÄUDE

3. 1. DIE MAX. HÖHEN WERDEN VOM FERTIGEN FUSSBODEN DER BESTEHENDEN GEBÄUDE ERDGESCHOSS WIE FOLGT FESTGELEGT:

#### PARZELLE 1



#### PARZELLE 2



BEI SATTELDACH WIE PARZELLE 1!

#### 4. DÄCHER

ES SIND PULT- ODER SATTELDÄCHER ZUGELASSEN.  
DACHNEIGUNG: PULTDACH MIN 10 °

SATTELDACH 27° - 30°

BEI SATTELDACH E 1 + D SIND KEINE GAUBEN ODER ZWERCHGIEBEL ZUGELASSEN  
SONNENKOLLEKTOREN KÖNNEN MIT IN DIE DACHFLÄCHE EINGEBAUT WERDEN.

5. DER GELTUNGSBEREICH WIRD NACH WESTEN UM DIE PARZELLE 1 ERWEITERT.

FÜR DIE WEITEREN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN UND HINWEISE GELTEN DIE BESTIMMUNGEN  
DES GENEHMIGTEN BEBAUUNGSPLANES VOM 1. SEPT. 1966 SOWIE DIE ÄNDERUNGSDECK-  
BLÄTTER 1 - 4.



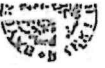
ZEICHENERKLÄRUNG:



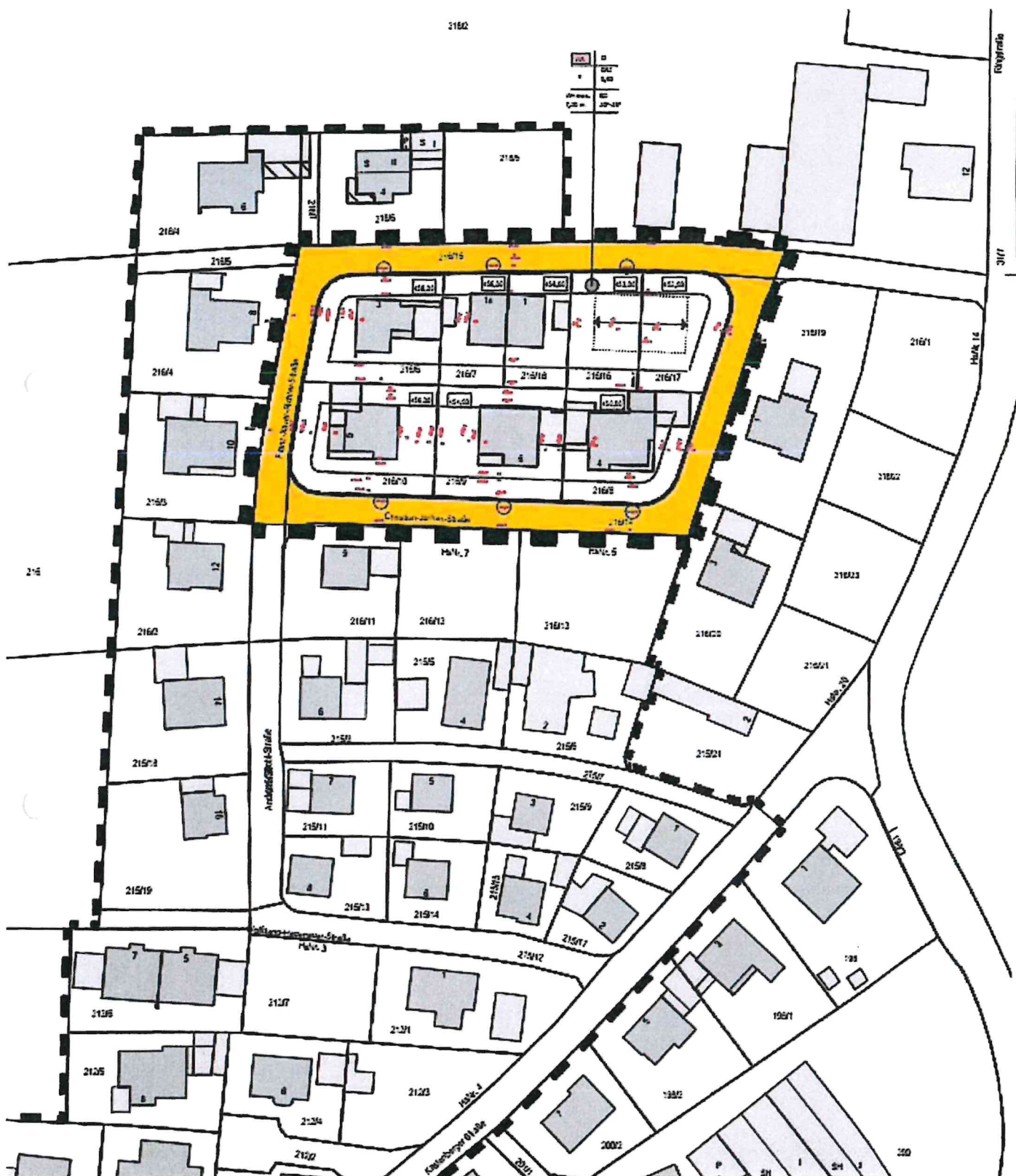
Grenze des Änderungsbereichs

Begründung zur vereinfachten Bebauungsplanänderung „Richterstedlung“.

Die Bebauungsplanänderung soll den Bauparzellen 1 u. 2 die Möglichkeit geben durch Anbauten und Aufstockung den Wohnraum zu erweitern bzw. neuen Wohnraum zu schaffen. Die Parzelle 3 soll, wie im Deckblatt 5 dargestellt, mit einer Garage und 4 Stellplätzen bebaut werden. Auf weiteres Baurecht wird verzichtet. Die Erschließung ist gesichert. Der Gemeinde entstehen dadurch keine zusätzlichen Aufwendungen.

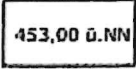


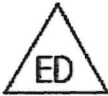




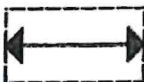


# Richtersiedlung Deckblatt 6



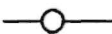
## 1) Textliche Festsetzungen

Planzeichen	Nr.	Titel	Festsetzung
	1.	Art der baulichen Nutzung	
WA	1.1	Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO, Abs. 3 Nr. 5 ist nicht zulässig.
	1.2	Stellplätze und Garagen	Gem. § 12 BauNVO und gem. BayBO Art. 6 (Abs. 9) und Garagen- und Stellplatzverordnung. Stellplätze, Garagen und Carport sind zulässig. Die gesetzlichen Vorschriften zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrages zu den Abstandsflächen gem. BayBO und zum Brandschutz sind einzuhalten.
	1.3	Nebenanlagen	Gem. § 14 BauNVO und gem. BayBO Art. 6 (Abs. 9) Nebenanlagen sind zulässig. Die gesetzlichen Vorschriften zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrages zu den Abstandsflächen gem. BayBO und zum Brandschutz sind einzuhalten.
	2.	Maß der baulichen Nutzung	§ 5, Abs 2 Nr. 1 / § 9 Abs 1 Nr. 1 / § 16 BauNVO
GRZ 0,40	2.1	Grundflächenzahl	Gemäß § 19 BauNVO, Grundflächenzahl. Als zulässige Grundfläche wird für die Flurnummern im Geltungsbereich 2 eine Grundflächezahl von 0,40 festgesetzt.
III	2.2	Anzahl der Vollgeschosse	Gemäß § 20 BauNVO, Vollgeschosse, Geschossflächenzahl, Geschossfläche. Es werden drei Vollgeschosse gem. Definition der Bayrischen Bauordnung festgesetzt. Dabei sind die Vorschriften zur Anrechnung von Dach- und Kellergeschossen als Vollgeschosse zu beachten.
WH max. 7,20 m	2.3	Wandhöhe	Gemäß § 18 BauNVO, Höhe baulicher Anlagen. Wandhöhe gem. Art. 6 (Abs. 4) BayBO. Es wird eine Wandhöhe von max. 7,20 m festgesetzt. Abweichend von der Definition der Wandhöhe in der BayBO gem. Art. 6 (Abs. 4) BayBO, wird aufgrund der Hanglage pro Grundstück eine Erdgeschossfußbodenhöhe - EFH über Normalnull festgelegt, von dieser aus gemessen beträgt die max. Wandhöhe (Schnittpunkt EFH bis O.K Dachhaut) . Einmesspunkt als Höhenbezugspunkt zur Erdgeschossfußbodenhöhe und zur Wandhöhe ist ein mit Kreis in der Planzeichnung gekennzeichnete Höhenfixpunkt auf der Erschließungsstraße gem. Höhenriveauplan. Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe darf max. 0,30 m über oder unter der angegebenen EFH liegen.
	2.4	Gesetzliche Vorschriften	Die gesetzlichen Vorschriften der BayBO zu den Abstandsflächen und dem Brandschutz sind zwingend einzuhalten.

Planzeichen	Nr.	Titel	Festsetzung
	2.5	Erdgeschossfußbodenhöhe über Normal Null	Gemäß § 18 BauNVO, Höhe baulicher Anlagen. Höhenbezugspunkt bei Neubauten auf den Grundstücken. Bestehende Gebäude haben Bestandschutz. Gem. Planzeichen gültige EFH auf dem jeweiligen Baugrundstück in Bezug zu den Einmesspunkten auf der Erschließungsstraße und der max. Wandhöhe von 7,20 m.
	2.6	Einmesspunkt	Gem. Planzeichen auf der Erschließungsstrasse über normal Null.
	3.	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	Gemäß § 9 BauNVO Abs. 1, Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO.
	3.1	Offene Bauweise	Gem. § 22 BauNVO, Bauweise
	3.2	Einzel- und Doppelhäuser	Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die mind. Grundstücksgröße für Einzelhäuser wird mit 500 m² und für Doppelhaushälften der Doppelhäuser mit 300 m² festgesetzt.
	3.3	Straßenbegrenzungslinie	Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche zu den Privatgrundstücken.
	3.4	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches 1 Gesamtbereich Richtersiedlung	Räumliche Grenze der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes.
	3.5	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches 2 Bereich der Änderung mit Deckblatt Nr. 6	Räumliche Grenze der Änderung des Bebauungsplanes. Sämtliche bisherigen Festsetzungen im Geltungsbereich 2 der Änderungen mit Deckblatt 6 ersetzen die entsprechenden Festsetzungen der Urfassung des Bebauungsplanes.
	3.6	Baugrenzen	Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO. Baugrenzen als Bauflächen gültig für Neubauten im Baugebiet. Bestehende Gebäude genießen Bestandschutz. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig und nach den gesetzlichen Vorschriften der BayBO zu errichten.
	4.	Bau- und Grundstücksgestaltung	
	4.1	Dachform der Haupt- und Nebengebäude	Für die Hauptgebäude werden Satteldächer festgesetzt. Für Garagen und Nebengebäude werden Sattel- oder Flachdächer festgesetzt.
	4.2	Dachneigung der Haupt- und Nebengebäude	Für Hauptgebäude mit Satteldächern wird eine Dachneigung von 20°-25° festgesetzt. Doppelhäuser sind mit gleicher Dachneigung auszuführen. Höhenversätze im Firstbereich von Doppelhaushälfte zu Doppelhaushälfte sind zulässig. Für die Satteldächer der Garagen, Carports und Nebengebäude wird eine Dachneigung von 10° - 15° festgesetzt. Die Gebäude sind bei Grenzbebauung giebelständig zu errichten.
	4.3	Firstrichtung der Hauptgebäude	Für Neubauten wird die Firstrichtung in Bezug zu den bestehenden Gebäuden im Planungsgebiet in Ost-West- Richtung gem. Planzeichen festgesetzt.

- 4.4 **Grundstücksgestaltung- Hanglage** Das fast vollständig bebaute Planungsgebiet befindet sich in einer, von nordwest nach südost, stark abfallenden Hanglage. Der Höhenunterschied beträgt ca. 10 m. Somit ergeben sich auf allen Grundstücken und zu allen Grundstücksgrenzen hin Höhenversprünge. Aus diesem Grund ist für Neubauten im Planungsgebiet die Errichtung von Gartenmauern, einreihig bis zu einer Höhe von max. 0,75 m zur Terrassierung, auf dem Grundstück und an den Grundstücksgrenzen, zulässig.
- 4.5 **Bauantragsunterlagen** Die Bestandsbauten bleiben davon unberührt. Zusätzlich zu den Bauantragsunterlagen gem. BayBO ist mindestens 1 Längs- und 1 Querschnitt mit zeichnerischer Darstellung des Haupt- und der Nebengebäude mit Darstellung des natürlichen und geplanten Geländeverlauf beizulegen. Dabei sind die Anschlüsse zu den Grundstücksgrenzen, grenzübergreifend bis zu einer Tiefe von 3 m darzustellen, um Versprünge und Terrassierungen klarzustellen.
5. **Verkehrsflächen**
- 5.1 **Öffentliche Verkehrsfläche** Öffentlicher Straßenraum mit Straße, Gehsteig und Grünraum.
- 5.2 **Zufahrten** Für Neubauten ist pro Grundstück eine Zufahrt zulässig. Die Sichtdreiecke der Erfassung des Bebauungsplanes sind dabei einzuhalten.
6. **Leitungsrechte** Auf den Grundstücken können sich Leitungen für Strom-, Wasserver- und Abwasserentsorgung und der Versorgung mit Telekommunikationsleitungen befinden. Diese Leitungen sind von jeglicher Bebauung mit Haupt- und Nebengebäuden im beidseitigen Abstand von 2 m freizuhalten. Vor Baubeginn sind die Leitungspläne durch den zuständigen Bauunternehmer bei den Versorgungsträgern einzuholen. Sind durch die Baumaßnahmen Leitungen zu verlegen so trägt die Kosten der Verlegung der Grundstückseigentümer.
7. **Schmutz- und Regenwasser** Schmutzwasser und Regenwasser ist ordnungsgemäß in den öffentlichen, bestehende Mischwasserkanal einzuleiten. Aufgrund der Hanglage ist durch die Grundstückseigentümer bei Neubauten sicherzustellen, das Niederschlagswasser im Hanggefälle nicht ungehindert auf Nachbargrundstücke einfließt bzw. im Gefälle auf den anschließenden, öffentlich, gemeindlichen Straßenbaukörper einfließt.
8. **Festsetzung des ursprünglichen Bebauungsplanes - Erfassung und alle folgenden Änderungen.** Im Übrigen behalten alle Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Richtersiedlung mit all seinen folgenden Änderungen die nicht durch diese Änderung neu aufgestellt oder geändert wurden ihre Gültigkeit.

#### B) Zusätzliche Planzeichen und Hinweise

- 216/16 1. Flurnummer der Grundstücke
-  2. Bestehende Grundstücksgrenzen
- 457,90 3. Natürliche Höhenkote über Normalnull
4. Kostenübernahme für Umbauten des Straßenbaukörpers
5. Telekommunikationsleitungen
6. Bodendenkmäler
- Natürliche, bestehende Höhenkoten des Hanggeländes gem. Höhenvermessung des Ing. Buros Schillhuber, Kralburg am Inn. Die Kosten für Umbauten des bestehenden Strassenbaukörpers z.B. für Bordsteinabsenkungen von neuen Zufahrten sind durch den Antragsteller / Bauherr zu tragen.
- Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Bei Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, daß diese nicht verändert oder beschädigt werden. Bei geplanten Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken ist das "Merkmale: Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten. Dadurch ist sicherzustellen, daß durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.
- Es wird darauf hingewiesen, das eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8, Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.





## **Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplanes „Richtersiedlung“ und sämtlicher nachfolgender Bauleitplanungen (Änderungen und Erweiterungen)**

Der Markt Buchbach erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 die Aufhebung des Bebauungsplanes „Richtersiedlung“ und sämtlicher nachfolgender Bauleitplanungen (Änderungen und Erweiterungen) als

### **S a t z u n g**

#### Aufhebungssatzung

##### § 1

Der Bebauungsplan „Richtersiedlung“ in der Fassung vom 29.07.1965, genehmigt durch das Landratsamt Mühldorf a. Inn am 14.07.1966 wird mit folgenden Änderungen und Erweiterungen

Richtersiedlung (Deckblatt 1)  
Richtersiedlung (Erweiterung Deckblatt 2)  
Richtersiedlung (Deckblatt 3)  
Richtersiedlung (Deckblatt 4)  
Richtersiedlung (Erweiterung Maier)  
Richtersiedlung (Erweiterung Maier Deckblatt 1)  
Richtersiedlung (Deckblatt 5)  
Richtersiedlung (Deckblatt 6)

ersatzlos aufgehoben

##### § 2

Die Zulässigkeit von Vorhaben im bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes richtet sich künftig nach § 34 BauGB

##### § 3

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft

Buchbach,  
Vorentwurf: 22.05..2019



Ausgefertigt:  
Buchbach, 12.03.2020

  
Thomas Einwang  
Erster Bürgermeister

# **Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplanes „Richtersiedlung“ und sämtlicher nachfolgender Bauleitplanungen (Änderungen und Erweiterungen)**

## **Lage und Größe der Bebauungsplanaufhebung**

Der Bebauungsplan „Richtersiedlung mit sämtlichen Änderungen und Erweiterungen liegt im westlichen Ortsbereich von Buchbach.

Er umfasst die Straßenzüge Franz-Xaver-Richter-Straße (Teilbereich), Christian-Jorhan-Straße (Teilbereich), Andreas-Strobl-Straße, Wolfgang-Hagenauer-Straße, Kastenberger-Straße (nördlicher Bereich). Der Geltungsbereich geht im Norden und Westen in den Außenbereich über. Im Osten und Süden begrenzt die Kastenberger Straße den Geltungsbereich. Die Gesamtfläche beträgt ca. 2,84 ha.

## **Ziel der Aufhebung**

Der Bebauungsplan „Richtersiedlung“ wurde im Jahr 1966 rechtskräftig und darauffolgend achtmal erweitert und geändert. Die im Aufhebungsbereich der Bebauungspläne liegenden Bauparzellen sind bis auf wenige Ausnahmen bebaut. Damit ist der Planungswille des Marktes Buchbach als erfüllt anzusehen.

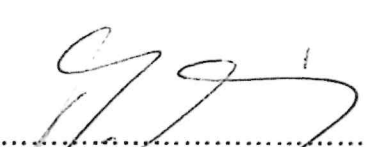
Die Zulässigkeit der Bebauung im Bereich der aufgehobenen Bebauungspläne richtet sich künftig nach § 34 BauGB. Dadurch ist auch eine Veränderung der Siedlungsstruktur nicht zu befürchten.

Aus den genannten Gründen wird der Grundplan mit sämtlichen Änderungen und Erweiterungen aufgehoben.

## **Umweltauswirkungen**

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes sind keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten. Eine massive Neuversiegelung von Grund und Boden ist aufgrund der gesetzlichen Vorgaben des § 34 BauGB nicht möglich. Es liegt ohnehin schon eine relativ dichte Bebauung vor

Buchbach, 22.05.2019

  
Thomas Einwang  
Erster Bürgermeister




# Umweltbericht zur Aufhebung des Bebauungsplanes „Richtersiedlung“, sowie sämtlicher nachfolgenden Änderungen und Erweiterungen

Markt Buchbach

Fassung vom 07.03.2019

Buchbach, den 08.03.2019  
Markt Buchbach



.....  
Thomas Einwang  
Erster Bürgermeister

**Markt Buchbach  
Marktplatz 1  
84428 Buchbach**

**Tel: 08086/9307-0  
Fax: 08086/9307-30  
E-Mail: [rathaus@buchbach.de](mailto:rathaus@buchbach.de)  
Internet: [www.buchbach.de](http://www.buchbach.de)**

**Inhalt**

1	Gegenstand des Umweltberichts und rechtliche Grundlagen	3
2	Methodik der Umweltprüfung	4
3	Standortfaktoren im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Richtersiedlung“, sowie sämtlicher Änderungen und Erweiterungen	4
4	Bestandsbewertung, Auswirkung der Aufhebung des Bebauungsplan naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung	4
5	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	7
6	Alternative Planungsmöglichkeiten	7
7	Hinweise auf Schwierigkeiten und fehlende Kenntnisse; Monitoring	8
8	Zusammenfassung	8

## 1 Gegenstand des Umweltberichts und rechtliche Grundlagen

Der Bebauungsplan „Richtersiedlung“ des Marktes Buchbach wurde im Jahr 1966 aufgestellt. Danach folgten verschiedenste Änderungen des Bestandes und geringfügige Erweiterungen des Geltungsbereiches, ohne die Grundzüge der Planung entscheidend zu ändern. Der Geltungsbereich der Bebauungsaufhebung ist bis auf wenige Ausnahmen bereits bebaut.

Die ursprünglich vorgesehene Regelungsfunktion der Bauleitplanungen ist dadurch nicht mehr gegeben. Ebenso kann eine gerechte Bodennutzung damit nicht mehr gewährleistet werden. Die zahlreichen Änderungen und Erweiterungen haben sich sehr negativ auf die rechtliche Beurteilung von Bauvorhaben ausgewirkt und führen damit zu unverhältnismäßigem Verwaltungsaufwand. Eine geordnete Entwicklung in städtebaulicher Hinsicht wird sogar erschwert.

Eine Einstufung als Innenbereiche nach § 34 BauGB erleichtert unter Berücksichtigung des Einfügungsgebotes eine Nachverdichtung im bisherigen Geltungsbereich. Diese Nachverdichtungsmöglichkeit ist städtebaulicher Sicht und auch unter dem Gesichtspunkt des Umweltschutzes gewünscht.

Vorhaben sind gemäß § 34 Abs. 1 BauGB damit nur zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Aus den genannten Gründen veranlasst die Gemeinde Buchbach die **Aufhebung des Bebauungsplanes „Richtersiedlung“, sowie sämtlicher nachfolgenden Bauleitplanungen im gesamten Planungsbereich.**

Gemäß § 1 Abs. 8 BauGB gelten die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Für die Aufhebung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist daher eine Umweltprüfung durchzuführen, welche in einem Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB mündet. Die Umweltprüfung schließt die Behandlung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ein.

Ziel der Umweltprüfung bzw. der Darlegung ihrer Ergebnisse im Umweltbericht ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Überführung des Gebietes vom planungsrechtlichen Status des Bebauungsplanes in den planungsrechtlichen Status des § 34 BauGB zu beurteilen. Dabei ist zugleich zu ermitteln, ob durch die Aufhebung des Bebauungsplanes und die dadurch mögliche Beurteilung zukünftiger Bebauungen nach § 34 BauGB, Eingriffe möglich werden, die gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen sind.

## 2 Methodik der Umweltprüfung

Durch die Änderung des planungsrechtlichen Status zu einem Gebiet nach § 34 BauGB sind keine weitreichenden Umweltauswirkungen zu erwarten. Der räumliche Untersuchungsbereich wird deshalb auf direkte Umfeld des Geltungsbereiches beschränkt.

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ in drei Stufen: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Im Weiteren fand der Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ in der ergänzten Fassung vom Januar 2007 (OBB im BayStMI 2007) Anwendung.

Als Datengrundlagen dienen der Öffentlichkeit zugängliche Daten der Angebote des Bayerischen Landesamtes für Umwelt.

## 3 Standortfaktoren im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Richtersiedlung“

Der Geltungsbereich der Bebauungspläne befindet sich in der Naturraum-Untereinheit Isar-Inn-Hügelland<sup>1</sup> und liegt auf einer Höhe von ca. 450 mNN.<sup>1</sup>

Die Jahresdurchschnittstemperatur für Buchbach beträgt 7,9 °C, die durchschnittliche Niederschlagssumme pro Jahr liegt bei 897 mm<sup>2</sup>.

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zum Großteil bebaut oder werden als Privatgärten genutzt. Bei den vereinzelt noch nicht bebauten Flächen handelt es sich um Wiesenflächen.

<sup>1</sup> [fisnat.bayern.de/finweb/](http://fisnat.bayern.de/finweb/), Stand 22.01.2018

<sup>2</sup> <https://de.climate-data.org/location/123447/>, Stand 22.01.2018

## 4 Bestandsbewertung, Auswirkung der Aufhebung des Bebauungsplans naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung

### Schutzgut Tiere und Pflanzen

#### Beschreibung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine amtlich kartierten Biotop oder Schutzgebiete.<sup>1</sup>

Lebensräume für Tiere und Pflanzen liegen in Form von strukturarmen Zier- und Nutzgärten vor.

#### Auswirkungen

Durch eine mögliche Nachverdichtung werden zusätzliche Gartenflächen versiegelt und möglicherweise Bäume und Sträucher entfernt. Im Zuge der Neuanlage der Gärten werden

Umweltbericht zur Aufhebung des Bebauungsplanes „Richtersiedlung“, sowie sämtlicher Änderungen und Erweiterungen– Markt Buchbach

vermutlich wieder Gehölze gepflanzt und somit eine Durchgrünung der Siedlung gewährleistet.

Aufgrund der bisherigen intensiven Nutzung der Flächen wird mit keinen artenschutzrechtlich relevanten Eingriffen, in streng oder besonders geschützten Arten, gerechnet.

### Ergebnis

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen stellt die Änderung des planungsrechtlichen Status zu einem Gebiet nach § 34 BauGB einen Eingriff von geringer Erheblichkeit dar.

## **Schutzgut Wasser**

### Beschreibung

Im Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Mit Grundwasservorkommen ist nicht zu rechnen.<sup>4</sup>

Laut dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes außerhalb von Überschwemmungsgebieten und außerhalb eines wassersensiblen Bereichs.<sup>5</sup>

### Auswirkungen

Durch die Nachverdichtung kommt es im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu geringer weiterer Flächenversiegelung. Die Flächen stehen somit nicht mehr für die Versickerung von Oberflächenwasser und für die Grundwasserneubildung zur Verfügung. Für die noch un bebauten Parzellen erfolgt die Entwässerung über das öffentliche Mischsystem des Marktes Buchbach.

### Ergebnis

Aufgrund der bereits bestehenden Nutzungen, die nur geringfügig erweitert werden, ist der Eingriff für das Schutzgut Wasser von geringer Erheblichkeit.

4 [http://www.umwelatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/ifu\\_geologie\\_ftz/index.html?lang=de](http://www.umwelatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/ifu_geologie_ftz/index.html?lang=de), Stand 22.01.2018

5 [http://goeportal.bayern.de/bayernatlas-klassik/8NtVw-8nx1XcuXxl\\_kbLBnohg-7nO2KXiAX116JyTWWZVr95MhHRDYQgmedP-uMd6DscJ\\_c\\_rLgvykgGPIWF6VPI0SuGfvztyaSsKhaXe5hBCIoTFOIbRV9N4eSkw\\_6-XoM8fM66hy62reSXBb2ZM91wgUtlbjTTtLWVHqzJrQU6UxQBvYLnZpQ/8Nt2d/nO210/GPIf2](http://goeportal.bayern.de/bayernatlas-klassik/8NtVw-8nx1XcuXxl_kbLBnohg-7nO2KXiAX116JyTWWZVr95MhHRDYQgmedP-uMd6DscJ_c_rLgvykgGPIWF6VPI0SuGfvztyaSsKhaXe5hBCIoTFOIbRV9N4eSkw_6-XoM8fM66hy62reSXBb2ZM91wgUtlbjTTtLWVHqzJrQU6UxQBvYLnZpQ/8Nt2d/nO210/GPIf2), Stand 22.01.2018

## **Schutzgut Boden**

### Beschreibung

In der Übersichtsbodenkarte 1:25.000 wird der Boden im Geltungsbereich wie folgt beschrieben: fast ausschließlich Braunerde aus Lehm über Lehm bis Tonschluff. Deckschicht besteht aus Lösslehm oder Decklehm. Sehr hohes Rückhaltevermögen bei Niederschlägen<sup>6</sup>.

### Auswirkungen

Durch Bautätigkeiten werden die oberen Bodenschichten beeinträchtigt und teilweise versiegelt. Dadurch gehen belebte Bodenzonen verloren und der natürliche Aufbau des

Umweltbericht zur Aufhebung des Bebauungsplanes „Richtersiedlung“, sowie sämtlicher Änderungen und Erweiterungen– Markt Buchbach

Bodens wird gestört. Weiterhin kann es durch die Nutzung von Baumaschinen zur Bodenverdichtung kommen.

#### Ergebnis

Aufgrund der bestehenden baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, die nur geringfügig erweitert wird, wird der Eingriff in das Schutzgut Boden als gering eingestuft.

6 [http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu\\_boden\\_ftz/index.html?lang=de](http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de), Stand 22.01.2018

### **Schutzgut Klima und Luft**

#### Beschreibung

Bedingt durch die derzeitige bauliche Nutzung der Flächen dient der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht der Kaltluftentstehung oder als Frischluftschneise.

#### Auswirkungen

Durch die Nachverdichtung kann es zu geringfügig höheren Temperaturen im Siedlungsbereich kommen.

#### Ergebnis

Der Eingriff in das Schutzgut Klima und Luft wird als gering eingestuft.

### **Schutzgut Landschaftsbild und Erholung**

#### Beschreibung

Das Landschaftsbild ist durch die bebauten Flächen und die darin verlaufenden Ortsstraßen geprägt.

#### Auswirkungen

Durch die Nachverdichtung verändert sich die Siedlungsstruktur nur geringfügig.

#### Ergebnis

Der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung wird als gering eingestuft.

### **Schutzgut Mensch (Kultur-/Sachgüter)**

#### Beschreibung

Im Umfeld der Flächennutzungsplanänderung sind keine Bau- und Bodendenkmäler vorhanden.

#### Auswirkungen



Umweltbericht zur Aufhebung des Bebauungsplanes „Richtersiedlung“, sowie sämtlicher Änderungen und Erweiterungen– Markt Buchbach

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter werden nicht erwartet. Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Geltungsbereich durchgehend ausgebaut. Für deren Erhaltung ist eine weitere Nutzung wichtig.

### Ergebnis

Der Eingriff in das Schutzgut Mensch (Kultur-/Sachgüter) wird als positiv eingestuft (weitere Nutzung der Ver- und Entsorgungsanlagen).

### **Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, über das übliche Maß hinausgehen, werden nicht erwartet.

### **Übersicht über die Eingriffserheblichkeit**

<b>Schutzgut</b>	<b>Auswirkungen</b>
Pflanzen und Tiere	gering
Wasser	gering
Boden	gering
Klima und Luft	gering
Mensch (Erholung und Landschaftsbild)	gering
Mensch (Kultur- und Sachgüter)	Gering bis positiv

## **5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes „Richtersiedlung“, sowie sämtlicher nachfolgenden Änderungen und Erweiterungen werden zukünftige Bauvorhaben nach § 34 BauGB beurteilt. Diese Beurteilung bedingt eine Zulässigkeit von Bauvorhaben, die bislang nicht gegeben war. Die so möglich gewordene Nachverdichtung führt ggf. zu einer geringen Mehrversiegelung, welche sich auf Flächen auswirkt, die derzeit von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft sind. Diese wird unter Würdigung des dem § 34 BauGB zugrundeliegenden Einfügungsgebotes als unerheblich im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung angesehen. Demzufolge löst die Aufhebung des Bebauungsplanes keine Ausgleichsverpflichtung aus. Damit wird auch die vom Gesetzgeber gewünschte Stärkung der Innenentwicklung gewürdigt die u. a. zur Einführung von § 13 a BauGB führte. So wäre der Markt Buchbach auch von einer Ausgleichsverpflichtung entbunden, wenn er für beantragte Einzelbauvorhaben, die eine Nachverdichtung bezwecken, Bebauungsplanänderungen im Verfahren nach § 13 a BauGB durchführen würde.

### **Vermeidungsmaßnahmen**

Um Verstöße gegen Verbotstatbeständen des § 44 BNatschG zu vermeiden, sollen Bäume außerhalb der Vogelbrutzeit (zwischen 1.10. und 28.02.) gefällt werden.

## **6 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Da die Aufhebung der Bebauungspläne Richtersiedlung“, sowie sämtlicher nachfolgenden Änderungen und Erweiterungen auf eine Erleichterung von Nachverdichtungen und kleineren Änderungen im Umgriff der Aufhebung abzielt, existieren keine Planungsalternativen. Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gebiet in seinem derzeitigen Zustand als weitgehend bebaute Fläche mit Gartenumfeld erhalten bleiben.

## **7 Hinweise auf Schwierigkeiten und fehlende Kenntnisse; Monitoring**

Auch wenn zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht konkret absehbar ist, wie viele Flächen durch potenzielle Nachverdichtungen versiegelt werden, handelt es sich dabei nicht um Kenntnislücken, die für die Beurteilung der Umweltauswirkungen der Überführung des Bebauungsplanes Richtersiedlung“, sowie sämtlicher nachfolgenden Änderungen und Erweiterungen in den planungsrechtlichen Status des § 34 BauGB entscheidungserheblich wären.

Für die Aufhebung der Bebauungspläne Richtersiedlung“, sowie sämtlicher nachfolgenden Änderungen und Erweiterungen sind keine Maßnahmen zum Monitoring erforderlich.

## **8 Zusammenfassung**

Die Überführung des Gebietes vom planungsrechtlichen Status des Bebauungsplanes in den planungsrechtlichen Status des § 34 BauGB ermöglicht eine Bebauung, Erweiterung und Nachverdichtung unter Berücksichtigung des Einfügungsgebotes. Dadurch ergeben sich Auswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft deren Erheblichkeit aufgrund der bereits vorhandenen, intensiven Nutzung als gering eingestuft wird.

Buchbach, den 07.03.2019

# Verfahrensvermerke Aufhebung des Bebauungsplanes „Richtersiedlung“ und sämtlicher nachfolgender Bauleitplanungen (Änderungen und Erweiterungen)

## 1. Aufstellungsbeschluss:

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom ..... 11.09.2018 ..... die Aufhebung des Bebauungsplanes „Richtersiedlung“ und sämtlicher nachfolgender Bauleitplanungen (Änderungen und Erweiterungen) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.09.2018 ..... ortsüblich bekannt gemacht.

## 2. Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplanaufhebung in der Fassung vom 07.03.2019 ..... hat in der Zeit vom ..... 28.05.2019 ..... bis einschließlich ..... 01.07.2019 ..... stattgefunden.

## 3. Beteiligung der Behörden:

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplanaufhebung in der Fassung vom 07.03.2019 ..... hat in der Zeit vom ..... 28.05.2019 ..... bis einschließlich ..... 01.07.2019 ..... stattgefunden.

## 4. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der Bebauungsplanaufhebung wurde in der Fassung vom ..... 07.03.2019 ..... mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... 28.10.2019 ..... bis einschließlich ..... 29.11.2019 ..... öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ..... 18.10.2019 ..... ortsüblich bekannt gemacht.

## 5. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanaufhebung in der Fassung vom ..... 07.03.2019 ..... wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... 28.10.2019 ..... bis einschließlich ..... 29.11.2019 ..... beteiligt.

## 6. Satzungsbeschluss:

Die Marktgemeinde hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom ..... 10.03.2020 ..... die Bebauungsplanaufhebung in der Fassung vom ..... 22.05.2019 ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Buchbach, den ..... 12.03.2020 .....



– Siegel –

.....  
Thomas Einwang, Erster Bürgermeister

## 7. Ausgefertigt:

Buchbach, den ..... 12.03.2020 .....  
Markt Buchbach



– Siegel –

.....  
Thomas Einwang, Erster Bürgermeister

## 7. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am ..... 27.04.2020 ..... Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Marktgemeinde Buchbach (Zimmer.Nr. 15) 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 vorhabenbezogene Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Buchbach, den ..... 29.04.2020 .....



– Siegel –

.....  
Thomas Einwang, Erster Bürgermeister

# Markt Buchbach



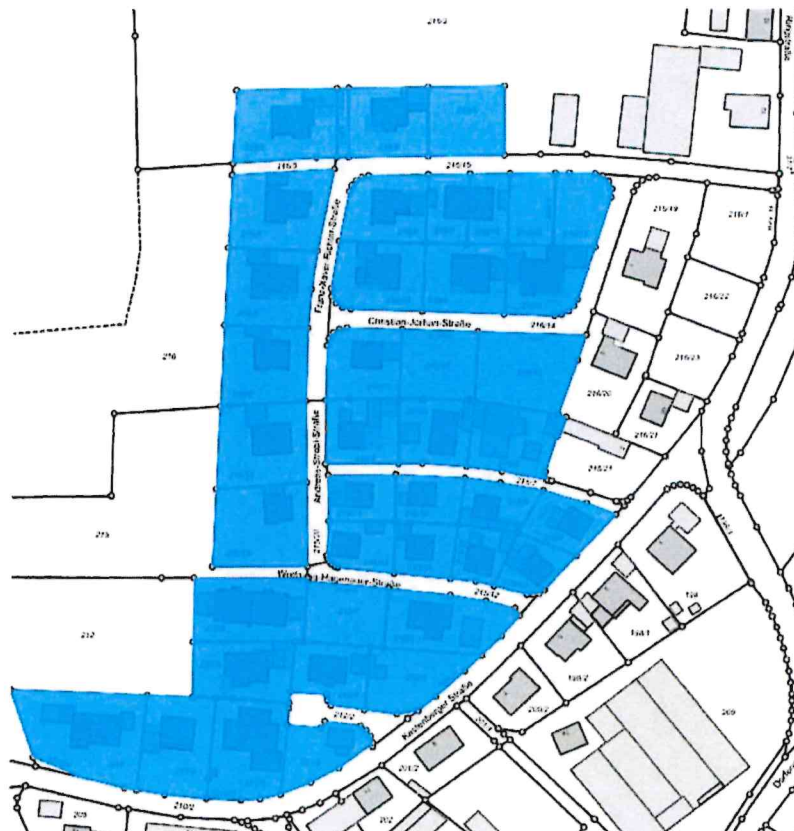
Landkreis Mühldorf a. Inn

## Zusammenfassende Erklärung

zur

Aufhebung des Bebauungsplanes „Richtersiedlung (Urplan) in der Fassung vom Jahr „1966“ und sämtlicher nachfolgender Bauleitplanungen (Änderungen und Erweiterungen)

- Richtersiedlung (Deckblatt 1)
- Richtersiedlung (Erweiterung Deckblatt 2)
- Richtersiedlung (Deckblatt 3)
- Richtersiedlung (Deckblatt 4)
- Richtersiedlung (Erweiterung Maier)
- Richtersiedlung (Erweiterung Maier Deckblatt 1)
- Richtersiedlung (Deckblatt 5)
- Richtersiedlung (Deckblatt 6)



## **Inhaltübersicht:**

1. Verfahrensverlauf
2. Zusammenfassung der wesentlichen Ziele der Planung
3. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange
4. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
5. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

### **1. Verfahrensverlauf**

Der Marktgemeinderat Buchbach hat in der Sitzung am 11.09.2018 den Aufstellungsbeschluss für die Aufhebung des Bebauungsplanes mit den sämtlichen Änderungen und Erweiterungen „Richtersiedlung“ beschlossen.

### **2. Zusammenfassung der wesentlichen Ziele der Planung**

Der Bebauungsplan „Richtersiedlung (Urplan)“ in der Fassung vom Jahr 1966 - einschließlich der acht Änderungen bzw. Erweiterungen - war in vielen Punkten überholt und veraltet. Dies führte immer wieder zu Änderungen, wodurch die Zuordnung der gültigen Festsetzungen zu einem bestimmten Grundstück sehr unübersichtlich geworden ist. Da die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dargestellten Bauparzellen bis auf 5 Stück alle bebaut sind, kam der Marktgemeinderat zu dem Ergebnis, dass mit der Aufhebung des Bebauungsplanes eine Veränderung der bestehenden Siedlungsstruktur nicht zu befürchten ist. Die Zulässigkeit der Bebauung in diesem Bereich richtet sich zukünftig nach § 34 BauGB, als sogenannter Innenbereich (Einfügung nach Art und Maß der Bebauung an die vorhandene Umgebungsbebauung).

### **3. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange**

Bei der Aufhebung des Bebauungsplanes „Richtersiedlung“ wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden.

Das Ziel der Planung bestand in der Aufhebung des Bebauungsplanes „Richtersiedlung“. Die Umweltbelange für diesen Bereich waren im Bebauungsplan mit den entsprechenden Festsetzungen geregelt. Die Zulässigkeit von Vorhaben auf diesen bebauten Wohngrundstücken richtet sich mit Rechtskraft der Aufhebung gemäß § 34 BauGB nach der Eigenart der vorhandenen näheren Umgebung (ungeplanter Innenbereich). Somit werden keine Eingriffe ermöglicht, die zuvor nicht auch zulässig waren. Die Einzelheiten hierzu sind im Umweltbericht zur Aufhebung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.03.2019 festgehalten.

#### 4. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

##### 4.1 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 28.05.2019 – 01.07.2019 (Billigung Marktgemeinderat vom 12.03.2019)

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist eine Stellungnahme mit Anregungen, Bedenken und Hinweisen eingegangen. Die Einwendungen, Anregungen und Hinweise wurden überprüft und der gemeindlichen Abwägung (Marktgemeinderat vom 06.08.2019) unterzogen. Die Vorgaben der BayBO, des BauGB oder auch die effektive Nutzung von Bauland wurden bei der Abwägung höher gewertet, ist den Einwänden nicht entsprochen worden.

Folgende Einwände wurden berücksichtigt:

- **Die Eigentümer der Fl. Nr. 216/6, Gemarkung Buchbach** – Die Eigentümer der Fl. Nr. 216/6, Gemarkung Buchbach befürchten durch die Aufhebung, dass Vorhaben in einer Größenordnung durchgeführt werden können, die sie in ihren Nachbarrechten beeinträchtigen. Die angesprochene Beeinträchtigung wird durch die Aufhebung des Bebauungsplanes „Richtersiedlung“ nicht beeinflusst.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden verschiedene Einwendungen, Bedenken und Hinweise vorgebracht. Wurden die Vorgaben der BayBO, des BauGB oder auch die effektive Nutzung von Bauland bei der Abwägung höher gewertet, ist den Einwänden nicht entsprochen worden

Folgende Einwände wurden berücksichtigt:

- **Landratsamt Mühldorf a. Inn (Naturschutz und Landschaftspflege; Immissionsschutz)** – Bei der nächsten Auslegung wird ein Umweltbericht beigelegt. Außerdem werden die Pflanzstreifen und Ortsrandeingrünungen bei Bedarf erhalten und gesichert. Ausgleichsflächenausweisungen sind nicht vorhanden. Der Hinweis, dass die Aufhebung nur möglich ist, wenn die Tierhaltung auf dem Anwesen Ringstraße 12 nachhaltig aufgegeben wurde wird zur Kenntnis genommen. Die Nachhaltigkeit der Aufgabe der Tierhaltung ist durch den Verkauf des Grundstückes an einen Investor gegeben.

##### 4.2 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 28.10.2019 – 29.11.2019 (Billigung Marktgemeinderat vom 08.10.2019) – 1. Öffentliche Auslegung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Stellungnahmen mit Anregungen, Bedenken und Hinweisen eingegangen.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (1. Auslegung) wurden verschiedene Einwendungen, Bedenken und Hinweise vorgebracht. Wurden die Vorgaben der BayBO, des BauGB oder auch die effektive Nutzung von Bauland bei der Abwägung (Marktgemeinderat vom 11.02.2020) höher gewertet, ist den Einwänden nicht entsprochen worden

Folgende Einwände wurden berücksichtigt:

- **Landratsamt Mühldorf a. Inn (Naturschutz und Landschaftspflege)** – Die Abteilung Naturschutz und Landschaftspflege fordert eine Sicherung der in den Bauleitplanungen bisher festgesetzten grünordnerischen Festsetzungen bezüglich der Pflanzstreifen und Ortsrandeingrünungen. Die zu kompensierende Fläche von 400 m<sup>2</sup> wird durch eine Abbuchung beim Ökokonto beglichen.

#### **5. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Da das Planungsziel in der Aufhebung des bestehenden Bebauungsplanes „Richtersiedlung“ einschließlich der sieben Änderungen lag, bestanden keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten hinsichtlich des Standortes bzw. der Planinhalte.

#### **6. Satzungsbeschluss**

Die zusammenfassende Erklärung ist Bestandteil der Bauleitplanung, für die der Marktgemeinderat Buchbach in der Sitzung am 10.03.2020 den Satzungsbeschluss für die Aufhebung des Bebauungsplanes „Richtersiedlung und aller nachfolgender Erweiterungen und Änderungen“ mit den Planunterlagen i.d.F. vom 22.05.2019 und dem Umweltbericht i.d.F. vom 07.03.2019 gefasst hat.

Buchbach, 15.02.2021  
Markt Buchbach



Thomas Einwang  
Erster Bürgermeister

# **Bekanntmachung**

des Marktes Buchbach  
über die

**Aufhebung des Bebauungsplanes „Richtersiedlung“**

**und**

**sämtlicher nachfolgender Bauleitplanungen (Änderungen und Erweiterungen)**

**Richtersiedlung (Deckblatt 1)**

**Richtersiedlung (Erweiterung Deckblatt 2)**

**Richtersiedlung (Deckblatt 3)**

**Richtersiedlung (Deckblatt 4)**

**Richtersiedlung (Erweiterung Maier)**

**Richtersiedlung (Erweiterung Maier Deckblatt 1)**

**Richtersiedlung (Deckblatt 5)**

**Richtersiedlung (Deckblatt 6)**

**als Satzung**

Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom 10.03.2020 die Bebauungsaufhebung für nachfolgende Bauleitplanungen

Richtersiedlung (Urplan aus dem Jahr 1966) - Richtersiedlung (Deckblatt 1)

Richtersiedlung (Erweiterung Deckblatt 2) - Richtersiedlung (Deckblatt 3)

Richtersiedlung (Deckblatt 4) - Richtersiedlung (Erweiterung Maier)

Richtersiedlung (Erweiterung Maier Deckblatt 1) - Richtersiedlung (Deckblatt 5)

Richtersiedlung (Deckblatt 6)

i.d.F. vom 22.05.2019 als Satzung beschlossen.

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

Mit dieser Bekanntmachung treten die Bebauungspläne außer Kraft.

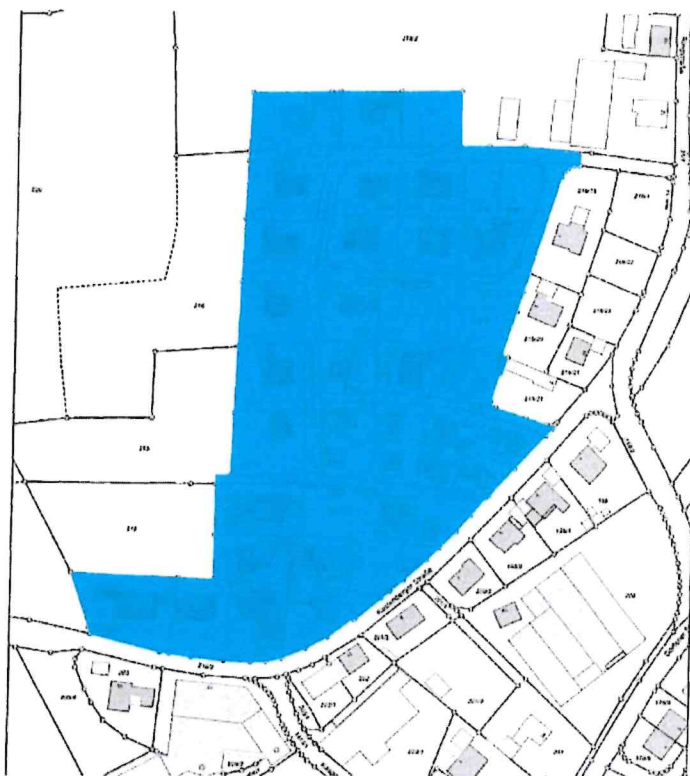
Das Plangebiet umfasst ein Gebiet mit den Straßenzügen Franz-Xaver-Richter-Straße, Christian-Jorhan-Straße (ohne die Hausnummern 1 und 3), Andreas-Strobl-Straße, Wolfgang-Hagenauer-Straße und Kastenberger Straße (Bereich nördlich der Kreisstraße MÜ49).

Es sind folgende Flurnummern der Gemarkung Buchbach betroffen

210/3, 210/4, 211, 211/2, 211/3, 211/6, 212/1, 212/2, 212/3, 212/4, 212/5, 212/6, 212/7, 215 Teilfläche, 215/3, 215/5, 215/6, 215/7, 215/8, 215/9, 215/10, 215/11, 215/12, 215/13, 215/14, 215/15, 215/17, 215/18, 215/19, 215/20, 216/2, 216/3, 216/4, 216/5, 216/6, 216/7, 216/8, 216/9, 216/10, 216/11, 216/12, 216/13, 216/14, 216/15 Teilfläche, 216/16, 216/17, 216/18, 218/4, 218/5, 218/6 und 218/7

Der genaue Umgriff ist im nachfolgenden 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 des 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.

Die Unterlagen zum Bebauungsplanverfahren sind auch im Internet unter der Adresse zu finden: [www.buchbach.de/Bauleitplanungen](http://www.buchbach.de/Bauleitplanungen)

Buchbach, 27.04.2020

Thomas Einwang  
Erster Bürgermeister

Angeschlagen an den Amtstafeln am: 27.04.2020

Abgenommen am: 28.05.2020

Buchbach, .....

Unterschrift