

# Deckblatt Nr. 5

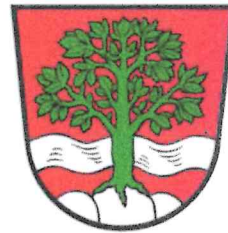
Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes  
im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB

## "Ranoldsberg Süd"

mit Begründung vom 18.08.1992

geändert durch das Deckblatt Nr. 5 vom 10.12. 2018

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

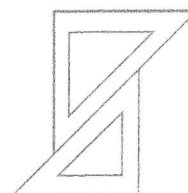


Der Markt Buchbach erlässt gem . § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 zuletzt geändert durch Gesetzes vom 20.07.2017, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 2 des Gesetz vom 12.07.2017, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 Gesetz vom 15.05.2018 diese Bebauungsplanänderung als

### S a t z u n g.

aufgestellt am:	8.01.2019
geändert am:	7.05.2019
zuletzt geändert am:	6.07.2019

Verfasser:



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



BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER  
ARCHITEKTIN  
BY  
AK  
185 171  
KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS

**Die nachstehenden Festsetzungen gelten nur für die Erweiterung des SO "Seniorenpflegeheim" und "Betriebswohnungen" im Änderungsbereich des Deckblattes 5.**



**Die Festsetzungen für die Wohnbebauung bleiben davon unberührt.**

## **A) Festsetzungen für die Erweiterung des Bebauungsplanes**

### **1. Art und Maß der Nutzung**

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


### **2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

- 2.1 **o** Für den Geltungsbereich WA ist die offene Bauweise festgesetzt.
- 2.1 **g** Für den Geltungsbereich SO ist die geschlossene Bauweise festgesetzt.
- 2.1.1.  Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 und Abs. 2. BauNVO  
Abweichende Abstandsflächen sind nach Art. 6 Abs. 5 BayBO zulässig.
- 2.1.1.  Baugrenze Nebenanlagen, Garagen und Hausmeistergebäude mit max. Wandhöhe ab OK FFB und Schnittpunkt Dachhaut von WH ≤ 3,00m
- 2.1.2. Die Baugrenzen können durch Vordächer, Rampen und Eingangsvorbauten überschritten werden.
- 2.3. Untergeordnete Nebenanlagen bis max. 75m³ BRI nach §14 Abs. 1 BauNVO sind ausserhalb der Baugrenze zulässig.

### **3. Flächen für Stellplätze, Garagen und Versorgungsanlagen**

- 3.1. Keller- und Tiefgaragen sind zulässig.
- 3.2. Oberirdische Stellplätze sind zulässig.
- 3.5. Auf dem Grundstück sind Stellplätze nachzuweisen.  
SO Seniorenpflegeheim:  
Es wird gemäß 1.10 der Anlage zur GaStellV 1 Stellplatz je 12 Betten, davon 50% für Besucher  
WA Betriebswohnheim:  
Es wird gemäß 1.7 der Anlage zur GaStellV 1 Stellplatz je 2 Betten mind. 3 Stellplätze bei, festgesetzt.

### **4. Verkehrsflächen und Erschließung**

- 4.1.  Strassenbegrenzungslinie
- 4.2.  Zufahrt

### **5. Flächen für Aufschüttung und Abgrabungen**

- 5.1. Zur Sicherstellung der Höhenlage sind im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungen Geländehöhenprofile mit mind. 1 mal längs und 1 mal quer bis einschließlich zur Grundstücksgrenze zur Genehmigung vorzulegen!  
Dabei ist das natürliche Gelände mit der beabsichtigten Höhenlage der Gebäude, Terrassen etc. bezugnehmend auf die Straßenoberkante darzustellen.

## 6. Bindungen für Bepflanzungen

- 6.1. Je 5 Stellplätze ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen.  
Je angefangene 200m<sup>2</sup> nicht überbauter Fläche ist ein Laubbaum bzw. ein Obstbaum-Hochstamm zu pflanzen. Die Pflanzungen sollen durch einheimische Sträucher ergänzt werden (ca. 2 Stück je 300m<sup>2</sup>)  
Zulässig sind nur standortgerechte, heimische Baum- und Straucharten (vgl. beispielhafte Pflanzliste des Bebauungsplanes Ranoldsberg Süd).
- 6.2. Vor Baubeginn ist separat ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.



## 7. Vermessung

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

## 8. Bauliche Gestaltung

- 8.1. Proportionen:  
Das Verhältnis Hausbreite zu Hauslänge muss mindestens 5:4 aufweisen.  
Der Dachfirst muss in Längsrichtung des Gebäudes laufen.
- 8.2. Dächer:
- 8.2.1 Als Dachform sind für Haupt- und Nebengebäude im gesamten Geltungsbereich Sattel-, Walm- und Pultdächer zulässig.
- 8.2.2 Dachneigung für Satteldächer: 18° - 36°  
Walmdächer: 6° - 24°  
Dachneigung für Pultdächer: 6° - 10°
- 8.2.3 Für die Dacheindeckung ist rotes bis anthrazifarbenes Deckmaterial zulässig.
- 8.2.4 Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig, wenn sie mit der Gestaltung des Gebäudes im Einklang stehen.
- 8.2.5 Dachflächenfenster sind zulässig.
- 8.2.6 Dachüberstände sind an der Traufe max. 1,0m, am Ortgang max. 1,0m zulässig.
- 8.2.7 Dachgauben und Dachaufbauten sind unzulässig.




## 9. Höhenentwicklung der Gebäude

- 9.1.  **494,35 üNN** Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoß der Hauptgebäude; angegeben in Meter über Normalnull, z.B. 494,00 üNN
- 9.2.  **Fixpunkt**  
angegeben in Meter über Normalnull, z.B. 494,00 üNN
- 9.3. **Die maximale Wandhöhe beträgt**  
**bei Seniorenpflegeheim: 9,50 m**  
**bei Betriebswohnung: 6,50 m**  
Zur Ermittlung der maximal zulässigen Wandhöhe gelten folgende Bezugspunkte:  
Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss. Diese darf maximal 0,25 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt liegen.  
Als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.  
Der jeweilige Höhenbezugspunkt für die bauliche(n) Anlage(n) ist in m ü. NN in Verbindung mit einem Höhenbezugssystem in den Eingabeplänen des Bauantrages darzustellen.

## 10. Einfriedungen

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

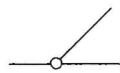
## 11. Sonstige Planzeichen

- 11.1.  Räumlicher Geltungsbereich Deckblatt 5 des BBP Ranoldsberg Süd
- 11.2.  Trennung SO von WA
- 11.3.  Vorgeschlagene Bebauung

## 12. Flächen für Verwertung und Beseitigung von Oberflächenwasser

- 12.1. Parkplätze, Stellplätze sowie Eigentümerwege sind überwiegend wasserdurchlässig zu gestalten. Grundstückszufahrten können anderweitig befestigt werden.
- 12.2. Pro 100 m<sup>2</sup> undurchlässiger Fläche (Dach-/Hofflächen) ist ein Regenwasser-Rückhaltevolumen von mindestens 3 m<sup>3</sup> bei einem Drosselabfluss von maximal 0,2 l/s in den Regenwasserkanal erforderlich. Die gewählten Größen und die Anlage sind im jeweiligen Bauantrag darzustellen.  
Regenwasseranschlüsse ohne Regenrückhaltung sind nicht zulässig!

## B) Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise



Bestehende Grundstücksgrenzen

142

Flurstücksnummer, z.B. 142



Vorhandene Gebäude



Räumlicher Geltungsbereich BBP Ranoldsberg Süd  
in der Fassung vom 13.01.1998

### Erschließungsvoraussetzungen :

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

Die Stromversorgung der Wohnhäuser erfolgt durch \_\_\_\_\_.

Die Kabelverteilerschränke werden aus gestalterischen Gründen nicht auf den Straßenflächen, sondern auf den Baugrundstücken der einzelnen Anschließer, integriert in den Gartenzäunen aufgestellt.

Festgelegt wird, dass sämtliche Versorgungsleitungen ( Strom, Wasser, Telefon etc. ) im gesamten Baugebiet unterirdisch zu verlegen sind !

### Kartengrundlage :

Amtliches Katasterblatt M = 1 : 1 000

Vermessungsamt Mühldorf a. Inn

### Maßnahme :

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

### Bodendenkmäler:

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage treten, sind gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

### Starkniederschläge:

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

Es wird auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums verwiesen: [www.bmub.bund.de/P3275](http://www.bmub.bund.de/P3275)

Der Abschluss einer Elementarversicherung wird empfohlen: Information unter [www.elementar-versichern.de](http://www.elementar-versichern.de).

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

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

### Förderung regenerativer Energien (Wärmenutzung)

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

### Erdarbeiten im Bereich von Erdkabeln:

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, dazu zählen auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist eine Abstandszone von je 2,50m beiderseits der Erdkabeln einzuhalten (s. Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen).

### Teich, Eingrünung und Gehölze:

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) zu vermeiden, ist der Teich, insofern eine Reproduktion von Amphibien stattfindet, erst nach abgeschlossener Fortpflanzung bzw. nach dem Abwandern zu leeren und beseitigen und falls möglich an anderer Stelle wiederherzustellen Gehölze, die für die geplante Pflegeheimerweiterung beseitigt werden müssen dürfen ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober - 28./29. Februar beseitigt werden. Die aktuell vorhandene Eingrünung sollte bestmöglich erhalten bleiben bzw. nach der Baumaßnahme wieder ergänzt werden.

## C) Begründung

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

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

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

Auf dem Flurstück soll ein Betriebswohnheim für die eigenen Mitarbeiter errichtet werden. Durch den großen Mangel an Pflegefachkräften ist es für die Pflegeeinrichtungen immer schwerer, Personal zu bekommen. Um für die Pflegekräfte noch interessanter zu sein, möchte man ihnen zum Arbeitsverhältnis eine Wohnmöglichkeit anbieten. Dadurch erhofft man sich die Sicherung der Pflegekräfte für die Einrichtung.

Weiter ist die Erweiterung der bestehenden Gebäude zur Müllentsorgung und die Schaffung von Räumlichkeiten für eine Hausmeisterei durch die geplante Vergrößerung und damit steigenden Anforderungen von Nöten.

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

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

Der Markt Buchbach möchte die bleibende Ansiedlung des Seniorenpflegeheimes unterstützen, damit auch zukünftig die Versorgung älterer Menschen in der Gemeinde gewährleistet werden kann und beschließt die Änderung des Bebauungsplanes durch das Deckblatt 5.

# Verfahrensvermerke

## Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

### 1. Aufstellungsbeschluss und Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 11.09.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 und 13 a BauGB mit der Gelegenheit zur Unterrichtung und Äußerung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, hat in der Zeit vom 04.09.2018 bis einschließlich 05.09.2018 stattgefunden.

Buchbach, den 11.07.2019 .....



- Siegel -

Thomas Einwang, 1. Bürgermeister

### 2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 07.05.2019 mit der Begründung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der Zeit vom 05.06.2019 bis einschließlich 05.07.2019 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 23.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Buchbach, den 11.07.2019 .....



- Siegel -

Thomas Einwang, 1. Bürgermeister

### 3. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 07.05.2019 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.06.2019 bis einschließlich 05.07.2019 beteiligt.

Buchbach, den 11.07.2019 .....



- Siegel -

Thomas Einwang, 1. Bürgermeister

### 4. Satzungsbeschluss:

Der Markt Buchbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 09.07.2019 den Bebauungsplan in der Fassung vom 06.07.2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Buchbach, den 11.07.2019 .....



- Siegel -

Thomas Einwang, 1. Bürgermeister

### 5. Ausgefertigt:

Buchbach, den 11.07.2019 .....



- Siegel -

Thomas Einwang, 1. Bürgermeister

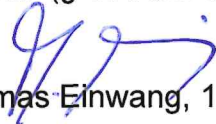
## 6. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am ~~01.08.2019~~ Der Bebauungsplan mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen des Marktes Buchbach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

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

Buchbach, den ~~01.08.2019~~ 08.08.2019

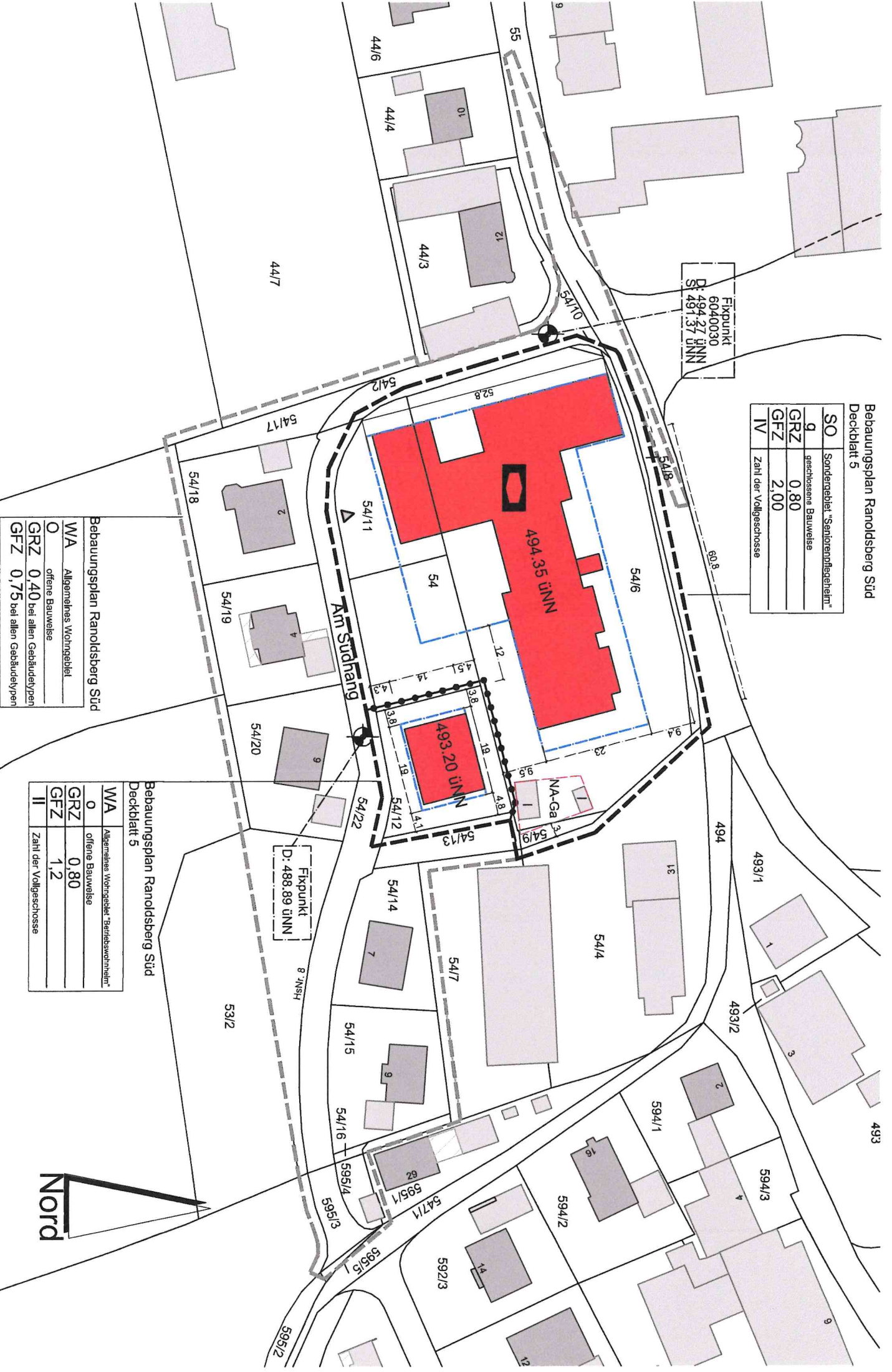


  
Thomas Einwang, 1. Bürgermeister

Bebauungsplan Ramoldsborg Süd  
Deckblatt 5

SO	Sondergebiet "Sanierrückgebiet"
q	geschlossene Bauweise
GRZ	0,80
GFZ	2,00
IV	Zahl der Vollgeschosse

Fixpunkt  
6040030  
D: 494,27 üNN  
S: 481,37 üNN



Fixpunkt  
D: 488,89 üNN

Bebauungsplan Ramoldsborg Süd  
Deckblatt 5

WA	Allgemeines Wohngebiet
0	offene Bauweise
GRZ	0,80
GFZ	1,2
II	Zahl der Vollgeschosse

WA	Allgemeines Wohngebiet
0	offene Bauweise
GRZ	0,40 bei allen Gebäudetypen
GFZ	0,75 bei allen Gebäudetypen





# Bekanntmachung

## Beschluss des Bebauungsplanes „Ranoldsberg Süd (Deckblatt 5)“ als Satzung

Der Marktgemeinderat des Marktes Buchbach hat mit Beschluss vom 09.07.2019 den Bebauungsplan „Ranoldsberg Süd (Deckblatt 5)“ i.d.F. vom 07.05.2019, zuletzt geändert am 06.07.2019 als Satzung beschlossen.

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

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

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „Ranoldsberg Süd (Deckblatt 5)“ in Kraft.

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

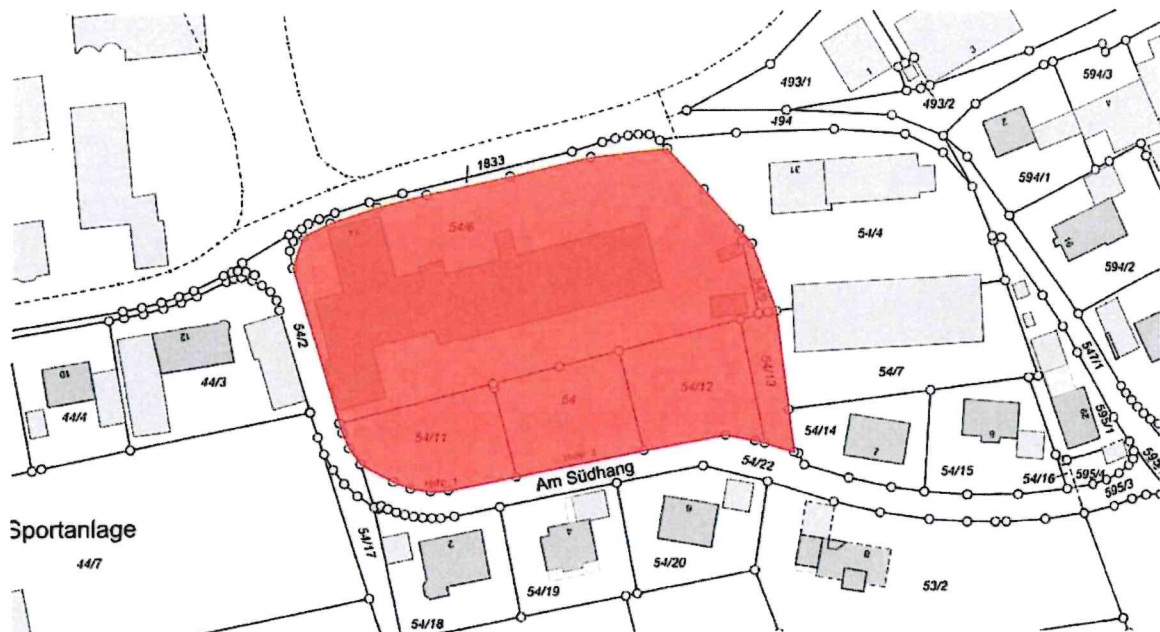
Norden: Staatsstraße 2086

Osten: Anwesen Ranoldsberg 31 (Fl.Nr. 54/4 und 54/7 Gemarkung Ranoldsberg) und Anwesen Am Südhang 7 (Fl.Nr. 54/14 Gemarkung Ranoldsberg)

Süden: Straße Am Südhang

Westen: Straße Am Südhang

Der genaue Umgriff ist im nachfolgenden Lageplan dargestellt.



Jedermann kann den Bebauungsplan und seine Begründung beim Markt Buchbach während der allgemeinen Dienststunden in Zimmer Nr. 15 einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

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

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber dem Markt Buchbach geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

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

Buchbach, 31.07.2019



Thomas Einwang  
Erster Bürgermeister



Angeschlagen an den Amtstafeln am: .....01.08.2019  
Abgenommen am: ..... 03.09.2019

Buchbach, .....

Unterschrift