

Deckblatt Nr. 5

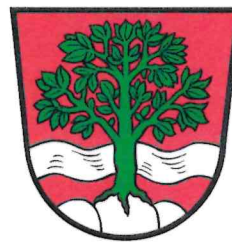
Änderung des Bebauungsplanes
im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB

"Steeg II"

mit Begründung vom

geändert durch das Deckblatt Nr. 5 vom 23.11.2022

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



Die Marktgemeinde Buchbach erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13, 13 a und 13 b des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634) zuletzt geändert durch Art. 1 Baulandmobilisierungsg vom 14.06.2021, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 zuletzt geändert durch Art. 2 Baulandmobilisierungsg vom 14.06.2021 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 diesen Bebauungsplan als

S a t z u n g.

Verfasser:

aufgestellt am: 17.03.2022

geändert am: 12.09.2022




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

Die nachstehenden Festsetzungen gelten nur für den Änderungsbereich des Deckblattes 5.




Die Festsetzungen für die Bebauung außerhalb des Geltungsbereiches bleiben davon unberührt.

A) Festsetzungen für die Erweiterung des Bebauungsplanes

1. Art und Maß der Nutzung

- 1.1.  Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO sind nicht zugelassen.
- 1.2. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die maximal überbaubare Fläche, die maximale Geschossfläche und durch die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse fixiert.
- 0,4** GRZ Grundflächenzahl
0,4 GFZ Geschossflächenzahl
Überschreitungen nach § 19 BauNVO sind zulässig
- E+D** Zulässig sind 2 Vollgeschosse Art. 83 Abs. 6 Bay BO.

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 2.1.  Für den Geltungsbereich WA ist die offene Bauweise festgesetzt.
- 2.1.1.  Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
Abstandsflächen sind nach Art. 6 BayBO einzuhalten
- 2.1.2.  Baugrenze Garagen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO.
Abstandsflächen sind nach Art. 6 BayBO einzuhalten.
- 2.2. Die Baugrenzen können durch erdgeschossige Anbauten um ein Drittel der Hauslänge und mit einer max. Tiefe von 3,0 m überschritten werden.
- 2.3. Untergeordnete Nebenanlagen bis max. 30 m³ BRI nach §14 Abs. 1 BauNVO sind ausserhalb der Baugrenze zulässig.

3. Flächen für Stellplätze, Garagen und Versorgungsanlagen

- 3.1. Oberirdische Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 3.5. Auf dem Grundstück sind 2 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen.




4. Verkehrsflächen und Erschließung

- 4.1.  Strassenbegrenzungslinie
- 4.2.  Zufahrt
- 4.3.  Bauparzelle
- 4.3.  Feldstraße

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.

5. Anpflanzungen und Grünflächen

- 5.1.  Einzelbäume
Je angefangene 150m² nicht überbauter Fläche der Bauparzelle ist ein Laubbaum bzw. ein Obstbaum-Hochstamm im Geltungsbereich zu pflanzen. Die Pflanzungen sollen durch einheimische Sträucher ergänzt werden (4 Stück je 150m²)
Zulässig sind nur standortgerechte, heimische Baum- und Straucharten nach Vorkommensgebiet 6.1 - Alpenvorland (vgl. beispielhafte Pflanzliste).
- 5.2.  Zu erhaltender Baum- und Strauchbestand. Zwischen dem Gehölzbestand sich befindende Grünlandbereiche sind extensiv zu pflegen, d.h. 1. Mahd frühestens 01.06. mit Abtransport des Mahdguts und Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel (max. 3 Mähdurchgänge pro Jahr).
- 5.3.  Zu erhaltende Schafweide. Der Grünlandbereich ist entweder zu beweiden oder extensiv zu pflegen, d.h. 1. Mahd frühestens 01.06. mit Abtransport des Mahdguts und Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel (max. 3 Mähdurchgänge pro Jahr).
- 5.4. Im Leitungsbereich dürfen nur niedrig wachsende Bäume und Sträucher gepflanzt werden. (siehe DIN VDE 0210)
Desweiteren ist im Baugebiet bei der Bepflanzung eine Abstandszone von 2,50m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten.
- 5.5. Bei der Anpflanzung von Bäumen im Planungsgebiet muss ein Mindestabstand von 4m zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen eingehalten werden.
- 5.6. Artenliste der zu pflanzenden Gehölze nach Vorkommensgebiet 6.1 - Alpenvorland
Bäume
Acer campestre - Feld-Ahorn
Betula pendula - Sand-Birke
Carpinus betulus - Hainbuche
Fraxinus excelsior - Esche
Prunus avium - Vogel-Kirsche
Quercus robur - Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia - Eberesche
Tilia cordata - Winter-Linde
- Obsthochstämme** in Sorten; Größe mind. 3xv, mDB, STU 14-16cm
- Sträucher**
Cornus sanguinea- Roter Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna- Weiß-Dorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum- Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
Rosa canina - Hunds-Rose
Salix caprea - Sal-Weide
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
- 5.7. Die oben genannten Festsetzungen zur Bepflanzung ist unmittelbar auf die Nutzungsaufnahme folgenden Pflanzperiode umzusetzen.
- 5.8. Die nicht überbauten Flächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Schottergärten, bei denen Steine oder ähnliche Elemente wie Geröll, Kies oder Splitt die Flächengestaltung prägen und Pflanzen nur eine sehr untergeordnete Rolle spielen sind verboten (in Anlehnung an Art. 7 Abs. 1 BayBO).

7. Vermessung

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

8. Bauliche Gestaltung

- 8.2. Dächer:
- 8.2.1 Als Dachform sind für Hauptgebäude im gesamten Geltungsbereich Satteldächer zulässig. Für Garagen und Nebengebäude sind neben Satteldächern auch Flachdächer zulässig. Flachdächer sind zu begrünen.
- 8.2.2 Dachneigung für Satteldächer: 24° - 32°
- 8.2.3 Für die Dacheindeckung ist rotes bis anthrazifarbenes Deckmaterial zulässig. Dachbegrünung ist zulässig.
- 8.4. Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig, wenn sie mit der Gestaltung des Gebäudes im Einklang stehen.
- 8.5. Dachflächenfenster sind zulässig.

9. Höhenentwicklung der Gebäude

9.1. Die maximale Wandhöhe beträgt


bei E+D: 5,50 m

Zur Ermittlung der maximal zulässigen Wandhöhe gelten folgende Bezugspunkte:
Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss. Dieser darf maximal 0,35 m über dem natürlichen Gelände südseitig liegen.
Als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

10. Einfriedungen und Lichtschächte

- 10.1. Zaunsockel sind unzulässig. Die Zaunkonstruktion muss mindestens 15cm Freiraum zur natürlichen Geländeroberfläche belassen.
- 10.2. Lichtschächte sind kleintiersicher auszugestalten, sodass keine Fallenwirkung entsteht. Entsprechend sind diese mit engmaschigen Geflechten abzudecken oder mit Ausstiegshilfen zu versehen.

11. Sonstige Planzeichen

- 11.1.  Räumlicher Geltungsbereich Deckblatt 5 des BBP Steeg II






12. Flächen für Verwertung und Beseitigung von Oberflächenwasser

- 12.1. Parkplätze, Stellplätze sowie Eigentümerwege sind wasserdurchlässig zu gestalten.
- 12.2. Das Regenwasser wird in den bestehenden Teich auf Fl.Nr. 1377 eingeleitet.

13. Maßnahmen zur Vorbeugung bei Starkregen-Ereignisse

Für sogenannte "Starkregen-Ereignisse" sind auf den einzelnen Baugrundstücken entsprechende Vorkehrungen zu treffen. Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der geplanten Gebäude sollte mindestens 25cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Ist dies aufgrund der Hanglage nicht möglich, sind die Gebäude bis 25cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Grundsätzlich sind die Gebäude bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und soweit erforderlich auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgarageneinfahrten, Installationsdurchführungen etc.). Für die Tiefgaragenzufahrt wird die Anordnung einer Schwelle von 25cm Höhe, die den Wasserzutritt verhindert, empfohlen. Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller sind so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann. Eine wassersensible Bauleit- und Gebäudeplanung, die § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) berücksichtigt, wird empfohlen.

B) Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

-  Bestehende Grundstücksgrenzen
-  geplante Grundstücksgrenze
- 142 Flurstücksnummer, z.B. 142
-  Vorhandene Wohngebäude
-  Räumlicher Geltungsbereich BBP Steeg 1 in der Fassung vom 2.11.19080
-  Vorgeschlagene Bebauung

D) Lageplan M 1 : 1000

1377



Feuerwehruzugang:

Es wird empfohlen, zwischen Garagen und Wohnhaus jeweils einen Feuerwehruzugang (lichte Breite mind. 1,25m) auszubilden.

Erschließungsvoraussetzungen :

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

Die Stromversorgung der Wohnhäuser erfolgt durch Erdkabelanschluß der EVU Bauer.

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!

Immissionen

Das geplante Baugebiet grenzt unmittelbar an intensiv landwirtschaftlich genutzte Acker- und Grünlandflächen an. Es kann daher zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen kommen, die sich auf die Bewohner des Baugebietes negativ auswirken können.

Die Baubewerber sind deshalb auf diesen Umstand hinzuweisen und soweit diese Emissionen unvermeidlich sind (z.B. Nacharbeit zur Erntezeit) von diesen auch ohne Einschränkungen zu dulden.

Klimaschutz

Bei jeder Baumaßnahme sind im Hinblick auf gesunde Lebensbedingungen die Möglichkeiten jeglicher Art von Energieeinsparung voll auszuschöpfen. Die Integration von Sonnenkollektoren in die Dachfläche zur Warmwasseraufbereitung sowie von Solarzellen zur Energieerzeugung (Photovoltaik) ist zulässig und erwünscht.

Bodenaltlasten

Im Geltungsbereich sind keine Bodenaltlasten bekannt oder zu erwarten. Falls organoleptisch auffälliges Aushubmaterial angetroffen werden sollte, ist dieses zu separieren sowie gemäß PN 98 bzw. Deponie-Info 3 des LfU Bayern zu beproben und zu deklarieren.

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).

Informationen zu Hochwasser und Versicherungen

Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen. Hierzu möchten wir auf die Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ sowie die Empfehlung „Wassersensible Siedlungsentwicklung“ für ein klimaangepasstes Regenwassermanagement aufmerksam machen. Informationen Wassersensible Siedlungsentwicklung (bayern.de) Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. (weitere Informationen: www.elementar-versichern.de) Wir raten dringend zu einer wassersensiblen Bauleit- und Gebäudeplanung. Auf ausreichende breitflächige Verdunstungs- und Versickerungsanlagen ist im Sinne des Arbeitsblattes DWA- A102 zu achten.

Vorsorgender Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731. Wir bitten weiterhin das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung Leitfadens für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V., sowie die Hinweise in der DIN 19639 zu beachten.

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.

Kartengrundlage

Amtliches Katasterblatt M = 1 : 1 000
Vermessungsamt Erding

Maßentnahme :

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

Verfahrensvermerke Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB


1. Aufstellungsbeschluss und Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 12.10.2021 die Aufstellung der Bebauungsplanänderung "Steeg II (Deckblatt 5)" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.05.2022 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 19.05.2022 bis einschließlich 21.06.2022 stattgefunden.

Buchbach, den 15.12.2022.....



-Siegel-


Thomas Einwang, 1. Bürgermeister

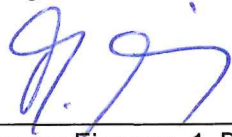
2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 12.09.2022 mit der Begründung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der Zeit vom 29.09.2022 bis einschließlich 28.10.2022 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 20.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Buchbach, den 15.12.2022.....



-Siegel-


Thomas Einwang, 1. Bürgermeister

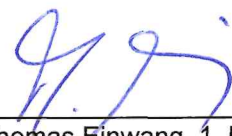
3. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 12.09.2022 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.09.2022 bis einschließlich 28.10.2022 beteiligt.

Buchbach, den 15.12.2022.....



-Siegel-


Thomas Einwang, 1. Bürgermeister

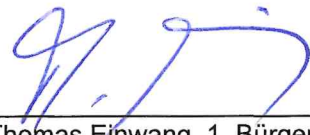
4. Satzungsbeschluss:

Der Markt Buchbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 13.12.2022 den Bebauungsplan in der Fassung vom 23.11.2022 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Buchbach, den 15.12.2022.....



-Siegel-

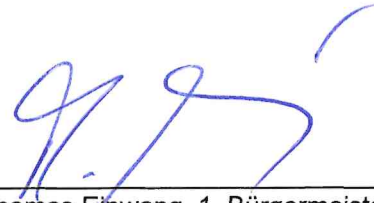

Thomas Einwang, 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt:

Buchbach, den 15.12.2022.....



-Siegel-


Thomas Einwang, 1. Bürgermeister

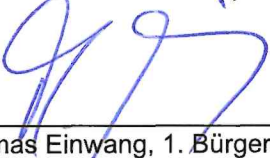
6. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 05.01.2023.
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 12.01.2023




Thomas Einwang, 1. Bürgermeister

Begründung zur Bebauungsplanänderung „Steeg II“ (Deckblatt 5)

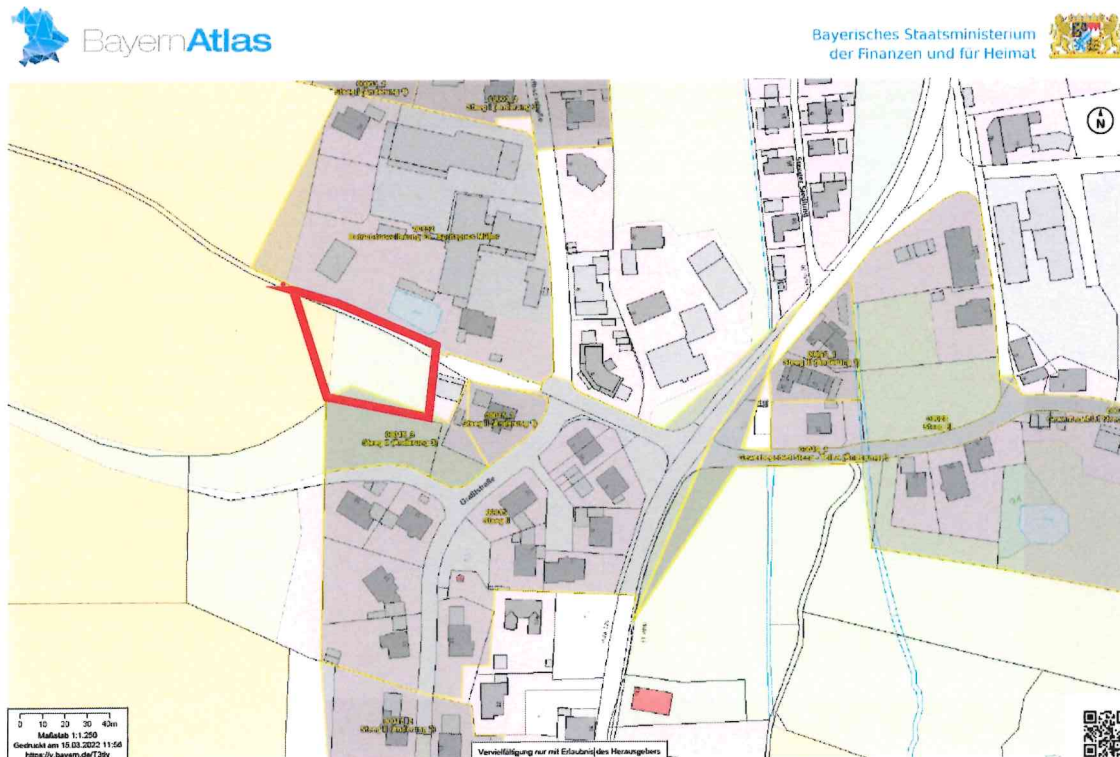
1. Anlass, Ziele, Zweck

Mit der Aufstellung des Babauungsplanes „Steeg II (Deckblatt 5) soll auf einem Teilstück der Flurnummer 1511 Gemarkung Walkersaich die Errichtung eines Wohnhauses ermöglicht werden.

Der Geltungsbereich liegt direkt zwischen dem geltenden Bebauungsplan Steeg II Änderung 1 und 3 und Steeg II Betriebserweiterung Fa. Spritzguß.

Er umfasst ein ca. 3.000 m² große Fläche, die in eine ca. 745 m² große Bauparzelle und Grünflächen unterteilt ist. Auf der Grünfläche befindet sich im Norden ein Baum- und Strauchbestand, der zu erhalten ist. Auf dem Areal des Geltungsbereiches ist derzeit eine Schafweide, die an die landwirtschaftlichen Flächen im Westen angrenzt. Die Schafweide soll ebenfalls bis auf die 745 m² große Bauparzelle erhalten werden und mit Laub- oder Obstbäumen und heimischen Sträuchern ergänzend bepflanzt werden.

Auf der Bauparzelle soll ein Einfamilienhaus mit Erdgeschoss und ausgebauten Dachgeschoss errichtet werden und einer Garage. Das zu errichtende Einfamilienhaus wird vom Eigentümer des Grundstückes bewohnt und nicht an Dritte weitergegeben.



Die Voraussetzung für die Änderung des Bebauungsplanes nach §13b BauGB im beschleunigten Verfahren sind gegeben:

Der Gemeinderat des Marktes Buchbach hat in seiner Sitzung am 12.10.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Steeg II (Deckblatt 5)“ für die im Lageplan bezeichnete Fläche beschlossen

Als Verfahren wird im vereinfachten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Geltungsbereichs



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Teilfläche der Flurnummer 1511 der Gemarkung Walkersaich und ist unbebaut.

Im Norden, getrennt durch die Feldstraße, grenzt der Geltungsbereich an den Bebauungsplan „Steeg II Betriebsgebäude Fa. Spritzguß“ an. Im Osten steht ein Nebengebäude bevor die Wohnbebauung auf Flurnummer 1505/2 des Bebauungsplanes Steeg II beginnt.

Im Westen grenzt der Geltungsbereich an landwirtschaftliche Fläche an. Im Süden grenzt ebenfalls der Bebauungsplan Steeg II an. Die Flurnummer 1505/1 ist hier als Grünfläche ausgewiesen.

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die der Gemeinde gehörenden Feldstraße.

Das Planungsgebiet weist ein Gefälle von Westen nach Osten hin auf.

3. Planungskonzept

3.1. Art der baulichen Nutzung

Die Eigenart der näheren Umgebung besteht aus Ein- und Zweifamilienhäusern.

Es werden im Planungsgebiet ein Einfamilienhaus mit E + D zugelassen, dass sich in die umgebende Bebauung einfügt.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,4 bezogen auf die Bauparzelle festgesetzt. Dadurch wird gewährleistet, dass sich die neue Bebauung in die Umgebung einfügt und es zu keiner verdichteten Bebauung am Ortsrand kommt.

3.3. Erschließung, ruhender Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über den bestehenden Feldweg, der in die Erlbachstraße mündet. Die Festsetzungen zum ruhenden Verkehr orientieren sich an der GaStellV und sollen auf den einzelnen Grundstücken mittels Garage und oberirdische Stellplätze untergebracht werden. Die Stellplatzanzahl wird in den Festsetzungen bestimmt.

3.4. Ver- und Entsorgung

Die geplante Bebauung muss an die öffentliche Kanalisation sowie an die bestehende Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Dafür bestehen bei der Kläranlage noch genügend Kapazitäten.

Der Entwässerungskanal für Schmutz- und Regenwasser verläuft von der Erlbachstraße ausgehend entlang der Feldstraße bis auf Höhe Erlbachstraße Hausnummer 1. Der Erschließungsnehmer muss die Bauparzelle über seinem Grundstück in Absprache mit der Marktgemeinde Buchbach an die bestehende Kanalisation und Trinkwasserversorgung anschließen.

Die Herstellungskosten der Erschließung werden mittels Erschließungsvertrag geregelt.

Das Oberflächenwasser kann in den angrenzenden Regenwasserteich auf Flurnummer 1377 eingeleitet werden

3.5. Immissionen, Emissionen

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es im Geltungsbereich zu störenden, jedoch ortsüblichen Immissionen, wie Lärm, Staub- und Geruchsimmissionen kommen. Diese Immissionen sind zu dulden, sofern die

Bewirtschaftung der Grundstücke nach guter, fachlicher Praxis erfolgt im Rahmen der Ortsüblichkeit.

3.6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Umweltbericht

Für den Bereich des Bebauungsplanes ist die Anwendung der Eingriffsregelung nicht erforderlich nach §13 b i. V. m. §13 a Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. §1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB und §13 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Ein Umweltbericht ist ebenfalls nicht erforderlich.

4. Klimaschutz

Bei jeder Baumaßnahme sind im Hinblick auf gesunde Lebensbedingungen die Möglichkeiten jeglicher Art von Energieeinsparung voll auszuschöpfen. Die Integration von Sonnenkollektoren auf die Dachfläche zur Warmwasseraufbereitung sowie von Solarzellen zur Energieerzeugung (Photovoltaik) ist zulässig und erwünscht.

5. Kartengrundlage

Kartengrundlage für die vorliegenden Satzungen ist die amtliche, digitale Flurkarte des Marktes Buchbach

Buchbach, 23.11.2022

Bettina Lechner-Kainz
Dipl. Ing. (FH) Architektin

Bekanntmachung

Beschluss des Bebauungsplanes „Steeg II (Deckblatt 5)“ als Satzung

Der Marktgemeinderat des Marktes Buchbach hat mit Beschluss vom 13.12.2022 den Bebauungsplan „Steeg II (Deckblatt 5)“ i.d.F. vom 23.11.2022 als Satzung beschlossen.

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

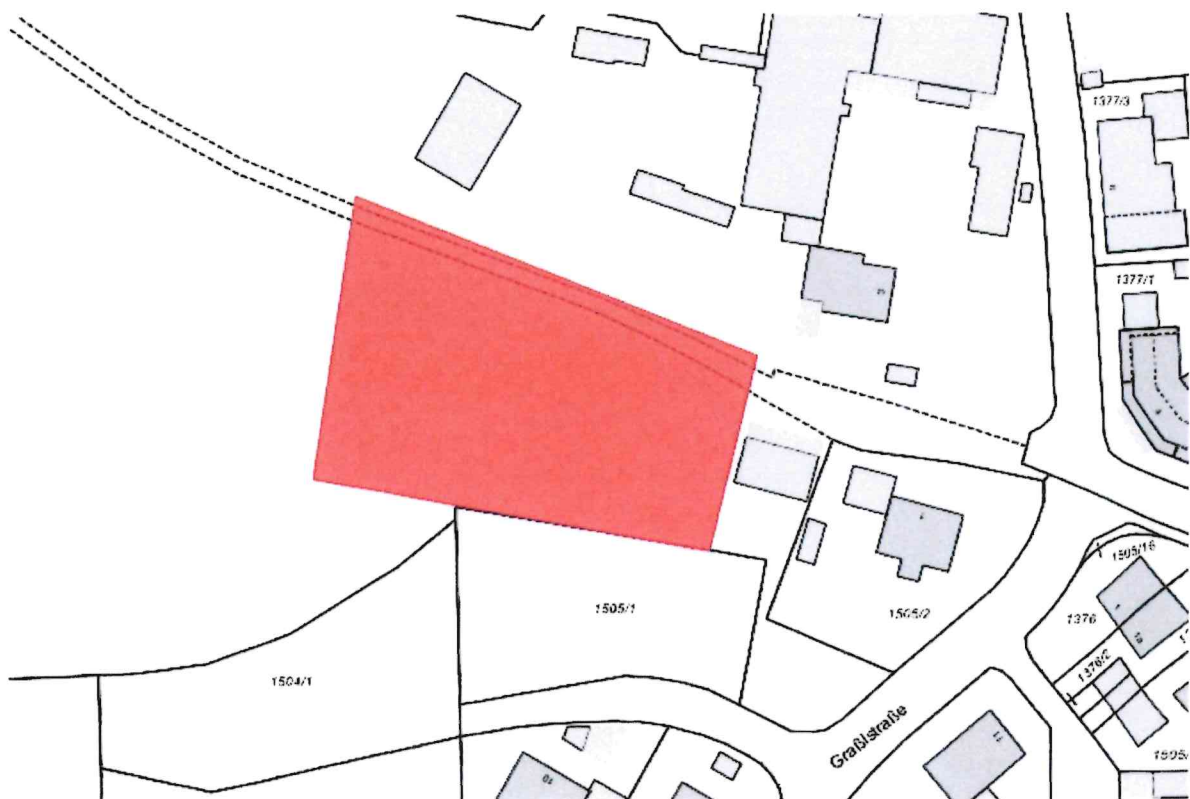
Dieser Beschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „Steeg II (Deckblatt 5)“ in Kraft.

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

| | |
|---------|---|
| Norden: | Anwesen Erlbachstraße 3 |
| Osten: | landwirtschaftliche Fläche Fl. Nr. 1511 Gemarkung Walkersaich (östlicher Teilabschnitt) |
| Süden: | Bauparzelle Fl. Nr. 1505/1 Gemarkung Walkersaich |
| Westen: | landwirtschaftliche Fläche Fl. Nr. Gemarkung Walkersaich (westlicher Teilabschnitt) |

Der genaue Umgriff ist im nachfolgenden Lageplan dargestellt.



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

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

Unbeachtlich werden demnach

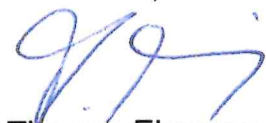
1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach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

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber dem 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 Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses ist auch im Internet unter der Adresse:
www.buchbach.de/Bauleitplanverfahren
zu finden.

Buchbach, 04.01.2023



Thomas Einwang
Erster Bürgermeister



Angeschlagen an den Amtstafeln am:05.01.2023
Abgenommen am:08.02.2023

Buchbach,

Unterschrift