

Gemeinde Buch am Buchrain  
Landkreis Erding

Bebauungsplan

„Oberndorf“

Begründung nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauBG)

zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Oberndorf“

Entwurf in der Fassung vom 11.03.2022, geändert 13.09.2022

umfassend die Grundstücksflurnummern: 1632, 1638, 1640, 1643, 1644, 1653, 1659/5,  
1749

und die Teilgrundstücksflurnummern: 1636, 1642, 1653/1, 1747, 1748, 1888

in der Gemarkung Buch am Buchrain.

## Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	3
2	Planerischer Leitgedanke.....	3
3	Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes .....	3
4	Begründung der planerischen Festsetzungen .....	4
4.1	Verkehrerschließung .....	4
4.2	Geplante Art der baulichen Nutzung .....	4
4.3	Geplantes Maß der baulichen Nutzung .....	4
4.4	Bauliche Gestaltung.....	5
4.5	Versorgung und Entsorgung .....	5
4.6	Niederschlagsentwässerung.....	5
5	Einwohner .....	6
6	Flächenbilanz .....	6
7	Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Oberndorf" .....	6

# 1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Buch am Buchrain hat am beschlossen, für den Bereich der Flurstücke 1632, 1638, 1640, 1643, 1644, 1653, 1659/5, 1749 und der Teilflurstücke 1636, 1642, 1653/1, 1747, 1748, 1888 den Bebauungsplan „Oberndorf“ aufzustellen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der genehmigten Fassung vom 05.07.2016 ist der Bereich als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen.

## 2 Planerischer Leitgedanke

Das städtebauliche Konzept der Gemeinde sieht eine moderate Entwicklung des Ortes Oberndorf vor. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan wurden in Oberndorf einige Flächen für eine Bebauung herausgearbeitet und festgelegt. Auf diese Weise soll eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung des Ortes erfolgen, da derzeit in Oberndorf kaum Bauland für Wohnbebauung zur Verfügung steht.

Oberndorf besitzt eine - für ein Dorfgebiet typische – gemischte Nutzungsstruktur. Es wird geprägt durch verschiedene Nutzungen wie landwirtschaftliche Hofstellen, Handwerksbetriebe und Wohngebäuden, wobei sich die landwirtschaftlichen Betriebe auf den westlichen Ortsteil konzentrieren.

Insbesondere soll die Möglichkeit geschaffen werden, dass Kinder von Einheimischen nicht aus Oberndorf wegziehen müssen, sondern dort bauen und leben können.

Das Planungsgebiet umfasst den größten Teil des Ortes Oberndorf.

Das Baugebiet wird als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht der Festsetzung im Flächennutzungsplan.

Das Planungsgebiet umfasst 13 Parzellen, die aufgrund der gewachsenen Dorfstruktur relativ unterschiedlich ausgebildet sind. Die Nummerierung der Parzellen schließt an den Bebauungsplan „Oberndorf Ost“ an und startet hier daher mit Parzelle 7.

## 3 Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 24.124 m<sup>2</sup>.

Das Baugebiet umfasst den größten Teil von Oberndorf. Östlich schließt der Bebauungsplan „Oberndorf Ost“ an. Im Norden und Süden grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Westlich befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches weitere landwirtschaftliche Nebengebäude.

Durch den Geltungsbereich verläuft die Gemeindestraße (Verbindung Kaltenbach - Innerbittlbach).

Die Flächen des Geltungsbereiches wurden bisher als Dorfgebiet ohne Bebauungsplan genutzt.

Der Ort befindet sich auf einer Kuppe / Hügel, so dass das Gelände nach Norden, Osten und Westen hin abfällt. Ein Geländeaufmaß existiert nicht, so dass der genaue Geländeverlauf nicht dargestellt werden kann.

## **4 Begründung der planerischen Festsetzungen**

### **4.1 Verkehrserschließung**

Das Gebiet wird über die durch den Geltungsbereich verlaufende Gemeindestraße erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über eine bestehende Anliegerstraße.

Anliegerstraßen, die bisher durch die Parzellen 11, 12 und 13 verliefen, werden aufgehoben, da sie zum Teil bereits überbaut sind, und stattdessen wird eine neue Anliegerstraße zwischen den Parzellen 12 / 14 und Parzelle 11 geführt.

### **4.2 Geplante Art der baulichen Nutzung**

Für das Planungsgebiet wird folgende Nutzung festgesetzt:

- Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO

### **4.3 Geplantes Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird in der Planzeichnung durch eine Nutzungsschablone in Verbindung mit den Festsetzungen durch Planzeichen (Punkt A) sowie textlich festgesetzt. Hierdurch werden die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen und die maximal zulässige Grundfläche geregelt.

Es sind gemäß Festsetzung B 2.1 maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Die zulässige Grundfläche gibt gemäß § 19 BauNVO an, welcher Anteil des Baugrundstückes von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Bei der Ermittlung der Grundfläche der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Diese zulässige Grundfläche darf durch die in Punkt 1 – 3 bezeichneten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundfläche von 0,8.

Für Garagen, Carports und Nebengebäude ist eine Traufwandhöhe von max. 4,50 m festgesetzt worden, da dies der dort vorhandenen dörflichen Struktur entspricht und die Möglichkeit zur Errichtung von Lagerhallen oder Traktorgaragen etc. gibt.

Hierbei sind Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO nachzuweisen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Nebengebäuden, die mit einem Abstand von weniger als 2,50m zur Grundstücksgrenze errichtet werden, gemäß Art. 28 BayBO eine Brandwand erforderlich ist.

#### **4.4 Bauliche Gestaltung**

Zur Sicherung einheitlicher Gestaltungsprinzipien, die von besonderer Bedeutung für die angestrebte städtebauliche Qualität des Gebietes sind, werden örtliche Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan auf der Grundlage von § 9 (4) BauGB in Verbindung mit Art. 81 der BayBO festgelegt. Sie betreffen die Festlegung der zulässigen Gebäudehöhen, der Firstrichtungen, die Ausbildung von Wintergärten und Erkern, die Festlegungen der Dachform, der Dachneigung und der Dachdeckung, Festlegungen der Dachaufbauten, die Ausbildung von Garagen und Stellplätzen und die Festsetzung von Einfriedungen.

Bei Gebäuden, bei denen die Festlegung der Firstrichtung von städtebaulicher Bedeutung ist, wird eine Firstrichtung verpflichtend festgesetzt.

Um eine harmonische Ortsgestaltung und eine ortstypische Bauweise zu sichern, werden als Dachform der Hauptgebäude ausschließlich Satteldächer zugelassen.

Unter Festsetzung B 2.3 wird eine maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten festgesetzt.

Die landwirtschaftlichen Hofstellen auf Parzelle 11 und 14 bilden hier eine Ausnahme und es werden aufgrund der Parzellengröße auf Parzelle 11 bis zu drei und auf Parzelle 14 bis zu fünf Wohneinheiten zugelassen.

#### **4.5 Versorgung und Entsorgung**

Die Gebäude sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt in diesem Gebiet über Kleinkläranlagen.

Die Wasserversorgung erfolgt durch die gemeindliche Wasserversorgung.

Die Stromversorgung erfolgt durch den örtlichen Stromversorger.

#### **4.6 Niederschlagsentwässerung**

Da eine Versickerung des Niederschlagswassers in diesem Bereich nicht möglich ist, wird es abgeleitet. Im Zuge der Planungen wird von der Gemeinde zu prüfen, ob die bestehenden Entwässerungseinrichtungen einschl. erforderlicher Rückhaltung ausreichend sind, um auch die zusätzlichen Regenmengen aufzunehmen. Anderenfalls sind die Anlagen zu überplanen und ein entsprechendes wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

## 5 Einwohner

Im Umgriff des Bebauungsplanes sind drei neue Bauparzellen vorgesehen. Bei einer durchschnittlichen Dichte der Wohneinheiten (je Einzelhaus 1-2 WE) ist mit etwa 3 - 6 zusätzlichen Wohneinheiten zu rechnen.

Bei einer Belegungsdichte von 3 Personen je Wohneinheit wird durch den Bebauungsplan Wohnraum für ca. 15 Personen geschaffen.

## 6 Flächenbilanz

Verkehrsflächen:	2.634 m <sup>2</sup>
Fläche der Parzellen:	21.490 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche Plangebiet</b>	<b>24.124 m<sup>2</sup></b>

## 7 Umweltbericht

siehe Anlage

gezeichnet:

1. Bürgermeister

.....  
Ferdinand Geisberger

Planverfasser:  
Architekturbüro Binkert, Architekt / Stadtplaner

.....  
Thomas Binkert