

Gemeinde

# Buch am Buchrain

Lkr. Erding

Bebauungsplan

Buch Nord

4. Änderung

Planung

**PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München  
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389  
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Krimbacher

Aktenzeichen

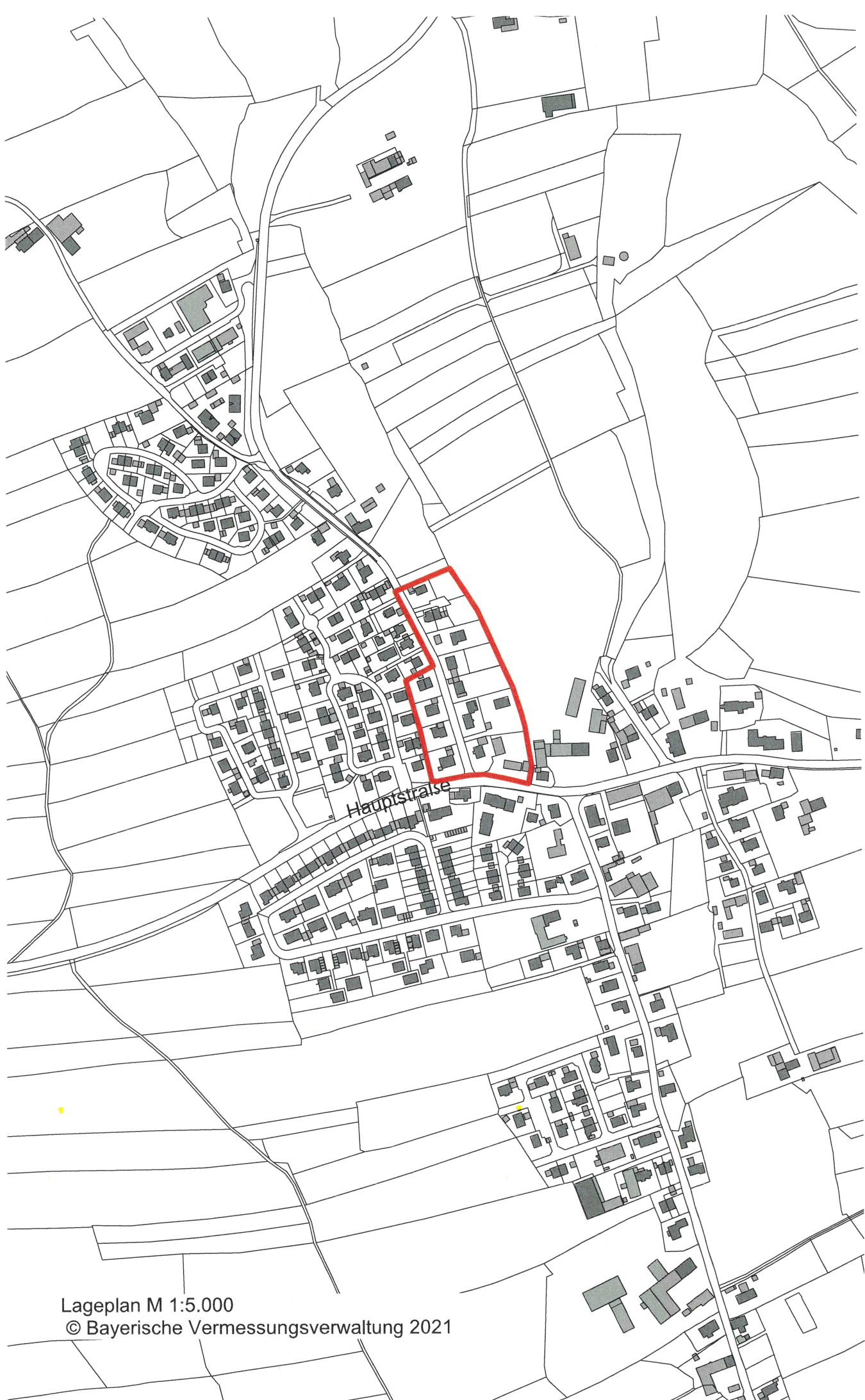
BUC 2-16

Plandatum

28.07.2026 (Satzungsbeschluss)  
02.12.2025 (Entwurf)  
10.05.2022 (Vorentwurf)

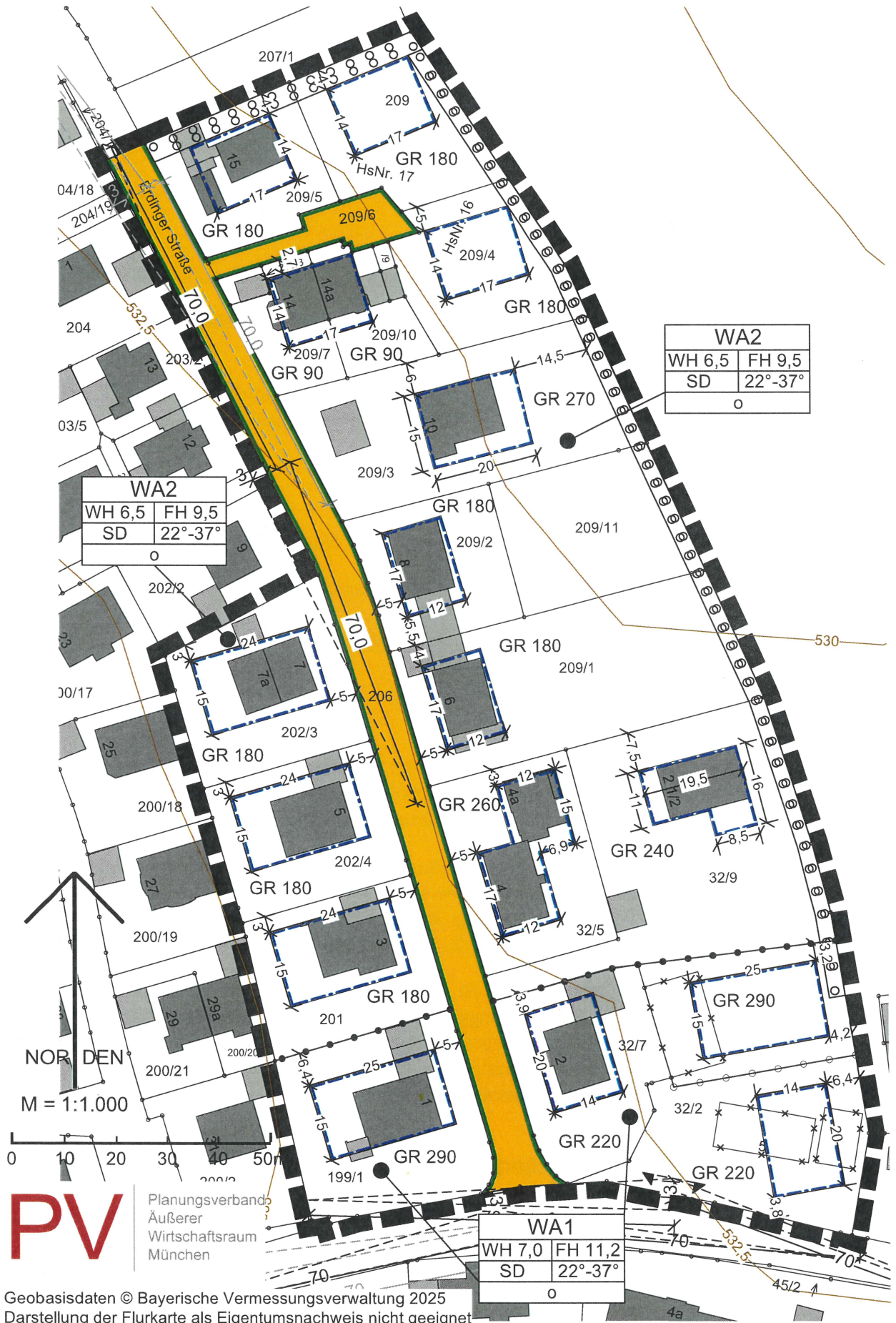
## Satzung

Die Gemeinde Buch am Buchrain erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9, und 10 Baugesetzbuch – BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.



Lageplan M 1:5.000

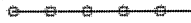
© Bayerische Vermessungsverwaltung 2021



Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen des Bebauungsplans „Buch Nord“, bekannt gemacht am 04.04.1966, einschließlich dessen rechtsverbindlicher Änderungen.

## A Festsetzungen

### 1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung: Maß der baulichen Nutzung
- 1.3  Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung: zulässige Grundflächen innerhalb eines Grundstücks

### 2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.
- 2.1.1 Folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - Anlagen für Verwaltungen,
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen
- 2.1.2 Auf dem Grundstück Fl.Nr. 32/2, Gemarkung Buch am Buchrain, dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind: seniorengerechtes Wohnen.
- 2.2 Je Einzelhaus als Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte als Wohngebäude sowie je Haus in Hausgruppe als Wohngebäude ist maximal 1 Wohnung zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 32/2, 32/7 und 199/1, Gemarkung Buch am Buchrain.
- 2.3 Für das Grundstück Fl.-Nr. 209/3, Gemarkung Buch am Buchrain, sind die Festsetzungen dieses Bebauungsplans erst bei Neu- und Erweiterungsbauten sowie bei Nutzungsänderungen anzuwenden. Hinweis: Bei genehmigungspflichtigen Sanierungsarbeiten, die die Kubatur des Gebäudes nicht verändern, richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 BauGB.

### 3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 **GR 180** zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 180 qm

- 3.2 Für Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen sowie erdgeschossige Wintergärten und überdachte Pergolen wird eine zusätzliche Grundfläche von 20 v. H. der zulässigen Grundfläche festgesetzt.
- 3.3 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,55 im WA1 und 0,5 im WA2 sowie im gesamten Geltungsbereich durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.
- 3.4 Aufschüttungen sind bis zu 0,7 m, jedoch maximal bis zur Höhe der jeweils nächstgelegenen Höhe der Erschließungsstraße zulässig. Abgrabungen sind bis zu 0,3 m zulässig. An den Grundstücksgrenzen muss das Gelände an die bisher bestehenden Geländehöhen anschließen, wobei eine Abweichung in der Höhe um bis zu 0,3 m zulässig ist.
- 3.5 **WH 6,5** maximal zulässige hangseitige Wandhöhe in Meter, z.B. 6,5 m  
Die Wandhöhe wird gemessen von der Geländeoberfläche an der hangseitigen Fassade bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- 3.6 **FH 9,5** maximal zulässige Firsthöhe in Metern, z.B. 9,5 m  
Die Firsthöhe wird gemessen von der Geländeoberfläche an der hangseitigen Fassade in senkrechter Projektion zum höchsten Punkt des Daches.
- 3.7 Die gemäß A 3.5 festgesetzte Wandhöhe darf je Gebäude an maximal 1 Stelle durch Quergiebel auf einer Länge von max. 35 v. Hundert der Fassadenlänge um max. 1,0 m überschritten werden. Der First von Quergiebel darf max. auf der Höhe des Hauptfirstes zum Liegen kommen.
- 3.8 Die Geländeoberfläche zur Bestimmung der Wand- und Firsthöhen gemäß A 3.5 bis A 3.7 entspricht dem natürlichen Gelände, es sei denn, durch Geländeänderungen nach A 3.4 entsteht ein tiefer- oder höherliegendes Gelände. In diesem Fall ist der untere Messpunkt der Wandhöhe dieses hergestellten Geländes maßgeblich.
- 3.9 Die Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden muss an mindestens einer durchgehenden Gebäudekante mindestens 0,25 m über dem Gelände liegen.
- 4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen
- 4.1 o offene Bauweise
- 4.2  Baugrenze
- 4.3 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Außentreppen, Vordächer und Balkone ausnahmsweise um bis zu 1,5 Meter, durch Terrassen ausnahmsweise um bis zu 3,0 Meter überschritten werden.

- 4.4 Erdgeschossige Wintergärten und überdachte Pergolen sind bis zur Hälfte der Hauslänge bzw. Hausbreite auf maximal einer Hausseite pro Hauseinheit zulässig. Sie dürfen die Baugrenze ausnahmsweise bis zu 3,0 m überschreiten und müssen einen Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von 3,0 m einhalten. Ist das Hauptgebäude in Grenzbebauung errichtet, ist der Mindestabstand zur Grundstücksgrenze mit Grenzbebauung nicht angeordnet.
- 4.5 Auf dem Grundstück Fl.Nr. 209/7 dürfen Fassaden auch errichtet werden, wenn dadurch die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO zu dem Grundstück Fl.Nr. 209/8 unterschritten werden.

## 5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 5.1 Tiefgaragenrampen sind einzuhausen. Die Wandhöhe beträgt max. 2,6 Meter. Es wird ein Flachdach mit extensiver Begrünung festgesetzt.
- 5.2 Offene Stellplätze sowie Garagen und Carports sind im Bauland auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die zulässige Wandhöhe für Garagen und Carports wird mit max. 3,0 m im Mittel festgesetzt.
- 5.3 Garagen und Nebenanlagen sind mit Satteldächern oder begrünten Flachdächern auszugestalten.
- 5.4 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind bis zu einer Größe von je 12 qm und einer max. Traufwandhöhe von 2,5 m im Mittel auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Dabei muss zur Erdinger Straße ein Abstand von mindestens 3,0 m eingehalten werden. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl ist zu beachten.

## 6 Bauliche Gestaltung

- 6.1 **SD** nur symmetrisches Satteldach zulässig
- 6.2 **22°-37°** Die zulässige Dachneigung beträgt 22°-37°.
- 6.3 Die Dachneigung von Quergiebeln ist der des Hauptdaches anzupassen.
- 6.4 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 6.5 Doppelhäuser sind profilgleich ohne Versatz mit gleicher Dachdeckung auszuführen.
- 6.6 Das Längen-Breitenverhältnis bei Doppel- und Einzelhäusern muss mindestens 5:4 betragen, wobei der First über die längere Gebäudeseite verlaufen muss.
- 6.7 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind im Neigungswinkel der Dachhaut als gleichmäßige rechteckige Flächen zu errichten. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur bis maximal 0,2 m zulässig.
- 6.8 Gebäude, die aufgrund von Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Geländehöhe wasserdicht zu errichten. Die Unterkellerung ist wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.

## 7 Verkehrsflächen

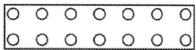
7.1  öffentliche Verkehrsfläche

7.2  Straßenbegrenzungslinie

7.3 Für Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

7.4  Ein- /Ausfahrtsbereich  
Auf gekennzeichneten Grundstücken ist die Ein- und Ausfahrt nur in dem festgesetzten Bereich zulässig.

## 8 Grünordnung

8.1  Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern  
Innerhalb der Umgrenzung sind drei Reihen standortgerechter heimischer Gehölze im Dreiecksverband mit einem Abstand von max. 1,5 m zu pflanzen.

8.2 Der gemäß A 8.1 gekennzeichnete Bereich darf zur freien Landschaft hin nicht eingezäunt werden.

8.3 Je angefangene 300 qm Baugrundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen.

8.4 Pflanzqualitäten

- Für Strauchpflanzungen sind standortgerechte heimische Sträucher, einmal verpflanzt, 100 – 150 cm, mit 8 Trieben zu verwenden.
- Bäume sind als Hochstämme, mindestens viermal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 20 – 25 cm und einem Kronenansatz bei 2,5 m Höhe zu pflanzen.

8.5 Bestehende Gehölze, die den Anforderungen an die festgesetzte Pflanzqualität entsprechen, können angerechnet werden. Ausfallende Gehölze sind in der folgenden Vegetationsperiode in der festgesetzten Pflanzqualität nachzupflanzen.

8.6 Die durchwurzelbare Bodenüberdeckung von Tiefgaragenflächen und sonstigen Geländeunterbauungen muss mind. 80 cm betragen. Hiervon ausgenommen sind versiegelte Flächen, z.B. Zuwegungen.

8.7 Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 1,2 m über dem Gelände sockelfrei mit einem Bodenabstand von mind. 0,15 m auszuführen. Gabionen sind nicht zulässig.

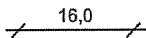
8.8 Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem bestehenden Gelände sind bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m zulässig.

## 9 Immissionsschutz

### 9.1 Baulicher Schallschutz

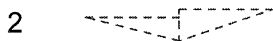
- 9.1.1 An allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume (z.B. Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches; Büroräume und Ähnliches) befinden, sind bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß den eingeführten technischen Baubestimmungen eingehalten werden.
- 9.1.2 Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können (Schlaf- und Kinderzimmer), müssen Einrichtungen zur Raumbelüftung erhalten, die gewährleisten, dass in dem für den hygienischen Luftwechsel erforderlichen Zustand (Nennlüftung) die festgesetzten Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegen Außenlärm eingehalten werden. Ausgenommen hiervon sind lediglich die Baufelder auf den Fl.-Nrn. 209 und 209/4, Gemarkung Buch am Buchrain.
- 9.1.3 Mechanische Belüftungseinrichtungen dürfen in Schlafräumen im bestimmungsgemäßen Betriebszustand (Nennlüftung) einen Eigengeräuschpegel von 30 dB(A) im Raum (bezogen auf eine äquivalente Absorptionsfläche von  $A = 10 \text{ m}^2$ ) nicht überschreiten.
- 9.1.4 Von den Festsetzungen A 9.1.1, A 9.1.2 und A 9.1.3 kann gemäß § 31 BauGB im Einzelfall abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass auch geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz und geringere Schalldämm-Maße unter Beachtung der gültigen baurechtlichen Anforderungen möglich sind.
- 9.2 Es ist nur die Errichtung solcher Luftwärmepumpen zulässig, deren ins Freie abgestrahlter immissionswirksamer Schallleistungspegel  $L_{WA} = 50 \text{ dB(A)}$  nicht überschreitet. Die Aufstellung von Luftwärmepumpen ist nur mit einem Abstand von mindestens 3 m zur Grundstücksgrenze zulässig.

## 10 Bemaßung

- 10.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

## B Nachrichtliche Übernahmen

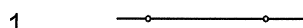
- 1 Gemäß Übersichtsbodenkarte Maßstab 1 : 25.000 des Bayerischen Landesamts für Umwelt können Teile des Plangebiets östlich der Erdinger Straße in einem Wassersensiblen Bereich liegen. Die Betroffenheit einzelner Grundstücke ist im Einzelfall zu ermitteln.



### Freizuhaltende Sichtfelder

Innerhalb der im gekennzeichneten Sichtfelder dürfen keine neuen Hochbauten errichtet werden. Zäune, Mauern, Müllhäuschen, Wälle, Anpflanzungen aller Art sowie Stapel und Haufen dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder abgestellt werden. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelstehende hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von mind. 2,50 m im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

## C Hinweise



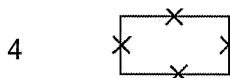
bestehende Grundstücksgrenze



Flurstücksnummer, z. B. 32/2



bestehende Bebauung



abzubrechende Bebauung



Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 495,5 m ü NHN

- 6 **Sichtfelder**  
Auch an Grundstücken, an denen keine Sichtfelder gemäß B 2 eingezeichnet sind, ist die Lage der Sichtfelder in Abhängigkeit von der vorhandenen oder neu geschaffenen Ausfahrt zu beachten.

- 7 **Stellplätze**  
Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde in ihrer jeweils gültigen Fassung.

- 8 **Abstandsflächen**  
Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind zu beachten. Ausgenommen davon sind Bereiche, in denen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen zugelassen ist.

## 9 Grünordnung

9.1 Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.

9.2 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:

### Bäume:

Acer campestre (Feld-Ahorn)  
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)  
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)  
Betula pendula (Sand-Birke)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Fagus sylvatica (Rot-Buche)  
Prunus avium (Vogel-Kirsche)  
Pyrus pyraeaster (Wild-Birne)  
Quercus petraea (Trauben-Eiche)  
Quercus robur (Stiel-Eiche)  
Sorbus aria (Echte Mehlbeere)  
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)  
Tilia cordata (Winter-Linde)  
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)  
Ulmus glabra (Berg-Ulme)

### Sträucher:

Carpinus betulus (Hainbuche)  
Cornus mas (Kornelkirsche)  
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)  
Corylus avellana (Haselnuss)  
Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)  
Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)  
Frangula alnus (Faulbaum)  
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)  
Ligustrum vulgare (Liguster)  
Prunus spinosa (Schlehe)  
Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)  
Rosa arvensis (Feld-Rose)  
Salix caprea (Sal-Weide)  
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)  
Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)  
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

9.3 Bei der Pflanzung von Bäumen an Kreisstraßen sind nach RAL, RPS 2009 und RAST bestimmte Mindestabstände zwischen Baum und Fahrbahnrand einzuhalten. Bei Neupflanzungen ist darauf zu achten, dass sowohl die Haltesichtweiten auf der durchgehenden Fahrbahn als auch die Anfahrsichten (Sichtdreiecke bei Einmündungen/Kreuzungen/Zufahrten) freigehalten werden. Entlang der ED20 sind Baumpflanzungen im Vorfeld mit dem Staatlichen Bauamt abzustimmen.

## 10 Artenschutz

10.1 Rodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) vorzunehmen (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2, § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatschG).

10.2 Vor Beginn von Umbau- bzw. Abrissarbeiten ist sicherzustellen bzw. nachzuweisen, dass sich keine Fledermausarten oder gebäudebrütende Vogelarten im Gebäude bzw. Nistplätze am Gebäude befinden, da es sonst zu einem Verbotstatbestand nach §44 Abs.1 BNatschG kommen kann. Vorab ist deshalb ggf. für eine sachgerechte Bewertung eine Vogel- bzw. Fledermauskundige Fachperson heranzuziehen. Das Ergebnis ist der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen und das weitere Vorgehen bei einem positiven Ergebnis abzustimmen.

- 11 Denkmalschutz  
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- 12 Immissionen
- 12.1 Immissionen, die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehen, sind zu dulden.
- 12.2 Es wird darauf hingewiesen, dass das Baugebiet durch die Geräuschemissionen der ED 20 sowie der St 2332 geräuschbelastet ist. Die Gebäude im Wohngebiet sind darüber hinaus möglicherweise den allgemein im Planungsgebiet zulässigen Geräuschen von Anlagen nach TA Lärm (z.B. Gewerbe Geräusche) ausgesetzt, die jedoch die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einhalten müssen. Die erhöhten Geräuschemissionen durch Verkehr erfordern baulichen Schallschutz gegen Außenlärm. Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses im Jahr 2026 waren zur Erfüllung der Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegen Außenlärm folgende gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße ausreichend:

Bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen:

Südliches Baufenster auf Fl.-Nr. 32/2

- erf.  $R'_{w,ges} = 42 \text{ dB}$

Fl.-Nrn. 32/7, 199/1

- erf.  $R'_{w,ges} = 40 \text{ dB}$

Alle übrigen Grundstücke

- erf.  $R'_{w,ges} = 35 \text{ dB}$

Bei Außenbauteilen von Büroräumen und Räumen ähnlicher Schutzbedürftigkeit gelten um jeweils 5 dB geringere Anforderungen.

Sofern Fassaden von der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze abrücken, gelten die genannten Schalldämm-Maße ebenso für alle parallel zu dieser Baugrenze ausgerichteten Fassaden.

Zur Berücksichtigung ortsüblicher Geräusche (Spielen von Kindern, Pkw-Verkehr auf den Erschließungsstraßen, Rasenmäher, etc.) wird empfohlen, auch bei geringeren Anforderungen grundsätzlich ein Schalldämm-Maß von  $R'_{w,ges} \geq 35 \text{ dB}$  einzuhalten, welches von den heute üblichen Bauweisen in der Regel ohne erheblichen Mehraufwand erreicht wird.

Die angegebenen Schalldämm-Maße erf.  $R'_{w,ges}$  müssen durch die Gesamtfassade, d.h. die Summe aller Außenbauteile einschließlich Fenster, Rollladenkästen, Schalldämmlüfter etc. erreicht werden.

Von diesen Anforderungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch eine schalltechnische Untersuchung ausreichender Schallschutz gemäß den eingeführten technischen Baubestimmungen (bautechnischer Nachweis nach Art. 62 BayBO) nachgewiesen wird.

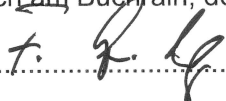
Die Verantwortlichkeit für ausreichenden baulichen Schallschutz gegen Außenlärm liegt unabhängig von den Angaben in diesem Hinweis beim Bauherrn bzw. seinem Bevollmächtigten.

- 13      Abwasserentsorgung  
Vor Baufertigstellung sind die Gebäude an die zentrale Abwasserentsorgungsanlage anzuschließen.
- 14      Oberflächenwasserbeseitigung  
Das auf Grundstücken östlich der Erdinger Straße anfallende Niederschlagswasser ist in den bestehenden Gräben abzuleiten. Bei Neu- und Umbauten sollen auf den Baugrundstücken Zisternen mit einem Fassungsvermögen von je mindestens 2.500 Liter errichtet werden, um bei Starkregenereignissen eine Pufferung zu erreichen. Westlich der Erdinger Straße sind Zisternen zu errichten und das Niederschlagswasser in den bestehenden Kanal abzuleiten.
- 15      Brandschutz
- 15.1    Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr herzustellen.
- 15.2    Zu- oder Durchfahrten für die Feuerwehr, Aufstellflächen und Bewegungsflächen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können
- 16      Wasser
- 16.1    Aufgrund der Topografie kann wild abfließendes Wasser nicht ausgeschlossen werden. Die Bauvorhaben sind entsprechend zu sichern. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass Nachteile für andere Grundstücke entstehen (§ 37 WHG).
- 16.2    Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich den jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Hangwasser sichern muss. Zum Schutz vor dem Eintritt von Hang- Grund- oder Oberflächenwasser wird aus fachlicher Sicht empfohlen, die betroffenen Bauteile, wie Bodenplatten oder Lichtschächte in ausreichendem Maße über die Geländeoberkante zu erstellen.
- 16.3    Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.
- 17      Altlasten  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

|                 |                                                                                                                                                |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kartengrundlage | Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 07/2025. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.                          |
| Maßentnahme     | Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen. |

## Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 10.05.2022 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 10.05.2022 hat in der Zeit vom 24.5.2022 bis 7.7.2022 stattgefunden.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am 24.5.2022 entsprechend § 3 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung bis 7.7.2022 zum Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 10.05.2022 aufgefordert worden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.12.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.6.2026 bis 24.7.2026 öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.12.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.6.2026 bis 24.7.2026 beteiligt.
6. Die Gemeinde Buch am Buchrain hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 28.7.2026 den Bebauungsplan in der Fassung vom 28.7.2026 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Buch am Buchrain, den 9.9.2026  


Ferdinand Geisberger, Erster Bürgermeister

7.

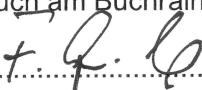
Ausgefertigt

Buch am Buchrain, den 9.9.2026  


Ferdinand Geisberger, Erster Bürgermeister

8.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 10.9.2026 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Buch am Buchrain, den 10.9.2026  


Ferdinand Geisberger, Erster Bürgermeister