

Gemeinde Buch am Buchrain  
**Bebauungsplan Ortsmitte Buch am Buchrain**

**Begründung**

Stand 28.03.2024



---

Verfasser Bebauungsplan:

Arc Architekten Partnerschaft mbB  
Architekten und Stadtplaner

Manfred Brennecke  
Volker Kilian  
Stefan Kohlmeier  
Michael Leidl  
Florian Riesinger

Alfons-Hundsrucker-Str. 11  
84364 Hirschbach / Bad Birnbach

T 0049 - (0) 8563-9760-10  
F 0049 - (0) 8563-9760-50

info@arcarchitekten.de  
www.arcarchitekten.de

<b>I. Planungsgegenstand</b>	<b>3</b>
<b>1. Anlass und Ziele der Planung</b>	<b>3</b>
1.1 Anlass	3
1.2 Ziele	3
<b>2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</b>	<b>3</b>
<b>3. Plangebiet</b>	<b>3</b>
3.1 Lage	3
3.2 Geltungsbereich	3
3.3 Topographie	3
3.4 Bodenbeschaffenheit - Grundwasser	3
3.5 Bebauung und Nutzung	3
3.6 Erschließung	3
3.7 Grün und Freiflächen	3
3.8 Ver- und Entsorgung	3
3.9 Denkmalschutz	4
3.10 Altlasten	4
3.11 Grundwasser	4
<b>II. Planinhalt</b>	<b>4</b>
<b>1. Wesentliche Grundzüge der Planung</b>	<b>4</b>
1.1 Grundgedanken	4
1.2 Planungskonzept	4
1.3 Art der baulichen Nutzung	4
1.4 Maß der baulichen Nutzung	4
1.5 Abstandsflächen, Baugrenzen	4
1.6 Bauweise	4
1.7 Verkehrserschließung, Stellplätze	4
1.8 Grünordnung und Einfriedungen	5
1.9 Immissionsschutz	5
<b>2. Darstellung der Belange von Natur, Landschaft und Umwelt</b>	<b>5</b>
2.1 Naturhaushalt und Landschaftsverbrauch	5
2.2 Sicherung der natürlichen Bodenfunktionen	5
2.3 Belange des Naturschutzes	5
<b>3. Auswirkungen des Bebauungsplans</b>	<b>5</b>
3.1 Öffentliche Erschließung	5
3.2 Versorgung Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation	5
<b>4. Bestandteile des Bebauungsplans</b>	<b>5</b>
4.1 Anlagen	5

## **I. Planungsgegenstand**

### **1. Anlass und Ziele der Planung**

#### **1.1 Anlass**

Die die vom Bebauungsplan ganz oder teilweise überplanten Flurstücke 231, 229/2, 28 und 229 liegen in der unmittelbaren Ortsmitte von Buch am Buchrain. Derzeit sind sie mit einem Gasthaus, einem Mehrparteienwohnhaus/Boardinghaus, einem Wohnhaus und einigen ehemals landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden bebaut. Um eine geregelte bauliche Entwicklung und Nachverdichtung dieses sehr zentralen Gebietes zu ermöglichen soll für die Grundstücke dieser Bebauungsplan aufgestellt werden.

#### **1.2 Ziele**

Für die sehr zentral gelegenen Grundstücke 231, 229/2, 28 und 229 so eine geregelte Bebauung ermöglicht werden, und somit ein Beitrag zur Stärkung der Ortsmitte und zur Innenentwicklung erbracht werden.

### **2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Für das Planungsgebiet liegt ein aktuell gültiger Flächennutzungsplan der Gemeinde Buch am Buchrain vor. Der Bebauungsplan weist für die Grundstücke ein WA und MI aus. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **3. Plangebiet**

#### **3.1 Lage**

Der Geltungsbereich liegt nördlich der Hauptstraße und östlich der Brunnenstraße. Die Grundstücke der Pfarrkirche St. Martin und des Gemeindehauses grenzen im Osten unmittelbar an den Geltungsbereich an.

#### **3.2 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück Fl. Nr. 231, Fl. Nr. 229/2 sowie jeweils Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 28 und 229 mit einer Gesamtfläche von ca. 9.578 m<sup>2</sup>.

#### **3.3 Topographie**

Das Gelände ist als annähernd eben zu betrachten lediglich im Osten am Rand des Geltungsbereiches hin zu Kirche und Gemeindhaus besteht eine Böschung mit ca. 2 m Höhenunterschied.

#### **3.4 Bodenbeschaffenheit - Grundwasser**

Für das Baugebiet wurde ein Baugrundgutachten erstellt, in dem Tragfähigkeit, Grundwasserstand und Versickerungsfähigkeit untersucht wurden.

#### **3.5 Bebauung und Nutzung**

In 4 Baufenstern können künftig neue, zweigeschossige Gebäude errichtet werden. Dabei ist in 3 Baufenstern auch die Nutzung des Dachgeschosses möglich. Dazugehörige Stellplätze sind in Tiefgaragen, Carport- oder Garagenanlagen oder offenen Stellplatzanlagen nachzuweisen. Die Nutzungen orientieren sich dabei an der jeweiligen Gebietskategorie.

#### **3.6 Erschließung**

Alle Flurstücke/Baufenster werden über die beiden bereits vorhandenen Zufahrten erschlossen.

#### **3.7 Grün und Freiflächen**

Der „grüne“ Charakter des Areales soll durch die maßvolle Bebauung erhalten bleiben. Die Gebäude sind so angeordnet, dass zahlreiche Nachpflanzungen möglich werden.

#### **3.8 Ver- und Entsorgung**

Die notwendigen Ver- und Entsorgungstrassen verlaufen in der Hauptstraße, und können auf kurzem Weg angeschlossen werden.

### **3.9 Denkmalschutz**

Das Gemeindehaus und die Pfarrkirchen St. Martin besitzen den Status eines Einzeldenkmals. Teile des um die Pfarrkirche befindlichen Friedhofes sind als Bodendenkmal ausgewiesen. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist deshalb eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig. Diese ist in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

### **3.10 Altlasten**

Über Altlasten auf dem Grundstück ist nichts bekannt.

### **3.11 Grundwasser**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bereich des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes der Gemeinde Buch am Buchrain. Die Gemeinde ist derzeit dabei einen neuen Brunnen incl. neuem Trinkwasserschutzgebiet zu erschließen, so dass auf absehbare Zeit das derzeitige Schutzgebiet aufgelöst wird. Desweiteren liegt eine Stellungnahme eines Bodengutachters vor, der feststellt, dass sich die Baumaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches auf Grund der geringen Eingriffstiefe nicht negativ auf das Schutzgebiet auswirken.

## **II. Planinhalt**

### **1. Wesentliche Grundzüge der Planung**

#### **1.1 Grundgedanken**

Auf den sehr zentrumsnahen Grundstücken soll eine geordnete Baumöglichkeit geschaffen werden um die Ortsmitte zu stärken und einen Beitrag zur Innenentwicklung zu leisten.

#### **1.2 Planungskonzept**

Der Bebauungsplan sieht Baurecht für insgesamt vier weitere Baukörper vor. Im südlichen Teil sind sie so angeordnet, dass 2 Dreiseithöfe entstehen, die in ihrer Dimension und Dichte den historisch im Ortskern vorkommenden Typologien entsprechen.

#### **1.3 Art der baulichen Nutzung**

Der Geltungsbereich soll im Norden als Allgemeines Wohngebiet und im Süden als Mischgebiet ausgewiesen werden. Die zulässigen Nutzungen entsprechen den für die Gebiete zulässigen Nutzungen.

#### **1.4 Maß der baulichen Nutzung**

Im Geltungsbereich ist eine Bebauung mit bis zu 2 Vollgeschossen plan Dachgeschossnutzung zulässig. GRZ und GFZ orientieren sich an dem für das WA und MI zulässigen Maß. Die Grundfläche darf für Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten um 50% überschritten werden.

#### **1.5 Abstandsflächen, Baugrenzen**

Die Lage und Abmessung des Gebäudes wird durch Baugrenzen bestimmt.

Grundsätzlich müssen alle baulichen Anlagen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegen. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann jedoch nach § 23 Absatz 3 BauNVO zugelassen werden.

Den Festsetzungen zur Abstandsflächenregelung innerhalb des Bebauungsplangebietes werden die Vorschriften der BayBO zugrunde gelegt.

#### **1.6 Bauweise**

Die Bauweise wird entsprechend den Festsetzungen als offene Bauweise festgelegt.

#### **1.7 Verkehrserschließung, Stellplätze**

Die Verkehrserschließung des Geltungsbereiches für Vorfahrt und Parken (PKW) sowie Andienung mit LKW erfolgt von der Hauptstraße aus. Die notwendigen Stellplätze werden in einer Tiefgarage, Garagen und Carportanlagen, sowie offenen Stellplätzen nachgewiesen.

## **1.8 Grünordnung und Einfriedungen**

Die ortsbildprägenden Kastanien entlang der Hauptstraße sollen erhalten werden. Um den Hofcharakter des südlichen Hofes zu stärken sollen hier auf noch zusätzliche Bäume gepflanzt werden. Um die Bebauung des südöstlichsten Gebäudes zu ermöglichen müssen 3 Bäume gefällt werden. Die Bäume zwischen Pension und Kirche sollen erhalten bleiben. Im Gebiet sind zahlreiche Neupflanzungen vorgesehen, die einen Beitrag für die Durchgrünung des Areales leisten sollen.

## **1.9 Immissionsschutz**

Es sind keine durch das Bauvorhaben verursachten Auswirkungen auf den Immissionsschutz zu erwarten. Für die Schalleinwirkungen, die von der Durchfahrtsstraße auf die Bebauung einwirken sind entsprechende Hinweise/Festsetzungen im Bebauungsplan formuliert.

## **2. Darstellung der Belange von Natur, Landschaft und Umwelt**

### **2.1 Naturhaushalt und Landschaftsverbrauch**

Der Eingriff in Naturhaushalt und Landschaft wird minimiert, indem die Bebauung von der Dichte insgesamt deutlich unter den zulässigen Werten des WA und MI zurückbleibt. Die bereits bestehende Zufahrt und interne Erschließung ermöglichen eine sehr sparsame Erschließungsfläche.

### **2.2 Sicherung der natürlichen Bodenfunktionen**

Bei der Gestaltung der Freiflächen wird auf eine wasserdurchlässige Ausgestaltung der Oberflächen Wert gelegt.

### **2.3 Belange des Naturschutzes**

Die Großbäume vor der Gaststätte können erhalten werden. Es werden nur wenig Bäume und Sträucher auf dem Grundstück gerodet.

## **3. Auswirkungen des Bebauungsplans**

### **3.1 Öffentliche Erschließung**

Die Grundstückszufahrt kann über die Hauptstraße erfolgen.

### **3.2 Versorgung Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation**

Der Ver- und Entsorgung des Grundstückes kann über das bestehende Netz versorgt werden.

## **4. Bestandteile des Bebauungsplans**

### **4.1 Anlagen**

Bestandteile des Bebauungsplans sind neben dieser Begründung:

- Planteil mit planlichen und textlichen Festsetzungen,

Ausgefertigt: Buch am Buchrain, den .....

.....

Buch am Buchrain, 1. Bürgermeister Ferdinand Geisberger

Planverfasser

Für den Bebauungsplan:

.....

(Arc Architekten Partnerschaft, Bad Birnbach)