

Gemeinde Büchlberg



DECKBLATT NR. 25 ZUM BEBAUUNGSPLAN

„SALZBERGSIEDLUNG“

Endausfertigung: 26.02.2026

<u>Inhalt</u>	<u>Seite</u>
A. Satzung	2
B. Begründung	7
C. Verfahrensvermerke	9
D. Anlagen	10

Entwurfsverfasser:

g|s  Architekten PartG mbB
engel | schuster
architekten stadtplaner ingenieure
marktplatz 5
94124 büchlberg
Tel.: 08505 86693-0
Fax: 08505 86693-10
mail: office@gs-architekten.com

A. Satzung

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) erlässt die Gemeinde Büchlberg folgende Satzung:

25. Änderung des Bebauungsplanes „SALZBERGSIEDLUNG“

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzungsänderung betrifft die Parzellen 2011/4, 2015/39, 2015/46 Gemarkung Leoprechting. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem Lageplan Planerische Festsetzungen M 1 : 1.000.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

(1) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 30 Abs. 1 BauGB.

(2) Die planerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Salzbergsiedlung“ vom 18.05.1982 bleiben bis auf die Änderungen durch die Deckblätter 1-24 einschließlich dieses Deckblattes weiterhin verbindlich.

§ 3 Textliche Festsetzungen

03. Gestaltung der baulichen Anlagen

0.33 zu 2.1

Bisherige Festsetzung:	Dachform: Satteldach Dachneigung: 25° – 33° Dachdeckung: Pfannen Ziegelrot oder Dunkelbraun Kniestock: Unzulässig Dachgauben: Unzulässig Traufhöhe: Ab natürlicher oder von der Kreisverwaltungs- behörde festgesetzter Geländeoberfläche max. 6,00 m Sockelhöhe: max. 0,30 m
Zukünftige Festsetzung:	Dachform: Pultdach, Satteldach, Walmdach Dachneigung: 10°-33°, bei Pultdächern: 5°-15° Dachdeckung: Pfannen Ziegelrot, Dunkelbraun oder Anthrazit, Blecheindeckung Wandhöhe: Ab OK Urgelände bis Schnittpunkt Dachhaut mit der Außenwand, gemessen an der Außen- wand max. 7,00 m, Firsthöhe: max. zul. bei Pultdächern: 7,50 m

Die Festsetzung aus Ziffer 2.1.1 (Deckblatt Nr. 11) gilt auch für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung und wird für das Deckblatt Nr. 25 wie folgt ergänzt bzw. festgesetzt:

Im Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 25 wird die maximale Anzahl der Wohnungen auf 3 Wohnungen pro Einzelhaus festgelegt. Ein durch eine (oder mehrere) Grundstücksgrenze (n) geteiltes Wohngebäude (Doppelhaus oder Hausgruppe) gilt dabei insgesamt auch als ein Einzelhaus.

04. Garagen und Nebengebäude

0.41 zu 13.1.3

Bisherige
Festsetzung:

Garagen- und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen. Traufhöhe nicht über 2,50 m ab natürlicher oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzter Geländeoberfläche.

Zukünftige
Festsetzung:

Bei Garagen- und Nebengebäude werden auch Flachdächer erlaubt. Wandhöhe nicht mehr als 4,00 m, unter Beachtung der Regelungen in Ziffer 10.0.
Die Zufahrtslänge zur Garage muss mindestens 3 m betragen.
Empfehlung: Garagen- und Nebengebäude sollten auf der Nordseite des Grundstückes situiert werden.

05. Einfriedungen und Mauern

0.51 Einfriedungen für Ein- und Zweifamilienhäuser

Bisherige
Festsetzung:

Zaunart:

An Strassenseite Holzlatten- Hanichel- oder Maschendrahtzaun.

Zur Wahrung eines Heimischen Ortsbildes wird eine zusätzliche Bepflanzung des Zaunes empfohlen.

Zaunhöhe:

max. 1,00 m über Strassen- bzw. Bürgersteigoberkante. Bei Grundstücken, die im Bereich von Einmündungen an Straßen des Überörtlichen Verkehrs angrenzen, dürfen nur Zäune bis 0,60 m Höhe errichtet werden (Sichtdreieck) Gerechnet wird Strassenfrontlänge pro jeweiliges Grundstück, mindestens jedpoch 20,00 m Frontlänge in beiden Richtungen. Eine Heckenhinterpflanzung ist in diesen Bereichen unzulässig.

Zukünftige
Festsetzung:

Zaunart:

Als Einfriedungen sind Holz- oder Metallzäune oder lebende Hecken aus heimischen Gewächsen zulässig. Sichtschutzstreifen für Doppelstabmattenzäune sind unzulässig.

Zaunhöhe:

Straßenseitig max. 1,00 m, zwischen den Parzellen 1,20 m

Stützmauern:

Notwendige Stützmauern im Übergangsbereich zur freien Landschaft sind dauerhaft zu begrünen (z.B. durch Kletterpflanzen) oder mit davor gepflanzten Hecken zu versehen.

08. Oberflächenwasser

Die Befestigung von privaten Belagsflächen (Stellplätze, Zufahrten, Zugänge) hat wasser-durchlässig zu erfolgen. Anfallendes Oberflächenwasser von Dächern und Belagsflächen ist zu sammeln (Zisternen oder Rigolen) und/oder in durchlässige Flächen (Pflanzflächen, Sickerstreifen) abzuleiten und dort zu versickern. Lediglich der Überlauf der Rückhaltungen darf in den Mischwasserkanal eingeleitet werden. Hierzu ist mit den Bauvorlagen ein Freiflächengestaltungsplan in geeignetem Maßstab mit Darstellung der Entwässerungseinrichtungen vorzulegen.

09. Stellplätze

Es gilt die neue Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung der Gemeinde Büchlberg (Stellplatzsatzung) vom 01.10.2025.

10. Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächen der BayBO und es werden durch planliche und/oder textliche Festsetzungen keine anderen Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO zugelassen oder vorgeschrieben.

§ 4 Planliche Festsetzungen

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung erfolgt nach Planzeichenverordnung

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

1.4.2 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

WA

Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1. Geschoßflächenzahl GFZ

0,8

Max. zulässige Geschoßflächenzahl
lt. Definition § 20 BauNVO

2.5. Grundflächenzahl GRZ

0,40

Max. zulässige Grundflächenzahl
lt. Definition § 19 BauNVO.

2.7. Zahl der Vollgeschoße

II

Max. zulässig 2 Vollgeschoße

2.8. Höhe der baulichen Anlagen

WH 7,0 m

Max. zulässige Wandhöhe in Meter über natürlicher Geländeoberfläche des jeweiligen Baukörpers. lt. Definition Art. 6, Abs. 4 BayBO.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1. o

Offene Bauweise

3.5.



Baugrenze

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

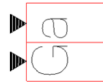
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20,25 und Abs. 6 BauGB)



Baum pflanzen

15. Sonstige Planzeichen

15.3.



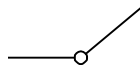
Garage

15.13.



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans.
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

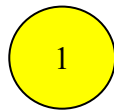
ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE



Flurstücksgrenze

2011/4

Flurstücksnummern



Grundstücksnummerierung



geplante Gebäude



bestehende Gebäude

B. Begründung

1. Anlass der Planung, Zielsetzung

Der Gemeinderat der Gemeinde Büchlberg hat in der Sitzung am **25.09.2025** beschlossen, den Bebauungsplan „Salzbergsiedlung“ im Bereich der Parzellen 2011/4, 2015/39, 2015/46 mit Deckblatt Nr. 25 zu ändern.

Das Ursprünglich für den Bebauungsplan eingeplante Grundstück (Fl. Nr. 2010/3) steht nicht zur Verfügung. Somit wurde beschlossen den Bebauungsplan in diesem Bereich anzupassen, die Flur-Nr. 2010/3 vom Geltungsbereich herauszunehmen und somit um ca. 4.800 m² zu reduzieren. Damit ist der Bebauungsplan (mit Deckblatt Nr. 25) zu ändern.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Änderung des Verlaufs der Grundstücksgrenzen und Anpassung der Bebauung vertretbar.

2. Lage des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich der Satzungsänderung wird im Norden (Fl.Nr. 2015/38 und 2011/7 der Gem. Leoprechting) durch eine Wohnbebauung, im Osten (Fl.Nr. 2010/3 der Gem. Leoprechting) durch eine Grünfläche, im Süden (Fl.Nr. 2011/9 Gem. Leoprechting) durch eine Wohnbebauung, im Westen durch die Straße Ostring (Fl.Nr. 2015/3 Ortsstraße) begrenzt.

3. Erschließung

3.1. Verkehrserschließung

Die Grundstücke sind verkehrsmäßig über die Gemeindestraße (Ostring) erschlossen.

3.2. Energieversorgung: Elektrizität

Die Stromversorgung erfolgt über durch die Bayernwerk AG und ist als gesichert anzusehen.

3.3. Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt auf Landkreisebene (ZAW Donau-Wald) und kann als gesichert betrachtet werden.

3.4. Wasserwirtschaft

3.4.1. Wasserversorgung:

Die Trinkwasserversorgung wird über die öffentliche Trinkwasserversorgung (Wasserbeschaffungsverband Büchlberg) sichergestellt.

3.4.2. Abwasserbeseitigung:

Die Abwasserbeseitigung ist über den öffentlichen Abwasserkanal (Mischsystem) geregelt.

3.4.3. Oberflächenwasser/Regenwasser:

Die Befestigung von privaten Belagsflächen (Stellplätze, Zufahrten, Zugänge) hat wasser-durchlässig zu erfolgen. Anfallendes Oberflächenwasser von Dächern und Belagsflächen ist zu sammeln (Zisternen oder Rigolen) und/oder in durchlässige Flächen (Pflanzflächen, Sickerstreifen) abzuleiten und dort zu versickern. Lediglich der Überlauf der Rückhaltungen darf in den Mischwasserkanal eingeleitet werden. Hierzu ist mit den Bauvorlagen ein Freiflächengestaltungsplan in geeignetem Maßstab mit Darstellung der Entwässerungseinrichtungen vorzulegen.

4. Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Seit Juli 2004 ist gemäß § 2a des Baugesetzbuches die Darstellung der Umweltauswirkungen eines Vorhabens im Rahmen des Bebauungsplanes durch Umweltprüfung erforderlich. Bei der Änderung mit Deckblatt Nr. 25 werden nur Punkte abgehandelt, die die Grundzüge der Planung nicht berühren. Die festgesetzten Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen gelten weiterhin und werden nicht geändert. Aus diesen Gründen ist das vereinfachte Verfahren (§ 13 BauGB) anwendbar. Im vereinfachten Verfahren ist kein Umweltbericht und keine naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erforderlich.

Bilanzierung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Salzbergsiedlung“ wird durch das Deckblatt Nr. 25 um ca. 4.800 m² reduziert. Es ist vorgesehen, diese Flächen im Rahmen des geplanten Ausgleichsprozesses dem geplanten Baugebiet „Reitberg“ als Ausgleichsfläche zuzurechnen bzw. dort angerechnet zu sehen.

C. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 25.09.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes „Salzbergsiedlung“ mittels Deckblatt Nr. 25 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 13.01.2026 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der Deckblattänderung in der Fassung vom 25.09.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.01.2026 bis 20.02.2026 beteiligt.
3. Der Entwurf der Deckblattänderung in der Fassung vom 25.09.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.01.2026 bis 20.02.2026 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurde der Entwurf des Deckblattes im Rathaus, Zimmer Nr. 6, Anschrift: Hauptstr. 5, 94124 Büchlberg, während folgender Zeiten: Montag-Freitag: 08:00 Uhr - 12:00 Uhr, Montag: 14:00 - 16:00 Uhr und Donnerstag: 14:00 Uhr - 17:00 Uhr bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
4. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 26.02.2026 die Änderung des Bebauungsplanes „Salzbergsiedlung“ mittels Deckblatt Nr. 25 gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 26.02.2026 als Satzung beschlossen.

Büchlberg, den 07. APR. 2026



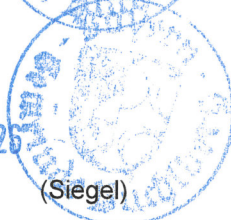
(Siegel)

.....
Hasenöhrl

Josef Hasenöhrl, 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt

Büchlberg, den 13. APR. 2026



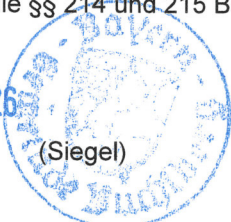
(Siegel)

.....
Hasenöhrl

Josef Hasenöhrl, 1. Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss wurde amgemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan „Salzbergsiedlung“, Deckblatt Nr. 25 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 „Salzbergsiedlung“, Deckblatt Nr. 25 ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Büchlberg, den 14. APR. 2026



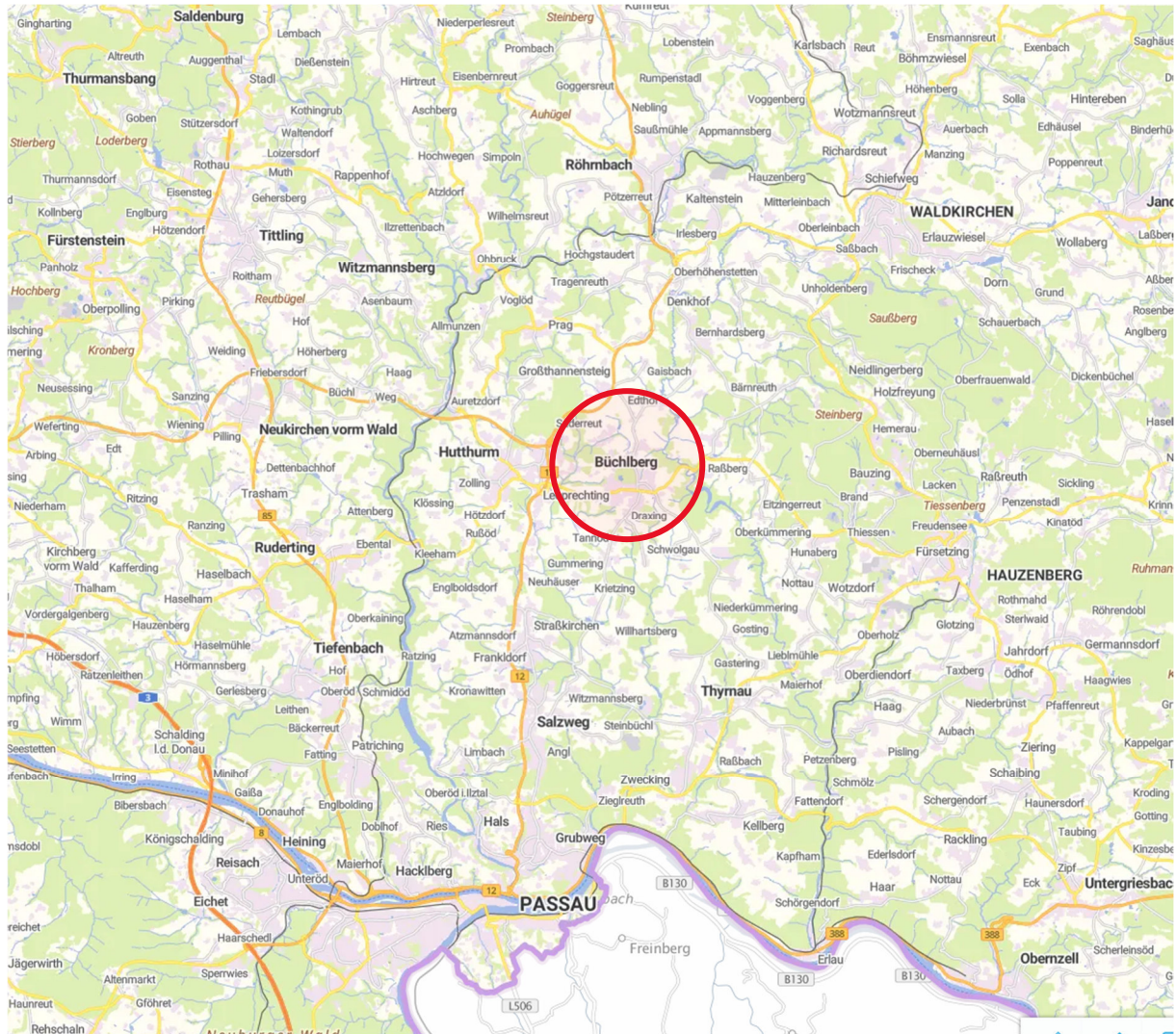
(Siegel)

.....
Hasenöhrl

Josef Hasenöhrl, 1. Bürgermeister

D. Anlagen

Anlage 1: Lageplan Übersichtsplan



Anlage 2: Lageplan M 1:2000



Anlage 3: Luftbild M 1 : 2.000



Anlage 4: Ausschnitt des bestehenden Bebauungsplanes

