

BEBAUUNGSPLAN
„Streitgraben“ – 2. Änderung
OT Wortelstetten

FLUR.NR.: SIEHE GELTUNGSBEREICH PLANZEICHNUNG
GEMARKUNG WORTELSTETTEN, GEMEINDE BUTTENWIESEN



INHALTSVERZEICHNIS

TEIL	A	PLANZEICHNUNG
TEIL	B	SATZUNG + VERFAHRENSVERMERKE
TEIL	C	BEGRÜNDUNG
TEIL	D	ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

GEMEINDE BUTTENWIESEN
OT WORTELSTETTEN

BEBAUUNGSPLAN
„Streitgraben“ – 2. Änderung
OT Wortelstetten

FLUR-NR: SIEHE GELTUNGSBEREICH PLANZEICHNUNG
GEMARKUNG WORTELSTETTEN, GEMEINDE BUTTENWIESEN



TEIL A PLANZEICHNUNG

2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN Streitgraben

LEGENDE

- Allgemeine Wohngebiete
- Mischgebiete
- 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, davon
1 Vollgeschoss bis zur Traufe
1 Vollgeschoss im Dachgeschoss
- maximal 2 Vollgeschosse
- Maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ im WA
- Maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ im MI
- Maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ im WA
- Maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ im MI
- Offene Bauweise
- Baugrenze
- Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

- Änderungsbereich 1. Änderung
- Änderungsbereich 2. Änderung

Symbolerklärung Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	Hausform Bauweise
Grundflächenzahl GRZ /Grundfläche GR	Geschossflächenzahl /GFZ
Dachform Dachneigung	max. Anzahl Vollgeschosse

Verkehrsflächen

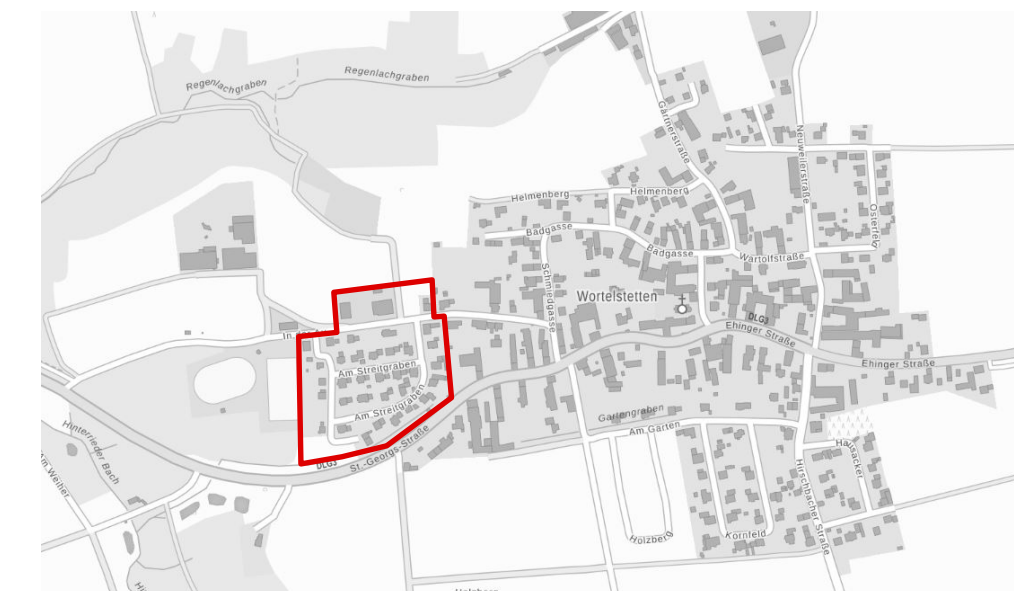
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Öffentlicher Fußweg / Geh- und Radweg
- Unterteilung der Verkehrsflächen
- Sichtdreieck mit Maßangabe
- bestehende Grundstücksgrenzen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung entfällt
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 2. Änderung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 1. Änderung
- bestehende Haupt- und Nebengebäude
- Vorschlag für zu errichtende Gebäude
- sonstige Bauwerke, Überdachungen
- Dachneigung
- Maßangabe in Metern
- Flurstücksnummern



Gemeinde Buttenwiesen

Bebauungsplan Wortelstetten Streitgraben 2. Änderung

Flnr.: siehe Geltungsbereichsgrenzen
Gemarkung Wortelstetten

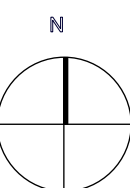


Vorentwurf 24.07.2023
M 1:1.000

herb und partner
stadtplaner + landschaftsarchitekten
herb und partner PartGmbH
herrenberg 28 - 96647 buttenwiesen
fon 0 92 74 31 03 720 - fax 0 92 74 31 03 718
info@herb-larc.de - www.herb-larc.de

Gemeinde Buttenwiesen
Buttenwiesen, den

Hans Kaltner, 1. Bürgermeister



GEMEINDE BUTTENWIESEN
OT WORTELSTETTEN

BEBAUUNGSPLAN
„Streitgraben“ – 2. Änderung
OT Wortelstetten

FLUR-NR: SIEHE GELTUNGSBEREICH PLANZEICHNUNG
GEMARKUNG WORTELSTETTEN, GEMEINDE BUTTENWIESEN



TEIL B SATZUNG + VERFAHRENSVERMERKE

herb und partner

stadtplaner + landschaftsarchitekten

herb und partner PartGmbH
stadtplaner + landschaftsarchitekten
herrenberg 28 - 86647 buttenwiesen
fon 0 82 74 31 03 720 - fax 0 82 74 31 03 718
info@herb-larc.de - www.herb-larc.de

Vorentwurf
Entwurf
Fassung vom

24.07.2023
XX.XX.XXXX
XX.XX.XXXX

PRÄAMBEL zur Änderung des Bebauungsplanes

~~Die Gemeinde Buttenwiesen, Lkr. Dillingen a.d. Donau, erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 und der § 2 Abs. 4 des Baugesetzbuches BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), der Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 und Art. 91 der Bayerischen Bauordnung – BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.97 (GVBl. S. 443) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.93 (GVBl. S. 66) folgenden geänderten Bebauungsplan als~~

SATZUNG „1. Änderung Streitgraben“ Als WA

Das Baugebiet wird begrenzt:

~~Im Süden durch: ——— FINr. 125/ Kreisstraße DLG 3
Im Osten durch: ——— FINr. 467-5/ 467-7/ 467-3/ 465-3/ 465-5/ 465-6/ 465-7
Im Norden durch: ——— FINr. 467-5/ 467-7/ 467-3/ 465-3/ 465-5/ 465-6/ 465-7
Im Westen durch: ——— FINr. 468~~

Geltungsbereich des Bebauungsplans: „1. Änderung Streitgraben“

Das Baugebiet umfasst folgende Flurstücksnummern:

~~FINr. 465~~

~~Die Gemeinde Buttenwiesen erlässt gemäß § 1 Abs. 8, § 2 Abs. 1 sowie § 9 und § 10 des Baugesetzbuches – BauGB – zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr.6), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO – i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09. Dezember 2022 (GVBl. S. 674), sowie des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO- (Fassung 14.08.2007 BayRS 2132-1-B, zuletzt geändert am 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22), der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 04. Januar 2023 (GBl. 2023 I Nr. 6), und des Art. 1 des Bayer. Naturschutzgesetzes – BayNatSchG in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723), diese 2. Änderung des Bebauungsplans als Satzung:~~

~~Die Festsetzungen der Satzung des Bebauungsplanes werden wie folgt geändert (Änderung rot markiert). Reine Legendenpunkte sind nicht in den Text übernommen und finden sich auf der Planzeichnung.~~

1. Inhalt des Bebauungsplanes:

Für das Baugebiet „~~1. 2.~~ Änderung Streitgraben“ gilt die vom Planungsbüro

~~Architektur- und Ingenieurbüro Kaltner Georg
Badstr. 10, 86647 Buttenwiesen – Lauterbach~~

~~Herb und Partner PartGmbH
Stadtplaner + Landschaftsarchitekten
Herrenberg 28, 86647 Buttenwiesen~~

Ausgearbeitete **Bebauungsplanzeichnung vom ~~07.12.1998~~ 10.07.2023**, zuletzt geändert am, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften, der Satzung und der Begründung, den Bebauungsplan bilden.

2. Art der baulichen Nutzung:

Das Baugebiet ist gemäß § 4 und § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als **allgemeines Wohngebiet (WA)** und **Mischgebiet (MI)** festgesetzt.

3. Maß der baulichen Nutzung:

Die in den Nutzungsschablonen des Bebauungsplanes eingetragenen und nachstehend angegebenen Werte sind bindend einzuhalten und dürfen nicht überschritten werden.

3.1 ~~I+D~~ II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, ~~wobei ein Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss~~

Allgemeines Wohngebiet (WA):

3.2 0,4 = Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze

3.3 ~~0,6~~ 0,7 = Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze

3.4 ~~38 – 50 Grad~~ 22 - 50 Grad = zugelassene Dachneigung für Hauptgebäude ~~mit einem Vollgeschoss im Dachgeschoss,~~ zul. Dachneigung für Garagen und Nebengebäude

Mischgebiet (MI):

3.5 0,6 = Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze

3.6 0,7 = Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze

3.7 22 – 50 Grad = zugelassene Dachneigung für Hauptgebäude, zul. Dachneigung für Garagen und Nebengebäude

4. Bauweise:

4.1 O = offene Bauweise
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt gemäß § 22, Abs. 2 BauNVO, die offene Bauweise.

4.2 ED = Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig, mit max. zwei Wohnungen pro Wohnhaus bzw. pro Doppelhaushälfte.

~~4.3 E~~ – nur Einzelhäuser sind zulässig, mit max. zwei Wohnungen

5. Gestaltung der Gebäude:

5.1 **Dachform**
~~Als Dachformen sind nur Satteldächer~~ zugelassen. Es sind die Dachformen Satteldach, Walmdach, versetztes Pultdach und Zelt Dach zulässig. Bei Garagen, Nebengebäuden und eingeschossigen Anbauten sind Flachdächer ebenfalls zulässig.

5.2 **Dachüberstand**
Dachüberstände werden am **Ortgang bis 0,20 m 0,30 m** und an der **Traufe bis 0,60 m** (gemessen von der Außenkante Außenwand bis Außenkante Dachrinne) zugelassen.

5.3 Firstrichtung

Im gesamten Gebiet des Bebauungsplanes sind die Hauptfirstrichtungen **frei wählbar**.

5.4 Dacheindeckung

~~Die Dacheindeckung ist in roter Farbe zugelassen.~~ Für die Dacheindeckung sind rote, braune, anthrazitfarbene oder engobierte Dachziegel oder entsprechende Dachsteine zu verwenden. Dach- und Wandflächen von Wintergärten und eingeschossigen Anbauten wie z.B. Hauseingangsüberdachungen oder Terrassenüberdachungen dürfen in Glas bzw. transluzentem Material oder Metall errichtet werden. Eine Dacheindeckung als nicht-glänzendes Blechdach in gedeckten Farben ist ebenfalls zulässig. Bei Nebengebäuden sind auch Flachdächer zulässig, diese müssen jedoch begrünt werden. Dachbegrünungen und PV-Anlagen sind zulässig, soweit sie den Vorgaben der BayBO entsprechen.

5.5 Dachaufbauten und Dachliegefenster

Dachaufbauten sind zugelassen. Die Summe aller Gauben dürfen insgesamt nicht mehr als ~~1/3~~ **2/3 der Trauflänge** des Gebäudes einnehmen. **Zulässig sind Schlepp- und Sattelgauben.** Die einzelne Gaube darf ~~eine max. Länge von 2,50 m und~~ eine senkrechte Nutzhöhe (Fensteraußenmaß) **von 1,26 m** nicht überschreiten. Die Dachaufbauten müssen ~~mindestens 2,50 m vom Ortgang entfernt sein und~~ mindestens **0,50 m vom First** entfernt sein.

5.6 Kniestock

Die Kniestockhöhe darf das Maß ~~von 0,50 m~~ **1,00 m**, gemessen von Oberkante Rohdecke über Erdgeschoss bis Unterkante Fußpfette nicht überschreiten.

5.7 Anzahl der Garagen und Carports

Pro Einzelhaus bzw. pro Doppelhaushälfte müssen **zwei Stellplätze** auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Bei der Erstellung von Garagen und Carports Werden nur die Garagen- und Carportflächen angerechnet, aber nicht die Stauräume davor. Falls keine Garagen und Carports errichtet werden, kann die geforderte Anzahl von Stellplätzen ohne Stauraum auf der Bauparzelle errichtet werden.

6. Lage des Erdgeschosses:

Die Oberkante des Erdgeschosses (Fertigfußboden) darf **maximal 30 cm** über dem fertigen Bitumenbelag der **nächstgelegenen** Gehweg- bzw. der Straßenachse liegen.

7. Einfriedungen:

- 7.1 Die **Grundstückseinfriedung** an allen Seiten dürfen eine **Gesamthöhe von 1,00 m** gemessen ab OK Fahrbahn bzw. OK Gehweg nicht überschreiten.
- 7.2 ~~Die höchstzulässige Sockelhöhe wird mit max. 20 cm, gerechnet ab OK Fahrbahnrand bzw. OK Gehweg, festgesetzt.~~ Die Einfriedungen ~~zwischen den Grundstücken~~ müssen ohne Sockel ausgeführt werden, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten. Zwischen Einfriedung und dem Erdboden sollte ein Abstand von 15 cm eingehalten werden. Einfriedungen entlang von Verkehrsflächen sind mit maximal 90 cm Höhe zu erstellen.

8. Gebäudehöhen: **Wohngebäude**

~~Die Wandhöhe bei Wohngebäuden darf 4,50 m im Mittel gemessen, nicht überschritten werden. Als Wandhöhe gilt das Maß von der festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (Art. 6 Abs. 3 Satz 2 BayBO).~~

Folgende Höhen sind zulässig, gemessen jeweils von Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden bis zum höchsten Punkt der Dachhaut bei geneigten Dächern:

Gesamthöhe max. 9,50 m

Wandhöhe max. 6,50 m

Die Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden darf maximal + 0,3m über Niveau der erschließenden Straße, gemessen am Fahrbahnrand bzw. Gehwegrand an der Grundstücksgrenze, mittig im angrenzenden Bereich, liegen. Diese Bezugspunkte sind zwingend im Bauantrag darzustellen!

Gebäudehöhen: Garage

Die **Wandhöhe** bei Garagen **darf 3,00 im Mittel** gemessen nicht überschritten werden.

Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche

Bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (Artikel 6, Abs. 3 Satz 2 Bayer. Bauordnung). Für Gebäude oder Gebäudeteile mit versetzten Außenwandteilen ist die Wandhöhe für jeden Wandteil entsprechend zu ermitteln.

Falls die **Garage giebelständig an die Grundstücksgrenze zum Nachbarn** errichtet

wird, darf die **Giebelhöhe max. 5,00 m** betragen, unabhängig von der geplanten Dachneigung.

Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der Baugrenzen erstellt werden.

Der **Stauraum** vor der Garage muss **mindestens 5,00 m** betragen.

9. Niederschlagswasser:

Das **Dachflächenwasser** muss im gesamten Baugebiet in Zisternen gesammelt werden und darf zum Betreiben eines Schmutzwasserkreislaufes verwendet werden, bzw. muss bei entsprechend geeigneter Bodenqualität auf dem Grundstück versickert werden.

Das Niederschlagswasser von Hofflächen ist über geeignete, wasseraufnahmefähige Bodenbeläge zu versickern, das überschüssige Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück breitflächig zu versickern.

Verunreinigtes Niederschlagswasser ist der Kanalisation zuzuleiten.

10. Ver- und Entsorgungsleitungen:

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen müssen im Erdreich verlegt werden (z.B. Telefon-, Wasser-, Stromleitungen u.ä.).

11. Gelände:

Das natürliche Gelände darf durch Auffüllungen oder Abtragungen nicht verändert werden. Ausnahmen sind im Einzelfall im Einvernehmen mit der Gemeinde und dem Landratsamt zulässig.

12. Fassade:

Holzverschalungen **und Klinker** an der Fassade sind zugelassen, es dürfen aber keine grellen **oder glänzenden** Fassadenfarben **oder Materialien** aufgetragen und verwendet werden.

Bei verputzten Außenwänden ist auf auffällig gemusterten Putz (z.B. Bollenputz) zu verzichten. Zur Farbgebung sind helle, gedeckte Farben zu verwenden.

Wetterschutzverkleidungen sind nicht zugelassen.

13. Bauweise:

Massivbauweise und Holzhäuser mit Ausnahme von Holzblockhäusern **und waagrecht Verschalten Holzhäusern** werden zugelassen.

14. Abstand des Wohnhauses nach forstwirtschaftlichen Auflagen:

Bei den Wohngebäuden auf den beiden südwestlichen Grundstücken muss ein Abstand von 25 m zum bestehenden Wald eingehalten werden.

- 15.** Auf dem Grundstück mit dem Zeichensymbol „Fläche für Gemeinbedarf“ sind zu sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen z.B. das bestehende Sportheim zulässig. Die baulichen Vorschriften beziehen sich auf die eingetragene Nutzungsschablone.

16. Verkehrsflächen:

Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden. Anpflanzungen aller Art, sowie Stapel, Haufen und ähnliche, mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt oder unterhalten werden, soweit sie sich um mehr als 0,90 m über eine, durch die Dreieckspunkte auf Fahrbahnhöhe gelegene, Ebene erheben würde.

17. Grünordnerische Maßnahmen:

Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind einheimische Laubbäume und Sträucher zu pflanzen. Dem Bauantrag ist eine Pflanzskizze beizufügen.

„Einheimische“ Gehölzarten sind:

Erle, Ulme, Stieleiche, Birke, Hainbuche, Hasel, Baumweide, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Wasser-Schneeball, Weißdorn, Faulbaum, Schlehe, Heckenkirsche, Seidelbast, Johannisbeere, Kreuzdorn und Schwarzer Holunder

Die Bäume sind als Hochstamm zu pflanzen.

Erdgasleitungen sind frei von Baumpflanzungen zu halten. Bei einem Abstand der Pflanzung zwischen 1,00 m und 2,50 m sind in Abhängigkeit von Baumart und Leitungstyp der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu prüfen und zu entscheiden, siehe Regelwerk (GW 125).

Um Verbotstatbestände nach §39 BNatSchG zu vermeiden, ist die Baufeldfreimachung in der vegetationsfreien Periode (01. Oktober bis 28./29. Februar) durchzuführen.

18. Sonstige Festsetzungen:

Zur Gewährleistung der Hausgärten als Teilhabitate für den Artenschutz sind vegetationsfreie Steingärten unzulässig. Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere, zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als natürliche Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Wo immer sinnvoll möglich, sollen Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie eingebaut werden (Photovoltaik, Sonnenkollektoren, Wintergärten als Wärmefallen etc.). Die Zulässigkeit richtet sich nach der BayBO. Aufgeständerte Anlagen sind nicht zulässig.

Luftwärmepumpen können je nach Anordnung der Schall emittierenden Außengeräte trotz Einhaltung der gesetzlichen Immissionsrichtwerte zu einer erheblichen Belästigung der Nachbarschaft führen. Falls eine Luftwärmepumpe installiert wird, sind die erforderlichen Außengeräte so anzuordnen, dass eine Störung für Grundstücksnachbarn soweit möglich vermieden wird. Gegebenenfalls sind die Außengeräte entsprechend schalltechnisch wirksam einzuhausen.

Bei eventuell einwirkenden Staub-, Lärm- und Abgasimmissionen können keinerlei Entschädigungsansprüche gegen die Straßenbauverwaltung erhoben werden.

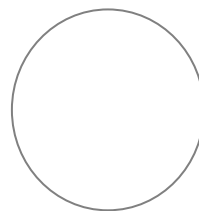
Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen und herzustellen.

INKRAFTTRETEN

Die vorstehende Satzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt
Buttenwiesen, den

.....
Hans Kaltner, 1. Bürgermeister



Hinweise zum Bebauungsplan „2. Änderung Streitgraben“:

1. Sonnenkollektoren:

Der Einbau von Sonnenkollektoren in die Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude ist erwünscht.

2. Bodendenkmäler:

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke, sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzes hinzuweisen.

Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/ 81579, Fax. 815750) mitgeteilt werden.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet, Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

3. Emissionen und Immissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung:

Bedingt durch die unmittelbare Nachbarschaft von landwirtschaftlichen Betrieben und landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen sind Geruchs- und Lärmimmissionen und -emissionen nicht auszuschließen. Im Hinblick auf die ländliche Struktur des Gebietes erscheint dies als zumutbar.

4. Immissionen und Emissionen aus Sportaktivität am Sportplatzgebiet:

Bedingt durch die unmittelbare Nachbarschaft des Sportgeländes sind die Immissionen und Emissionen aus den verschiedenen Sportaktivitäten zu dulden. Es wird empfohlen, die Schlaf- und Ruheräume und dabei insbesondere die Kinderzimmer, der geplanten Wohnhäuser auf die dem Sportplatz abgewandten Seite hin zu orientieren.

5. Hinweise zur Grünordnung:

Pro Grundstück ist je 200 qm mindestens ein Laubbaum oder ein Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Es dürfen nur einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher verwendet werden. Bei Ausfall ist ein entsprechender Ersatz zu leisten.

6. ~~Regenwassernutzung:~~

~~Das Regenwasser kann für die Brauchwassernutzung verwendet werden, muss aber bei der Gemeinde beantragt werden.~~

7. **Unterirdische Stützbauwerke** aus Beton (Rückenkeil für die Befestigung der Betondielen bzw. der Pflastersteine) sind vom Grundstückseigentümer zu dulden, diesbezüglich können keine Rechtsansprüche geltend gemacht werden.

8. Entsorgungsfahrzeuge

Eine Befahrung der Straßen mit Entsorgungsfahrzeugen gemäß Unfallverhütungsvorschrift „Fahrzeug VBG 126“ ist zu gewährleisten.

9. Altlasten

Im Gebiet sind keine vorhandenen Altlasten oder dergleichen bekannt.

Sollten bei Aushubmaßnahmen, Erdbewegungen oder sonstigen Eingriffen in den Untergrund Auffüllungen, Altablagerungen, kontaminiertes Erdreich o. Ä. festgestellt werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Dillingen zur Abklärung der weiteren Vorgehensweise zu verständigen. Bis zur Entscheidung dürfen die Arbeiten nicht fortgesetzt werden.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

BEBAUUNGSPLAN
„Streitgraben“ – 2. Änderung
OT Wortelstetten

FLUR-NR: SIEHE GELTUNGSBEREICH PLANZEICHNUNG
GEMARKUNG WORTELSTETTEN, GEMEINDE BUTTENWIESEN



TEIL C BEGRÜNDUNG

Durch den vorliegenden Bebauungsplan sollten für ein Gebiet von 4,18 ha die Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung geschaffen werden.

Nachdem der Bebauungsplan bereits vom Jahr 1984 ist und sich die Ansprüche an das heutige Wohnen verändert haben, wird der Bebauungsplan an die Ansprüche modernen Bauens angepasst. Auch dem Ziel verdichteten Bauens kann so nachgekommen werden, die Flächeninanspruchnahme für Bauzwecke im Außenbereich kann vermindert werden.

Eine bessere Wohnraumausnutzung wird durch das flächige Zulassen von 2 Vollgeschossen erreicht. **Durch den Wegfall der Grundstücks-Mindestgröße ist eine bauliche Verdichtung ebenfalls möglich.** GRZ und GFZ bleiben unberührt.

Um dabei an die Umgebung angepasste Gebäudehöhen zu erreichen, sind flachere Dächer gestattet. Bei der Dachgestaltung sind den zukünftigen Bauherren mehr Freiräume eingeräumt, um modernen Bauformen gerecht zu werden.

Durch die Anpassung der Dachformen wird auch eine Festlegung der Wandhöhen erforderlich.

Die sehr knapp gehaltene Satzung aus dem Jahr 1984 geht nicht auf moderne Belange der Nachhaltigkeit und des Umweltschutzes ein, entsprechende Festsetzungen sind daher ebenfalls neu integriert. Steingärten sind demnach nicht zulässig, Einfriedungen sind sockellos zu erstellen. Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung werden zugelassen und sogar empfohlen. Der Einsatz von Luftwärmepumpen zur Energiegewinnung ist zulässig, solange diese die gesetzlichen Immissionsrichtwerte einhalten.

Unverschmutztes Niederschlagswasser soll in Retentionszisternen rückgehalten werden, da eine Versickerung örtlich nicht möglich ist.

Zwei Stellplätze pro Wohneinheit werden vorgeschrieben.

Im Zuge der 2. Änderung wurde die Planzeichnung digitalisiert und an die tatsächlichen Flurstücksgrenzen und Bestandsbebauungen angepasst.

GEMEINDE BUTTENWIESEN
OT WORTELSTETTEN

BEBAUUNGSPLAN
„Streitgraben“ – 2. Änderung
OT Wortelstetten

FLUR-NR: SIEHE GELTUNGSBEREICH PLANZEICHNUNG
GEMARKUNG WORTELSTETTEN, GEMEINDE BUTTENWIESEN



TEIL D ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Buttenwiesen hat beschlossen, den Bebauungsplan „Streitgraben“ im Ortsteil Wortelstetten durch eine 2. Änderung an die aktuellen Ansprüche anzupassen. Ziel ist eine effektive Ausnutzung der Bauflächen sowie die Aufnahme einiger Festsetzungen, die modernere Bauformen zulassen. Die Belange des Umweltschutzes und erneuerbarer Energien werden ebenfalls berücksichtigt.

Zusammenfassend betrachtet ergeben sich durch die Änderung keine erkennbaren Nachteile für die Eigentümer. Für vorhandene bauliche Anlagen gilt der Bestandsschutz.

Neue oder zusätzliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind nicht zu erwarten.