

# **GEMEINDE BUTTENWIESEN**

## **ORTSTEIL PFAFFENHOFEN**



## **BEBAUUNGSPLAN "PLATTEN"**

### **TEXTTEIL**

Fassung vom 15.01.2015

Buttenwiesen, den 16.01.2015

orb-bauconsult – Dr.-Ing. R.K. Orb – 86690 Mertingen

## Bebauungsplan "Platten" – Gemeinde Buttenwiesen

Die Gemeinde Buttenwiesen erlässt aufgrund § 2, Abs. 1, §§ 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007, zuletzt geändert 20.12.2011 und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 22.08.1998, zuletzt geändert 24.07.2012, folgenden Bebauungsplan "Platten" in der Fassung vom 15.01.2015 als

### SATZUNG

#### **Bestandteile des Bebauungsplanes**

Für das Gebiet am westlichen Ortsrand von Pfaffenhofen a. d. Zusam, Gemeinde Buttenwiesen, bestehend aus dem Grundstück Fl.Nr. 327 sowie Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 328 und 398, alle Gemarkung Pfaffenhofen a. d. Zusam, gilt die von der orb-bauconsult, Langwiesweg 2, 86690 Mertingen, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit eingearbeiteten Festsetzungen zur Grünordnung in der Fassung vom 15.01.2015, die zusammen mit nachstehenden textlichen Vorschriften den Bebauungsplan bilden. Beigefügt sind die Begründung in der Fassung vom 15.01.2015 und der Umweltbericht in der Fassung vom 15.01.2015.

#### **Festsetzungen durch Text:**

##### **1. Art der baulichen Nutzung**

Das von den Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches umschlossene Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) i. S. des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO sind ausgeschlossen.

##### **2. Maß der baulichen Nutzung**

2.1 Im Geltungsbereich ist folgender Wert für die Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze zulässig: 0,34

2.2 Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird festgesetzt auf 600 m<sup>2</sup> pro Einzelhaus.

##### **3. Gestaltung der Gebäude**

3.1 Bauweise

Im Geltungsbereich sind nur Einzelhäuser (E) in offener Bauweise zulässig.

Die maximalen Dachüberstände dürfen an der Traufe einschließlich Dachrinne 0,70m, am Ortgang 0,60m und an der obersten Kante von Pultdächern 0,80m nicht überschreiten. Diese Werte dürfen an Wandabschnitten, die kürzer sind als die Hälfte der jeweiligen Wandlänge, überschritten werden.

3.2 Fixierung der Höhenlage der Gebäude

3.2.1 Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (einschließlich Bodenbelag)

bei unveränderter Grundstücksoberfläche:

- maximal 25cm über natürlichem Gelände, gemessen am höchstgelegenen Geländepunkt innerhalb des Gebäudegrundrisses

für die Baugrundstücke e und f::

## Bebauungsplan "Platten" – Gemeinde Buttenwiesen

- maximal 50cm über natürlichem Gelände, gemessen am höchstgelegenen Geländepunkt innerhalb des Gebäudegrundrisses

In den Planzeichnungen des Bauantrags oder des Antrags auf Genehmigungsfreistellung sind die Höhenkoten der maßgeblichen Gelände- und Bezugspunkte als Höhen über Normalnull in den Grundrissen und Schnitten so ausreichend und eindeutig anzugeben, dass eine zweifelsfreie Beurteilung der Höhenlage möglich ist!

### 3.2.2 Zulässige Außenwand- und Firsthöhen

gemessen jeweils von Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden bis Oberseite der Dachhaut

- bei Gebäuden mit Pultdächern:

traufseitige Wand maximal 6,00m

Wand entlang der oberen Dachkante maximal 7,50m

- bei Gebäuden mit anderen Dachformen (z. B. Satteldach, Walmdach):

Firsthöhe oder Dachspitzenhöhe maximal 9,50m

Wandhöhe maximal 6,00m

## 4. Geländeveränderungen

Geländeveränderungen durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur im Rahmen der Angleichung des Gebäudes an das Gelände zulässig. Abgrabungen zur Freilegung des Kellergeschosses sind nicht zulässig. Anböschungen und Abböschungen im Gelände sind nur zulässig, sofern sie die Geländeverhältnisse an den Grenzen zu den Nachbargrundstücken nicht verändern.

Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können (z.B. bei der Errichtung von Grundwasserwärmepumpen), sind dem Landratsamt einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen (§ 49 Wasserhaushaltsgesetz - WHG-). Ergibt sich, dass auf das Grundwasser eingewirkt wird, so sind die Arbeiten nach Art. 30 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) einzustellen, bis die Gewässerbenutzung oder der Gewässerausbau vorzeitig zugelassen oder die erforderliche Erlaubnis erteilt oder der Plan festgestellt oder genehmigt ist, soweit nicht eine erlaubnisfrei Gewässerbenutzung vorliegt.

## 5. Garagen, Stellplätze, Carports, Nebenanlagen

Garagen und Carports dürfen gemäß der BayBO errichtet werden.

In den als private Grünflächen markierten Grundstücksflächen (Ortsrandeingrünung, Mulde) sind keine baulichen Anlagen wie Nebengebäude, Gartenhäuser etc. zulässig.

## 6. Grünordnerische Festsetzungen

### 6.1 Grünflächen

#### a) Oberboden

Der Mutterboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden.

Bei Oberbodenarbeiten müssen die Richtlinien der DIN 18320 "Grundsätze des Landschaftsbaues, DIN 18915 "Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke",

## Bebauungsplan "Platten" – Gemeinde Buttenwiesen

DIN 19731 "Verwertung von Bodenmaterial" und DIN 18300 "Erdarbeiten" beachtet werden.

### b) Pflanzungen

Der Pflanzabstand zu den Nachbargrundstücken richtet sich nach den Art. 47-50 ABGB.

Es besteht eine Pflanzbindung für Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB: Pro Baugrundstück ist im ersten Vegetationsjahr nach Erstellung des Rohbaus von den Eigentümern im Zufahrtsbereich bzw. vorderen Grundstücksbereich ein Baum gemäß nachstehender Artenliste als "Hausbaum" einzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Mindestgröße Stammumfang 16-18 cm gemäß nachstehender Artenliste. Abgängige Pflanzen sind durch gleich große und gleichartige zu ersetzen.

### c) Ortsrandeingrünung

Auf dem in der Planzeichnung dargestellten Wall entlang des zukünftigen westlichen Ortsrandes ist eine 3-reihige Hecke (Reihenabstand 1,0m, Pflanzabstand 1,5m, versetzt gepflanzt) gemäß nachstehender Artenliste im ersten Vegetationsjahr nach Erstellung der Erschließung durch die Gemeinde einzupflanzen. Mindestgröße Sträucher: 2x verpflanzt, o.B., 60-100cm, Heister: 2x verpflanzt, o.B., 150-175cm. Die Pflanzungen sind von den Eigentümern dauerhaft zu unterhalten, abgängige Pflanzen sind von den Eigentümern durch gleich große und gleichartige zu ersetzen (Maßnahme zum Schutz und Entwicklung der Landschaft).

### d) Mulde I

Im Anschluss an den Wall mit Ortsrandeingrünung wird eine Mulde zur Ableitung von wild abfließendem Niederschlagswasser angelegt. Die Mulde gehört dabei zum jeweils anliegenden Baugrundstück und befindet sich im Eigentum des jeweiligen Grundeigners, durch den auch der Unterhalt zu erfolgen hat.

### e) Mulde II

Entlang der Erschließungsstraße wird eine Mulde zur Ableitung deren Oberflächenwassers angelegt. Die Mulde gehört dabei zum jeweils anliegenden Baugrundstück und befindet sich im Eigentum des jeweiligen Grundeigners, durch den auch der Unterhalt zu erfolgen hat.

Der Erhalt und Unterhalt des Pflanzwalls und der Mulden durch den jeweiligen Grundstückseigentümer ist durch Grunddienstbarkeit zu sichern.

## 6.2 Befestigte Flächen im privaten Bereich

Für Zufahrten, Stellplätze und Wegeflächen sind nur wasserdurchlässige bzw. versickerungsfähige Beläge zulässig (Kiesbelag, Schotterrasen, wassergebundener Belag, Pflaster mit offener Fuge etc.).

## 6.3 Einfriedungen

Im Bereich der festgesetzten Mulden dürfen Einfriedungen nur sockellos hergestellt werden. Durch die Einfriedung darf der Wasserabfluss in den Entwässerungsmulden nicht behindert werden.

## 6.4 Ausgleichsfläche

Zum Ausgleich der Eingriffe durch den Bebauungsplan "Platten" mit einem rechnerisch ermittelten Bedarf von 3.217m<sup>2</sup> wird eine Fläche im Geltungsbereich ausgewiesen. Dort sind 20 Stk. Obstgehölze, Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 10-12cm, in regionaltypischen Sorten gemäß Planzeichnung zu pflanzen.

Detaillierte Ausführungen hierzu sind im beigefügten Umweltbericht enthalten, der Bestandteil dieser Bebauungsplanung ist.

## 6.5 Pflanzmaßnahmen - Artenliste

Für die gemäß Planzeichnung und vorstehend durch Text festgesetzten Hausbäume sind folgende Arten zulässig:

Lokale Obstbaumsorten sowie:

Vogelkirsche	-	Prunus avium
Feldahorn	-	Acer campestre
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Speierling		Sorbus domestica
Schwedische Mehlbeere		Sorbus intermedia
Walnuß		Juglans regia
Japanischer Kuchenbaum		Cercidiphyllum japonicum

Die Verwendung von Nadelgehölzen für Hausbäume ist nicht zulässig.

Ortsrandeingrünung

Für die gemäß Planzeichnung und vorstehend durch Text festgesetzten Sträucher zur Ortsrandeingrünung sind folgende Arten zulässig:

Haselnuss	-	Corylus avellana
Gemeiner Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Weißdorn	-	Crataegus monogyna
Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Liguster	-	Ligustrum vulgare
Faulbaum	-	Rhamnus frangula
Kreuzdorn	-	Rhamnus catharticus
Grau-Weide	-	Salix cinerea
Wolliger Schneeball	-	Viburnum lantana
Acker-Rose	-	Rosa arvensis

Die Verwendung von Nadelgehölzen für die Ortsrandeingrünung ist nicht zulässig.

## 7. Ver- und Entsorgung, Infrastruktur

### 7.1 Niederschlagswasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen (Grundstückszufahrten etc.) ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

### 7.2 Versorgung

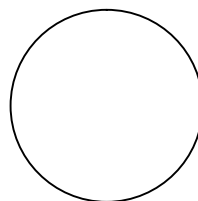
Neue oberirdische bauliche Anlagen (Masten u. Unterstützungen), die für Fernsprechleitungen und für Leitungen zur Versorgung dieses Gebiets mit Elektrizität bestimmt sind, sind unzulässig.

## 8. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft.  
Buttenwiesen, den 12.05.2015

---

Norbert Beutmüller  
1. Bürgermeister



## Hinweise

- Planzeichnung

Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet, es besteht keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

- Baumaterialien

Bei der Ausführung der Gebäude sollte darauf geachtet werden, daß keine Baumaterialien verwendet werden, die eine nachweisbare Belastung für Mensch oder Umwelt zur Folge haben (z.B. Hölzer aus dem tropischen Regenwald, "FCKW-Stoffe", etc.).

- Regenwasser

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zur Regenwasserrückhaltung und -nutzung sollte je Baugrundstück eine Regenwasserzisterne durch den Eigentümer vorgesehen werden. Der Überlauf kann an eine Sickereinrichtung auf dem Privatgrundstück angeschlossen werden, die vom Eigentümer herzustellen ist. Bei Brauchwasserentnahme (Toilettenspülung etc.) ist an den Einleitungen ins Gebäude eine Ablesemöglichkeit anzubringen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, ist die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) zu beachten. Es wird hingewiesen auf das Arbeitsblatt DWA 138 der DWA ("Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser").

- Grundstücksentwässerung

Bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, sind z.B. folgende Normen zu beachten:

- DIN 1986 Teil 1-4 i.V. m. DIN EN 1986-100 und DIN EN 13564-1
- DIN EN 752

- Emissionen

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer sowie Mieter der Wohnbaugrundstücke haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen), die bei einer ortsüblichen Bewirtschaftung angrenzender und naher landwirtschaftlich genutzter Flächen und Betriebe entstehen, zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen. Hierzu gehören insbesondere Lärmbelästigungen durch Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr auch vor 06.00 Uhr morgens (z.B. durch das tägliche Futterholen) und nach 22.00 Uhr (z.B. durch Erntearbeiten wie Mais-, Silage, Getreide- und Zuckerrübenenernte) sowie dem Befüllen der Fahrsilos inklusive der Futtermittelentnahme daraus. Gleiches gilt für die ortsübliche Gülleausbringung und die daraus resultierenden z.T. erheblichen Geruchsimmissionen.

## Bebauungsplan "Platten" – Gemeinde Buttenwiesen

### ▪ Stau- & Schichtwasser

Während des Baus kann Stauwasser auftreten. Die schadlose Ableitung während des Baugrubenaushubs ist sicherzustellen. Eine Einleitung in die Kanalisation darf nicht erfolgen.

Es wird auf die Gefahr hingewiesen, dass örtlich zeitweise wasserführende Grundwasserleiter bei der Herstellung der Bauten angeschnitten werden können. Das Schichtwasser ist durch entsprechende Vorkehrungen schadlos abzuleiten. Eine Einleitung des Grundwassers in den öffentlichen Mischwasserkanal ist nicht statthaft.

- Bei einem ggf. geringen Grundwasserflurabstand wird besonders hingewiesen auf:
  - die besonderen Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit bei der Planung und Erstellung von Kellergeschoßen und der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Lagerbehälter für Heizöl) und
  - die Erforderlichkeit von Bauwerksabdichtungen mindestens bis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel.

### ▪ Abstandsflächen

Die in der Bayerischen Bauordnung (BayBO Art. 6) festgelegten Abstandsflächen sind einzuhalten.

### ▪ Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG (Denkmalschutzgesetz)

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt f. Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Es wird darauf hingewiesen, dass für alle Bodeneingriffe im Planungsgebiet diese Erlaubnis ist in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

### ▪ Naturschutz / Baumbestand

Durch eine Neugestaltung des Gehwegs entlang der Kopflinden darf das Wurzelwerk der Bäume nicht beeinträchtigt werden. Die Erschließungsplanung muß dies durch geeignete Linienführung und ggf. fachgerechte Wurzelschutzmaßnahmen gewährleisten.

# **GEMEINDE BUTTENWIESEN**

## **ORTSTEIL PFAFFENHOFEN**



## **BEBAUUNGSPLAN "PLATTEN"**

### **BEGRÜNDUNG**

Fassung vom 15.01.2015

Buttenwiesen, den 16.01.2015

orb-bauconsult – Dr.-Ing. R.K. Orb – 86690 Mertingen



**Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan "Platten", Gemeinde Buttenwiesen, Ortsteil Pfaffenhofen**

**1. Veranlassung**

Um der stetigen Nachfrage von ortsansässigen Baubewerbern nach Baugrundstücken nachzukommen, hat die Gemeinde Buttenwiesen den Entwurf eines qualifizierten Bebauungsplans für das Baugebiet "Platten" im Ortsteil Pfaffenhofen beschlossen. Die Bauflächen dienen somit vorwiegend der Deckung des örtlichen Bedarfes an Bauland (Allgemeines Wohngebiet).

**2. Lage im Raum, Bestand**

Das Planungsgebiet liegt im Südwesten des Altortes von Pfaffenhofen auf einer leicht nach Nordosten geneigten Fläche nördlich der Straße Mittelgwand, östlich des Friedhofes.

Westlich grenzt die freie Landschaft (landwirtschaftliche Nutzflächen) an das Baugebiet; dieses stellt hier künftig den neuen Ortsrand nach Westen dar.

Die gesamte Fläche wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Gewässer, Gehölze oder andere Biotopstrukturen bestehen in der überplanten Fläche nicht.

**3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Für die Gemeinde Buttenwiesen existiert ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan. In diesem ist das Gelände bislang als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan geändert und die überplante Fläche als Wohnbaufläche typisiert.

**4. Planungskonzept**

Verkehrerschließung

Die Bauflächen werden über eine Stichstraße mit abschließender Wendefläche (Nutzung als Quartiersplatz möglich) erschlossen. Die Dimensionierung orientiert sich an einer Wohnstraße mit Ausführung als gemischte Verkehrsfläche. Eine fußläufige Anbindung erstreckt sich von der zentralen Platzfläche entlang der Lindenallee nördlich des Friedhofes zur Sylvesterstraße.

Städtebauliches Konzept

Mit diesem Baugebiet wird die Lücke im westlichen Ortsrand zwischen dem Ortsbereich im Norden und den neueren Baugebieten geschlossen. Die Grundstückgrößen entsprechen dabei den Erfahrungswerten gängiger Größen.

Mit den großzügig ausgelegten Festsetzungen zu den Gebäuden ergibt sich ein gewisses Spektrum unterschiedlicher Gebäudeformen für die Bauherren, die dennoch aufeinander abgestimmt sind und ein angemessenes Ortsbild wahren.

Da innerörtliche Freiflächen der Gemeinde nicht zur Verfügung stehen bzw. deren Erschließung nicht ohne weiteres möglich wäre, hat man sich zu dieser kompakten Neuausweisung am westlichen Ortsrand entschlossen. Der Flächenverbrauch wird ausgeglichen.

Kinderspielplatz

Auf die Anlage eines eigenen Kinderspielplatzes wird verzichtet, da erfahrungsgemäß bei den gegebenen Rahmenbedingungen Spielplätze nicht angenommen werden. Die gesamte Siedlung hat einen hohen Anteil an privatem Grün; der verkehrsberuhigte Straßenraum bietet die Möglichkeit zum gemeinsamen Spiel mit Rollerskates, Fahrrädern etc. in Wohnungsnähe, darüber hinaus bietet die Ortsrandlage diverse informelle Spiel- und Unternehmungsmöglichkeiten.

## **5. Grünordnung, Schutz von Natur und Landschaft**

### 5.1 Bestand

Das Areal wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Gehölzbestand existiert nicht.

### 5.2 Ortsrandeingrünung

Die harmonische Einbindung der neuen Siedlung in das Landschaftsbild wird durch die 5m breite Ortsrandeingrünung an der Westgrenze des Baugebietes auf einem niedrigen Wall gewährleistet. Der Pflanzwall gehört vollständig zum jeweiligen Baugrundstück.

Um den Eindruck einer regional typischen Feldhecke zu vermitteln, dürfen hier im Übergang zur Landschaft nur frei wachsende, standortgerechte, heimische Gehölze verwendet werden (Liste siehe Festsetzungen). Um das neue Baugebiet möglichst gut in die umgebende Landschaft einzugliedern, werden die für den Landschaftsraum untypischen Gehölze ausgeschlossen.

Die Erstanpflanzung der Ortsrandeingrünung wird von der Gemeinde vorgenommen.

### 5.3 Innere Durchgrünung

Die innere Durchgrünung des Baugebietes wird über die Pflanzung von Hausbäumen auf Privatgrundstücken und den hohen Gartenanteil gewährleistet.

Für die Hausbäume werden erprobte und für die Region typische Arten und Sorten vorgeschlagen.

## **6. Flächenbilanz**

Wird die Grundstücksteilung wie in der Planzeichnung realisiert, so ergeben sich folgende Bauflächen (Maßangaben in ca.):

Allgemeines Wohngebiet	9 Grundstücke (Einzelhäuser)
Nettobauland:	ca. 6.475m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen:	ca. 1.006m <sup>2</sup>
öff. Grünflächen:	ca. 790m <sup>2</sup>
priv. Grünflächen:	ca. 918m <sup>2</sup>
Ausgleichsfläche:	ca. 3.509m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	ca. 12.698m <sup>2</sup>

## **7. Ver- und Entsorgung**

### 7.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird sichergestellt. Die erforderliche Löschwassermenge kann gewährleistet werden. Zu Löschzwecken werden im Baugebiet ausreichend Hydranten vorgesehen.

### 7.2 Niederschlagswasser

Das im neuen Baugebiet anfallende Regenwasser der Grundstücke wird nicht an den öffentlichen Kanal angeschlossen, sondern ist auf den Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern. Die Sickeranlagen und ggf. Speichereinrichtungen, z. B. Zisternen, sind durch den Grundstückseigentümer herzustellen.

Für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser ist eine Erlaubnis notwendig, wenn sie nicht der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) und den technischen Regeln (TRENGW) entspricht. Eine entsprechende Erlaubnis ist rechtzeitig beim Landratsamt zu beantragen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Fest-

stellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswassers vorliegt, ist das Merkblattes DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) anzuwenden.

Auf das Arbeitsblatt DWA 138 der DWA wird hingewiesen ("Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser"). Für die Erschließungsfläche liegt eine baugrundtechnische Bewertung des Bodens zur Versickerung bei der Gemeinde Buttenwiesen vor.

Das Schmutzwasser wird über Hausanschlußschächte in den Grundstücken und Hausanschlussleitungen der öffentlichen Kanalisation zugeleitet.

7.3 Wild abfließendes Niederschlagswasser

Aus den westlich anschließenden etwas höher gelegenen landwirtschaftlichen Flächen kann es im Starkregenfall bei unzureichender Bodenbedeckung zu wild in das Planungsgebiet abfließendem Niederschlagswasser kommen.

Das Planungsgebiet erhält daher zum Schutz vor wild abfließendem Wasser im Westen einen flachen Wall mit vorgelagerter Mulde. Für das hier gesammelte Wasser sind nördlich im Bereich der Ausgleichsfläche Versickerungsanlagen vorgesehen.

Für den Fall, dass bei besonders außergewöhnlichen Niederschlagsereignissen wild abfließendes Niederschlagswasser bis an die Gebäude heranfließt, wird den Grundstückseigentümern geraten, das Eindringen von Niederschlagswasser in Gebäudeöffnungen, die sich auf Höhe des Erdbodenniveaus oder darunter befinden (außen liegende Kellerzugänge oder Lichtschächte und dergleichen) durch geeignete Vorkehrungen zu verhindern.

8. **Altlasten**

Altlasten sind der Gemeinde Buttenwiesen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

9. **Immissionsschutz**

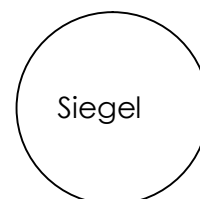
Landwirtschaft

Es wird auf die Duldungspflicht bestimmter Immissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung hingewiesen (siehe Hinweise im Textteil).

10. **Auswirkungen**

Die geplante Siedlungserweiterung lässt aufgrund der dem dörflichen Maßstab angemessenen Bebauung keine negativen Folgen für Orts- und Landschaftsbild erwarten.

Buttenwiesen, den 12.05.2015



.....  
Norbert Beutmüller  
1. Bürgermeister