



Naturschutzrechtlicher Ausgleich auf den Grundstücken Flur-Nummern 1101/1 und 1241, jeweils Gemarkung Pfaffenhofen, entsprechen beiliegenden Ausgleichs-Bebauungsplan (Anlage 4), welcher Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes ist.

Bebauungsplan: „Einkaufsmarkt 2“ mit 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes „SB-Markt Wertinger Straße“

Die Gemeinde Buttenwiesen erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9, § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, folgenden Bebauungsplan als

Satzung:

A Festsetzungen

1. Änderung betroffener Bebauungspläne
Durch den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans und die Regelungen dieser Satzung wird der Bebauungsplan „SB-Markt Wertinger Straße“ teilweise geändert und insoweit aufgehoben.

2. Art der baulichen Nutzung

2.1. Sonstige Sondergebiete
SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) mit der Zweckbestimmung: „Lebensmittelvollsortimenter“
Zulässig ist ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200m² zuzüglich Backshop mit max. 100 m² Verkaufsfläche. Der Backshop ist als eigenständiger Betrieb zu führen.

3. Bauweise, Maß der baulichen Nutzung

a abweichende Bauweise. In der abweichenden Bauweise sind Baukörper mit einer Länge von über 50m zulässig.

Baugrenze

z.B. 0,8 max. zulässige Grundflächenzahl -GRZ-
Bei Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten gemäß §19 Abs.4 Satz 3 BauNVO nicht mitzurechnen.

z.B. 1,0 max. zulässige Geschosflächenzahl -GFZ-

z.B. WH max.=7,50 max. zulässige Wandhöhe in m, gemessen ab FFB Markt, entspricht max. 420,50 üNN

z.B. OKFFB max.=413,00 ü.NN die Oberkante des Fertigfußbodens des Lebensmittelmarktes darf max. auf 413,00 üNN liegen.

FD Flachdach

4. Abstandsflächen

Soweit sich bei der Ausnutzung der durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bei Errichtung von Außenwänden Abstandsflächen in geringerer Tiefe ergeben als nach Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO erforderlich, werden diese zugelassen (Art. 6 Abs. 5 S. 3 BayBO).

5. Flächen für Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen

St Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen

St Stellplätze

6. Verkehrsflächen

St Straßenbegrenzungslinie

St Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Von der Bebauung freizuhaltende Flächen, § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB (Sichtdreiecke)
Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen - Sichtdreiecke - sind Sichtbehinderungen aller Art, die sich weiter als 0,90 m über eine durch die Dreieckspunkte auf Fahrbahnhöhe gelegte Ebene erheben würden, nicht zulässig. Entsprechende Hochbauten, Zäune und Anpflanzungen sowie Stapel, Haufen und ähnlich mit den Grundstücken nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht errichtet, angelegt oder unterhalten werden.

Sichtdreieck, Straßenverkehr, 5/70 m

Einfahrt / Ausfahrt

7. Fläche für die Wasserwirtschaft - Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken

RRB Regenrückhaltebecken

- Anfallendes nicht kontaminiertes Niederschlagswasser ist einem Regenrückhaltebecken zuzuführen, dort zwischenspeichern und anschließend gedrosselt in den Vorfluter (bestehender Graben) einzuleiten.
- Schmutzwasser ist der Kanalisation zuzuführen.

8. Grünordnung

P Grünflächen

P private Grünflächen
Die privaten Grünflächen dürfen nicht als Lagerflächen benutzt werden. Überbauungen jeglicher Art sind unzulässig.

V Verkehrsgrün

V Anpflanzung einer heimischen Baumart, Hochstamm, STU 18-20,mB

V Anpflanzung einer heimischen Baumart, Hochstamm, STU 18-20,mB

V Anpflanzung Salix alba, Hochstamm, STU 18-20,mB

V Anpflanzung einer Strauchhecke

-Cornus sanguinea - Roter Hartriegel, vStr., 4 Tr., 100-150
-Corylus avellana - Hasel, vStr., 4 Tr., 100-150
-Ligustrum vulgare - Liguster, vStr., 6 Tr., 100-150
-Sambucus nigra - Schwarzer Holunder, vStr., 4 Tr., 100-150
-Viburnum lantana - Wolliger Schneeball, vStr., 4 Tr., 100-150
-Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball, vStr., 4 Tr., 100-150
Gepflanzte Gehölze sind dauerhaft zu pflegen, zu dulden und bei Abgang arggleich zu ersetzen.

Der Mutterboden ist nach §202 BauGB zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Auf die Normen DIN 18915 und 19731 wird verwiesen.

9. Sonstige Festsetzungen

St Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

L_{ek}=63/45 max. Emissionskontingent L_{ek}=63 dB(A) tags

tags/nachts L_{ek}=45 dB(A) nachts

Sickerfähigkeit von Belägen

Beläge von Stellplätzen sind in sickerfähigem Belag auszubilden.

Für nicht verfahrensfreie Vorhaben ist jeweils ein Antrag auf Baugenehmigung zu stellen.

Grelle bzw. leuchtende Materialien und Farben sind an der Gebäudehülle (Fassade und Dach) nicht zulässig.

Werbeanlagen dürfen nicht oberhalb der Traufe oder bei Fächdachern oberhalb der Attika angebracht werden. Unzulässig sind auch Anlagen mit beweglichem Licht.

B Hinweise

St Geltungsbereiches des Bebauungsplans

St Bestehende Grundstücksgrenzen

z.B. 2248 Flurstücksnummern

St vorhandene Gebäude

St best. Gebäude abzubauen

z.B. 5,00 Maßzahlen in Metern

St Bestehende unterirdische Fernwärmeleitung

St Bestehende unterirdische Wasserleitung

z.B. 414,12 Bestehende Geländehöhen

z.B. 412,78 Neue Höhen

Durch die Nutzung und Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Anwesen und Flächen ist zeitweilig mit Immissionen (Geruch, Lärm, Staub) zu rechnen.

Diese sind dauerhaft und entschädigungslos zu dulden.

Füllschema Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl
Dachform	max. Wandhöhe in m
Max. Emissionskontingent	max. zulässige Höhe FFB

Schallimmissionsschutz

„Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) innerhalb der festgesetzten Sondergebietsfläche, deren Geräusche ein Emissionskontingent L_{ek} nach DIN 45691 von L_{ek} = 63 dB(A) / m² tags (6:00 h - 22:00 h), sowie ein Emissionskontingent von L_{ek} = 45 dB(A) / m² nachts (22:00 h - 6:00 h) nicht überschreiten.

Ein Vorhaben erfüllt im baurechtlichen oder Immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans gemäß Punkt 8, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel L_d der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten j die Bedingung L_d ≤ L_{ek} - Δ L_d (dB) erfüllt. Die Berechnung von Δ L_d erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 4.5.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen der DIN 45691, 2006:12.

Mit Vorlage eines Bauantrags ist unaufgefordert ein Nachweis vorzulegen, aus dem die Einhaltung der o. a. Anforderungen hervorgeht.

Für schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Bebauungsplangebiets gelten nach dem Stand der Technik die Anforderungen der TA Lärm, Ausgabe 1998, sowie die Anforderungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 1989.“

Bodenfunde, Bodendenkmäler (Art. 8 Abs. 1 DSchG)

Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, das heißt ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Dillingen mitgeteilt werden. Die aufgeführten 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/innen, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer/innen eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes, sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Aufgefundene Gegenstände sind der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

Altlasten

Während der Erd- und Aushubarbeiten im Bereich der alten Bahntrasse (Fl.Nr. 588/25) muß ein nach VSU zugelassener Sachverständiger für den Fachbereich Grundwasser anwesend sein, welcher bei vorliegenden Verdachtsmomenten ggf. entsprechende Untersuchungen und Maßnahmen veranlassen muß.

Im übrigen Plangebiet sind keine Altlasten und keine Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers bekannt.

Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.) ist das Landratsamt Dillingen sofort zu benachrichtigen.

Schmutzwasserbeseitigung

Anschluss der Schmutzwasserleitungen an die bestehenden öffentlichen Schmutzwasserleitungen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Niederschlagswasser ist, soweit es die Untergrundverhältnisse und der Grundwasserflurabstand zulassen, dezentral zu versickern. Im Einzelnen sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die technischen Regeln zum schadlosten Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGNW), das ATV-Arbeitsblatt A138 (Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser), sowie das ATV-Merkblatt M153 (Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Lichtimmissionsschutz

Zum Schutz vor Lichtimmissionen sollen die Parkplatzbeleuchtung sowie die Lichtreklamen in der Nachtzeit (22.00-6.00 Uhr) ausgeschaltet werden.

Sicherheitsrelevante Leuchtquellen sind hiervon ausgenommen.

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. §10 Abs.3 BauGB in Kraft.

C. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27.02.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. In der Sitzung vom 23.05.2012 wurde der Umfang des räumlichen Geltungsbereiches geändert. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.10.2013 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplans, über dessen wesentliche Auswirkungen und über die Möglichkeit der Äußerung ist auf Grundlage des § 3 Abs.1 BauGB vom 28.10.2013 bis 29.11.2013 erfolgt.
Form: Bebauungsplan-Vorentwurf mit Satzung und Begründung
Die öffentliche Auslegung wurde am 18.10.2013 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.08.2013 hat in der Zeit vom 28.10.2013 bis 29.11.2013 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.01.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.03.2014 bis 15.04.2014 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.01.2014 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.03.2014 bis 15.04.2014 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 06.03.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Gemeinde Buttenwiesen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 10.7.2014 den Bebauungsplan (Planzeichnung mit Textteil und Begründung) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.07.2014 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Buttenwiesen, 27.1.2014

 
(Siegel) Norbert Baumüller
1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 13.2.2015 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Buttenwiesen, 10.3.2015

 
(Siegel) Norbert Baumüller
1. Bürgermeister

GEMEINDE BUTTENWIESEN
Kreis Dillingen, Freistaat Bayern



BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNNORDUNGSPLAN

RECHTSPLAN

„EINKAUFSMARKT 2

- Aktuelle Fassung vom: 26.08.2013
- Datum der letzten Änderung bzw. Fassung: 10.07.2014
- Bebauungsplan: Ml. Planungsgruppe Lehtl GmbH, Herzog-Georg-Straße 84, 88415 Lauringen, Tel. 09072/9800-0, Fax. 09072/701418, E-Mail: info@lehtl.de
- Grünnordnungsplan: Becker + Handl, Klosterweg 6a, 86650 Wemding, Tel. 09092/1776, Fax. 09092/1737, E-Mail: beckerhandl-wemding@online.de
- saP: BILANUM, Dr. W. Schmidt, Am Hasenbichel 30, 86650 Wemding, Tel. 09092/966152, Fax. 09092/966153, E-Mail: bilanum@online.de
- Schalgutachten: em Plan, Prinzregentenstraße 5, 86150 Augsburg, Tel. 0821/4551790, Fax. 0821/4550079, E-Mail: info@em-plan.com
- Bearbeitung: Anton Tiefenbacher, Gemeinde Buttenwiesen, Marktplatz 4, 86647 Buttenwiesen, Tel. 0 82 74/ 99 99-14, Fax: 08274/ 99 99-50, E-Mail: Anton.Tiefenbacher@buttenwiesen.de

Verfahrensstand:
Öffentliche Auslegung nach §3 Abs.2 BauGB
Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach §4 Abs.2 BauGB
Satzungsbeschluss nach §10 Abs.1 BauGB