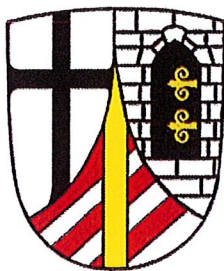


A) PLANZEICHNUNG, B) ZEICHENERKLÄRUNG, C) TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN, D) TEXTLICHE HINWEISE,
E) VERFAHRENSVERMERKE, F) BEGRÜNDUNG

ERGÄNZUNGSSATZUNG

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB

über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den
im Zusammenhang bebauten Ortsteil Unterthürheim,
Baugebiet Ochsenhülle-Ost

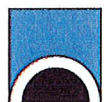


GEMEINDE BUTTENWIESEN

LANDKREIS DILLINGEN A. D. DONAU

Rechtskräftige Fertigung

Neusäß, den 09.07.2015
geändert am 10.12.2015



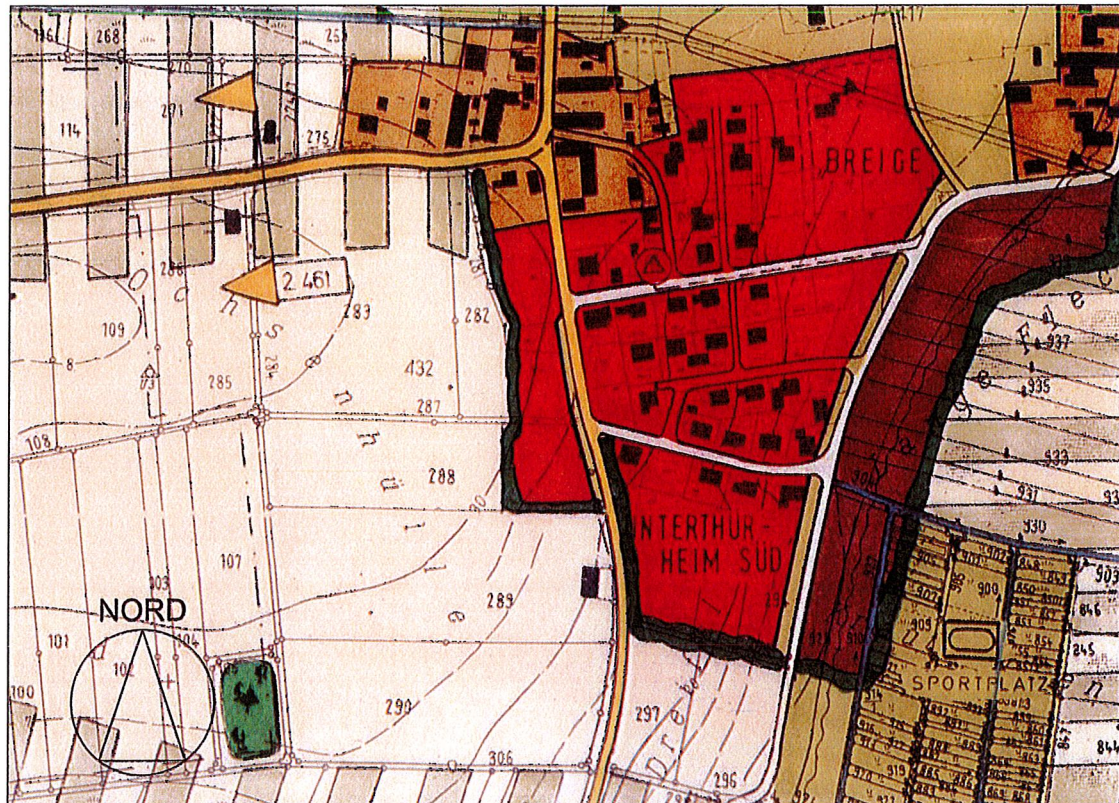
Steinbacher*Consult*
... invent the future



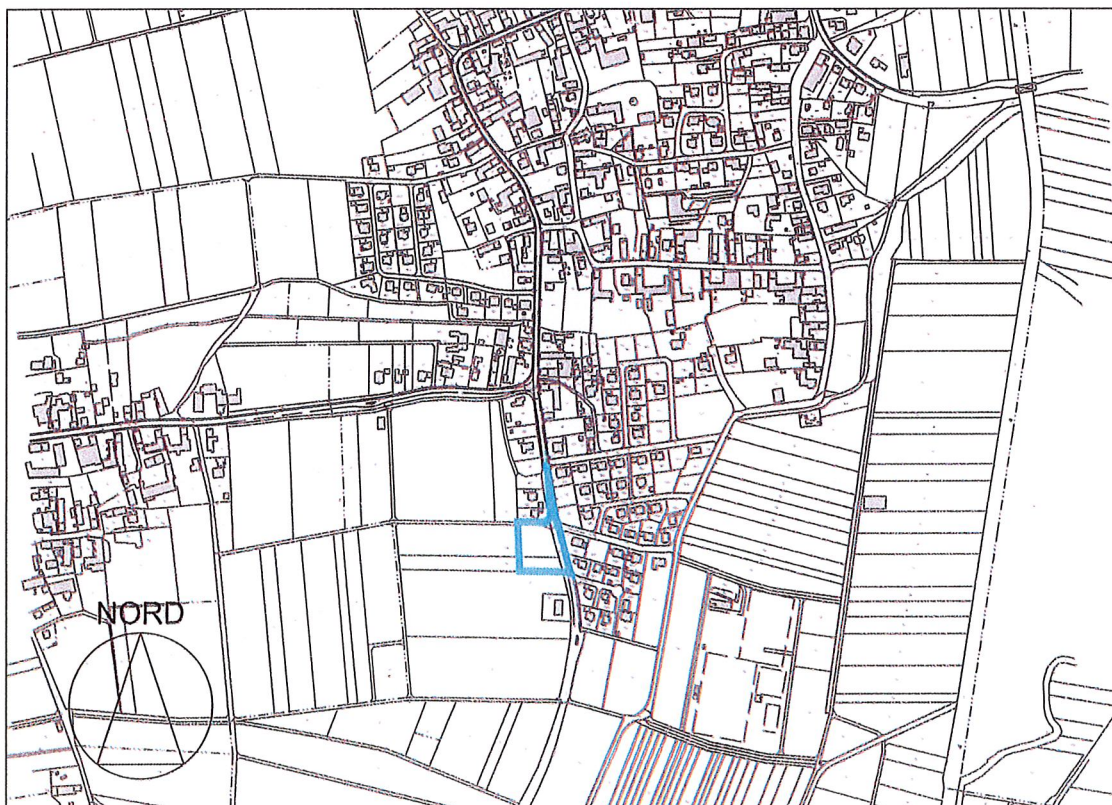
INGENIEURGESELLSCHAFT STEINBACHER-CONSULT mbH & Co. KG
RICHARD-WAGNER-STR. 6, 86356 NEUSÄSS

Proj.-Nr. 115184

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan M 1 : 5000



Übersicht M 1 : 10 000



INHALTSVERZEICHNIS

A)	PLANZEICHNUNG	2
B)	ZEICHENERKLÄRUNG	3
1.	Für die Festsetzungen	3
2.	Für die Hinweise	3
C)	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
1.	Geltungsbereich	4
2.	Maß der baulichen Nutzung	4
3.	Höhen der Gebäude	4
4.	Einfriedungen	4
5.	Immissionsschutz	4
6.	Grünordnung	5
7.	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	5
8.	In-Kraft-Treten	5
D)	TEXTLICHE HINWEISE	6
1.	Niederschlagswasser	6
2.	Immissionen	6
3.	Denkmalschutz	7
4.	Ausgleichsmaßnahmen	7
5.	Grundstückszufahrten	7
E)	VERFAHRENSVERMERKE	8
F)	BEGRÜNDUNG	9
1.	Ziel und Zweck der Planung	9
2.	Städtebauliche Gegebenheiten	9
3.	Erschließung	9
4.	Grünordnung und Ausgleich	10

A) PLANZEICHNUNG

Gemeinde Buttenwiesen
Ergänzungssatzung
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB

über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den
im Zusammenhang bebauten Ortsteil Unterthürheim,
Baugebiet Ochsenhülle-Ost

B) ZEICHENERKLÄRUNG

1. Für die Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung

2 WE

maximal 2 Wohneinheiten zulässig



nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze



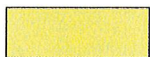
Sichtdreieck ist von Sichtbehinderungen jeglicher Art zwischen 0,90 m und 2,50 m freizuhalten



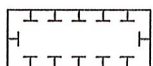
Öffentliche Verkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Öffentliche Grünfläche



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

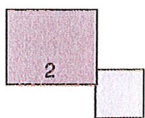
2. Für die Hinweise



bestehende Grundstücksgrenzen

288/1

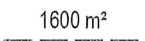
Flurnummern



bestehende Haupt- und Nebengebäude

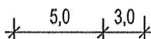


Vorschlag zur Situierung neuer Gebäude



1600 m²

Vorschlag für die Grundstücksteilung mit Fläche



Maßzahlen (m)



Bäume und Sträucher zu pflanzen

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Gemeinde Buttenwiesen erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), des Art. 79 Abs. 1 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung -BayBO- in der Fassung vom 14.08.2007 (BayRS 2132-1-I) und des Art. 23 der Gemeindeordnung - GO - für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I) und des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes - BayNatSchG - (GVBl 2011, S. 82) folgende

Ergänzungssatzung

über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den
im Zusammenhang bebauten Ortsteil Unterthürheim

- Baugebiet Ochsenhülle-Ost -.

1. Geltungsbereich

- 1.1 Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil, werden gemäß dem in beiliegendem Plan im M 1 : 1000, der Ingenieurgesellschaft Steinbacher-Consult mbH & Co. KG, Richard, Wagner-Str. 6, 86356 Neusäß vom 09.07.2015, in der Fassung vom 10.12.2015, dargestellten Bereich festgesetzt.

Der Geltungsbereich schließt Teilflächen folgender Flurnummern der Gemarkung Buttenwiesen ein: 287, 288, 288/1, 288/2, 291, 291/21, 291/4.

- 1.2 Innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach den Festsetzungen dieser Satzung, ansonsten nach § 34 BauGB.

2. Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich sind Einzelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

3. Höhen der Gebäude

Die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens darf am höchsten Geländepunkt der Gebäudegrundfläche max. 0,25 m über bestehendem Gelände liegen.

4. Einfriedungen

Als Einfriedung der Baugrundstücke sind zur freien Landschaft Holzzäune mit senkrechter Lattung oder Gitterzäune aus Draht bis max. 1,25 m Höhe zulässig.

5. Immissionsschutz

Bei der Bauausführung ist die entsprechende DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu beachten. Die Grundrissorientierung von Fenstern ist so anzuordnen, dass alle betroffenen schutzbedürftigen Räume zu den lärmabgewandten Seiten ausgerichtet sind oder es muss durch technische Hilfsmittel (z. B. mechanische Lüftungseinrichtungen, kontrollierte Wohnraumlüftung) eine ausreichende Belüftung sichergestellt werden.

6. Grünordnung

- 6.1 Zur Einbindung der Baumaßnahme in die Landschaft, zur Verbesserung des Landschaftsbildes und zur Randeingrünung, ist an der Grenze zur freien Landschaft eine reich strukturierte Strauchpflanzung mit feldheckenartigem, gestuftem Aufbau, bestehend aus Baum- und Strauchpflanzungen durchzuführen.

Die Randeingrünung ist auf mindestens 60% der Grundstückslänge zu bepflanzen. Hierbei sind heimische und standortgerechte Baum- und Straucharten zu verwenden. Zur Orientierung dient die in der Begründung aufgeführte Pflanzliste.

Sämtliche Bäume am Ortsrand sind mit einem Mindeststammdurchmesser von 4 cm in 1,0 m Höhe zu pflanzen. Sträucher sind mit einer Größe von mindestens 1,0 m zu pflanzen. Abgestorbene Gehölze sind artgleich zu ersetzen.

Im Pflanzstreifen sind Sträucher mit einer Größe von 0,8 m und im Verband von 1,5 m x 1,5 m, 2 – 3-reihig versetzt zu pflanzen.

Im Westen der Ausgleichsfläche, an die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke mit den Flurnummern 288/1 und 288 angrenzend, ist ein 4 m breiter öffentlicher Grünstreifen als Magerrasen zu entwickeln und von Gehölzen frei zu halten.

- 6.2 Je angefangener Länge von 20 m des 5 m breiten Eingrünungsstreifens, ist im Abstand von 4,0 m zur äußeren Grenze des Eingrünungsstreifens mindestens ein hochstämmiger Baum innerhalb der Randeingrünung zu pflanzen.
- 6.3 Die Pflanzungen sind innerhalb von 12 Monaten nach Fertigstellung der Baumaßnahme durchzuführen. Jegliche Begrünung ist fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Für den durch die Bebauung verursachten Eingriff in Natur und Landschaft sind Ausgleichsflächen herzustellen.

Dazu wird auf der Westseite innerhalb der Teilflächen 288/1 und 288 ein 9 m breiter und im Süden ein 5 m breiter Randstreifen als Ausgleichsfläche teils auf privatem und teils auf öffentlichem Grund festgesetzt.

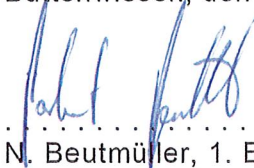
Die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche ist im Bereich der Privatgrundstücke mit einer gestuften Heckenpflanzung mit Einzelbäumen standortgerechter und heimischer Arten aufzuwerten. Auf der öffentlichen Grünfläche ist ein Magerrasen zu entwickeln und von Gehölzen frei zu halten.

8. In-Kraft-Treten

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Buttenwiesen

Buttenwiesen, den 11.12.2015.



N. Beutmüller, 1. Bürgermeister



D) TEXTLICHE HINWEISE

1. Niederschlagswasser

1.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Das auf den Baugrundstücken anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist unter Beachtung der Bestimmungen der NWFreiV und der TRENGW vollständig auf den Baugrundstücken zu versickern.

Für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nur dann nicht erforderlich, wenn die Einleitung den Erfordernissen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i. d. F. vom 30.09.2008 und den Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) entspricht. Sind die NWFreiV oder die TRENGW nicht anwendbar, ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt die Durchführung eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens zu beantragen. Zur Prüfung der Erlaubnisfreiheit wurde ein Programm für das Internetangebot des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU) erstellt. Das Programm BEN (Beurteilung der Erlaubnisfreiheit von Niederschlagswassereinleitungen) ist im Internetangebot des LfU <http://www.lfu.bayern.de/index.htm> zu finden unter:

- Themen: Wasser (Abwasser/Niederschlagswasser)
- Programm BEN

1.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

1.3 Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser

Bei der Bebauung ist zu beachten, dass etwaig wild abfließendes Wasser (Hangoberflächenwasser) in seinem Lauf nicht so verändert werden darf, dass belästigende Nachteile für tiefer oder höher liegende Grundstücke damit verbunden sind. Geländeänderungen sind so vorzunehmen bzw. die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser bei einem hundertjährigen Regenereignis schadlos abgeführt wird.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf.

Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o. g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

2. Immissionen

2.1 Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind zeitweise Lärm- und Geruchsbelästigungen im Planungsgebiet nicht ausgeschlossen.

Die Erwerber, Besitzer und Bauherren der Grundstücke haben landwirtschaftliche Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen), welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, entschädigungslos hinzunehmen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige

Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrüben-ernte) auch nach 22.00 Uhr zu dulden.

2.2 Kreisstraße DLG 39 (Burgstraße)

In Anbetracht der östlich angrenzenden Burgstraße ist auf die hierdurch im Plangebiet verursachten Verkehrslärmeinwirkungen hinzuweisen. Bei der Detailplanung ist insoweit auf eine straßenabgewandte Orientierung von Schlaf- und Kinderzimmern mit ggf. integrierter, schallgedämmter Belüftungseinrichtung zu achten.

Die von der Kreisstraße DLG 39 (Burgstraße) ausgehenden Lärmbelastigungen sind zu dulden.

3. Denkmalschutz

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.

4. Ausgleichsmaßnahmen

Die Durchführung und Erhaltung der Ausgleichsmaßnahmen auf den Privatgrundstücken wird durch Vereinbarung einer Grunddienstbarkeit beim Bauplatzverkauf gesichert.

5. Grundstückszufahrten

Die Zufahrt auf den nordöstlichen Bauplatz ist nur von Norden her zulässig.

E) VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Entwurf der Ergänzungssatzung wurde in der Fassung vom 09.07.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.08.2015 bis 25.09.2015 öffentlich ausgelegt.
2. Zu dem Entwurf der Ergänzungssatzung in der Fassung vom 09.07.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.08.2015 bis 25.09.2015 beteiligt.
3. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 10.12.2015 die Ergänzungssatzung in der Fassung vom 10.12.2015 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Buttenwiesen, den 12.12.2015

.....
N. Beutmüller, 1. Bürgermeister



4. Ausgefertigt

Gemeinde Buttenwiesen, den 8.2.2016

.....
N. Beutmüller, 1. Bürgermeister



5. Die Ergänzungssatzung wurde am 11.2.2016 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

Gemeinde Buttenwiesen, den 12.2.2016

.....
N. Beutmüller, 1. Bürgermeister



F) BEGRÜNDUNG

1. Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Buttenwiesen hat beschlossen, die östlichen Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummern 288/1 und 288 im Südwesten von Unterthürheim per Satzung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einzubeziehen.

Gemäß den Vorgaben des § 34 Abs. 6 BauGB wird ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Dabei wird gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie gem. § 13 Abs. 3 BauGB von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen.

2. Städtebauliche Gegebenheiten

Die einbezogene Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt und im Westen und Süden mit einer Ortsrandeingrünung versehen.

Aufgrund der Lage und der bestehenden Umgebung ist die Abrundung und Einbeziehung der Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummern 288/1 und 288 sinnvoll.

Das einbezogene Gebiet wird von folgenden, äußeren Einflüssen geprägt:

- die Ortsrandlage
- die vorhandene Umgebung mit den bestehenden Gebäuden
- die landschaftliche Lage
- die bestehende Erschließung.

Diese Vorgaben beeinflussen die Art und das Maß der baulichen Nutzung mit. Es ist vor allem darauf zu achten, dass die künftige Bebauung dem ländlichen Raum Rechnung trägt.

Die einbezogene Fläche dient dem Wohnbedarf der ortsansässigen Bevölkerung.

3. Erschließung

Im Norden des Planungsgebietes wird eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, um sowohl die Erschließung einer eventuellen späteren Ausweitung der Bebauung nach Westen, als auch die Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sicher zu stellen. Die Erschließung der nördlichen Grundstücke erfolgt über die festgesetzte Verkehrsfläche im Norden. Die Zufahrt zum südlichen Grundstück erfolgt über die Kreisstraße DLG 39 (Burgstraße) ohne Genehmigung durch das Landratsamt Dillingen.

Es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich, mit Ausnahme der Anschlussleitungen.

4. Grünordnung und Ausgleich

Die überplante Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Ausgleichsmaßnahme

Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt im Zuge der festgesetzten Ortsrandeingrünung auf Privatgrund sowie auf der im Westen festgesetzten öffentlichen Grünfläche.

Die Eingrünung hat im Bereich der privaten Grundstücke mit standortgerechten und heimischen Baum- und Straucharten zu erfolgen.

Auf der öffentlichen Grünfläche ist ein Magerrasen zu entwickeln. Hier werden keine Gehölze verpflanzt, um eine Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerflächen nicht zu behindern.

Zur Orientierung dient nachfolgende Pflanzliste:

Hochstämme

Spitz-Ahorn in Sorten	Acer platanoides spec.
Feld-Ahorn	Acer campestre
Sand-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Stiel - Eiche	Quercus robur
Winter-Linde in Sorten	Tilia cordata spec.
Lokaltypische Obstbäume in Arten und Sorten	

Sträucher

Kornelkirsche*	Cornus mas
Gemeiner Hartriegel in Sorten*	Cornus sanguinea spec.
Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehdorn	Prunus spinosa
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gew. Flieder*	Syringa vulgaris
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

* nicht zulässig in der Ausgleichsfläche und sichtbar am Ortsrand