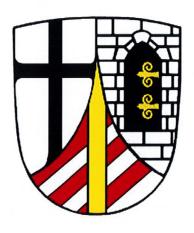
GEMEINDE BUTTENWIESEN

ORTSTEIL PFAFFENHOFEN



BEBAUUNGSPLAN "PLATTEN"

TEXTTEIL

rechtskräftige Fassung vom 15.01.2015

Buttenwiesen, den 16.01.2015

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

Die Gemeinde Buttenwiesen erlässt aufgrund § 2, Abs. 1, §§ 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.9.2004 (BGBI. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBI. 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 m² 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::

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

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",

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 AGBGB.

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. versikkerungsfähige 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 Ausaleichsfläche

Zum Ausgleich der Eingriffe durch den Bebauungsplan "Platten " mit einem rechnerisch ermittelten Bedarf von 3.217m² 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 Niederschlagswassers 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 Bewirtschaftlung 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 Zuckerrübenernte) sowie dem Befüllen der Fahrsilos inklusive der Futterentnahme daraus. Gleiches gilt für die ortsübliche Gülleausbringung und die daraus resultierenden z.T. erheblichen Geruchsimmissionen.

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.