



29.10.2019/27.01.2020
MOSER + ZIEGELBAUER
ARCHITEKTUR UND STÄDTBAU GMBH
M 1:1000
SUSANNE MOSER-KNOLL
DIPLOM-INGENIEURIN UNIV.
ARCHITECTIN
STADTPLANERIN
ANTON ZIEGELBAUER
DIPLOM-INGENIEUR (FH)
ARCHITECT
STADTPLANER
MITTLERE GERBERGASSE 2 · 86720 NÖRDLINGEN
TELEFON 09081/29018-0 · TELEFAX 09081/29018-19
ARCHITEKTEN@MOSER-ZIEGELBAUER.DE

Zu dieser Bebauungsplanzeichnung gehört die Begründung

**GEMEINDE BUTTENWIESEN
ORTSTEIL WORTELSTETTEN
LANDKREIS DILLINGEN**

**BEBAUUNGSPLAN
WORTELSTETTEN SÜD II**

Festsetzungen
gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

gemäß Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990, geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

- 1. Art der baulichen Nutzung**
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Ausnahmen nach § 4, Abs. 3 sind ausgeschlossen.
Je Wohnung sind mindestens 2 PKW-Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
Untergeschosse sind so zu gestalten, dass sie nicht als Vollgeschosse zählen.
Auf Art. 83 Abs. 7 BayBO wird verwiesen:
"Soweit § 20 Abs. 1 BauNVO zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gilt insoweit Art. 2 Abs. 5 in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung der BayBO fort."
"Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche."
- Grundflächenzahl 0,4
Geschossflächenzahl 0,7
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
offene Bauweise
Baugrenze
Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
Nebengebäude ohne Feuerstätten bis zu 20qm Nutzfläche können auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
Die Regelabstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO sind anzuwenden.
- 4. Höhenlage**
Sonstige Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude
Die Gebäudehöhe darf höchstens 10,20 m betragen, gemessen von Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss.
Die Oberkante des Fertigfußbodens Erdgeschoss darf höchstens 0,25 m über der Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraße liegen, welche dem Haupteingang des Wohnhauses zugewandt ist, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze.
- 4.1 Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedungen**
Stellplätze für Kraftfahrzeuge und die Vorplätze vor den Garagen sind stets gegen die Erschließungsstraße offen zu halten, Vorplatzbreite mindestens 5m.
Je 200 m² Grundstücksfläche ist ein großkroniger heimischer Laubbaum oder Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
Das natürliche Gelände ist grundsätzlich unverändert zu belassen. Auffüllungen und Abgrabungen sind nur im Bereich der Zufahrten und Terrassen bis max. 20 cm über der Höhe der Straße zulässig.
Hofeinfahrten, Garagenvorplätze und sonstige befestigte Flächen sind wasserdurchlässig zu gestalten.
- 5. Verkehrsflächen**
Strassenbegrenzungslinie, Begrenzungslinie sonstiger Verkehrsflächen
Strassenverkehrsflächen
- 6. Abwasserbeseitigung**
Für die Abwasserbeseitigung gilt die Entwässerungssatzung der Gemeinde Buttenwiesen.
Darüber hinaus ist auf jedem Baugrundstück ein Regenwasserspeicher (Zisterne) mit mindestens 3 m³ effektivem Speichervolumen (Speichervolumen unterhalb des Überlaufs) herzustellen, in den das gesamte anfallende unverschnitzte Niederschlagswasser, das nicht auf dem Grundstück versickern kann, einzuleiten ist. Der Überlauf des Regenwasserspeichers ist nach den Vorgaben der Gemeinde an die öffentliche Entwässerungsanlage anzuschließen.
Mit dem Bauantrag oder Antrag auf Genehmigungsfreistellung ist ein Entwässerungsplan vorzulegen, in dem die gesamte Grundstücksentwässerungsanlage dargestellt ist.
Niederschlagswasser von Hofflächen, Stellplätzen usw. ist möglichst durch wasserdurchlässige Gestaltung dieser Flächen breitflächig zu versickern.

- 7. Strom- und Telekommunikationsleitungen**
Strom- und Telekommunikationsleitungen dürfen nicht als oberirdische Freileitungen ausgeführt werden.
- 8. Grünordnung**
private Grünfläche mit Pflanzgebot.
Bäume und Sträucher der standortheimischen Vegetation zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten.
Bäume mit Standortvorschlag:
z.B. Stieleiche, Rotbuche, Bergahorn, Esche, Eberesche, Eiche, Hainbuche, Spitzahorn, Obstbäume
Sträucher mit Standortvorschlag:
z.B. Hasel, Feldahorn, Schneeball, Kornelkirsche, Hartriegel, Pfaffenhütchen
- 9. Sonstige Festsetzungen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Maßzahlen in Meter
Sichtdreieck mit Maßzahlen
Innenhalb des Sichtdreiecks dürfen außer Zäunen Hochbauten nicht errichtet werden; Anpflanzungen aller Art und Zäune, sowie Stapel, Haufen u. a. mit dem Grundstück nicht festverbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt und unterhalten werden, soweit sie sich um mehr als 90 cm über eine durch die Dreiecksmitte gelegte Ebene erheben würden.
Die Pflanzung von Bäumen mit Hochstämmen ist zulässig.
- Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**
bestehende Grundstücksgrenzen
Flurstücksnummern
vorgeschlagene Grundstücksgrenze
bestehende Gebäude außerhalb des Geltungsbereichs
Vorschlag für zu errichtende Gebäude
Anliegerstraße
Unterteilung der Verkehrsflächen:
- Mischverkehrsfläche
- Grünstreifen mit Entwässerungsgraben
Anliegerstraße
- Mischverkehrsfläche
Fußweg
Gartengraben - Gewässer III. Ordnung, im Bereich der Hofzufahrten verortet
Parzellennummerierung
Empfehlung für Garagenzufahrt
Den Bauherren wird die Ausnutzung der Sonnenenergie für Brauchwassererwärmung u.dgl. vor Solartechnik empfohlen.
Landwirtschaftliche Immissionen
Es wird auf die landwirtschaftlichen Immissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubwirkungen) aus der ortsüblichen Bewirtschaftung angrenzender und näher landwirtschaftlich genutzter Flächen und Betriebe hingewiesen; dazu gehören insbesondere Lärm-, Geruchsemissionen durch Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Bereich durch vor 06.00 Uhr morgens (z.B. durch das tägliche Futterholen) und nach 22.00 Uhr (z.B. durch Erntearbeiten wie Mähen, Silage-, Getreide- und Zuckererntearbeiten) sowie dem Befüllen der Futtermischungs- und Futtermittelbehälter sowie dem Belüften der Futtermischungs- und Futtermittelbehälter. Gleiches gilt für die ortsübliche Gülleabfuhr und die daraus resultierenden z.T. erheblichen Geruchsimmissionen. Die bei ordnungsgemäßer Landwirtschaft auftretenden Immissionen sind dauerhaft und entschädigungslos zu dulden.
Luftwärmepumpen
Luftwärmepumpen können je nach Anordnung der Schall-emittierenden Außengeräte trotz Einhaltung der gesetzlichen Immissionsrichtwerte zu einer erheblichen Belästigung der Nachbarn 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 einzuhäusen.
Bodendenkmäler
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalbehörde der Gemeinde Buttenwiesen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DStGG.
Für die Abwasserbeseitigung gilt die Entwässerungssatzung der Gemeinde Buttenwiesen.
Wer Bodendenkmäler findet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde 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 betrifft 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 DStGG:
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalbehörde die Gegenstände vorher freiligt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thiemhaupten, Klostergasse 8, 86672 Thiemhaupten, Tel. 08271/8157-0; Fax 08271/8157-50; e-Mail: DSt_Thiemhaupten@bfa.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalbehörde.

Wasserrecht - Regenwasser

Die Regenwasserbewirtschaftung für das Bebauungsplangebiet soll ökologisch und naturnah erfolgen.
Für die erlaubnissfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der Verordnung über die erlaubnissfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NtVfV) und die dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENWG) zu beachten, ist die NtVfV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Das geplante Einleiten von unverschnitztem Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer bedarf nur dann keiner wasserrechtlichen Erlaubnis, wenn die Einleitung den Erfordernissen der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENWG) entspricht. Sind die TRENWG nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren zu beantragen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, ist die Anwendung des Merkblatts DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) zu beachten. Das Merkblatt wird zukünftig vom Arbeitsblatt DWA-A 102 "Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwasser" abgelöst. Zusätzlich wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 117 "Bemessung von Regenrückhalteanlagen" und das Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" sowie die DIN 1989 Regenwasseranlagentechnik - Teil 1-4 hingewiesen.

Wasserrecht - Anzeigepflichtige Erdaufschlüsse

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, sind dem Landratsamt einen Monat vor Beginn der Arbeiten beim Landratsamt Dillingen an der Donau anzuzeigen (§ 49 Wasserhaushaltsgesetz - WHG). Ergibt sich, dass auf das Grundwasser eingewirkt wird, so sind die Arbeiten nach Art. 30 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 1990 (BayRS 10/1-1) zu beantragen, bis die erforderliche Erlaubnis erteilt oder der Plan festgestellt oder genehmigt ist, soweit nicht eine erlaubnissfreie Gewässerbenutzung vorliegt.

Wasserrecht - Grundwasser

Befristete Anschneidungen von Grundwasser im Zusammenhang mit der Ausführung der einzelnen Baumaßnahmen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG. Diese ist ggf. rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme beim Landratsamt Dillingen a. d. Donau zu beantragen.

Eine ständig andauernde Grundwasserentnahme ist nicht zulässig. Das Aufstauen, Absenken und Umlenken von Grundwasser durch Anlagen, die hierfür bestimmt oder geeignet sind, unterliegt der wasserrechtlichen Erlaubnispflicht (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz - WHG). Diese ist ggf. rechtzeitig vor Baubeginn der Baumaßnahme beim Landratsamt Dillingen a. d. Donau zu beantragen.

Niederschlagswasserbenutzung für Brauchwasserzwecke

Alle Zapfstellen, die mit dem Zisternenwasser gespeist werden, sind gemäß DIN 1988 mit einem Schild - kein Trinkwasser - zu kennzeichnen.
Gemäß Trinkwasserverordnung § 17 Abs. 2 sind Leitungen unterschiedlicher Versorgungssysteme, dauerhaft, farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.
Sollte für niederschlagswasser Zeiten eine zusätzliche Nachspeisung mit Trinkwasser in die Zisterne (Regenwasserbehälter) erforderlich sein, so ist dies nur über einen freien Zutritt möglich.
Am Trinkwasser-Hausanschluss sollte für zukünftige Installationsarbeiten ein Hinweischild mit folgender Aufschrift angebracht werden: "Achtung! In diesem Gebäude ist eine Regenwasserbenutzungsanlage installiert. Querverbindungen ausschließen!" Eine Verbindung zwischen einer Trinkwasserleitung und einer Regenwasserbenutzungsanlage oder einer Eigenversorgungsanlage ist verboten!
Gemäß der Trinkwasserverordnung 2001 ist der Betrieb einer Regenwasserbenutzungsanlage anzeigepflichtig.

Starkregenereignisse und wild abfließendes Niederschlagswasser

Aufgrund des Klimawandels kann nicht ausgeschlossen werden, dass es bei extremen Regenereignissen zu wild abfließendem Niederschlagswasser kommt. Daher sollten folgende Gebäudeöffnungen wie Kellerfenster, außen liegende Kellerzugänge und dergleichen so angelegt werden, dass Oberflächenwasser nicht eindringen kann.

Allfassen und schädliche Bodenverunreinigungen

Der Gemeinde liegen keine Kenntnisse oder Anhaltspunkte über eventuell im Baugelände vorhandene Altlasten oder schädliche Bodenverunreinigungen vor.
Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob künstliche Auffüllungen oder Altablagerungen oder dergleichen angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt zu informieren, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.
Konkrete Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenverunreinigung (z.B. auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch) oder Altlast (z.B. künstliche Auffüllung mit Abfällen) unterliegen der Mitteilungspflicht nach Art. 1 Satz 1 Bayer. Bodenschutzgesetz. Sie sind dem Landratsamt unverzüglich anzuzeigen.
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.

Die Gemeinde Buttenwiesen erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1, des § 10 und des § 13b des Baugesetzbuches - BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 und des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der geltenden Fassung, des Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der gültigen Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der geltenden Fassung den Bebauungsplan Wortelstetten Süd II als Satzung.

Satzung
§ 1

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wortelstetten Süd II gelten die von MOSER + ZIEGELBAUER, Architektur und Städtebau GmbH, Mittlere Gerbergasse 2, 86720 Nördlingen, ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 27.01.2020 und die auf diesem vermerkten Festsetzungen.
Der Bebauungsplan besteht aus der Bebauungsplanzeichnung, den daneben vermerkten Festsetzungen sowie der Begründung.

§ 2
Der Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt
Buttenwiesen, den 06.02.2020
Hans Kalmier, 1. Bürgermeister

VERFAHREN

- a) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.10.2019 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.11.2019 bis 13.12.2019 beteiligt.
- b) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.10.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.11.2019 bis 13.12.2019 öffentlich ausgestellt.
- c) Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 27.01.2020 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.01.2020 als Satzung beschlossen.
Buttenwiesen, den 10.02.2020
Hans Kalmier, 1. Bürgermeister
- d) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 21.02.2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Buttenwiesen, den 25.02.2020
Hans Kalmier, 1. Bürgermeister

GEMEINDE BUTTENWIESEN
ORTSTEIL WORTELSTETTEN
LANDKREIS DILLINGEN

BEBAUUNGSPLAN
WORTELSTETTEN SÜD II