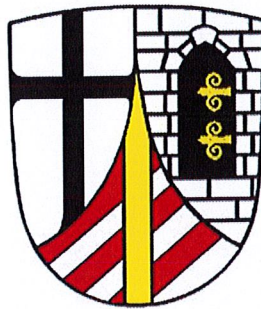


BEBAUUNGSPLAN „Mohnfeld“ – 1. Änderung OT Pfaffenhofen an der Zusam

FLUR-NR: SIEHE GELTUNGSBEREICH PLANZEICHNUNG
GEMARKUNG PFAFFENHOFEN A.D.ZUSAM, GEMEINDE BUTTENWIESEN



INHALTSVERZEICHNIS

Der Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes besteht aus:

TEIL	A	PLANZEICHNUNG
TEIL	B	SATZUNG (Festsetzung und Hinweise durch Text) + VERFAHRENSVERMERKE
TEIL	C	BEGRÜNDUNG
TEIL	D	ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

herb und partner

stadtplaner + landschaftsarchitekten

herb und partner PartGmbH
stadtplaner + landschaftsarchitekten
herrenberg 28 - 86647 buttenwiesen
fon 0 82 74 31 03 720 - fax 0 82 74 31 03 718
info@herb-larc.de - www.herb-larc.de

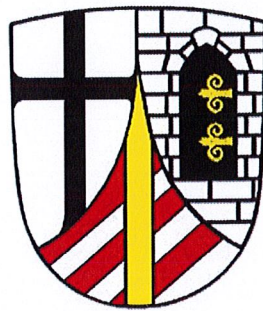
Vorentwurf
Entwurf
2. Entwurf
3. Entwurf
Fassung vom

17.11.2022
30.01.2023
22.03.2023
22.05.2023
24.07.2023

GEMEINDE BUTTENWIESEN
OT PFAFFENHOFEN A. D. ZUSAM

BEBAUUNGSPLAN
„Mohnfeld“ – 1. Änderung
OT Pfaffenhofen an der Zusam

FLUR-NR: SIEHE GELTUNGSBEREICH PLANZEICHNUNG
GEMARKUNG PFAFFENHOFEN A.D.ZUSAM, GEMEINDE BUTTENWIESEN



TEIL A PLANZEICHNUNG

herb und partner
stadtplaner + landschaftsarchitekten
herb und partner PartGmbH
stadtplaner + landschaftsarchitekten
herrenberg 28 - 86647 buttenwiesen
fon 0 82 74 31 03 720 - fax 0 82 74 31 03 718
info@herb-larc.de - www.herb-larc.de

Vorentwurf	17.11.2022
Entwurf	30.01.2023
2. Entwurf	22.03.2023
3. Entwurf	22.05.2023
Fassung vom	24.07.2023



LEGENDE

WA

MI

II + D

0,4

0,6

0,8

0

ED

a

Allgemeine Wohngebiete

Mischgebiete

3 Vollgeschosse als Höchstgrenze, davon
2 Vollgeschoss bis zur Traufe
1 Vollgeschoss im Dachgeschoss

Maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ im WA

Maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ im MI

Maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ im WA

Maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ im MI

Offene Bauweise

Baugrenze

Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

Abweichende Bauweise

4. Verkehrsflächen

N

F / G + R

85

22 - 48°

z.B. 70

z.B. 216

Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Privatweg (Nichtöffentliche Verkehrsfläche)

Öffentlicher Fußweg / Geh- und Radweg

Sichtdreieck mit Maßangabe

Öffentliche Grünfläche

zu pflanzende Bäume

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von
Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Spielplatz

Dachneigung

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Maßangabe in Metern

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des
Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

passiver Schallschutz

bestehende Grundstücksgrenzen

Flurstücksnummern

bestehende Haupt- und Nebengebäude

Vorschlag für zu errichtende Gebäude

Grundstücksgrenzen

Unterteilung der Verkehrsflächen

Bodendenkmal

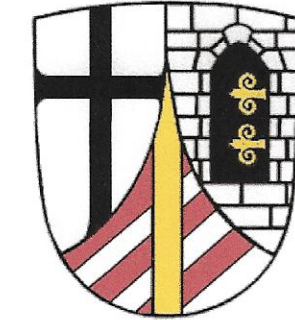
1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN MOHNFELD

Änderungsbereich 1. Änderung

Symbolerklärung

Nutzungsschablone

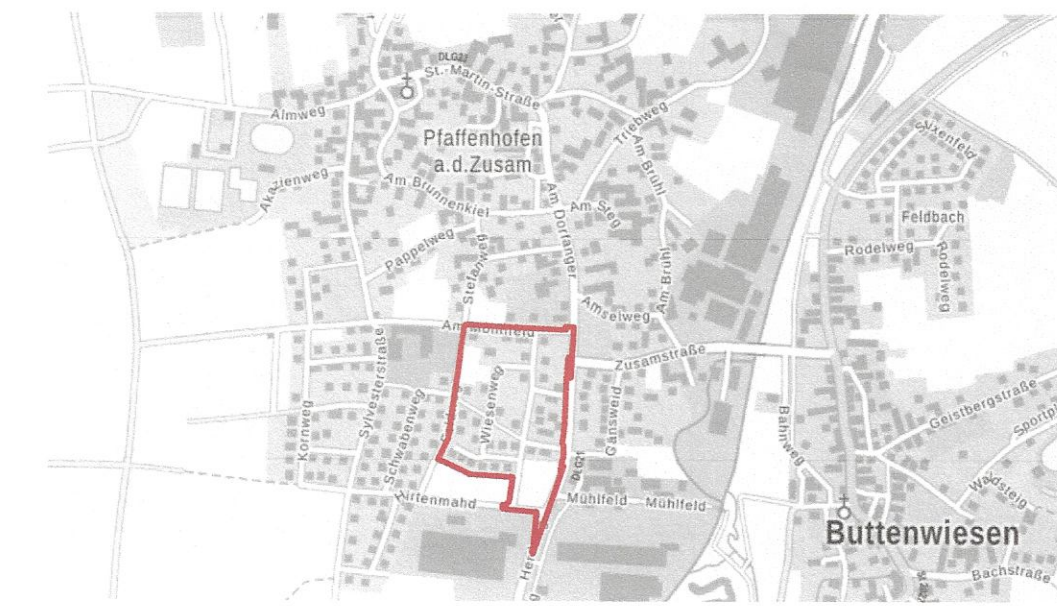
Art der baulichen Nutzung	Hausform Bauweise
Grundflächenzahl GRZ / Grundfläche GR	Geschossflächenzahl GFZ
max. Anzahl Vollgeschosse	Dachform Dachneigung



Gemeinde Buttenwiesen

Bebauungsplan Pfaffenhofen Mohnfeld 1. Änderung

Flnr.: siehe Geltungsbereichsgrenzen Gemarkung Pfaffenhofen



Fassung vom 24.07.2023
M 1:1.000

herb und partner

stadtplaner + landschaftsarchitekten

herb und partner PartGmbH
stadtplaner + landschaftsarchitekten
herrenberg 28 - 86647 buttenwiesen
fon 0 82 74 31 03 720 - fax 0 82 74 31 03 718
info@herb-larc.de - www.herb-larc.de

Gemeinde Buttenwiesen

Buttenwiesen, den 24.07.2023



Hans Kaltner, 1. Bürgermeister

N

GEMEINDE BUTTENWIESEN
OT PFAFFENHOFEN A. D. ZUSAM

BEBAUUNGSPLAN
„Mohnfeld“ – 1. Änderung
OT Pfaffenhofen an der Zusam

FLUR-NR: SIEHE GELTUNGSBEREICH PLANZEICHNUNG
GEMARKUNG PFAFFENHOFEN A.D.ZUSAM, GEMEINDE BUTTENWIESEN



TEIL B SATZUNG + VERFAHRENSVERMERKE

herb und partner
stadtplaner + landschaftsarchitekten
herb und partner PartGmbH
stadtplaner + landschaftsarchitekten
herrenberg 28 · 86647 buttenwiesen
fon 0 82 74 31 03 720 · fax 0 82 74 31 03 718
info@herb-larc.de · www.herb-larc.de

Vorentwurf	17.11.2022
Entwurf	30.01.2023
2. Entwurf	22.03.2023
3. Entwurf	22.05.2023
Fassung vom	24.07.2023

PRÄAMBEL zur Änderung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Buttenwiesen erlässt gemäß § 1 Abs. 8, § 2 Abs. 1 sowie § 9 und § 10 des Baugesetzbuches – BauGB – zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr.6), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO – i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09. Dezember 2022 (GVBl. S. 674), sowie des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO- (Fassung 14.08.2007 BayRS 2132-1-B, zuletzt geändert am 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22), der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 04. Januar 2023 (GBl. 2023 I Nr. 6), und des Art. 1 des Bayer. Naturschutzgesetzes – BayNatSchG in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723), diese 1. Änderung des Bebauungsplans als Satzung:

Die Festsetzungen der Satzung des Bebauungsplanes werden wie folgt geändert. Reine Legendenpunkte sind nicht in den Text übernommen und finden sich auf der Planzeichnung.

A) FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Ausgeschlossen sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
- MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
Ausgeschlossen sind Tankstellen.
Vergnügungsstätten sind weder allgemein noch ausnahmsweise zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung

- II + D 3 Vollgeschosse als Höchstgrenze, davon 2 Vollgeschosse bis zur Traufe, 1 Vollgeschoss im Dachgeschoss
- 0,4 Maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ im allg. Wohngebiet.
- 0,6 Maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ im Mischgebiet.
- 0,6 Maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ im allg. Wohngebiet.
- 0,8 Maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ im Mischgebiet.

3. Bauweise, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- ED Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- a abweichende Bauweise
Es gilt die offene Bauweise analog, jedoch dürfen die Längen der Gebäude 50 m überschreiten.

4. Sichtdreiecke

- 4.1 Innerhalb von Sichtdreiecken dürfen keine neuen Hochbauten oder Stellplätze errichtet werden. Anpflanzungen, Beschilderungen und Einfriedungen aller Art, sowie Stapel, Haufen und ähnliche, mit den Grundstücken nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nur angelegt oder unterhalten werden, soweit sie sich höchstens um 0,80 m über eine durch die Dreieckspunkte auf Fahrbahnhöhe gelegte Ebene erheben. Anpflanzungen und/ oder Beschilderungen dürfen auch angelegt oder unterhalten werden, soweit sie sich mindestens um 2,50 m über eine durch die Dreieckspunkte auf Fahrbahnhöhe gelegte Ebene erheben. Baumstämme und Pfosten im Bereich zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe bleiben unberücksichtigt, soweit sie die freie Sicht nur unwesentlich beeinträchtigen. Die Vorgaben für die Sichtdreiecke sind auch im Bestand umzusetzen. Ausgenommen hiervon sind ausschließlich bereits baurechtlich genehmigte Hochbauten.
- 4.2 Innerhalb der Kreuzungsbereiche gemeindlicher Straßen (6 m Entfernung) dürfen keine neuen Hochbauten oder Stellplätze errichtet werden. Anpflanzungen, Beschilderungen und Einfriedungen aller Art, sowie Stapel, Haufen und ähnliche, mit den Grundstücken nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nur angelegt oder unterhalten werden, soweit sie sich höchstens um 0,80 m über eine durch die Dreieckspunkte auf Fahrbahnhöhe gelegte Ebene erheben. Anpflanzungen und/ oder Beschilderungen dürfen auch angelegt oder unterhalten werden, soweit sie sich mindestens um 2,50 m über eine durch die Dreieckspunkte auf Fahrbahnhöhe gelegte Ebene erheben. Baumstämme und Pfosten im Bereich zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe bleiben unberücksichtigt, soweit sie die freie Sicht nur unwesentlich beeinträchtigen. Die Vorgaben für die Sichtdreiecke sind auch im Bestand umzusetzen. Ausgenommen hiervon sind ausschließlich bereits baurechtlich genehmigte Hochbauten.

5. Grünordnerische Maßnahmen

Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind einheimische Laubbäume und Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzdichte ist so zu wählen, dass eine Abschirmung des Grundstücks zu den Straßen „Feldweg“, „Hirtentmahd“ und „Herdweg“ erreicht wird. Dem Bauantrag ist eine Pflanzskizze beizufügen.

„Einheimische“ Gehölzarten sind:

Esche, Erle, Ulme, Stieleiche, Birke, Hainbuche, Hasel, Baumweide, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Wasser-Schneeball, Weißdorn, Faulbaum, Schlehe, Heckenkirsche, Seidelbast, Johannisbeere, Kreuzdorn und Schwarzer Holunder

Die Bäume sind als Hochstamm zu pflanzen.

Erdgasleitungen sind frei von Baumpflanzungen zu halten. Bei einem Abstand der Pflanzung zwischen 1m und 2,50 m sind in Abhängigkeit von Baumart und Leitungstyp der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu prüfen und zu entscheiden, siehe Regelwerk (GW 125).

6. Gestaltung der baulichen Anlagen

22-48° Dachneigung

Kniestöcke sind bis 1,0 m zugelassen, gemessen von der Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren, gemessen an der Maueraußenkante. Im Mischgebiet darf die Traufhöhe bei gewerblich genutzten Hallen 4,50 m über der vorh. Geländeoberfläche nicht überschreiten. Der Dachüberstand darf gegenüber der Außenwand höchstens 0,70 m betragen, gemessen von Außenkante Außenwand bis Außenkante Sparren (ohne Berücksichtigung Dachrinne). Ausgenommen hiervon sind Gebäuderücksprünge und Terrassen.

Für Grenzgaragen gilt Art. 6 BayBO. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Bei einer längsseitig parallel zur Straße verlaufenden Errichtung ist ein Abstand von 1,5 m zu öffentlich gewidmeten Straßen einzuhalten. Der Stauraum vor Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) hat ab Kante der öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 5,00 m Tiefe zu betragen. Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Untergeordnete Nebenanlagen müssen einen Abstand von mindestens 1,5 m zu öffentlich gewidmeten Straßen einhalten. Innerhalb der Grünflächen und Flächen mit der Zweckbestimmung Gehölzpflanzungen sind

Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen oder Lagerflächen nicht zulässig. Bei vorhandenen Gebäuden kommt der Bestandschutz zum Tragen.

Der Stauraum vor Gemeinschaftsgaragen darf nicht eingefriedet werden.

Es sind die Dachformen Satteldach, Walmdach, versetztes Pultdach und Zeldach zulässig. Bei Garagen und Nebengebäuden sind Flachdächer ebenfalls zulässig.

Für die Dacheindeckung sind rote, braune, anthrazitfarbene oder engobierte Dachziegel oder entsprechende Dachsteine zu verwenden. Dach- und Wandflächen von Wintergärten und kleinere Anbauten wie z.B. Hauseingangüberdachungen oder Terrassenüberdachungen dürfen in Glas bzw. transluzentem Material oder Metall errichtet werden. Auf Garagen und Nebengebäuden sind Blechdächer zulässig. Dachbegrünungen und PV-Anlagen sind zulässig, soweit sie den Vorgaben der BayBO entsprechen. Dacheinschnitte sind zulässig, wenn ihre Gesamtbreite 50% der Gesamt-Trauflänge nicht überschreitet. Wintergärten sind zulässig.

Mehrere Dachaufbauten in Form von Schlepp- oder Giebelgauben sind zulässig, wenn ihre Gesamtbreite 50 % der Gesamt-Trauflänge nicht überschreitet.

Bei verputzten Außenwänden ist auf auffällig gemusterten Putz (z. B. Bollenputz) zu verzichten. Zur Farbgebung sind helle, gedeckte Farben zu verwenden.

Die Fußboden-Oberkante des Erdgeschosses (FFB) darf bis max. 50 cm über der Oberkante der Erschließungsstraße liegen.

Folgende Höhen sind zulässig, gemessen jeweils von Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden bis zum höchsten Punkt der Dachhaut bei geneigten Dächern:

Gesamthöhe max. 9,50 m

Wandhöhe max. 6,50 m

7. Sonstige Festsetzungen

Die Straßeneinmündungen sind so auszubauen, dass beim Einfahren in den Wiesenweg (von Norden kommend) bzw. Ausfahren in die Kreisstraße (in Richtung Süden) die Gegenfahrspur der DLG 21 nicht benützt werden muss. Die Größe und der Ausbau der Einmündungstrichter sind mit der Straßenbauverwaltung des Landkreises abzustimmen.

Passiver Schallschutz

In den gekennzeichneten Bereichen sind an der Südseite bzw. im Mischgebiet auch an der Ostseite Schallschutzfenster der Schallschutzklasse III einzubauen. In diesen Bereichen ist mit einer Überschreitung der Lärmrichtwerte um 4 – 5 dB (A) zu rechnen.

Zur Gewährleistung der Hausgärten als Teilhabitate für den Artenschutz sind vegetationsfreie Steingärten unzulässig. Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere, zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als natürliche Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Einfriedungen entlang Verkehrsflächen sind mit maximal 90 cm Höhe zu erstellen. Einfriedungen dürfen nur sockellos hergestellt werden, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten. Zur Sicherung der Durchlässigkeit für Kleintiere soll zwischen Einfriedung und dem Erdboden ein Abstand von 15 cm eingehalten werden.

Um Verbotstatbestände nach §39 BNatSchG zu vermeiden, ist die Baufeldfreimachung in der vegetationsfreien Periode (01. Oktober bis 28./ 29. Februar) durchzuführen.

Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen und herzustellen.

Wo immer sinnvoll möglich, sollen Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie eingebaut werden (Photovoltaik, Sonnenkollektoren, Wintergärten als Wärmefallen etc.). Die Zulässigkeit richtet sich nach der BayBO. Aufgeständerte Anlagen sind nicht zulässig.

Luftwärmepumpen können je nach Anordnung der Schall emittierenden Außengeräte trotz Einhaltung der gesetzlichen Immissionsrichtwerte zu einer erheblichen Belästigung der Nachbarschaft 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 einzuhausen.

Bei eventuell einwirkenden Staub-, Lärm- und Abgasimmissionen können keinerlei Entschädigungsansprüche gegen die Straßenbauverwaltung erhoben werden.

B) HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Versickerung von Niederschlagswasser

Bei den zu errichtenden Gebäuden ist unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen zu versickern, soweit es die Untergrundverhältnisse erlauben. Verunreinigtes Niederschlagswasser ist der Kanalisation zuzuleiten.

Eine direkte Versickerung auf den Grundstücken ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, daher sind für unverschmutztes Niederschlagswasser Rückhaltemaßnahmen in Form von Regenwasserspeichern (als Retentionszisterne mit Drossel- und Nutzvolumen) vorzusehen. Der Überlauf wird an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Die Entsorgung von Schmutzwasser und unverschmutztem Niederschlagswasser erfolgt als Mischkanalisation.

In den Bereichen mit ausgewiesenen passiven Schallschutzmaßnahmen sollen schalltechnisch günstige Grundrisslösungen gesucht werden. Falls, z. B. aus Gründen der Grundrissgestaltung der Wohnungen eine Orientierung der Schlaf- und Ruheräume auf der Südseite, bzw. im Mischgebiet auch auf der Ostseite erfolgen, sind durch Schallschutzfenster die von außen einwirkenden Immissionen auf den höchstzulässigen Rauminnenpegel von 35/25 dB (A) tags/nachts zu vermindern.

Eine Befahrung der Straßen mit Entsorgungsfahrzeugen gemäß Unfallverhütungsvorschrift „Fahrzeug VBG 126“ ist zu gewährleisten.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Die Emissionen, die von der Kirche – überwiegend Glockengeläut – und von der angrenzenden Straße ausgehen, sind anstandslos, dauerhaft und entschädigungslos zu dulden. Es können keinerlei Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen wegen Lärm-, Staub- oder Abgasimmissionen gegen die Straßenbauverwaltung erhoben werden. Evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen.

Im Gebiet sind keine vorhandenen Altlasten oder dergleichen bekannt.

Sollten bei Aushubmaßnahmen, Erdbewegungen oder sonstigen Eingriffen in den Untergrund Auffüllungen, Altablagerungen, kontaminiertes Erdreich o. Ä. festgestellt werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Dillingen zur Abklärung der weiteren Vorgehensweise zu verständigen. Bis zur Entscheidung dürfen die Arbeiten nicht fortgesetzt werden.

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.

Der Bestand und der Betrieb bereits bestehender Erdgasleitungen sind zu sichern.

C) INKRAFTTRETEN

Die vorstehende Satzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt
Buttenwiesen, den 28.07.2023

.....
Hans Kaltner, 1. Bürgermeister



VERFAHRENSVERMERKE

Vorentwurf vom 17.11.2022

1.) Frühzeitige Beteiligung

- | | | |
|----|--|-------------------------------|
| a) | öffentliche Auslegung gemäß
§ 3 Abs. 1 BauGB (Bürger) | vom 20.12.2022 bis 20.01.2023 |
| b) | Beteiligung der Behörden,
Nachbargemeinden und sonstiger
Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs.1 BauG | vom 20.12.2022 bis 20.01.2023 |

Entwurf vom 30.01.2023

1.) Beteiligung am Entwurf

- | | | |
|----|--|---------------------------|
| a) | öffentliche Auslegung gemäß
§ 3 Abs. 2 BauGB (Bürger) | vom 14.02. bis 20.03.2023 |
| b) | Beteiligung der Behörden,
Nachbargemeinden und sonstiger
Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs.2 BauG | vom 14.02. bis 20.03.2023 |

Entwurf vom 22.03.2023

1.) Beteiligung am Entwurf

- | | | |
|----|--|---------------------------|
| a) | öffentliche Auslegung gemäß
§ 3 Abs. 2 BauGB (Bürger) | vom 04.04. bis 09.05.2023 |
| b) | Beteiligung der Behörden,
Nachbargemeinden und sonstiger
Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs.2 BauG | vom 04.04. bis 09.05.2023 |

Entwurf vom 22.05.2023

1.) Beteiligung am Entwurf

- a) öffentliche Auslegung gemäß
§ 3 Abs. 2 BauGB (Bürger) vom 13.06. bis 14.07.2023
- b) Beteiligung der Behörden,
Nachbargemeinden und sonstiger
Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 2 BauG vom 13.06. bis 14.07.2023

Satzungsbeschluss

- 2.) Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates
den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der
Fassung 24.07.2023 als Satzung beschlossen am 24.07.2023

Buttenwiesen, den 28.07.2023

Hans Kaltner, 1. Bürgermeister



Ortsübliche Bekanntmachung

- 3.) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde
gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt
gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten

am 28.07.2023

am 28.07.2023

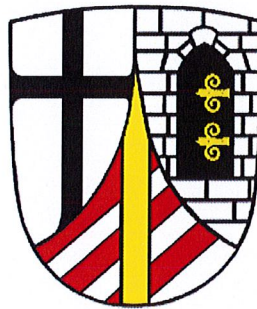
Buttenwiesen, den 28.07.2023

Hans Kaltner, 1. Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN
„Mohnfeld“ – 1. Änderung
OT Pfaffenhofen an der Zusam

FLUR-NR: SIEHE GELTUNGSBEREICH PLANZEICHNUNG
GEMARKUNG PFAFFENHOFEN A.D.ZUSAM, GEMEINDE BUTTENWIESEN



TEIL C BEGRÜNDUNG



herb und partner
stadtplaner + landschaftsarchitekten

herb und partner PartGmbH
stadtplaner + landschaftsarchitekten
herrenberg 28 - 86647 buttenwiesen
fon 0 82 74 31 03 720 - fax 0 82 74 31 03 718
info@herb-larc.de - www.herb-larc.de

Vorentwurf
Entwurf
2. Entwurf
3. Entwurf
Fassung vom

17.11.2022
30.01.2023
22.03.2023
22.05.2023
24.07.2023

Durch den vorliegenden Bebauungsplan sollten für ein Gebiet von 5,39 ha die Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung geschaffen werden.

Nachdem der Bebauungsplan bereits vom Jahr 1993 ist und sich die Ansprüche an das heutige Wohnen verändert haben, wird der Bebauungsplan an die Ansprüche modernen Bauens angepasst. Auch dem Ziel verdichteten Bauens kann so nachgekommen werden, die Flächeninanspruchnahme für Bauzwecke im Außenbereich kann vermindert werden.

Eine bessere Wohnraumausnutzung wird durch das flächige Zulassen von 2 Vollgeschossen erreicht. Durch den Wegfall der Grundstücks-Mindestgröße ist eine bauliche Verdichtung ebenfalls möglich. GRZ und GFZ bleiben unberührt.

Um dabei an die Umgebung angepasste Gebäudehöhen zu erreichen, sind flachere Dächer gestattet. Bei der Dachgestaltung sind den zukünftigen Bauherren mehr Freiräume eingeräumt, um modernen Bauformen gerecht zu werden.

Durch die Anpassung der Dachformen wird auch eine Festlegung der Wandhöhen erforderlich.

Die sehr knapp gehaltene Satzung aus dem Jahr 1993 geht nicht auf moderne Belange der Nachhaltigkeit und des Umweltschutzes ein, entsprechende Festsetzungen sind daher ebenfalls neu integriert. Steingärten sind demnach nicht zulässig, Einfriedungen sind sockellos zu erstellen. Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung werden zugelassen und sogar empfohlen. Der Einsatz von Luftwärmepumpen zur Energiegewinnung ist zulässig, solange diese die gesetzlichen Immissionsrichtwerte einhalten.

Unverschmutztes Niederschlagswasser soll in Retentionszisternen rückgehalten werden, da eine Versickerung örtlich nicht möglich ist.

Zwei Stellplätze pro Wohneinheit werden vorgeschrieben.

Im Zuge der 1. Änderung wurde die Planzeichnung digitalisiert und an die tatsächlichen Flurstücksgrenzen und Bestandsbebauungen angepasst.

GEMEINDE BUTTENWIESEN
OT PFAFFENHOFEN A. D. ZUSAM

BEBAUUNGSPLAN
„Mohnfeld“ – 1. Änderung
OT Pfaffenhofen an der Zusam

FLUR-NR: SIEHE GELTUNGSBEREICH PLANZEICHNUNG
GEMARKUNG PFAFFENHOFEN A.D.ZUSAM, GEMEINDE BUTTENWIESEN



TEIL D ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

herb und partner
stadtplaner + landschaftsarchitekten

herb und partner PartGmbH
stadtplaner + landschaftsarchitekten
herrenberg 28 - 86647 buttenwiesen
fon 0 82 74 31 03 720 - fax 0 82 74 31 03 718
info@herb-larc.de - www.herb-larc.de

Vorentwurf	17.11.2022
Entwurf	30.01.2023
2. Entwurf	22.03.2023
3. Entwurf	22.05.2023
Fassung vom	24.07.2023

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Buttenwiesen hat beschlossen, den Bebauungsplan „Mohnfeld“ im Ortsteil Pfaffenhofen durch eine 1. Änderung an die aktuellen Ansprüche anzupassen. Ziel ist eine effektive Ausnutzung der Bauflächen sowie die Aufnahme einiger Festsetzungen, die modernere Bauformen zulassen. Die Belange des Umweltschutzes und erneuerbarer Energien werden ebenfalls berücksichtigt.

Zusammenfassend betrachtet ergeben sich durch die Änderung keine erkennbaren Nachteile für die Eigentümer. Für vorhandene bauliche Anlagen gilt der Bestandschutz.

Neue oder zusätzliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind nicht zu erwarten.