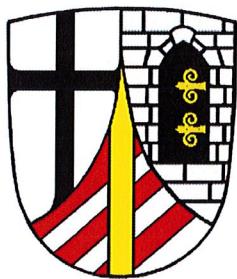


GEMEINDE BUTTENWIESEN  
OT PFAFFENHOFEN A.D.ZUSAM

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

FLUR-NR: 220/2; 400; 400/1 BIS 400/12  
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

Anlage 1\_Erschließungsplan

**herb und partner**

stadtplaner + landschaftsarchitekten

herb und partner PartGmbB  
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

Entwurf 26.07.2021

2. Entwurf 29.11.2021

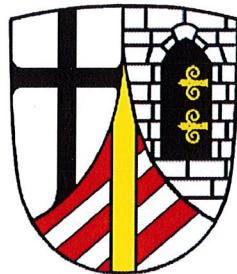
Fassung 31.01.2022

GEMEIDNE BUTTENWIESEN  
OT PFAFFENHOFEN A.D.ZUSAM

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

FLUR-NR: 220/2; 400; 400/1 BIS 400/12

GEMARKUNG PFAFFENHOFEN A.D.ZUSAM, GEMEINDE BUTTENWIESEN



## TEIL B SATZUNG + VERFAHRENSVERMERKE

### PRÄAMBEL zur Änderung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Buttenwiesen erlässt gemäß § 1 Abs. 8, § 2 Abs. 1 sowie §§ 9, 10 und § 13 b des Baugesetzbuches –BauGB – zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBL. I S. 1728), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO – i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09. März 2021 (GVBl. S. 74), sowie des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO- (Fassung 14.08.2007 BayRS 2132-1-B, zuletzt geändert am 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663), der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786) und des Art. 1 des Bayer. Naturschutzgesetzes – BayNatSchG diese 1. Änderung des Bebauungsplans als Satzung:

Das Bauleitplanverfahren wird nach § 13b BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt, das für Überplanung von Außenbereichsflächen (Ortsrand) möglich ist.

Die versiegelte Grundfläche der Hauptgebäude darf bei diesem Verfahren max. 10.000 m<sup>2</sup> betragen. Bei einer Baufläche (Grundstücksfläche) von ca. 9.130 m<sup>2</sup> und einer Grundflächenzahl von 0,4 wird die Obergrenze von 10.000 m<sup>2</sup> deutlich unterschritten. Somit ist das Verfahren zulässig.

Nach § 13b BauGB entfällt die Umweltprüfung, die Eingriffsregelung und die Forderung der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.

Die Festsetzungen der Satzung des Bebauungsplanes werden wie folgt geändert (Änderung rot markiert):

## I. FESTSETZUNGEN

### 1. Räumlicher Geltungsbereich

- 1.1 Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Flurstück **220/2, 400 und 400/1 bis 400/12** der Gemarkung Pfaffenhofen a.d. Zusam, Gemeinde Buttenwiesen.

Die Grenzziehung ergibt sich auch aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

### 2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** im Sinne des § 3 der Baunutzungsverordnung ausgewiesen.
- 2.2 Ausnahmen gemäß § 4 Abs.3 BauNVO sind ausgeschlossen.

### 3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Es gelten die im Plan eingetragenen Werte und Bezeichnungen der Nutzungsschablone.

3.2 Grund- und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ist als Höchstgrenze zulässig.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 ist als Höchstgrenze zulässig.

Für das Grundstück Fl.nr. 400/6 gilt eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8.

Die maximal zulässige GRZ darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

- 3.3 Es gilt die Abstandsflächenregelung der BayBO.

#### 4. Grundstückszufahrten

Grundstückszufahrten dürfen nur an folgenden Stellen angelegt werden:

Bauplatz Fl.Nr. 400/1 (a) und Fl.Nr. 400/6 (l)  
nur an der Nordseite des Grundstücks

Bauplätze Fl.Nr. 400/2 (b), Fl.Nr. 400/3 (c), Fl.Nr. 400/4 (d), Fl.Nr. 400/5 (e)  
nur an der Westseite des Grundstücks

Bauplätze Fl.Nr. 400/7 (k), Fl.Nr. 400/8 (j), Fl.Nr. 400/9 (i), Fl.Nr. 400/10 (h), Fl.Nr. 400/11 (g),  
Fl.Nr. 400/12 (f)  
nur an der Ostseite des Grundstücks

#### 5. Haustypen und Bauweisen

5.1 Im Geltungsbereich sind Einzelhäuser (E) und Doppelhäuser (D) in offener Bauweise zulässig.

#### 6. Zulässige Gebäudehöhe und Höhenlage der baulichen Anlagen

6.1 Die Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens einschließlich Bodenbelag (OK FFB) darf an der

- nordwestlichen Hauptgebäudeecke Mittelwand - Grundstück Fl.Nr. 400/1
- nordwestlichen Hauptgebäudeecke zur Bgm.Geißler-Straße - Grundstücke Fl.Nr. 400/2 - 400/5
- Mitte Hauptgebäude Nordseite zur Mittelwand - Grundstück Fl.Nr. 400/6
- nordöstlichen Hauptgebäudeecke zur Bgm.Geißler-Straße - Grundstücke Fl.Nr. 400/7 - 400/12 des Wohnhauses maximal +30 cm über Straßenniveau, gemessen rechtwinklig zur Straße, liegen. Die dortige Höhe kann der Erschließungsplanung (Anlage 1) entnommen werden und ist gegebenenfalls durch die darunter und darüber liegende Höhe zu interpolieren.  
Diese Bezugspunkte sind zwingend im Bauantrag darzustellen!

6.2 Zulässige Außenwand- und Firsthöhen

Folgende Höhen sind zulässig, gemessen jeweils von Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden bis Oberseite der Dachhaut bei geneigten Dächern bzw. bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern:

- Gebäude mit Pultdächern  
traufseitige Wand: max. 6,50 m  
Wand entlang der oberen Dachkante: max. 7,50 m

- Gebäude mit Flachdächern  
Wandhöhe bis Oberkante Attika maximal 7,00m

- Gebäude mit anderen Dachformen (z. B. Sattel-, Walmdach)  
Firsthöhe oder Dachspitzenhöhe: max. 9,50 m  
Wandhöhe: max. 6,50 m

Bauplatz Fl.Nr. 400/6 (l): gemessen jeweils von Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden bis Oberseite der Dachhaut bei geneigten Dächern bzw. bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern: maximal 9,86 m.

## 7. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Die Hauptgebäude sind grundsätzlich nur innerhalb der Baugrenzen zu errichten.

## 8. Garagen, Stellplätze, Nebengebäude und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 8.1 Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- 8.2 In den in der Planzeichnung als Grünflächen markierten Grundstücksflächen sind bauliche Anlagen wie Gartenhäuser, Nebengebäude etc. unzulässig.
- 8.3 Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen und herzustellen.

## 9. Oberflächenentwässerung, wasserwirtschaftliche Festsetzungen

- 9.1 Stellplätze im Freigelände sind wasserdurchlässig auszubilden. Regenwasser oder Grundwasser/Drainagewasser darf nicht in die gemeindliche Entwässerungsanlage eingeleitet werden.  
**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 Trennkanalisation.**

## 10. Durchführung grünordnerischer Maßnahmen

- 10.1 Pro Grundstück ist mindestens ein heimischer Laubbaum der Wuchsklasse 1 **oder 2** (als Hochstamm) in der straßenseitigen Grundstückshälfte (Hausbaum) zu pflanzen (Pflanzzeitpunkt im ersten Vegetationsjahr nach Erstellung des Rohbaus). Die festgesetzten Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer zu pflegen; ggf. ist Pflanzenausfall artgleich nachzupflanzen. Pflanzenauswahl gemäß nachfolgender Pflanzliste.

Die vorhandene Eingrünung **im Norden**, Süden und Westen des Baugebiets ist zu erhalten.

### PFLANZLISTE

#### Bäume Wuchsklasse 1

mind. H, 3xv., StU. 16-18

Acer platanoides <i>in Sorten</i>	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Juglans regia	Walnussbaum
Prunus avium <i>in Sorten</i>	Vogel-Kirsche
Tilia cordata <i>in Sorten</i>	Winter-Linde
Carpinus betulus <i>in Sorten</i>	Hainbuche

**Bäume Wuchsklasse 2**

**mind. H, 3xv., StU. 16-14 / Hei, 2xv., 125-150**

Obstbäume, bevorzugt Lokalsorten

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus spec.	Weißdorn-Arten
Malus sylvestris	Holzapfel
Pyrus pyraster	Holzbirne
Sorbus in Arten und Sorten	Eberesche/Mehlbeere/Elsbeere

**Sträucher**

**Str., 2xv., 60-100**

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenbüschchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix cinerea	Grau-Weide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

- 10.2 Die Eingrünungshecken sind aus Pflanzen entsprechend der Pflanzliste herzustellen.  
Zu landwirtschaftlich genutzten Flächen beträgt der Pflanzabstand von Bäumen mindestens 4 m.  
Der Pflanzabstand von Sträuchern beträgt mindestens 2 m. Pflanzdichte ist ca. 1 Gehölzpflanze pro 4 m<sup>2</sup>.
- 10.3 Pflege unbebauter Grundstücke  
Bei unbauten Grundstücken ist eine regelmäßige Pflege sicherzustellen.
- 10.4 Die Ortsrandeingrünung ist regelmäßig zu pflegen, sodass keine Beeinträchtigung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzung entsteht. Die eventuelle Inanspruchnahme angrenzender landwirtschaftlicher Flächen für die Pflegemaßnahmen ist mit dem jeweiligen Bewirtschafter abzustimmen.
- 10.5 In den Eingrünungsstreifen sollen keine Bäume angepflanzt werden. Bei der Pflanzung von Bäumen sind die gesetzlichen Mindestabstände zu landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten.
- 10.6 Die Entfernung der auf den Baugrundstücken vorhandenen Hecken ist nur in der vegetationsfreien Jahreszeit vom 01.10. bis 28.02. zulässig, außerhalb dieser Zeit nur mit Erlaubnis des Landratsamts Dillingen a.d. Donau.
- 10.7 **Entlang der Erschließungsstraße sind 6 Laubbäume 2. Wuchsordnung gemäß Planzeichnung zu pflanzen, Auswahl siehe Pflanzliste.**
- 10.8 Zur Gewährleistung der Hausgärten als Teilhabitatem 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.

## 11. Sichtdreiecke

- 11.1 Innerhalb von Sichtdreiecken dürfen keine neuen Hochbauten oder Stellplätze errichtet werden. Anpflanzungen, Beschilderungen und Einfriedungen aller Art, sowie Stapel, Haufen u. ä., 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 mindesten 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.

## II. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

### 11. Regenerative Energien

- 11.1 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.
- 11.2 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 einzuhauen.

### 12. 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.

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 für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klostberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0; Fax 08271/8157-50;  
E-Mail: DST [Thierhaupten@blfd.bayern.de](mailto:Thierhaupten@blfd.bayern.de) oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

**Aufgrund des in der Nähe des Baugebiets befindlichen Bodendenkmals D-7-7330-0061 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“ besteht die Vermutung, dass auch innerhalb des Neubaugebiets Bodenfunde angetroffen werden können. Deshalb ist gemäß Art. 7.1 BayDSchG für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Denkmalbehörde, dem Landratsamt Dillingen a.d. Donau, einzuholen.**

### 13. Wasserwirtschaftliche Hinweise

#### Wasserrecht- Regenwasser

Die Regenwasserbewirtschaftung für das Bebauungsplangebiet soll ökologisch und naturnah erfolgen. 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.

Das geplante Einleiten von unverschmutztem 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“ (TRENOG) entspricht. Sind die TRENOG 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 Merkblattes 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 Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer“ abgelöst. Zusätzlich wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 117 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie die DIN 1989 Regenwassernutzungsanlagen – 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 a. d. Donau anzuzeigen (§ 48 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 erlaubnisfreie 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 Baubeginn der Baumaßnahme beim Landratsamt Dillingen a. d. Donau zu beantragen.

Eine ständig andauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Das Aufstauen, Absenken und Umleiten 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 Beginn der Baumaßnahme beim Landratsamt Dillingen a. d. Donau zu beantragen. Aufgrund des festgestellten Grundwasserabstandes im Planungsgebiet 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), sowie
- Die Erforderlichkeit von Bauwerksabdichtungen mindestens bis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel.

### Niederschlagswassernutzung 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 niederschlagsarme Zeiten eine zusätzliche Nachspeisung mit Trinkwasser in die Zisternen (Regenwasserbehälter) erforderlich sein, so ist dies nur über einen freien Auslauf möglich. Am Trinkwasser-Hausanschluss sollte für zukünftige Installationsarbeiten ein Hinweisschild mit folgender Aufschrift angebracht werden:

„Achtung! In diesem Gebäude ist eine Regenwassernutzungsanlage installiert. Querverbindungen ausschließen!“

Eine Verbindung zwischen einer Trinkwasserleitung und einer Regenwassernutzungsanlage oder einer Eigengewinnungsanlage ist verboten!

Gemäß der Trinkwasserverordnung 2001 ist der Betrieb einer Regenwassernutzungsanlage anzeigenpflichtig.

### Starkregenereignisse und wild abfließende Wasser

Eine Befragung mehrerer Anwohner am Kornweg ergab, dass bisher keine Probleme wegen wild abfließendem Niederschlagswasser bekannt sind. Dennoch sollten zum Schutz der einzelnen Gebäude vor wild abfließendem Wasser (z.B. bei Starkregenereignissen) geeignete Objektschutzmaßnahmen vorgesehen werden.

Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser (Starkregenereignisse) nicht eindringen kann.

## **14. Schädliche Bodenverunreinigungen und Altlasten**

Im Gebiet sind keine vorhandenen Altlasten oder dergleichen bekannt.

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt zu informieren, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

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.

## 15. Leitungen, Versorgungsstrassen

Der Schutzbereich von Leitungstrassen ist gemäß den jeweiligen Vorschriften einzuhalten. Bei Arbeiten im Gelände sind Kabellagepläne einzuholen. Einschlägige Vorschriften, insbesondere die Unfallverhütungsvorschriften, sind zu beachten.

Masten und Unterstützungen, welche für oberirdische Leitungen (Fernsprechleitung, Elektrizität etc.) bestimmt sind, sind unzulässig.

## 16. Abwasserbeseitigung

### Regenwasserbehandlung

Als Auffüllmaterial im Bereich von geplanten Versickerungsanlagen darf nur schadstofffreies Material (z.B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) verwendet werden.

## 17. Landwirtschaft

### Landwirtschaftliche Immissionen

Es wird auf die landwirtschaftlichen Immissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) aus der ortsüblichen Bewirtschaftung angrenzender und naher landwirtschaftlich genutzter Flächen und Betriebe hingewiesen; dazu 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 Zuckerrübennte) sowie dem Befüllen der Fahrsilos inklusive der Futterentnahme daraus. Gleichermaßen gilt für die ortsüblichen Gülleausbringungen und die daraus resultierenden z.T. erheblichen Geruchsimmissionen.

**Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planungsbereich haben die Immissionen aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieben sowie den landwirtschaftlichen Nutzflächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen.**

## 18. Brandschutz

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sichergestellt. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in Wohngebieten eine Bereitstellung von min. 800 l/min über zwei Stunden erforderlich.

Das Hydrantennetz wird nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W331 ausgebaut.

Die Hinweise der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr werden beachtet.

## 19. Lärmschutz

**Die Emissionen, die von der Kirche sowie dem Friedhof (Leichenhaus) ausgehen – überwiegend Glockengeläut –, sind zu dulden.**

## 20. Abfallentsorgung

Die Straßen sind für eine Befahrung mit Entsorgungsfahrzeugen gemäß Unfallverhütungsvorschrift „Fahrzeug VBG 126“ auszulegen.

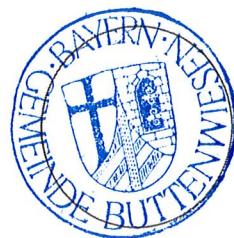
## III. Inkrafttreten

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

Ausgefertigt

Buttenwiesen, den 11.02.2022

Hans Kaltner, 1. Bürgermeister



## **VERFAHRENSVERMERKE**

Entwurf vom 26.07.2021

- 1.) Beteiligung am Entwurf

a) öffentliche Auslegung gemäß  
§ 3 Abs. 2 BauGB (Bürger) vom 23.08. bis 21.09.2021

b) Beteiligung der Behörden,  
Nachbargemeinden und sonstiger  
Träger öffentlicher Belange  
gemäß § 4 Abs.2 BauG vom 23.08. bis 21.09.2021

Entwurf vom 29.11.2021



# Satzungsbeschluss

- 2.) Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung 31.01.2022 als Satzung beschlossen am 31.01.2022

Buttenwiesen, den 11.02.2022





## **Ortsübliche Bekanntmachung**

- 3.) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 11.02.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten am 11.02.2022

Buttenwiesen, den 11.02.2022  
  
Hans Kaltner, 1. Bürgermeister

