

BEBAUUNGSPLAN
„Wortelstetten Süd II“ – 1. Änderung
OT Wortelstetten

FLUR-NR: 442, 442/2, 442/3, 442/4, 442/5, 442/6, 442/7, 443, 443/2, 443/3, 443/4, 443/5, 443/6, 443/7, 444, 444/2,
444/3, 444/4, 444/5, 444/6, 444/7, 444/8, 444/9, 444/10, 444/11, 444/12, 444/13, 444/14, 444/15, 445
GEMARKUNG WORTELSTETTEN, GEMEINDE BUTTENWIESEN



INHALTSVERZEICHNIS

TEIL	A	PLANZEICHNUNG MIT SATZUNG UND VERFAHRENSVERMERKEN
TEIL	B	BEGRÜNDUNG
TEIL	C	ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Änderungen in ROT

Festsetzungen durch Planzeichnung, Maßstab 1:1.000



GEMEINDE BUTTENWIESEN
ORTSTEL WORTELSTETTEN
LANDKREIS DILLINGEN

BEBAUUNGSPLAN 1. Änderung
WORTELSTETTEN SÜD II

Änderungen in ROT

Festsetzungen

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

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

WA

II

0,4

0,7

O

GH 10,20

5.

6.

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."
Dort steht:
"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.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, bis auf folgende Ausnahmeregelung: in der Ortsrandeinsparung und im Sichtdreieck sind Stellplätze unzulässig.

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 0,25m über der Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraße (festgesetzte Höhe, gelb markiert) liegen, welche dem Haupteingang des Wohnhauses zugewandt ist, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze.

Das natürliche Gelände wird für die Gebäude nach Art. 6 Abs. 7 BayBO durch ein festgesetztes Gelände ersetzt. Die Höhen des festgesetzten Geländes sind in der Planzeichnung rot eingetragen (Orientierungshöhen).

Grundstücke P1 bis P8 und P21 bis P28: Das Gelände der Grundstücke darf max. bis zu den rückwärtigen Baugrenzen auf die festgesetzte Höhe verändert (aufgefüllt oder abgegraben) werden. Eine Unterschreitung ist zulässig. Im Anschluss daran muss mit einer Böschung an das natürliche Gelände bis zur Grenze angeglichen werden. Im Bereich von Terrassen, Zugängen und Zufahrten darf max. auf Oberkante der Terrassen zugewandt ist, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze.

Grundstücke P9 bis P20: Geländeänderungen sind grundsätzlich zulässig; sie dürfen allerdings die für die Bemessung der Wandhöhe für Gebäude nach Art. 6 Abs. 7 BayBO benannten Höhen an den Grenzen nicht überschreiten. Eine Unterschreitung ist zulässig. Im Bereich von Terrassen, Zugängen und Zufahrten darf auf Oberkante Fertigfußboden angefüllt werden. Diese Veränderungen sind innerhalb des Grundstücks anzugleichen.

4.1 Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedungen

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und die Vorplätze vor den Garagen sind stets gegen die Erschließungsstraße offen zu halten. Vorplatztiefe mindestens 5m.

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. 25 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 Speichervermögen (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 Gestaltungen 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, Haibuche, Spitzahorn, Obstbäume

Stäucher mit Standortvorschlag:

z.B. Hasel, Feldahorn, Schneeball, Kornelkirsche, Hartrieel, Pfaffenhütchen

9. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans

Maßzahlen in Meter, z. B.

Sichtdreieck mit Maßzahlen

Innerhalb des Sichtdreiecks dürfen außer Zäunen Hochbauten nicht errichtet werden; Anpflanzungen aller Art und Zäune, sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht festverbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt und unterhalten werden, soweit sie sich um mehr als 90 cm über eine durch die Dreieckspunkte gelegte Ebene erheben würden.

Die Pflanzung von Bäumen mit Hochstämmen ist zulässig.

festgesetzte Höhen, z.B.

Orientierungshöhen: Orientierungshöhen gelten zur Berechnung der zulässigen Wandhöhe von Grenzgebäuden und grenznahen Gebäuden.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

bestehende Grundstücksgrenzen

Flurstücksnummern, z.B. neue Flurnummern ergänzt

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

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 verrohrt

Parzellenummerierung, z.B.

Empfehlung für Garagenzufahrt

Den Bauwerkern wird die Ausnutzung der Sonnenenergie für Brauchwassererwärmung u.dgl. über Solartechnik empfohlen.

Landwirtschaftliche Immissionen

Es wird auf die landwirtschaftlichen Immissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen) aus der örtlichen Bewirtschaftung angrenzender und naher landwirtschaftlich genutzter Flächen und Betriebe hingewiesen; dazu gehören insbesondere Lärmbelastungen durch Abfallschlamm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr aus vor 06.00 Uhr morgens (z.B. durch das tägliche Futterholen) und nach 22.00 Uhr (z.B. durch Entarbeiten wie Mais-, Silage, Getreide- und Zuckerrüben) sowie dem Befüllen der Füllbehälter inklusive der Futterentnahme daraus. Gleiches gilt für die örtliche 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 Belastung 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 schallschirmend wirksam einzuhäusen.

Bodendenkmäler

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 Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 0927/8157-0; Fax 0927/8157-50; e-Mail: DST_Thierhaupten@bild.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Niederschlag - Regenwasser

Die Regenwasserbewirtschaftung für das Bebauungsplangebiet soll ökologisch und naturnah erfolgen. Für die erlaubte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFFrV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENWG) zu beachten. Ist die NWFFrV 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 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 "Bemessung von Regenrückhalteräumen" und das Arbeitsblatt DWA-A 138 "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 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) einzustellen, bis die erforderliche Erlaubnis erteilt oder der Plan festgestellt oder genehmigt ist, soweit nicht eine erlaubnisfreie Gewässerbenutzung vorliegt.

Wasserrecht - Grundwasser
Befristete Anschnitten 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 Baumaßnahmen beim Landratsamt Dillingen a. d. Donau zu beantragen.

Eine ständig andauernde Grundwasserentnahme 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 Baumaßnahmen beim Landratsamt Dillingen a. d. Donau zu beantragen.

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 (Regnwasserbehälter) erforderlich sein, so ist dies nur über einen freien Zulauf 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 Eigenwasseranlage ist verboten! Gemäß der Trinkwasserverordnung 2001 ist der Betrieb einer Regenwassernutzungsanlage 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 für die Gebäudeöffnungen wie Kellerfenster, außen liegende Kellerzugänge und dergleichen so angelegt werden, dass Oberflächenwasser nicht eindringen kann.

Altlasten und schädliche Bodenverunreinigungen:
Der Gemeinde liegen keine Kenntnisse oder Anhaltspunkte über eventuell im Baugebiet 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 Bodenveränderung (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), Bauzeichnungsverordnung - BauZV - 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

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wortelstetten Süd II gelten der von von herb und partner Part GmbH Herrenberg 28, 86647 Buttenwiesen, ausgearbeitete 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.09.2022 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 30.09.2022

Hans Kältnier, 1. Bürgermeister

VERFAHREN

a) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.08.2022 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.08.2022 bis 21.09.2022 beteiligt.

b) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.08.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.08.2022 bis 21.09.2022 öffentlich ausgestellt.

c) Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 26.09.2022 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 26.09.2022 als Satzung beschlossen.

Buttenwiesen, den 30.09.2022

Hans Kältnier, 1. Bürgermeister

d) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 30.09.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Buttenwiesen, den 30.09.2022

Hans Kältnier, 1. Bürgermeister

Gemeinde Buttenwiesen

Bebauungsplan 1. Änderung
Wortelstetten Süd II

Fl.Nr.: 442, 442/2, 442/3, 442/4, 442/5, 442/6, 442/7, 443, 443/2, 443/3, 443/4, 443/5, 443/6, 443/7, 444, 444/2, 444/3, 444/4, 444/5, 444/6, 444/7, 444/8, 444/9, 444/10, 444/11, 444/12, 444/13, 444/14, 444/15, 445, Gemarkung Wortelstetten



Fassung des Satzungsbeschlusses,
26.09.2022
Maßstab 1:1.000

BEBAUUNGSPLAN
„Wortelstetten Süd II“ – 1. Änderung
OT Wortelstetten

FLUR-NR: 442, 442/2, 442/3, 442/4, 442/5, 442/6, 442/7, 443, 443/2, 443/3, 443/4, 443/5, 443/6, 443/7, 444, 444/2,
444/3, 444/4, 444/5, 444/6, 444/7, 444/8, 444/9, 444/10, 444/11, 444/12, 444/13, 444/14, 444/15, 445
GEMARKUNG WORTELSTETTEN, GEMEINDE BUTTENWIESEN



TEIL B BEGRÜNDUNG

Änderungen in ROT

Inhalt

1.	Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans	3
2.	Wahl des Verfahrens	4
3.	Bezug zum Flächennutzungsplan	5
4.	Geltungsbereich	5
5.	Bestand.....	6
6.	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	6
7.	Erschließung.....	6
7.1	Fließender Verkehr	6
7.2	Fußgänger	7
7.3	Ruhender Verkehr.....	7
7.4	Ver- und Entsorgung.....	7
8.	Grünordnung.....	7
9.	Gestaltungsvorstellungen	7
10.	Realisierung	8
11.	Erschließungskosten	8

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans

Die Gemeinde Buttenwiesen verzeichnet im Ortsteil Wortelstetten eine Nachfrage nach möglichst innerortsnahen Bauplätzen.

Die Bevölkerungszahlen sind in der Gemeinde Buttenwiesen in den vergangenen Jahren steigend gewesen.

Hinzu kommt, wie in allen Gemeinden, ein Auflockerungsbedarf. Es wohnen inzwischen durchschnittlich wesentlich weniger Personen in einem Gebäude als früher, so dass insgesamt mehr Gebäude benötigt werden.

Die bestehenden Baugebiete sind bereits größtenteils bebaut, noch nicht bebaute Grundstücke stehen nicht zur Verfügung, weil sie bereits vergeben sind.

Im gesamten Gemeindegebiet besitzt die Gemeinde Buttenwiesen im Moment keinen einzigen erschlossenen Bauplatz.

Innerorts sind nur wenige Baulücken oder Nachverdichtungsflächen vorhanden; Bemühungen der Gemeinde zur Nachverdichtung waren aufgrund der Eigentumsverhältnisse und/oder von unangemessenen Preisvorstellungen nicht realisierbar.

Westlich des bestehenden Baugebiets „Wortelstetten Süd I“ besteht nun die Möglichkeit, ein weiteres Baugebiet auszuweisen.

Nachdem die vorgesehene Fläche bislang nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans enthalten ist, soll nun ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Durch den Bebauungsplan „Wortelstetten Süd II“ sollen 25 gemeindliche Bauplätze ausgewiesen werden. Diesem Bauplatzangebot stehen (Stand 09.01.2020) 38 vorgemerkte Bauplatzinteressenten gegenüber. Ähnlich stellt sich die Situation in anderen Ortsteilen der Gemeinde dar, wo gegenwärtig ebenfalls Wohngebiete ausgewiesen werden. Dieser Bauplatzbedarf kann keineswegs durch die in der Gemeinde vorhandenen Innenentwicklungspotentiale gedeckt werden, wenn den wartenden Bauplatzinteressenten in absehbarer Zeit Grundstücke durch die Ausweisung von Neubaugebieten zur Verfügung gestellt werden sollen.

Eine Rücknahme von Baurecht wäre im Gebiet der Gemeinde Buttenwiesen nur an wenigen Stellen möglich und hätte keinen merklichen Effekt im Hinblick auf die an sich wünschenswerte Einsparung von Land.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans „Wortelstetten Süd II“ war von den Flächen des Geltungsbereichs weder eine Bestandsvermessung noch konkrete Planung für die Erschließung vorhanden. Aufgrund der nun vorliegenden Daten (Höhenvermessung und Planung) wird der Bebauungsplan um entsprechende festgesetzte Höhenangaben ergänzt. Zusätzlich sollen Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden.

2. Wahl des Verfahrens

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs erfüllt hinsichtlich ihrer Lage (Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile), der Größe der Grundfläche (< 10.000 m²) sowie der festgesetzten Wohnnutzung die Voraussetzung für die Anwendbarkeit des § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren).

Es wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt weniger als 10.000 m² festgesetzt.

Ausschlussgründe für das vereinfachte Verfahren (Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht, Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter) liegen nicht vor.

- Gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht für die Realisierung des Bebauungsplans keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.
- Die Fläche des Geltungsbereiches liegt nicht in einem Natura 2000-Gebiet und beinhaltet somit weder FFH-Flächen nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie noch SPA-Flächen nach der Vogelschutz-Richtlinie.

Der Bebauungsplan kann somit im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB vorgenommen werden.

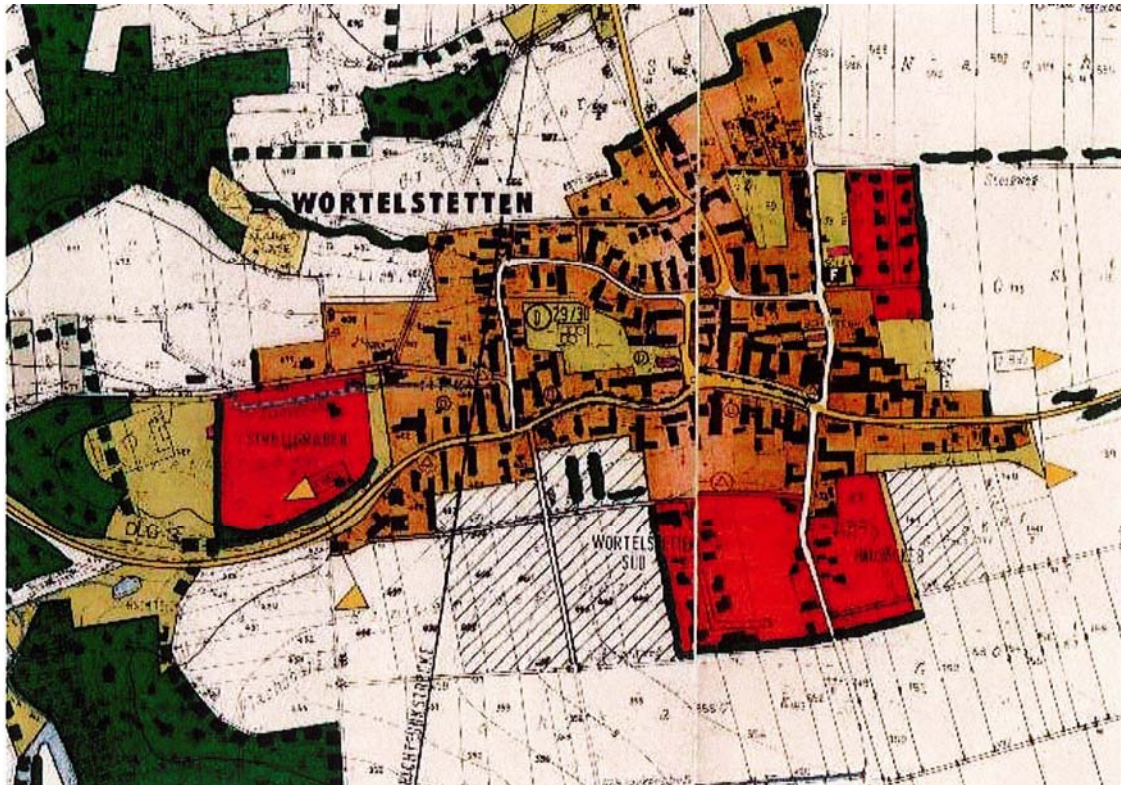
Es kann somit von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Bei der Beteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

3. Bezug zum Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Buttenwiesen weist die Fläche nicht als Wohnbaufläche, sondern als landwirtschaftliche Fläche aus.

Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Gemeinde Buttenwiesen wird einen neuen Flächennutzungsplan aufstellen und diese Fläche dann dementsprechend berücksichtigen.



4. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt

- im Norden: von der Fl.-Nr. Teilfläche (TF) 449/1, TF 298 (Flurweg), FT 5/1, Fl.-Nr. 451/2, Fl.-Nr. 2/3, Fl.-Nr. 2/4, Fl.-Nr. 4/2, Fl.-Nr. 4, Fl.-Nr. 4/1, Fl.-Nr. 5,
- im Osten: von der Fl.-Nr. TF 450, TF 449, TF 445/8, Fl.-Nr. 445/9, Fl.-Nr. 445/12, Fl.-Nr. 445/13, Fl.-Nr. 445/10, Fl.-Nr. 445/11,
- im Süden: von der Fl.-Nr. TF 435 (Flurweg),
- im Westen: von der Fl.-Nr. TF 298 (Flurweg) und TF 449/1,

jeweils Gemarkung Wortelstetten.

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Fl.-Nr.: Teilfläche der Fl.-Nr. 445/8, TF 449, TF 450, TF 298, TF 449/1 (Flurweg), sowie die Fl.-Nr. 442, Fl.-Nr. 443, Fl.-Nr. 444, Fl.-Nr. 445, jeweils Gemarkung Wortelstetten.

Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt 26.202 m².

Im Westen und Süden des Geltungsbereichs liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Osten liegt das bestehende Baugebiet sowie im Norden eine Einfamilienhauszeile und daran anschließend der Altort.

Die westliche und südliche Grenze des Geltungsbereichs bilden den neuen Ortsrand.

Seit Aufstellung des Bebauungsplans „Wortelstetten Süd II“ wurden die Flurstücke neu aufgeteilt. Der Geltungsbereich der 1. Änderung bezieht sich daher auf die Flurstücke Nr. 442, 442/2, 442/3, 442/4, 442/5, 442/6, 442/7, 443, 443/2, 443/3, 443/4, 443/5, 443/6, 443/7, 444, 444/2, 444/3, 444/4, 444/5, 444/6, 444/7, 444/8, 444/9, 444/10, 444/11, 444/12, 444/13, 444/14, 444/15, 445, GEMARKUNG WORTELSTETTEN

Die neuen Flurstücknummern sind ebenfalls in der Planzeichnung der 1. Änderung neu aufgenommen.

5. Bestand

Der Geltungsbereich ist ein annähernd ebenes, unbebautes Gelände, das aus einer landwirtschaftlich genutzten Fläche besteht.

Der östlich und direkt im Norden angrenzende Bereich ist größtenteils mit ein- und zweigeschossigen Wohngebäuden mit steilen und flachen Satteldächern bebaut.

Im Westen und Süden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Flächen des Geltungsbereichs sind der beabsichtigten Nutzung entsprechend als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Unerwünschte Nutzungen sind ausgeschlossen (§ 4 Abs. 3 BauNVO).

Zur Sicherung einer Bebauung, die sich in die Umgebung einfügt, wird die Obergrenze der BauNVO bei der Geschossflächenzahl deutlich unterschritten und wie folgt festgesetzt: GFZ 0,7. Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 wie die Obergrenze in der BauNVO festgesetzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die offene Bauweise festgesetzt, um eine Bebauung, die sich in die Umgebung einfügt, sicherzustellen.

7. Erschließung

7.1 Fließender Verkehr

Der Geltungsbereich wird über die im Norden angrenzende bestehende Anliegerstraße „Am Garten“ erschlossen.

Die gebietsinterne Erschließung erfolgt über eine Erschließungsschleife, die mit einer Straßenbreite von 7 m festgesetzt wird

Die gebietsinterne Erschließung, die ausschließlich dem Ziel- und Quellverkehr des kleinen Wohngebiets dient, wird als Mischverkehrsfläche ausgebildet, in der das Miteinander von Fahrverkehr und Fußgängern auf gegenseitiger Rücksichtnahme basiert.

7.2 Fußgänger

Aufgrund der Tatsache, dass es sich um eine Anliegerstraße mit ausschließlichem Ziel- und Quellverkehr für die dort liegende Wohnbebauung handelt, können sich die Fußgänger auf der Mischverkehrsfläche im Zuge der gegenseitigen Rücksichtnahme sicher bewegen.

Im südlichen Teil der Erschließungsschleife wird ein Fußweg in Nord-Süd-Richtung angelegt, der in die Flur führt.

7.3 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr soll grundsätzlich auf den privaten Grundstücken untergebracht werden, um die Anzahl der parkenden Autos auf den öffentlichen Flächen möglichst gering zu halten.

Außerdem besteht die Möglichkeit, entlang der Straße zu parken.

7.4 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Das Baugebiet wird an die im Bestand vorhandene Wasserversorgung der Gemeinde Buttenwiesen angeschlossen, ggf. sind Netzerweiterungen vorzunehmen.

Abwasserbeseitigung

Das Gesamtgebiet wird über ein Trennsystem entwässert. Niederschlagswasser soll soweit möglich versickert werden.

Energieversorgung

Das Gebiet wird an die vorhandene Versorgungsanlage angeschlossen.

8. Grünordnung

Um den Übergang zur freien Landschaft und einen entsprechenden neuen Ortsrand aufzubauen, wird auf den Grünflächen am westlichen und südlichen Ortsrand eine entsprechende Bepflanzung als standortgerechte 2-reihige Hecke vorgesehen.

Die Durchgrünung des Baugebiets erfolgt mittels Gehölzpflanzungen, da je 200 m² Grundstücksfläche ein großkroniger heimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten ist.

9. Gestaltungsvorstellungen

Die Gemeinde möchte keine weitreichenden Gestaltungsfestsetzungen machen.

Es werden lediglich zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze und eine maximale Gebäudehöhe von 10,20 m festgesetzt, um die Höhenentwicklung nach oben zu begrenzen.

Damit die Gebäude nicht zu hoch über dem Gelände liegen, wird festgesetzt, dass die Oberkante des Fertigfußbodens Erdgeschoss höchstens 25 cm über der Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraße liegen darf, welche dem Haupteingang des Wohnhauses zugewandt ist.

Ansonsten gibt es lediglich Gestaltungsfestsetzungen zu den Stellplätzen und Garagenzufahrten sowie zur Modellierung des Geländes, die der Sicherheit dienen bzw. Nachbarschaftsstreitigkeiten vermeiden sollen.

10. Realisierung

Der Bebauungsplan soll in einem Bauabschnitt zeitnah realisiert werden.

Der Bebauungsplan ist Rechtsgrundlage für Bodenordnungsmaßnahmen nach BauGB.

11. Erschließungskosten

Bei Realisierung des Bebauungsplans entstehen Folgekosten in Form von Erschließungskosten: Kosten für den Grunderwerb sowie Kosten für Verkehrs- und Grünflächen, Ver- und Entsorgung.

BEBAUUNGSPLAN
„Wortelstetten Süd II“ – 1. Änderung
OT Wortelstetten

FLUR-NR: 442, 442/2, 442/3, 442/4, 442/5, 442/6, 442/7, 443, 443/2, 443/3, 443/4, 443/5, 443/6, 443/7, 444, 444/2,
444/3, 444/4, 444/5, 444/6, 444/7, 444/8, 444/9, 444/10, 444/11, 444/12, 444/13, 444/14, 444/15, 445
GEMARKUNG WORTELSTETTEN, GEMEINDE BUTTENWIESEN



TEIL C ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Buttenwiesen verzeichnet eine hohe Nachfrage nach innerortsnahen Bauplätzen. Daher wurde der Bebauungsplan Wortelstetten Süd II aufgestellt, durch den 25 gemeindliche Bauplätze ausgewiesen werden.

Da zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans keinerlei Bestandsvermessung des Areals vorhanden war, konnten keine konkreten Geländehöhen für die Bebauung angegeben werden. Der Bebauungsplan wurde nun in der ersten Änderung mit konkreten, festgesetzten Höhen ergänzt. Zusätzlich sollen Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden.

Durch die festgesetzten Höhen, welche der Erschließungsplanung entnommen sind, können die geplanten Gebäude genau in Bezug zur Straße und zum zukünftigen Gelände gesetzt werden. Orientierungshöhen ergänzen diese Höhen für die Bebauung an Grundstücksgrenzen.

Bei der Beteiligung der Fachstellen des Landratsamtes Dillingen a. d. Donau wurden keine Bedenken gegen die Ergänzung der Planung vorgebracht. Die festgesetzten Höhen werden detailliert angegeben und stellen nun eine verbindliche Grundlage für die weiteren Bauprojekt dar.