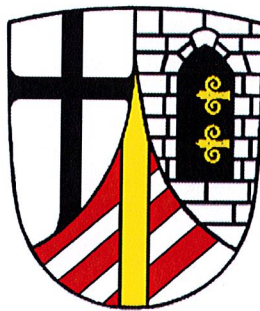


BEBAUUNGSPLAN
„Streitgraben“ – 2. Änderung
OT Wortelstetten

FLUR.NR.: SIEHE GELTUNGSBEREICH PLANZEICHNUNG
GEMARKUNG WORTELSTETTEN, GEMEINDE BUTTENWIESEN

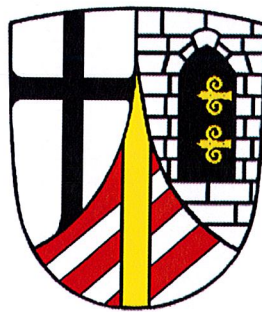


INHALTSVERZEICHNIS

TEIL	A	PLANZEICHNUNG
TEIL	B	SATZUNG + VERFAHRENSVERMERKE
TEIL	C	BEGRÜNDUNG
TEIL	D	ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

BEBAUUNGSPLAN
„Streitgraben“ – 2. Änderung
OT Wortelstetten

FLUR-NR: SIEHE GELTUNGSBEREICH PLANZEICHNUNG
GEMARKUNG WORTELSTETTEN, GEMEINDE BUTTENWIESEN



TEIL A PLANZEICHNUNG

2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN Streitgraben

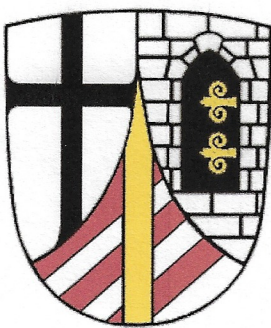
LEGENDE

- WA Allgemeine Wohngebiete
- MI Mischgebiete
- II maximal 2 Vollgeschosse
- 0,4 Maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ im WA
- 0,6 Maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ im MI
- 0,7 Maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ im WA
- 0,7 Maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ im MI
- 0 Offene Bauweise
- Baugrenze
- ED Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

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

Verkehrsflächen

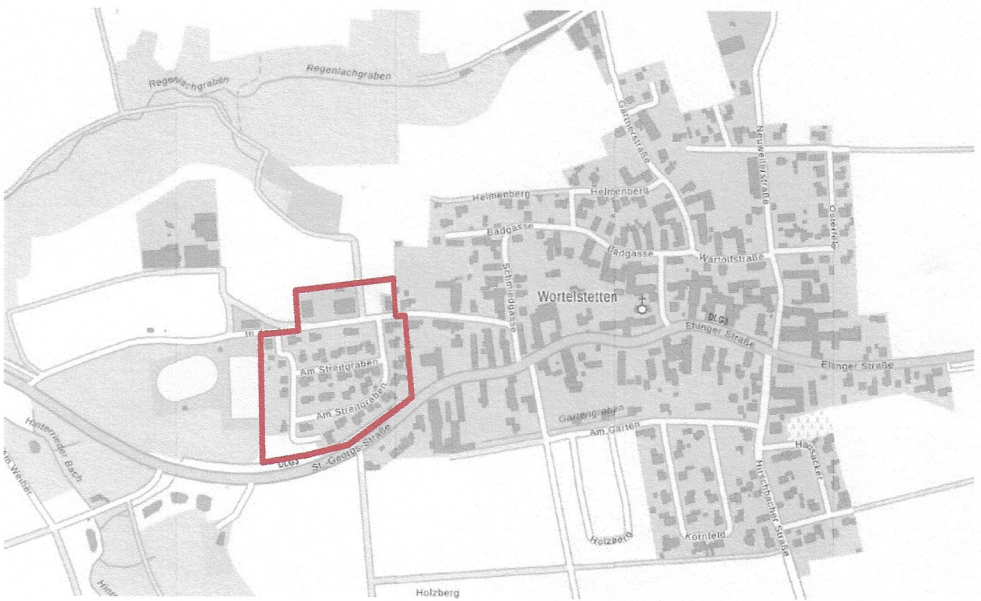
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- F / G + R Öffentlicher Fußweg / Geh- und Radweg
- FW Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Feldweg
- Unterteilung der Verkehrsflächen
- Sichtdreieck mit Maßangabe
- bestehende Grundstücksgrenzen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 2. Änderung
- bestehende Haupt- und Nebengebäude
- Vorschlag für zu errichtende Gebäude
- sonstige Bauwerke, Überdachungen
- Dachneigung
- 20-kV-Freileitung P1C
- Schutzbereich der Freileitung
- Maßangabe in Metern
- Flurstücksnummern
- Höhenlinien in m



Gemeinde Buttenwiesen

Bebauungsplan Wortelstetten Streitgraben
2. Änderung

Flnr.: siehe Geltungsbereichsgrenzen
Gemarkung Wortelstetten



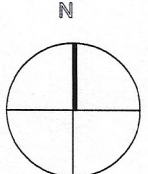
Fassung vom 29.01.2024
M 1:1.000

herb und partner
stadtplaner + landschaftsarchitekten
herb und partner PartGmbH
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

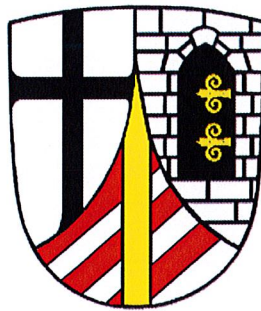
Buttenwiesen, den 29.01.2024

Hans Kallner, 1. Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN
„Streitgraben“ – 2. Änderung
OT Wortelstetten

FLUR-NR: SIEHE GELTUNGSBEREICH PLANZEICHNUNG
GEMARKUNG WORTELSTETTEN, GEMEINDE BUTTENWIESEN



TEIL B SATZUNG + VERFAHRENSVERMERKE

PRÄAMBEL zur Änderung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Buttenwiesen erlässt aufgrund §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO), Art. 6 und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV), §§ 9 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG), jeweils in der am Tage des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, diese 2. Änderung des Bebauungsplans als Satzung:

1. Inhalt des Bebauungsplanes:

Für das Baugebiet „2. Änderung Streitgraben“ gilt die vom Planungsbüro

Herb und Partner PartGmbB
Stadtplaner + Landschaftsarchitekten
Herrenberg 28, 86647 Buttenwiesen

Ausgearbeitete **Bebauungsplanzeichnung vom 29.01.2024**, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften, der Satzung und der Begründung, den Bebauungsplan bilden.

2. Art der baulichen Nutzung:

Das Baugebiet ist gemäß § 4 und § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als **allgemeines Wohngebiet (WA)** und **Mischgebiet (MI)** festgesetzt.

3. Maß der baulichen Nutzung:

Die in den Nutzungsschablonen des Bebauungsplanes eingetragenen und nachstehend angegebenen Werte sind bindend einzuhalten und dürfen nicht überschritten werden.

3.1 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Allgemeines Wohngebiet (WA):

3.2 0,4 = Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze

3.3 0,7 = Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze

3.4 22 - 50 Grad = zugelassene Dachneigung für Hauptgebäude,
zul. Dachneigung für Garagen und Nebengebäude

Mischgebiet (MI):

3.5 0,6 = Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze

3.6 0,7 = Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze

3.7 22 – 50 Grad = zugelassene Dachneigung für Hauptgebäude,
zul. Dachneigung für Garagen und Nebengebäude

4. Bauweise:

4.1 O = offene Bauweise
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungs-
Planes gilt gemäß § 22, Abs. 2 BauNVO, die
offene Bauweise.

4.2 ED

= Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig, mit max. zwei Wohnungen pro Wohnhaus bzw. pro Doppelhaushälfte.

5. Gestaltung der Gebäude:

5.1 Dachform

Es sind die Dachformen Satteldach, Walmdach, versetztes Pultdach und Zeltdach zulässig. Bei Garagen, Nebengebäuden, Wintergärten und eingeschossigen Anbauten, wie z.B. Hauseingangs- oder Terrassenüberdachungen sind Flachdächer und flachgeneigte Pultdächer bis 10° Dachneigung ebenfalls zulässig.

5.2 Dachüberstand

Dachüberstände werden am **Ortgang bis 0,30 m** und an der **Traufe bis 0,60 m** (gemessen von der Außenkante Außenwand bis Außenkante Dachrinne) zugelassen.

5.3 Firstrichtung

Im gesamten Gebiet des Bebauungsplanes sind die Hauptfirstrichtungen **frei wählbar**.

5.4 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sind rote, braune, anthrazitfarbene oder engobierte Dachziegel oder entsprechende Dachsteine zu verwenden. Eine Dachdeckung als nicht-glänzendes Blechdach in gedeckten Farben ist ebenfalls zulässig.

Flachdächer auf Garagen und Nebengebäuden müssen begrünt werden.

Dach- und Wandflächen von Wintergärten und eingeschossigen Anbauten wie z.B. Hauseingangsüberdachungen oder Terrassenüberdachungen dürfen in Glas bzw. transluzentem Material oder Metall errichtet werden.

Dachbegrünungen und PV-Anlagen sind zulässig, soweit sie den Vorgaben der BayBO entsprechen.

5.5 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind zugelassen. Die Summe aller Gauben dürfen insgesamt nicht mehr als **2/3 der Trauflänge** des Gebäudes einnehmen. Zulässig sind Schlepp- und Sattelgauben.

Die einzelne Gaube darf eine senkrechte Nutzhöhe (Fensteraußenmaß) **von 1,26 m** nicht überschreiten.

Die Dachaufbauten müssen mindestens **0,50 m vom First** entfernt sein. Die Minstdachneigung für Dachaufbauten (Gauben) sollte 35° betragen.

5.6 Anzahl der Garagen und Carports

Pro Einzelhaus bzw. pro Doppelhaushälfte müssen **zwei Stellplätze** auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Bei der Erstellung von Garagen und Carports werden nur die Garagen- und Carportflächen angerechnet, aber nicht die Stauräume davor.

Falls keine Garagen und Carports errichtet werden, kann die geforderte Anzahl von Stellplätzen ohne Stauraum auf der Bauparzelle errichtet werden.

6. Lage des Erdgeschosses:

Die Oberkante des Erdgeschosses (Fertigfußboden) darf **maximal 30 cm** über dem fertigen Bitumenbelag der nächstgelegenen Gehweg- bzw. der Straßenachse liegen.

7. Einfriedungen:

7.1 Die **Grundstückseinfriedung** an allen Seiten dürfen eine **Gesamthöhe von 1,00 m** gemessen ab OK Fahrbahn bzw. OK Gehweg nicht überschreiten.

7.2 Die Einfriedungen müssen ohne Sockel ausgeführt werden, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten. Zwischen Einfriedung und dem Erdboden ist ein Abstand von 15 cm einzuhalten. Einfriedungen entlang von Verkehrsflächen sind mit maximal 90 cm Höhe zu erstellen.

8. Gebäudehöhen: **Wohngebäude**

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

Die Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden darf maximal + 0,3m über Niveau der erschließenden Straße, gemessen am Fahrbahnrand bzw. Gehwegrand an der Grundstücksgrenze, mittig im angrenzenden Bereich, liegen. Diese Bezugspunkte sind zwingend im Bauantrag darzustellen!

Gebäudehöhen: **Garage**

Die **Wandhöhe** bei Garagen darf **3,00 im Mittel** gemessen nicht überschritten werden.

Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche.

Bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (Artikel 6, Abs. 3 Satz 2 Bayer. Bauordnung). Für Gebäude oder Gebäudeteile mit versetzten Außenwandteilen ist die Wandhöhe für jeden Wandteil entsprechend zu ermitteln.

Falls die **Garage giebelständig an die Grundstücksgrenze zum Nachbarn** errichtet wird, darf die **Giebelhöhe max. 5,00 m** betragen, unabhängig von der geplanten Dachneigung.

Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der Baugrenzen erstellt werden.

Der **Stauraum** vor der Garage muss **mindestens 5,00 m** betragen.

9. Niederschlagswasser:

Das **Dachflächenwasser** muss im gesamten Baugebiet in Zisternen gesammelt werden und darf zum Betreiben eines Schmutzwasserkreislaufes verwendet werden, bzw. muss bei entsprechend geeigneter Bodenqualität auf dem Grundstück versickert werden.

Das Niederschlagswasser von Hofflächen ist über geeignete, wasseraufnahmefähige Bodenbeläge zu versickern, das überschüssige Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück breitflächig zu versickern.

Verunreinigtes Niederschlagswasser ist der Kanalisation zuzuleiten.

Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflusswert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z. B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

Flachdächer auf Garagen und Nebengebäuden (0 Grad – 15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60 % der Dachflächen – ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten – bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.

Niederschlagswasser, welches nicht auf Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert oder als Brauchwasser genutzt werden kann, ist ggf. gepuffert direkt in ein Gewässer oder nach den Maßgaben der kommunalen Entwässerungssatzung in einen öffentlichen Misch- oder Regenwasserkanal einzuleiten.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Anlagen und Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Dränwasser (Dränanlagen) sind wasserrechtlich zu behandeln und im Entwässerungsplan in Lage und Dimension zu kennzeichnen.

10. Grundwasser

Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Zur Beschreibung der Grundwasser- / Untersgrundsituation sind in der Regel Bohrungen / Erdaufschlüsse erforderlich. Für Bohrungen, die mehrere Grundwasserstockwerke durchteufen oder die artesisch gespanntes Grundwasser erschließen, ist vor Bohrbeginn ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Bohrungen, 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 der Kreisverwaltungsbehörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

Um negative Einflüsse auf das Grundwasser ausschließen zu können, hat der Bauherr erforderlichenfalls einen fachlich qualifizierten Nachweis über die quantitativen und qualitativen Einflüsse auf das Grundwasser während der Bauphase und im Endzustand zu erbringen (z. B. hydrogeologisches Gutachten). Für entsprechende Maßnahmen sind regelmäßig wasserrechtliche Genehmigungen bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z. B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

11. Ver- und Entsorgungsleitungen:

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen müssen im Erdreich verlegt werden (z.B. Telefon-, Wasser-, Stromleitungen u.ä.).

12. Gelände:

Das natürliche Gelände darf durch Auffüllungen oder Abtragungen nicht verändert werden. Ausnahmen sind im Einzelfall im Einvernehmen mit der Gemeinde und dem Landratsamt zulässig.

13. Fassade:

Holzverschalungen und Klinker an der Fassade sind zugelassen, es dürfen aber keine grellen oder glänzenden Fassadenfarben oder Materialien aufgetragen und verwendet werden.

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

Wetterschutzverkleidungen sind nicht zugelassen.

14. Bauweise:

Massivbauweise und Holzhäuser mit Ausnahme von Holzblockhäusern werden zugelassen.

15. Abstand des Wohnhauses nach forstwirtschaftlichen Auflagen:

Bei den Wohngebäuden auf den beiden südwestlichen Grundstücken muss ein Abstand von 25 m zum bestehenden Wald eingehalten werden.

- 16.** Auf dem Grundstück mit dem Zeichensymbol „Fläche für Gemeinbedarf“ sind zu sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen z.B. das bestehende Sportheim zulässig. Die baulichen Vorschriften beziehen sich auf die eingetragene Nutzungsschablone.

17. Verkehrsflächen:

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.

18. Grünordnerische Maßnahmen:

Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind einheimische Laubbäume und Sträucher zu pflanzen. Dem Bauantrag ist eine Pflanzskizze beizufügen.

„Einheimische“ Gehölzarten sind:

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 1,00 m und 2,50 m sind in Abhängigkeit von Baumart und Leitungstyp der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu prüfen und zu entscheiden, siehe Regelwerk (GW 125).

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

19. Wasserrechtliche Festsetzungen zum Bau von Gebäuden:

Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z. B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.

In öffentlichen Gebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen öffentlich zugängliche beschilderte Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke oder Bereiche vorhanden sein.

Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und / oder mit Aufkantungen, z. B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

20. Sonstige Festsetzungen:

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.

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.

Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen und herzustellen.

Hinweise zum Bebauungsplan „2. Änderung Streitgraben“:

1. Sonnenkollektoren:

Der Einbau von Sonnenkollektoren in die Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude ist erwünscht.

2. Bodendenkmäler:

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke, sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzes hinzuweisen.

Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/ 81579, Fax. 815750) mitgeteilt werden.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet, Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

3. Emissionen und Immissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung:

Bedingt durch die unmittelbare Nachbarschaft von landwirtschaftlichen Betrieben und landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen sind Geruchs- und Lärmimmissionen und -emissionen nicht auszuschließen. Im Hinblick auf die ländliche Struktur des Gebietes erscheint dies als zumutbar.

4. Emissionen und Immissionen aus Sportaktivität am Sportplatzgebiet:

Bedingt durch die unmittelbare Nachbarschaft des Sportgeländes sind die Immissionen und Emissionen aus den verschiedenen Sportaktivitäten zu dulden. Es wird empfohlen, die Schlaf- und Ruheräume und dabei insbesondere die Kinderzimmer, der geplanten Wohnhäuser auf die dem Sportplatz abgewandten Seite hin zu orientieren.

5. Duldung von Immissionen aus dem Straßenverkehr

Bezüglich der südlich verlaufenden Kreisstraße DLG 3 wird darauf hingewiesen, dass wegen einwirkender Staub-, Lärm- und Abgasimmissionen für die Zukunft keinerlei Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegen den Landkreis Dillingen als Straßenbaulastträger erhoben werden können. Eventuell erforderliche Maßnahmen zur Einhaltung gesetzlicher Grenzwerte sind auf Kosten der Gemeinde Buttenwiesen durchzuführen.

6. Hinweise zur Grünordnung:

Pro Grundstück ist je 200 qm mindestens ein Laubbaum oder ein Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Es dürfen nur einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher verwendet werden. Bei Ausfall ist ein entsprechender Ersatz zu leisten.

7. Unterirdische Stützbauwerke

aus Beton (Rückenkeil für die Befestigung der Betondielen bzw. der Pflastersteine) sind vom Grundstückseigentümer zu dulden, diesbezüglich können keine Rechtsansprüche geltend gemacht werden.

8. Entsorgungsfahrzeuge

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

9. Altlasten

Im Gebiet sind keine vorhandenen Altlasten oder dergleichen bekannt.

Sollten bei Aushubmaßnahmen, Erdbewegungen oder sonstigen Eingriffen in den Untergrund Auffüllungen, Abtablagerungen, 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.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1 und 12 Abs. 2 BayBodSchG).

10. Niederschlagswasser

Für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nur dann nicht erforderlich, wenn die Einleitung den Erfordernissen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i. d. F. vom 30.09.2008 und den technischen Regeln (TRENGW) entspricht. Sind die NWFreiV und die TRENGW nicht anwendbar, ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Dillingen a. d. Donau die Durchführung eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens zu beantragen.

Hinweis:

Zur Prüfung der Erlaubnisfreiheit wurde ein Programm für das Internetangebot des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) erstellt. Das Programm BEN (Beurteilung der Erlaubnisfreiheit von Niederschlagswassereinleitungen) ist im Internetangebot des LfU <http://www.lfu.bayern.de/index.htm> zu finden unter:

- Themen: Wasser (Abwasser / Niederschlagswasser)
- Programm BEN

Es wird darauf hingewiesen, dass die Sickerfähigkeit des Bodens zunächst durch eine Baugrunduntersuchung festzustellen ist.

11. Einschränkungen und Normen im Leitungs- und Schutzbereich

Der Schutzbereich um die 20-kV-Freileitung P1C beträgt 6,0m beidseits (siehe Planzeichnung).

Innerhalb dieser Leitungsschutzzone sind aus Sicherheitsgründen die einschlägigen DIN-VDE-Vorschriften zu beachten. Da nach EN 50341 (vormals DIN VDE 0210) Mindestabstände zu den Leiterseilen der Mittelspannungsleitung gefordert werden, sind die Unterbauungs- bzw. Unterwuchshöhen in diesem Bereich beschränkt. Ferner ist nach DIN VDE 0105 bei Arbeiten in Spannungsnähe immer ein bestimmter Schutzabstand zu den Leiterseilen einzuhalten. Anträge zu Bauvorhaben oder Anpflanzungen, die im Schutzbereich der 20-kV-Freileitung liegen, sind deshalb der LEW Verteilnetz GmbH (LVN) zur Stellungnahme vorzulegen.

Bauarbeiten jeglicher Art in der Nähe dieser Versorgungseinrichtungen müssen unter Beachtung der Unfallverhütungsvorschriften sowie der einschlägigen DIN- bzw. VDE-Vorschriften durchgeführt werden.

Inkrafttreten

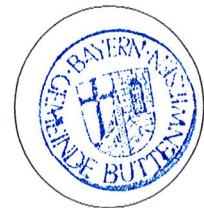
Die vorstehende Satzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Buttenwiesen hat in der Sitzung vom 24.07.2023 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.07.2023 hat in der Zeit vom 08.08.2023 bis 29.09.2023 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.07.2023 hat in der Zeit vom 08.08.2023 bis 29.09.2023 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.10.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.11.2023 bis 08.12.2023 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.10.2023 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.11.2023 bis 08.12.2023 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Buttenwiesen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 29.01.2024 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 29.01.2024 als Satzung beschlossen.

Buttenwiesen, den 30.01.2024

.....
Hans Kaltner, 1. Bürgermeister



7. Ausgefertigt

Buttenwiesen, den 30.01.2024

.....
Hans Kaltner, 1. Bürgermeister



8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 02.02.2024 gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Buttenwiesen, den 02.02.2024

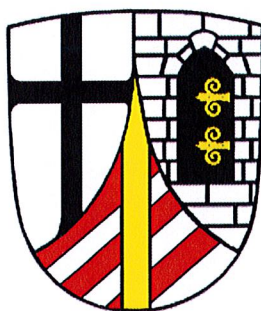
.....
Hans Kaltner, 1. Bürgermeister



GEMEINDE BUTTENWIESEN
OT WORTELSTETTEN

BEBAUUNGSPLAN
„Streitgraben“ – 2. Änderung
OT Wortelstetten

FLUR-NR: SIEHE GELTUNGSBEREICH PLANZEICHNUNG
GEMARKUNG WORTELSTETTEN, 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
Fassung vom

24.07.2023
23.10.2023
29.01.2024

Durch den vorliegenden Bebauungsplan sollten für ein Gebiet von 4,18 ha die Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung geschaffen werden.

Nachdem der Bebauungsplan bereits vom Jahr 1984 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 1984 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.

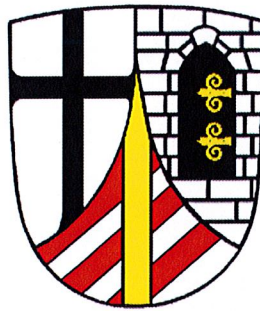
Zwei Stellplätze pro Wohneinheit werden vorgeschrieben.

Im Zuge der 2. Änderung wurde die Planzeichnung digitalisiert und an die tatsächlichen Flurstücksgrenzen und Bestandsbebauungen angepasst.

GEMEINDE BUTTENWIESEN
OT WORTELSTETTEN

BEBAUUNGSPLAN
„Streitgraben“ – 2. Änderung
OT Wortelstetten

FLUR-NR: SIEHE GELTUNGSBEREICH PLANZEICHNUNG
GEMARKUNG WORTELSTETTEN, GEMEINDE BUTTENWIESEN



TEIL D ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

herb und partner
stadtplaner + landschaftsarchitekten

herb und partner PartGmbH
stadtplaner + landschaftsarchitekten
herrenberg 26 - 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
Fassung vom

24.07.2023
23.10.2023
29.01.2024

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Buttenwiesen hat beschlossen, den Bebauungsplan „Streitgraben“ im Ortsteil Wortelstetten durch eine 2. 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 Bestandsschutz.

Neue oder zusätzliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind nicht zu erwarten.