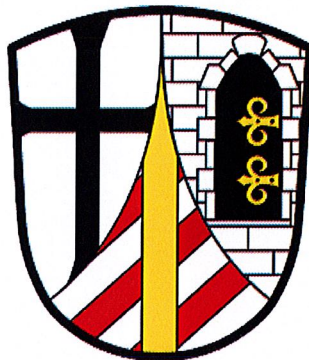


**BEBAUUNGSPLAN**  
**„Am Kirchholz“ – 3. Änderung**  
**Gemarkung Frauenstetten**

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



**INHALTSVERZEICHNIS**

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

**herb und partner**  
stadtplaner + landschaftsarchitekten

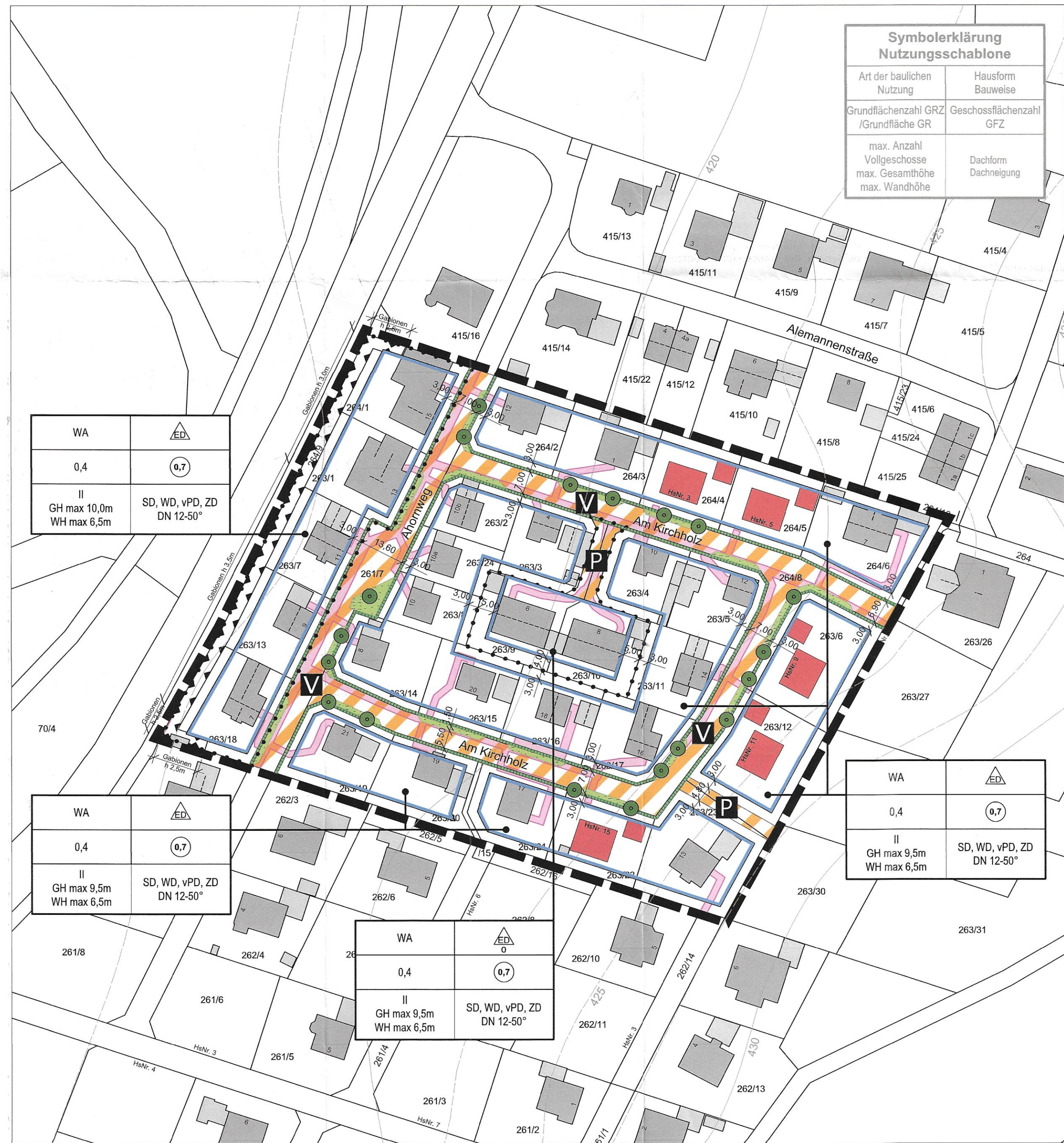
herb und partner PartGmbH  
stadtplaner + landschaftsarchitekten  
herrenberg 28 - 86647 buttenwiesen  
fon 0 82 74 31 03 720 - fax 0 82 74 31 03 718  
info@herb-larc.de - www.herb-larc.de

Vorentwurf  
Entwurf  
Fassung vom

11.12.2023  
26.02.2024  
29.04.2024



### 3. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN "AM KIRCHHOLZ" IN FRAUENSTETTEN



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

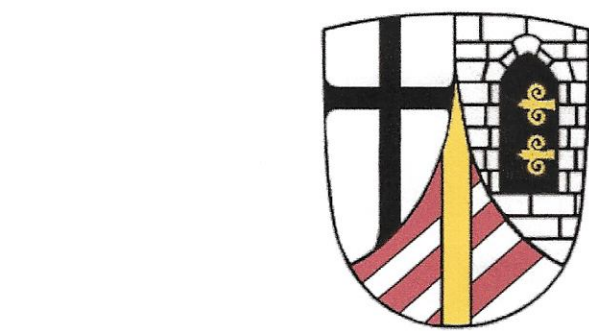
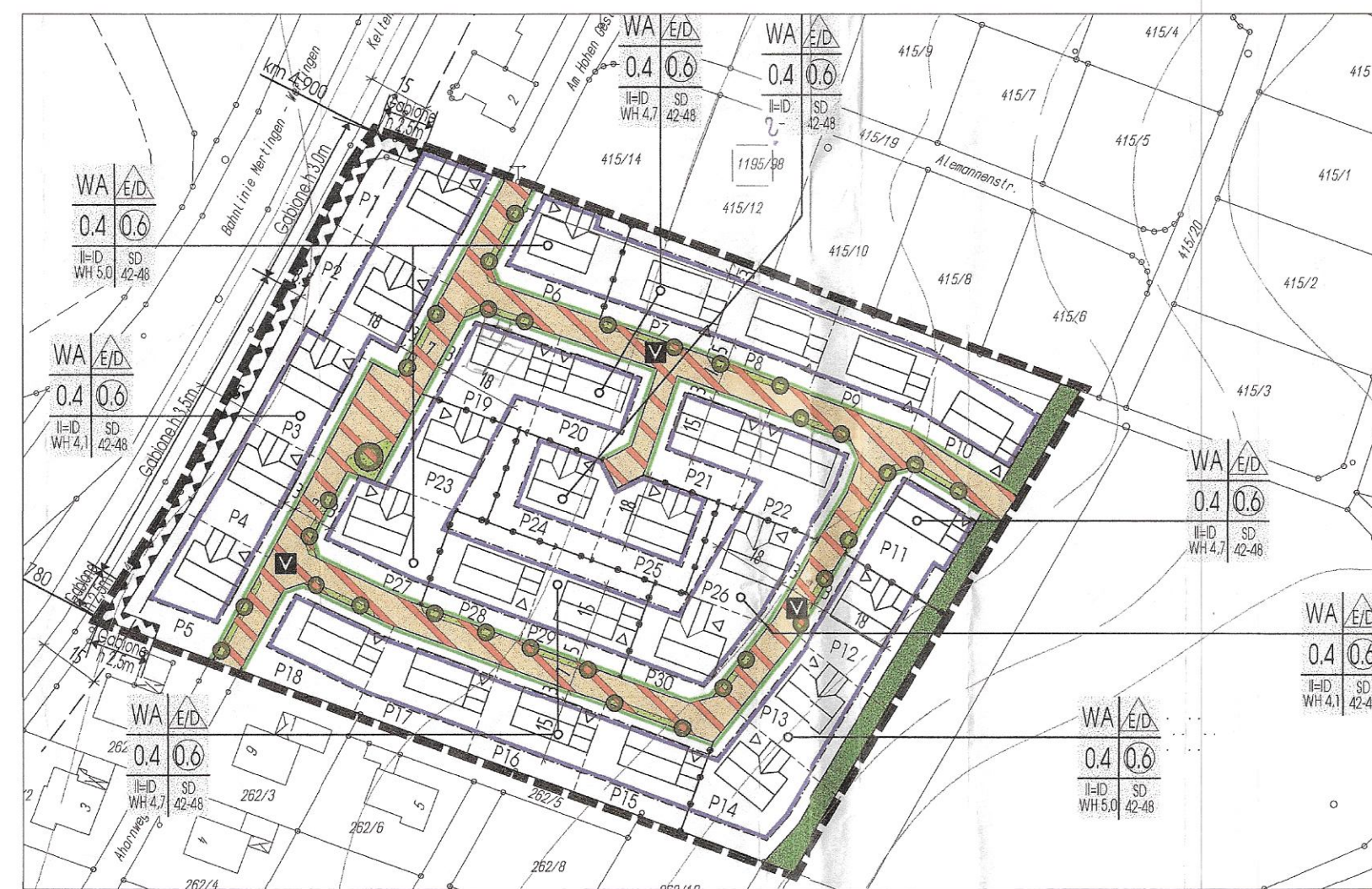
#### Festsetzungen

- ⊙ WA Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)  
Ausnahmen nach §4, Abs. 3 sind ausgeschlossen.  
Je Wohnung sind mindestens 2 PKW-Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten.
- II 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 0,4 Grundflächenzahl 0,4
- 0,7 Geschossflächenzahl 0,7
- △ E/D offene Bauweise
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie, Begrenzungslinie sonstiger Verkehrsflächen
- V Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich
- P private Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich - Stellplätze
- Pflanzgebot  
Standortheimische Laubbäume oder Obstbäume (Apfel, Birne) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten.
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 5.0 Maßzahlen in Meter
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Schallschutzmaßnahme (Gabione) nach Gutachten UTP mit Begrünung (Bodendecker o.ä.)

#### Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

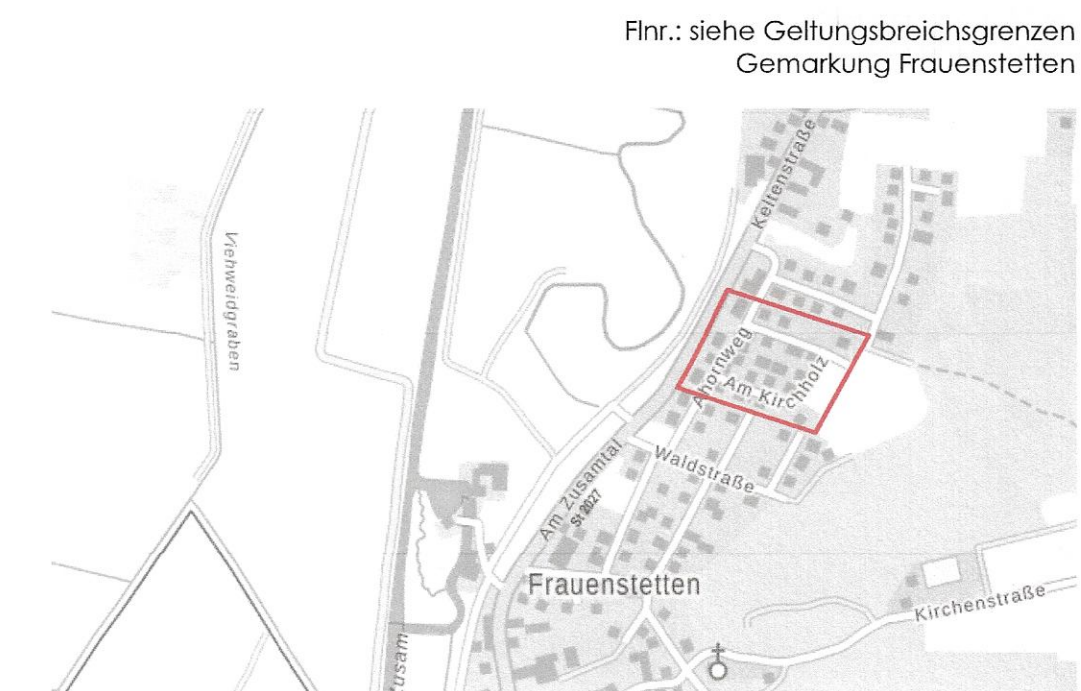
- bestehende Grundstücksgrenzen
- 263/9 Flurstücksnummern
- Vorschlag für zu errichtende Gebäude
- Anliegerstraße (verkehrsberuhigter Bereich)  
Unterteilung der Verkehrsflächen:  
- Mischverkehrsfläche  
- Grünstreifen
- Höhenlinien, Abstand 2,5m
- Schutzzone Kabelleitungen, je 1,00m beiderseits der Trassen (siehe Satzung)

### PLANZEICHNUNG FASSUNG VOM 20.12.2000 o.M.



Gemeinde Buttenwiesen

### Bebauungsplan "Am Kirchholz" 3. Änderung



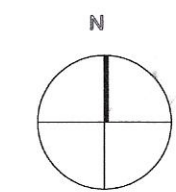
Flnr.: siehe Geltungsbereichsgrenzen Gemarkung Frauenstetten

Fassung vom 29.04.2024  
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 30.04.2024

Hans Kaltner, 1. Bürgermeister

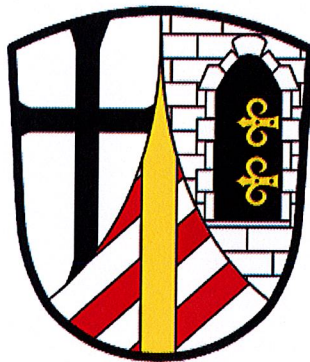




GEMEINDE BUTTENWIESEN

BEBAUUNGSPLAN  
„Am Kirchholz“ – 3. Änderung  
Gemarkung Frauenstetten

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



**TEIL B**      **SATZUNG + VERFAHRENSVERMERKE**

Vorentwurf	11.12.2023
Entwurf	26.02.2024
Fassung vom	29.04.2024

Gemeinde Buttenwiesen  
Marktplatz 4  
86647 Buttenwiesen

**herb und partner**  
stadtplaner + landschaftsarchitekten

**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

## Inhaltsverzeichnis

Präambel zur Änderung des Bebauungsplanes.....	3
Satzung .....	3
Festsetzungen.....	3
1. Art der baulichen Nutzung .....	3
2. Maß der baulichen Nutzung .....	3
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen .....	3
4. Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen (Art. 91 BayBO) .....	4
5. Versorgungsanlagen, Anlagen der Abwasserbeseitigung .....	5
6. Sonstige Festsetzungen .....	6
Hinweise und nachrichtliche Übernahmen .....	6
1. Immissionen .....	6
2. Bodendenkmäler .....	7
3. Entsorgungsfahrzeuge .....	7
4. Altlasten.....	7
5. Niederschlagswasser .....	7
6. Leitungen.....	7
Verfahrensvermerke .....	8



## 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 3. Änderung des Bebauungsplans "Am Kirchholz" in Frauenstetten als Satzung.

## Satzung

### §1

Für den Geltungsbereich des Baugebietes gilt der von Herb und Partner, Stadtplaner + Landschaftsarchitekten, Herrenberg 28, 86647 Buttenwiesen ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 29.04.2024 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.

## Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung**  
Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)  
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauGB sind ausgeschlossen.  
Je Wohnung sind mindestens 2 PKW-Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**  
2 Vollgeschosse als Höchstgrenze  
Grundflächenzahl 0,4  
Geschossflächenzahl 0,7
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
Offene Bauweise.  
Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.  
Nebengebäude ohne Feuerstätten bis zu 20m<sup>2</sup> Nutzfläche können auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Abstandsflächenregelungen der Art. 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).



#### 4. Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen (Art. 91 BayBO)

##### 4.1 Gestaltung der Dächer

Für alle Gebäude einschließlich der Garagen wird festgesetzt:

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. Dachneigung 12-50 Grad.

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

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

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.

Max. Dachüberstand an der Traufe: 0,5m inkl. Dachrinne

Max. Dachüberstand am Ortgang: 0,3m

Dachaufbauten in der Form von Gauben sind zugelassen; ihre Gesamtbreite darf zwei Drittel der Gesamttrauflänge je Dachseite nicht überschreiten.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

Dachflächenfenster bzw. Dachaufbauten für Solarheizungen sind zulässig, wenn sie in die Dachfläche integriert sind.

##### 4.2 Höhenlage, Sonstige Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude

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

Gesamthöhe max. 9,50 m bzw. max. 10,00 m (siehe Nutzungsschablonen)

Wandhöhe max. 6,50 m

Die Oberkante des Fertigfußbodens Erdgeschoss darf höchstens 0,30 m über der Fahrbahn- bzw. Gehwegoberkante der Erschließungsstraße liegen, welche dem Haupteingang des Wohnhauses zugewandt ist, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze.

Alle Gebäude sind mit Außenputz oder mit einer Holzfassade in hellem Farbton auszuführen. Auffallend gemusterter Putz ist unzulässig. Zur Gliederung der Baukörper sind Holz, helles Sichtmauerwerk und Sichtbeton zugelassen. Holzblockhäuser sind nicht zugelassen.

Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzende Oberflächen sind an Gebäudeaußenflächen unzulässig. Zur Farbgebung sind helle, gedeckte Farben zu verwenden.

##### 4.3 Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedungen

Die Grundstücke können, mit Ausnahme der Garagenzufahrten, entlang den Straßenbegrenzungslinien und zwischen den Grundstücken durch hinterpflanzte Zäune abgegrenzt werden.

Zäune zur Straße hin sind aus senkrechten Holzlatten herzustellen. 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 90cm Höhe zu erstellen. Die



Grundstückseinfriedungen an allen Seiten dürfen eine Gesamthöhe von 1,00m ab OK Fahrbahn bzw. OK Gehweg nicht überschreiten.

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

Je 200m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein großkroniger heimischer Laubbaum oder Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

Fremdländische Gehölze wie z.B. Koniferen sind nicht zugelassen.

Das natürliche Gelände ist grundsätzlich unverändert zu belassen. Eventuell notwendige Geländeänderungen können nur im Einzelfall im Einvernehmen mit der Gemeinde und dem Landratsamt vorgenommen werden.

Hofeinfahrten, Garagenvorplätze und sonstige befestigte Flächen sind wasserdurchlässig zu gestalten.

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.

#### 5. **Versorgungsanlagen, Anlagen der Abwasserbeseitigung**

Das Dachflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Zusätzlich kann es in Zisternen gesammelt und zur Regenwassernutzung auch im Gebäude verwendet werden. Dazu bedarf es der Genehmigung der Gemeinde. Es ist zulässig, etwa anfallendes Überwasser in den öffentlichen Kanal zu leiten.

Niederschlagswasser von Hofflächen, Stellplätzen und anderen befestigten Flächen ist über eine durchlässige Gestaltung der Flächen oder breitflächig zu versickern.

Strom- und Telefonleitungen müssen im Erdreich verlegt werden.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,5m Entfernung von den Anlagen der Versorgungsträger (LEW, Telekom etc.) gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen erforderlich.

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.

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 TREN GW (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.

## 6. Sonstige Festsetzungen

Schallschutzmaßnahme (Gabione) nach Gutachten UTP mit Begrünung (Bodendecker o.ä.). Entlang der Staatsstraße St 2027 ist zur Abschirmung der Verkehrsgeräusche eine 3,0m bis 3,5m über der Geländeoberkante hohe Lärmschutz-Gabione zu errichten. Deren Länge und Lage ist der Schalltechnischen Untersuchung der Firma UTP Umwelt-Technik und Planungs GmbH, Altomünster zu entnehmen.

Darüber hinaus sind betreffend die Erdgeschosse und Obergeschosse der zur Staatsstraße St 2027 nächstgelegenen Häuserzeile (Gebäude Hausnr. 7, 9, 11, 13, 15, Ahornweg) Schlaf-, Kinder- und Ruhezimmer von den Nordwestfassadenseiten weg zu orientieren. Betreffend das Wohngebäude Hausnr. 15, Ahornweg ist im Obergeschossbereich zusätzlich keine Grundrissorientierung von Schlafräumen in Richtung Nordwesten und betreffend das Wohngebäude Hausnr. 7, Ahornweg in Richtung Südwesten vorzunehmen.

Wenn eine Grundrissorientierung zu den straßenabgewandten Seiten nicht für alle zur Nachtzeit schutzbedürftigen Räume möglich ist, sind Fenster mit einer ausreichenden Schalldämmung einzubauen. Durch weitere Fenster an wenig geräuschbelasteten Fassaden oder durch technische Hilfsmittel (z.B. mechanische Lüftungseinrichtungen) ist eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

Weiterhin sind für Wohnräume (Wohnzimmer, Wohnküche etc.) und Kinderzimmer der in erster Reihe angeordneten Gebäude (Hausnr. 7, 9, 11, 13, 15, Ahornweg), die in Bezug auf die Obergeschosse nicht von Nordwesten abgewandt werden, passive Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen.

Die schalltechnische Dimensionierung der Wohngebäude (einschließlich Wandaufbau, Dachaufbau und mögliche Vorbauten) muss den Anforderungen der Richtlinie VDI 2719, „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ genügen, um die Anhaltswerte für Innenschallpegel gemäß der Tabelle 6 der VDI 2719 einzuhalten. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren bzw. Baugenehmigungsfreistellungsverfahren unaufgefordert nachzuweisen.

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.

## Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

### 1. Immissionen

Durch die Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke ist zeitweilig mit Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen zu rechnen; sie sind zu dulden.



## 2. Bodendenkmäler

Im gesamten Bereich des Bebauungsplanes sind die bei Erdarbeiten zutage tretenden Bodendenkmäler (Funde und Beobachtungen) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

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. Entsorgungsfahrzeuge

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

## 4. Altlasten

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.

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).

## 5. 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.

## 6. Leitungen

Die bestehenden Erdgasleitungen sind in Bestand und Betrieb zu sichern. Die schwaben netz GmbH ist vor Beginn eventueller Bauarbeiten im Geltungsbereich zu benachrichtigen. Aktuelle Bestandspläne können unter folgender Adresse eingesehen werden: <https://planauskunft.schwaben-netz.de/>.

Die bestehenden 20-kV und 1-kV-Kabelleitungen der LEW Verteilernetz GmbH und deren Schutzbereich sind von Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten. Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen beträgt 1,00m beiderseits der Trassen. Das „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel“ ist zu berücksichtigen. Bei jeder Annäherung an die Versorgungseinrichtungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten. Vor Beginn der Grabarbeiten muss durch die Baufirma eine entsprechende Kabelauskunft eingeholt werden. Es ist mit der Betriebsstelle Wertingen Kontakt aufzunehmen:

Betriebsstelle Wertingen

Ansprechpartner: Betriebsstellenleiter Herr Alexander Häußler

Tel. 08727/60975-55

E-Mail: [Wertingen@lew-verteilernetz.de](mailto:Wertingen@lew-verteilernetz.de)

Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter <https://geoportal.lvn.de/apak/> abgerufen werden.

Den Bauwerbern wird empfohlen:

- a) Die Ausnutzung der Sonnenenergie für Brauchwassererwärmung udgl. Über Solartechnik
- b) Die Regenwassernutzung für haustechnische Anlagen.

## Verfahrensvermerke

- a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 11.12.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.12.2023 hat in der Zeit vom 22.12.2023 bis 09.02.2024 stattgefunden.
- c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.12.2023 hat in der Zeit vom 22.12.2023 bis 09.02.2024 beteiligt.
- d) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.02.2024 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.03.2024 bis 12.04.2024 öffentlich ausgelegt.



- e) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.02.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.03.2024 bis 12.04.2024 beteiligt.
- f) Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 29.04.2024 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 29.04.2024 als Satzung beschlossen.

Buttenwiesen, den 30.04.2024

.....  
Hans Kaltner, 1. Bürgermeister



7. Ausgefertigt

Buttenwiesen, den 30.04.2024

.....  
Hans Kaltner, 1. Bürgermeister



8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 03.05.2024 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 03.05.2024

.....  
Hans Kaltner, 1. Bürgermeister

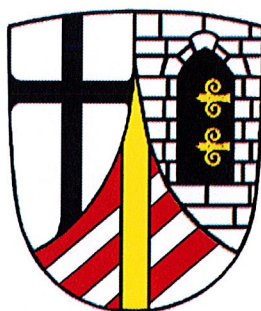




GEMEINDE BUTTENWIESEN  
OT FRAUENSTETTEN

**BEBAUUNGSPLAN**  
**„Am Kirchholz“ – 3. Änderung**  
**Gemarkung Frauenstetten**

FLUR-NR: SIEHE GELTUNGSBEREICH PLANZEICHNUNG  
GEMARKUNG FRAUENSTETTEN 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

11.12.2023  
26.02.2024  
29.04.2024



Durch den vorliegenden Bebauungsplan sollten für ein Gebiet von 2,45 ha die Voraussetzungen für die modernere und flächensparendere Bebauung geschaffen werden.

Nachdem der Bebauungsplan bereits vom Jahr 2000 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. Die GRZ bleibt unberührt, die GFZ wird auf 0,7 erhöht.

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.

Die sehr knapp gehaltene Satzung aus dem Jahr 2000 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.

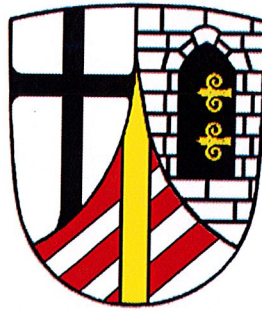
Im Zuge der 3. Änderung wurde die Planzeichnung digitalisiert und an die tatsächlichen Flurstücksgrenzen und Bestandsbebauungen angepasst.



GEMEINDE BUTTENWIESEN  
OT FRAUENSTETTEN

BEBAUUNGSPLAN  
„Am Kirchholz“ – 3. Änderung  
Gemarkung Frauenstetten

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



**TEIL D ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG**



### **Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Gemeinde Buttenwiesen hat beschlossen, den Bebauungsplan „Am Kirchholz“ im Ortsteil Frauenstetten durch eine 3. 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.

# BEKANNTMACHUNG

## des Satzungsbeschlusses der 3. Änderung des Bebauungsplans „Kirchholz“ in Frauenstetten

Der Gemeinderat Buttenwiesen hat mit Beschluss vom 29.04.2024 die 3. Änderung des Bebauungsplans „Kirchholz“ in Frauenstetten als Satzung beschlossen. Dieser Beschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht.

**Mit dieser Bekanntmachung tritt die 3. Änderung des Bebauungsplans „Kirchholz“ in Frauenstetten in Kraft.**

Jedermann kann den Bebauungsplan mit der Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, bei der Gemeinde Buttenwiesen, Marktplatz 4, Zimmer-Nr. 06, während der üblichen Öffnungszeiten (nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung unter Telefon 08274/9999-41) einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen. Bitte nutzen Sie vorrangig die Möglichkeit der Einsichtnahme über die Homepage der Gemeinde ([https://buttenwiesen.de/buergerservice/#buergerservice\\_amtliche\\_bekanntmachungen](https://buttenwiesen.de/buergerservice/#buergerservice_amtliche_bekanntmachungen)).



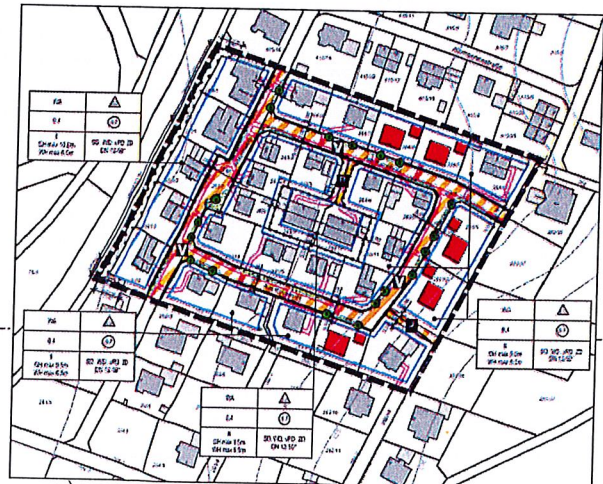
Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen. Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
  2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
  3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,
- wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen.

Gemeinde Buttenwiesen  
Buttenwiesen, den 03.05.2024



Gudrun Bentele  
Bauamt



Ortsüblich bekannt gemacht durch Anschlag an den Amtstafeln der Gemeinde Buttenwiesen. Gleichzeitig veröffentlicht auf der Homepage der Gemeinde Buttenwiesen ([https://buttenwiesen.de/buergerservice/#buergerservice\\_amtliche\\_bekanntmachungen](https://buttenwiesen.de/buergerservice/#buergerservice_amtliche_bekanntmachungen)).

Angeschlagen am 03.05.2024  
Abgenommen am \_\_\_\_\_

Abzunehmen ab 03.06.2024

(ohne Maßstab)

Unterschrift \_\_\_\_\_



# **Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren nach Art. 13 und 14 DSGVO**

## **1. Namen und Kontaktdaten**

### **1.1 Name und Kontaktdaten des Verantwortlichen:**

Verantwortlicher: Gemeinde Buttenwiesen  
Anschrift: Marktplatz 4, 86647 Buttenwiesen  
E-Mail-Adresse: [gemeinde@buttenwiesen.de](mailto:gemeinde@buttenwiesen.de)  
Telefonnummer: 08274/9999-0

### **1.2 Name und Kontaktdaten des Datenschutzbeauftragten**

Verantwortlicher: Gemeinsamer Datenschutzbeauftragter im Landratsamt Dillingen a.d. Donau  
Anschrift: Große Allee 24, 89407 Dillingen a.d. Donau  
E-Mail-Adresse: [dsb-kommunal@landratsamt.dillingen.de](mailto:dsb-kommunal@landratsamt.dillingen.de)  
Telefonnummer: 09071/51-0

## **2. Zwecke und Rechtsgrundlagen der Verarbeitung**

Die Verarbeitung der Daten erfolgt im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde Buttenwiesen zum Zwecke der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und insbesondere zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens

### **3. Änderung Bebauungsplan „Am Kirchholz“ in Frauenstetten.**

Im Rahmen dessen sind das Planerfordernis und die Auswirkungen der Planung zu ermitteln und die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 3, 6 u. 7 BauGB). Dazu erfolgt eine Erhebung personenbezogener Daten, soweit dies zur Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange notwendig ist. Die Erhebung erfolgt unter anderem durch die Gemeindeverwaltung oder im Auftrag der Gemeindeverwaltung durch Dritte, durch eingehende Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden im Rahmen der gesetzlich geforderten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen (§§ 3 – 4c BauGB).

Die Verarbeitung von Adressdaten ist erforderlich, um der Pflicht zur Mitteilung des Abwägungsergebnisses nachzukommen.

Die Verarbeitung ist für die Wahrnehmung einer öffentlichen Aufgabe erforderlich, die im öffentlichen Interesse liegt. Rechtsgrundlage ist Art. 6 Abs. 1 Buchst. e DSGVO i. V. m. Art. 4 Abs. 1 BayDSG sowie dem anzuwendenden Fachgesetz (BauGB).

## **3. Arten personenbezogener Daten**

Folgende Daten werden verarbeitet:

- Vorname, Nachname, Adresse und sonstige Kontaktdaten
- Daten, die städtebaulich und bodenrechtlich relevant sind
- Daten, die im Rahmen von Stellungnahmen abgegeben wurden (sog. aufgedrängte Daten)

## **4. Empfänger**

Personenbezogene Daten werden folgenden Empfängern übermittelt:

- Gemeinderat zur Beratung und Entscheidung über die Abwägung
- Höheren Verwaltungsbehörden zur Prüfung von Rechtsmängeln
- Gerichten zur Überprüfung der Wirksamkeit der Bauleitpläne
- Dritten, die in die Durchführung des Verfahrens im Auftrag der Gemeinde eingebunden sind

## **5. Dauer der Speicherung der personenbezogenen Daten**

Die Gewährleistung eines Rechtsschutzes im Rahmen einer gerichtlichen Prüfung erfordert die dauerhafte Speicherung personenbezogener Daten. Denn auch nach Ablauf der Fristen für die Erhebung einer Normenkontrollklage kann ein Bauleitplan Gegenstand einer gerichtlichen Inzidentprüfung sein.

Sonstige Unterlagen werden so lange gespeichert, wie dies unter Beachtung gesetzlicher Aufbewahrungsfristen bzw. für die Aufgabenerfüllung erforderlich ist.

## **6. Betroffenenrechte**

Gegen den Verantwortlichen bestehen das Recht auf Auskunft (Art. 15 DSGVO), Berichtigung (Art. 16 DSGVO), Löschung (Art. 17 DSGVO), Einschränkung der Verarbeitung (Art. 18 DSGVO) sowie auf Datenübertragbarkeit (Art. 20 DSGVO). Des Weiteren kann Widerspruch gegen die Datenverarbeitung eingelegt werden (Art. 21 DSGVO). Die Rechtmäßigkeit der aufgrund der Einwilligung bis zum Widerruf erfolgten Datenverarbeitung wird durch diesen nicht berührt (Art. 7 Abs. 3 S. 2 DSGVO).

Die vorgenannten Rechte bestehen nur nach den jeweiligen gesetzlichen Voraussetzungen und können auch durch spezielle Regelungen eingeschränkt oder ausgeschlossen sein.

Im Rahmen der Verarbeitung personenbezogener Daten besteht ferner das Recht auf Beschwerde bei der Aufsichtsbehörde nach Art. 77 Abs. 1 DSGVO. Dies ist für den Freistaat Bayern der Bayerische Landesbeauftragte für den Datenschutz, Wagnmüllerstraße 18, 80538 München, [poststelle@datenschutz-bayern.de](mailto:poststelle@datenschutz-bayern.de).