

- Teil B -

**Gemeinde Buttenwiesen
Landkreis Dillingen a. d. Donau**



**Bebauungsplan „Maierhof“
1. Änderung**

TEXTTEIL

vom 24.06.2024

**Fassung vom:
30.09.2024**

**Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing**

Präambel:

Die Gemeinde Buttenwiesen erlässt aufgrund des § 1 Abs. 8, § 2 Abs. 1 Satz 1, des § 9, des § 10 Abs. 1 und des § 13 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 79 und 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, folgende

1. Änderung des Bebauungsplanes „Maierhof“

als Satzung:

1. Allgemeine Vorschriften

1.1 Bestandteile

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Maierhof“ besteht aus den nachfolgenden, von der Arnold Consult AG, Bahnhofstraße 141 in 86438 Kissing ausgearbeiteten textlichen Festsetzungen mit Verfahrensvermerken und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 30.09.2024.

Die Bebauungsplanzeichnung zum rechtverbindlichen Bebauungsplan „Maierhof“ gilt für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Maierhof“ auch weiterhin fort.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Maierhof“ umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Maierhof“. Dieser ist in der weiterhin gültigen Planzeichnung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Maierhof“ (rechtsverbindlich seit 12.06.2023) konkret dargestellt.

1.3 Baunutzungsverordnung

Für diese Satzung gilt, soweit nachfolgend im Einzelnen nichts Abweichendes geregelt wird, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.07.2023.

2. Art der baulichen Nutzung

Der in der Planzeichnung (Teil A) mit „SO Erneuerbare Energien“ gekennzeichnete Bereich wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gebiete für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien dienen“ gemäß § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Es dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für die Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien.

Zulässig sind:

- a) Biogasanlagen;
- b) Photovoltaikanlagen;
- c) Einrichtungen und Anlagen für die Fertigung, den Test, den Vertrieb und die Wartung und Unterhaltung von Energieerzeugungsanlagen und deren Komponenten (Prototypen) aus dem Bereich der Erneuerbaren Energien, wobei eine gewerbliche Serienproduktion dieser Anlagen unzulässig ist;
- d) Einrichtungen und Anlagen aus den Bereichen der Energiespeicher-technik, der Elektromobilität und der Energieeffizienz (Prototypen), wobei eine gewerbliche Serienproduktion dieser Anlagen unzulässig ist;
- e) Gebäude und Räume für Büro- und Verwaltungseinheiten sowie Dienstleistungen, die den Einrichtungen und Anlagen unter Ziffer a), b), c) und d) zugeordnet und ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (ausschließlich in Baufeld 1 zulässig);
- f) Anlagen zur Ver- und Entsorgung der zulässigen Einrichtungen und Anlagen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- g) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den Einrichtungen und Anlagen unter Ziffer a), b), c) und d) zugeordnet, ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet und für die ständige Präsenz eines verantwortlichen Betriebsleiters / Verwaltungspersonals aus betriebstechnischen und -organisatorischen Gründen zwingend notwendig sind (ausschließlich in Baufeld 1 zulässig). Die maximale Wohnfläche (Brutto-Grundfläche für Wohnnutzung inklusive der umgebenden Außenwände) sämtlicher Wohnungen darf in der Summe 900 m² nicht überschreiten.

Die bauliche Nutzung im Plangebiet hat gemäß der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Bauabschnitte (Reihenfolge BA 1, BA 2, BA 3, BA 4) zu erfolgen.

Gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist im Bereich Bauabschnitt 2 (BA 2) eine bauliche Nutzung solange unzulässig, bis für den in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Bauabschnitt 1 (BA 1) nachweislich keine Flächen mehr für die Umsetzung der zulässigen nutzungen zur Verfügung stehen. Diese Festsetzung gilt analog für die Bauabschnitte 3 und 2 bzw. 4 und 3. Bis zum Eintritt dieser Umstände sind auf den festgesetzten Sondergebietsflächen innerhalb der Bauabschnitte 2, 3 und 4 (BA 2, BA 3, BA 4) Nutzungen für landwirtschaftliche Zwecke zulässig.

Gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist in den Bereichen der Bauabschnitte 2, 3 und 4 (BA2, BA 3 und BA 4) eine bauliche Nutzung solange unzulässig, bis für den jeweiligen Bauabschnitt die erforderlichen naturschutzfachlichen Kompensationsflächen und -maßnahmen im Einvernehmen der unteren Naturschutzbehörde festgelegt und dem Bebauungsplan „Maierhof“ verbindlich zugeordnet wurden. Bis zum Eintritt dieser Umstände sind auf den festgesetzten Sondergebietsflächen innerhalb der Bauabschnitte 2, 3 und 4 (BA2, BA 3 und BA 4) Nutzungen für landwirtschaftliche Zwecke zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1** Das Maß der baulichen Nutzung ist in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.
- 3.2** Durch die Hinzurechnung der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche darf die in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung (Teil A) für das Baufeld 1 festgesetzte Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um maximal 100 % überschritten werden.

4. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

- 4.1** Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.
- 4.2** Im Sondergebiet (SO) wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Danach gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.
- 4.3** Bestandsgebäude können innerhalb des Geltungsbereiches abweichend von den festgesetzten Gestaltungs- und Höhenvorgaben unter Beibehaltung ihrer bestehenden Gestaltung (Dach- und Fassadengestaltung) bzw. Höhenentwicklung (Wandhöhe, Gebäudeoberkante) bis maximal der jeweils gültigen Grundflächenzahl erweitert werden.

5. Abstandsflächen

Die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 Bayer. Bauordnung bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt und sind damit auch unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen zu beachten.

6. Höhenlage der Gebäude und baulicher Anlagen sowie des Geländes

- 6.1** Im Sondergebiet (SO) sind folgende Gebäudetypen zulässig:

Typ A

Für den Gebäudetyp A gilt eine Gebäudeoberkante von maximal 10,00 m.

Typ B

Für den Gebäudetyp B gilt eine Gebäudeoberkante von maximal 12,00 m.

Typ C

Für den Gebäudetyp C gilt bei der Errichtung der Gebäude mit Satteldächern eine Gebäudeoberkante von maximal 438,0 m ü. NN und bei der Errichtung der Gebäude mit Flach- oder Pultdächern eine Gebäudeoberkante von maximal 434,5 m ü. NN. Bei der Errichtung der Gebäude mit einem Flachdach darf die maximal zulässige Gebäudeoberkante auf einer Grundfläche von insgesamt maximal 120 m² bis zu einer maximalen Gebäudeoberkante von 438,0 m ü. NN überschritten werden.

- 6.2** Bei der Errichtung der Gebäude und baulichen Anlagen ist jeweils die unter Ziffer 6.1 festgesetzte maximale Gebäudeoberkante zulässig. Die maximale Gebäudeoberkante (=oberer Abschluss des Gebäudes/der baulichen Anlage), jeweils gemessen von der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (EG-FFB), darf den unter Ziffer 6.1 festgesetzten Wert nicht überschreiten.
- 6.3** Unterer Bezugspunkt für die Höhe von Gebäuden des Typs A und B ist der Punkt der geplanten Gebäudeaußenwand des jeweiligen Gebäudes im Bereich des höchsten, natürlich vorhandenen Geländeniveaus.
- 6.4** Die unter Ziffer 6.1 festgesetzte maximale Gebäudeoberkante, bezogen auf den höchsten Punkt des im Bereich des neuen Gebäudes vorhandenen gewachsenen Geländeniveaus, darf durch untergeordnete Aufbauten (Kamin, Oberlicht) um maximal 1,50 m überschritten werden.
- 6.5** Eine Veränderung der Geländeoberfläche durch Aufschüttung bzw. Abgrabung für die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen ist bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von maximal 1,0 m zulässig.

7. Gestaltung

7.1 Typ A

Die Dächer sind als Flachdächer oder Pultdächer mit einer Dachneigung bis 25° zu erstellen.

Typ B

Die Dächer sind als Kuppeldächer oder Satteldächer mit einer Dachneigung bis 45° zu erstellen.

Typ C

Die Dächer sind entweder als Satteldächer mit einer Dachneigung von 42° - 47° in roter/rotbrauner Farbgebung, als Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° - 5° mit extensiver Dachbegrünung oder als Pultdächer mit einer Dachneigung bis 25° zu erstellen.

7.2

Die Fassaden sind als verputzte Fassade, Glasfassade, mit Holzverschaltung oder mit Sichtbeton auszuführen. Auffallend unruhige Putzstrukturen sowie ortsfremde Materialien wie Verkleidungen in Spaltklinker, etc. sowie Leuchtfarben oder grelle Farben sind bei Bauteilen im Sondergebiet nicht erlaubt.

Glasfassaden sowie Verglasungen von Balkonen, Terrassen, Veranden, Wintergärten, Übereck-Fenstern und ähnlich wirkenden Gebäudeteilen

sind so zu gestalten, dass das Risiko von Vogelschlag weitestgehend ausgeschlossen wird. Zur Vermeidung von Anprall an Spiegelungen ist Glas mit einem maximalen Reflexionsgrad von 15 % (vom Hersteller nachzuweisen) zu verwenden. Um Anflüge an vermeintlich durchsichtigen Glasflächen zu vermeiden ist die Verwendung von hochtransparentem Glas zu vermeiden. Alternativ sind auf den Glasflächen Markierungen anzubringen, welche als hochwirksam gegen Vogelschlag gelten.

Die Fläche der Glasfassade darf maximal 25 % der gesamten Fassadenfläche des jeweiligen Gebäudes betragen.

- 7.3** Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind in der Gebäudefassade bzw. Dachfläche integriert oder als Aufständerung auf dem Dach generell zulässig.

8. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

- 8.1** Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen (St/Na) oder der durch Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und Carports sind ausschließlich innerhalb der durch Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- 8.2** Die für die geplante Nutzung erforderlichen Umschlagplätze für Be- und Endladetätigkeiten sind vollständig auf dem jeweiligen Grundstück einzurichten.

- 8.3** Lager-, Stellplatz- und Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen, sofern die Untergrundverhältnisse eine Versickerung zulassen. Versiegelungen der Geländeoberflächen sind nur dort zulässig, wo dies aus technischen Gründen unumgänglich ist.

9. Grundwasserschutz

- 9.1** Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist, sofern die Versickerungsfähigkeit und notwendige Kontaminationsfreiheit des Untergrundes gegeben ist, über geeignete Sickeranlagen nach Regelwerk DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und dem Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ unter Berücksichtigung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV zur Versickerung zu bringen.

- 9.2** Niederschlagswasser aus Zu- und Abfahrtsstraßen sowie befestigten Warenanlieferungsbereichen sowie sonstiges verschmutztes Niederschlagswasser ist durch entsprechende Rückhalteinrichtungen auf den privaten Grundstücken zurückzuhalten und gereinigt über geeignete Sickeranlagen nach Regelwerk DWA-A 138 zur Versickerung zu bringen.
- 9.3** Bei Betrieben, die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen oder bei denen mit dem Ablaufen/-tropfen von derartigen Stoffen zu rechnen ist, müssen entsprechende Rückhalte- und Behandlungseinrichtungen auf den betroffenen Grundstücken erstellt werden. Das gereinigte Niederschlagswasser ist anschließend über geeignete Sickeranlagen nach Regelwerk DWA-A 138 zur Versickerung zu bringen.

10. Grünordnung

Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

- 10.1** Im Plangebiet ist je angefangene 1.000 m² Sondergebietsfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum der II. Wuchsklasse gemäß der Artenliste b) zu pflanzen, wobei Baumpflanzungen auf den in der Planzeichnung dargestellten privaten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ angerechnet werden können. Exotisch wirkende Hecken, insbesondere Thujahecken als Formhecken, sind als Abgrenzung zu öffentlichen Flächen nicht zulässig.
- 10.2** Auf den mit „M1“ gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist abschnittsweise eine Heckenpflanzung unter Verwendung von Sträuchern der Artenliste b) und c) zu entwickeln. Die Strauchpflanzungen sind dreireihig (versetzt auf Lücke) mit einem Pflanzabstand von 1,0 m (zwischen den Reihen) x 1,5 m (innerhalb der Reihen) auszuführen, so dass eine mindestens 50 m lange, geschlossene Hecke entsteht. Zwischen den einzelnen Heckenabschnitten ist eine Lücke von jeweils ca. 30 m zu halten, die mit mindestens 4 Obstbaumhochstämmen gemäß Artenliste b) (bevorzugt Vogel-Kirsche und Wild-Apfel) zu bepflanzen ist.
- Auf den mit „M2“ gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (M2) ist eine lockere Gehölzpflanzung unter Verwendung von Arten der Listen b) und c) zu entwickeln.

Die Gehölzpflanzungen sind zweireihig (versetzt auf Lücke) mit einem Pflanzabstand von 1,0 m (zwischen den Reihen) x 1,5 m (innerhalb der Reihen) auf mindestens 50 % der mit „M2“ gekennzeichneten Fläche auszuführen.

Auf den mit „M3“ gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist eine Baumreihe durch Hochstamm-Pflanzungen (Obstbäume) gemäß Artenliste b) (bevorzugt Vogel-Kirsche und Wild-Apfel) zu entwickeln. Die Baumpflanzungen sind zweireihig (versetzt auf Lücke) mit einem Pflanzabstand von 5 m (zwischen den Reihen) x 15 m (innerhalb der Reihen) auf auszuführen.

Für die Randeingrünungen (M1, M2 und M3) sind standortgerechte heimische Arten gemäß Artenliste zu verwenden. Grundsätzlich ist Pflanzgut gebietsheimischer Herkünfte (autochthones Pflanzgut) zu verwenden. Auf den verbleibenden nicht mit Gehölzen überstellten Bereichen der Randeingrünungen ist die Entwicklung einer artenreichen Wiese vorzunehmen.

Als Pflege der Randeingrünungen (M1 und M2) ist ein abschnittsweises Auf-den-Stock-setzen von maximal 1/3 der Heckenpflanzung im Abstand von mindestens 10 Jahren zulässig, sobald die Eingrünung eine Höhe von ca. 3 m erreicht hat. Diese Pflegemaßnahmen sind nur im Zeitraum von Dezember bis Februar zulässig.

Die Obstbäume (M3) sind durch Aufbau-, Erziehungs- und Pflegeschnitte je nach Erforderlichkeit, insbesondere in den ersten fünf Jahren nach der Pflanzung, zu pflegen und bedarfsgerecht zu wässern.

Die Wiesenbereiche entlang der Randeingrünungen (M1, M2 und M3) sind zweimal jährlich zu mähen (1. Mahd nach 15. Juni; 2. Mahd nach 15. August). Das Mahdgut ist abzutransportieren. Düngungen und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

- 10.3** Der zu erhaltende Baumbestand auf den „Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wirksam zu schützen.
- 10.4** Für die nach Ziffer 10.1 und 10.2 festgesetzten Anpflanzungen sind die folgenden Angaben zu Artenauswahl, Pflanzqualität, Sicherung des Bodenstandraumes, Pflanzzeitpunkt und Erhaltung der Pflanzung zu beachten.

Artenliste für Gehölzpflanzungen

a) Großkronige Bäume, Wuchsklasse I

*Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
*Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Stiel-Eiche	Quercus robur
*Winter-Linde	Tilia cordata
*für eine straßenbegleitende Bepflanzung geeignete Bäume	

b) Mittelkronige Bäume, Wuchsklasse II

Feld-Ahorn	Acer campestre
Birke	Betula pendula
*Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Wild-Apfel	Malus sylvestris
Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
*Obstgehölze als Hochstamm oder Halbstamm	
*für eine straßenbegleitende Bepflanzung geeignete Bäume	

c) Sträucher

Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Hunds-Rose	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Purpur-Weide	Salix purpurea
Korb-Weide	Salix viminalis
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

d) Geschnittene Hecken

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Weißdorn	Crataegus monogyna
Rotbuche	Fagus sylvatica
Liguster	Ligustrum vulgare

Mindestqualitäten zum Zeitpunkt der Pflanzung

Großkronige Bäume:

Hochstämme oder Stammbüsche, 3 - 4 mal verpflanzt,

Stammumfang (STU) 12 - 14 cm;
bei straßenbegleitender Bepflanzung als Alleebaum (Gütebestimmung FLL) ausschließlich Bäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand

Mittelkronige Bäume:

wie vor, jedoch STU 10 - 12 cm

bei straßenbegleitender Bepflanzung als Alleebaum (Gütebestimmung FLL) ausschließlich Bäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand

Sträucher:

2-mal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe mind. 60 - 80 cm.

Sicherstellung des Standraumes von Bäumen

Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche muss mindestens 6 m² betragen. Der durchwurzelbare Raum muss bei einer Mindestbreite von 2,0 m mindestens 10 m² betragen und eine Tiefe von 80 cm haben.

Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch bei der Sicherstellung der Leistungsfreiheit gewährleistet sein.

Ausführungszeitpunkt der Pflanzung

Die innere Durchgrünung sowie die Eingrünungsmaßnahmen (M1, M2 und M3) auf den privaten Grundstücken sind schrittweise spätestens mit Beginn der Nutzung im jeweiligen Bauabschnitt (BA 1 – BA 4) umzusetzen.

Erhaltung und Pflege der Pflanzungen

Sämtliche Pflanzungen, sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich, in gleicher Qualität und Größe zu ersetzen.

Bäume sind bis zur Ausbildung eines gleichmäßigen Kronenaufbaues gegebenenfalls mit einem Erziehungsschnitt zu versehen, anschließend ist im Rahmen der Unterhaltungspflege nur noch in Zeitabständen von 5 - 10 Jahren das Totholz zu entfernen.

Sträucher sind bedarfsoorientiert ca. alle 10 - 15 Jahre während der Vegetationsruhe sukzessive zur Verjüngung auf den Stock zu setzen bzw. zurückzunehmen.

Wasserversickerung

Pflanzflächen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie eine breitflächige Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser über die

belebte Bodenzone ermöglichen.

Schutz bestehender Gehölze

Vorhandener Gehölzbestand ist unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Bau- und evtl. Rückbaumaßnahmen wirksam zu schützen.

Hinweise

Für weitere Gehölzpflanzungen, die nicht im Plan festgesetzt sind, sollen bevorzugt ebenfalls die in der Artenliste aufgeführten Arten verwendet werden. Koniferen und exotisch wirkende Gehölze sind zu vermeiden.

Der Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei Oberbodenarbeiten sind die Richtlinien der DIN 18 320, DIN 18 915 und DIN 18 300 zu beachten.

DIN 18 320: Grundsätze des Landschaftsbaus

DIN 18 915: Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke

DIN 18 300: Erdarbeiten

10.5 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

In Folge der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind neben den für das Plangebiet vorgesehenen Regelungen hinsichtlich der grünordnerischen Gestaltung der privaten Flächen zusätzliche Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erforderlich.

Insgesamt ist für den Eingriff aus dem geplanten Sondergebiet eine Compensationsfläche von 2,23 ha nötig. Der Ausgleich kann in einer Größenordnung von ca. 0,24 ha auf den in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ erfolgen. Zum Ausgleich werden demzufolge zusätzlich externe Flächen in einer Größenordnung von insgesamt ca. 1,99 ha naturschutzfachlich aufgewertet und dem Bebauungsplan „Maierhof“ planungsrechtlich zugeordnet.

Interne Ausgleichsflächen

Auf den innerhalb des Plangebietes in der Planzeichnung als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellten Fläche ist auf einer Flächengröße von ca. 0,24 ha eine extensive Mähwiese vorzusehen.

Maßnahmen:

Ausbringen von regionaltypischem Saatgut bevorzugt durch „Impfung“ aus geeigneten Spenderflächen zur Entwicklung einer extensiven Mähwiese. Alternativ kann regionaltypisches Saatgut aus anerkannten Herstellungsbetrieben (Rieger-Hofmann, Mischung Nr. 01 Blumenwiese oder vergleichbar) ausgebracht werden.

Pflege:

- Mahd der Wiesenbereiche zweimal jährlich (1. Mahd nach 15. Juni; 2. Mahd nach 15. August) mit Abtransport des Mahdgutes. Mind. 5 Schröpf schnitte im ersten Jahr der Ansaat. Einhaltung eines jährlich wechselnden Brache-Anteils von 20%.
- Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist unzulässig.

Die Ansaat ist im Jahr der Baufeldfreimachung des Bauabschnittes 4 (BA 4) umzusetzen. Die internen Ausgleichsmaßnahmen sind dem Bauabschnitt 4 (BA 4) zugeordnet und mit Erschließung des Bauabschnittes 4 umzusetzen.

Externe Kompensationsfläche (Flur Nrn. 1689 und 1691, Gemarkung Wortelstetten)

Als externe Kompensationsfläche steht eine Fläche im Eigentum des Vorhabenträgers auf den Grundstücken Fl. Nrn. 1689 und 1691 der Gemarkung Wortelstetten ca. 60 m südlich des Plangebietes zur Verfügung, die dem Bebauungsplan „Maierhof“ planungsrechtlich zugeordnet wird. Auf den als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellten Flächen ist auf einer Flächengröße von ca. 0,34 ha aus dem bestehenden Fichtenwald eine natürliche Waldgesellschaft zu entwickeln.

Maßnahmen:

- Dauerhafte Entnahme standortfremder Baumarten (hier: Fichten).
- Etablierung von standortgerechten Baumarten durch Pflanzung und/oder Naturverjüngung. Sortenauswahl gemäß Artenliste a).
- Wiederherstellung naturnaher Standortverhältnisse.
- Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist unzulässig.

Die Maßnahmen sind in der auf Baumaßnahmen in Baufeld 1 folgenden Pflanzperiode in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde umzusetzen.

Externe Kompensationsfläche (Flur Nrn. 4811 und 4811/2, Gemarkung Mertingen)

Zur naturschutzfachlichen Aufwertung steht neben der in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Flächen noch eine ca. 0,59 ha große Fläche etwa 3,0 km nördlich des Plangebietes auf den Grundstücken Flur Nrn. 4811 und 4811/2, Gemarkung Mertingen, zur Verfügung. Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Grundstücke. Nachdem diese externe Ausgleichsfläche nicht im Gemeindegebiet Buttenwiesen liegt, ist die konkrete Sicherung der Fläche und Festlegung der hierauf umzusetzenden Maßnahmen Bestandteil der vertraglichen Regelungen zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Mertingen unter Einbeziehung der unteren Naturschutzbhörde beim Landratsamt Donau-Ries.

11. Werbeanlagen

- 11.1** Die Errichtung von Werbeanlagen ist ausschließlich in Baufeld 1 sowie im Bereich der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Ein- und Ausfahrten zulässig.
- 11.2** Leuchtende Werbeanlagen, Blinkende Leuchtreklamen, Himmelstrahler (Skybeamers) sowie Bildprojektoren aller Art, einschließlich Laserlicht und Hologrammprojektionen sind nicht zulässig.

12. Ver- und Entsorgungsleitungen

Alle Leitungen, die der Ver- und Entsorgung von Neubauten im Plangebiet dienen, sind unterirdisch zu verlegen.

13. Schlussbestimmungen

13.1 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Die Planzeichnung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Maierhof“ (rechtsverbindlich seit 12.06.2023) gilt auch für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Maierhof“ weiterhin fort.

13.2 In-Kraft-Treten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Maierhof“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Textliche Hinweise

Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

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 Grundstückes, 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 aufgeführten Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Altlasten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Dillingen a. d. Donau einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet. Bis zur Entscheidung dürfen die Arbeiten nicht fortgeführt werden.

Landwirtschaftliche Emissionen

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) die bei der

ordnungsmäßigen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke bzw. der in der Nachbarschaft befindlichen landwirtschaftlichen Betriebsstellen auftreten können, zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen. In diesem Zusammenhang wird insbesondere darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr) auch vor 06:00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futter holen, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z. B: während der Erntezeit (Mais- Silage-, Getreide- und evtl. Zuckerrübenernte) auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

Angrenzende landwirtschaftliche Nutzungen

Die Bepflanzung entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes muss so angelegt und gepflegt werden, so dass um eine ordentliche Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke sichergestellt ist. Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist auf ausreichend Abstand zu achten um eine Beeinträchtigung und somit Nachteile für den Eigentümer bzw. Bewirtschafter der Nachbargrundstücke zu vermeiden. Die Grenzabstände gemäß Art. 48 AGBGB sind zu beachten.

Baugenehmigung

Für alle nicht gemäß Art. 57 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) verfahrensfreien Bauvorhaben ist ein Antrag auf Baugenehmigung einzureichen. Anträge auf Genehmigungsfreistellung gemäß Art. 58 BayBO werden für Vorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans nicht zugelassen.

Insektenfreundliche Beleuchtung

Die Beleuchtung des Geltungsbereichs, insbesondere die Beleuchtung von Werbeanlagen, ist insektenfreundlich umzusetzen und sollte möglichst wenig zur Lichtverschmutzung beitragen. Hierzu wird die Installation von Natriumdampfhochdrucklampen (SE/ST-Lampen) oder warmweißen LED-Lampen empfohlen. Um Energie zu sparen und nachtaktive Insekten zu schonen sollte zudem der Einbau von Zeitschaltuhren und Dämmerungsschaltern erfolgen. Die geplante Beleuchtung und die Möglichkeiten zur Vermeidung von Lichtimmissionen sind im Bauantrag darzustellen.

Dach- und Fassadenbegrünung

Bei Gebäuden ab einer Fassadenfläche von ca. 100 m² wird eine Fassadenbegrünung empfohlen. Neue Gebäude ab einer Grundfläche von mehr als 100 m² sollten nach Möglichkeit und Umsetzbarkeit mit einer Dachbegrünung ausgeführt werden. Geplante Begrünungsmaßnahmen sind im Bauantrag darzustellen.

Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsflächen für die jeweiligen Bauabschnitte müssen mit Einreichung des Bauantrages festgelegt werden. Die Umsetzung der jeweiligen Ausgleichsfläche muss zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme der jeweiligen Anlagen erfolgt sein. Sämtliche Ausgleichsflächen sind dem Landesamt für Umwelt zu melden.

Wild abfließendes Wasser

Infolge der vorhandenen Geländeneigung kann bei Starkniederschlägen wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann.

Um eine Abflussbeschleunigung im Gewässer zu verhindern, sind ggf. entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o. g. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgleitet werden darf.

Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o. g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Niederschlagswasserbeseitigung

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.v. 30.09.2008 und den technischen Regeln (TRENGW) entspricht. Sind die NWFreiV und die TRENGW nicht anwendbar ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt die Durchführung eines wasserrechtlichen Erlaubnis-Verfahrens zu beantragen.

Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Es wird die DIN 19731 zur Anwendung empfohlen. Um Qualitätsverlusten vorzubeugen dürfen die Bodenmieten nicht befahren werden und sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 24 Wochen zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

Zugänglichkeit der im Bebauungsplan genannten Normblätter

Die der Planung zu Grunde liegenden speziellen Vorschriften und Regelwerke (insbesondere Erlasse, DIN-Vorschriften und Merkblätter) sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Sie sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6 in 10787 Berlin zu beziehen.

Die der Planung zu Grunde liegenden genommenen speziellen Vorschriften und Regelwerke können in der Gemeindeverwaltung Buttenwiesen, bei der auch der Bebauungsplan „Maierhof“ zur Einsicht bereit liegt, nach telefonischer Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Buttenwiesen hat in der Sitzung vom 24.06.2024 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Maierhof“ beschlossen. Das Bebauungsplanänderungsverfahren wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Der Änderungsbeschluss und die Durchführung im vereinfachten Verfahren wurden am 28.06.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Maierhof“ in der Fassung vom 24.06.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 BauGB mit Schreiben vom 27.06.2024 um Stellungnahme bis 16.08.2024 gebeten und über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 BauGB unterrichtet.
3. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Maierhof“ in der Fassung vom 24.06.2024 wurde gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 BauGB in der Zeit vom 28.06.2024 bis 16.08.2024 öffentlich ausgelegt.
4. Der Gemeinderat der Gemeinde Buttenwiesen hat mit Beschluss vom 30.09.2024 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Maierhof“ in der Fassung vom 30.09.2024 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Buttenwiesen, den 01.10.2024

Hans Kaltner
1. Bürgermeister



5. Ausgefertigt:
Buttenwiesen, den 01.10.2024

Hans Kaltner
1. Bürgermeister



6. Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Maierhof“ wurde am 04.10.2024 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Maierhof“ ist damit in Kraft getreten.

Buttenwiesen, den 04.10.2024

Hans Kaltner
1. Bürgermeister



- Teil C -

**Gemeinde Buttenwiesen
Landkreis Dillingen a. d. Donau**



**Bebauungsplan „Maierhof“
1. Änderung**

B E G R Ü N D U N G

vom 24.06.2024

Fassung vom:
30.09.2024

**Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing**

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Maierhof“ in der Fassung vom 30.09.2024.

Verfasser der Änderung: Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

A) Anlass der Änderung, Planungsrechtliche Voraussetzungen

Durch den seit 12.06.2023 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Maierhof“ wurde innerhalb des Änderungsgebietes ein Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO zur Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für die Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien planungsrechtlich gesichert (Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Erneuerbare Energien“). Neben der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Bebauung und Nutzungen (Bürogebäude, Biogasanlage, Lagerhalle, Nebengebäude, etc.) wurden auch weitere Flächen in einem angemessenen Umfang für eine perspektivische Erweiterung des Unternehmens GP Joule im Rahmen der angestrebten Bauleitplanverfahren planungsrechtlich gesichert.

Auf Grundlage der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Maierhof“ zur Höhenlage der Gebäude und baulicher Anlagen sowie des Geländes ist die Höhenentwicklung neuer Gebäude für das Baufeld 1 (bestehender Dreiseithof u.a. mit Büronutzungen und Betriebsleiterwohnungen) und das Baufeld 2 (Einrichtungen und Anlagen aus dem Bereich der Erneuerbaren Energien, etc.) für die zulässigen Gebäudetypen geregelt. Im Zuge der aktuellen Objektplanungen des neuen Verwaltungsgebäudes innerhalb des Baufeldes 1 stellte sich heraus, dass in begrenztem Umfang weitere Büroflächen als Besprechungszimmer im Obergeschoss zur Verfügung gestellt werden sollen.

Nachdem die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Maierhof“ zur Höhenentwicklung für den betroffenen Typ C nicht mehr vollumfänglich mit der fortgeschriebenen Objektplanung übereinstimmen, ist nach Mitteilung des Landratsamtes Dillingen an der Donau ein Änderungsverfahren zum Bebauungsplan „Maierhof“ durchzuführen. In diesem Zuge sollen die Höhenfestsetzungen (maximale Gebäudeoberkante und unterer Bezugspunkt) entsprechend konkretisiert werden.

Die Gemeinde Buttenwiesen hat daher mit Beschluss des Gemeinderates die 1. Änderung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Maierhof“ eingeleitet.

B) Höhenlage der Gebäude und baulicher Anlagen sowie des Geländes

Als Anpassung zu den in Ziffer 6.1 der textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Maierhof“ enthaltenen Regelungen zur Höhenlage der Gebäude sollen im Zuge der vorliegenden 1. Änderung die Festsetzungen zur maximalen Gebäudeoberkante dahingehend modifiziert werden, dass die Begrenzung der Höhenausdehnung für den Gebäudetyp C, der ausschließlich innerhalb des Baufeldes 1 zulässig ist, aufgrund des konkreten Bedarfs auf einer begrenzten Grundfläche teilweise überschritten werden darf. In diesem Zuge wird die maximale Gebäudeoberkante auf Grundlage der zwischenzeitlich vorliegenden Objektplanung auf die absolute Höhe ü. NN. begrenzt. So gilt künftig für Gebäude des Typs C mit der Ausbildung von Satteldächern eine Gebäudeoberkante von maximal 438,0 m ü. NN und bei der Errichtung der Gebäude mit Flach- oder Pultdächern eine Gebäudeoberkante von maximal 434,5 m ü. NN. Diese Höhenkoten wurden auf Grundlage der zwischenzeitlich vorliegenden Objektplanung (vgl. Abbildung) festgelegt und bewegen sich im Rahmen der bislang bereits zulässigen Höhenausdehnungen auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.



Ansicht aktuelle Objektplanung „Maierhof“ © zimmermann und keller architekten gmbh Donauwörth

Mit der Überschreitungsmöglichkeit für die maximal zulässige Gebäudeoberkante bei der Errichtung der Gebäude mit einem Flachdach auf einer Grundfläche von insgesamt maximal 120 m² bis zu einer maximalen Gebäudeoberkante von 438,0 m ü. NN kann sichergestellt werden, dass im Bereich des neugeplanten Verwaltungsgebäudes mit begrüntem Flachdach das geplante Besprechungszimmer umgesetzt werden kann. Mit der höhen- und flächenmäßigen Begrenzung dieser Überschreitungsmöglichkeit

kann sichergestellt werden, dass zum einen die maximal zulässige Gebäudeoberkante des benachbarten Dreiseithofes (438,0 m ü. NN) nicht überschritten wird, zum anderen kein zu massiver Baukörper mit einer nicht ortsbildverträglichen Kubatur entstehen kann.

Zudem soll die Festsetzung für den unteren Bezugspunkt der Höhenentwicklung für den Gebäudetyp A und B, also für das Baufeld 2, im Zuge der vorliegenden Änderungsplanung eindeutig und rechtsicher definiert werden.

Mit den angepassten Festsetzungen zur Höhenentwicklung der Gebäude kann sichergestellt werden, dass Verunstaltungen des Ortsbildes sowie nachteilige Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild vermieden werden können und sich künftige Nutzungen in die bestehenden Strukturen am Maierhof einpassen.

C) Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Nachdem die geplante Änderung die Grundzüge der Planung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Maierhof“ nicht berührt, wird das Verfahren für die 1. Änderung dieses Bebauungsplanes nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 2 und Abs. 3 von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB, von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem 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 § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Auch die Vorschriften über die Überwachung (gemäß § 4 c BauGB, „Monitoring“) sind im vorliegenden Fall nicht anzuwenden. Von dieser Gesetzesgrundlage wird im vorliegenden Änderungsverfahren Gebrauch gemacht.

D) Angaben zum Änderungsgebiet

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Maierhof“ umfasst den gesamten Geltungsbereich des seit 12.06.2023 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Maierhof“.

Die an das Änderungsgebiet angrenzende Nachbarschaft ist geprägt durch unterschiedliche Strukturen und Nutzungen:

- Im Norden und Westen durch Flächen für die Landwirtschaft.
- Im Osten durch Wasser- und Waldflächen im Landschaftsschutzgebiet

Augsburg - Westliche Wälder.

- Im Süden durch Wasser-, Öko- und landwirtschaftlich genutzte Flächen und darüber hinaus durch eine Photovoltaik-Freiflächenanlage.

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsgebietes ist für Transportfahrzeuge und den motorisierten Individualverkehr (MIV) über die bestehenden Zufahrten am Maierhofweg mit Anbindung an die Lauterbacher Straße sichergestellt.



Luftbild Änderungsbereich © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

Mit Ausnahme der genannten textlichen Änderungen zur „Höhenlage der Gebäude und baulicher Anlagen sowie des Geländes“ bleiben die zeichnerischen und sonstigen textlichen Festsetzungen des seit 12.06.2023 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Maierhof“ (vgl. auch Ausschnitt Planzeichnung als Anlage 1 zur Begründung) unverändert für den Änderungsbereich gültig.

Auch die Begründung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Maierhof“ gilt für die unveränderten Inhalte weiterhin fort.

E) Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Telekommunikation, etc. sowie die Abwasserentsorgung sind für das Änderungsgebiet über die bereits anliegenden Leitungen und Kanäle gewährleistet. Über die bestehenden Zufahrten am Maierhofweg mit Anbindung an die Lauterbacher Straße ist auch eine ordnungsgemäße Müllentsorgung des Änderungsgebietes sichergestellt.

F) Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Maierhof“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

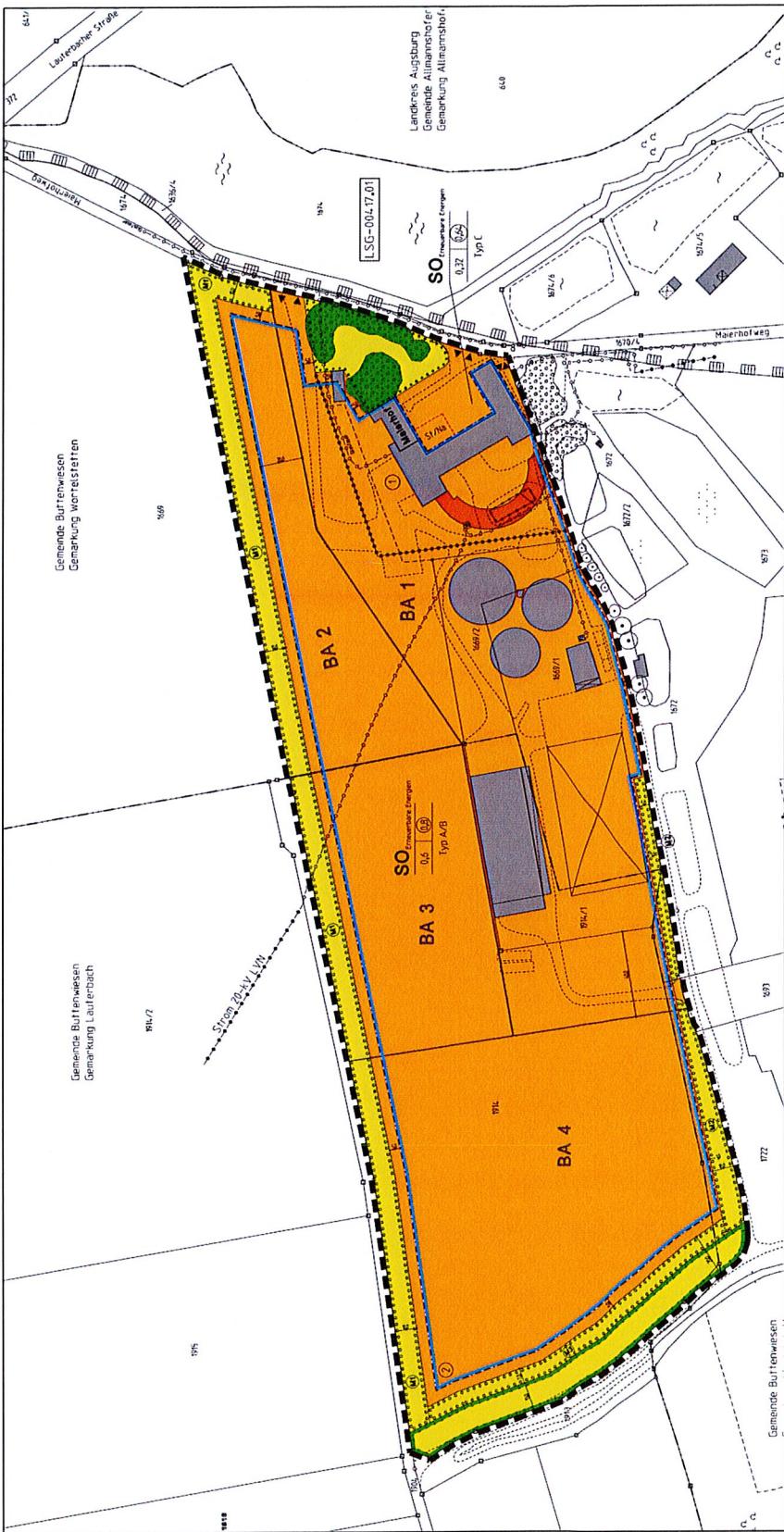
Aufgestellt:
Kissing, 30.09.2024



ARNOLD CONSULT AG

Anlage 1: Ausschnitt Planzeichnung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Maierhof“ (Fassung vom 30.01.2023; rechtsverbindlich seit 12.06.2023)

Anlage 1: Ausschnitt Planzeichnung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Maierhof“
(Fassung vom 30.01.2023; rechtsverbindlich seit 12.06.2023)



BEKANNTMACHUNG

des Satzungsbeschlusses der 1. Änderung des Bebauungsplans „Maierhof“ in Illemad

Der Gemeinderat Buttenwiesen hat mit Beschluss vom 30.09.2024 die 1. Änderung des Bebauungsplans „Maierhof“ in Illemad als Satzung beschlossen. Dieser Beschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die 1. Änderung des Bebauungsplans „Maierhof“ in Illemad in Kraft.

Jedermann kann den Bebauungsplan mit der Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie 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_amtlische_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 04.10.2024


Gudrun Bentele
Bauamt

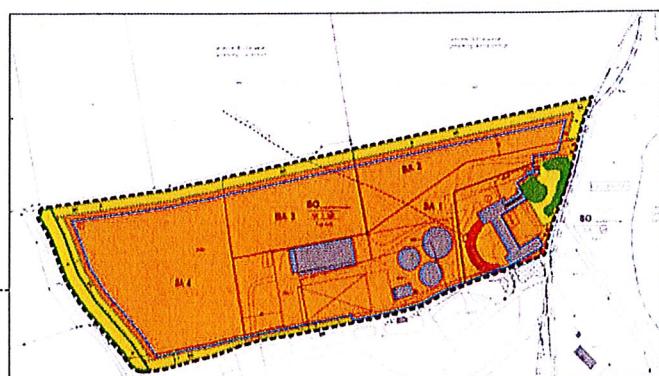


Ortsüblich bekannt gemacht durch Anschlag an den Amtstafeln der Gemeinde Buttenwiesen. Gleichzeitig veröffentlicht auf der Homepage der Gemeinde Buttenwiesen (https://buttenwiesen.de/buergerservice/#buergerservice_amtlische_bekanntmachungen).

Angeschlagen am 04.10.2024
Abgenommen am _____

Abzunehmen ab 08.04.2025

Unterschrift _____



(ohne Maßstab)