
GEMEINDE BUTTENWIESEN



Landkreis Dillingen an der Donau

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „Ost Nr. 1“ Wortelstetten

A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Verfahren gem. § 13a BauGB

ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Fassung vom 24.11.2025

OPLA

Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg

Tel: 0821 / 508 93 78 0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 25061

Bearbeitung: TM

INHALTSVERZEICHNIS

A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
§ 1 Art der baulichen Nutzung	4
§ 2 Maß der baulichen Nutzung	4
§ 3 Bauweise, Grenzabstände	5
§ 4 Ver- und Entsorgung	6
§ 5 Grünordnung	6
§ 6 Boden- und Grundwasserschutz	6
§ 7 Gestaltungsfestsetzungen	7
§ 8 Inkrafttreten	8
TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	9
1. Bepflanzung	9
2. Wasserwirtschaft	9
3. Immissionsschutz	10
4. Wärmepumpen-Systeme	11
5. Denkmalschutz - Bodeneingriffe	11
6. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	12
7. Überwachung	13
8. Bußgeldvorschrift	13
AUSFERTIGUNG UND INKRAFTTRETEN	14

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Buttenwiesen erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 sowie 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist, des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist und der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, folgende

1. Änderung Bebauungsplan

„Ost Nr. 1“ Wortelstetten

als Satzung.

Bestandteile des Bebauungsplanes:

A) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 24.11.2025 mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

B) Planzeichnung in der Fassung vom 24.11.2025 mit:

- Geltungsbereich, M 1 : 1.000
- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise durch Planzeichen
- Verfahrensvermerken

Beigefügt sind:

- C) Begründung in der Fassung vom 24.11.2025

A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Allgemeines Wohngebiet (WA)

1. Der in der Planzeichnung mit WA gekennzeichnete Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.
2. Zulässig sind:
 - a) Wohngebäude
 - b) die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
 - c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
3. Unzulässig sind:
 - a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - b) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - c) Anlagen für Verwaltungen
 - d) Gartenbaubetriebe
 - e) Tankstellen

§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Grundflächenzahl (GRZ)

gem. § 16, § 17 und 19 BauNVO

Hinweis: Die maximal zulässige GRZ darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

Es wird eine maximale GRZ von 0,4 festgesetzt.

(2) Vollgeschoss- und Geschoßflächenzahl

gem. § 20 BauNVO

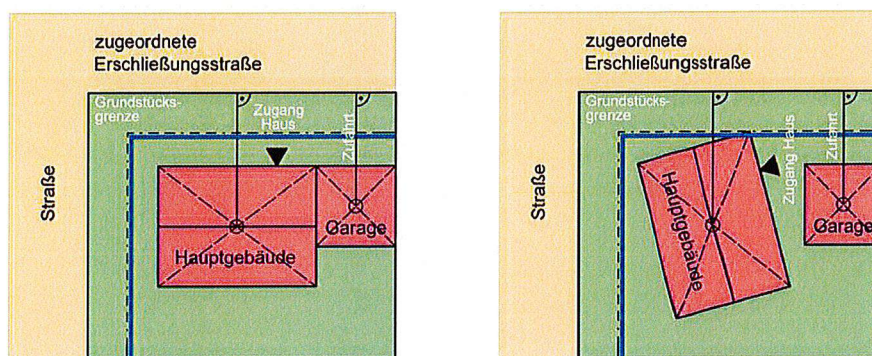
1. Es wird eine maximale GFZ von 0,7 festgesetzt.
2. Es sind max. II Vollgeschosse zulässig.

(3) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

gem. § 18 BauNVO

1. Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses. Bei Sattel- und Walmdächern ist der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.
2. Es ist eine maximale Wandhöhe (WH) von 6,50 m zulässig.
3. Höhenbezugspunkt

Der Bezugspunkt für die OK FFB EG ist lotrecht von der zugeordneten Erschließungsstraße zur Gebäudemitte des Erdgeschosses zu ermitteln. Hierbei ist die Gebäudemitte des Erdgeschosses maßgeblich (siehe Abbildung). Die zugeordnete Erschließungsstraße ist jeweils die Straße, zu welcher die Hausnummer des jeweiligen Grundstückes zugeordnet ist. Von diesem Punkt darf in die Höhe um max. 0,5 m abgewichen werden.



Verdeutlichende Abbildungen zur Gebäudemitte (senkrecht zur Erschließungsstraße)

§ 3 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

(1) Bauweise

gem. § 22 BauNVO

Es gilt die offene Bauweise (o) gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.

(2) Überbaubare Grundstücksflächen

gem. § 23 BauNVO

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Hauptgebäude sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Diese dürfen durch Balkone und Terrassen überschritten werden. Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO darf die Baugrenze zudem um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Gesimse und Dachüberstände überschritten werden.

2. Garagen, Carports, Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können überall auf dem Grundstück, auch außerhalb der Baugrenzen, zugelassen werden.
3. Nebenanlagen sind bis zu einer maximalen Grundfläche von 25 m² zulässig.
4. Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO.

§ 4 VER- UND ENTSORGUNG

(1) Ver- und Entsorgungsleitungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich Strom- und Telefonleitungen, sind - vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen - unterirdisch zu führen.

(2) Abfall- und Abwasserbeseitigung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

1. Häusliches Schmutzwasser

Häusliches Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

2. Niederschlagswasser

Das auf den einzelnen privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Ist eine direkte Versickerung auf den Grundstücken auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, sind für Niederschlagswasser Rückhaltemaßnahmen (z. B. durch ökologisch gestaltete Rückhalteteiche, Regenwasserzisternen, etc.) vorzusehen. Diese sind mit einem Notüberlauf an die Regenwasserkanalisation/ Mischwasserkanalisation/ Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde anzuschließen.

§ 5 GRÜNORDNUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 u. 25 BauGB

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und als natürliche Vegetationsfläche (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden- oder Gehölzpflanzung) zu begrünen.

§ 6 BODEN- UND GRUNDWASSERSCHUTZ

gem. § 1a Abs. 2 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Private Hof-, Lager- und Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden. Flächen von mehr als 15 m² sind naturnah zu gestalten (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasensteine).

§ 7 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO

(1) Dachformen, Dachneigungen

1. Für untergeordnete Bauteile wie z. B. Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen, erdgeschossige Anbauten wie Wintergärten, Erker, etc. sowie für Dächer von Nebengebäuden sind Flachdächer und flachgeneigte Pultdächer (PD) bis zu einer Neigung von maximal 10° zulässig.
2. Doppelhäuser sind mit derselben Dachform, -neigung und -eindeckung zu versehen.
3. Im Plangebiet sind Sattel- (SD) und Walmdächer (WD) mit einer Dachneigung von mind. 22° bis max. 53° zulässig.

(2) Fassadengestaltung, Dacheindeckung

Grelle und leuchtende Farben (wie z. Bsp. die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038) sowie glänzend reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig.

(3) Dachaufbauten

1. Dachaufbauten sind in Form von Schlepp- und Sattelgauben zulässig.
2. Die Summe aller Gauben darf insgesamt nicht mehr als zweidrittel der Trauflänge des Gebäudes einnehmen.
3. Gauben müssen zum First des Hauptbaukörpers einen Mindestabstand von 1,00 m einhalten.

(4) Einfriedungen

1. Einfriedungen sind sockellos mit einer maximalen Höhe von 1,00 m sowie mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm herzustellen.
2. Die Fläche zwischen Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche darf nicht eingefriedet werden, wenn der Raum zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche nicht mehr als 5 m beträgt.

§ 8 INKRAFTTRETEN

- (1) Die 1. Änderung Bebauungsplan „Ost Nr. 1“ Wortelstetten tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.
- (2) Mit dem Inkrafttreten werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ost Nr. 1“ Wortelstetten in der zuletzt gültigen Fassung innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung vollständig ersetzt.

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. BEPFLANZUNG

Eigentümer eines Grundstücks kann gem. Art. 47 AGBGB verlangen, dass auf einem Nachbargrundstück Bäume, Sträucher, Hecken, Weinstöcke oder Hopfenstöcke in keiner geringeren Entfernung als 0,50 m oder, falls sie über 2 m hoch sind, in keiner geringeren Entfernung als 2 m von der Grenze seines Grundstücks gehalten werden.

Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken sind gem. Art. 48 AGBGB, bei Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten (wenn wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde). Die Einhaltung des Abstands kann nur verlangt werden, wenn das Grundstück die bezeichnete wirtschaftliche Bestimmung schon zu der Zeit gehabt hat, zu der die Bäume die Höhe von 2 m überschritten haben.

2. WASSERWIRTSCHAFT

2.1 Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

2.2 Grundwasser

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-Hintergrundsituation 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. Bei Bohrungen/Erdaufschlüssen bis ins Grundwasser ist in jedem Fall eine Anzeige beim der Kreisverwaltungsbehörde erforderlich.

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 Bau-wasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen oder vor Staunässe/Schichtenwasser müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem durch Fachgutachten ermittelten schadensverursachenden / höchsten bekannten Grundwasserstand zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.

2.3 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

3. IMMISSIONSSCHUTZ

3.1 Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenenernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

3.2 Luftwärmepumpen

Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sollten die folgenden Mindestabstände zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung in einem Allgemeinen Wohngebiet eingehalten werden:

Schallleistungspegel der Wärmepumpe L_{WA} in dB(A) / Mindestabstand in Meter (m)

- 45 dB(A): 4 m
- 50 dB(A): 7 m
- 55 dB(A): 13 m

Der Schallleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Luftwärmepumpen mit einem Schallleistungspegel über 55 dB(A) sollen nicht verwendet werden.

Kann diese Anforderung nicht erfüllt werden, so sollte die Aufstellung von Luftwärmepumpen nur in allseitig umschlossenen Räumen erfolgen. Bei Geräten im Freien ist oft nur der abgestrahlte Luftschall von Bedeutung, während bei Geräten im Gebäude zusätzlich auf den Körperschall geachtet werden muss.

4. WÄRMEPUMPEN-SYSTEME

Ob sich der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen eignet, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/psw/index.htm

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden: <https://www.energieatlas.bayern.de>

Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

5. DENKMALSCHUTZ - BODENEINGRIFFE

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) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter

der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG

Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben.

6. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

6.1 Erdarbeiten

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

6.2 Bodenbelastungen

Es kann auch 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.

Öffentliche Stellen sowie in § 4 Abs. 3 und 6 BBodSchG genannte Personen müssen Erkenntnisse oder Anhaltspunkte zu schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten unverzüglich der zuständigen Behörde melden (Art. 1 und 12 Abs. 2 BayBodSchG).

6.3 Bodenschutz

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären.

Im Zuge von Bauprozessen werden Böden rund um Bauobjekte erheblich mechanisch beansprucht. Da diese nach Abschluss der Maßnahmen wieder natürliche Bodenfunktionen übernehmen sollen, gilt es ihre funktionale Leistungsfähigkeit zu schützen, zu erhalten oder im Sinne des Bodenschutzes wiederherzustellen. Die *Bodenkundliche Baubegleitung* trägt dazu

bei, 1. die Bodenbeeinträchtigungen durch Bauprozesse zu vermeiden bzw. zu vermindern, 2. die Abstimmung mit betroffenen Bodennutzern zu erleichtern sowie 3. die Folgekosten für Rekultivierungen nach Bauabschluss zu reduzieren. Zum umweltgerechten Umgang mit Boden wird daher auf den Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) verwiesen.

7. ÜBERWACHUNG

Die Gemeinde Buttenwiesen überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

8. BUßGELDVORSCHRIFT

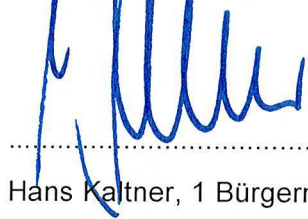
Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

AUSFERTIGUNG UND INKRAFTTRETEN

Ausgefertigt

Gemeinde Buttenwiesen

Buttenwiesen, den 05.12.2025



.....
Hans Kaltner, 1. Bürgermeister



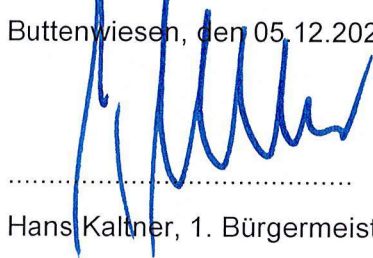
(Siegel)

In Kraft getreten

Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ost Nr. 1“ Wortelstetten wurde am 05.12.2025 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Gemeinde Buttenwiesen

Buttenwiesen, den 05.12.2025



.....
Hans Kaltner, 1. Bürgermeister



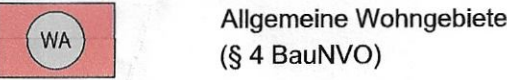
(Siegel)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Bauweise	WA	Allgemeines Wohngebiet
GRZ	GFZ	o	offene Bauweise
Anzahl der Vollgeschosse	WH 6,50 m	GRZ	zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß
Dachform	Dachneigung	GFZ	zulässige Geschossflächenzahl als Höchstmaß
		II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
		WH	maximal zulässige Wandhöhe
		SD, WD	zulässige Dachformen: Satteldach, Walmdach
		22° - 53°	zulässige Dachneigung: Mindest- und Höchstmaß

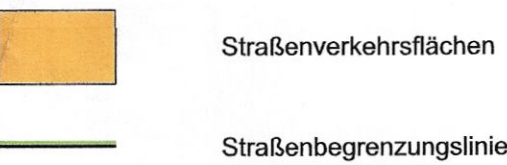
Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)



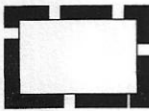
Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

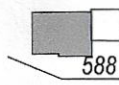


Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweise



Bestehende Haupt- und Nebengebäude mit Flurgrenze, Grenzsteinen und Flurnummer



Bemaßung (in Metern)



WA	o
0,4	0,7
II	WH 6,50 m
SD; WD	22° - 53°

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Buttenwiesen hat in der Sitzung vom 28.07.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Ost Nr. 1" Wortelstetten im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss und die Durchführung im beschleunigten Verfahren wurden am 22.08.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Ost Nr. 1" Wortelstetten in der Fassung vom 28.07.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.08.2025 bis einschließlich 10.10.2025 beteiligt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Gemeinderats am 24.11.2024 behandelt und abgewogen.
 - Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Ost Nr. 1" Wortelstetten in der Fassung vom 28.07.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.08.2025 bis einschließlich 10.10.2025 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten (z.B. Lesegeräte) in der Gemeindeverwaltung (Marktplatz 4, 86647 Buttenwiesen) während den allgemeinen Öffnungszeiten bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Gemeinderats am 24.11.2024 behandelt und abgewogen.
 - Die Gemeinde Buttenwiesen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 24.11.2025 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Ost Nr. 1" Wortelstetten gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 24.11.2025 als Satzung beschlossen.
- Buttenwiesen, den 05.12.2025
Hans Kaltner, 1. Bürgermeister
- Buttenwiesen, den 05.12.2025
Hans Kaltner, 1. Bürgermeister
- Buttenwiesen, den 05.12.2025
Hans Kaltner, 1. Bürgermeister

GEMEINDE
Buttenwiesen

Landkreis Dillingen an der Donau



1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN
"Ost Nr. 1" Wortelstetten

B) Planzeichnung

Verfahren gem. § 13a BauGB
ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie
einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Fassung vom 24.11.2025

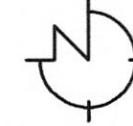
OPLA

Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 50 89 378-0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Ausgefertigt
Gemeinde Buttenwiesen, den 28.11.2025
Hans Kaltner, 1. Bürgermeister



Projektnummer: 25061
Bearbeitung: TM

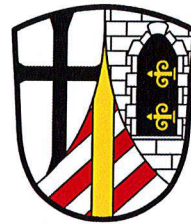


Maßstab 1 : 1.000
Blatt 1/1



AUSZUG AUS DER TOPOGRAPHISCHEN KARTE, OHNE MASSSTAB
Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025

GEMEINDE BUTTENWIESEN



Landkreis Dillingen an der Donau

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „Ost Nr. 1“ Wortelstetten

C) BEGRÜNDUNG

Verfahren gem. § 13a BauGB

ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Fassung vom 24.11.2025

OPLA

Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg

Tel: 0821 / 508 93 78 0
Mail: info@opla-augsburg.de
l-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 25061

Bearbeitung: TM WD

INHALTSVERZEICHNIS

C) BEGRÜNDUNG	3
1. Ziele und Zwecke der Planung	3
2. Beschreibung des Planbereichs	3
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
4. Übergeordnete Planungen	7
5. Umweltbelange	8
6. Begründung der Festsetzungen	9
7. Erschließung, Ver- und Entsorgung	10
8. Flächenstatistik	11

C) BEGRÜNDUNG

1. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Ost Nr.1“ ist seit dem 05.05.1972 rechtskräftig und bis auf ein Grundstück mit Ein- bzw. Zweifamilienhäusern bebaut. Etliche der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind dem Zeitgeist der 1970er Jahre sowie der damaligen rechtlichen Grundlage geschuldet. Insbesondere die Festsetzungen zur Gestaltung mit Materialbestimmung als auch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, wie zwingende Eingeschoßigkeit im Süden und Norden des Bebauungsplanes, zu Teilen enge überbaubare Grundstücksflächen und die Art der Nutzung als reines Wohngebiet (WR) entsprechen nicht mehr den heutigen städtebaulichen Anforderungen sowie der gebotenen verträglichen Nachverdichtung mit allgemeinem Wohnen.

Deshalb hat sich die Gemeinde Buttenwiesen entschlossen, diesen Bebauungsplan dahingehend zu ändern, dass sowohl eine verträgliche Nachverdichtung als auch mehr Flexibilität für die Eigentümer möglich ist, ohne dass der Charakter des Baugebietes dadurch sinntestellt wird.

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ost Nr.1“ Wortelstetten aufgestellt, um im Rahmen der verträglichen Nachverdichtung mit Wohnungsbau die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sicher stellen zu können.

2. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHS

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von ca. 20.891 m².

Der Geltungsbereich beinhaltet vollständig die Fl.Nrn. 29/, 29/2, 105/1, 111, 111/3, 111/4, 111/5, 111/6, 111/7, 111/8, 111/9, 111/10, 111/11, 111/12, 584/1, 585/2, 584/3, 585/1, 587/1, 589/1 sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 29, 32, 105, 108, 584/4, 588.

Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Gemeinde Buttenwiesen und der Gemarkung Wortelstetten.

2.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

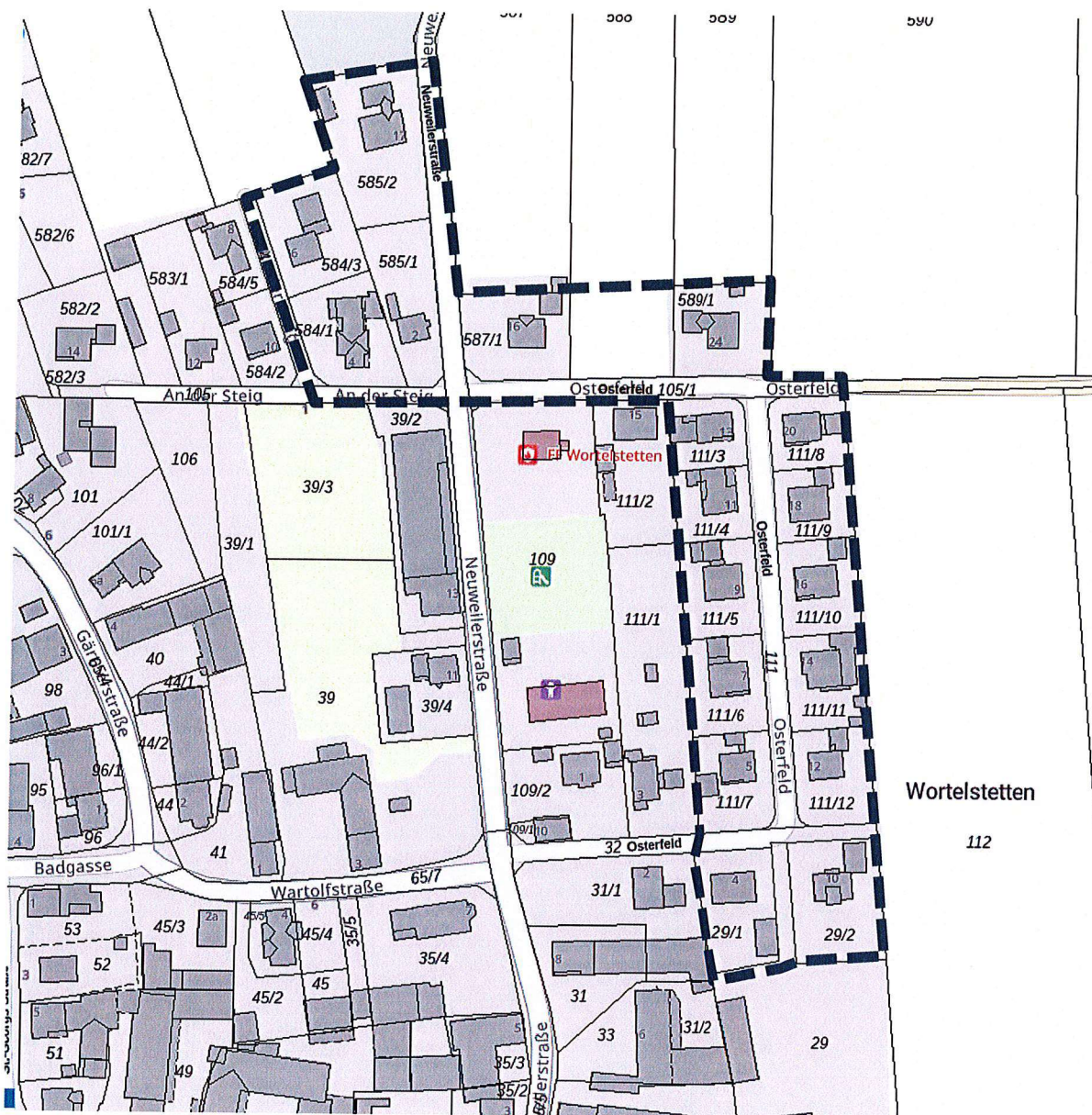


Abbildung 1: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch landwirtschaftliche Flächen und eine Maschinenhalle
- im Westen und Südwesten durch dörfliches Gebiet und landwirtschaftliche Freiflächen
- im Süden durch dörfliches Gebiet
- im Osten durch landwirtschaftliche Flächen

3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Verfahren

Der Gemeinderat hat am 28.07.2025 den Aufstellungsbeschluss gefasst und den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt.

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Die Aufstellung der 1. Änderung Bebauungsplan „Ost Nr. 1“ Wortelstetten erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB.

Aus den folgenden Gründen sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im vorliegenden Fall gegeben:

Die Größe der zulässigen Grundfläche beträgt ca. 8.000 m² und liegt damit wesentlich unter den vom Gesetzgeber vorgegebenen 20.000 m².

Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen sind gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich.

Gemäß den Vorgaben des beschleunigten Verfahrens i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen.

3.2 Beteiligungsverfahren

Gemäß den Vorgaben des beschleunigten Verfahrens i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Nach Bewertung der bisherigen Planung liegen keine wichtigen Gründe für die Dauer einer angemessen längeren Frist der öffentlichen Auslegung vor (vgl. § 214 Abs. 1 Nr. 2d BauGB). Der Entwurf des Bauleitplans wird daher mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen öffentlich ausgelegt.

3.3 Darstellung im Flächennutzungsplan

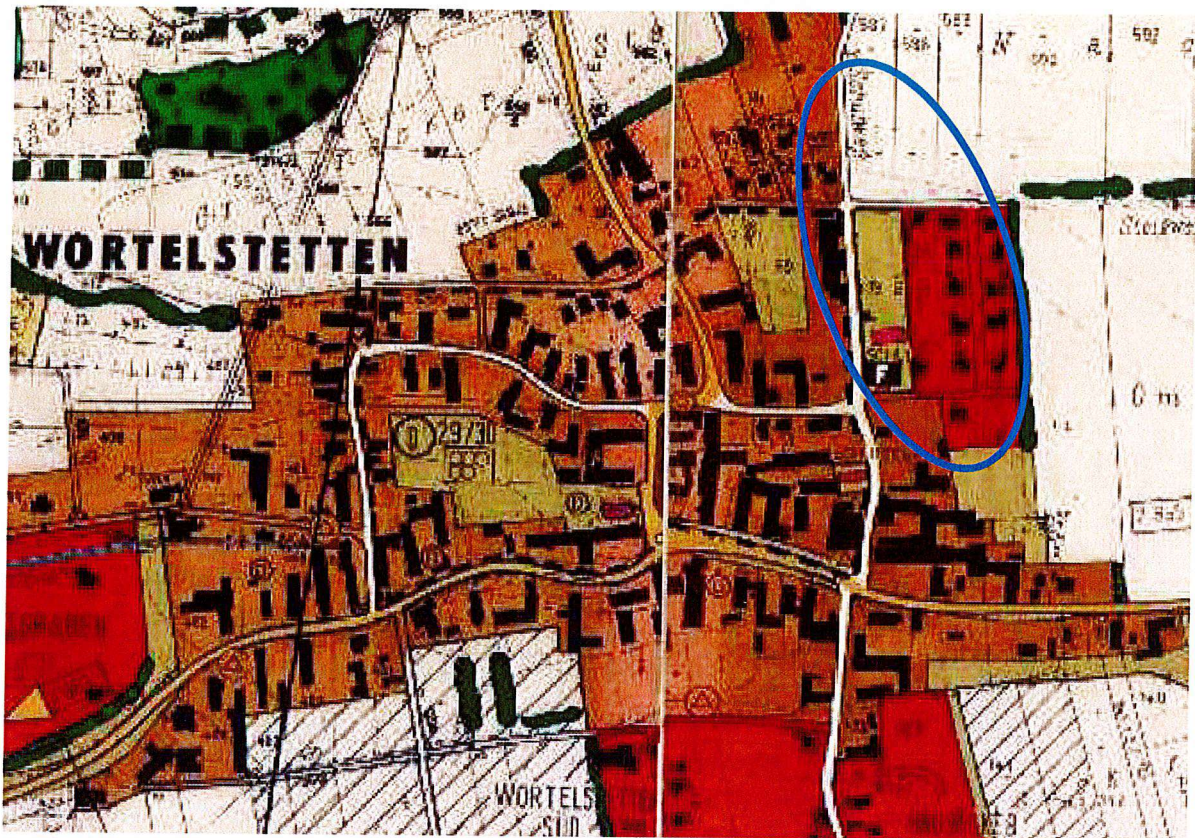


Abbildung 3: Wirksamer Flächennutzungsplan, o. M.

3.4 Bestehende Bebauungspläne

Westlich des Plangebietes, abgesetzt von zwei Grundstücken befindet sich der Bebauungsplan „Wortelstetten Nord“ (Hallstattweg). In weiterer Entfernung befinden sich im Süden drei Bebauungspläne und im Südwesten zwei Bebauungspläne, diesen haben keinen Einfluss und keine Auswirkungen auf vorliegendes Plangebiet.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023) befindet sich die Gemeinde Buttenwiesen im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf der Region 9 (Augsburg). Die nächst entfernten Mittelzentren in der Umgebung sind Wertingen (ca. 5,5 km) und Meitingen (ca. 6 km). Die nächsten Oberzentren sind die Große Kreisstadt Dillingen a.d. Donau in Verbindung mit Lauingen in ca. 18 km Entfernung sowie Donauwörth in ca. 13 km Entfernung. Der Verdichtungsraum der Metropole Augsburg grenzt im Süden an das Gemeindegebiet der Gemeinde Buttenwiesen an. Bei der Aufstellung des 1. Änderung Bebauungsplan „Ost Nr. 1“ Wortelstetten sind die Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2023) und des Regionalplans der Region 09 (RP 09) berücksichtigt worden.

5. UMWELTBELANGE

Gemäß den Vorgaben des beschleunigten Verfahrens i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen. Im Folgenden erfolgt eine kurze Übersicht sowie Auseinandersetzung der zu berücksichtigenden Umweltbelange gem. § 1a BauGB.

5.1 Schutzgebiete

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes wurde identisch für die 1. Änderung „Ost Nr. 1“ Wortelstetten übernommen. Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung befinden sich keine rechtlich festgesetzten Schutzgebiete.

5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biodiversität, Artenschutzrechtliche Belange

Innerhalb der 1. Änderung Bebauungsplan „Ost Nr. 1“ Wortelstetten ist, nachdem das Wohngebiet seit Jahrzehnten realisiert ist, nicht von einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen, Biodiversität und Artenschutzrechtlichen Belangen auszugehen.

5.3 Schutzgut Boden

Aufgrund der geringfügig weiteren möglichen Versiegelung des Schutzgutes Boden für eine wohnbauliche Nachverdichtung ist von keinem erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden auszugehen.

5.4 Schutzgut Fläche

Aufgrund der nicht erheblichen weiteren möglichen Inanspruchnahme von Fläche für eine wohnbauliche Nachverdichtung ist von keinem erheblichen Eingriff in das Schutzgut Fläche auszugehen.

5.5 Schutzgut Wasser

Die Erweiterungsmöglichkeit des Wohngebietes mit dem Ziel der baulichen Nachverdichtung sind durch die Festsetzungen der 1. Änderung konkret definiert. Dabei geht es neben der Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen auch um An- und Erweiterungsmöglichkeiten von Hauptbaukörpern. Somit ist von keinem erheblichen Eingriff in das Schutzgebiet Wasser durch den Bebauungsplan auszugehen.

5.6 Schutzgut Luft und Klima

Durch die 1. Änderung Bebauungsplan „Ost Nr. 1“ Wortelstetten werden weder Kaltluftentstehungsgebiete noch Kaltluftabflussbahnen beeinträchtigt. Somit ist von keiner Beeinträchtigung des Schutzgutes Luft und Klima auszugehen.

5.7 Schutzgut Mensch

Unter dem Schutzgut Mensch ist vor allem die Gesundheit und das Wohlbefinden der ansässigen Bevölkerung zu nennen. Zur Wahrung dieser Daseinsgrundfunktionen sind als Schutzziele insbesondere das Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu nennen. Entsprechend der Änderung der Art der baulichen Nutzung wird zu Gunsten der Erweiterung der zulässigen Nutzungen in einem allgemeinen Wohngebiet auch die zulässige Schallimmissionsslage dem eines WA entsprechen. Die Durchführung der Planung der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit dem Ziel der Flexibilisierung und möglichen verträglichen Nachverdichtung führt zu keinem Eingriff in das Schutzgebiet Mensch.

5.8 Schutzgut Landschaft

Nachdem das Wohngebiet seit Jahrzehnten realisiert ist und der räumliche Umgriff des Bebauungsplanes mit der 1. Änderung nicht geändert wird, ist nicht von einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft auszugehen.

5.9 Kultur und Sachgüter

Weder im Plangebiet noch in unmittelbarer Umgebung befinden sich Bau- oder Bodendenkmäler. Somit ist von keiner Beeinträchtigung des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter auszugehen.

6. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Gebietscharakter eines reinen Wohngebietes (WR) wird zugunsten eines allgemeinen Wohngebietes (WA) ersetzt. Damit wird ermöglicht, dass nicht nur ausschließlich Wohnen zulässig ist. Innerhalb eines WA können auch Dienstleister und Freiberufler ihre Tätigkeit ausüben, ohne dass störende Immissionen das Wohnen beeinträchtigen.

Zudem wird innerhalb des WA festgesetzt, dass die der Versorgung des Gebiets dienende Infrastruktur, wie Läden, Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe auch zulässig sind. Dies stellt einen wesentlichen Beitrag der Flexibilisierung des Wohngebietes dar.

6.2 Maß der baulichen Nutzung.

Zentrales Ziel der 1. Änderung Bebauungsplan „Ost Nr. 1“ Wortelstetten ist ein bauplanungsrechtliches Angebot für eine städtebaulich verträgliche bauliche Nachverdichtung zu schaffen.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde dahingehend geändert, dass zukünftig maximal zwei Vollgeschosse errichtet werden dürfen, die GRZ von 0,4 wurde beibehalten, die GFZ wurde von 0,4 auf 0,7 erhöht, um baulich verträgliche Nachverdichtungen zu ermöglichen.

Anstelle der akribischen Festsetzungen zum Kniestock im derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplan wurden in der 1. Änderung die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen

dadurch vereinfacht, dass eine maximale Wandhöhe von 6,5 m festgesetzt wurde. Eine Gesamthöhe festzusetzen ist nicht erforderlich, da die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Dachneigung von 22 bis 53 Grad in der 1. Änderung übernommen wurde. Die höchstzulässige Wandhöhe in Verbindung mit der höchstzulässigen Dachneigung definiert die Gesamthöhe.

Die Mindestgröße des Baugrundstückes von mind. 18 Dezimalen wurde in der 1. Änderung ersatzlos gestrichen. Die Grundstücke sind alle abgemarkt und vermessen, die ursprüngliche Festsetzung zur Mindestgröße der Baugrundstücke ist damit gegenstandslos.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden durch die Baugrenzen in der 1. Änderung so gefasst, dass mehr bauliche Spielräume für Erweiterungen, Um- und Anbauten gegeben sind. Die Baugrenze wurde weitgehend mit 3 m Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche und zu den angrenzenden seitlichen Nachbargrundstücken festgesetzt. Mit dieser Änderung der Baugrenzen sind mehr Möglichkeiten der baulichen Erweiterung gegeben und damit verbunden auch ein weitgehender Entfall an Befreiungen.

6.3 Gestaltungsfestsetzungen

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte differenzierte Fassadengestaltung *„Alle Gebäude sind mit einem Außenputz zu versehen. Auffallend gemustert und grobkörniger Putz ist nicht zugelassen.“* wird gestrichen. Anstelle dieser Festsetzung kommt der Ausschluss an grellen, leuchtenden und reflektieren Materialien.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Einfriedungen wird mit der 1. Änderung dahingehend modifiziert, dass *„senkrechte Latten die vor den Stützen vorbei zu führen sind“* ersatzlos gestrichen wird und stattdessen die max. Höhe und eine Bodenfreiheit festgesetzt werden.

7. ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG

7.1 Verkehrserschließung

Verkehrlich ist das Plangebiet über bereits bestehende Verkehrswege erschlossen. Im Osten des Plangebietes verläuft die Straße ‚Osterfeld‘ als östliche Schleife. Das nordwestliche Plangebiet ist über die ‚Neuweilerstraße‘ und die Straße ‚An der Steig‘ erschlossen.

Eine zusätzliche Verkehrserschließung ist nicht erforderlich.

7.2 Entwässerung, Niederschlagswasser

Die Grundstücke des Plangebietes sind alle erschlossen. Das Niederschlagswasser wird im Wesentlichen versickert. Bei der Abwasserentsorgung ist die ‚Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Buttenwiesen‘ (EWS) zu berücksichtigen.

7.3 Oberflächenabfluss und Sturzflut

Außergewöhnliche und extreme Starkregenereignisse können zu Überflutungen durch Oberflächenabfluss und Sturzfluten führen. Zur ersten Einschätzung potenzieller Gefährdungen

dient die nachfolgende Hinweiskarte (s. Abb. 4), die auf einer bayernweiten Analyse topografischer Daten basiert (Geländeform, Senken, Engstellen wie Durchlässe und kleine Brücken).

Die in der Hinweiskarte vorgenommene Einstufung potenzieller Fließwege erfolgt in drei Kategorien (mäßiger (gelb), erhöhter (orange) und starker (rot) Abfluss), während Geländesenken und mögliche Aufstaubereiche gesondert gekennzeichnet sind. Es wird darauf hingewiesen, dass lokale Überflutungen grundsätzlich überall auftreten können.



Abbildung 4: Hinweiskarte „Potentielle Fließwege bei Starkregen“, o. M. (© 2025 Bayerisches Landesamt für Umwelt)

7.4 Trink-, Brauch- und Löschwasser

Das bestehende Wohngebiet ist an die kommunale Ver- und Entsorgung angeschlossen.

7.5 Elektrizitätsversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Lech-Elektrizitätswerke.

7.6 Abfallwirtschaft

Die Abfallbeseitigung kann über die bestehenden Erschließungsstraßen ordnungsgemäß durchgeführt werden.

8. FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	20.891 m ²	100,0 %
Bauflächen (WA)	17.334 m ²	83 %
Öffentliche Verkehrsflächen	3.557 m ²	17 %

BEKANNTMACHUNG

des Satzungsbeschlusses der 1. Änderung des Bebauungsplans „Ost Nr. 1“ (Osterfeld) in Wortelstetten

Der Gemeinderat Buttenwiesen hat mit Beschluss vom 24.11.2025 die 1. Änderung des Bebauungsplans „Ost Nr. 1“ (Osterfeld) in Wortelstetten 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 „Ost Nr. 1“ (Osterfeld) in Wortelstetten in Kraft.

Jedermann kann die 1. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, die in der 1. Änderung des Bebauungsplans 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. 07, während der üblichen Öffnungszeiten einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

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 05.12.2025


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).

Angeschlagen am 05.12.2025

Abzunehmen ab 31.03.2026

Abgenommen am _____

Unterschrift _____



(ohne Maßstab)