

GEMEINDE BUCHDORF

Rathausplatz 1
86675 Buchdorf
Landkreis Donau-Ries
Freistaat Bayern



BEBAUUNGSPLAN „BAIERFELD-OST“ 1. ÄNDERUNG

TEIL A) PLANZEICHNUNG

TEIL B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEIL C) BEGRÜNDUNG

Entwurf vom 27.03.2023

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

Dipl.-Ing. Joost Godts
B. Sc. Beate Herz

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MD Dorfgebiete
(§ 5 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB + § 16-21 BauNVO)

- GFZ 0,6 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
(2.1 PlanZV)
- GRZ 0,4 Grundflächenzahl
(2.5 PlanZV)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(2.7 PlanZV)

BAUWEISE, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB, + §§ 22+23 BauNVO)

- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO, 3.5 PlanZV)
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche
- o offene Bauweise
(§ 22 Abs. 2 BauNVO, 3.1 PlanZV)

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
(6.1 PlanZV)
- Straßenbegrenzungslinie, öffentlich
(6.2 PlanZV)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
(6.3 PlanZV)
- Zweckbestimmung: "Verkehrsgrün", öffentlich

SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- Grünfläche, öffentlich
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Pflanzgebot für Laubbäume
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) Lage exemplarisch

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Vermaßungslinie in Meter

Nutzungsschablone für:

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
MD	II
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
GRZ 0,4	GFZ 0,6
Dachform	Bauweise
SD = Satteldach WD = Walmdach PD = Pultdach FD = Flachdach	o = offene Bauweise

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 144/2 Bestehende Flurstücke mit Nummer
- Bestehende Haupt- & Nebengebäude
- Biotop laut amtlicher Biotopkartierung Bayern mit Nummer
Datenquelle: Bay. Landesamt für Umwelt
- oberirdische Leitung mit beidseitigem Schutzstreifen
nachrichtliche Übernahme aus Orthofoto

Hinweis: Der Satzungstext enthält weitere Festsetzungen

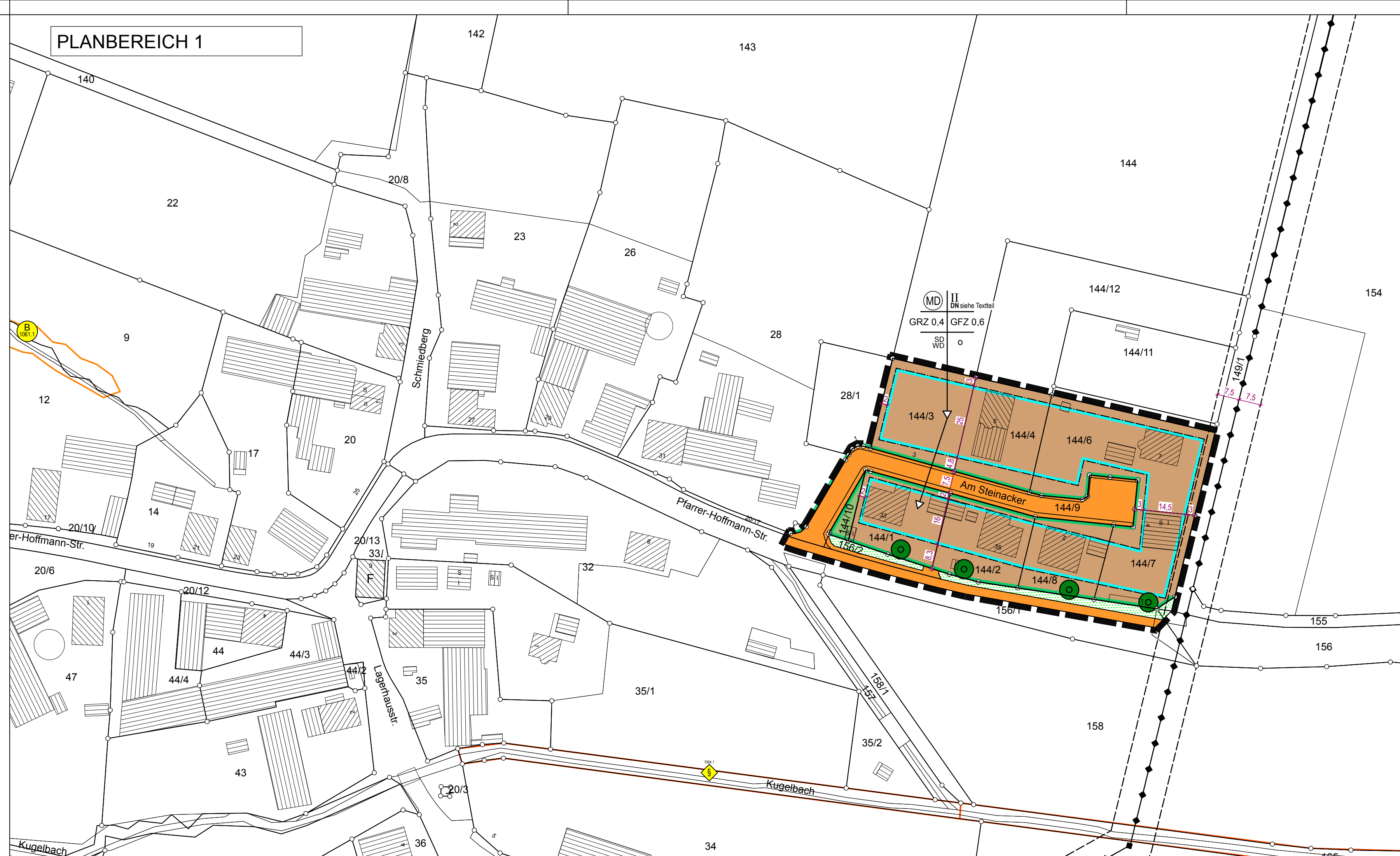
BEKANNTMACHUNGSVERMERK

Der Satzungsbeschluss wurde am im Amtsblatt Nr. ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die 1. Änderung des Bebauungsplanes in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen. Die Bebauungsplanänderung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Buchdorf sowie in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Monheim zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Buchdorf, den

Walter Grob, 1. Bürgermeister (Siegel)

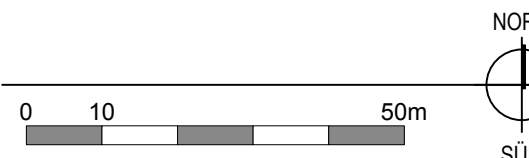
PLANBEREICH 1



GEMEINDE BUCHDORF
Rathausplatz 1
86675 Buchdorf
Landkreis Donau-Ries
Freistaat Bayern

BEBAUUNGSPLAN "BAIERFELD-OST" 1. ÄNDERUNG

A) PLANZEICHNUNG
Maßstab im Original 1:1000
Entwurf vom 27.03.2023



DATENQUELLE / HERKUNFT:
Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)
© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>
- amtliche digitale Flurkarte (04/2021)

VERFASSER PLANUNGSBÜRO GODTS
JOOST Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de
Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain
Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

GEMEINDE BUCHDORF

Rathausplatz 1
86675 Buchdorf
Landkreis Donau-Ries
Freistaat Bayern



BEBAUUNGSPLAN „BAIERFELD-OST“ 1. ÄNDERUNG

TEIL B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Entwurf vom 27.03.2023

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

Dipl.-Ing. Joost Godts
B. Sc. Beate Herz

A	PRÄAMBEL	3
1	Inhalt des Bebauungsplanes.....	3
2	Rechtsgrundlagen.....	3
B	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	4
1	Geltungsbereich.....	4
2	Art der baulichen Nutzung	4
3	Maß der baulichen Nutzung.....	4
3.1	Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl.....	4
3.2	Zahl der Vollgeschosse	4
3.3	Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen	4
3.4	Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen	5
4	Bauweise	5
5	Überbaubare Grundstücksfläche	5
6	Grünordnung.....	5
C	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)	6
1	Abstandsflächen	6
2	Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen	6
2.1	Gestaltung der Dächer aller Gebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude	6
2.1.1	Dachformen und -neigungen.....	6
2.1.2	Dacheindeckungen	6
2.1.3	Sonstige Vorgaben.....	6
2.2	Erneuerbare Energien.....	6
2.3	Gestaltung der Gebäude.....	6
2.4	Gestaltung der unbebauten Flächen.....	6
3	Einfriedungen (hier: Zäune und Mauern).....	6
D	HINWEISE	7
1	Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche	7
2	Bodenschutz	7
3	Denkmalschutz	8
4	Wasserwirtschaftliche Belange	9
4.1	Grundwasser / Schichtenwasser.....	9
4.2	Niederschlagswasserbeseitigung.....	9
4.3	Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen.....	10
4.4	Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen	10
5	Immissionen.....	10
6	Versorgungsleitungen	10
7	Hinweise zu §13a BauGB.....	10
8	Räumlicher Geltungsbereich und bisherige Festsetzungen	10
E	VERFAHRENSVERMERKE	11
1	Aufstellungsbeschluss	11
2	Auslegung (Offenlegung).....	11
3	Satzungsbeschluss.....	11
4	Aufgestellt / Ausgefertigt.....	11
5	In-Kraft-Treten.....	11

A PRÄAMBEL

Die Gemeinde Buchdorf erlässt aufgrund des § 2 Abs.1 und der §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (**BauGB**, i.d.F. der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zul. geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (**BayBO**, i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zul. geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023 (GVBl. S. 22)) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (**GO**, i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zul. geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674)) den **Bebauungsplan „Baierfeld-Ost“ 1. Änderung** als Satzung.

1 Inhalt des Bebauungsplanes

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom **27.03.2023** besteht aus
A) Textliche Festsetzungen mit Verfahrensvermerken und Planzeichnung - Änderungsbereich

Beigefügt ist

B) Begründung für die 1. Änderung

Die textlichen Festsetzungen sowie die Planzeichnung werden durch die Änderung insgesamt ersetzt.

Die sonstigen Erläuterungen sind den bisherigen Unterlagen des Bebauungsplanes „Baierfeld-Ost“ zu entnehmen.

2 Rechtsgrundlagen

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (**BauNVO**, i.d.F. der Bek. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zul. geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)).

Des Weiteren gelten nachfolgende Rechtsgrundlagen, sofern die nachfolgenden Festsetzungen oder die kommunalen Satzungen nichts anderes bestimmen.

- a) Baugesetzbuch (BauGB)
- b) Planzeichenverordnung (PlanZV)
- c) Bayerische Bauordnung (BayBO)

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB).

Der Geltungsbereich umfasst die Fl.-Nrn. 144/1, 144/2, 144/3, 144/4, 144/6 (TF), 144/7, 144/8, 144/9 (TF), 144/10, 149/1 (TF), 156 (TF), 156/1 (TF) und 156/2 Gemarkung Baierfeld.

2 Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§1 – 11 BauNVO)

Es ist ein Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

3 Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§16 - 21 BauNVO)

3.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6.

Die festgesetzten Werte der Grund- und Geschossflächenzahl sind als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt.

3.2 Zahl der Vollgeschosse

(§16 Abs.3 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei beschränkt (Höchstmaß).

3.3 Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen

(§16 Abs.3 BauNVO)

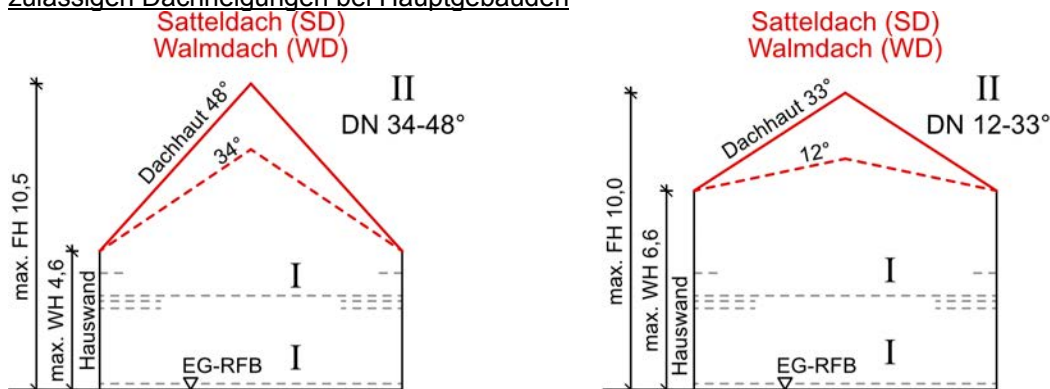
Die maximal zulässige Wandhöhe, gemessen an der traufseitigen Außenkante der Außenwand als Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt (siehe Punkt 3.4) und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (= oberer Bezugspunkt), darf:

bei **Hauptgebäuden**

- mit Satteldach oder Walmdach und einer Dachneigung von 34° bis 48° höchstens 4,6 m betragen,
- mit Satteldach oder Walmdach und einer Dachneigung von 12° bis 33° höchstens 6,6 m betragen,

Die Firsthöhe bemisst sich vom unteren Bezugspunkt bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut und wird im nachfolgenden Systemschnitt festgelegt.

Systemschnitte / zulässige Wandhöhen und Firsthöhen in Verbindung mit den dazugehörigen, zulässigen Dachneigungen bei Hauptgebäuden



WH = Wandhöhe, FH = Firsthöhe, EG-RFB = Erdgeschoss-Rohfußboden, I = Vollgeschoss

3.4 Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Die Oberkante des EG-RFB (Erdgeschoss-Rohfußboden) ist der untere Bezugspunkt und darf am höchsten natürlichen Geländepunkt am Gebäude nicht mehr als 30 cm über dem natürlichen Gelände liegen.

4 Bauweise

(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §22 BauNVO), siehe Eintragungen in der Planzeichnung
Es ist die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) zulässig.

5 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Errichtung von Gebäuden ist nur auf den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6 Grünordnung

Öffentliche Grünanlagen sind entsprechend mit ortsüblichen Laubträgern im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zu bepflanzen.

Soweit im Plan eingezeichnet sind hochwachsende, heimische Laubbäume anzupflanzen und zu unterhalten.

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)

1 Abstandsflächen

Für die Abstandsflächen gelten grundsätzlich die Regelungen gemäß Art. 6 BayBO.

2 Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

2.1 Gestaltung der Dächer aller Gebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude

2.1.1 Dachformen und -neigungen

Die zulässigen Dachformen und -neigungen für Hauptgebäude sind in der Planzeichnung festgesetzt und im Systemschnitt unter Punkt B 3.3 ersichtlich. Für Garagen größer als 75m³ sind auch Flachdächer zulässig.

Für Nebengebäude wie z.B. Garagen, Carports, etc. sind auch andere Dachformen zulässig. Pultdächer sind jedoch für diese Bauten nur bis zu einer max. Dachneigung von 20° zulässig.

Für untergeordnete Bauteile wie z.B. Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen, erdgeschossige Anbauten wie Wintergärten, Erker, etc. werden keine Festsetzungen zu Dachformen und Materialien getroffen.

2.1.2 Dacheindeckungen

Die Dacheindeckungen sind in ziegelroten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Tönen herzustellen. Reflektierende Materialien sind unzulässig. Weiterhin sind bei Dachneigungen bis 33° auch Dacheingrünungen mit entsprechend notwendigem Material als Unterbau zulässig.

Bei Wohnhausanbauten (z.B. Wintergärten) sind Glaseindeckungen zulässig.

2.1.3 Sonstige Vorgaben

Der max. Dachüberstand beträgt an der Traufe 60 cm zuzüglich Dachrinne, am Ortgang 60 cm.

2.2 Erneuerbare Energien

Anlagen zur Erzeugung und Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zugelassen und müssen parallel zur Dachfläche oder Wandfläche angebracht werden. Eine Blendung der Nachbarn muss durch geeignete Vorkehrungen unterbunden werden (z.B. reflektionsarme Module, entsprechende Ausrichtung der Module etc.).

2.3 Gestaltung der Gebäude

Glänzende, reflektierende Materialien sind für Gebäudeaußenflächen unzulässig. Eine Holzverschalung ist zulässig.

2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Das natürliche Gelände darf nicht wesentlich verändert werden. Geländeänderungen sind in den Baugesuchen darzustellen

3 Einfriedungen (hier: Zäune und Mauern)

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Einfriedungen dürfen zum öffentlichen Raum eine Gesamthöhe von 1,2m über den angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten.

Einfriedungen auf den seitlichen und rückwärtigen Grenzen sind mit maximal 1,5m Gesamthöhe über der Oberkante des bestehenden natürlichen Geländes zulässig.

D HINWEISE

1 Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend die zuständige Behörde zu informieren.

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 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, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

2 Bodenschutz

Mit § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in Verbindung mit der DIN 19 731 bestehen Normen, die den Umgang mit kulturfähigem Boden regeln. Im Zuge der weiteren Planung und Ausführung werden folgende Hinweise zum Schutz des Bodens beachtet:

- Sicherung und Lagerung von Boden: Die Sicherung von Böden erfolgt möglichst nur bei trockenen bis schwach feuchten Bodenverhältnissen. Kulturfähiger Boden wird mittels bodenschonender Verfahren gesichert und in Mieten gelagert.
- Rückbau bauzeitlich beanspruchter Flächen: Von bauzeitlich beanspruchten Flächen werden ortsfremde Materialien entfernt. Verdichtungen des Unterbodens werden gelockert, um die Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes zu gewährleisten. Der Oberboden wird möglichst am gleichen Standort sowie im Regelfall in der ursprünglichen Mächtigkeit wieder aufgetragen.

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.

Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.

3 Denkmalschutz

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmale stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer des Grundstücks sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmalen nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes 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, Außenstelle Schwaben der Abt. Vor- und Frühgeschichte, Am Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0, Telefax 08271/8157-50, 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 Bodendenkmale gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmale zu dulden.

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

Art.8 Abs.1 Denkmalschutzgesetz (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, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art.8 Abs.2 Denkmalschutzgesetz (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.

4 Wasserwirtschaftliche Belange

4.1 Grundwasser / Schichtenwasser

Bei den Parzellen kann anstehendes Grundwasser nicht ausgeschlossen werden. Je nach Höhenlage der künftigen Baukörper sind gegebenenfalls im Kellerbereich entsprechende bauliche Vorkehrungen zu treffen (z.B. wasserdichte Wanne, etc).

Es wird den Bauherren empfohlen die Baugrundverhältnisse vor der Planung der baulichen Maßnahmen näher zu erkunden. Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutz-/ Mischwasserkanal angeschlossen werden. Eine Einleitung des Grundwassers in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht statthaft.

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

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

4.2 Niederschlagswasserbeseitigung

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 mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutz- bzw. Mischwasserkanalisation zu beseitigen. Insbesondere trifft dies zu für Niederschlagswasser bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen. Auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

Um einer Abflussverschärfung entgegenzuwirken, sind entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.

Hierzu eignen sich vor allem:

- Ökologisch gestaltete Rückhalteteiche
- Regenwasserzisterne mit Überlauf

4.3 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

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

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o. g. wild abfließendem Wasser sind vom Bauherrn eigenverantwortlich Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o. g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

4.4 Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen

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

http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/index.htm

Entsprechend den Angaben im Energie-Atlas-Bayern, ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage am Standort nicht möglich (hydrogeologisch und geologisch oder wasserwirtschaftlich kritisch).

5 Immissionen

Landwirtschaft

Bedingt durch die unmittelbare Nachbarschaft von landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen und Betrieben sind Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen zu erwarten. Diese Immissionen sind von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) zu dulden. Dies gilt ebenfalls für die Immissionen, die durch landwirtschaftlichen Fahrverkehr verursacht werden.

Einsatz von stationär betriebenen haustechnischen Anlagen

Bei der Aufstellung und dem Betrieb von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken ist der von der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz erstellte LAI Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) in der jeweils gültigen Fassung (aktuell 28.08.2013) zu beachten.

6 Versorgungsleitungen

Im Bereich dieser Leitungen sind die vom Versorgungsträger festgelegten Schutzabstände vom Bauherrn sowie den ausführenden Firmen zu erfragen und zu beachten.

Hier dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird.

Bei einer unvermeidbaren Unterschreitung der Schutzabstände ist im Vorfeld eine einvernehmliche Abstimmung mit dem jeweiligen Versorgungsträger zwingend erforderlich.

7 Hinweise zu §13a BauGB

Die Eingriffsregelung kommt entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht zur Anwendung.

Von einem Umweltbericht, der Durchführung der Umweltprüfung und der Überprüfung der Auswirkungen (Monitoring) wird entsprechend § 13a Abs. 3 BauGB abgesehen.

Ebenso wird von einer abschließenden, zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

8 Räumlicher Geltungsbereich und bisherige Festsetzungen

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§9 Abs.7 BauGB).

Mit Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung verlieren die bisherigen Festsetzungen des Original-Bebauungsplanes ihre Rechtskraft und werden durch die Festsetzungen der vorliegenden Änderung in Plan und Text insgesamt ersetzt.

E VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Buchdorf hat gem. §2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung vom **27.03.2023** die 1. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **06.04.2023 im Amtsblatt Nr. 14** ortsüblich bekannt gemacht.

2 Auslegung (Offenlegung)

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **27.03.2023** wurde gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom **13.04.2023 bis einschließlich 17.05.2023** zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.
Eine Umweltprüfung nach §2 Abs.4 BauGB wird nicht durchgeführt.
Ort und Zeit der Auslegung wurden am **06.04.2023 im Amtsblatt Nr. 14** ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs.2 BauGB durchgeführt.

3 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat Buchdorf hat die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **27.03.2023** nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach §3 Abs.2 BauGB bzw. §4 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung gem. §10 Abs.1 BauGB beschlossen. Die Begründung wurde übernommen.

Buchdorf, den

.....
Walter Grob, 1. Bürgermeister (Siegel)

4 Aufgestellt / Ausgefertigt

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Bebauungsplanänderung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Buchdorf, den

.....
Walter Grob, 1. Bürgermeister (Siegel)

5 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am **im Amtsblatt Nr.** ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die 1. Änderung des Bebauungsplanes in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.
Die Bebauungsplanänderung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Buchdorf sowie in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Monheim zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Buchdorf, den

.....
Walter Grob, 1. Bürgermeister (Siegel)

GEMEINDE BUCHDORF

Rathausplatz 1
86675 Buchdorf
Landkreis Donau-Ries
Freistaat Bayern



BEBAUUNGSPLAN „BAIERFELD-OST“ 1. ÄNDERUNG

TEIL C) BEGRÜNDUNG

Entwurf vom 27.03.2023

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

Dipl.-Ing. Joost Godts
B. Sc. Beate Herz

A	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	3
1	Rechtliches und Ziel der Änderung.....	3
1.1	Rechtskraft	3
1.2	Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Änderungsverfahren.....	3
1.3	Ziel der Änderung des Bebauungsplanes.....	3
1.4	Vorprüfung entsprechend § 13a Abs. 1 BauGB.....	3
2	Planungsrechtliche Situation.....	4
3	Lage des Plangebietes	4
B	BEGRÜNDUNG ZU EINZELNEN FESTSETZUNGEN	5
1	Baugrenze.....	5
2	Maß der baulichen Nutzung.....	5
2.1	Zahl der Vollgeschosse	5
2.2	Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl.....	5
2.3	Wandhöhe	5
3	Örtliche Bauvorschriften.....	5
3.1	Dachform.....	5
3.2	Dachfarbe.....	5
3.3	Dachneigung	5
3.4	Kniestöcke.....	6
3.5	Erneuerbare Energien	6
3.6	Einfriedungen	6
C	PLÄNE	7
1	Lageplan Bestandsübersicht.....	7
2	bisher rechtskräftiger Bebauungsplan	8

A PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

1 Rechtliches und Ziel der Änderung

1.1 Rechtskraft

Das Bebauungsplangebiet „Baierfeld-Ost“ wurde am 23.04.1987 mit Bescheid Nr. SG40-124 durch das Landratsamt Donau-Ries genehmigt.

1.2 Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Änderungsverfahren

Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen. - **§ 1 Abs. 3 BauGB**

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. - **§ 1 Abs. 5 BauGB**

Die Vorschriften des Baugesetzbuches über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten auch für ihre Änderung [...]. - **§ 1 Abs. 8 BauGB**

1.3 Ziel der Änderung des Bebauungsplanes

Der Gemeinderat hat beschlossen im Sinne einer verträglichen und vom Gesetzgeber geforderten Nachverdichtung sowie im Hinblick auf die heutigen technischen und gestalterischen Anforderungen an Gebäude die bisherigen textlichen Festsetzungen und die Planzeichnung zu aktualisieren. Ein entsprechender Bedarf hierfür ist konkret gegeben. Um unerwünschte Gestaltungen zu vermeiden, wird im vorliegenden Fall ein bauleitplanerischer Regelungsbedarf gesehen.

Die Änderung wird in einem Bereich zugelassen, welcher sich vom Ortsbild her anbietet. Der Gemeinderat hält die Festsetzungen gegenüber der übrigen Bebauung des Ortes für vereinbar und städtebaulich verträglich.

Damit die Bebauungsplan-Änderung lesbar/nachvollziehbar bleibt, wurden die textlichen Festsetzungen und die Planzeichnung insgesamt aktualisiert.

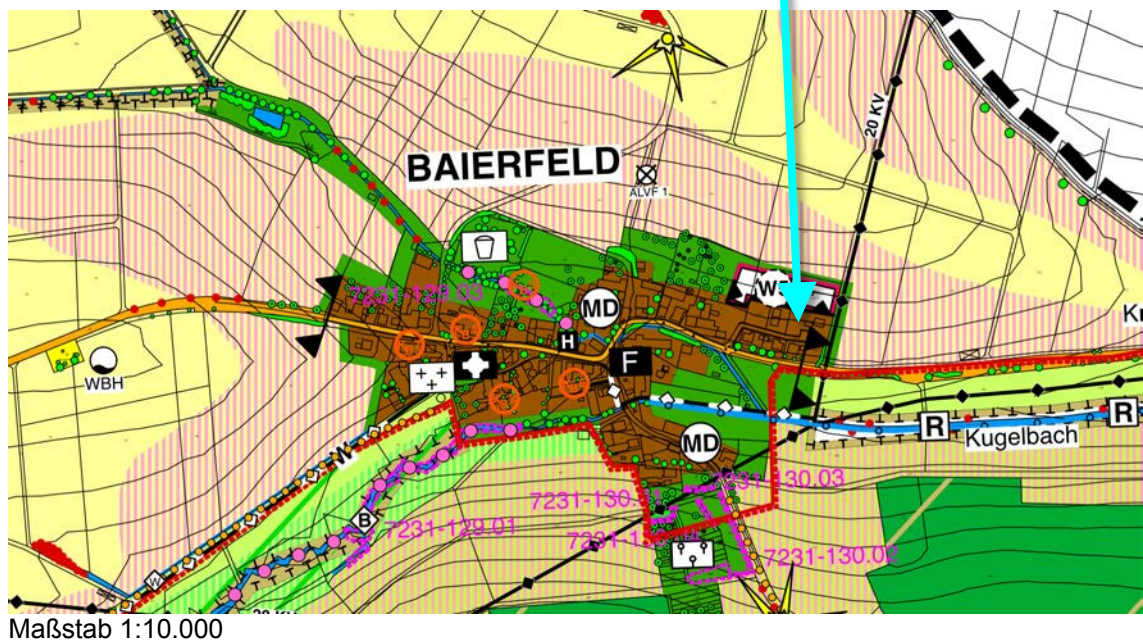
1.4 Vorprüfung entsprechend § 13a Abs. 1 BauGB

1. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst 8.476 m² sodass der Schwellenwert der „zulässigen Grundfläche“ nach des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 20.000m² in der Folge nicht überschritten werden kann.
2. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, welcher die Zulässigkeit von Vorhaben nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, ist nicht begründet, da es sich hier um eine verträgliche Nachverdichtung für Wohnnutzungen handelt.
3. Das Planungsziel sind Maßnahmen der städtebaulich verträglichen Gestaltung und Nachverdichtung, die keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ergeben. Zudem sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie keine Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen.

Die Änderung dieses Bebauungsplanes erfolgt somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB. Die Durchführung der Umweltprüfung kommt entsprechend § 13a Abs. 3 BauGB nicht zur Anwendung. Die Eingriffsregelung kommt entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht zur Anwendung.

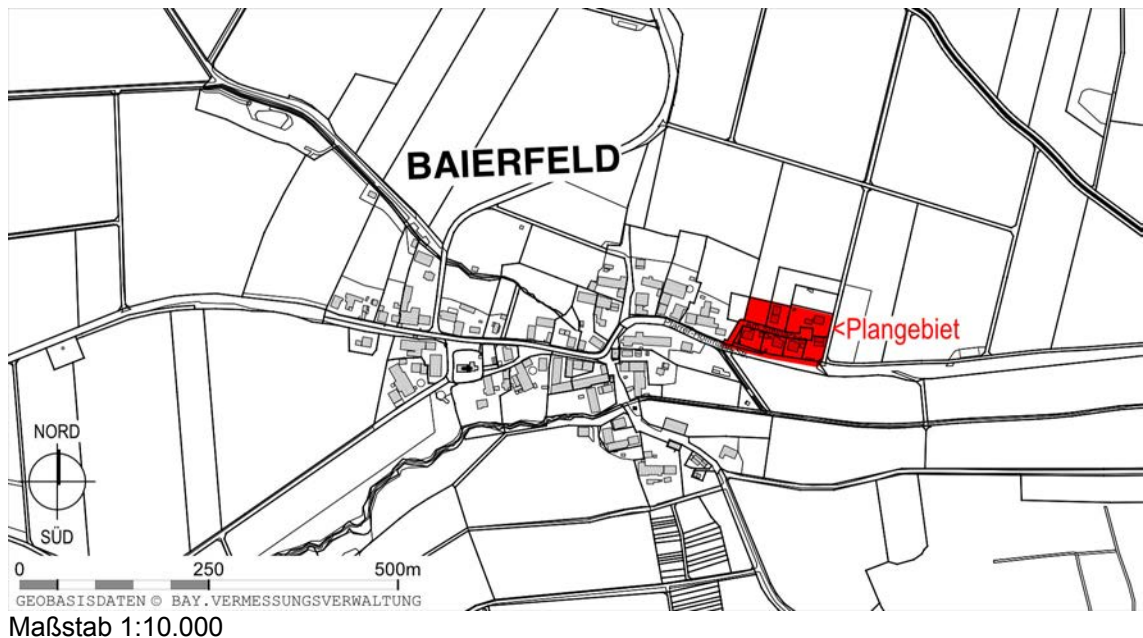
2 Planungsrechtliche Situation

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Buchdorf weist den Planbereich als Dorfgebiet aus, sodass die Bebauungsplanänderung aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann.



3 Lage des Plangebietes

Der Bebauungsplan befindet sich im Osten des Ortsteiles Baierfeld.



Er ist im Wesentlichen wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die Fl.-Nrn. 144 (Grünland), 144/12 (Garten), 144/6 (TF, Garten)
- im Osten durch die Fl.-Nrn. 149/1 (TF, Wirtschaftsweg), 156 (TF, Straße)
- im Süden durch die Fl.-Nr. 156/1 (TF, Pfarrer-Hoffmann-Straße)
- im Westen durch die Fl.-Nr. 20/17 (Gehweg), 144/9 (TF, „Am Steinacker“), 28 (Hofstelle), 28/1 (Grünland)

jeweils Gemarkung Baierfeld

B BEGRÜNDUNG ZU EINZELNEN FESTSETZUNGEN

1 Baugrenze

Zum Zwecke der Nachverdichtung und optimierten Nutzung der Grundstücke werden die Baugrenzen im Änderungsbereich geringfügig optimiert. Dies lässt einen Entwicklungsspielraum zu.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Zahl der Vollgeschosse

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse war planzeichnerisch bisher auf I+D festgesetzt. Im Sinne einer verträglichen Nachverdichtung sollen im Zuge der Änderung nun generell zwei Vollgeschosse zugelassen werden. Die Zahl der Vollgeschosse ist dabei als Höchstmaß zu sehen und muss nicht zwingend voll ausgeschöpft werden.

Diese Erhöhung der Vollgeschosse entspricht dabei den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern für flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sowie dem Vorrang einer Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung (3.1 G sowie 3.2 Z LEP 2013).

2.2 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl wird für eine bessere Nutzung des Grundstückes in Verbindung mit der geänderten Geschossigkeit von 0,5 auf 0,6 erhöht. Der Wert hält sich damit noch immer im Regelrahmen der BauNVO.

2.3 Wandhöhe

Da eine Nachverdichtung nicht nur flächig, sondern auch in die Höhe ermöglicht werden soll, wird die Wandhöhe in Abhängigkeit der Dachneigung auf 4,60 m bzw. 6,60 m erhöht, um so den mittlerweile landkreisüblichen Festsetzungen zu entsprechen und ein entsprechend nutzbares Gebäudevolumen zu ermöglichen.

3 Örtliche Bauvorschriften

3.1 Dachform

Es sind Satteldächer und Walmdächer festgesetzt, um der konkreten Nachfrage zu entsprechen und zusätzlichen gestalterischen Spielraum zu ermöglichen. Zudem sind diese Dachformen auch bereits in den angrenzenden Baugebieten zulässig. Dies hält der Gemeinderat für städtebaulich verträglich bzw. auch erforderlich und möchte so den Bauherren unterschiedliche Möglichkeiten für eine nutzungsgerechte und zweckorientierte Gestaltung bieten. Auch für Nebengebäude sollen andere Dachformen und -neigungen ermöglicht werden.

In diesem Zusammenhang soll auch die Firstrichtung nicht mehr verbindlich vorgegeben werden, da den Bauherren freigestellt werden soll, wie sie ihre Gebäude auf den Grundstücken positionieren. Ebenso soll es den Bauherren freigestellt werden, ob die Garagen die gleiche Dachform wie das Hauptgebäude aufweisen.

3.2 Dachfarbe

Das Farbspektrum der bisher zugelassenen ziegelroter Dachziegeleindeckung soll entsprechend den aktuellen Festsetzungen in den gemeindlichen Baugebieten und landkreisweit auf ziegelrot, rotbraun und anthrazitfarben erweitert werden. Dies wird als städtebaulich verträglich erachtet, da eine derartige Farbgebung in der Gemeinde bereits vertreten sind.

3.3 Dachneigung

Entsprechend der Überarbeitung der Geschossigkeit und der zulässigen Dachformen wird auch die Spanne der Dachneigung auf aktuell gängige Festsetzungen angepasst. So ist bei einer Wandhöhe bis maximal 4,6 m für Sattel- und Walmdächer eine Dachneigung von 34° – 48° einzuhalten. Bei einer Wandhöhe bis maximal 6,6 m ist eine Dachneigung von 6° – 33° einzuhalten.

3.4 Kniestöcke

Es sollen keine Vorgaben mehr für den Kniestock gemacht werden, da dies abhängig von Wandhöhe und innerer Gebäudeaufteilung ist und individuell umgesetzt werden soll. Nachdem ohnehin die äußere Kubatur maßgeblich für die Außenwirkung des Gebäudes ist, wird dies als städtebaulich verträglich erachtet.

3.5 Erneuerbare Energien

Bislang sind lediglich Dachziegel auf den Dächern zugelassen. Da jedoch bereits im gesamten Gebiet der Gemeinde sowie im Landkreis allgemein Photovoltaik auf den Dächern der Gebäude vorhanden ist, soll auch im Bereich der vorliegenden Änderung die Möglichkeit dafür gegeben werden. Dies ist im Hinblick auf die Förderung erneuerbarer Energien ausdrücklich erwünscht.

3.6 Einfriedungen

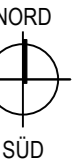
Die Vorgabe der Höhe für Einfriedungen sowie die Materialvorgaben entsprechen nicht mehr den heutigen Gestaltungswünschen der Bauherren und den mittlerweile üblichen Festsetzungen im Landkreis. Daher sollen die Festsetzungen für Einfriedungen durch aktuelle, landkreisübliche Vorgaben ersetzt werden.



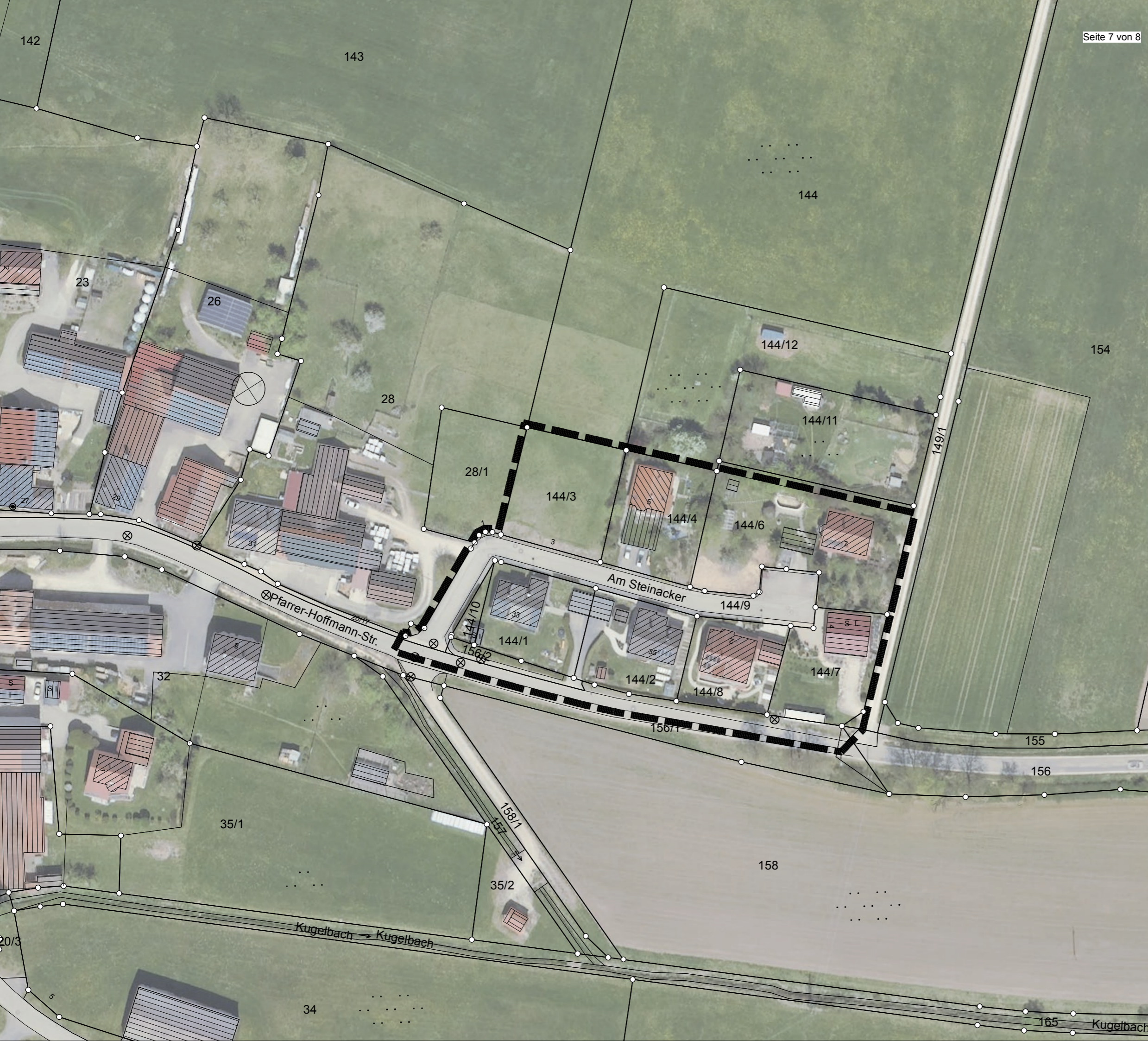
**BEBAUUNGSPLAN
"BAIERFELD-OST"
1. ÄNDERUNG**

**LAGEPLAN
BESTANDSÜBERSICHT**

Maßstab im Original 1:1000
Stand 27.03.2023



Geltungsbereich Bebauungsplan
"Baierfeld-Ost" (8.476 m²)



DATENQUELLE / HERKUNFT:

Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)
© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>
- amtliche digitale Flurkarte (04/2021)
- Geobasisdaten, Orthofoto (04/2020)

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

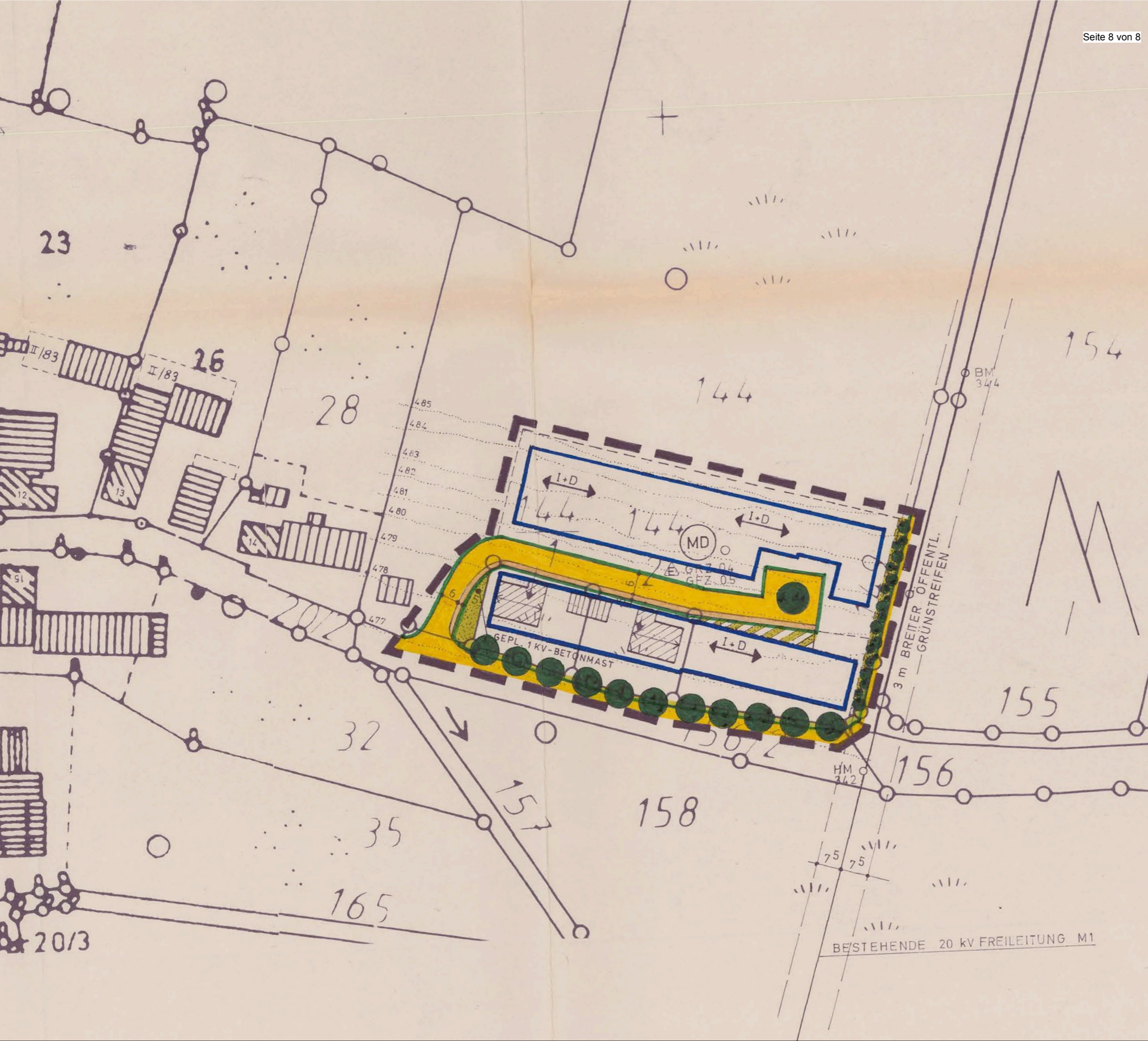
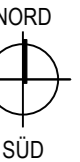
Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain



BEBAUUNGSPLAN
"BAIERFELD-OST"
1. ÄNDERUNG

BISHER RECHTSKR.
BEBAUUNGSPLAN

Maßstab im Original 1:1000
Verfasser: Architekt Götz, Donauwörth



VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain