

# GEMEINDE BUCHDORF

Rathausplatz 1  
86675 Buchdorf  
Landkreis Donau-Ries  
Freistaat Bayern



---

## BEBAUUNGSPLAN „NEUREUT“ BUCHDORF 1. ÄNDERUNG

---

A) PLANZEICHNUNG

B) TEXTLICHE  
FESTSETZUNGEN

C) BEGRÜNDUNG

Entwurf i.d.F. vom 04.08.2021

---

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

**WA 1** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

## MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

II=I+D Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss  
III=II+D Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das 3. Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss

0,6 1,2 Geschossflächenzahl (als Höchstmaß)  
0,4 0,6 Grundflächenzahl (als Höchstmaß)

II III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

## BAUWEISE, BAUGRENZEN

Baugrenze überbaubare Grundstücksfläche  
nicht überbaubare Grundstücksfläche

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
MH nur Mehrparteienhäuser zulässig

## GRÜNFLÄCHEN

Öffentliche Grünfläche  
Private Grünfläche "Eingrünung"

Öffentliche Grünfläche "Kinderspielfeld"  
Öffentliche Grünfläche "Regenrückhaltebecken mit gedrosseltem Ablauf"

## SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Pflanzgebot für Laubbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
Lage exemplarisch

Pflanzgebot für Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

## VERKEHRSFLÄCHEN

Öffentliche Verkehrsfläche  
Öffentliche Verkehrsfläche "Gehweg"  
Öffentliche Verkehrsfläche "Feldweg"  
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich"

Straßenbegrenzungslinie  
Verkehrsrünst als Bestandteil von Verkehrsanlagen  
Öffentliche Parkierungsfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen Lage unverbindlich

## FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN

Fläche für Versorgungsanlagen "Elektrizität" (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

## SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB  
Grenze des Geltungsbereichs bestehender Bebauungspläne

Vermaßungslinie in m  
Sichtdreieck Haltsessicht (AS) = 5m und Schenkellängen (L) = 30m

Nutzungsschablone für:  
Art der baulichen Nutzung Anzahl Geschosse und Dachneigung in Grad  
Grundflächenzahl Geschossflächenzahl  
Dachform Bauweise  
SD = Satteldach  
ZD = Zeltedach  
WD = Walmdach  
PD = Pultdach  
vPD = versetztes Pultdach

WA 1 II=12-33° III=I+D=34-48°  
WA 2 III=12-33° III=II+D=34-48°

## HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Bestehende Flurstücke mit Nummer  
Bestehende Haupt- & Nebengebäude  
Höhenlinien, Abstand 0,5 m Angabe der Höhe in Meter über NN

Vorschlag Grundstückseinteilung  
Gebäudevorschlag  
Bauplatznummer Größe der Bauparzelle (ungefähr)  
unterirdischer Kanal nachrichtliche Übernahme

Hinweis: Der Satzungstext enthält weitere Festsetzungen

## BEKANNTMACHUNGSVERMERK

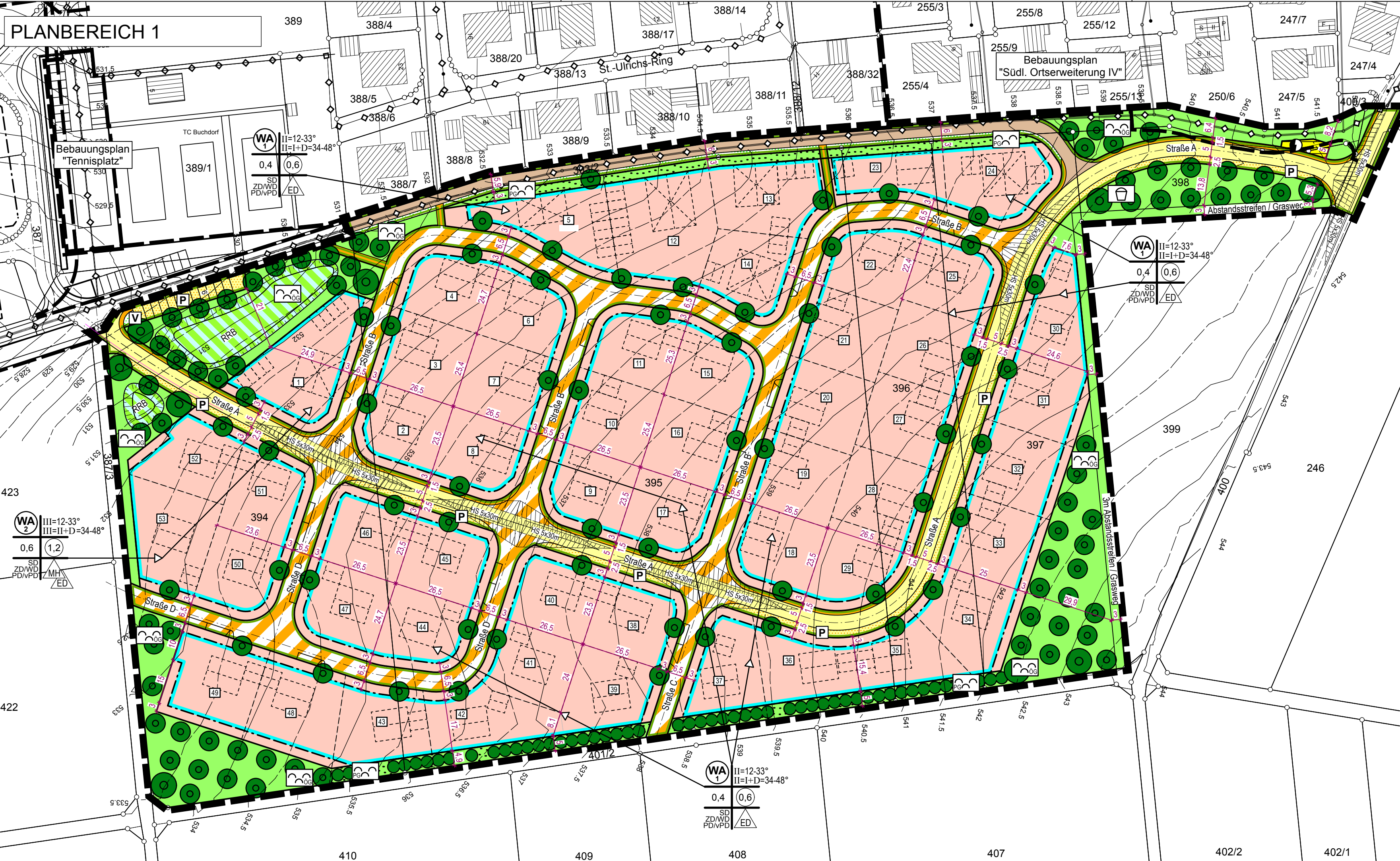
Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

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 deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Buchdorf, den .....

Walter Grob, 1. Bürgermeister (Siegel)

## PLANBEREICH 1



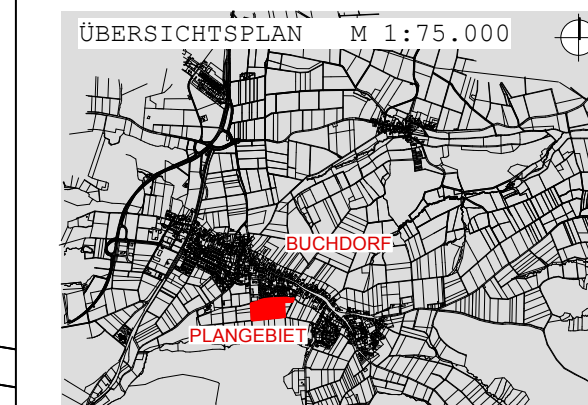
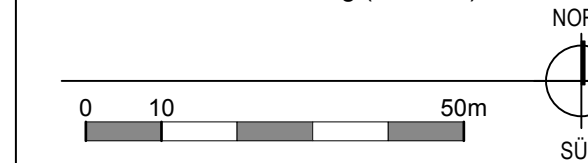
GEMEINDE BUCHDORF  
Rathausplatz 1  
86675 Buchdorf  
Landkreis Donau-Ries  
Freistaat Bayern

## BEBAUUNGSPLAN "NEUREUT" BUCHDORF 1. ÄNDERUNG

A) PLANZEICHNUNG  
Maßstab: 1:1000  
Entwurf vom 04.08.2021

DATENQUELLEN:  
© Bayerische Vermessungsverwaltung  
<www.geodaten.bayern.de>  
Geobasisdaten in ETRS89 mit UTM Zone 32:  
- amtliche digitale Flurkarte (04/2019)

©Ingenieurbüro Eckmeier und Geyer GbR  
- Bestandsvermessung (07/2019)



VERFASSER: **JOOST**  
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



# GEMEINDE BUCHDORF

Rathausplatz 1  
86675 Buchdorf  
Landkreis Donau-Ries  
Freistaat Bayern



---

## BEBAUUNGSPLAN „NEUREUT“ BUCHDORF 1. ÄNDERUNG

---

### B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Entwurf i.d.F. vom 04.08.2021

---

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

<b>A</b>	<b>PRÄAMBEL</b>	<b>4</b>
1	Inhalt der Bebauungsplanänderung.....	4
2	Rechtsgrundlagen.....	4
3	In-Kraft-Treten.....	4
<b>B</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB)</b>	<b>5</b>
1	Räumlicher Geltungsbereich.....	5
2	Art der baulichen Nutzung .....	5
2.1	§4 BauNVO Allgemeine Wohngebiete (WA).....	5
3	Maß der baulichen Nutzung.....	5
3.1	Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl.....	5
3.2	Zahl der Vollgeschosse.....	5
3.3	Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen .....	6
3.4	Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen .....	7
4	Bauweise, Baugrenzen .....	7
4.1	Bauweise.....	7
4.2	Baugrenze .....	7
5	Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden .....	7
6	Versorgungsleitungen .....	8
7	Verkehrsflächen.....	8
8	Sichtfelder mit Maßzahlen .....	8
9	Immissionsschutz.....	8
9.1	Stationär betriebene haustechnische Anlagen .....	8
10	Grünordnung im Bereich der planzeichnerisch dargestellten Grünflächen .....	8
10.1	Allgemein.....	8
10.2	Artenliste .....	9
10.3	Pflanzgebot auf den öffentlichen und privaten Grünflächen .....	9
10.4	Private Grundstücke / Pflanzgebot zur Gliederung des Gebietes.....	9
11	Artenschutzrechtliche Minderungsmaßnahmen.....	10
11.1	Zeitliche Terminierung der Bauarbeiten .....	10
11.2	Aktive Vergrämung.....	10
11.3	Schaffung von Ausweichlebensräumen .....	10
12	Naturschutzrechtlicher Ausgleich.....	10
12.1	Einleitung.....	10
12.2	Bestandsbeschreibung.....	10
12.3	Entwicklungsziele .....	10
12.4	Ausgleichsmaßnahmen.....	11
12.5	Umsetzung und dingliche Sicherung.....	11
12.6	Monitoring.....	12
13	Planbereich 2 .....	13
14	Planbereich 3 .....	14
<b>C</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)</b>	<b>15</b>
1	Abstandsflächen .....	15
2	Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen .....	15
2.1	Gestaltung der Dächer aller Gebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude .....	15
2.2	Solaranlagen .....	15
2.3	Gestaltung der Gebäude.....	15
2.4	Geländeveränderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen), Böschungen .....	16
2.5	Flächenbefestigung.....	16
3	Beleuchtung .....	16
4	Stellplatzrichtzahlen .....	16
5	Einfriedungen (hier: Zäune und Mauern).....	16
<b>D</b>	<b>HINWEISE</b>	<b>17</b>
1	Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche .....	17

---

2	Bodenschutz .....	17
3	Denkmalschutz .....	17
4	Brandschutz .....	17
5	Wasserwirtschaftliche Belange .....	18
6	Immissionen .....	19
7	Gesetzlich geregelte Verpflichtungen .....	19
8	Räumlicher Geltungsbereich und bisherige Festsetzungen .....	19
<b>E</b>	<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>20</b>
1	Aufstellungsbeschluss .....	20
2	Auslegung (Offenlegung) .....	20
3	Satzungsbeschluss .....	20
4	Aufgestellt / Ausgefertigt .....	20
5	In-Kraft-Treten .....	20

## **A PRÄAMBEL**

Die Gemeinde Buchdorf erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des Art.81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie des Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Neureut“ als Satzung.

### **1 Inhalt der Bebauungsplanänderung**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes i.d.F. vom **04.08.2021** besteht aus

- A) Planzeichnung
- Planbereich 1, Plangebiet
- B) Textliche Festsetzungen
- Planbereich 2, Ausgleich
  - Planbereich 3, Ausgleich
  - Verfahrensvermerken

Beigefügt ist

- C) Begründung (für die 1. Änderung)

Die textlichen Festsetzungen sowie die Planzeichnung werden durch die 1. Änderung insgesamt ersetzt. Sich gegenüber dem bisherigen Stand ergebene Änderungen sind **in roter Schrift** kenntlich gemacht.

Von der 1. Änderung des Bebauungsplanes bleiben unberührt:

- Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung i.d.F. vom 16.12.2019, zuletzt geändert am 02.03.2020
- avifaunistischem Gutachten i.d.F. vom 16.12.2019, zuletzt geändert am 02.03.2020
- schalltechnischer Untersuchung der Firma igi CONSULT GmbH mit Auftrags-Nr. C190105

Die sonstigen Erläuterungen sind den der Begründung und dem Umweltbericht des Original-Bebauungsplanes mit Rechtskraft vom 16.04.2020 zu entnehmen.

### **2 Rechtsgrundlagen**

Für den Geltungsbereich gelten nachfolgende Rechtsgrundlagen, sofern die nachfolgenden Festsetzungen oder die kommunalen Satzungen nichts anderes bestimmen.

- a) Baugesetzbuch (BauGB)
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- c) Planzeichenverordnung (PlanZV)
- d) Bayerische Bauordnung (BayBO)
- e) Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

### **3 In-Kraft-Treten**

Diese Bebauungsplanänderung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach §10 Abs.3 BauGB in Kraft.

## Textliche Festsetzungen

**In Ergänzung der Planzeichnung** wird Folgendes festgesetzt:

### **B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB)**

#### **1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§9 Abs.7 BauGB). Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches „Neureut“ außer Kraft.

#### **2 Art der baulichen Nutzung**

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

##### **2.1 §4 BauNVO Allgemeine Wohngebiete (WA)**

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Nicht zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen

#### **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 im WA 1 und 0,6 im WA 2.

Die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,6 im WA 1 und 1,2 im WA 2.

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.

Dasselbe gilt für die zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie die im Systemschnitt dargestellten Maße und Vollgeschosse.

##### **3.2 Zahl der Vollgeschosse**

(§16 Abs.3 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse im Sinne von Art.2 Abs.7 BayBO wird im Bereich von WA1 auf maximal zwei und in WA2 auf maximal drei beschränkt. Bei den Häusern mit einer Dachneigung von 34 bis 48 Grad muss ein Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen.

**Das dritte Vollgeschoss im WA2 darf –soweit es nicht als Dachgeschoss ausgebildet ist– eine Größe von max. 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten.**

### 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 oder bis zum oberen Abschluss der Wand (= oberer Bezugspunkt), darf **bei Wohn- und sonstigen Hauptgebäuden**

- mit zwei Vollgeschossen (II=I+D) höchstens 4,6m betragen,
- mit zwei Vollgeschossen (II) höchstens 6,6m betragen
- bei zwei Vollgeschossen (II) mit Pultdach 6,6m traufseitig und 9m am First betragen,
- mit drei Vollgeschossen (III=II+D) höchstens 7,5m betragen

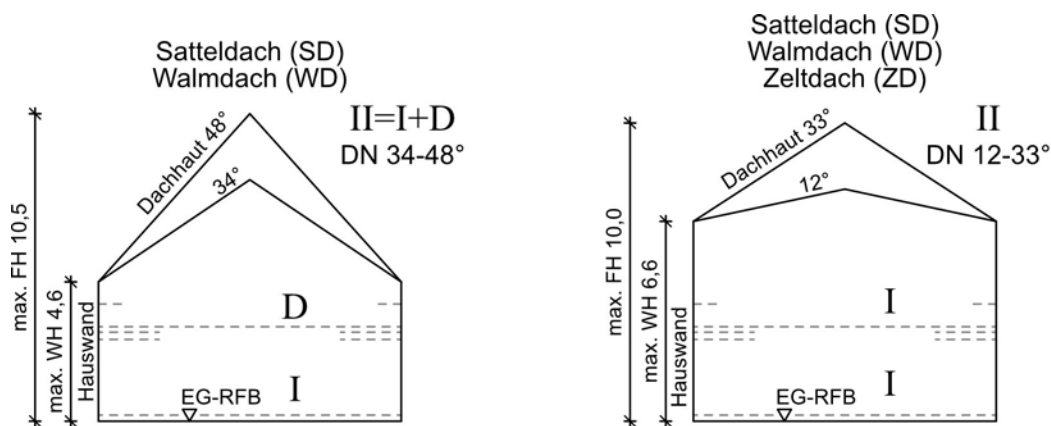
- **mit drei Vollgeschossen (III) höchstens 9,6 m betragen**

**bei Grenzgaragen (im Sinne von Art.6 Abs.9 Satz1 BayBO) und Nebengebäuden:**

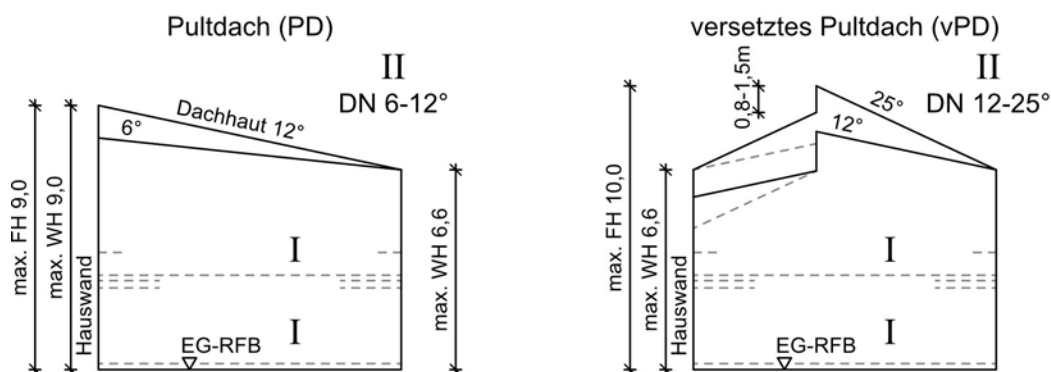
- höchstens 3m im Mittel betragen.

Die Firsthöhe bemisst sich vom unteren Bezugspunkt bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.

Systemschnitt / zulässige Wandhöhen und Firsthöhen in Verbindung mit den dazugehörigen, zulässigen Dachneigungen bei Wohn- und sonstigen Hauptgebäuden **im WA 1 und WA2**



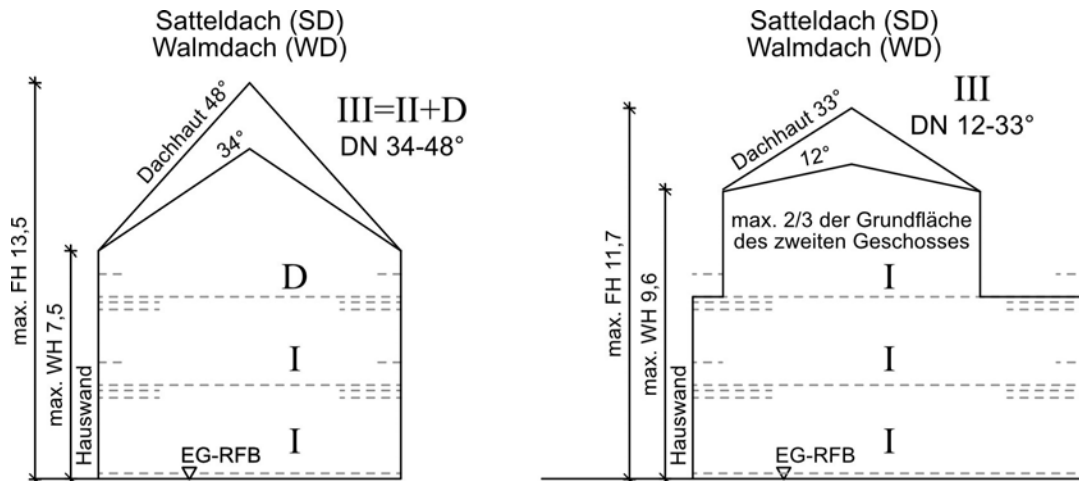
sowie Kombinationen der Dachformen



DN = Dachneigung in Grad, FH = Firsthöhe in Meter, WH = Wandhöhe in Meter, EG-RFB = Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens, D = Dachgeschoss, I = Vollgeschoss



Systemschnitt / zulässige Wandhöhen und Firsthöhen in Verbindung mit den dazugehörigen, zulässigen Dachneigungen bei Wohn- und sonstigen Hauptgebäuden im WA2



DN = Dachneigung in Grad, FH = Firsthöhe in Meter, WH = Wandhöhe in Meter, EG-RFB = Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens, D = Dachgeschoss, 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 wahlweise entweder

- am höchsten bestehenden Geländepunkt am Gebäude nicht mehr als 50cm über dem natürlichen Gelände oder
- maximal 30cm über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße liegen, gemessen in Gebäudemitte am Übergang des Grundstückes zur öffentlichen Verkehrsfläche.

Wenn der EG-RFB zugleich der EG-FFB (Erdgeschoss-Fertigfußboden) ist, gilt der Wert des EG-FFB als unterer Bezugspunkt.

## 4 Bauweise, Baugrenzen

(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §22 BauNVO), siehe Eintragungen in der Planzeichnung.

### 4.1 Bauweise

Innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

Im WA 1 sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

Im WA 2 sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Mehrparteienhäuser zulässig.

### 4.2 Baugrenze

Die Errichtung von Garagen und Carports ist nur auf den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen ohne Feuerstätten sind bis zur derzeit gültigen genehmigungsfreien Höchstgrenze nach Art. 57 BayBO auch außerhalb der Baugrenzen jedoch nicht zur öffentlichen Straße hin erlaubt.

## 5 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

(§9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

Im WA 1 werden pro Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) maximal zwei Wohneinheiten festgesetzt.

Im WA 2 wird pro 150m<sup>2</sup> Grundstücksfläche maximal eine Wohneinheit festgesetzt.

## 6 Versorgungsleitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen, die im Baugebiet neu hinzukommen, sind unterirdisch zu verlegen. Innerhalb des Schutzstreifens von Leitungen 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.

## 7 Verkehrsflächen

(§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Böschungen und Stützbauwerke der öffentlichen Verkehrsflächen sind zu dulden. **Falls im Bereich der Böschungen eine bauliche Anlage errichtet wird, ist diese so auszuführen, dass die Standsicherheit der Erschließungsstraße nicht beeinträchtigt wird.**

Hinweis: Die Darstellungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen stellen nur die beabsichtigte Gestaltung des öffentlichen Raumes dar, jedoch keine Festsetzungen.

**Zisternen als notwendiger Bestandteil der Baugebietserschließung sind ebenfalls zu dulden. Die Lage der Zisternen/Anschlüsse kann ggf. die Bebaubarkeit der einzelnen Grundstücke beeinflussen, sodass diese zuvor vom jeweiligen Bauherrn eigenverantwortlich bei der Gemeinde zu erfragen ist, damit keine Schäden oder Beeinträchtigungen durch Unkenntnis hervorgerufen werden.**

## 8 Sichtfelder mit Maßzahlen

(§ 9 Abs.1 BauGB)

Innerhalb des Sichtfeldes dürfen keine Zäune und Bauten errichtet werden. Anpflanzungen aller Art und Stapel, Haufen und ähnliche mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände, dürfen nicht angelegt und unterhalten werden, soweit sie sich zwischen 0,8m und 2,5m Höhe über eine durch die Dreieckspunkte gelegte Ebene erheben würden.

## 9 Immissionsschutz

### 9.1 Stationär betriebene haustechnische Anlagen <sup>1</sup>

Die Aufstellung von Luftwärmepumpen ist nur in allseitig umschlossenen Räumen zulässig. An sämtlichen Durchbrüchen und Öffnungen vom Aufstellraum ins Freie darf ein Schalldruckpegel, in 1 m Entfernung von der Öffnung, von 30 dB(A) nicht überschritten werden. Bei Dimensionierung und Ausführung von Schalldämmkulissen und Schalldämpfern ist grundsätzlich sicherzustellen, dass die Geräusche nach Schalldämpfer keine Tonhaltigkeit aufweisen und insbesondere auch im tieffrequenten Bereich unter 90 Hz ausreichend schalldämpfende Eigenschaften aufweisen.

## 10 Grünordnung im Bereich der planzeichnerisch dargestellten Grünflächen

(§9 Abs.1 Nr.25a und 25b BauGB)

### 10.1 Allgemein

Die Gehölze sind bei einer Baumschule zu beziehen (in Baumschulqualität gemäß Bund deutscher Baumschulen (BdB) in genannter Qualität) und gemäß der Planzeichnung zu pflanzen. Für die Pflanzung von Hochstämmen ist mindestens ein Pfahl-Dreibock (2,5m lange Pfähle) mit Lattenrahmen bestehend aus drei Verstrebungen (mit jeweils 50cm Länge) und Kokosstrick-Bindegut zu verwenden.

Das Nachbarrecht ist bezüglich der erforderlichen Grenzabstände in allen Fällen zu beachten.

Im Bereich der Grünordnung dürfen keine Leitungen verlegt werden. Wenn das unumgänglich ist bzw. die einzuhaltenden Mindestschutzabstände zwischen Leitung und Bepflanzung

<sup>1</sup> gemäß Vorgabe des Landratsamtes Donau-Ries, Immissionsschutz 03/2019 zu stationär betriebenen haustechnischen Anlagen in Wohngebieten

unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Leitungen erforderlich.  
Bei bestehenden Leitungen muss bei der Durchführung von Baumpflanzungen darauf geachtet werden, dass Bäume in ausreichender Entfernung von den Leitungen der Versorgungsträger gepflanzt werden. Die Abstände sind bei den Versorgungsträgern zu erfragen. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Leitungen erforderlich.

## 10.2 Artenliste

### Mittelkronige Bäume (Bäume 2. Ordnung)

Mindestpflanzqualität: Hochstamm (H), 3xv, StU 12-14cm

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hain-Buche
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche (nicht im Bereich Kinderspielplatz!)

Sowie regionaltypische Obstbäume (Hochstamm, Stammumfang mind. 8 cm in 1m Höhe)

### Kleinkronige Bäume (Bäume 3. Ordnung)

Mindestpflanzqualität: Hochstamm (H), 3xv, StU 10-12cm

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Malus silvestris</i>	Wildapfel
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche (kleinkronige Sorten, nicht im Bereich Kinderspielplatz!)

### Sträucher, Mindestpflanzqualität: 2xv, 60-100 cm hoch:

Es sind mindestens fünf Arten aus der nachfolgenden Liste zu wählen und zu gleichen Teilen sowie gemischt in einem Abstand von 1,5m zwischen den Reihen und 1,5m zwischen den Pflanzen in der Reihe zu setzen.

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crateagus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen (nicht im Bereich Kinderspielplatz!)
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche (nicht im Bereich Kinderspielplatz!)
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa arvensis</i>	Feld-Rose
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

sowie heimisches Strauchbeerenobst

## 10.3 Pflanzgebot auf den öffentlichen und privaten Grünflächen

Die Bepflanzung ist mit Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern durchzuführen und gemäß Planfeststellung anzulegen. Die Arten sind aus der obigen Artenliste zu wählen. Sie sind zu gleichen Teilen und gemischt zu pflanzen.

Die Erst-Bepflanzung ist von der Gemeinde in der ersten Vegetationsruhe nach Beginn der Baugebieterschließung durchzuführen.

Die Gehölze sind im Wuchs zu fördern, stets ausreichend zu wässern, dauerhaft biotopprägend zu pflegen und zu erhalten sowie bei Erfordernis wirksam vor Verbiss zu schützen. Die Ersatzpflanzung z.B. bei Ausfall hat gleichartig und gleichwertig entsprechend der Artenliste innerhalb eines Jahres zu erfolgen. Auf den privaten Grünflächen hat dies der Grundstückseigentümer durchzuführen.

## 10.4 Private Grundstücke / Pflanzgebot zur Gliederung des Gebietes

Zur Gliederung des Gebietes bzw. Straßenraumes sind pro Grundstück zwingend mindestens ein mittel- oder zwei kleinkronige Bäume aus vorgenannter Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Lage von mindestens einem Baum ist exemplarisch in der Planzeichnung dargestellt. Dieser eine Baum ist pro Bauplatz zwischen Straßenverkehrsfläche und straßenseitiger/straßenzugewandter Baugrenze anzuordnen.

Bepflanzungen (ausgenommen Hochstämme), dürfen im Einmündungsbereich der Erschließungsstraßen die Höhe von 0,8m über den angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten.

## 11 Artenschutzrechtliche Minderungsmaßnahmen

### 11.1 Zeitliche Terminierung der Bauarbeiten

Die Erschließungsarbeiten sollten nach Möglichkeit außerhalb der Fortpflanzungs- und Brutperiode beginnen, d.h. im Zeitraum von 01.10. bis 28.02., um eine Ansiedlung von planungsrelevanten Arten im Geltungsbereich und den angrenzenden Flächen zu verhindern.

Soll während der Fortpflanzungs- und Brutzeit (1. März bis 31. Juli) mit den Erschließungsarbeiten begonnen werden, so sind im Vorfeld aktive Vergrämuungsmaßnahmen (s. Punkt 11.2) zu ergreifen, welche vorrangig die Offenlandarten davon abbringen, den durch die Baumaßnahme betroffenen Bereich zu besiedeln.

Vor Beginn der Arbeiten hat eine Kontrolle des Geltungsbereiches durch einen fachkundigen, naturschutzfachlich qualifizierten Gutachter zu erfolgen.

### 11.2 Aktive Vergrämung

Vor Beginn der Fortpflanzungs- und Brutzeit (im Februar) sind ca. 2-3m hohe Stangen (über Geländeoberfläche) mit daran befestigten und im Wind flatternden Absperrbändern (ca. 1,5m lang) oder einer vergleichbaren optischen Störeinrichtung an den eingriffsrelevanten Stellen, d.h. im Plangebiet sowie Bereich der Baustelleneinrichtungsflächen errichtet. Die Stangen werden dabei in regelmäßigen Abständen von ca. 20-25 m in dem unmittelbaren Baubereich sowie innerhalb eines 50 m-Pufferbereiches um die Eingriffsfläche aufgestellt.

### 11.3 Schaffung von Ausweichlebensräumen

Durch die Umsetzung der Planung und die damit einhergehenden Auswirkungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand insgesamt fünf Reviere von Offenlandvogelarten betroffen.

Für die fünf betroffenen Reviere sind daher geeignete Lebensraumstrukturen im räumlichen Zusammenhang zu schaffen (sog. CEF-Maßnahmen), in die die Arten ausweichen können. Dabei wird pro Revier von einem Flächenbedarf von ca. 0,5ha ausgegangen (entsprechend der durchschnittlichen Reviergröße der Arten).

Es werden auf den Fl.-Nrn. 213, 214, Gemarkung Baierfeld sowie 2539, Gemarkung Buchdorf, insgesamt ca. 3ha bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche entsprechend den Lebensraumansprüchen der beiden Arten aufgewertet, in dem Extensivgrünland in Kombination mit Blühflächen angelegt wird. Die Maßnahmen sind im nachfolgenden Punkt beschrieben.

## 12 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

### 12.1 Einleitung

Die nachfolgend aufgeführten Flurnummern werden als Ausgleichsfläche festgesetzt und sind diesem Bebauungsplan gem. §9 Abs.1a BauGB zugeordnet und als Planbereiche 2 und 3 bezeichnet. Die Berechnung der Ausgleichsfläche ist der Begründung zu entnehmen.

Die naturschutzrechtlich Ausgleichsmaßnahmen erfolgen auf den Fl.-Nrn. 213 und 214, Gmk. Baierfeld sowie 2539, Gmk. Buchdorf. Sie dienen zugleich als CEF-Maßnahme für die durch den Bebauungsplan betroffenen Vogelarten, die im Rahmen des avifaunistischen Gutachtens und des Fachbeitrags zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ermittelt wurden.

### 12.2 Bestandsbeschreibung

Planbereich 2, Fl.-Nrn. 213 und 214, Gmk. Baierfeld: Intensivgrünland  
Planbereich 3, Fl.-Nr. 2539, Gmk. Buchdorf: intensiv genutzter Acker

### 12.3 Entwicklungsziele

Planbereich 2, Fl.-Nrn. 213 und 214, Gmk. Baierfeld sowie  
Planbereich 3, Fl.-Nr. 2539, Gmk. Buchdorf: Artenreiches Extensivgrünland mit Blühfläche



## 12.4 Ausgleichsmaßnahmen

- Grundsätzlich: Reduzierung der Nutzungsintensität und sofortiger Verzicht auf Düngung sowie auf den Einsatz von Pestiziden

### Flächenvorbereitung

- Bei Ausgangszustand Intensivgrünland: eggen/striegeln der Fläche (keine tiefgreifenden Eingriffe in den Boden, lediglich Grasnarbe aufbrechen/nachhaltig öffnen, um dem Saatgut bessere Anwuchsvoraussetzungen zu schaffen)
- Bei Ausgangszustand Acker: pflügen oder fräsen des Bodens mit anschließender Bearbeitung mit Egge, Kreiselegge o. Fräse zur Herstellung einer feinkrümeligen Bodenstruktur

### Einsaat

- Einsaat der Flächen mit einer geeigneten Gras-Kräutermischung für frische Standorte (Kräuteranteil mind. 30%) aus autochthonem/einheimischen Saatgut
- zusätzlich Anlage von Blühstreifen bzw. –fläche (siehe eingetragene Flächen in den Plänen) durch Einsaat der Bereiche mit einer mehrjährigen, besonders kräuterreichen Gras-Kräutermischung (Kräuteranteil mind. 70%), auf welcher sich langfristig eine artenreiche Kraut- und Staudenflur entwickeln soll
- Hitze und Trockenphasen von mehr als einer Woche sind unbedingt zu vermeiden, andernfalls ist aktiv zu bewässern

### Pflege Extensivgrünland

- weitergehende Pflege der Flächen nach Etablierung des Saatgutes über eine 2-schürige Mahd (erster Schnitt zwischen Mitte Juni und Anfang Juli, zweiter Schnitt ab September)
- Mahdgut etwa 3 Tage bei Trockenheit liegen lassen (das Wenden des Mahdgutes ist zulässig), um Nachreifung der Samen zu ermöglichen und eine Dominanz von Gräsern durch die Abdunklung zu vermeiden; anschließend Mahdgutabtransport

### Pflege Blühstreifen

- im ersten Jahr nach Ansaat einen Schröpfschnitt zwischen Mitte Juni und Anfang Juli durchführen (15-20cm über dem Boden), um unerwünschte Arten zu unterdrücken und eingesäten Arten die Etablierung zu erleichtern
- ab dem zweiten Jahr jährlich einen Schröpfschnitt (mind. 15-20cm über dem Boden) zwischen Anfang und Ende Juli durchführen
- ist der Standort sehr wüchsig, kann ein zweiter Schnitt zum Ausgang des Winters erfolgen (Februar, spätestens März), um die anfallende Biomasse zu reduzieren

## 12.5 Umsetzung und dingliche Sicherung

Mit der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist unmittelbar nach Beginn des Bauleitplanverfahrens zu beginnen.

Die extensiven Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sind unter Absprache mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen. Ggf. erforderliche Genehmigungen sind einzuholen.

5 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist eine Erfolgskontrolle der Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen (durch die Gemeinde und Untere Naturschutzbehörde).

Die dingliche Sicherung der Ausgleichsfläche und Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist nicht erforderlich, da sich die Flurstücke im Eigentum der Gemeinde Buchdorf befinden.

## 12.6 Monitoring

Für die Maßnahmen auf den Fl.-Nrn. 213 und 214, Gmk. Baierfeld und 2539, Gmk Buchdorf ist ein Monitoring durchzuführen, um zu überprüfen, ob die Maßnahmen ordnungsgemäß umgesetzt wurden und ob sie ihre angestrebten Lebensraumfunktionen erfüllen, damit die von der Planung betroffenen Arten von diesen Maßnahmen profitieren bzw. die Maßnahmenflächen als Lebensstätte annehmen können.

Auch im Untersuchungsgebiet um den Bebauungsplan soll weiterhin kartiert werden, um zu ermitteln, wie genau sich die Umsetzung der Planung auf die ermittelten Reviere auswirkt (Welche Reviere sind tatsächlich von der Planung beeinträchtigt bzw. gehen verloren? / Sind Gewöhnungseffekte bei den Arten zu beobachten? / Bleiben Reviere mitunter bestehen und verschieben sich ggf. nur?)

Der Umfang der Untersuchungen wird dabei wie folgt festgelegt:

- Aufnahme des Ist-Zustandes der Ausgleichsflächen und Fortführung der Kartierungen im Untersuchungsgebiet um den Bebauungsplan (März bis Juni 2020, 4 Kartierungen)
- weitere jährliche Bestandsaufnahme in allen Bereichen (März bis Juni 2021 bis 2024, jeweils 4 Kartierungen)

Die Untere Naturschutzbehörde wird in jedem Monitoringjahr zeitnah nach der vierten Kartierung mit einem Kurzbericht über die Ergebnisse informiert.

Nach Ablauf der Zeitspanne ist ein zusammenfassender Bericht über alle Monitoringjahre zu erstellen und der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen (spätestens im Jahre 2025).

Wird während des Monitorings festgestellt, dass wider Erwarten die Flächen ihre angestrebte Lebensraumfunktion nicht erfüllen, so werden einvernehmlich mit der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Korrekturmaßnahmen erörtert und festgelegt, die zu einer Erfüllung dieser Lebensraumfunktion führen sollen.

**13 Planbereich 2**  
**Fl.-Nr. 213 und 214, Gemarkung Baierfeld**

0 5 25 50m

Quelle 04/2019: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung, [www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)



**Legende**



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Planbereiches 2 des B-Planes "Neureut" 1. Änderung



15.141m<sup>2</sup> A/E-Flächen (zugleich CEF-Maßnahme)



2.078m<sup>2</sup> Anlage einer Blühfläche



13.064m<sup>2</sup> Artenreiches Extensivgrünland



10 Maßangabe in Meter

Beschreibung Bestand, Entwicklungsziel und Maßnahmen siehe Satzung

Entwurf i.d.F. v. 04.08.2021



**14 Planbereich 3**  
**Fl.-Nr. 2539, Gemarkung Buchdorf**

0 5 25 50m

Quelle 04/2019: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung, [www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)



**Legende**



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Planbereiches 3 des B-Planes "Neureut" 1. Änderung



14.942m<sup>2</sup> A/E-Flächen (zugleich CEF-Maßnahme)



3.000m<sup>2</sup> Anlage einer Blühfläche

11.942m<sup>2</sup> Artenreiches Extensivgrünland



10

Maßangabe in Meter

Beschreibung Bestand, Entwicklungsziel und Maßnahmen siehe Satzung

Entwurf i.d.F. v. 04.08.2021



## **C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)**

### **1 Abstandsflächen**

Bei der Bemessung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften nach Art.6 der 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**

Die max. zulässigen Dachformen und -neigungen für Wohngebäude sind im Systemschnitt unter Punkt B 3.3 ersichtlich. Für Garagen größer als 75m<sup>3</sup> sind auch Flachdächer zulässig.

Die Dacheindeckungen sind in ziegelroten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Tönen herzustellen. Reflektierende Materialien sind unzulässig. Weiterhin sind bei Dachneigungen bis 25° auch Dacheingrünungen mit entsprechend notwendigem Material als Unterbau zulässig.

Dacheindeckungen für untergeordnete Nebengebäude mit einem umbauten Raum bis 75m<sup>3</sup>, Garagen und Anbauten sind bei einer Dachneigung bis zu 15° auch als Metalleindeckung aus umweltneutralem Material und in materialbedingtem Farbton zulässig.

Kniestöcke sind nur für Gebäude mit Dachgeschoss zugelassen und ergeben sich aus der zulässigen Wandhöhe.

Dachaufbauten in der Form von Schleppegauben, Flachdachgauben, Giebelgauben oder Zwerchbauten (Zwerchgiebel und Zwerchhäuser) sind bei Dachneigungen ab 30° zugelassen.

Als Höhenversatz des Dachversatzes sind bei versetzten Pultdächern maximal 1,5m, gemessen von Oberkante Dachhaut des niedrigen Pultes bis Unterkante Sparren des höher gelegenen Pultes, zulässig.

Der max. Dachüberstand beträgt an der Traufe 0,6m zuzüglich Dachrinne, am Ortgang 0,6m.

Nebengebäude, Garagen und Anbauten mit einem umbauten Raum bis 75m<sup>3</sup>

Für untergeordnete Nebengebäude, eingeschossige Wintergärten, überdachte Pergolen und untergeordnete Bauteile wie Hauseingangsüberdachungen sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig. Für Garagen sind Satteldächer, **Walmdächer**, Flachdächer und Pultdächer zulässig. Pultdächer sind jedoch für Nebengebäude, Garagen und Anbauten nur bis zu einer maximalen Dachneigung von 20° zulässig

Bei Grenzgaragen sind keine Dachterrassen und Kniestöcke zulässig.

#### **2.2 Solaranlagen**

Es sind nur Solaranlagen zugelassen, wenn diese parallel zur Dachfläche angebracht werden.

#### **2.3 Gestaltung der Gebäude**

Es sind nur Baustoffe und Anstriche in hellen Farben an Gebäudeaußenflächen zugelassen. Grelle und glänzende Baustoffe und Anstriche sind an Gebäudeaußenflächen unzulässig. Eine Holzverschalung ist zulässig.

## **2.4 Geländeänderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen), Böschungen**

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

Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind nur bis zu einem Maß von max. 1 m zulässig. Dies gilt auch für Geländeänderungen, die nicht im engen zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme, sondern nachträglich stattfinden. Ausnahmen sind möglich, wenn dies zur Anpassung der Gebäude an das Gelände, Erschließung der Grundstücke (Hauseingang, Zufahrt), Herstellung von Terrassen und zur Herstellung von Stellplätzen notwendig ist.

Entlang den Grundstücksgrenzen ist ein höhengleicher Geländeübergang zwingend herzustellen.

Hinweise:

- Das natürliche Gelände ist in der Planzeichnung mit Höhen in m ü. NN dargestellt
- Geländeänderungen sind in den Baugesuchen darzustellen.

## **2.5 Flächenbefestigung**

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

Für Nebenflächen wie Lagerflächen und sonstige Arbeitsflächen o.ä. (ausgenommen Terrassen) wird eine Befestigung der Oberfläche in nicht versiegelter Bauweise festgesetzt, z.B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Fuge, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine etc.

## **3 Beleuchtung**

(Art.81 Abs.1 Nr.2 BayBO)

Für die Straßenbeleuchtung sind energiesparende und gleichzeitig insektenschonende Lampen mit nach unten gerichtetem Lichtkegel zu verwenden.

## **4 Stellplatzrichtzahlen**

(Art.81 Abs.1 Nr.4 BayBO)

Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.

Der Vorplatz (Zufahrt) vor Garagen muss mindestens 5m tief sein, zählt nicht als Stellplatz und ist freizuhalten.

Für evtl. entstehende Nichtwohnnutzungen sind die erforderlichen Stellplätze gemäß §20 sowie der Anlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (GaStellV) in der jeweils aktuell gültigen Fassung im Zuge der einzelnen Bauvorhaben nachzuweisen.

## **5 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.

Grellfarbene Anstriche und Materialien sind unzulässig.

Stützmauern sind zu öffentlichen Flächen hin als Einfriedung generell unzulässig. Wenn Mauern errichtet werden sind diese zu mindestens 50% durch andere Einfriedungen (bspw. Bepflanzungen, Holzzaun, Metallzaun oder Kunststoffzaun etc.) zu unterbrechen und nur entlang öffentlicher Flächen zu errichten. Zur öffentlichen Fläche ist ein Abstand von mindestens 25cm einzuhalten.

Stellflächen und Stauräume (Zufahrt) vor Garagen sind in einer Tiefe von mindestens 5m offen zu halten.

## **D HINWEISE**

### **1 Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche**

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 daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

### **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.

### **3 Denkmalschutz**

In der Nähe zum Plangebiet liegt folgendes Bodendenkmal:

- Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung  
Inv.Nr. D-7-7231-0005

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 7.1 BayDschG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

### **4 Brandschutz**

Auf die Bestimmungen der BayBO hinsichtlich des Brandschutzes wird besonders hingewiesen. Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des ehemaligen Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auszubauen.

Der Löschwasserbedarf ist nach dem Arbeitsblatt W405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches zu ermitteln und sicherzustellen.

Die Feuerwehrezufahrt ist für Fahrzeuge bis 16t Gesamtgewicht und ausreichende Rettungswege sind sicherzustellen. Die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu beachten.

## 5 Wasserwirtschaftliche Belange

### Drainagen

Im Falle einer Beeinträchtigung z. B. durch Wurzeln von Gehölzpflanzungen bzw. Beseitigung von Sammlern und Drainagen ist eine ordnungsgemäße Ableitung sicherzustellen. Drainagen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

### 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).

### Niederschlagswasserbeseitigung

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadloße Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ empfohlen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) ist zu beachten.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem geplanten Baugebiet, über eine neue Regenwasserkanalisation in ein Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, sofern die Einleitung nicht genehmigungsfrei im Rahmen des Gemeingebrauchs und der zugehörigen technischen Regeln zum Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) erfolgt. Planunterlagen sind so rechtzeitig vor Erschließungsbeginn vorzulegen, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann.

Um einer Abflussverschärfung entgegenzuwirken, sind entsprechende Rückhaltmaßnahmen vorzusehen.

Hierzu eignen sich vor allem:

- Niederschlagswasserversickerung
- Ökologisch gestaltete Rückhalteteiche
- Regenwasserzisterne mit Überlauf

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableitung in die Mischwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus folgenden Flächen zu:

- Bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstigen gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

Bei 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 ggf.

Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o. g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.



### Regenrückhaltespeicher/Regenwasserzisternen<sup>2</sup>

Das auf Dachflächen und befestigten Hofflächen anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln, zwischen zu speichern und gedrosselt an die öffentliche Regenwasserkanalisation abzugeben.

Der maximale Drosselabfluss aus den Zisternen beträgt ca. 0,2 l/s pro 100 m<sup>2</sup> befestigte angeschlossene Fläche. Die Bemessung des Rückhaltespeichers erfolgt nach den Vorgaben der Regelwerke der DWA. Genaue Angaben zum maximalen Drosselabfluss pro Grundstück werden im Rahmen der Erschließungsplanung von der Gemeinde Buchdorf ermittelt und den Grundstückseigentümern mitgeteilt.

In die notariellen Kaufverträge ist ein Passus aufzunehmen, dass sämtliches auf den Dachflächen und befestigten Hofflächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser in die Regenwasser-zisternen einzuleiten ist; die Zisternen sind als Zwischenspeicher von Niederschlagswasser auszubilden. Das Überlaufwasser aus den Zisternen darf nur gedrosselt der öffentlichen Entwässerungseinrichtung zugeführt werden.

### 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](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).

## **6 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.

## **7 Gesetzlich geregelte Verpflichtungen**

Verantwortlich für die exakte Einhaltung aller Festsetzungen ist der Bauherr.

## **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 1. Änderung in Plan und Text insgesamt ersetzt.

<sup>2</sup> gemäß Angaben Ingenieurbüro Eckmeier und Geyer GbR, schriftl. Mitteilung vom 23.09.2019

## **E VERFAHRENSVERMERKE**

### **1 Aufstellungsbeschluss**

Die Gemeinde Buchdorf hat gem. §2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung vom **14.06.2021 und 05.07.2021** die Aufstellung des Bebauungsplanes „Neureut“, 1. Änderung im beschleunigten Verfahren nach Verfahren §13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **25.11.2021** ortsüblich bekannt gemacht.

### **2 Auslegung (Offenlegung)**

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **04.08.2021** wurde gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom **02.12.2021 bis einschließlich 21.01.2022** zur Einsicht öffentlich ausgelegt.

Ort und Zeit der Auslegung wurden am **25.11.2021** 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 hat die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **04.08.2021** nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach §3 Abs.2 BauGB bzw. §4 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am **07.03.2022** als Satzung gem. §10 Abs.1 BauGB beschlossen.

Buchdorf, den **08.03.2022**

.....  
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 **07.03.2022** übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Buchdorf, den **08.03.2022**

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

### **5 In-Kraft-Treten**

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.  
Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung 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 deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Buchdorf, den .....

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

# GEMEINDE BUCHDORF

Rathausplatz 1  
86675 Buchdorf  
Landkreis Donau-Ries  
Freistaat Bayern



---

## BEBAUUNGSPLAN „NEUREUT“ BUCHDORF 1. ÄNDERUNG

---

### C) BEGRÜNDUNG

Entwurf i.d.F. vom 04.08.2021

---

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

<b>A</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN</b>	<b>3</b>
1	Rechtliches und Ziel der Aufstellung.....	3
1.1	Rechtskraft .....	3
1.2	Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Bauleitplanverfahren .....	3
1.3	Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes .....	3
1.4	Vorprüfung entsprechend § 13a Abs. 1 BauGB .....	4
2	Planungsrechtliche Situation.....	4
3	Lage des Plangebietes .....	5
<b>B</b>	<b>BEGRÜNDUNG ZU EINZELNEN FESTSETZUNGEN</b>	<b>6</b>
1	Maß der baulichen Nutzung.....	6
1.1	Vollgeschosse .....	6
1.2	Wandhöhe .....	6
2	Zahl der Wohneinheiten.....	6
3	Örtliche Bauvorschriften.....	6
3.1	Dachaufbauten .....	6
3.2	Dachform für Garagen.....	6

## **A PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN**

### **1 Rechtliches und Ziel der Aufstellung**

#### **1.1 Rechtskraft**

Der Bebauungsplan „Neureut“ erlangte am 16.04.2020 Rechtskraft durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses.

#### **1.2 Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Bauleitplanverfahren**

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 unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. [...] Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. - **§ 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 Aufstellung 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 Planzeichnung im Änderungsbereich sowie die textlichen Festsetzungen insgesamt überarbeitet. Änderungen in den textlichen Festsetzungen wurden dabei **in roter Schrift** kenntlich gemacht. Dabei wurden die textlichen Festsetzungen auch im Hinblick auf ihre rechtliche Aktualität überprüft und bei Erfordernis aktualisiert.

#### Beschluss:

Unter Ausübung seiner Planungshoheit beschließt der Gemeinderat aus vorgenannten Gründen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Neureut“, 1. Änderung.

## 1.4 Vorprüfung entsprechend § 13a Abs. 1 BauGB

Bei einer Wohngebietsfläche im Bebauungsplan von ca. 41.648 m<sup>2</sup> und einer Grundflächenzahl von 0,4 im WA1 (37.276 m<sup>2</sup>) bzw. 0,6 im WA2 (3.147 m<sup>2</sup>) beträgt die „zulässige Grundfläche“ 16.799 m<sup>2</sup>. Die in diesem Bebauungsplan „zulässigen Grundflächen“ im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) betragen in ihrer Summe somit weniger als 20.000m<sup>2</sup>.

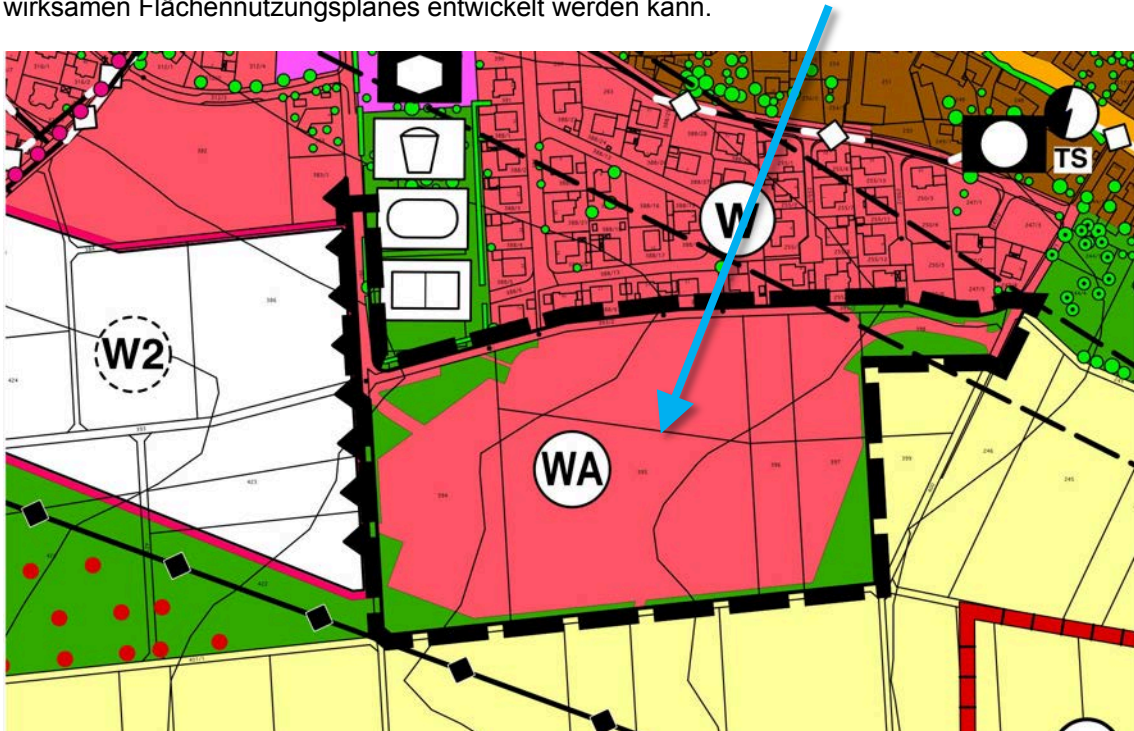
Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, welcher die Zulässigkeit von Vorhaben nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, ist nicht begründet, da es sich hier um eine verträgliche Nachverdichtung handelt.

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 Wohnbauflächen aus, sodass die Bebauungsplanänderung aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann.

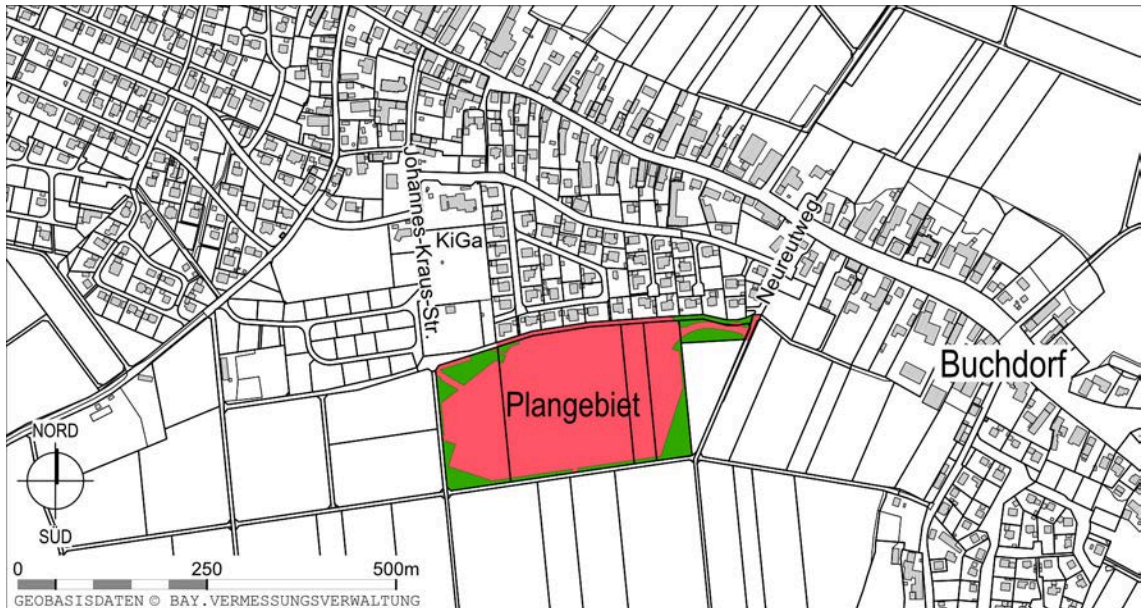


Maßstab 1:10.000



### 3 Lage des Plangebietes

Der Bebauungsplan befindet sich im Süden von Buchdorf.



Maßstab 1:10.000

Der Bebauungsplan wird im Wesentlichen wie folgt umgrenzt (TF=Teilfläche):

- **im Norden:** durch die Fl.-Nrn. 387/2 und 393/2 (jeweils TF, Wirtschaftsweg), 388/7, 388/8, 388/9, 388/10, 388/11, 388/12, 255/4, 255/9, 255/13, 250/6, 247/5, 400/2 (jeweils Wohnen), 400/1 (Neureutweg)
- **im Osten:** durch die Fl.-Nrn. 241 (Wirtschaftsweg), 246 (Acker), 400 (TF, Wirtschaftsweg), 399 (Acker)
- **im Süden** durch die Fl.-Nr. 401/2 (Wirtschaftsweg)
- **im Westen** durch die Fl.-Nr. 387/3 (TF, Wirtschaftsweg)

jeweils Gemarkung Buchdorf

## **B BEGRÜNDUNG ZU EINZELNEN FESTSETZUNGEN**

### **1 Maß der baulichen Nutzung**

#### **1.1 Vollgeschosse**

Im Bereich des WA2 sind bislang zur Ermöglichung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen auch Mehrparteienhäuser mit bis zu drei Vollgeschossen zulässig, wobei das oberste Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist.

Hier sollen nun zusätzlich zu Gunsten einer optimal nutzbaren Wohnfläche drei Vollgeschosse ermöglicht werden, bei denen das oberste Vollgeschoss jedoch nicht zwingend als Dachgeschoss auszubilden ist und somit auch geringere Dachneigungen zulässig sind.

Um jedoch Auswirkungen auf Nachbargrundstücke zu vermeiden, darf das dritte Vollgeschoss – soweit es nicht als Dachgeschoss ausgebildet wird – maximal 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses einnehmen. Dadurch erscheint das Gebäude weniger wuchtig wirkt gefälliger.

#### **1.2 Wandhöhe**

In Verbindung mit der Änderung der Geschossigkeit ergibt sich das Erfordernis, die zulässige Wandhöhe und Firsthöhe hierfür zu definieren.

Die schematische Veranschaulichung im Systemschnitt wird diesbezüglich ebenfalls ergänzt.

### **2 Zahl der Wohneinheiten**

Für eine optimierte Grundstücksnutzung und Schaffung des benötigten Wohnraums wird die zulässige Zahl der Wohneinheiten im WA2 anhand der Grundstücksfläche reguliert.

Statt einer Wohneinheit pro 160 m<sup>2</sup> soll nun eine Wohneinheit pro 150m<sup>2</sup> zugelassen werden. Dies ermöglicht z.B. bei einer Grundstücksfläche von 1200m<sup>2</sup> die Anlage von 8 Wohneinheiten statt bisher 6 und kann so zusätzliches Wohnraumangebot schaffen.

### **3 Örtliche Bauvorschriften**

#### **3.1 Dachaufbauten**

Für eine flexiblere Gestaltung soll eine Abstandsvorgabe zwischen dem First des Hauptdaches und dem First von Dachaufbauten entfallen, ebenso wie Abstände zum Ortgang. Dies wird als städtebaulich verträglich erachtet. Dem Zweck einer optimierten Nutzung des Dachraumes durch Dachaufbauten wird hier ein höheres Gewicht beigemessen.

#### **3.2 Dachform für Garagen**

Für Garagen sollen zusätzlich auch Walmdächer zugelassen werden. Da diese Dachform auch bereits für Hauptgebäude zulässig ist, wird dies als städtebaulich verträglich erachtet. Dies gibt denjenigen Bauherren, die Ihr Hauptgebäude bereits mit Walmdach ausführen die Möglichkeit, Garage an das Hauptgebäude gestalterisch anzugleichen.