

# SATZUNG

## zum Bebauungsplan Gewerbegebiet "Judenwiesen III. Abschnitt" in Buchdorf

### Rechtsgrundlage:

Die Gemeinde Buchdorf erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. IS. 2141), der Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 und Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 04.08.97 (GVBl. S. 443) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. d. Bekanntmachung vom 06.01.93 (GVBl. S. 66) den Bebauungsplan "Judenwiesen III. Abschnitt" als Satzung.

### **A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs.1 BauGB)**

#### **A. 1. Bauliche und sonstige Nutzung**

##### **1.1 Art der Nutzung: (§ 9 Abs.1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)**

##### **1.1.1 Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO**

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber dürfen im Gewerbegebiet nur errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, daß die Schutzwürdigkeit der Wohnungen zu keiner zusätzlichen Einschränkung der zulässigen Immissionen von benachbarten oder zukünftig möglichen hinzukommenden Gewerbebetrieben führt. Ferner ist auch durch Aufnahme in die jeweiligen Kaufverträge dauerhaft sicherzustellen, daß in den errichteten Wohngebäuden nur Betriebsinhaber und Aufsichtspersonal wohnen darf und daß eine Veräußerung der Betriebe nur in der Gesamtheit (Produktionsstätte und Betreiberwohnung) erfolgen darf. Eine getrennte Veräußerung des Betriebes von Betreiberwohnung ist nicht zulässig.

##### Im GE sind zulässig gem. § 8 Abs. 2 BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

##### Ausnahmsweise zulässig sind (gem. § 8 Abs. 3 BauNVO)

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie
- Anlagen für kulturelle, soziale und sportliche Zwecke

##### Nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten

- 1.1.2 Verkehrsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
Innerhalb dieser Fläche sind zweckdienliche Straßenanlagen sowie Verkehrsbauten (auch Brückenbauwerke), Verkehrsgrünflächen sowie Entwässerungsanlagen zulässig.
- 1.1.3 Fläche für Versorgungsanlagen "Trinkwasser" nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB  
Innerhalb dieser Fläche sind zweckdienliche bauliche Anlagen des Trinkwasserverbandes "Neuhofgruppe und deren Rechtsnachfolger zulässig.
- 1.1.4 Fläche für Versorgungsanlagen "Elektrizität" nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB  
Innerhalb dieser Fläche sind zweckdienliche bauliche Anlagen zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität zulässig.
- 1.1.5 Öffentliche Grünfläche "Grünanlage" nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB  
Zulässig sind Wassergräben und -becken sowie unterirdische zweckdienliche bauliche Anlagen; oberirdische bauliche Anlagen jeglicher Art sind nicht zulässig. Die Anpflanzung dieser Flächen erfolgt im Rahmen der Erschließungsarbeiten durch die Gemeinde Buchdorf und ist spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsanlage herzustellen.
- 1.1.6 Private Grünfläche "Grünanlage" nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB  
Zulässig sind Wassergräben und -becken sowie unterirdische zweckdienliche bauliche Anlagen; oberirdische bauliche Anlagen jeglicher Art sind nicht zulässig. Die Anpflanzung dieser Flächen erfolgt im Rahmen der Erschließungsarbeiten durch die Gemeinde Buchdorf und ist spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsanlage herzustellen.

**A. 2. Maß der baulichen Nutzung:** (§§ 16 - 21a BauNVO und § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

- 2.1 Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschoßflächenzahl entsprechend den Einschrieben im Plan.
- 2.2 Gebäudehöhen und Höhenlage der Gebäude entsprechend den Einschrieben im Plan bzw. nach folgenden Festlegungen (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 9 Abs.2 BauGB):

Für Gewerbegebäude

maximale Außenwandhöhe gemessen:

- bei Flachdächern an der Außenkante Außenwand als Abstand zwischen Oberkante Erdgeschoßfußboden und Oberkante Dachkonstruktion;
  - bei geneigten Dächern an der Außenkante Außenwand als Abstand zwischen Oberkante Erdgeschoßfußboden in dem Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit der OK Dachkonstruktion.
- Die Oberkante des EG - Rohfußbodens von Gebäuden darf nicht mehr als 50 cm über natürlichem bzw. festgelegtem Gelände liegen.

- 2.3 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Abstandsflächenregelungen der Art. 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

**A.3. Bauweise, Baugrenzen: (§ 22 BauNVO)**

Abweichende Bauweise, d.h. Baukörperlängen über 50 m sind zulässig; diese Gebäude sind dann jedoch konstruktiv oder durch Begrünung alle 25 m zu gliedern.

Die in der Planzeichnung mit blauem Strich-Punkt dargestellten Baugrenzen dürfen bei der Errichtung von baulichen Anlagen nicht überschritten werden.

**A.4. Nutzungsschablone:**

Die Nutzungsschablone regelt:

- die Art der baulichen Nutzung
- die maximal zulässige Zahl der Vollgeschoße
- die maximal zulässige Grundflächenzahl
- die maximal zulässige Geschoßflächenzahl
- die maximal zulässige Wandhöhe
- die Bauweise
- die zulässigen Dachformen und Dachneigungen innerhalb des jeweilig bezeichneten Baufeldes.

**A.5. Verkehrsordnung:**

Zugehörigkeit des Verkehrsgrüns, die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt werden verbindlich geregelt. Die Aufteilung der Verkehrsflächen in:

- Straßenfläche
- Gehwegfläche
- Verkehrsgrün

ist unverbindlich dargestellt.

**A.6. Grünordnung: (§ 9 Abs.1, Nr. 25b und 25a BauGB)  
und Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Pflanzgebot:

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote sind im Sinne der schematischen Planeinzeichnung mit Bäumen und Buschgruppen zu bepflanzen und dauernd zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind durch gleichartige innerhalb eines Jahres nach Rodung zu ersetzen (Mindeststammumfang bei Hochstämmen 18-20 cm).

Bei der Pflanzenauswahl, insbesondere bei den Gehölzen sind grundsätzlich die im benachbarten Laubwald vorkommenden Arten aufgrund ihrer standortüblichen Eignung und im Interesse einer angemessenen Einbindung in die Umgebung zu bevorzugen.

Die Verwendung von standortfremden Nadelgehölzen (Koniferen) ist in den Siedlungsrandbereichen grundsätzlich untersagt. Die der Begründung beigefügten Pflanzlisten sind zu beachten.

Entsprechend dem Planeinschrieb sind folgende Anpflanzungen vorgesehen:

SB - Anpflanzung von Straßenbäumen  
 FH - Anpflanzung von Feldgehölzen  
 FG - Anpflanzung von flächigen Feldgehölzen  
 EB - Anpflanzung von Einzelbäumen.

### Artenliste zur Bepflanzung von privaten Grünflächen mit Obstgehölzen und sonstigen Gehölzen

#### Verwertungsäpfel:

Kaiser Wilhelm  
 Brettacher  
 Jakob Fischer  
 Boikenapfel  
 Prinz Albrecht  
 Zabergäurenette

#### Tafelbirnen:

Frühe von Trevaux  
 Köstliche aus Charneu  
 Clapps Liebling  
 Williams Christbirne  
 Herzogin Elsa  
 Dopp. Phillippsbirne  
 Conference  
 Alexander Lucas

#### Mostbirnen:

Schweizer Wasserbirne  
 Oberösterreichischer Weinbirne  
 Gelbmöstler  
 Grüne Landbirne

#### Haselnüsse:

Wunder aus Bollweiler  
 Webbs Preisnuß  
 Hallesche Riesenuß

#### Wildobstarten

Schlehe (*Prunus spinosa*)  
 Speierling (*Sorbus domestica*)  
 Eßbare Eberesche (*Sorbus aucuparia* Edulis)  
 Mispel (*Mespilus germanica*)  
 Kornelkirsche (*Cornus mas*)  
 Holunder (*Sambucus nigra*)  
 Wildrose (*Rosa canina* u. andere)

Ferner sind die Arten gemäß den nachstehenden Punkten zu verwenden.

### Artenliste zur Bepflanzung der öffentlichen und privaten Grünflächen in Grabennähe

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Grauerle	<i>Alnus incana</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus oxyacantha</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Schlehe (Schwarzdorn)	<i>Prunus spinosa</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Bergulme	<i>Ulmus montana</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

### Artenliste zur Bepflanzung der öffentlichen und privaten Grünflächen am Baugebietsrand

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Weißbirke	<i>Betula verrucosa</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Holzapfel	<i>Malus silvestris</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Schwarzdorn	<i>Prunus spinosa</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Biebereckrose	<i>Rosa spinosissima</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus fragula</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Silberweide	<i>Salix alba</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Traubeholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus intermedia</i>

Eberesche	Sorbus aucuparia
Winterlinde	Tilia cordata
Feldulme	Ulmus carpinifolia
Wollener Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

**Für die Bepflanzung des öffentlichen Straßenraumes mit Hochstämmen werden folgende Arte vorgeschlagen**

Spitzahorn	Acer platanoides
Feldahorn	Acer campestre
Winterlinde	Tilia Cordata
Feldulme	Ulmus carpinifolia
Stieleiche	Quercus robur

Innerhalb der in der Planzeichnung durch T-Bandierung und Maßnahmeneintrag (M1, M2) festgelegten Flächen sind folgende Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft im Rahmen der Erschließungsarbeiten durchzuführen:

**M1: Anlage einer Feldgehölzhecke (Stufenrain)**

(am westlichen Siedlungsrand sind wertsteigernde Maßnahmen zu ergreifen, wie z.B. die Anlage einer Feldgehölzhecke im Verbund mit einem, südorientiertem Stufenrain (warme, trockene, südexponierte Flächen auf magerem ev. auch sandigem Substrat mit einigen wenigen eingestreuten Findlingen.

**M2: Anlage eines Feuchtbiotopes**

Im südwestlichen Geltungsbereich sind im Verbund mit den Waldflächen Feuchtflächen einzurichten.

**A.7. Hauptversorgungs- un Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 13 BauGB):**

Die unterirdisch verlegten Hauptwasserversorgungsleitungen des Zweckverbandes "Neuhofgruppe" und die Fläche für Versorgungsanlage "Trinkwasser" sind von jeglicher zweckfremden Bebauung freizuhalten. Mit tiefwurzelnden Bepflanzungen ist ein Abstand von mindestens 3,5 m gemessen von der Leitungssachse einzuhalten.

**A.8. Sonstige Planzeichen:**

- 8.1** Innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Judenwiesen III. Abschnitt" werden die in Planzeichnung, Legende, Verfahrensvermerken und Begründung festgelegten Inhalte als Satzung rechtsverbindlich geregelt.  
Bei Überlagerung mit bestehenden Bebauungsplänen gelten die Inhalte des zuletzt überlagernden Bebauungsplanes. Im vorliegenden Falle sind keine Überlagerungen gegeben. Der Bebauungsplan "Judenwiesen III. Abschnitt" grenzt an die Bebauungspläne "Judenwiesen 1. Abschnitt" sowie Bebauungsplan "Buchdorf westlich der B2 - 2. Bauabschnitt" und Bebauungsplan "Buchdorf westlich der B2 - 2. Bauabschnitt, 1. Änderung".
- 8.2** Die Geltungsbereiche von bestehenden Bebauungsplänen wurden zur nachrichtlichen Information dargestellt. Bei Überlagerung gelten die Festsetzungen des zuletzt überlagernden Bebauungsplanes für den überlagerten Bereich (siehe Pkt. A 4.1).

- 8.3 **Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB):**  
Die in der Planzeichnung festgelegte Stellung baulicher Anlagen (Hauptfirst-  
richtung) ist zwingend einzuhalten. Bei gekreuzter Darstellung gelten beide  
Richtungen. Nicht davon betroffen sind Nebenfirste, welche eine andere als  
die dargestellte Stellung haben dürfen.  
Abweichungen können in beiden Richtungen bis zu 20° zugelassen werden.
- 8.4 Auf den dargestellten "Flächen für die Regenwasserrückhaltung" sind land-  
schaftlich eingeformte Erdbecken zulässig. Die dargestellte Lage und Ausfor-  
mung ist unverbindlich.
- 8.5 Auf den dargestellten "Flächen für Aufschüttungen" sind Erdaufschüttungen  
mit unbelastetem Material bis 2,0 m zulässig (A1).
- 8.6 Auf den dargestellten "Flächen für Abgrabungen" sind Erdabgrabungen für  
landschaftlich eingeformten Erdbecken und Biotope bis 3,0 m zulässig (A2).

**A.9. Regelungen des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1, Nr. 16 BauGB):**

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes anfallende Regenwasser ist  
auf dem jeweiligen Grundstück mittels eines Regenrückhaltebeckens vorüber-  
gehend zurückzuhalten. Die Größe ist mit 100 cbm je ha Grundstücksfläche  
zu bemessen.

**B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Rechtsgrundlage: Bayerische Bauordnung (BayBO), Artikel 91

**B.1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (gem. Art. 91 Abs.1, Pkt.1 BayBO)**

**1.1 Dachform und Dachneigung:**

Im GE sind zulässig:

Satteldächer und Pultdächer mit einer Neigung von 6°-30 °

Flachdächer und flachgeneigte Dächer, nur als Gründächer mit mind. 5 cm  
Substrataufbau

Sheddächer und Oberlichter

Sheddächer und Oberlichter sind bei allen Werkhallen innerhalb des Gel-  
tungsbereiches des Bebauungsplanes aus Belichtungs- oder Konstruktio-  
onsgründen zulässig, wobei der max. Neigungswinkel der Verglasung 45  
°betragen darf.

Die zulässige Höhe der Sheds (OK der Konstruktion) darf max. 2,20 m  
über  
der Traufhöhe betragen.

Für Wohnungen von Aufsichts- und Bereitschaftspersonal und Betriebsinhaber  
ist zulässig:

Satteldächer 38 - 48°

Pultdächer 16 - 22 °

Flachdächer

## 1.2 Dachdeckung:

Für Gewerbe- und Wohngebäude (für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal und Betriebsinhaber:

Die geeigneten Sattel- und Pultdächer sind mit rotem bis rotbraunem Material einzudecken. Außerdem zulässig sind Titan-Zinkeindeckungen (Naturfarben).

## 1.3 Gestaltung von Fassadenflächen

- Beim Fassadenanstrich und bei der Fassadenbeplankung sind grelle, stark abstrahlende und den Gesamteindruck störende Farben nicht erlaubt.
- Im gesamten Geltungsbereich sind ungegliederte, fensterlose Fassadenflächen ab 50 m<sup>2</sup> zu begrünen, wobei auch architektonische Mittel wie Gitter, Spanndrähre udgl. verwendet werden können.

### Pflanzenarten:

Clematis vitalba	- Waldrebe
Lonicera caprifolium	- Je länger je lieber
Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein
Hedera helix	- Efeu

## B. 2. Äußere Gestaltung von sonstigen baulichen Anlagen gem. Art. 91 Abs.1 Punkt 3 BayBO

### 2.1 Werbeanlagen:

Werbeanlagen dürfen nicht oberhalb der Traufe angebracht werden. Unzulässig sind Anlagen mit beweglichem Licht und Laserlichtanlagen, wie z.B. auch Sky-beamer.

### 2.2 Geländegestaltung:

Das vorhandene Gelände wird entsprechend den Höhenfestsetzungender Straßenplanung im Plan modelliert. Ausgehend von diesen Geländevorgaben sind auf den angetroffenen Geländehöhen Aufschüttungen und Abgrabungen im Sinne einer Geländemodellierung bis max. je 0,50 m zugelassen.

Der Geländeausgleich zwischen den Grundstücken, zu den Verkehrsflächen und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen darf nur durch Böschungen erfolgen.

## B.3. Gestaltung von Einfriedungen gem. Art. 91, Abs.1, Pkt.4 BayBO

### Einfriedungen

Einfriedungen zu Nachbargrundstücken, zur freien Landschaft und zu öffentlichen Verkehrsflächen sind in Form von Maschendraht- oder Stahlgitterzäunen bis max 2,0 m Höhe ohne Sockel als verzinkte oder grün ummantelte und bepflanzte Zäune zulässig.

## B.4. Gestaltung der unbebauten Flächen gem. Art. 90 Abs. 1 Pkt. 4 BayBO

- 4.1 Zur Verminderung der negativen Auswirkungen von Stellplätzen auf das Klima, den Boden und auf den Wasserhaushalt ist je 5 Stellplätze ein Laubbaumhochstamm einzupflanzen.



- 4.2 Private und öffentliche Stellplätze sowie Feuerwehrezufahrten sind in wasser-durchlässiger Bauweise herzustellen wie wasserdurchlässiges Pflaster, Ra-sengitter, Rasenpflaster, Rasenziegel, Schotterrasen, Schotter und Rasen etc. Der zulässige Versiegelungsgrad liegt bei maximal 50 % der Belagsoberfläche.
- 4.3 Zur Durchgrünung der Gewerbe- und Industrieauflächen ist je 500 qm angefangener Grundstücksfläche ein heimischer, standortgerechter großkroniger Laubbaum einzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 4.4 Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen und der Außenanlagen sind im Rahmen eines Freiflächengestaltungsplanes als Bestandteil des Bauantrages nachzuweisen.

## C HINWEISE

### C. 1. Hinweis des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Thierhaupten zum Auffinden von Bodenfunden:

"Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muß damit gerechnet werden, daß man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern 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 (Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/81570, Fax 08271/815750) mitgeteilt werden.

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

Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

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

**C. 2. Hinweise auf Pflichten der Eigentümer: (§ 126 BauGB)**

Der Eigentümer hat das Anbringen von

1. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und deren Zubehör,
2. Verteileranlagen, sowie
3. Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.
4. Randsteinhinterbeton in jeder erforderlichen Breite und Tiefe

Nach der Richtlinie RAST-End Q müssen feste Einbauten und Masten in einem Mindestabstand von 0,50 m vom Fahrbahnrand aufgestellt werden.

**C. 3. Hinweis zum Auffinden von Altablagerungen**

Beim Auffinden von Altlasten bzw. Altablagerungen im Rahmen der Bautätigkeit ist das Landratsamt Donau-Ries, Amt für Umweltschutz, sofort zu verständigen.

**C. 4. Hinweis auf Emissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung**

Es ist mit Geruchs- und Lärmimmissionen durch die Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu rechnen.

**C.5 Hinweise auf die Ausgestaltung von Kaufverträgen**

Im Rahmen der Kaufverträge sind die Käufer auf folgendes hinzuweisen:

- a) uneingeschränkte Anerkenntnis der Planzeichnung, der planungsrechtlichen Festsetzungen, der örtlichen Bauvorschriften und der nachrichtlichen Übernahme der Hinweise sowie der Begründung.
- b) Haftungsausschluß der Gemeinde Buchdorf für die Tragfähigkeit des Baugrundes.
- c) Pflege der privaten Grünflächen.
- d) Im Rahmen der abzuschließenden Kaufverträge ist u.a. folgendes festzusetzen:  
Zur Regenwasserrückhaltung sind auf den Baugrundstücken folgende Stauvolumina in offener Erdbauweise oder in geschlossener Bauweise herzustellen und gedrosselt den Regenwassergräben zuzuführen (Bemessung: 100 cbm/ha).  
Die Volumina sind bereits bei Beginn der Baumaßnahmen herzustellen, sie sind in den Bauanträgen nachzuweisen, ebenso die Einhaltung der Abgabemenge.
- e) Flächen, die dem Umschlag von wassergefährdenden Stoffen dienen, sind zu überdachen. Die Dachwässer sind der Regenwasserrückhaltung zuzuführen. Die Abwässer der Oberflächen selbst sind dem Schmutzwasserkanal zuzuführen.

**C.6 Hinweis Straßenbeleuchtung:**

Die Straßenbeleuchtung ist mit insektenfreundlichen Natriumleuchten vorzusehen.

**C.7 Hinweise zu den Bestandteilen des Bebauungsplanes:**

Aus organisatorischen Gründen wird die Satzung nicht mit der Planzeichnung verbunden. Trotzdem ist sie integraler und eigenständiger Bestandteil des Bebauungsplanes "Judenwiesen III. Abschnitt".

Der Bebauungsplan "Judenwiesen III. Abschnitt" besteht somit aus:

- Planzeichnung mit Legende
- beigefügter Satzung
- beigefügter Begründung.

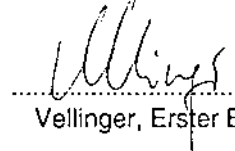
Die Ergebnisse des parallel dazu erstellten Grünordnungsplanes wurden in den Bebauungsplan integriert. Eine Fertigung des Bestandsplanes erhält die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Donau-Ries.

**C.8 Hinweis des Straßenbauamtes Augsburg:**

Es wird auf die von der Bundesstraße B 2 ausgehenden Lärm-, Abgas- und Staubemissionen hingewiesen. Entscheidungsansprüche und sonstige Forderungen können gegen das Straßenbauamt Augsburg nicht erhoben werden.

Aufgestellt: Kirchheim, den 10.12.1998, Änderung vom 19.07.1999 /08.11.1999  
 PLANUNGSGRUPPE LUTZ & PARTNER  
 Dipl.-Ing. Paul Lutz  
 Badgasse 10, 73467 Kirchheim /Ries  
 Tel. 07362 / 96190, Fax. 9619-22

Gemeinde Buchdorf, den 12.12.1998, zul. geändert am 19.07.1999 /08.11.1999

  
 .....  
 Vellingger, Erster Bürgermeister



# ZEICHENERKLÄRUNG

## BAULICHE UND SONSTIGE NUTZUNG



Gewerbegebiet  
(§ 8 BauNVO)



Verkehrsfläche  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



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



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



Öffentliche Grünfläche "Grünanlage"  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Private Grünfläche "Grünanlage"  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

## MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB + § 16-21 BauNVO)

1,3

Geschoßflächenzahl (als Höchstmaß)

0,8

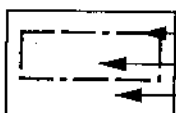
Grundflächenzahl

II

Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

## BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 BauGB, + §§ 22+23 BauNVO)

a Abweichende Bauweise



Baugrenze  
überbaubare Grundstücksfläche  
nicht überbaubare Grundstücksfläche

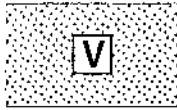
# NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Wandhöhe	Bauweise
Dachform/Dachneigung	

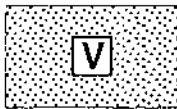
# VERKEHRSORDNUNG

(§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)

738



Verkehrsgrün als Bestandteil von Verkehrsanlagen

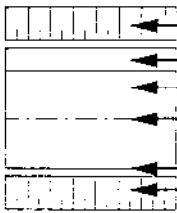


Verkehrsgrün als Bestandteil von Verkehrsanlagen  
(der Bundesstraße 2 zugehörig)



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

663



Damm  
Gehweg  
Fahrbahn  
Achse  
Straßenbegrenzungslinie  
Einschnitt

# SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT



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



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

**SB**

Anpflanzung von Straßenbäumen

**FH**

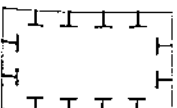
Anpflanzung von Feldgehölzhecken

**FG**

Anpflanzung von flächigen Feldgehölzen

**EB**

Anpflanzung von freistehenden Einzelbäumen

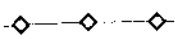


Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz,  
zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**M1**

Anlage einer Feldgehölzhecke/Stufenrain

## HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

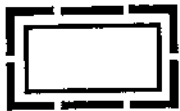


Trinkwasser-Leitung unterirdisch  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

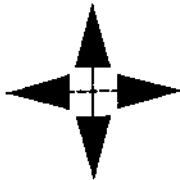
## SONSTIGE PLANZEICHEN



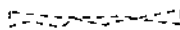
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



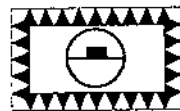
Grenze des Geltungsbereiches von bestehenden Bebauungsplänen



Stellung der baulichen Anlagen,  
eine der beiden Hauptfischrichtungen ist einzuhalten - zwingend-  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



Flächen für die Regenwasserrückhaltung (Lage unverbindlich)



Fläche für Aufschüttungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)



Fläche für Abgrabungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

**A1**

Aufschüttungen bis 2m

**A2**

Abgrabungen bis 3m

LAND: FREISTAAT BAYERN  
KREIS: DONAU-RIES  
GEMEINDE: BUCHDORF  
GEMARKUNG: BUCHDORF  
  
BEZEICHNUNG: "JUDENWIESEN III. ABSCHNITT"  
BESTEHEND AUS:  
-PLANZEICHNUNG  
-SATZUNG  
-BEGRÜNDUNG

ENTWURF GEFERTIGT

KIRCHHEIM, DEN 10.12.1998 *zul. gee. 08.11.1999*  
ENTWURF GEÄNDERT:  
19.07.1999

LUTZ & PARTNER  
DIPL.-ING. PAUL LUTZ

1

8

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEMÄSS § 2 BAUGB  
GEFASST AM 07.09.1998 UND IM MITTEILUNGSBLATT  
NR. 35 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT AM 30.09.1998

*08.11.1999*  
BUCHDORF, ~~08.10.1999~~  
GEMEINDE  
*Ull*  
VELLINGER  
ERSTER BÜRGERMEISTER



2

SATZUNGSBESCHLUSS GEMÄSS § 10  
BAUGB VOM GEMEINDERAT  
GEFASST AM 30.09.1999

*und am 08.11.1999*  
BUCHDORF, ~~08.10.1999~~  
GEMEINDE *08.11.1999*  
*Ull*  
VELLINGER  
ERSTER BÜRGERMEISTER



6

BÜRGERBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 BAUGB  
DURCHFÜHRT AM 11.01.1999 BZW.  
IN DER ZEIT VOM 28.12.1998 BIS 29.01.1999

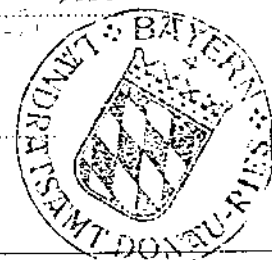
*08.11.1999*  
BUCHDORF, ~~08.10.1999~~  
GEMEINDE  
*Ull*  
VELLINGER  
ERSTER BÜRGERMEISTER



3

DAS LANDRATSAMT DONAU-RIES HAT AM 16. Feb. 2000  
BEBAUUNGSPLAN MIT BESCHIED VOM  
NR. ~~26~~ GEMÄSS § 10 ABS. 2 BAUGB GENEHMIGT  
DONAUWORTH, DEN ~~10.12.1998~~

*Ull*  
ALFONS BRAUN, LANDRAT



7

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE MIT  
DER BEGRÜNDUNG GEM. § 3 BAUGB IM  
MITTEILUNGSBLATT NR. 21 VOM 14. JUNI 1999 MIT  
15. JULI 1999 SOWIE IM MITTEILUNGSBLATT NR. 30  
VOM 12. AUGUST MIT 13. SEPTEMBER 1999  
ÖFFENTLICH AUSGELEGT

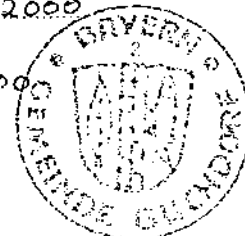
BUCHDORF, ~~08.10.1999~~  
GEMEINDE *08.11.1999*  
*Ull*  
VELLINGER  
ERSTER BÜRGERMEISTER



4

IN KRAFT GETRETEN GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB  
DURCH BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT  
NR. ~~36~~ AM *04.10.2000*

BUCHDORF, *16.10.2000*  
GEMEINDE  
*Ull*  
VELLINGER  
ERSTER BÜRGERMEISTER



8

# GEMEINDE BUCHDORF

## BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN "JUDENWIESEN III. ABSCHNITT" MAßSTAB 1:1000

PLANNR.: 02/658/09 GEZ.: PL-JG

### LUTZ & PARTNER PLANUNGSGRUPPE

Landschaftsplanung • Städtebau • Tiefbau • Freiraumplanung • Vermessung

Badgasse 10  
73467 Kirchheim am Ries  
Tel. (0 73 62) 96 19-0  
Fax. (0 73 62) 96 19-22  
E-Mail: info@paul-lutz.de

