

AUFTRAGGEBER:

GEMEINDE BUCHDORF

KREIS: DONAU-RIES

LAND: FREISTAAT BAYERN

HAUPTSTRASSE 94, 86675 BUCHDORF

TEL.: 09099/1261 FAX.: 09099/1431

VORHABEN:

BEBAUUNGSPLAN

„BRUNNENFELD III“

MIT AUSGLEICHS-

BEBAUUNGSPLAN

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE

FLURSTÜCKE 374, 375 SOWIE

TEILWEISE 381 JEWEILS GEMARKUNG

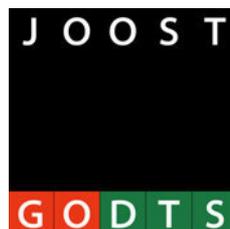
BUCHDORF

SATZUNG

ENTWURF VOM 23.05.2011

ZULETZT GEÄNDERT AM 08.08.2011

VERFASSER:



KONTAKT

PLANUNGSBÜRO GODTS
Römerstraße 6
73467 Kirchheim am Ries
fon (0 73 62) 92 05 -17
mail info@godts.de
Stadtplanung
Landschaftsplanung
Umweltplanung
Freianlagenplanung

BEARBEITUNG: DIPL.-ING. J. GODTS
UND DIPL.-BIOGEOGR. J. HEYER

A PRÄAMBEL

Die Gemeinde Buchdorf erlässt aufgrund §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den Bebauungsplan „Brunnenfeld III“ mit Ausgleichsbebauungsplan als Satzung.

Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gilt die vom Planungsbüro Godts, Römerstraße 6, 73467 Kirchheim am Ries ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom **23.05.2011** zul. geändert am **08.08.2011**, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften sowie der Begründung mit Umweltbericht den Bebauungsplan mit Ausgleichsbebauungsplan bilden. Die wesentlichen begleitenden Erläuterungen sind in der Begründung mit Umweltbericht dargestellt.

Rechtsgrundlagen

a) § 9 Abs. 1 und 7 und § 12 **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zul. geändert am 31.07.2009 durch Artikel 4 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts (BGBl. I Nr. 51 vom 06.08.2009 S. 2585)

b) **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zul. geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

c) **Planzeichenverordnung** (PlanzV90), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

d) **Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl.S.588), zul. geändert am 31.07.2009 durch Artikel 4 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts (BGBl. I Nr. 51 vom 06.08.2009 S. 2585).

e) **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796ff.), zul. geändert durch § 10 des Gesetzes vom 27.07.2009 (GVBl S. 400)

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 (7) BauGB). Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches „Brunnenfeld III“ 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 kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

(3) Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

3 Maß der baulichen Nutzung

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

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,40 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6.

3.1 Zahl der Vollgeschosse

(§ 16 Abs. 3 BauNVO)

Gemäß Planeintrag wird die Zahl der Vollgeschosse auf zwei beschränkt, wobei bei den Häusern mit einer Dachneigung von 38 bis 48 Grad ein Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss (II=I+D) und bei den Häusern mit einer Dachneigung von 12 bis 30 Grad die Zahl der Vollgeschosse zwei (II) beträgt.

3.2 Wandhöhe / Höhe baulicher Anlagen

(§ 16 Abs. 3 BauNVO)

Die maximal zulässige Wandhöhe, gemessen an der traufseitigen Außenkante Außenwand als Abstand zwischen unterer Bezugspunkt (siehe Punkt 3.3) und Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (= oberer Bezugspunkt), darf:

bei Wohngebäuden bergseits höchstens

- bei zwei Vollgeschossen (II=I+D) 4,50 m betragen.
- bei zwei Vollgeschossen (II) 6,50 m betragen.

bei Garagen bergseits höchstens

3,0 m betragen.

3.3 Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Hauptgebäude:

- a) Bei Grundstücken, die höher als die Erschließungsstraße liegen:
Der EG-FFB (Erdgeschoss-Fertigfußboden) darf am höchsten natürlichen Geländepunkt am Gebäude nicht mehr als 0,50 m über dem natürlichen Gelände liegen.
- b) Bei Grundstücken die tiefer als die Erschließungsstraße liegen:
Der EG-FFB darf maximal 30 cm über Oberkante Erschließungsstraße liegen.

Garagen:

- a) Bei Grundstücken, die höher als die Erschließungsstraße liegen:
OK-RFB (Oberkante Rohfußboden) darf am höchsten natürlichen Geländepunkt am Gebäude nicht mehr als 0,15 m über dem natürlichen Gelände liegen.

4 Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Siehe Eintragungen in der Planzeichnung.

Es gilt die „offene Bauweise“.

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

Nebengebäude ohne Feuerstätten sind bis 20 qm auch außerhalb der Baugrenzen erlaubt.

Um Doppelhäuser zu ermöglichen, ist bei Übereinstimmung der beiden Grundstückseigentümer die Grenzbebauung an einer Giebelseite zulässig.

5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) werden maximal zwei Wohneinheiten festgesetzt.

6 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Die Anlage von oberirdischen Flüssiggastanks ist generell unzulässig.

7 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Böschungen und Stützbauwerke der öffentlichen Verkehrsflächen sind zu dulden.

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

8 Flächenbefestigung

Befestigte Flächen sind auf das unabdingbare Maß zu beschränken.

Für Nebenflächen wie Stellplätze, Lagerflächen, sonstige Arbeitsflächen o.ä. wird eine Befestigung der Oberfläche in nicht versiegelter Bauweise festgesetzt, z.B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Rasenfuge, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine etc.

9 Versorgungsleitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen, die neu hinzukommen, sind unterirdisch zu verlegen.

10 Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

10.1 Pflanzgebot auf den öffentlichen Grünflächen

Im Randbereich des Plangebietes werden öffentliche Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Laubbäumen und Sträuchern (aus der Artenliste) festgesetzt.

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

Artenliste:

Hochstamm, 3x verpflanzt mit einem Stammumfang von 14-16 cm in 1 m Höhe gemessen

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Gemeine Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche

Sowie regionaltypische Obstbäume (Hochstamm, Stammumfang mind. 7 cm in 1 m Höhe)

Sträucher Mindestpflanzqualität: zweimal verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus spec.	Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Die Zwischenbereiche sind mit geeigneten Gras- Kräutermischungen (autochthones /einheimisches Saatgut mit einem Kräuteranteil von min. 70%) zu begrünen.

10.2 Private Grundstücke / Pflanzgebot zur Gliederung des Gebietes

Bepflanzungen (ausgenommen Hochstämme), dürfen im Einmündungsbereich der Erschließungsstraßen die Höhe von 0,80 m über den angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten.

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

Zur Gliederung des Gebietes sind pro Baugrundstück mindestens zwei mittel- oder kleinkronige Bäume aus der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Artenliste:

Mittelkronige Bäume (Bäume II. Ordnung)

Hochstamm, 3x verpflanzt, mit einem Stammumfang von min. 7 cm in 1 m Höhe gemessen

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baum-Hasel
Prunus avium	Vogelkirsche

Sowie regionaltypische Obstbäume

Kleinkronige Bäume (Bäume III. Ordnung)

Hochstamm, 3x verpflanzt, mit einem Stammumfang von min. 7 cm in 1 m Höhe gemessen

Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

10.3 Entfernung von den Leitungen der Versorgungsträger

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass Bäume in mind. 2,5 m Entfernung von den Leitungen der Versorgungsträger gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Leitungen erforderlich.

11 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Die Ausgleichsflächen (**9.833 qm**) für das Baugebiet werden durch grünordnerische Festsetzungen aufgewertet bzw. ausgeglichen.

Die interne Ausgleichsfläche auf eine Teilfläche von **Fl.-Nr. 374 Gemarkung Buchdorf** wird durch landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen (siehe Satzung / Grünordnung) aufgewertet. In dem der Begründung beiliegenden „Grünordnungsplan Maßnahmenplan“ ist die Maßnahmenfläche **1.900 qm** als Fläche für Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege dargestellt.

Die externe Ausgleichsfläche wird auf **Fl.-Nrn. 2568 und 2567, Gemarkung Buchdorf**, durch Ausgleichsmaßnahmen (**7.933 qm**) aufgewertet.

Bestand: intensiv genutztes Grünland.

Nachfolgende Maßnahmen werden festgelegt und sind zusammen auszuführen:

- In den ersten Jahren sind in Abhängigkeit des Aufwuchses zur Aushagerung mehr als zwei Schnitte notwendig
- Die weitergehende Pflege des Grünlandes ist über eine zweischürige Mahd ab Mitte Juni sicherzustellen.
- Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.
- Sofortiger Verzicht auf Pestizideinsatz und jegliche Düngung.

Entwicklungsziel: extensives Grünland

In dem der Begründung beiliegenden „Ausgleichsbebauungsplan“ ist die Maßnahmenfläche als Fläche für Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege dargestellt.

11.1 Umsetzung und dingliche Sicherung

Die extensiven Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sowie die Pflanzmaßnahmen sind unter Absprache mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen.

Mit der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen bzw. Ausführungsplanung ist unmittelbar nach Beginn des Bebauungsplan- Verfahrens zu beginnen.

5 Jahre nach Bauende ist eine Erfolgskontrolle der Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Die Sicherung der Ausgleichsfläche und Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen gehen zu Lasten der Gemeinde und sind damit nicht dinglich zu sichern.

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 Allgemeine Anforderungen an die Gestaltung

Zur Bewahrung eines charakteristischen Orts- und Straßenbildes sind bauliche Anlagen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe im Sinne der anerkannten Regeln der Baukunst einwandfrei zu gestalten und mit ihrer Stellung, Proportion und Gestaltung harmonisch in die umgebende städtebauliche und landschaftliche Situation einzufügen.

2.2 Gestaltung der Dächer

2.1.1 Wohngebäude mit Satteldach von 38 bis 48 Grad

Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 38° bis 48°.

Kniestöcke sind bis höchstens 0,60 m zugelassen, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren an der Maueraußenkante.

Der max. Dachüberstand beträgt an der Traufe 0,5 m zzgl. Dachrinne, am Ortgang: 0,3 m.

Dachaufbauten in Form von Schleppegauben oder Giebelgauben sind zulässig. Die Summe der Einzelbreiten darf 50 % der Gesamtlängende des Gebäudes nicht überschreiten.

Bei Giebelgauben ist eine Dachneigung von 30° bis 48° einzubehalten.

Bei einer bereits realisierten Doppelhaushälfte muss sich die Zweite anpassen. Die Gestaltung ist aufeinander abzustimmen.

Die Dacheindeckungen sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen herzustellen.

2.1.2 Wohngebäude mit Sattel-, Walm- oder versetzten Pultdächer von 12 bis 30 Grad

Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer und versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 12° bis 30°.

Kniestöcke sind bei einer Dachneigung unter 22° nicht erlaubt.

Bei einer Dachneigung bis 22° sind auch anderer Dachdeckungen wie z.B. Titanzink in material-bedingtem Farbton zulässig. Reflektierende Materialien dürfen nicht verwendet werden. Metalleindeckungen von Dächern dürfen nur aus umweltneutralem Material bestehen oder müssen eine entsprechende Beschichtung haben.

Maximaler Dachüberstand 0,60 m zuzüglich Dachrinne.

2.1.3 Nebengebäude, Garagen und Anbauten

Für untergeordnete Nebengebäude bis 75 cbm, Garagen, eingeschossige Wintergärten, überdachte Pergolen und untergeordnete Bauteile wie Hauseingangsüberdachungen sind auch andere Dachformen, Dachneigungen und Eindeckungen zulässig.

2.3 Zwerchbauten

Zwerchgiebel und –häuser sind zulässig. Die Breite darf 50% der Trauflänge betragen. Die Dachneigung des Hauptdaches ist beizubehalten. Zwerchhäuser dürfen maximal 2,0 m tief sein.

2.4 Solaranlagen bzw. Photovoltaik-Anlagen

Es sind nur Solaranlagen bzw. Photovoltaik-Anlagen zugelassen, wenn diese parallel zur Dachfläche angebracht werden.

2.5 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.

2.6 Gestaltung der unbebauten Flächen

Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (Auf- und Abtragungen) sind nur bis 1,0 m zulässig. Ausgenommen davon ist der Raum zwischen Straßenbegrenzungslinie und der straßenzugewandten Außenwand der tiefer liegenden Grundstücke.

3 Beleuchtung

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

Für die Straßenbeleuchtung sind energiesparende und insektenfreundliche Lampen (z.B. Natriumdampfhochdrucklampe) zu verwenden.

4 Stellplatzrichtzahlen

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

Jeder Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze zuzuordnen.

Als Stellplätze gelten Garagenplätze und offene private Parkflächen, nicht jedoch die notwendigen Stauräume vor den Garagen.

Für evtl. entstehende Nichtwohnnutzungen sind die erforderlichen Stellplätze gemäß § 20 sowie der Anlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (GaStellV) i. d. F. der Bek. vom 20.11.1993 (GVBl 1993, S. 910), zul. geändert am 8.7.2009 (§ 2 V v. 8.7.2009, 332) im Zuge der einzelnen Bauvorhaben nachzuweisen.

5 Einfriedungen

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

Die Grundstücke können, mit Ausnahme der Garagenzufahrten, entlang den Straßenbegrenzungslinien und zwischen den Grundstücken durch hinterpflanzte Zäune abgegrenzt werden. Als Grundstückseinfriedung sind nur Hecken und Zäune mit einer Gesamthöhe bis 1,20 m zulässig.

Sockel sind bis 20 cm Gesamthöhe zugelassen.

Die Holzzäune müssen – von der Straße aus gesehen – vor der Tragkonstruktion laufen und aus senkrechten Holzlatten hergestellt werden. Grellfarbene Anstriche sind unzulässig.

Stauräume vor Stellflächen und Garagen sind in einer Tiefe von mindestens 5 Metern 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.

2 Denkmalschutz

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer des Grundstücks 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, 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 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.

Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG)

- Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
- Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des 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 (DSchG)

- 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.

3 Grundwasser

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

4 Wasserwirtschaftliche Belange

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) 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 ATV Merkblattes M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ empfohlen. 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 Dachflächen mit stärkerer Verschmutzung.

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

5 Landwirtschaftliche Immissionen

Bedingt durch die unmittelbare Nachbarschaft von landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen sind Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen zu erwarten. Diese Immissionen sind von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) zu dulden.

Dies gilt ebenfalls für die Emissionen und Immissionen, die durch den landwirtschaftlichen Fahrverkehr verursacht werden, der über den westlich und südlich angrenzenden Feldweg fährt.

AUFGESTELLT / AUSGEFERTIGT:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Buchdorf, den

.....

Georg Vellinger, 1. Bürgermeister

(Siegel)

E VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Buchdorf hat gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauBG) in der öffentlichen Sitzung vom **21.02.2011** die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Ausgleichsbebauungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2 Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Gemeinde Buchdorf hat die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom **23.05.2011** gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom **27.06.2011 mit 29.07.2011** Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.
Ort und Zeit der Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

3 Vorgezogene Behördenbeteiligung

Die Gemeinde Buchdorf hat die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom **27.06.2011 mit 29.07.2011** durchgeführt.

4 Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Die Gemeinde Buchdorf hat am **08.08.2011** den Vorentwurf sowie die Begründung mit Umweltbericht dieses Bebauungsplanes mit Ausgleichsbebauungsplan in der Fassung vom **08.08.2011** gebilligt und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

5 Auslegung (Offenlegung)

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Ausgleichsbebauungsplan in der Fassung vom **08.08.2011** wurde mit Satzung und Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.
Ort und Zeit der Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die zum Auslegungszeitpunkt vorliegenden umweltbezogenen Informationen wurden mit ausgelegt.

6 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan mit Ausgleichsbebauungsplan i.d.F.v. nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung gem. § 10, Abs.1 BauGB beschlossen. Die Begründung wurde übernommen.

Buchdorf, den

.

Georg Vellinger, 1. Bürgermeister

(Siegel)

7 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Der Bebauungsplan mit Ausgleichsbebauungsplan mit Satzung und Begründung sowie zusammenfassender Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindekanzlei in Buchdorf zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Buchdorf, den

.....

Georg Vellinger, 1. Bürgermeister

(Siegel)