



PROJEKTNR: 24-009

3. Änderung des Bebauungsplanes „Klosteräcker“

Landkreis Unterallgäu

Gemeinde Buxheim
Kirchplatz 2
87740 Buxheim



Partnerschaftsgesellschaft mbB
Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdla
+ Stadtplaner

Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen
Telefon 08241 - 800 64 0
Telefax 08241 - 99 63 59

www.daurerhasse.de
info@daurerhasse.de

INHALT

Festsetzungen und Hinweise durch Text

Vorentwurf

Für Verfahren nach § 13a ohne verpflichtende Durchführung
einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB

DATUM

01.07.2024

redaktionell ergänzt am
xx.yy.2024

S A T Z U N G

der Gemeinde Buxheim für die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Klosteräcker“

Die Gemeinde Buxheim erlässt - aufgrund der §§ 1, 2, 8, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), der Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), der Planzeichenverordnung (**PlanzV**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (**BayBO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2131-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (**GO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) -

die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Klosteräcker“ als Satzung.

A) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

sind der Planzeichnung der Bebauungsplan-Änderung zu entnehmen.

B) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

§ 1 Inhalt des Bebauungsplanes

- 1.1 Für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Klosteräcker“ gilt die vom Planungsbüro DAURER + HASSE ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus der Bebauungsplanzeichnung (M 1:500) mit integrierter Grünordnungsplanung und den nachstehenden Vorschriften (Textteil), jeweils in der Fassung vom xx.yy.2024, redaktionell ergänzt am xx.yy.2024.
- 1.2 Beigefügt sind:
 - die Begründung in der Fassung vom 01.07.2024, redaktionell ergänzt am xx.yy.2024,
 - der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag, Dipl.-Biologe Peter Harsch, Stand: xx.yy.2024
Hinweis: der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist derzeit in Bearbeitung.
- 1.3 Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung mit schwarzem Balken umgrenzt und umfasst das Grundstück mit Fl.-Nr. 132/5 der Gemarkung Buxheim.
- 1.4 Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Klosteräcker“ durch Planzeichen und Text werden für den Geltungsbereich dieser 3. Änderung aufgehoben und ersetzt durch die Festsetzungen der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes.
- 1.5 Die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Klosteräcker“ außerhalb des Änderungsbereiches dieser 3. Änderung bleiben weiterhin gültig.

§ 2 **Art der baulichen Nutzung**

2.1 Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung wird als Allgemeines Wohngebiet § 4 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind zulässig:

- Wohngebäude,
- Nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

2.2 Nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise, sind :

- alle sonstigen nach § 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 zulässigen Nutzungen, wie der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke.
- die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

2.3 In den Kellergeschossen sind keine Aufenthaltsräume im Sinne von Art. 2 Abs. 5 BayBO zulässig.

§ 3 **Maß der baulichen Nutzung**

3.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzten Grundflächen sowie durch die höchstzulässige Wand- und Gesamthöhe (WH bzw. GH) bestimmt.

3.2 Die zulässige Grundfläche für Hauptgebäude beträgt 455 m².

3.3 Die zulässige Grundfläche für Terrassen und Balkone beträgt 150 m².

3.4 Die maximal zulässige Grundfläche inkl. der zulässigen Grundflächen für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen beträgt 1.460 m².

3.5 Maximal zulässige Gebäudehöhen:

3.5.1 Die höchstzulässige traufseitige Wandhöhe des Hauptgebäudes beträgt 7,00 m.

Die festgesetzte traufseitige Wandhöhe ist in Metern angegeben. Diese ist zu messen von der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.
Im Bereich von Zwerchhäusern beträgt die höchstzulässige Wandhöhe 8,50 m.

3.5.2 Die höchstzulässige Gesamthöhe des Hauptgebäudes beträgt 10,20 m.

Die festgesetzte Gesamthöhe ist in Metern angegeben. Diese ist zu messen von der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.

3.5.3 Technisch erforderliche Dachaufbauten wie Kamine, Lüfter sowie untergeordnete Bauteile wie z. B. Überfahrt Lift und Ähnliches sind von den vorgenannten Höhenfestsetzungen ausgenommen, sofern diese das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich stören.

3.6 Höhenlage der baulichen Anlagen

3.6.1 Die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens darf maximal auf der in der Planzeichnung eingetragenen Höhe in Metern über Normalhöhennull (NHN) liegen.

3.6.2 Von der festgesetzten Höhenlage der baulichen Anlagen kann in begründeten Fällen eine Ausnahme zugelassen werden, wenn das städtebauliche Konzept sowie das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigt werden.

3.7 Die jeweils in der Planzeichnung eingetragenen Zahlen gelten als Höchstgrenzen.

§ 4 **Vollgeschosse**

4.1 Es sind maximal drei Vollgeschosse zulässig (III).

§ 5 **Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise**

5.1 Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

5.2 Es ist ausschließlich Einzelhausbebauung zulässig.

5.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen, Bauräume für Balkone / Terrassen, Umgrenzungen von Flächen für Tiefgaragen, Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen bestimmt.

5.4 Hauptgebäude sind nur innerhalb der in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen zulässig.

5.5 Balkone und Terrassen sind nur innerhalb der Baugrenzen und innerhalb des dargestellten Bauraumes für Balkone / Terrassen zulässig.

5.6 Die Errichtung von Nebengebäuden und Carports ist nur innerhalb der Umgrenzungen für Nebengebäude zulässig.

5.7 Die Errichtung von nicht überdachten Stellplätzen ist innerhalb der Umgrenzungen für Stellplätze zulässig.

5.8 Untergeordnete Bauteile wie Eingangsüberdachungen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

5.9 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

§ 6 **Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

6.1 Die Anzahl der Wohnungen darf maximal 18 Wohnungen betragen.

§ 7 **Gebäudegestaltung**

7.1 Für das Hauptgebäude ist ein Satteldach mit einer Neigung zwischen 20° bis 30° zulässig. Für die Dacheindeckung sind ziegelrote, braune und anthrazitfarbene Dachsteine zulässig.

7.2 Dachaufbauten sind nur als abgeschleppte Zwerchhäuser oder Schleppegauben zulässig.

7.3 Dacheinschnitte (negative Dachbalkone) sind nicht zulässig.

7.4 Für Garagen, Nebenanlagen, überdachte Stellplätze (Carports) und die Überdachung der Tiefgaragenzufahrt sind auch Flachdächer mit einer Neigung bis 5° und Pultdächer mit einer Neigung bis maximal 20° zulässig. Diese Flachdächer und flachen Pultdächer sind extensiv zu begrünen.

7.5 Folgende Materialien bzw. Farbgebungen sind an Fassaden und auf Dächern unzulässig:

- spiegelnde Materialien mit Ausnahme von Glas,
- Putze mit groben Strukturen,
- glänzende Metallflächen,
- grelle Farbgebung.

7.6 Die Überdachung und seitliche Einhausung bzw. Verglasung von Balkonen ist unzulässig. Zwischen einzelnen Wohnungen können zwischen den Terrassen Trennwände bis max. 2,0 m Höhe errichtet werden.

- 7.7 Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig. Diese sind entweder in die Dachflächen oder als Fassadenelemente in die Fassade zu integrieren oder auf die Dachflächen / an die Fassaden auf- bzw. anzulegen (max. 10 cm vorstehend und gleicher Winkel wie jeweiliges Bauteil). Aufständerungen auf dem Satteldach oder an der Fassade oder in einem anderen Winkel als der Dachneigung bzw. der Fassade sind nicht zulässig.
- 7.8 Dachständer und Masten am Hauptgebäude für die oberirdische Zuführung von Leitungen sind nicht zulässig. Sämtliche Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

§ 8 Stellplätze

- 8.1 Als Faktor für die Erstellung von Pkw- und Fahrrad-Stellplätzen gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Buxheim in der jeweils gültigen Fassung.

Hinweis: Gemäß Stellplatzsatzung vom 27.06.2023 müssen bei Mehrfamilienhäusern bis zu einer maximalen Wohnungsgröße von 60 m² ein Stellplatz/Wohnung, bei Wohnungsgrößen von 60 m² bis 80 m² zwei Stellplätze je Wohneinheit aufweisen. Je Wohnung sind zwei Fahrradstellplätze erforderlich. Zusätzlich sind zu der Zahl der erforderlichen Stellplätze 10 % für Besucher herzustellen.

- 8.2 Die erforderlichen Stellplätze sind in Tiefgaragen oder oberirdisch nachzuweisen. Oberirdische Stellplätze sind als offene, nicht überdachte Stellplätze und als überdachte Stellplätze (Carports) zulässig.
- 8.3 Oberirdische Stellplätze und deren Zufahrten, Zufahrten zu oberirdischen Garagen und Platzflächen sind nur mit wasserdurchlässigem Belag (wie z. B. wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Pflaster mit sickerfähigen Fugen, Drainpflaster) zulässig.

§ 9 Immissionsschutz

- 9.1 Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig, die folgende Mindestabstände zu den nächsten Wohngebäuden einhalten.

Schalleistungspegel der Wärmepumpe L_{WA} in dB	Mindestabstand in m
45	4
50	7
55	13

Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schalleistungspegeln sind nicht zulässig.

Die Einhaltung ist im Bauantrag gegenüber der Gemeinde nachzuweisen.

§ 10 Einfriedungen

- 10.1 Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,30 m über natürlichem Gelände bzw. Oberkante Straßenrand nicht überschreiten, sind als offene Einfriedungen und ohne Sockel auszubilden. Diese Höhenbeschränkung gilt nicht für Hecken.
- Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind nur Holz- und Metallzäune mit senkrechter Lattung bzw. Stäben zulässig, entlang der südlichen und nördlichen Grundstücksgrenze auch Stabmattenzäune.

§ 11 **Geländemodellierung**

- 11.1 Die natürliche Geländeoberfläche ist soweit wie möglich in ihrer ursprünglichen Form zu erhalten. Davon ausgenommen sind erforderliche Geländeänderungen im Zuge der Niederschlagswasserbeseitigung.
- 11.2 Das modellierte Gelände ist an das Niveau der festgesetzten Höhenbezugspunkte der geplanten Gebäude, das bestehende Gelände, an das Nachbargelände, die internen Erschließungsflächen in ebener Ausführung oder durch flach geneigte Böschungen anzupassen.

§ 12 **Grünordnung**

- 12.1 Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Er erlangt zusammen mit dem B-Plan Rechtsgültigkeit nach Art. 4 BayNatSchG i.V.m. § 1 BNatSchG.
- 12.2 Die nicht mit Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als unversiegelte Vegetationsflächen durch Bepflanzung und/oder Ansaat gärtnerisch zu gestalten und flächig zu begrünen sowie in dieser Weise dauerhaft zu unterhalten. Kies- und Schotterflächen sowie Abdeckungen aus Folien, Textilgeweben, etc. sind keine gärtnerische Gestaltung.
- 12.3 Die in der Planzeichnung dargestellten Laubbäume sind zwingend zu pflanzen. Bereits auf dem Grundstück vorhandene Laubbäume, welche erhalten werden können, sind hierbei anrechenbar. Die Lage der planzeichnerisch festgesetzten Laubbäume ist um bis zu 5 m verschiebbar.
Für die festgesetzten Pflanzungen sind folgende Pflanzqualitäten mindestens einzuhalten:
Laubbaum: Hochstamm, 3xv. mit Ballen, mind. Stammumfang 18 - 20 cm;
Pflanzenverwendung gemäß der Artenliste (Ziffern 4.1.1 und 4.1.2 der Hinweise durch Text)
- 12.4 Für die zu pflanzenden Bäume ist ein unbefestigter und begrünter Standraum von mindestens 10 m² mit einer Mindestdiefe von 1,2 m anzulegen und mit einem geeigneten Pflanzsubstrat zu befüllen.
- 12.5 Die durch Planzeichnung und Text festgesetzten Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Nutzungsaufnahme der Hauptgebäude (Erstbezug) durchzuführen.
- 12.6 Tiefgaragen sind im Bereich der nicht überbauten Flächen mit mindestens 0,4 m Überdeckung mit Oberboden / Pflanzsubstrat auszuführen.

§ 13 **Verkehrs- und Erschließungsflächen, Niederschlagswasserbeseitigung**

- 13.1 Der Anteil an versiegelten Verkehrs- und Erschließungsflächen ist auf das funktional erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
- 13.2 Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist möglichst vollständig und möglichst flächig zu versickern. Für Niederschlagswasser, welches aufgrund ungeeigneter Untergrundverhältnisse nachweislich nicht versickert werden kann (Baugrundgutachten!), sind ausreichend große, weitest möglich sickerfähige Rückhalteeinrichtungen (z. B. Teiche, Mulden, Rigolen) zu schaffen und der Notüberlauf mit Drosselung an die gemeindliche Kanalisation anzuschließen. Die Dimensionierung und Anordnung der Rückhalte- / Versickerungsanlagen erfolgt im Rahmen des Bauantragverfahrens.

§ 14 **Sonstige Festsetzungen**

- 14.1 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind durch Bepflanzung und/oder Verkleidung gegen Einblick zu schützen.

§ 15 **Inkrafttreten des Bebauungsplanes**

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt der als Satzung beschlossene Bebauungsplan mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

HINWEISE DURCH TEXT

1 Bodenbeschaffenheit, Baugrund, Bodenschutz

Altlasten und/oder Altlastverdachtsflächen sind innerhalb des Planungsgebietes nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

Im Zuge von Erdbaumaßnahmen anfallender Bodenaushub ist nach erfolgter abfallwirtschaftlicher Klassifikation mittels Haufwerksbeprobung unter Berücksichtigung der einschlägigen Regelwerke und Richtlinien wiederzuwerten. Sofern aufgrund des Belastungsgrades oder der festgestellten Abfallzusammensetzung eine Wiederverwertung ausscheidet, ist das Material ordnungsgemäß abfallrechtlich zu beseitigen bzw. zu entsorgen. Anfallender Ausbauasphalt ist gemäß den einschlägigen Vorgaben zu verwerten bzw. zu entsorgen. Beton-/Ziegelbruch aus dem Gebäuderückbau ist vorrangig einer zugelassenen Recyclinganlage zuzuführen und unter Beachtung der einschlägigen Vorgaben zu verwerten.

Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei Arbeiten im Oberbodenbereich sind die Richtlinien der DIN 18915 "Bodenarbeiten für vegetations-technische Zwecke", DIN 18320 "Grundsätze des Landschaftsbaus" und DIN 18300 "Erdarbeiten" zu beachten.

2 Grundwasser / Oberflächenwasser / Niederschlagswasserbeseitigung

Grundwasser

Es liegen keine Kenntnisse zum aktuellen Grundwasserflurabstand vor. Das Auftreten von Schichtenwasser - insbesondere nach langanhaltenden Niederschlägen - kann nicht ausgeschlossen werden.

Bauwasserhaltungen stellen eine Gewässerbenutzung dar und bedürfen daher einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist rechtzeitig vor Beginn der Bauwasserhaltung beim Landratsamt Unterallgäu (2-fach) zu beantragen.

Oberflächenwasser

Aufgrund der leicht in Richtung Westen abfallenden Topografie kann das Auftreten von wild abfließendem Wasser nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Den Bauherren wird empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitung zu prüfen, welche Art von Objektschutzmaßnahmen zur Eigenvorsorge erforderlich sind (z. B. schadloسة Ableitung Niederschlagswasser bzw. wild abfließendes Wasser, wasserdichte Bauausführung Keller, Zugänge, Lichtschächte, Installationsdurchführungen, etc.).

Bezüglich möglicher Gefährdungspotenziale durch Wasser wird auf die Beachtung

- des DWA-Themenheftes T1/2013 "Starkregen und urbane Sturzfluten - Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge",
- des Merkblattes DWA-M 553 "Hochwasserangepasstes Planen und Bauen",
- DWA Merkblatt M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge - Analyse von Überflutungsgefährdungen und Schadenspotentialen zur Bewertung von Überflutungsrisiken“
- der entsprechenden DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen durch die Bauherren und deren Planer hingewiesen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Für die Versickerung von Niederschlagswasser wird auf die geltenden technischen Vorschriften und fachlichen Regeln verwiesen. Zu beachten sind für die Niederschlagswasserentsorgung die "Niederschlagswasserfreistellungsverordnung" (NWFreiV), die "technischen Regeln zum schadloسة Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENKW), das DWA Arbeitsblatt A 117 "Bemessung von Regenrückhalteräumen", das DWA Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser", das DWA Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" sowie das DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE).

Die Versickerung von Niederschlagswasser hat vorrangig flächenhaft zu erfolgen. Einer punktuellen Versickerung (z. B. über Sickerschächte) kann von Seiten der Behörden nur noch in begründeten Ausnahmefällen (z. B. ungünstige geologische Untergrundverhältnisse gemäß Baugrundgutachten) zugestimmt werden.

Ist die Einleitung gemäß der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung erlaubnisfrei, sind dem Landratsamt Unterallgäu dennoch folgende Daten mitzuteilen:

- Einleitungsstelle mit Flurnummer und Gemarkung
- Art der Versickerung (z.B. Muldenversickerung, Rohr-Rigolen-Versickerung etc.)
- Einleitungsmenge bzw. Sickerrate in l/s

Sofern die Einleitung nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) fällt, sind für die Versickerung des Niederschlagswassers beim Landratsamt Unterallgäu prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis einzureichen.

Es wird der Einbau von Regenwasserspeichern / Zisternen zur Gartenbewässerung bzw. Brauchwassernutzung empfohlen.

3 Grünordnung und Artenschutz

3.1 Um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden, sind die in den nachfolgenden Ziffern 3.1.1 und 3.1.2 aufgeführten Zeitfenster zu beachten.

3.1.1 Baumfällungen, Auf den Stock Setzen, die Beseitigung von Gehölzen sowie Gehölzschnitt, Kroneneinkürzungen und Baumpflegemaßnahmen sind in Anlehnung an § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG nur im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. / 29. Februar durchzuführen.

3.1.2 *Weitere Maßnahmen zum Artenschutz werden bei entsprechendem Erfordernis nach Vorliegen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages im Laufe des weiteren Verfahrens festgelegt.*

3.2 Im Hinblick auf zu erhaltende Gehölzbestände auf dem südlich angrenzenden Nachbargrundstück der Deutschen Bahn (Bahnlinie Memmingen – Leutkirch im Allgäu) wird auf die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die RASP-LP 4 „Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege Abschnitt 4“ hingewiesen.

3.3 Auf die gesetzlichen Grenzabstände bei Pflanzungen (Art. 47 - 52 AGBGB) wird verwiesen. Der Grenzabstand von Gehölzen mit einer Wuchshöhe größer 2 m beträgt 2 m.

3.4 Zur Förderung der heimischen Tierwelt (Insekten!) sollen bei der Bepflanzung der Freiflächen und Gartenanteile ein möglichst hoher Anteil einheimischer Laubgehölze und ausschließlich einfach blühende (nicht gefüllt blühende) Laubgehölze und Stauden verwendet werden.

3.5 Außenbeleuchtung

Auf den zukünftigen § 41a BNatSchG „Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen“ und den Art. 11a BayNatSchG „Himmelstrahler und Beleuchtungsanlagen“ wird hingewiesen. Demnach sind Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen zu schützen und Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich zu vermeiden.

Es ist insekten- und fledermausfreundliches Licht zu verwenden. Dies bedeutet z. B:

- Außenbeleuchtung auf ein Minimum reduzieren, Nutzung von Zeitschaltuhren und/oder Bewegungsmelder anstatt von Dauerbeleuchtung,
- geringe Lichtpunkthöhen (niedrige Pollerleuchten und Wegeleuchten, max. 0,90 m hoch),
- abgeschirmte Leuchten mit nach unten gerichtetem Lichtkegel,
- Leuchten mit geringer Anlockungsfaktor für Insekten und Fledermäuse, d. h. Leuchten mit möglichst wenig blauen und ultravioletten Lichtanteilen; die besten Ergebnisse erzielen hierbei warmweiße LEDs mit Farbtemperaturen von 1.800 bis maximal 3.000 K.
- vollständig abgeschlossene Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten,
- Leuchten / Gehäuse, deren Oberflächen nicht heißer als 60°C werden,
- Abschirmung von Licht aus Innenräumen durch Rolläden, Rollos, Jalousien.

Weitere Informationen: Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz: Leifaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung, September 2020

4 Pflanzenliste

4.1 Artenauswahl für zu pflanzende Bäume und Sträucher

4.1.1 Bäume 2. Ordnung

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchshöhe m	Wuchsbreite m
Acer campestre	Feld-Ahorn	10 - 15 m	10 - 15 m
Acer platanoides in Sorten	Spitz-Ahorn	20 - 30 m	15 - 22 m
„Allershausen“		15 - 20 m	8 - 10 m
„Cleveland“		10 - 15 m	7 - 9 m
„Emerald Queen“		10 - 15 m	8 - 10 m
Carpinus betulus	Hain-Buche	10 - 20 m	7 - 12 m
Tilia cordata* in Sorten	Winter-Linde	18 - 20 m	12 - 15 m
„Erecta“		15 - 18 m	5 - 10 m
„Greenspire“		15 - 18 m	6 - 12 m

4.1.2 Bäume 3. Ordnung

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchshöhe m	Wuchsbreite m
Acer campestre „Elsrijk“	Feld-Ahorn	8 - 12 m	4 - 6 m
Acer platanoides „Columnare“	Spitz-Ahorn	8 - 10 m	3 - 7 m
Crataegus monogyna „Stricta“	Säulen-Weißdorn	5 - 7 m	2 - 3 m
Prunus x schmittii	Zier-Kirsche	8 - 10 m	3 - 4 m
Sorbus aucuparia	Eber-Esche	5 - 10 m	4 - 6 m
Sorbus aucuparia „Edulis“	Essbare Eber-Esche	12 - 15 m	5 - 7 m
Sorbus aria auch Sorten	Mehlbeere	6 - 12 m	4 - 7 m
„Lutescens“		6 - 12 m	4 - 6 m
„Magnifica“		6 - 12 m	4 - 6 m
„Majestica“		8 - 10 m	4 - 7 m
Sorbus domestica	Speierling	5 - 10 m	4 - 6 m
Sorbus torminalis	Elsbeere	5 - 10 m	4 - 6 m
Tilia cordata „Rancho“	Winter-Linde	8 - 10 m	5 - 6 m

4.1.3 Einheimische Sträucher

Botanischer Name	Deutscher Name
Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa majalis	Zimt-Rose
Rosa pendulina	Alpen-Hecken-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa villosa	Apfel-Rose
Rosa vosagiaca	Blaugrüne Rose

Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

4.1.4 Auswahl Kletterpflanzen für die Fassadenbegrünung

Eine Begrünung der Fassaden / Garagenfassaden mit sommer- oder wintergrünen Kletterpflanzen bzw. das Anlegen von Spalieren ist ausdrücklich erwünscht.

Waldrebe	Clematis in Arten und Sorten
Gewöhnlicher Efeu	Hedera helix
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Waldgeißblatt	Lonicera in Arten und Sorten
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia, Parthenocissus tricuspidata
Echter Wein	Vitis vinifera
Kletterrosen	Rosa spec. in Arten und Sorten
Spalierobst in Arten und Sorten	

5. Denkmalschutz

Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage treten genießen Schutzstatus nach Art. 7 BayDSchG und unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Danach ist, wer Bodendenkmäler auffindet, verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen.

Gemäß Art. 8 Abs. 2 BayDSchG sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzungen der Arbeiten gestattet.

Der aktuelle Bestand der Denkmäler kann auf der Homepage des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege unter *BayernViewer-Denkmal* eingesehen werden.

6. Brandschutz

Auf die grundsätzliche Einhaltung der Brandschutzvorkehrungen nach Art. 12 sowie Art. 24 bis 30 BayBO wird besonders hingewiesen.

7. Löschwasserversorgung, Zufahrtsmöglichkeit, Rettungswege der Feuerwehr

Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W 405 ist in "Allgemeinen Wohngebieten" eine Bereitstellung von mindestens 1.600 l/min (96 m³/h), ausreichend über zwei Stunden, erforderlich. Der Hydrantenabstand sollte nach Fachinformation des Landesfeuerwehrverbandes nicht überschritten werden. Der Abstand zwischen Gebäudeeingang und Hydrant sollte zwischen 80 m und maximal 120 m liegen. Es wird empfohlen Überflurhydranten (DN 80 nach DIN 3222) zu installieren. Im Falle der Verwendung von Unterflurhydranten (DN 80 nach DIN 3221) sind diese entsprechend zu beschildern.

Die Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sind entsprechend den Richtlinien "Flächen für die Feuerwehr" zu berücksichtigen und zu kennzeichnen.

8. Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Jeder Benutzer der öffentlichen Abfallentsorgungseinrichtung hat die Menge der bei ihm anfallenden Abfälle und ihren Schadstoffgehalt so gering wie möglich und zumutbar zu halten. Es sind sämtliche Wertstoffe, die regelmäßig oder in größeren Mengen anfallen, getrennt zu erfassen und einer Wiederverwertung zuzuführen.

Soweit Abfälle anfallen, die von der Entsorgungspflicht durch den Landkreis nicht ausgeschlossen sind oder bezüglich deren Umfang die Entsorgungspflicht nicht eingeschränkt ist, sind diese in zugelassener Form der öffentlichen Abfallentsorgung des Landkreises Unterallgäu zu überlassen.

9. Vermessungszeichen

Nach Art. 13 Abs. 3 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (BayRS 219-1-F) muss jeder, der Arbeiten beabsichtigt oder durchführt, die den festen Stand oder die Erkennbarkeit von Vermessungszeichen gefährden, die Sicherung oder Versetzung der Vermessungszeichen beim Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Memmingen (ADBV Memmingen) beantragen.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass die Grundstückseigentümer einen Rechtsanspruch darauf haben, dass Grenzzeichen, die im Zuge der Baumaßnahmen entfernt oder verändert worden sind, auf Kosten der Gemeinde wiederhergestellt werden.

10. Versorgungsleitungen

Im Plangebiet sind alle Versorgungsleitungen insbesondere für Strom, Telefon, Fernsehen etc. nur als Erdkabel erlaubt. Um die Baumbepflanzungen entsprechend der Planzeichnung zu ermöglichen, sind die Pflanzbereiche von Versorgungsleitungen freizuhalten bzw. so auszuführen und notfalls abzuschirmen, dass ein ungehindertes und ungestörtes Wachstum sichergestellt ist.

Vor Beginn der Bauarbeiten ist rechtzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsträger Verbindung aufzunehmen.

11. Grundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wurde auf der DFK gefertigt (© Bayer. Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung). Für Lage und Größengenauigkeit wird keine Gewähr übernommen. Vor Beginn der Objektplanung ist das Gelände vor Ort zu vermessen.

VERFAHRENSVERMERKE

für die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Klosteräcker“

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat Buxheim hat in seiner Sitzung vom 01.07.2024 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Klosteräcker“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Anschlag an die Amtstafel vom xx.yy.2024 ortsüblich sowie durch Veröffentlichung auf der Homepage der Gemeinde Buxheim bekannt gemacht.

FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHE BETEILIGUNG / VERÖFFENTLICHUNG IM INTERNET (§ 3 Abs. 1 BauGB) und **BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE** (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Der vom Gemeinderat gebilligte Vorentwurf der Bebauungsplan-Änderung wurde mit Planzeichnung, Festsetzungen und Hinweisen durch Text sowie der Begründung, jeweils in der Fassung vom 01.07.2024, vom xx.yy.2024 bis einschließlich xx.yy.2024 im Bauamt der Gemeinde Buxheim zur Einsichtnahme vorgehalten.

Außerdem wurden die Entwurfs-Unterlagen der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom xx.yy.2024 auf der Homepage der Gemeinde Buxheim unter <https://www.buxheim.de/aktuelles/amtliche-bekanntmachungen> veröffentlicht.

Auf die öffentliche Auslegung / Bürgerbeteiligung wurde mit Bekanntmachung vom xx.yy.2024 ortsüblich sowie durch Veröffentlichung auf der Homepage der Gemeinde Buxheim hingewiesen.

Gleichzeitig zu diesem Verfahrensschritt nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG / VERÖFFENTLICHUNG IM INTERNET (§ 3 Abs. 2 BauGB) und **BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE** (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Der vom Gemeinderat gebilligte Entwurf der Bebauungsplan-Änderung wurde mit Planzeichnung, Festsetzungen und Hinweisen durch Text sowie der Begründung, jeweils in der Fassung vom xx.yy.2024, vom xx.yy.2024 bis einschließlich xx.yy.2024 im Bauamt der Gemeinde Buxheim zur Einsichtnahme vorgehalten.

Außerdem wurden die Entwurfs-Unterlagen der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom xx.yy.2024 auf der Homepage der Gemeinde Buxheim unter <https://www.buxheim.de/aktuelles/amtliche-bekanntmachungen> veröffentlicht.

Auf die öffentliche Auslegung / Veröffentlichung im Internet wurde mit Bekanntmachung vom xx.yy.2024 ortsüblich sowie durch Veröffentlichung auf der Homepage der Gemeinde Buxheim hingewiesen.

Gleichzeitig zu diesem Verfahrensschritt wurde die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt.

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde Buxheim hat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB mit Beschluss des Gemeinderates vom xx.yy.2024 die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Klosteräcker“ mit der Bezeichnung "Endgültige Planfassung" mit Stand vom xx.yy.2024, redaktionell ergänzt am xx.yy.2024, als Satzung beschlossen.

Buxheim, den

(Siegel)

.....

Wolfgang Schmidt, 1. Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

Die Richtigkeit der vorstehenden Verfahrensvermerke wird bestätigt.

Hiermit wird bestätigt, dass diese Bebauungsplan-Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den Festsetzungen und Hinweisen durch Text, (Seiten 1 bis xx) und der Begründung (Seiten 1 bis yy), jeweils in der Fassung vom xx.yy.2024, redaktionell ergänzt am xx.yy.2024, dem Beschluss des Gemeinderates vom xx.yy.2024 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Buxheim, den

(Siegel)

.....

Wolfgang Schmidt, 1. Bürgermeister

RECHTSKRAFT

Die Bebauungsplan-Änderung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft. Die ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB erfolgte am xx.yy.2024.

Die Bebauungsplan-Änderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Buxheim zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Die Bebauungsplan-Änderung ist damit in Kraft getreten.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Buxheim, den

(Siegel)

.....

Wolfgang Schmidt, 1. Bürgermeister

Planverfasser:



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-
Orts- und Freiraumplanung
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Wilhelm Daurer und Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdla + Stadtplaner
Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen

Birgit Schildknecht
Dipl.-Ing. (FH) Landespflege



Wilhelm Daurer
Landschaftsarchitekt bdla + Stadtplaner