

# Präambel

Die Gemeinde Buxheim im Landkreis Eichstätt erlässt aufgrund

- der § 2 Abs. 1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- der Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzonenverordnung (PlanZV)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 23 „Röthelfeld“ in Tauberfeld, ein Ortsteil von Buxheim, als Satzung. Bestandteile der Satzung:

1	Verfahrenshinweise			21.10.2019
2	Bebauungs- und Grünordnungsplan	1 : 1.000		21.10.2019
3	Festsetzungen durch Planzeichen			21.10.2019
4	Planliche Hinweise			21.10.2019
5	Festsetzungen durch Text und Hinweise			21.10.2019
6	Querschnitte Gebäudetypen	1 : 250		21.10.2019
7	Übersichtskarte	1 : 10.000		21.10.2019

# 1 Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat von Buxheim hat in der Sitzung vom 07.08.2017 den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 23 „Röthelfeld“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit dem Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 23 „Röthelfeld“ i.d.F.v. 14.05.2018 hat in der Zeit vom 18.05.2018 bis 18.06.2018 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 23 „Röthelfeld“ i. d. F. v. 14.05.2018 erfolgte mit dem Schreiben vom 16.05.2018.
- Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 23 „Röthelfeld“ i.d.F.v. 25.03.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.04.2019 bis 02.05.2019 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 23 „Röthelfeld“ i.d.F.v. 25.03.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.04.2019 bis 02.05.2019 öffentlich ausgelegt.
- Zu der 2. Auslegung des Entwurfs des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 23 „Röthelfeld“ i.d.F.v. 24.06.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.06.2019 bis 29.07.2019 beteiligt.
- Die 2. Auslegung des Entwurfs des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 23 „Röthelfeld“ i.d.F.v. 24.06.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.06.2019 bis 29.07.2019 öffentlich ausgelegt.
- Die 3. verkürzte Auslegung des Entwurfs des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 23 „Röthelfeld“ i.d.F.v. 21.08.2019 gemäß § 4 Abs. 3 BauGB wurde die Öffentlichkeit vom 10.09.2019 bis 25.09.2019 beteiligt.
- Die 3. verkürzte Auslegung des Entwurfs des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 23 „Röthelfeld“ i.d.F.v. 21.08.2019 gemäß § 4 Abs. 3 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 10.09.2019 bis 25.09.2019 beteiligt.
- Die Gemeinde Buxheim hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 21.10.2019 den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 23 „Röthelfeld“ gem. § 10 Abs.1 BauGB in d.F.v. 21.10.2019 als Satzung beschlossen.

..... den ..... (Siegel)  
(1. Bürgermeister, Benedikt Bauer)
- Ausgefertigt ..... den ..... (Siegel)  
(1. Bürgermeister, Benedikt Bauer)
- Der Satzungsbeschluss zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 23 „Röthelfeld“ wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

..... den ..... (Siegel)  
(1. Bürgermeister, Benedikt Bauer)

# 5 Festsetzungen durch Text

## I. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 03.11.2017
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 21.11.2017
- Planzonenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 13.05.2017
- Bayerische Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007, zuletzt geändert am 12.07.2017

## II. Planungsrechtliche und baunordnungsrechtliche Festsetzungen für Allgemeines Wohngebiet (WA)

- Art der baulichen Nutzung (§ 4 BauNVO):**  
Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, 2 BauNVO):**

a) maximale Grundflächenzahl:	0,4 (die Fläche der Ortsrandeintringung wird nicht als Grundstücksfläche mitberechnet)
b) maximale Geschossflächenzahl:	0,7
c) maximal zulässige Wohneinheiten:	4,0 pro Wohngebäude

Lärmpegelbereich	erf. R <sub>w</sub> ,res
III	35 dB

### 3. Bauweise (§ 22 BauNVO) und Mindestgrundstückgröße (§9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB):

Zugelassen ist nur offene Bauweise als Einzelhaus- und Doppelhausbebauung (maximal 2 Vollgeschosse), Doppelhaushälften bei einer Grundstücksfläche von mind. 275 m². Ein Doppelhaus kann demnach nur auf einer Parzelle mit einer Grundstücksfläche von mindestens 550 m² gebaut werden.

### 4. Gebäudehöhen (§ 16 Abs. 2, Nr. 4 BauNVO)

- Die Wandhöhe der Haupt-Wohngebäude wird gemessen von OK natürlichem Urgelände am Gebäude bis OK Schnittpunkt Wand/Dach auf der Bergseite des Gebäudes. Der Fertigfußboden des Erdgeschoss (OKFF EG) darf maximal 30 cm an der Bergseite über dem natürlichen Gelände liegen. Der Bezugspunkt ist in der Mitte des Grundstücks anzusetzen. Als Bezugspunkt für die Wandhöhe der Garagen ist die jeweilige Höhenlage von der Erschließungsanlage an der Grundstücksgrenzen im Bereich der Zufahrt zu verwenden (siehe Skizze).
- Wandhöhen Wohngebäude:
  - E+D Satteldach: max. 4,80 m
  - E+H Zeldtisch: max. 6,50 m
  - E+H gegengeneigtes Pultdach an der niedrigen Wandseite: max. 5,80 m
  - Höhenversatz: max. 1,50 m
  - E+H Pultdach: max. 5,80 m
- Wandhöhen Garagen und überdachte Carports: max. 3,00 m

Lärmpegelbereich	erf. R <sub>w</sub> ,res
III	35 dB

Lärmpegelbereich	erf. R <sub>w</sub> ,res
IV	40 dB

- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)**
- Zur Bebauung stehen die Flächen innerhalb der Baugrenzen zur Verfügung.
- Die gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind sicher zu stellen und haben Vorrang gegenüber den dargestellten Baugrenzen.
- Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden.
- Stellplätze, Garagen und Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

- Der Abstand zwischen Garage oder Carports und Grundstücksgrenze im Zufahrtsbereich muss mindestens 5,00 m betragen. Der Stauraum darf nicht eingetriedet werden. Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.
- Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Stellplätze, Zufahrten und private Flächen am Straßenraum und Fußwege sind versickerungsfähig zu gestalten (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasensteine u.s.w.).
- Dachgestaltung**

- Als Dachformen für die Hauptgebäude sind Satteldächer, (Krüppel-)Waldmächer, Zeltmächer, Flachdächer und gegengeneigte, höhenversetzte Pultdächer zugelassen. Für Garagen und Nebenanlagen sind auch Flachdachausführungen zugelassen.
- Dachneigung Hauptgebäude:**
  - Satteldach, (Krüppel-)Waldmach (E+D) max. 38°
  - Satteldach, (Krüppel-)Waldmach (E+H) max. 28°
  - Zeltdach max. 20°
- Pultdach, auch höhenversetzt und gegengeneigt max. 20°
- Negative Dachgauben sind nicht zugelassen.
- Dachgauben sind in Form von Schiepp- oder Satteldachgauben ab einer Dachneigung von 30° zugelassen. Ihre Breite darf insgesamt ein Drittel der Hauptdachneigung nicht überschreiten. Dabei werden in die Messung ein- und geplante Zwerchgiebel mit einbezogen. Die Einzelbreite einer Gaube (außer Zwerchgiebel) beträgt max. 1,50 m. Der Abstand zur Hauskante und zueinander wird auf mindestens 1,50 m festgelegt. Die Höhe der Dachgaube darf max. halb so hoch sein wie das Dach. Pro Dachseite sind maximal 2 Gauben zulässig.
- Die Breite von Zwerchgiebel beträgt max. 1/3 der Hauslänge. Der First darf den Hauptfirst nicht überagen.
- Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind gestattet. Die Anlage ist lediglich auf der Dachfläche zu bauen (keine Aufständerung). Die Anlagen sind auch als Ersatz der Dachhaut zulässig.
- Für die Dachneigung sind einfarbige Dachsteine (in schwarz, rot, braun und grau) oder begrünte Dächer zulässig. Terrassenüberdachungen, Vorbauten und Carports sind auch aus durchsichtigem Material zulässig. Für Anbauten sind auch Glasdächer zulässig.
- Der Dachüberstand zum Giebel darf max. 50 cm, zur Traufe max. 75 cm betragen.

### 8. Einfriedungen und Stützmauern

- Die Höhe von Einfriedungen beträgt unter Berücksichtigung von Punkt 10 (Sichtdreiecke) max. 2,00 m.
- Stütz- / Mauern sind nur im Bereich der Zufahrten zu Garagen mit einer sichtbaren Höhe von max. 1,50 m zugelassen.
- Mauern bzw. vollflächig geschlossene Zaunanlagen sind straßenseitig bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Eingangstore sind so zu errichten, dass sie nur nach innen geöffnet werden können.

### 9. Geländeregulierung

- Aufsäufschütten und Abgrabungen des natürlichen Geländeauflages sind bis max. 1,50 m zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen nicht direkt aneinander angrenzen. Zu den Nachbargrenzen sind Aufschüttungen und Abgrabungen als Böschung auszubilden. Der Abstand beträgt mind. 1,00 m.
- Das Böschungsverhältnis soll bei Geländeänderungen max. 1:2 betragen.

### 10. Sichtdreiecke

Die Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Bebauung bzw. Bepflanzung und Lagerung über 0,80 m Höhe ab Straßenoberkante freizuhalten.

### 11. Entwässerung

- Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Dabei wird das Schmutzwasser der Parzellen in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet und das Niederschlagswasser der Straßenflächen im öffentlichen Regenrückhaltebecken gesammelt und gedrosselt weitergegeben.
- Die Nutzung und Sammeln von Niederschlagswasser über Zisternen ist zulässig. Die Zisternen können mit einem Überlauf an den Kanal angeschlossen werden und sind vor Rückstaungen zu sichern. Es ist ein Rückhaltevolumen von 5 m³ je Zisterne und Parzelle bereitzustellen. Bei Doppelhäusern ist jeweils eine Zisterne je Doppelhaushälfte zu errichten.

### 12. Grünordnerische Festsetzungen mit Ausgleichsflächenregelung

#### 12.1 Allgemeine grünordnerische Festsetzungen

- Bodenschutz - Schutz des Mutterbodens**  
Oberboden, der bei allen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in maximal 2,0 m hohen Mieten zwischenzulagern. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden. Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist. Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. BauGB).

- Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen  
Bäume der 1. und 2. Wuchsortung sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mindestens 2,5 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Bei Sträuern beträgt der Mindestabstand 1,50 m. Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorzuführen. Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013, der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu beachten.
- Grenzabstände von Gehölzpflanzungen  
Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuern und Hecken sind die geltenden Regelungen des Bay. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Art. 47, 50, zu beachten.
- Grünflächenanteil / Baumanteil  
Auf den privaten Flächen ist pro 300 m² Grundstücksfläche ein Baum der 1. oder 2. Wuchsortung zu pflanzen. Die Baumstandorte können frei gewählt werden.

#### 12.2 Besondere grünordnerische Festsetzungen

- Allgemeines: Zeitpunkt der Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen
- Pflanzgebote  
Im Baugebiet sind auf privaten und öffentlichen Grünflächen entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen Begrünungs- bzw. Pflanzmaßnahmen durchzuführen. Die Ausführung auf privaten Flächen hat dabei spätestens ein Jahr nach Bezugserfolg der Gebäude zu erfolgen. Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Als gepflanzte Bäume und Sträucher sind in der nächsten Pflanzperiode nachzuführen. Die öffentlichen Begrünungsmaßnahmen und die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen sind im Zuge der Erschließung des Baugebiets durchzuführen.

#### Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen / Spielplätze:

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen im Bereich der beiden Rokkastanien (Naturdenkmal) sind mindestens 5 Großsträucher (alternativ Kleinblütige Bäume) zu pflanzen. Im Bereich des Spielplatzes sind mindestens 3 Bäume zu pflanzen.

**Pflanzung einer mindestens 1-reihigen Hecke auf den privaten Bauparzellen an der Westseite des Baugebiets:** Auf dem 3 breiten Grünstreifen ist eine mindestens 1-reihige Hecke zur Einbindung des Baugebiets gegenüber der freien Landschaft zu pflanzen. Die Hecke darf unterbrochen werden durch ein Nebengebäude (Gartenhäuschen) in der Größe von maximal 20 m² und einer Seiterlänge an der Westseite von max. 5 m.

**Erhalt von Bäumen, Schutzmaßnahmen:** Die 2 älteren, prägenden Bäume (Naturdenkmal) außerhalb des Geltungsbereichs sind zu erhalten. Während der Baumaßnahmen sind die Bäume vor Beschädigungen und Beeinträchtigungen zu schützen. Gegebenenfalls sind während der Bauarbeiten Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 durchzuführen. Ablagerungen aller Art, ein Befahren mit schweren Maschinen etc. ist nicht zulässig.

**Ausgleichs-Ersatzmaßnahmen:** Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen in einem Umfang von 10.988 m² sind wie folgt durchzuführen:

**Ausgleichs-Ersatzmaßnahmen auf Flur-Nr. 2631 der Gemarkung Buxheim (Teilfläche von 5.742 m²)**  
Die bestehende Waldfläche ist der Sukzession unverändert zu überlassen (natürliche Entwicklung mit Ausbildung von liegendem und stehendem Totholz). Einseitige Nutzung ist nicht zulässig. Zwingend erforderliche Pflege-, Forstschutz- und Verkehrssicherungsmaßnahmen dürfen nur nach Rücksprache und im Einvernehmen mit dem zuständigen Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten durchgeführt werden. Bei allen anfallenden Maßnahmen hat das Holz auf der Fläche zu verbleiben. Bei der Ausweisung von Forstschneidungen sind im Einvernehmen mit der Forstbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zu ergreifen.

**Ausgleichs-Ersatzmaßnahmen auf Flur-Nr. 1047 der Gemarkung Tauberfeld (Teilfläche von 5.246 m²)**  
Die Fläche ist im derzeitigen Zustand der Entwicklung zu überlassen. Düngung, Pflanzenschutz und sonstige Meliorationsmaßnahmen sind nicht zulässig. Auf Ansaaten ist im Rahmen der Erhaltung zu verzichten. Die Fläche ist 1-mal jährlich im September/Oktober zu mähen und das Mahgut von der Fläche abzuführen. Nach Ablauf von 3 Jahren ist zu überprüfen, je nach Entwicklung, inwieweit eine Einsaat mit einer regionalen, artenreichen, prädationstoleranten Wiesensmischung durchzuführen ist (Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde). Die in den Randbereichen vorhandenen Gehölzbestände sind zu erhalten.

**Ausgleichsflächen-Zuordnungs festsetzung:**  
Die festgesetzten Ausgleichs-Ersatzmaßnahmen werden den Eingriffen innerhalb des Geltungsbereichs (Bebauung der privaten Grundstücksflächen, Erschließungsmaßnahmen) verbindlich zugeordnet.

#### c) Gehölzsauswahl

- Für Gehölzpflanzungen werden auf privaten und öffentlichen Grünflächen folgende heimische und standortgerechte Gehölzarten empfohlen:
- Liste 1 Bäume**
- |                     |                                |
|---------------------|--------------------------------|
| Acer campestre      | Feld-Ahorn (2. Wuchsortung)    |
| Acer platanoides    | Spitz-Ahorn (1. Wuchsortung)   |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn (1. Wuchsortung)    |
| Betula pendula      | Sand-Birke (2. Wuchsortung)    |
| Carpinus betulus    | Hainbuche (2. Wuchsortung)     |
| Malus sylvestris    | Wild-Apfel (2. Wuchsortung)    |
| Prunus avium        | Vogel-Kirsche (1. Wuchsortung) |
| Prunus spinosa      | Waldkirche (2. Wuchsortung)    |
| Quercus robur       | Stiel-Eiche (1. Wuchsortung)   |
| Sorbus aucuparia    | Vogelbeere (2. Wuchsortung)    |
| Tilia cordata       | Winter-Linde (1. Wuchsortung)  |
| Tilia platyphyllos  | Sommer-Linde (1. Wuchsortung)  |
- Liste 2 Sträucher:**
- |                     |                      |                     |                         |
|---------------------|----------------------|---------------------|-------------------------|
| Cornus sanguinea    | Roter Hartriegel     | Corylus avellana    | Haselnuß                |
| Crataegus laevigata | Zweigflügel Weißdorn | Crataegus monogyna  | Eingriffeliger Weißdorn |
| Elaeagnus europaeus | Pflaumenlehndorn     | Pyrus elaeagnifolia | Gemeiner Liguster       |
| Prunus spinosa      | Rhamnus frangula     | Schlehe             | Faulbaum                |
| Rosa canina         | Hunds-Rose           | Salix caprea        | Salweide                |
| Sambucus nigra      | Schwarzer Holunder   |                     |                         |

- Liste 1 Bäume**
- Liste 2 Sträucher:**
- Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO)**  
Die im Plan gekennzeichneten Fassadenseiten Süd und West des Schutzbereichs 1 auf den Parzellen 1-4, 12-16 und 24-32 sind nach DIN 4109 dem Lärmpegelbereich III zuzurechnen; die Ostfassaden dem Lärmpegelbereich II. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassaden das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R<sub>w,res</sub> gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

Lärmpegelbereich	erf. R <sub>w</sub> ,res
III	35 dB

Die im Plan gekennzeichneten Fassadenseiten Süd und West des Schutzbereichs 2 auf den Parzellen 17-21 und 33-34 sind nach DIN 4109 dem Lärmpegelbereich III zuzurechnen; die Ostfassaden dem Lärmpegelbereich II. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassaden das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R<sub>w,res</sub> gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

Lärmpegelbereich	erf. R <sub>w</sub> ,res
III	35 dB

Die im Plan gekennzeichneten Fassadenseiten Süd und West des Schutzbereichs 3 auf den Parzellen 5-11, 22-23 und 35-37 sind nach DIN 4109 dem Lärmpegelbereich IV zuzurechnen; die Ostfassaden dem Lärmpegelbereich III. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassaden das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R<sub>w,res</sub> gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

Lärmpegelbereich	erf. R <sub>w</sub> ,res
III	35 dB

Lärmpegelbereich	erf. R <sub>w</sub> ,res
IV	40 dB

Für das Dach gilt dasselbe Gesamtschalldämm-Maß wie für die Fassade. Als erforderliche Schalldämmmaß von Fenstern für die schutzbedürftigen Fassadenseiten ist entsprechend Tabelle 7 und Formel 33 der DIN 4109 zu bestimmen. Die Festlegung der Schalldämmmaß für die Fenster bestimmt sich nach VDI 2719. Die Grundrisse von Wohnungen der Parzellen 5-11, 22-23 und 35-37 sind so anzulegen, dass Schlaf- und Ruherräume auf lüftungsfähigen Seiten orientiert sind (Norden und Osten). Sollten schutzbedürftige Räume nur nach Süden und Westen hin ausgerichtet oder belüftet werden können, wird der Einbau von schalldämmten Lüftungseinrichtungen festgesetzt. Die Schalldämmleistung von Wärmepumpen wird auf <50 dB(A) festgesetzt; Abstand zur jeweils benachbarten Baugrenze mindestens 7 m. Im Baugenehmigungsverfahren kann die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 auf Forderung des Landratsamtes nachzuweisen sein.

## III. Hinweise

- Denkmalschutz**  
Im Bereich des neuen Baugebietes befindet sich ein Bodendenkmal. Im Vorfeld der Erschließung wird von der Gemeinde Buxheim eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach 7.1 DStG beantragt und entsprechende bauvorbereitende Sondagegrabungen veranlasst. Die Bauherren aller Parzellen müssen für ihre Grundstücke privat eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach 7.1 DStG beantragen und vor der Bautätigkeit ebenfalls Sondagegrabung unter archäologischer Aufsicht durchführen lassen.
- Ver- und Entsorgung**

### 2.1 Versorgung Wasser, Strom, Telekommunikation

Die Versorgung wird durch den Bau neuer Leitungen mit Anschluss an die Pfarrrer-Weeger Str., den Wald- und Martinweg sichergestellt.

### 2.2 Entsorgung Abwasser und Niederschlagswasser

- Der Abfluss von Oberflächenwasser ist durch Minimierung der Versiegelungsflächen zu reduzieren.
- Der schadhafte Abfluss von Grund- und Oberflächenwasser muss auch während der Bauzeit erhalten bleiben.
- Wassergefährliche Stoffe dürfen nicht in den Untergrund oder in Oberflächenwasser gelangen.
- Es wird empfohlen, für die Unterkerkerungen und Kellergeschosse Vorkehrungen gegen Wassereinträge und Vermassungen des Mauerverwerks zu treffen. Heizölbehälter sind gegen Auftrieb zu sichern.
- Zum Schutz gegen Starkniederschläge wird empfohlen, die Unterkerne von Gebäuden / Öffnungen (wie Eingänge, Kellerlichtschächte) mit einem Sicherheitsabstand über Geländeober- und Straßenebenkante zu legen.
- Abfließendes Oberflächenwasser der Privatparzellen darf nicht auf öffentliche Straßenflächen (Bereich Grundstückszufahrten) oder in andere private Grundstücke abgeleitet werden.

### 2.3 Entsorgung Abfall

Das Baugebietes kann von den Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden. Die Müll- und Papiertonnen sind am Tag der Abholung an den Grundstückszufahrten bereit zu stellen. Die Sichtstraßen mit Wendehammer werden nicht angefahren. Hier sind die Müll- und Papiertonnen am Tag der Abholung an der Haupterschließungsstraße bereitzustellen.

### 3.0 Regenerative Energien

Die Nutzung von regenerativen Energien (z. B. Solarenergie, Erdwärme) ist anzustreben und wird ausdrücklich empfohlen.

### 4.0 Brandschutz

Auf die Beachtung der Brandschutzvorschriften bei der Ausführung der Gebäude wird hingewiesen.

### 5.0 Landwirtschaft

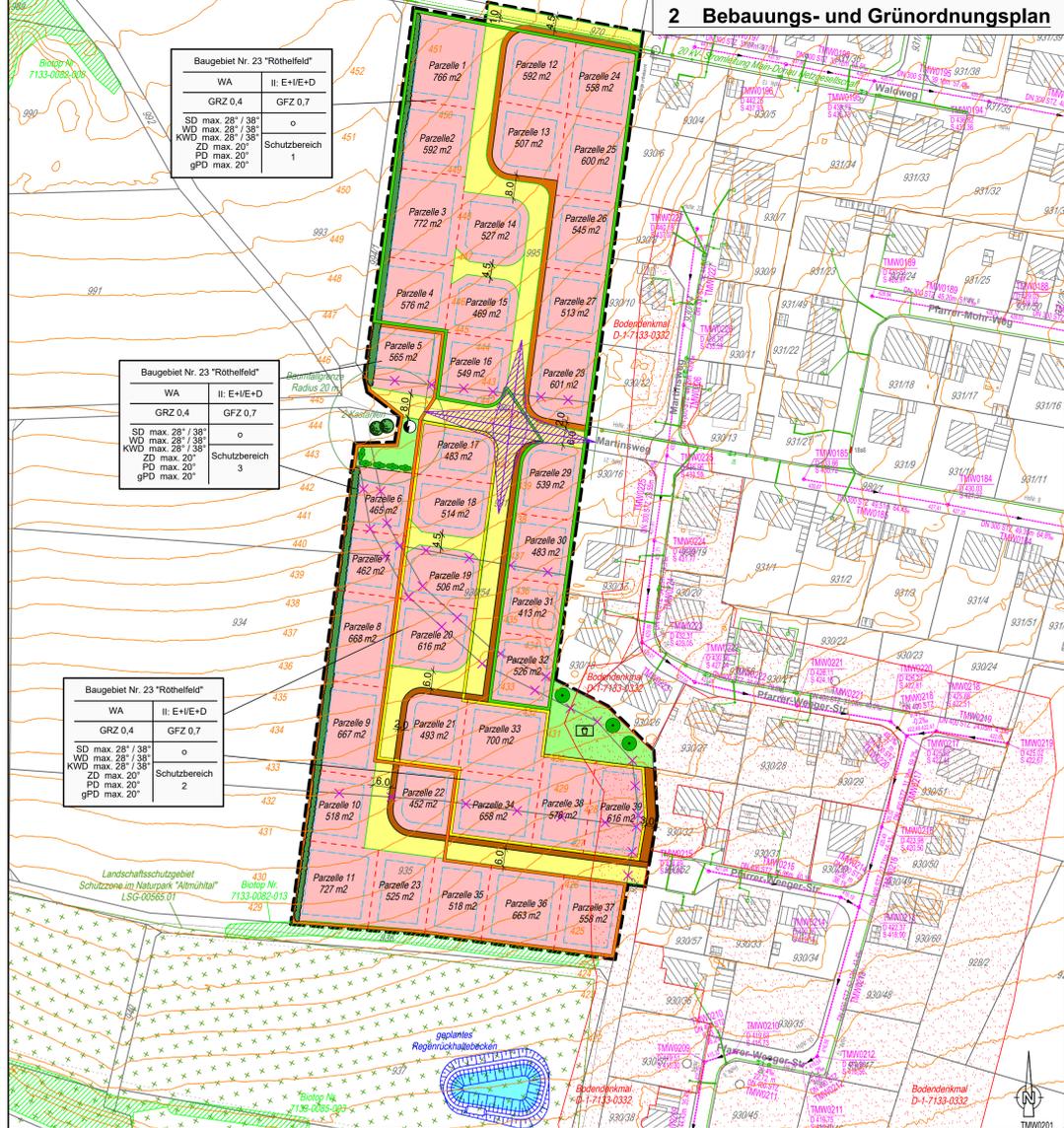
Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubbmissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen - während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten - der Fall sein.

### 6.0 Atlanten

Auf der Planfläche sind keine Atlanten bekannt. Sollten bei der Durchführung der Baumaßnahme Verdachtsflächen auftreten, so sind die Bauarbeiten einzustellen und das Landratsamt zu benachrichtigen.

### 7.0 Immissionen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in Gänze Verkehrslärm von der Bahnlinie 5501 vor allem in den Nachtstunden ausgesetzt. Die im Plan festgelegten formulierten Schalldämmmaßmaße sind Mindestanforderungen. Höhere Schalldämmmaße der Außenbauteile sind empfehlenswert, um auch zukünftig erhöhten Anforderungen an die Lärmvorsorge zu gewährleisten.



## 3 Festsetzungen durch Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Baugrenze für Gebäude (§ 23 Abs. 3 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Nutzungsschablone (§ 16.19.20 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Art der baulichen Nutzung	max. Zahl der Vollgeschosse / Bautypen	max. zulässige Grundflächenzahl	max. zulässige Geschossflächenzahl
zugelassene Bauweisen		Bauweise	Bauweise
zugelassene Dächertypen		Schutzbereich	(passiver Lärmschutz)

Art der baulichen Nutzung:	WA: allgemeines Wohngebiet	SD: Satteldach	max. 28° / 38°
Zahl der Vollgeschosse:	II: max. 2 Vollgeschosse	WD: Walmdach	max. 28° / 38°
zugelassene Bautypen:	E+D: Erdgeschoss als Vollgeschoss und Dachgeschoss	KWD: Krüppelwalmdach	max. 28° / 38°
	E+H: Erdgeschoss und Obergeschoss als Vollgeschoss	ZD: Zelddach	max. 20°
		PD: Pultdach	max. 20°
max Grundflächenzahl:	GFZ: 0,40	gPD: gegengeneigtes Pultdach	max. 20°
max Geschossflächenzahl:	GFZ: 0,69	FD: Flachdach, auch begrünt	
Dächertypen mit Mindest- und Maximaldachneigung:			



## 6 Querschnitt Gebäudetypen M 1 : 250

Die Wandhöhe wird gemessen von OK Gelände bis OK Dachhaut an der Außenmauer.

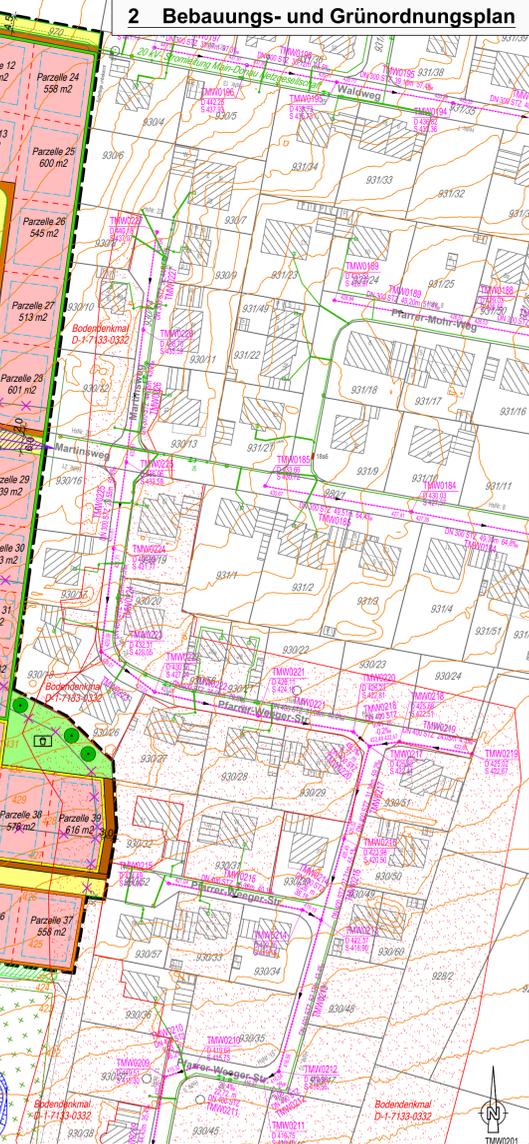
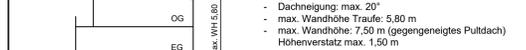
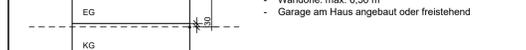


- Gebäudetyp 1: E+D Satteldach / (Krüppel-) Walmdach**  
2 Vollgeschosse (E+D)  
- Dachneigung: max. 38°  
- Wandhöhe: max. 4,80 m  
- Garage am Haus angebaut oder freistehend

- Gebäudetyp 2: E+H Satteldach / (Krüppel-) Walmdach**  
2 Vollgeschosse (E+H)  
- Dachneigung: max. 28°  
- Wandhöhe: max. 6,50 m  
- Garage am Haus angebaut oder freistehend

- Gebäudetyp 3: E+H Zeltdach**  
2 Vollgeschosse (E+H)  
- Dachneigung: max. 20°  
- Wandhöhe: max. 6,50 m  
- Garage am Haus angebaut oder freistehend

- Gebäudetyp 4: E+H Pultdach**  
2 Vollgeschosse (E+H)  
- Dachneigung: max. 20°  
- max. Wandhöhe Traufe: 5,80 m  
- max. Wandhöhe: 7,50 m (gegengeneigtes Pultdach)  
Höhenversatz max. 1,50 m  
8,50 m (einseitig geneigtes Pultdach)  
- Garage am Haus angebaut oder freistehend



## 4 Planliche Hinweise

- Teilung der Parzellen
- Parzellennummer mit Angabe der Parzellengröße
-