



**Bebauungs- und Grünordnungsplan
nach § 13 b BauBG**

**Allgemeines Wohngebiet
„Weinbergstraße“ in Tauberfeld**

Satzung

Stand: 25.05.2020

Buxheim, den	
..... Bauer, Erster Bürgermeister	

BBI INGENIEURE GMBH

Friedrichshofener Str. 1S
D-85049 Ingolstadt
Telefon 0841 9933907-0
Telefax 0841 9933907-9
ingolstadt@bbi-ingenieure.de
www.bbi-ingenieure.de



Inhaltsverzeichnis

Inhalt	Maßstab	Datum
Begründung		25.05.2020
Bebauungs- und Grünordnungsplan bestehend aus		
1 Verfahrenshinweise		25.05.2020
2 Bebauungs- und Grünordnungsplan	1 : 1.000	25.05.2020
3 Festsetzungen durch Planzeichen		25.05.2020
4 Planliche Hinweise		25.05.2020
5 Textliche Festsetzungen		25.05.2020
6 Querschnitte Gebäudetypen	1 : 250	25.05.2020
7 Skizze Höhenbezug Garage		25.05.2020
8 Ausgleichsfläche	1 : 1.000	25.05.2020
9 Übersichtskarte	1 : 10.000	25.05.2020



**Bebauungs- und Grünordnungsplan
nach § 13 b BauGB**

**Allgemeines Wohngebiet
„Weinbergstraße“ in Tauberfeld**

Satzung

Stand: 25.05.2020

- Begründung -

Buxheim, den	
..... Bauer, Erster Bürgermeister	

BBI INGENIEURE GMBH

Friedrichshofener Str. 1S
D-85049 Ingolstadt
Telefon 0841 9933907-0
Telefax 0841 9933907-9
ingolstadt@bbi-ingenieure.de
www.bbi-ingenieure.de



Inhaltsverzeichnis

I. Begründung zur Bebauungsplan

- 1. Anlass der Planung**
- 2. Bestehende Bauleitplanung**
- 3. Bestandssituation**
- 4. Planungen und Auswirkungen**
- 5. Städtebauliche Zielsetzungen**

II. Begründung zur Grünordnung

- 1. Bodenschutz**
- 2. Schutzzonen entlang Leitungen**
- 3. Grenzabstände von Gehölzpflanzungen**
- 4. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Allgemeines Wohngebiet „Weinbergstraße“ in Tauberfeld in Buxheim

I. Begründung zum Bebauungsplan

1. Anlass der Planung

Die Gemeinde Buxheim möchte im Ortsteil Tauberfeld ein neues allgemeines Wohngebiet ausweisen. Bisher wird die nördlich der Weinbergstraße im Außenbereich liegende Fläche für landwirtschaftliche Zwecke genutzt, der südliche Teilbereich liegt brach, ist unbebaut und mit einer Blumenwiese bepflanzt. Neben dem bereits bestehenden Spielplatz wird eine Zufahrt zu den geplanten Bauplätzen vorgesehen. Dieser Bereich wäre dem Innenbereich zuzurechnen. Mit dem vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan „Weinbergstraße“ wird nun der konkrete Rahmen für die Bebauung erstellt.

Der Bebauungsplan wird im § 13 b – Verfahren aufgestellt. Unter § 13 b BauGB heißt es:
„Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13 b entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13 b Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.“

Die Voraussetzung von weniger als 10.000 m² überbauter Fläche wird erfüllt (siehe Kapitel 6.3). Der Bebauungsplan muss nur einmal zur Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange ausgelegt werden. Von einem Umweltbericht, einer Ausgleichsflächenbilanzierung sowie gesondert aufgeführte umweltrelevanten Informationen wird bei der Auslegung abgesehen. Umweltbelange werden im Kapitel 5.8 ermittelt und behandelt. Des Weiteren ist am Ende des Verfahrens keine zusammenfassende Erklärung notwendig.

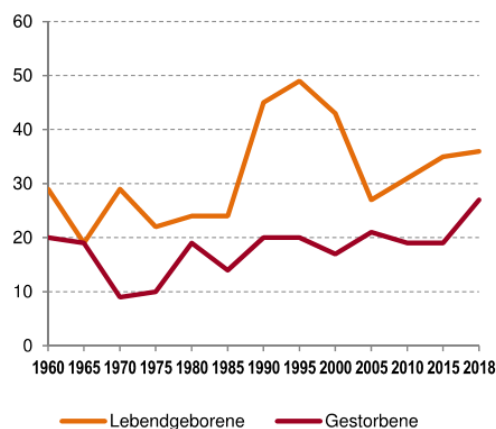
Begründung der Bebauung:

- Bevölkerungsentwicklung: Im Jahr 2017 lebten in der Gemeinde Buxheim ca. 3.630 Einwohner. Der Demographie - Spiegel für Bayern des Bayerischen Landesamts für Statistik und Datenverarbeitung sieht für die Gemeinde Buxheim im Zeitraum bis 2027 (Entwicklungszeitraum 10 Jahre) ein Wachstum von ca. 130 Personen auf insgesamt 3.760 Einwohner. Der gesamte Landkreis Eichstätt wird zwischen den Jahren 2014 und 2034 mit einem Einwohnerzuwachs von 7,5 % und mehr % prognostiziert.
- Die Bevölkerungsbewegungen seit 1960 können auf der folgenden Abbildung (Statistik kommunal 2019 von Buxheim) nachvollzogen werden. Daraus wird ersichtlich, dass seit 1960 bis 2018 die Zahl der Lebendgeborenen die der Gestorbenen im jeweiligen Jahr immer überstiegen hat. Neben diesem natürlichen Bevölkerungszuwachs, hat auch der Zuzug seit 1980 (abgesehen von den Jahren 2010 und 2017) immer die Zahl der Fortgezogenen überschritten. Das Bevölkerungswachstum in Buxheim kann also über Jahrzehnte als durchwegs steigend dargestellt werden.

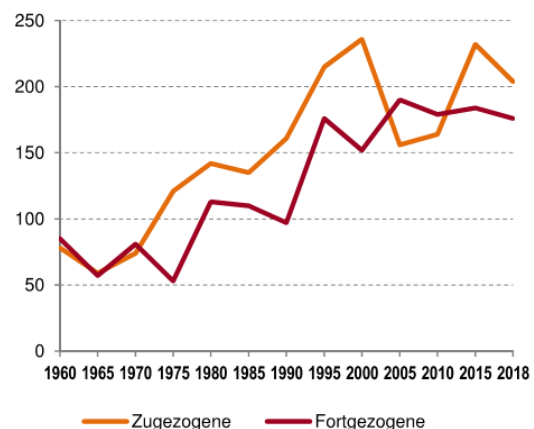
4. Bevölkerungsbewegung seit 1960

Jahr	Natürliche Bevölkerungsbewegung				Wanderungen				Bevölkerungs- zunahme bzw. -abnahme (-)
	Lebendgeborene		Gestorbene		Zugezogene		Fortgezogene		
	insgesamt	je 1 000 Einwohner	insgesamt	je 1 000 Einwohner	insgesamt	je 1 000 Einwohner	insgesamt	je 1 000 Einwohner	
1960	29	21,7	20	14,9	78	58,3	85	63,5	2
1970	29	18,1	9	5,6	74	46,1	81	50,4	13
1980	24	10,4	19	8,2	142	61,3	113	48,7	34
1990	45	16,4	20	7,3	161	58,6	97	35,3	89
2000	43	12,6	17	5,0	236	69,4	152	44,7	110
2010	31	8,7	19	5,3	164	46,1	179	50,3	- 3
2015	35	9,6	19	5,2	232	63,4	184	50,3	64
2016	41	11,0	27	7,2	228	61,1	165	44,2	77
2017	31	8,4	20	5,4	185	50,1	236	63,9	- 40
2018	36	9,6	27	7,2	204	54,7	176	47,2	37

Natürliche Bevölkerungsbewegung



Wanderungen



Jahr	Hauptwohn- sitze	Nebenwohn- sitze
2008	931	32
2009	910	29
2010	921	25
2011	904	29
2012	916	34
2013	933	31
2014	935	34
2015	941	33
2016	940	34
2017	945	30
2018	958	30

- Auch der Ortsteil Tauberfeld alleine betrachtet konnte über die letzten 10 Jahre einen Einwohnerzuwachs verzeichnen (siehe Tabelle rechts). So betrug der Gewinn an Einwohner mit Hauptwohnsitz in Tauberfeld zwischen den Jahren 2008 und 2018 27 Personen. Dies zeigt, dass auch im Ortsteil Tauberfeld ein Bedarf an neuen Bauplätzen hat.
- Zuletzt hat die Gemeinde das Baugebiet Nr. 23 „Röthelfeld“ ausgewiesen. Die Erschließung erfolgt dieses Jahr und die Parzellen werden zeitnah vergeben und im Jahr 2021 verkauft. Neben neuen Baugebieten stehen der Gemeinde keine weiteren Grundstücke innerorts zur Verfügung, alle Baulücken liegen in privaten Händen und sind teilweise nicht mit Bauzwang belegt. Vom Baugebiet Nr. 17 „Zeiläcker“ stehen der Gemeinde

Buxheim keine Parzellen zur Veräußerung an Bauwillige zur Verfügung, es wurden bereits alle verkauft und sind zwischen zeitlich auch bebaut. Eine dreistellige Bauanfrageliste bei der Gemeinde belegt weiterhin den Bedarf zur Baulandausweisung.

13. Bauland seit 2014

Jahr	Veräußerungsfälle		Veräußerte Fläche		Verkaufspreis		Durchschnittlicher Kaufwert von Bauland	
	Bauland insgesamt	baureifes Land	Bauland insgesamt	baureifes Land	Bauland insgesamt	baureifes Land	Bauland insgesamt	baureifes Land
	Anzahl		1000 m²		Tsd. Euro		€/m²	
2014	5	5	4	4	755	755	203	203
2015	–	–	–	–	–	–	–	–
2016	4	4	4	4	1 360	1 360	386	386
2017	5	5	4	4	1 495	1 495	355	355

- Aus der Statistik kommunal 2019 geht weiter hervor, dass in den Jahren 2014-2017 insgesamt nur 14 Veräußerungsfälle von baureifen Land registriert wurden.

Bedarfsnachweis – Berechnung des Baulandbedarfs:

Einwohnerprognose Buxheim (aus dem Demographie-Spiegel des Bayerischen Landesamts für Statistik und Datenverarbeitung)

Jahr 2017: 3.630 Einwohner
Jahr 2027 prognostiziert 3.760 Einwohner

Bevölkerungswachstum bis 2027 (10 Jahre): 130 Personen

16. Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen seit 2015

Gegenstand der Nachweisung	Bestand am 31. Dezember							
	2015		2016		2017		2018	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Wohngebäude ¹⁾	1 153	100,0	1 166	100,0	1 180	100,0	1 195	100,0
darunter mit 1 Wohnung	933	80,9	945	81,0	957	81,1	969	81,1
2 Wohnungen	173	15,0	173	14,8	175	14,8	177	14,8
3 oder mehr Wohnungen	47	4,1	48	4,1	48	4,1	49	4,1
Wohnungen ²⁾ in Wohngebäuden	1 457	100,0	1 472	100,0	1 488	100,0	1 511	100,0
darunter in Wohngebäuden mit								
2 Wohnungen	346	23,7	346	23,5	350	23,5	354	23,4
3 oder mehr Wohnungen	178	12,2	181	12,3	181	12,2	188	12,4
Wohnungen ²⁾ in Wohn- und Nichtwohngebäuden	1 478	100,0	1 493	100,0	1 509	100,0	1 531	100,0
davon								
1 Raum	29	2,0	29	1,9	29	1,9	29	1,9
2 Räumen	27	1,8	27	1,8	27	1,8	30	2,0
3 Räumen	87	5,9	87	5,8	87	5,8	86	5,6
4 Räumen	194	13,1	195	13,1	198	13,1	202	13,2
5 Räumen	341	23,1	346	23,2	349	23,1	359	23,4
6 Räumen	351	23,7	358	24,0	361	23,9	364	23,8
7 oder mehr Räumen	449	30,4	451	30,2	458	30,4	461	30,1
Wohnfläche der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in m²	186 169	X	188 038	X	190 562	X	193 508	X
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m²	126,0	X	125,9	X	126,3	X	126,4	X
Räume der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden	8 657	X	8 737	X	8 840	X	8 950	X
Durchschnittliche Raumzahl je Wohnung	5,9	X	5,9	X	5,9	X	5,8	X

Abbildung: Statistik kommunal 2019 Buxheim Seite 12

Anzahl der Wohneinheiten 2017 1.488 WE
Einwohnerzahl Buxheim 2017 3.630 Einwohner

3.630 Einwohner / 1.488 Wohneinheiten = 2,44 Einwohner je Wohneinheit
130 Personen Einwohnerzuwachs / 2,44 Einwohner = 53,28 neue WE

Auflockerung durch gestiegene Wohnfläche pro Person (600m² je WE bezieht sich auf Wohngebäude und Gartenfläche) und kleinere Haushaltsgrößen (2,0 Einwohner je WE)

130 Personen Einwohnerzuwachs / 2,0 Einwohner = 65 neue WE
65 Wohneinheiten x durchschnittlich 600 m² je WE = 39.000 m² = ca. 4,0 ha

Aus dem prognostizierten Bevölkerungswachstum von 130 Personen ergibt sich bei 2,0 Einwohner pro Wohneinheit eine notwendige Baufläche von **4,0 ha** für die nächsten 10 Jahre.

Nachverdichtung

Nach den Angaben der Bauverwaltung von Buxheim belaufen sich alle Flächen von Nachverdichtungen seit 2017 bis heute insgesamt auf ca. **3,0 ha**. Diese Flächen sind dabei positiv der Ortsentwicklung und dem Ziel Innen- vor Außenentwicklung anzurechnen. Sie belegen außerdem den hohen Siedlungsdruck in der Region. Des Weiteren zeigt diese Zahl, dass Baulücken in privater Hand auch ohne Bauzwang inzwischen geschlossen werden.

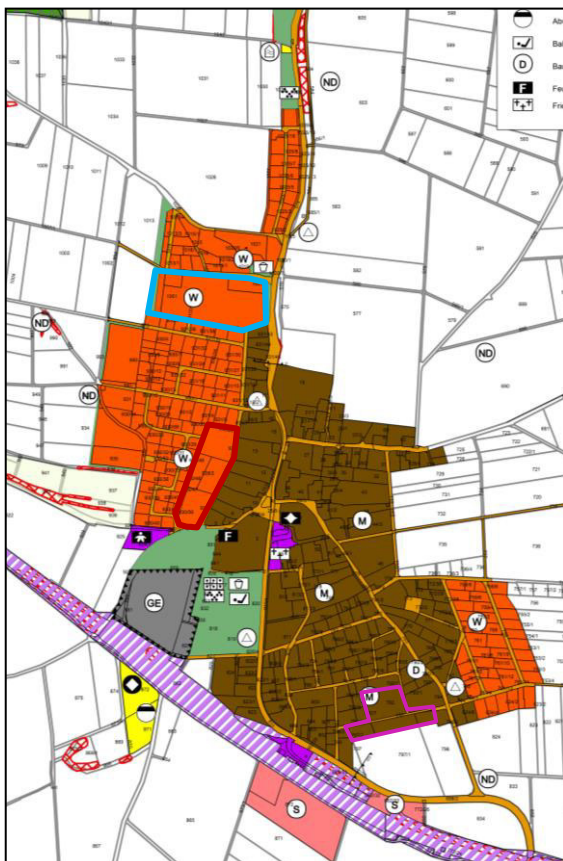
Geplante Flächenausweisungen

Der Flächennutzungsplan von Buxheim hat nur wenige als Bauland ausgewiesene Flächen, die noch von keinem Bebauungsplan überplant oder bereits erschlossen sind (siehe Abbildung auf der folgenden Seite).

In Tauberfeld beläuft sich die bisher unbeplante oder unbebaute Fläche auf ca. 2,2 ha (siehe blau markierte Fläche) sowie ca. 1,2 ha (siehe pink markierte Fläche) und ca. 1,0 ha (siehe dunkelrot markierte Fläche). Bei der dunkelrot markierten Fläche ist allerdings anzumerken, dass der südliche Teilbereich aus Immissionsschutzgründen (Nähe zu einem Schweinestall) nicht für Wohnbauzwecke geeignet ist. Alle anderen Flächen in Tauberfeld sind bereits bebaut.

Im Hauptort Buxheim wurde zur Realisierung des Baugebietes Röthelfeld in Tauberfeld mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplans eine bisher als Wohngebiet ausgewiesene Fläche von 4,9 ha Fläche (siehe lila Markierung) herausgenommen. Es gibt mehrere Baulücken in privater Hand. Durch den Flächennutzungsplan sind zwei Flächen von insgesamt 2,2 ha ausgewiesen und bisher unbeplant (gelbe und grüne Markierung).

Flächennutzungsplan Tauberfeld



10. Änderung des Flächennutzungsplans



Flächennutzungsplan Buxheim



Zusammenfassung:

Errechneter Bedarf für die nächsten 10 Jahre	4,0 ha
Fläche des Baugebiet „Weinbergstraße“	-1,2 ha
Baugebiet „Röthelfeld“	-2,8 ha
Aktuell ausgewiesene Fläche im FNP (Tauberfeld blau, dunkelrot und pink; Buxheim gelb und grüne Markierung) Verhandlungen bei den Flächen sehr zäh, Beplanung und Bebauung nicht absehbar	6,6 ha
Seit 2017 bis heute geschlossene Baulücken	-3,0 ha
herausgenommene Fläche (lila Markierung) aus dem FNP (4,9 ha) abzüglich Baugebiet Röthelfeld (2,8 ha)	- 2,1 ha

2. Bestehende Bauleitplanung

Grundlage für die Planung des Baugebietes „Weinbergstraße“ ist der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Buxheim i. d. F. v. 17.12.1993 mit dem Erläuterungsbericht vom März 1994.

Dieser wurde in den letzten Jahren bereits durch einige Deckblätter ergänzt. Der zu überplanende Bereich ist im Flächennutzungsplan teilweise als allgemeines Wohngebiet enthalten (siehe folgende Abbildung). Ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans ist nicht notwendig, da es sich um ein § 13 b BauGB – Verfahren handelt und der Flächennutzungsplan nur nachträglich im Anschluss berichtigt wird.



Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan von Buxheim

3. Bestandssituation

Lage und Umgriff

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Rand des Ortsteils Tauberfeld der Gemeinde Buxheim und ist an die bestehende Erschließungsstraße Weinbergstraße angeschlossen. Südlich, östlich liegt die bestehende Bebauung von Tauberfeld. Nördlich des Geländes schließen sich landwirtschaftliche Flächen an. Die Ortsmitte (Kirche) liegt ca. 650 m Luftlinie südlich entfernt.

Die Flächen des neuen Baugebietes mit einer Größe von 1,28 ha.

Die überbaubare Fläche beläuft sich auf 9.808 m^2 Parzellenfläche $\times$ GRZ 0,4 = $3923,2 \text{ m}^2$. Waldflächen liegen nicht im Geltungsbereich. Die Flächen sind von Nordwesten nach Südosten zur Ortschaft hin geneigt. Die Geländehöhen liegen zwischen 448 m ü. NN bis 430 m ü. NN.

Flurstücke

Folgende Flurstücke bzw. Teilbereiche von Flurstücken liegen im Geltungsbereich:

Flurnummer	derzeitige Nutzung
1026 (Teilfläche)	Landwirtschaftliche Nutzfläche
1020 (Teilfläche)	Weinbergstraße
1021	Gemeindegrundstück mit zwei Bestandsgebäuden
1020/7	Spielfeld Bestand

Naturschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich kein Biotop oder sonstige naturschutzfachlich geschützte Gebiete. Südlich des Geltungsbereichs liegt das Biotop 7133-0082-013. Das Schutzgebiet wird durch die Planung nicht berührt und wird weiterhin erhalten bleiben.

4. Planungen und Auswirkungen

4.1 Infrastruktur

Die Gemeinde Buxheim und der Ortsteil Tauberfeld verfügen über zahlreiche Infrastruktureinrichtungen, u.a. Kindergarten, Hort und Schule. Diese Einrichtungen können den Einwohnerzuwachs aus dem neuen Baugebiet „Weinbergstraße“ aufnehmen.

4.2 Verkehrsanbindung

4.2.1 Äußere Verkehrsanbindung

Das Baugebiet wird über die Weinbergstraße an den Ortskern von Tauberfeld bzw. an den überregionalen Verkehr angebunden. An den überregionalen Verkehr ist Tauberfeld über die Pietenfelder- und Kräuterstraße an die B13 sowie über den Bahnhof an das Schienenverkehrsnetz angebunden.

4.2.2 Innere Verkehrserschließung

Die innere Verkehrserschließung wird über die Weinbergstraße und einen Stich gewährleistet. Die Haupteerschließungsstraße hat eine Breite von 6,0 m. Die Befahrbarkeit des angrenzenden bestehenden Flurweg 1022 ist weiterhin gesichert.

4.3 Versorgung

Die Versorgung mit Wasser / Löschwasser, Strom und Telekommunikation erfolgt durch den Ausbau der bestehenden Netze. Dazu müssen im Zuge des Bebauungsplanes entsprechende Planungen veranlasst werden.

4.4 Entsorgung

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung in der Gemeinde Buxheim wird zentral auf Landkreisebene geregelt. Die Entsorgungsfahrzeuge können das neue Baugebiet über die bestehenden Straßen anfahren. Die Abfall- und Wertstofftonnen sind am Tag der Abholung an den Grundstückszufahrten bereitzustellen bzw. bei der Stichstraße vor zur Erschließungsstraße zu ziehen.

- **Schmutz- und Regenwasserentsorgung**

Die Schmutz- und Regenwasserentsorgung im Plangebiet erfolgt mit Anschluss an das bestehende Mischsystem. Die Parzellen 1-12 werden an den Bestandskanal TMW0157 im Einmündungsbereich der nördlichen Weinbergstraße in die Pietenfelder Straße angeschlossen. Die Parzellen 13-15 werden im Süden des Straßenrings der Weinbergstraße an den Kanal angeschlossen.

4.5 Wasserwirtschaft

- Wasserversorgung

Das Baugebiet wird an die öffentliche Trink- und Löschwasserversorgung angeschlossen. Für die Löschwasserversorgung können 48 m³/h über die öffentlichen Trinkwasserleitungen bereitgestellt werden.

- Wasserschutzgebiete

Im Geltungsbereich liegen keine Wasserschutzgebiete.

- Oberflächengewässer:

Oberflächengewässer liegen nicht im Geltungsbereich. Das nächste Gewässer stellt der Gießgraben parallel zur Möckenloher Straße dar.

- Hangwasser:

Die Baugebietsfläche selbst hat ein starkes Gefälle von maximal 448 m ü.N.N. im Norden bis 430 m ü.N.N. im Süden. Das Außeneinzugsgebiet liegt nord-westlich des Geltungsbereichs. Aus diesem Umstand heraus, ist es der nördlichen Parzellenreihe erlaubt sich mit Sockelmauern vor wildabfließendem Oberflächenwasser zu schützen.

Auf zusätzlich zu treffende Schutzmaßnahmen (z.B. Erhöhung der Lichtschächte und Hauseingänge) wird hiermit hingewiesen. Die DIN 18195 – Bauwerksabdichtung ist in diesem Zusammenhang zu beachten, um Schäden an den Gebäuden zu verhindern.

Die Bauwerber und Baufirmen werden darauf hinzuweisen, dass der schadlose Abfluss von Grund-, Schichten- und Oberflächenwasser auch während der Bauphase erhalten bleiben muss.

4.6 Land- und Forstwirtschaft

Mit der Bebauung des neuen Baugebietes wird die bisherige landwirtschaftliche Nutzung auf dem Flurstück 1026 innerhalb des Teilbereichs des Geltungsbereichs beendet. Der im Osten an das Baugebiet angrenzende Feldweg bleibt weiterhin erhalten.

Waldflächen liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Auf die möglichen Beeinträchtigungen (Immissionen) des Baugebiets durch die landwirtschaftliche Nutzung wird im Bebauungsplan hingewiesen.

4.7 Naturschutz und Landschaftspflege

Da der Bebauungsplan im § 13 b BauGB-Verfahren aufgestellt wird, sind den Unterlagen weder ein Umweltbericht, Ausgleichsflächen noch umweltrelevante Informationen beigelegt (entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB).

Im § 1 Absatz 6 Nr. 7 des Baugesetzbuches wird gefordert die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Insbesondere:

a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,

Biotope oder andere naturschutzfachlich relevante Schutzräume liegen nicht im Geltungsbereich vor. Der Geltungsbereich wird ca. zur Hälfte als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die andere Hälfte wurde als Garten mit Obstbäumen genutzt und intensiv gepflegt.

Damit ist die naturschutzfachliche Wertigkeit des unmittelbaren Geltungsbereichs vergleichsweise gering. In erster Linie bestehen Lebensraumqualitäten für die Arten der intensiv genutzten Kulturlandschaft.

Allerdings wurden bei einer Ortseinsicht am 17.03.2020 in unmittelbarer Nähe der geplanten Bauflächen zwei revieranzeigende Männchen der Feldlerche festgestellt. Außerdem ist in der Artenschutzkartierung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt auf den direkt im Südwesten angrenzenden Ackerflächen ein Lebensraum der Schafstelze kartiert. Obwohl die Erfassung aus dem Jahre 1999 datiert, muss davon ausgegangen werden, dass nicht nur die ausgewiesenen Flächen, sondern auch die entsprechenden Teile des geplanten Baugebietes weiterhin als Lebensraum genutzt werden. Das Baugebiet stellt damit mit großer Wahrscheinlichkeit Lebensraum und Brutgebiet für Vögel der offenen Feldflur dar und die naturschutzfachliche Wertigkeit kann sicherlich nicht als „vergleichsweise gering“ eingestuft werden.

Im Rahmen einer Worst-Case-Betrachtung wurde ein entsprechendes Ausgleichskonzept erarbeitet. Die erforderlichen Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen werden auf dem Flurstück 1039, Gemarkung Tauberfeld. Die Fläche des Flurstücks 1039 beträgt 5.500 qm, davon werden 825 qm als Ausgleichsflächen festgelegt. Als Maßnahme wird eine Extensivierung des Intensivgrünlandes mit einer 2-maligen Mahd, wobei die 1. Mahd nicht vor dem 1. Juli stattfinden soll, festgelegt. Das Mähgut ist anschließend abzufahren. Es ist von jeglicher Düngung, Pflanzenschutz und sonstigen Meliorationsmaßnahmen abzusehen. Das Konzept ist bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Aspekte des besonderen Artenschutzes entsprechend des § 44 BNatSchG werden vom § 13b BauGB nicht berührt.

Durch den Geltungsbereich fließt keine Vorflut oder grenzt direkt daran an. Der Gießgraben verläuft in einem Abstand von ca. 800 m südlich vom Geltungsbereich. Die Fläche liegt des Weiteren in keinem Wasserschutzgebiet. Als Auswirkung des neu geplanten Baugebietes kann durch die erhöhte Versiegelung eine geringere Grundwasserneubildung erfolgen. Es finden also vorhabensbedingte Verschiebungen zwischen den Faktoren Versickerung, Verdunstung und Abfluss innerhalb der Wasserhaushaltsbilanz statt, die sich in gewissem Maße auf den Gebietswasserhaushalt auswirken.

Durch die Errichtung der Straßen, der Baukörper und der versiegelten Freiflächen wird sich das Lokalklima verändern.

Altlastenverdachtsflächen sind im Planungsbereich nicht bekannt. Derzeit ist praktisch der gesamte Geltungsbereich ohne Versiegelung.

Es handelt sich um weitgehend natürliche Bodenprofile, deren gewisse anthropogene Veränderung auf die intensive ackerbauliche Nutzung zurückzuführen ist. Die Bodenfunktionen (Puffer-, Filter-, Regelungs- und Produktionsfunktion) wurden auf diesen Böden bisher weitestgehend erfüllt.

Durch die Überbauung sind die Auswirkungen auf Fläche und Boden zwangsläufig relativ hoch. Die Vermeidung und Minderung der Eingriffe ist nur innerhalb relativ enger Grenzen möglich. Zum Bodenschutz wurden Festsetzungen unter 12.1 a) getroffen. Wo keinerlei bauliche Änderungen vorgesehen sind, wird der Boden in seiner ursprünglichen Form erhalten bleiben.

Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung weist die Fläche eine geringe Landschaftsbildqualität auf. Die Auswirkung des neu ausgewiesenen Baugebietes wird auch wegen der bereits südlich bestehenden anthropogenen Prägung als gering eingestuft.

b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,

Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb einer Fläche, die im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes als Natura 2000-Gebiet festgelegt ist.

c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,

Mit der geplanten Bebauung wird die anthropogene Prägung durch die angrenzende Siedlung auf das bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Flurstück verstärkt.

d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich nach dem aktuellen Kenntnisstand keinerlei Kulturgüter oder sonstige Sachgüter, da es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche handelt. Im Sinne von Bodendenkmälern werden entsprechende Grabungen veranlasst, um evtl. vorhandene Kulturgüter vor eine Überbauung zu bergen.

e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,

Im Allgemeinen Wohngebiet werden nur gebietstypische Emissionen zu erwarten sein (siehe 5.8) und Abfälle sowie Abwässer (siehe 5.5) sachgerecht entsorgt.

f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,

Im Kapitel 5.10 wird auf Möglichkeiten zur Nutzung von erneuerbaren Energien hingewiesen.

g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,

In dem Landschaftsplan (Teil des Flächennutzungsplans der Gemeinde Buxheim) ist nur eine landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen. In anderen Plänen zur Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht liegen keinerlei Forderungen bzw. Festlegungen, über die bisherige landwirtschaftliche Nutzung hinaus, vor.

h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,

Das neue Baugebiet grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Auf die durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen entstehenden Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen wird hingewiesen.

Von einer Immissionseinwirkung über die vorgegebenen Grenzwerte in einem Allgemeinen Wohngebiet ist nicht auszugehen. Nennenswerte Vorbelastungen der lufthygienischen und lokalklimatischen Situation sind nicht bekannt.

i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,

Grundsätzlich stehen alle Schutzgüter untereinander in einem komplexen Wirkungsgefüge. Beispielsweise wirkt sich die Versiegelung (Betroffenheit des Schutzguts Boden) auch auf das Schutzgut Wasser (Reduzierung der Grundwasserneubildung) sowie Klima und Luft (Veränderung des Lokalklimas) aus.

j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,

Im Bebauungsplan ist nur die reine Wohnnutzung, zur Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Daher sind keine schweren Unfälle oder Katastrophen zu erwarten.

4.8 Denkmalschutz

In dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist kein Bodendenkmal bekannt. Auf die allgemeine Meldepflicht bei Auffinden von Bodenfunden nach Art. 8 DSchG wird im Bebauungsplan bereits hingewiesen:

- Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich 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 der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder dem Leiter der Arbeiten befreit.

- Art. 8 Abs. 2 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.

4.9 Altlasten

Derzeit sind keine Verdachtsflächen für Bodenverunreinigungen bekannt. Im Flächennutzungsplan bestehen keine Eintragungen.

4.10 Gemeinbedarfsflächen

Im Geltungsbereich des Baugebietes ist ein öffentlicher Spielplatz vorgesehen.

4.11 Klimaschutz

In der Bauausführung soll im privaten sowie im öffentlichen Bereich auf Maßnahmen des Klimaschutzes geachtet werden. Dazu gehören unter anderem:

- Gebäude mit möglichst hoher Wärmedämmung, bzw. „Nullenergiehäuser“
- Nutzung alternativer Energien (z.B. Erdwärme, Solarenergie)
- Errichtung einer eigenen energetischen Nahversorgung für das Baugebiet
- Regenwassernutzung als Brauchwasser
- Möglichst geringe Versiegelung der Zufahrts- und Hofflächen, dadurch Versickerung ermöglichen
- Regenrückhaltung auf privaten und öffentlichen Flächen
- Die Nutzung und das Sammeln von Niederschlagswasser über Zisternen ist zulässig. Die Zisternen können mit einem Überlauf an den Kanal angeschlossen werden und sind vor Rückstauungen zu sichern. Es ist ein Rückhaltevolumen von 5 m³ je Zisterne und Parzelle bereitzustellen. Bei Doppelhäusern ist jeweils eine Zisterne je Doppelhaushälfte zu errichten. Bei Einzelhäusern ab der dritten Wohneinheit ist die Zisterne mit einem Rückhaltevolumen von 10 m³ auszustatten
- Pflanzungen auf privaten und öffentlichen Grünflächen, Begrünungen von Wänden und Flachdächern zur positiven Unterstützung des Kleinklimas
- Begrenzung der Versiegelung durch angepasste öffentliche Straßenflächen

Im Bebauungsplan wurde auf eine gute Nord-Südausrichtung der Parzellen geachtet, um die Solarnutzung für die Gebäude zu optimieren.

5. Städtebauliche Zielsetzungen

5.1 Raumordnung, Regionalplanung

Auf der Raumstrukturkarte des Regionalplans von Ingolstadt grenzt Buxheim an das Oberzentrum Ingolstadt und das Unterzentrum Gaimersheim an.

Es zählt zusammen mit der Verwaltungsgemeinschaft Eitensheim, Hitzhofen, Böhmfeld und Gaimersheim zu einem Nahbereich. Buxheim befindet sich in der äußeren Verdichtungszone von Ingolstadt. Buxheim ist waldarm (10-20%) und Teil des Donautals mit angrenzenden Niederungen. Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Schuttertal liegt südlich von Buxheim. Im Süden der Gemeinde liegen ein Landschaftsschutzgebiet sowie das Schwerpunktgebiet der regionalen Biotopverbundes und die Grenze des Naturparks Altmühltals. Zwischen Tauberfeld und Buxheim verläuft die Schienenfernverkehrstrecke. Ein wasserwirtschaftliches Vorranggebiet zur Trinkwasserversorgung befindet sich süd-westlich auf dem Gemeindegebiet Buxheim und zu Teilen auch in Nassenfels. Für den überplanten Bereich werden keine konkreten Aussagen getroffen.

5.2 Bebauungsstruktur

Das Baugebiet wird als ‚Allgemeines Wohngebiet‘ mit einer GRZ von max. 0,4 und eine GFZ von 0,69 festgesetzt. Als Haustyp wird eine zweigeschossige Bebauung (Einzel-/Doppelhausbebauung) mit verschiedenen Dacharten (Satteldach, (Krüppel-) Walmdach, Zeltdach, Pultdach und höhenversetztes Pultdach) vorgesehen werden.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden

- das Maß der baulichen Nutzung,
- die Bauweise und die Bautypen (Einzel-, Doppelhaus),
- die überbaubaren Grundstücksgrenzen,
- die Gebäudehöhen Hauptgebäude und Garage,
- die Dachart mit Dachneigung und Dachfarbe,
- die möglichen Abgrabungen und Aufschüttungen,
- die Höhe der Stützmauern und Einfriedungen,

festgesetzt.

5.3 Flächenermittlung

Straßenflächen	2.290 m ²	17,9 %
öffentliche Grünfläche / Spielplatz	718 m ²	5,6 %
Gesamte öffentliche Fläche:	3.008 m ²	23,5 %
Parzellenflächen WA	9.808 m ²	76,5 %
Gesamtfläche	12.816 m²	100 %

5.4 Wohnbaufläche und Einwohnerzahlen

- Mindestanzahl der Wohneinheiten: 15 Parzellen
- Anzahl der Einwohner
15 Parzellen x 2,2 Einwohner/ Parzelle = 33 Einwohner

Werden auf versch. Parzellen der zwei Wohneinheiten errichtet, so wird sich die Zahl der Einwohner entsprechend erhöhen.

Anzahl der Einwohner pro ha:

Ca. 33 Einwohner / 1,2 ha Gesamtfläche = 27,5 Einwohner / ha

Ca. 33 Einwohner / 0,9 ha Nettoparzellenfläche = 36,7 Einwohner / ha

II. BEGRÜNDUNG ZUR GRÜNORDNUNG

1. Private Grünflächen

Um eine Durchgrünung des Baugebiets sicherzustellen, ist auf den privaten Parzellen pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Die Standorte können frei gewählt werden. Neben den Bäumen ist auf den nördlichen Parzellen eine 1-reihige Hecke zur Ortsrandeingrünung zu pflanzen.

Durch die Festsetzung, dass die Begrünungsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Erschließungs- und sonstigen Baumaßnahmen zu erfolgen haben, sowie die Festsetzungen der Mindestpflanzqualitäten soll dafür Sorge getragen werden, dass die Pflanzungen möglichst frühzeitig ihre Funktionen erfüllen können.

2. Bodenschutz – Schutz des Mutterbodens

Oberboden, der bei allen baulichen 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. Im Wesentlichen gilt dies für die Bereiche der geplanten Heckenpflanzung auf öffentlichen Grünflächen.

Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. BauGB).

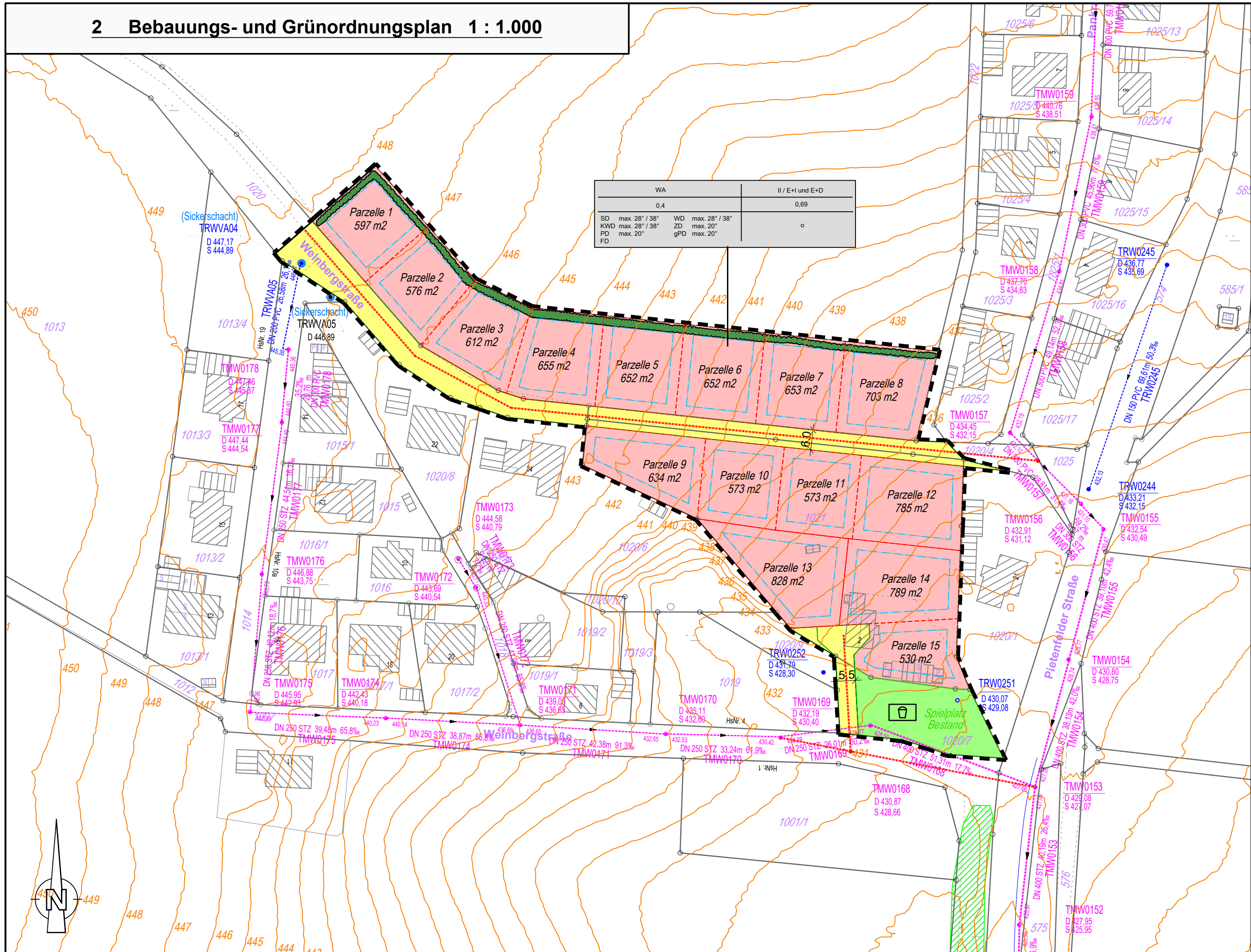
3. Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen

Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mindestens 2,0 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m. Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen.

Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt über Baumstandorte der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu berücksichtigen.

4. Grenzabstände von Gehölzpflanzungen

Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des Bay. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Art. 47-50, zu beachten.

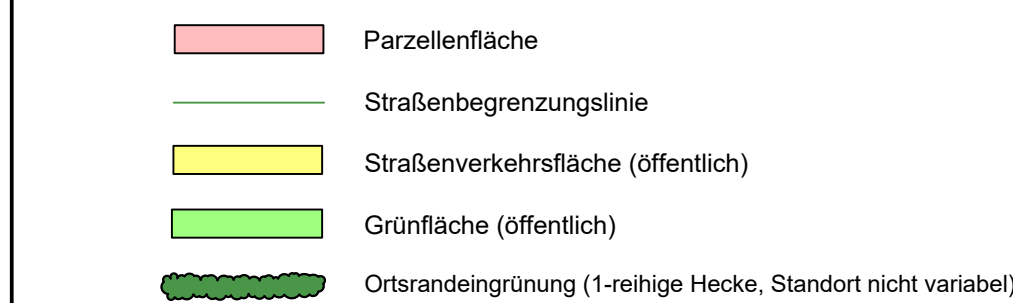


3 Festsetzungen durch Planzeichen

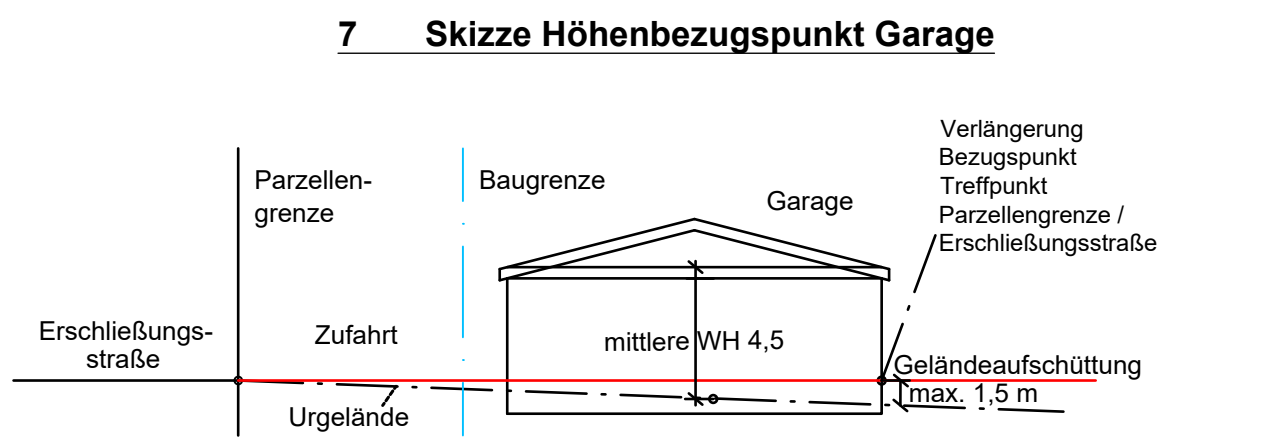
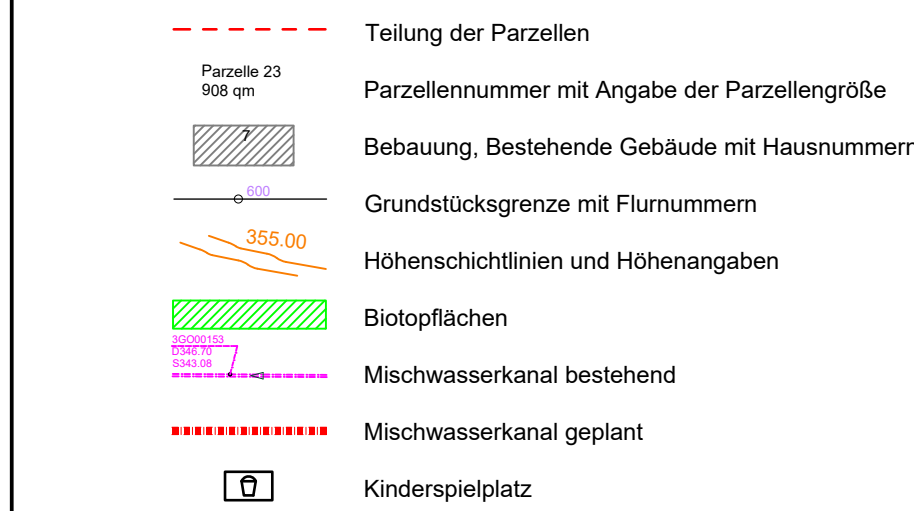
-----	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
----	Baugrenze für Gebäude (§ 23 Abs. 3 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
----	Nutzungsschablone (§ 16, 19, 20 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Art der baulichen Nutzung	max. Zahl der Vollgeschosse / Bautypen
max. zulässige Grundflächenzahl	max. zulässige Geschossflächenzahl
zugelassene Dacharten	Bauweise

Art der baulichen Nutzung: WA: allgemeines Wohngebiet
Zahl der Vollgeschosse: II: max. 2 Vollgeschosse
Zugelassene Bautypen: E+D: Erdgeschoss als Vollgeschoss und Dachgeschoss
E+I: Erdgeschoss und Obergeschoss als Vollgeschoss
max Grundflächenzahl: GRZ: 0,4
max Geschossflächenzahl: GFZ: 0,69
Dacharten mit Mindest- und Maximaldachneigung: SD: Satteldach max. 28° / 38°
WD: Walmdach max. 28° / 38°
KWD: Krüppelwalmdach max. 28° / 38°
ZD: Zeltdach max. 20°
PD: Pultdach max. 20°
gPD: gegengeneigtes Pultdach max. 20°
FD: Flachdach, auch begrünt

zugelassene Bauweise: o: offene Bauweise



4 Planliche Hinweise



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 Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Weinbergstraße" in Tauberfeld, ein Ortsteil von Buxheim, als Satzung. Bestandteile der Satzung:

1. Verfahrenshinweise	25.05.2020
2. Bebauungs- und Grünordnungsplan	1 : 1.000 25.05.2020
3. Festsetzungen durch Planzeichen	25.05.2020
4. Planliche Hinweise	25.05.2020
5. Festsetzungen durch Text und Hinweise	25.05.2020
6. Querschnitte Gebäudetypen	1 : 250 25.05.2020
7. Skizze Höhenbezugspunkt Garage	25.05.2020
8. Ausgleichsfläche	1 : 1.000 25.05.2020
9. Übersichtskarte	1 : 10.000 25.05.2020

1 Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat von Buxheim hat in der Sitzung vom 23.09.2019 den Bebauungs- und Grünordnungsplan "Weinbergstraße" nach § 13 b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf nach § 13 b BauGB des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Weinbergstraße" i.d.F.v. 03.02.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.03.2020 bis 17.04.2020 beteiligt.
- Der Entwurf nach § 13 b BauGB des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Weinbergstraße" i.d.F.v. 03.02.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.03.2020 bis 17.04.2020 öffentlich ausgestellt.
- Die Gemeinde Buxheim hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 25.05.2020 den Bebauungs- und Grünordnungsplan "Weinbergstraße", gem. § 10 Abs. 1 BauGB in d.F.v. 25.05.2020 als Satzung beschlossen.

..... den (Gemeinde Buxheim) (Siegel)

(1. Bürgermeister, Benedikt Bauer)

..... den (Gemeinde Buxheim) (Siegel)

(1. Bürgermeister, Benedikt Bauer)

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "Weinbergstraße" wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

..... den (Gemeinde Buxheim) (Siegel)

(1. Bürgermeister, Benedikt Bauer)

5 Festsetzungen durch Text

1. 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
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 13.05.2017
- Bayerische Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert zum 12.07.2017

II. Planungsrechtliche und baurechtsrechtliche Festsetzungen für Allgemeines Wohngebiet (WA)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 4 BauNVO):

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen, welche nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässig waren, werden ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, 2 BauNVO):

- maximale Grundflächenzahl: 0,4 (die Fläche der Ortsrandeingußung wird nicht als Grundstücksfläche mitberechnet)
- maximale Geschossflächenzahl: 0,69
- maximal zulässige Wohneinheiten: 5,0 pro Einzelhaus, 2,0 pro Doppelhaushälfte

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

Zugelassen ist nur offene Bauweise als Einzelhaus- und Doppelhausbebauung (maximal 2 Vollgeschosse). Doppelhaushälften benötigen eine 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 bergseitig 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 Grundstücksgrenze im Bereich der Zufahrt zu verwenden (siehe Skizze).
- Wandhöhen Wohngebäude: E+D Satteldach: max. 4,80 m
E+I Satteldach: max. 6,50 m
E+I (Krüppel-) Walmdach: max. 6,50 m
E+I Zeltdach: max. 6,50 m
E+I gegengeneigtes Pultdach an der niedrigen Wandseite: max. 5,80 m
Höhenversatz: max. 1,50 m
E+I Pultdach: max. 5,80 m
E+I Flachdach: max. 6,50 m
mittlerer Wandhöhen Garagen und überdachte Carports: max. 3,00 m bzw. 4,50 m (Parzelle 9-12)

5. 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. Davon abweichend dürfen Garagen, die von Norden erschlossen werden (Parzellen 9-12), aufgrund der Geländeneigung ohne Einhaltung der Abstandsflächen bis zu einer mittleren Wandhöhe von 4,50 m errichtet werden.
- Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden.

6. 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 eingefriedet werden. Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.
- Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Zufahrten und private Flächen am Straßenraum und Fußwege sind versickerungsfähig zu gestalten (z.B. wassergebundene Decke, Schotterterrassen, Rasensteine u.s.w.).

7. Dachgestaltung

- Als Dachformen für die Hauptgebäude sind Satteldächer, (Krüppel-) Walmdächer, Zeltdächer, Flachdächer und gegengeneigte, höhenversetzte Pultdächer zugelassen. Für Garagen und Nebenanlagen sind auch Flachdachausführungen zugelassen.
- Dachneigung Hauptgebäude: Satteldach, (Krüppel-) Walmdach (E+D) max. 38°
Satteldach, (Krüppel-) Walmdach (E+I) 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 Hauptdachlänge nicht überschreiten. Dabei werden in die Messung evtl. 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 Dachgauben 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 übertreffen.
- Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind gestattet. Die Anlage ist liegend auf der Dachfläche zu bauen (keine Aufständerung). Die Anlagen sind auch als Ersatz der Dachhaut zulässig.
- Für die Dachendeckung 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 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

- Aufschüttungen und Abgrabungen des natürlichen Geländeverlaufs sind auf den Parzellen 1-8 bis max. 0,50 m und auf den Parzellen 9-15 bis max. 1,50 m zulässig. 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. Entwässerung

- Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Mischsystem über Anschluss an die bestehende Kanalisation. Die Nutzung und Sammeln von Niederschlagswasser über Zisternen ist zulässig. Die Zisternen können mit einem Überlauf an den Kanal angeschlossen werden und sind vor Rückstauungen zu sichern. Es ist ein Rückhaltevolumen von 5 m³ je Zisterne und Parzelle bereitzustellen. Bei Doppelhäusern ist jeweils eine Zisterne je Doppelhaushälfte zu errichten. Bei Einzelhäusern ab der dritten Wohneinheit ist die Zisterne mit einem Rückhaltevolumen von 10 m³ auszustatten.

12. Grünordnerische Festsetzungen mit Ausgleichsflächenregelung

12.1 Allgemeine grünordnerische Festsetzungen

- Bodenschutz - Schutz des Mutterbodens
Obertopfen, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbaren Zustand zu erhalten und fachgerecht in maximal 2,0 m tiefen Mieten zwischengelassen. 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. Wuchsordnung sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mindestens 2,5 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m. Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen. 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, Sträuchern 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. Wuchsordnung zu pflanzen. Die Baumstandorte können frei gewählt werden.

12.2 Besondere grünordnerische Festsetzungen

- Allgemeines, Zeitpunkt der Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen

Am nördlichen Rand der Parzellen 1-8 ist ein 3 m breiter Grünstreifen mit einer mindestens 1-reihigen 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 Seitenlänge an der Nordseite von max. 5 m. Die Ausführung auf privaten Flächen hat dabei spätestens ein Jahr nach Bezugseröffnung der Gebäude zu erfolgen. Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

b) Gehölzauswahlhilfe

Für Gehölzpflanzungen werden auf privaten und öffentlichen Grünflächen folgende heimische und standortgerechte Gehölzarten empfohlen.

Liste 1 Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn (2. Wuchsordnung)
Acer platanoides	Spitz-Ahorn (1. Wuchsordnung)
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn (1. Wuchsordnung)
Betula pendula	Sand-Birke (2. Wuchsordnung)
Carpinus betulus	(2. Wuchsordnung)
Malus sylvestris	Wild-Äpfel (2. Wuchsordnung)
Prunus avium	Vogel-Kirsche (1. Wuchsordnung)
Pyrus pyracantha	Wildbirne (2. Wuchsordnung)
Quercus robur	Stiel-Eiche (1. Wuchsordnung)
Sorbus aucuparia	Vogelbeere (2. Wuchsordnung)
Tilia cordata	Winter-Linde (1. Wuchsordnung)
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde (1. Wuchsordnung)

Auf privaten Grünflächen werden für die Baumpflanzungen außerdem Obstbäume als Hoch- oder Halbstämme empfohlen.

Liste 2 Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus laevigata	Zweigflügel Weißdorn	Crataegus monogyna	Engfrüchtiger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfeifenblume	Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Prunus spinosa	Schlehe	Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose	Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder		

12.3 Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

Die erforderlichen Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen werden auf dem Flurstück 1039, Gemarkung Tauberfeld. Die Fläche des Flurstücks 1039 beträgt 5.500 qm, davon werden 825 qm als Ausgleichsflächen festgelegt (siehe Lageplan mit nachrichtlicher Darstellung). Als Maßnahme wird eine Extensivierung des Intensivgrünlandes mit eine 2-maligen Mahd, wobei die 1. Mahd nicht vor dem 1. Juli stattfinden soll, festgelegt. Das Mahdgut ist anschließend abzufahren. Es ist von jeglicher Düngung, Pflanzenschutz und sonstigen Meliorationsmaßnahmen abzusehen. Das Konzept ist bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

III. Hinweise

1. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist kein Bodendenkmal bekannt. Auf die allgemeine Meldepflicht beim Auffinden von Bodenfunden nach Art. 8 DSchG wird hiermit hingewiesen.

2.0 Ver- und Entsorgung

2.1 Versorgung Wasser, Strom, Telekommunikation

Die Versorgung wird durch den Bau neuer Leitungen mit Anschluss an die Pfarrer-Weeger Str., den Wald- und Martinsweg 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.
- Wassergefährdende Stoffe dürfen nicht in den Untergrund oder in Oberflächengewässer gelangen.
- Es wird empfohlen, für die Unterleitungen und Kellergeschosse Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche und Vernässungen des Mauerwerks zu treffen. Heizkörper sind gegen Auftrieb zu sichern.
- Zum Schutz gegen Starkniederschläge wird empfohlen, die Unterkante von Gebäuden / Öffnungen (wie Eingänge, Kellerlichtschächte) mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe und Straßenoberkante zu legen.
- Abfließendes Oberflächenwasser der Privatparzellen darf nicht auf öffentliche Straßenflächen (Bereich Grundstückszufahrt) 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 Stichstraßen mit Wendehammer werden nicht angefahren. Hier sind die Müll- und Papiertonnen am Tag der Abholung an der Haupteinfahrtstraße 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

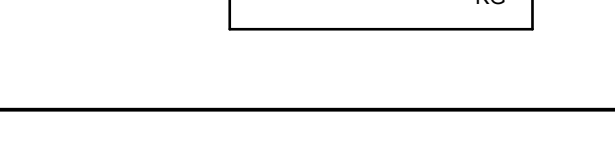
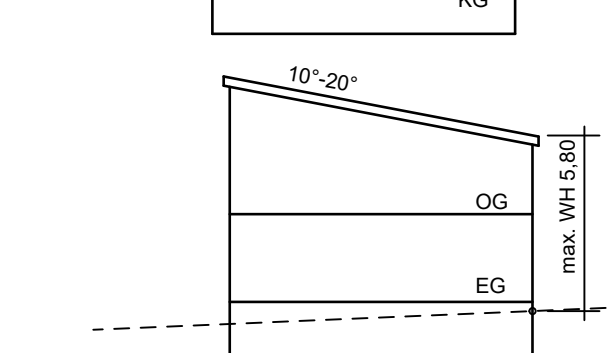
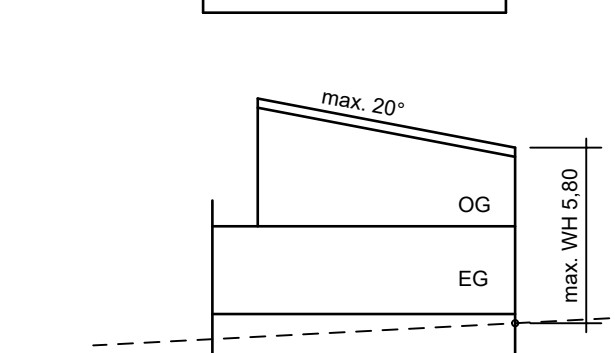
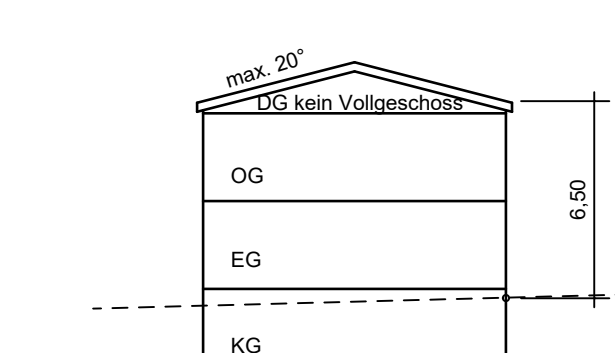
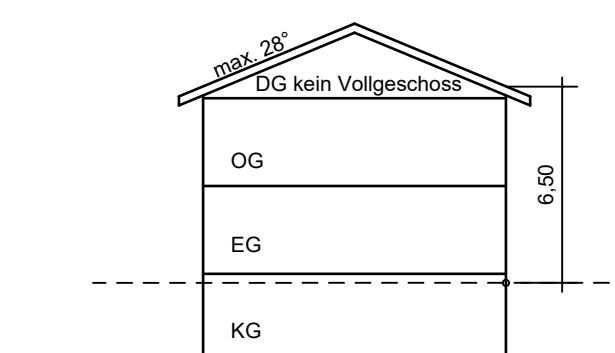
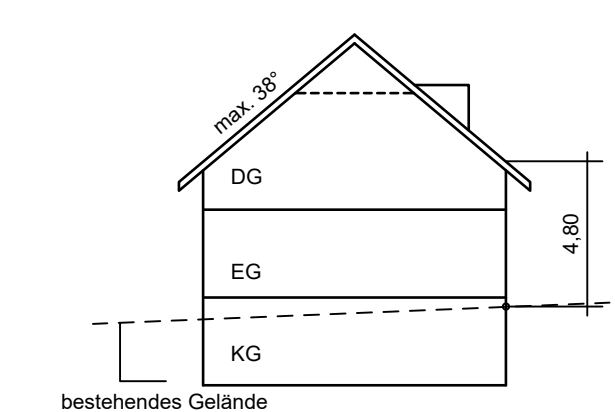
Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubbmissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher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

6.0 Altlasten

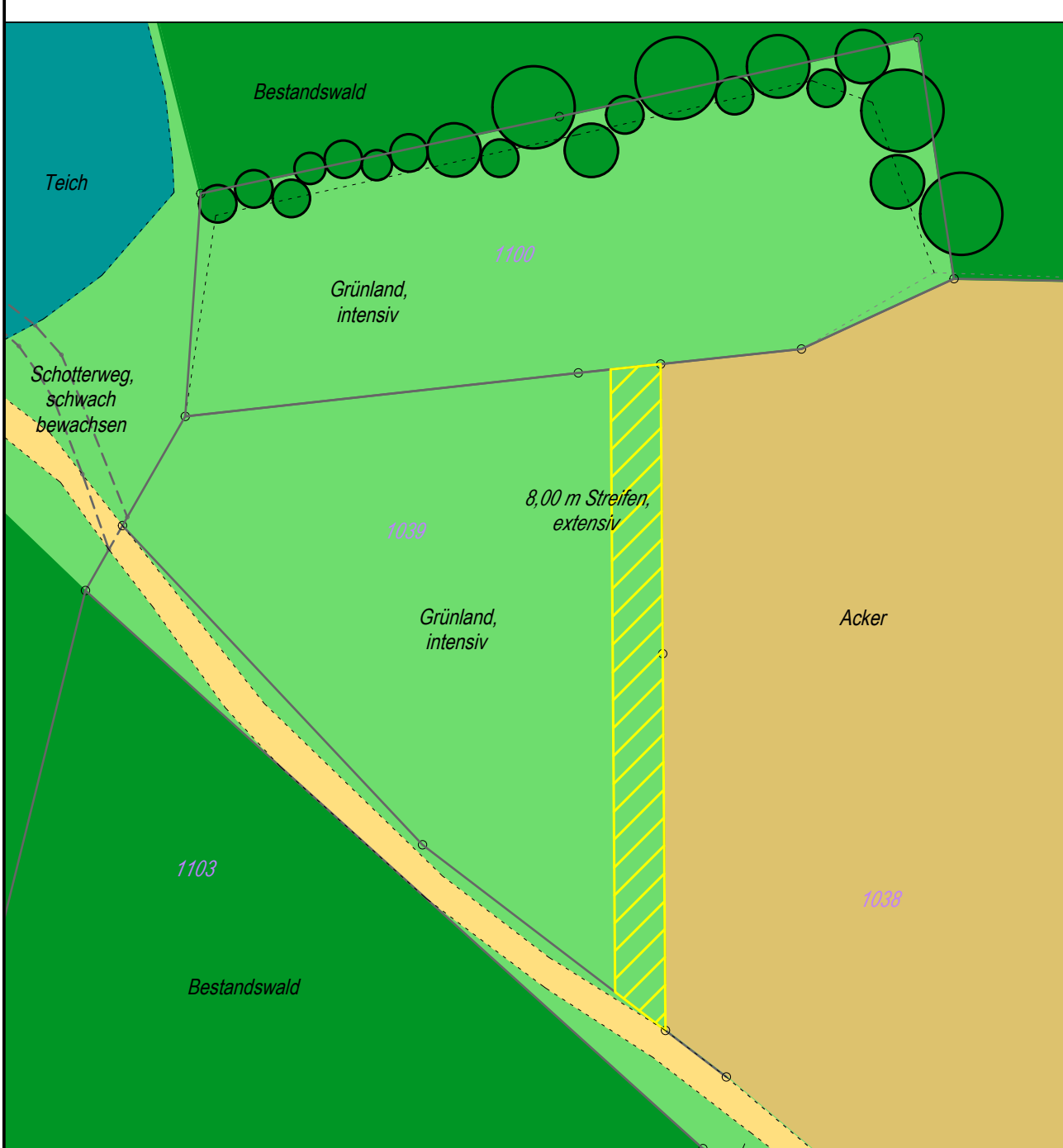
Auf der Planfläche sind keine Altlasten bekannt. Sollten bei der Durchführung der Baumaßnahme Verdachtsflächen auftreten, so sind die Bauarbeiten einzustellen und das Landratsamt zu benachrichtigen.

6 Querschnitt Gebäudetypen M 1 : 250

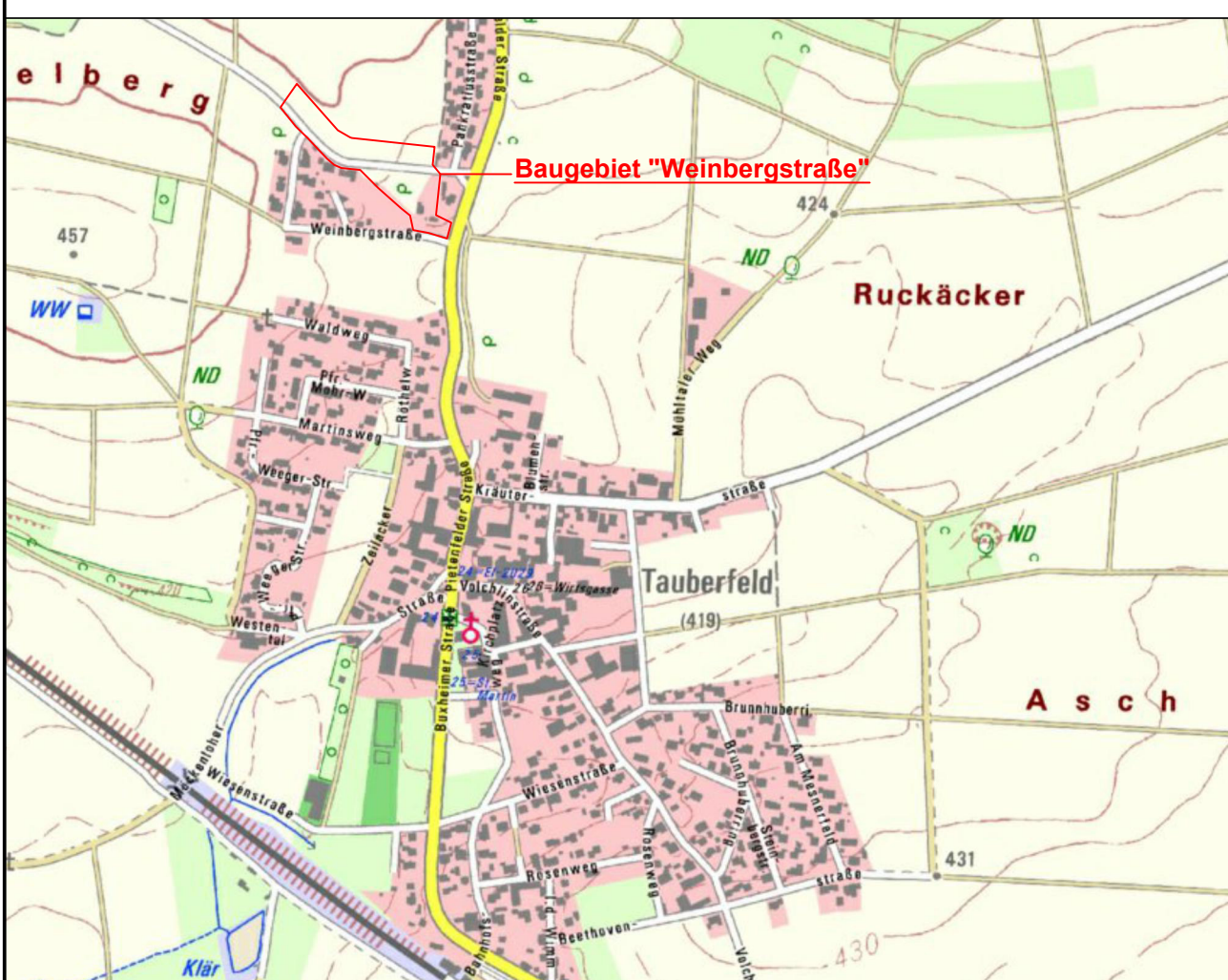
Die Wandhöhe wird gemessen von OK Gelände bis OK Dachhaut an der Außenmauer.



8 Ausgleichsfläche 1 : 1.000



9 Übersichtskarte 1 : 10.000



Gemeinde Buxheim		BBI INGENIEURE GMBH
Allgemeines Wohngebiet "Weinbergstraße" in Tauberfeld		
Satzung i.d.F.v. 25.05.2020		
Bebauungs- und Grünordnungsplan nach § 13 b BauGB		
Datum:	Name:	Anlage Nr.:
bearbeitet: Mai 2020	oj	01
gezeichnet: Mai 2020	oj	001
geprüft: Mai 2020	no	Projekt Nr.: 4.18712 BP.0
Plancoding:	418712-3-LP-01-001-01-F	
Ingolstadt, 15.05.2020		Maßstab: 1 : 1000

© Dieses Dokument ist für BBI INGENIEURE GMBH urheberrechtlich geschützt