# 2 Beabauungs- und Gr¿nordnungsplan Nr. 25 "Angerªcker"

# 3 Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen

## Festsetzungen

- Grenze des rªumlichen Geltungsbereiches (Ä 9 Abs. 7 BauGB)
- SO: Sondergebiet
- MI: Mischgebiet
- private Gr¿nflªche
- ºffentliche Gr¿nflªche
- private StarÇenverkehrsflªche
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Baugrenze
- Anbauverbotszone 15 m
- Bªume und Strªucher pflanzen

## Hinweise

- 20kV-Freileitung mit 3 m Schutzabstand beidseitig
- Gebªude
- Ein-/ Ausfahrt
- Sichtfelder
- Werbeanlagen
- Flurst¿cksgrenzen

# 4 Textliche Festsetzungen und Hinweise

## I. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, zuletzt geªndert am 20.12.2023
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017, zuletzt geªndert am 03.07.2023
3. Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990, zuletzt geªndert am 23.06.2021
4. Bayerische Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007, zuletzt geªndert zum 23.12.2024

## II. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung:

a) Im Geltungsbereich werden Flªchen als Mischgebiet (MI) nach Ä 6 BauNVO und als Sondergebiet f¿r groÇflªchigen Einzelhandel (SO) nach Ä 11 BauNVO festgesetzt. Beim Mischgebiet werden die Nutzungen Tankstellen (Ä 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) sowie Vergn¿gungsstªtten (Ä 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO) ausgeschlossen. Das Sondergebiet dient der Nahversorgung mit der Unterbringung von groÇflªchigem Lebensmitteleinzelhandel und einem Getrªnkemarkt.
Zulªssig sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsflªche bis maximal 1.200 m¦ inklusive Backshop, sowie ein Getrªnkemarkt mit einer Verkaufsflªche bis maximal 399 m¦.

2. MaÇ der baulichen Nutzung:

a) Zahl der Vollgeschosse: SO: I (max. 1) MI: II (max. 2)

b) Grundflªchenzahl (GRZ): SO: max. 0,53 (Ermittlung gem. Ä 19 BauNVO) MI: max. 0,6 (Ermittlung gem. Ä 19 BauNVO)

c) Geschossflªchenzahl (GFZ): SO: max. 0,53 MI: max. 1,2

3. Gebªudehºhen

Die maximale sichtbare Wandhºhe darf ein MaÇ von maximal 7,50 m im Sondergebiet und 7,00 m im Mischgebeit nicht ¿berschreiten. Die Wandhºhe wird gemessen ab Rohfussboden-Oberkante des jeweiligen Erdgeschosses (RFOK EG) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der DachauÇenflªche bzw. Attika bei Flachdªchern. Die Hºhenangaben sind in der Eingabeplanung auf m ¿. NHN zu beziehen.
Die RFOK EG darf von den folgenden Hºhenangaben ¿ber NHN (DHHN 2016) mit einer Toleranz von +/- 0,5 m abweichen:

SO: 391 m ¿. NHN
MI: 390,5 m ¿. NHN

4. ¦berbaubare Grundst¿cksflªchen

a) F¿r Hauptgebªude stehen die Flªchen innerhalb der Baugrenzen zur Verf¿gung. Die gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstandsflªchen nach Art. 6 Absatz 5 BayBO sind sicherzustellen und haben Vorrang gegen¿ber den dargestellten Baugrenzen.

b) Stellplªtze und Nebenanlagen (im Sinne des Ä 14 BauNVO) sind auch auÇerhalb der dargestellten Baugrenzen zulªssig.

5. Bauweise

F¿r das Baugebiet wird eine abweichende Bauweise (Ä 22 Abs. 4 BauNVO) im Sinne einer Zeilenbauweise, mit Gebªudelªngen bis 100 m festgesetzt. Die Zeilenbauweise entspricht einer offenen Bauweise, bei der abweichend von Ä 22 Abs. 2 S. 2 BauNVO die Gebªudelªnger als 50 m sein d¿rfen.

6. Entwªsserung

Die Schmutz- und Regenwasserentsorgung findet im Trennsystem statt. Das hªusliche Schmutzwasser der Parzellen ist dem bestehenden MW-Kanal zuzuf¿hren. Das Niederschlagswasser ist ¿ber einen Regenwasserkanal zu sammeln und unter Ber¿cksichtigung der Vorgaben im Merkblatt DWA M-153 und Arbeitsblatt DWA A-102 in gedrosselter Form dem verrohrten Buxheimer Bach zuzuf¿hren.

7. Anbauverbotszone

a) Innerhalb der Anbauverbotszone entlang der KreisstraÇe EI 5, sind bauliche Anlage unzulªssig. Abweichend davon d¿rfen Zufahrten, Stellplªtze, Einfriedungen bis zu einer Hºhe von 2,0 Metern und technische Einrichtungen die der Ver- und Entsorgung dienen errichtet werden, sofern die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeintrªchtigt wird.

b) Wasser und Abwªsser d¿rfen dem StraÇenkºrper der KreisstraÇe nicht zugeleitet werden. Die Wirksamkeit der StraÇenentwªsserung darf nicht beeintrªchtigt werden.

c) Ansonsten sind die Vorgaben des Art. 23 BayStrWG zu beachten.

8. Werbeanlagen

a) Werbeanlagen sind nur an der Stªtte der Leistung zulªssig.

b) Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind abweichend von Ziffer 7. in der Anbauverbotszone zulªssig, sofern die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestºrt wird.

9. Sichtdreiecke

Im Bereich der Sichtfelder d¿rfen Pflanzungen aller Art, Zªune, Aufsch¿ttungen oder sonstige Anlagen ein MaÇ von 0,80 m (gemessen an der Fahrbahnoberkante) nicht ¿berschreiten.

10. Gr¿nordnerische Festsetzungen

a) Es sind heimische und standortgerechte Laubbªume 1. Ordnung zu pflanzen (Herkunftsgebiet 5.2 "Schwªbische und Frªnkische Alb"). Mindestqualitªt und Pflanzenauswahl lt. Artenliste

b) Anzahl und Standort der Baumpflanzungen sind im Plan festgesetzt. Von der dargestellten Lage der Bªume kann geringf¿gig abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gr¿nde dies erfordern.

c) Artenliste:

GroÇbªume (Bªume 1. Ordnung):
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn; Acer platanoides Spitz-Ahorn
Juglans regia Walnuss; Quercus robur Stiel-Eiche
Tilia cordata Winter-Linde

GroÇbªume (Bªume 2. Ordnung):
Acer campestre Feld Ahorn; Prunus avium Vogelkirsche
Betula pendula Birke; Pyrus communis Holzbirne
Carpinus betulus Hainbuche; Sorbus aucuparia Eberesche
Malus sylvestris Holzapfel

Strªucher:
Roter Hartriegel, Hunds-Rose, HaselnuÇ, Weinrose, Pfaffenh¿tchen (giftig), Kratzbeere, Liguster, Faulbaum, Brombeere, Heckenkirsche, Himbeere, Schlehe, Salweide, Eingriffliger WeiÇdorn, Holunder, Wilde Stachelbeere, Kriechende Rose, Schneeball

d) Die gr¿nordnerischen MaÇnahmen sind spªtestens in der nªchsten Pflanzperiode nach Fertigstellung, bzw. Bezugsfertigkeit der Hauptgebªude umzusetzen.

e) Gehºlze d¿rfen nur auÇerhalb der Brutzeit der Vºgel gerodet werden (von Anfang Oktober bis Ende Februar).

f) Zur Fertigstellungspflege wird ein Zeitraum von 5 Jahren festgesetzt. In diesem Zeitraum ist das Aufwachsen der Gehºlze durch die Freistellung von Gras-/ Krautaufwuchs, sowie ggf. nºtiger Bewªsserung sicherzustellen.

g) Die Parkplatzbeleuchtung ist in Nachtzeiten von 22:00 - 06:00 Uhr auszuschalten. Zur AuÇenbeleuchtung (Freianlagen, Fassaden Werbeanlagen, Parkplatz etc.) sind ausschlieÇlich Leuchtmittel mit warmweiÇen Lampen mit einer Farbtemperatur von 2700 bis max. 3000 Kelvin zulªssig, die zusªtzlich nach oben abgeschirmt sein m¿ssen.

h) Einfriedungen m¿ssen f¿r Kleintiere durchgªngig gestaltet werden (sockellose Ausf¿hrung).

## III. Hinweise

1.0 Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass evtl. zu Tage tretende Bodendenkmªler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt f¿r Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehºrde gemªÇ Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

2.0 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung wird durch den Anschluss an bestehende Leitungen sichergestellt.

3.0 Brandschutz

Auf die Beachtung der Brandschutzvorschriften wird hingewiesen.

4.0 Landwirtschaft

Die durch die ordnungsgemªÇe landwirtschaftliche Bearbeitung (Bodenbearbeitung, Ernte) der Nachbarflªchen gelegentlich auftretenden Immissionen (insb. Staub) sind zu dulden.

5.0 Pflanzabstªnde

Bei allen Pflanzungen von Bªumen und Strªuchern sind die geltenden Regelungen des AGBGB Art. 47 bis 50 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flªchen nachfolgende Abstªnde einzuhalten: 0,50 m f¿r Gehºlze niedriger als 2,00 m Wuchshºhe; 2,00 m f¿r Gehºlze hºher als 2,00 m Wuchshºhe.

6.0 Bodenschutz

Alle anfallenden Erdarbeiten sind in bodenschonender Weise und unter der Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Technik, bzw. der allgemein geltenden Normen (insbesondere DIN 18915 und 19731 - vgl. auch Ä 12 BBodSchV) zum fachgerechten Umgang mit auszuf¿hren. Auf die rechtskonforme Verwertung des Bodenmateriales ist zu achten.

7.0 Stellplªtze

Die erforderlichen Stellplªtze sind gemªÇ den Vorgaben der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) nachzuweisen.

# Prªambel

Die Gemeinde Buxheim im Landkreis Eichstªtt erlªsst aufgrund

- der Ä 2 Abs. 1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- der Art. 81 der Bayrischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung ¿ber die bauliche Nutzung der Grundst¿cke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses g¿ltigen Fassung den Bebauungs- und Gr¿nordnungsplan Nr. 25 "Angerªcker" in Buxheim als Satzung. Bestandteile der Satzung:

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1 | Verfahrenshinweise | | 08.04.2025 |
| 2 | Bebauungs- und Gr¿nordnungsplan | 1 : 1.000 | 08.04.2025 |
| 3 | Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen | | 08.04.2025 |
| 4 | Festsetzungen und Hinweise durch Text | | 08.04.2025 |
| 5 | ¦bersichtskarte | 1 : 10.000 | 08.04.2025 |

# 1 Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat von Buxheim hat in der Sitzung vom ..... gemªÇ Ä 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Gr¿nordnungsplans "Angerªcker" in Buxheim beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ort¿blich bekannt gemacht.

2. Die fr¿hzeitige ¦ffentlichkeitsbeteiligung gemªÇ Ä 3 Abs. 1 BauGB mit ºffentlicher Darlegung und Anhºrung f¿r den Vorentwurf des Bebauungs- und Gr¿nordnungsplans "Angerªcker" i.d.F.v. ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

3. Die fr¿hzeitige Beteiligung der Behºrden und sonstigen Trªger ºffentlicher Belange gemªÇ Ä 4 Abs. 1 BauGB f¿r denorentwurf des Bebauungs- und Gr¿nordnungsplans "Angerªcker" i.d.F.v. ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Gr¿nordnungsplans "Angerªcker" i.d.F.v. ..... wurden die Behºrden und sonstigen Trªger ºffentlicher Belange gemªÇ Ä 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungs- und Gr¿nordnungsplans "Angerªcker" i.d.F.v. ..... wurde mit der Begr¿ndung gemªÇ Ä 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... ºffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Buxheim hat mit Beschluss vom ..... den Bebauungs- und Gr¿nordnungsplans "Angerªcker" gem. Ä 10 Abs.1 BauGB in d.F.v. ..... als Satzung beschlossen.

Gemeinde Buxheim, den .....
(Siegel)
.....
(1. B¿rgermeister, Benedikt Bauer)

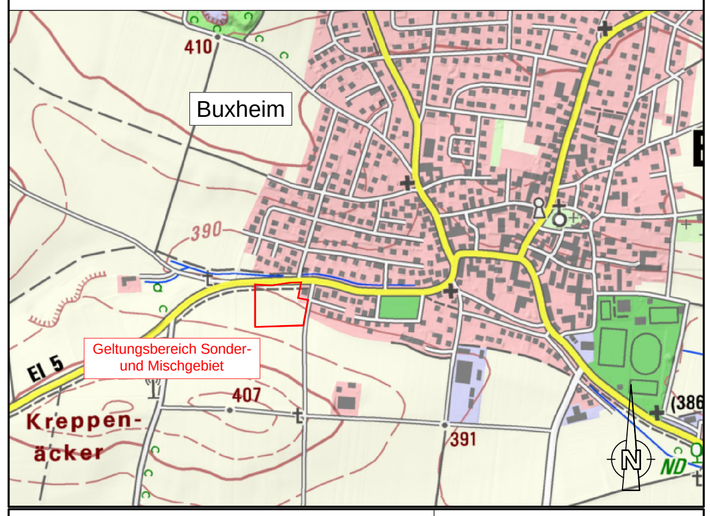
7. Ausgefertigt

Gemeinde Buxheim, den .....
(Siegel)
.....
(1. B¿rgermeister, Benedikt Bauer)

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungs- und Gr¿nordnungsplan "Angerªcker" wurde am ..... gemªÇ Ä 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ort¿blich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begr¿ndung wird seit diesem Tag zu den ¿blichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und ¿ber dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des Ä 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die ÄÄ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gemeinde Buxheim, den .....
(Siegel)
.....
(1. B¿rgermeister, Benedikt Bauer)

# 5 ¦bersichtskarte 1 : 10.000




Gemeinde Buxheim

Bebauungs- und Gr¿nordnungsplan Nr. 25

Vorentwurf i.d.F.v. 08.04.2025

Baugebiet "Angerªcker"


BBI INGENIEURE GMBH

Büro Ingolstadt
Friedrichshofener Str. 1S
D-85049 Ingolstadt
Tel: +49 841 9933907-0
Fax: +49 841 9933907-10
www.bbi-ingenieure.de


| | Datum: | Name: | Anlage Nr.: | Plan Nr.: | |
|---|---|---|---|---|---|
| bearbeitet: | April 2025 | lv | 01 | 001 | Ingolstadt, 08.04.2025 |
| gezeichnet: | April 2025 | gc | | | |
| geprª¿ft: | April 2025 | no | Projekt Nr.: 4.25701 BP.0 | | MaÇstab: 1 : 1.000 |
| Plancodierung: | 425701-1-LP-01-001-00-F | | | | |


É Dieses Dokument ist f¿r BBI INGENIEURE GMBH urheberrechtlich gesch¿tzt