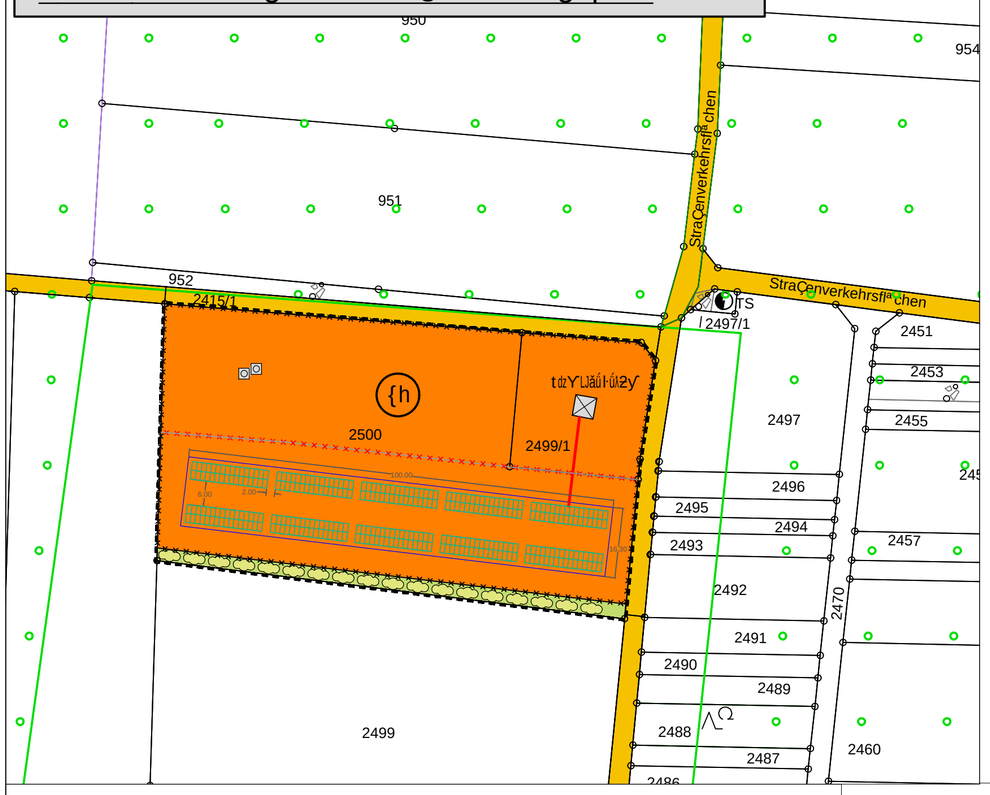
2 Bebauungs- und Gr¿nordnungsplan



3 Festsetzungen durch Planzeichen

- Grenze des rªumlichen Geltungsbereiches (Ä 9 Abs. 7 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung: SO Sonstiges Sondergebiet (Ä 11 BauNVO) - Zweckbestimmung: Versorgungsflªche Brunnen
- Baugrenze
- Gr¿nflªchen (= Ausgleichsflªche)
- Heckenpflanzungen (Ä 9 Abs. 1 Nr. 25)
- Einzªunung zu errichten

4 Planliche Hinweise

- Flurst¿cksgrenzen
- 2500 Flurst¿cksnummer
- Pumpstation
- Brunnen/Quellfassung
- Einzªunung Bestand
- TS Flªche f¿r Versorgungsanlage, Zweckbestimmung: Elektrizitªt
- Landschaftsschutzgebiet
- Grenze des Landschaftsschutzgebiets
- Photovoltaikmodule
- Kabeltrasse
- StraÇenverkehrsflªche (ºffentlich)

5 Textliche Festsetzungen und Hinweise

I. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, zuletzt geªndert am 27.10.2025
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017, zuletzt geªndert am 03.07.2023
3. Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990, zuletzt geªndert am 12.08.2025
4. Bayerische Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007, zuletzt geªndert zum 25.07.2025

II. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung:

a) Das Baugebiet ist gemªÇ Ä 11 Abs. 2 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Versorgungsflªche Brunnen" festgesetzt.
b) Im Sondergebiet sind die vorhandenen Anlagen zur Trinkwassergewinnung, sowie freistehende, aufgestªnderte und nicht nachgef¿hrte Photovoltaikanlagen (Modultische) zur Versorgung der Trinkwassergewinnungsanlage mit (Sonnen-)Energie zulªssig.

2. MaÇ der baulichen Nutzung:

a) Grundflªchenzahl (GRZ): 0,15 (Ä 19 BauNVO)
Bei der zulªssigen Grundflªchenzahl ist die Gesamtflªche der aufgestªnderten Solarmodule in senkrechter Projektion zu ber¿cksichtigen.
b) Die zulªssigen Photovoltaikanlagen (Modultische) d¿rfen eine maximale Hºhe von 3,0 m, bezogen auf die Oberkante des nat¿rlichen umgebenen Gelªndes nicht ¿berschreiten.

3. ¦berbaubare Grundst¿cksflªchen (Ä 23 BauNVO)

a) Bauliche Anlagen d¿rfen nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden.

4. Einfriedung

a) Die bestehende Einfriedung um die gesamte Anlage ist gemªÇ der Festsetzung durch Planzeichen zu erhalten.
b) Zusªtzlich ist um die beiden Fassungsbereiche eine Umzªunung gemªÇ der Plandarstellung zu ergªnzen.
c) Zulªssig sind nur unverzinkte Draht- oder Stabgitterzªune.

5. Zum Schutz des Grund-/ Trinkwassers sind folgende Auflagen zu erf¿llen

a) Die Genehmigung geht mit allen Befugnissen und Pflichten auf einen anderen Unternehmer (Besitz- und Rechtsnachfolger) ¿ber, wenn die gesamten Benutzungs- und Behandlungsanlagen ¿bertragen werden und das Landratsamt dem Rechts¿bergang schriftlich zustimmt. F¿r ¦bergªnge kraft Erbrecht bedarf es keiner Zustimmung.
b) Der Beginn und das Ende der Arbeiten sind dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und den Sachgebieten Gesundheitswesen und Wasserrecht des Landratsamtes Eichstªtt mitzuteilen.
c) Aufgrund des Schutzes des Trinkwassers und den damit versorgten B¿rgern muss mit Beginn des Baus eine Beprobung der Brunnen der Wasserversorgung der Gemeinde Buxheim im 14 tªgigen Abstand auf die Mikrobiologischen Parameter der Trinkwasserverordnung Anlage 1 Teil 1 sowie die allgemeinen Indikatorparameter: intestinale Enterokokken 1774, Escherichia coli (E. coli) 1772, Koloniezahl bei 22 C 1779, Koloniezahl bei 36 C 1780, coliforme Bakterien 1773, Fªrbung 1027, Tr¿bung 1035, Geschmack 1052, Geruch 1046, PH-Wert 1061 und Clostridium perfringens einschlieÇlich Sporen 1778 durchgef¿hrt werden.
Die vorgenannten Beprobungsreihen sind bis einschlieÇlich zwei Monate nach Beendigung der BaumaÇnahmen durch einen zertifizierten Probenehmer zu nehmen und in einem akkreditierten Trinkwasserlabor zu untersuchen bzw. untersuchen zu lassen. Diese Ergebnisse der Wasseruntersuchungen sind dem Sachgebiet Gesundheitswesen immer unverz¿glich im SEBAM.wva Format zu ¿bermitteln.
d) Das Vorhaben ist gemªÇ den Darstellungen in den Antragsunterlagen der Gemeinde Buxheim f¿r die Befreiung von den Verboten gemªÇ Ä 3 der Schutzgebietsverordnung f¿r das Wasserschutzgebiet mit der Kennzahl 2210723300034, vom 21.06.2024 durchzuf¿hren.
e) Die Eingriffe in den Untergrund sind auf das notwendige Minimum zu beschrªnken.
f) Zur Verf¿llung der Leitungsgrªben darf nur das anfallende unbelastete Aushubmaterial bzw. schadstofffreies Fremdmaterial (z.B. Sand aus Kieswerk) verwendet werden.
g) Um tiefgreifende und zu Staunªsse f¿hrende Bodenverdichtungen auszuschlieÇen, sind die Arbeiten nur bei trockenen und tragfªhigen Bodenverhªltnissen durchzuf¿hren.
h) Es ist zu vermeiden, dass durch das von den Solarmodulen ablaufende Niederschlagswasser Bodenerosion entsteht.
i) Organoleptisch auffªlliges Aushubmaterial ist zu separieren und ordnungsgemªÇ gemªÇ den abfallrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen.
j) Die Baustelleneinrichtung ist auÇerhalb der Zonen I und II des Wasserschutzgebiets zu errichten.
k) Fahrzeuge und Baumaschinen d¿rfen im Wasserschutzgebiet auÇerhalb der Arbeitszeit nicht abgestellt werden.
l) Es sind biologisch abbaubare Betriebsstoffe in den Baumaschinen zu verwenden. ¥lbindemittel und Auffangwannen sind stªndig bereit zu halten.
m) Jegliche Wartungsarbeiten an sowie Betanken von Fahrzeugen und Baumaschinen m¿ssen wªhrend der Bauphase und im Zuge des Unterhaltes auÇerhalb des Wasserschutzgebietes erfolgen.
n) Wªhrend der Bauarbeiten und auch im Zuge der Wartungsarbeiten ist sicherzustellen, dass keine Bodenverunreinigungen durch Kraft- und Betriebsstoffe oder sonstige wassergefªhrdende Stoffe eintreten. Mit solchen Stoffen oder belastetem Bodenmaterial kontaminierte Fahrzeuge, Gerªte und Maschinen d¿rfen nicht eingesetzt werden.
o) Sollten im Zuge der BaumaÇnahme schªdliche Bodenverªnderungen bekannt werden, ist das Landratsamt Eichstªtt und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.
p) Zur Reinigung der Solarmodule darf ausschlieÇlich Wasser ohne Zusªtze verwendet werden.
q) Eine Beweidung der Flªche ist nicht zulªssig.
r) Die Wasserschutzgebietsverordnung vom 11.12.1986 ist bei allen Handlungen und Tªtigkeiten im Wasserschutzgebiet zu beachten.

6. Gr¿nordnerische Festsetzungen

a) Die gr¿nordnerischen MaÇnahmen sind spªtestens in der nªchsten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Photovoltaikanlage umzusetzen.
b) Die Flªchen im Sondergebiet sind als Gr¿nland dauerhaft zu unterhalten.
c) Die Flªchen sind entsprechend den technischen Erfordernissen unter Ber¿cksichtigung der Vegetationsentwicklung ca. 1-2 x pro Jahr zu mªhen. Das Mªhgut ist von der Flªche zu entfernen. Eine Unterhaltung durch Weidenutzung ist nicht zulªssig. Auf den Einsatz von D¿nger und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.
d) Zur landschaftlichen Einbindung ist im s¿dlichen Bereich des Flurst¿cks 2500, auÇerhalb des eingezªunten Bereichs entsprechend der Planeintragung eine einreihige Heckenpflanzung anzulegen. Die Pflanzungen haben in Gruppen zu 3-5 einer Art zu erfolgen mit einem Pflanzabstand von 1,0 m. Es sind folgende Arten aus dem Herkunftsgebiet 5.2 "Schwªbische und Frªnkische Alb" in der Qualitªt "Strauch verpflanzt 60-100 cm" zu verwenden:
Corylus avellana (HaselnuÇ), Euonymus europaeus (Pfaffenh¿tchen), Rosa canina (Hunds-Rose), Ligustrum vulgare (Liguster), Rhamnus frangula (Faulbaum), Prunus spinosa (Schlehe), Salix caprea (Salweide), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Crataegus monogyna (Eingriffliger WeiÇdorn) und Cornus sanguinea (Roter Hartriegel). Die Pflanzungen auÇerhalb der Anlageneinzªunung sind vor WildverbiÇ zu sch¿tzen.
e) Durch Fertigstellungspflege ist ein Anwachsen der Gehºlze sicherzustellen, ausgefallene Strªucher sind nachzupflanzen. Die Hecke ist durch regelmªÇige Pflege zu erhalten (abschnittsweises Ãauf den Stock setzenñ).
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.
f) Das "Auf den Stock setzen" hat nach der festgelegten Fertigstellungspflege zum ersten mal zu erfolgen und ist im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuf¿hren.
g) Das "Auf den Stock setzen" hat in einem Turnus von 10 - 15 Jahren zu erfolgen. Dabei werden die Gehºlze - in Abschnitten von jeweils maximal 20 m Lªnge - etwa 20-40 cm ¿ber dem Boden abgeschnitten bzw. abgesªgt.

7. Niederschlagswasser

a) Das auf den Grundst¿cksflªchen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereichs flªchenhaft ¿ber die belebte Bodenzone in den Untergrund zu versickern.

III. Hinweise

1.0 Denkmalschutz

F¿r Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenstªndigen Erlaubnisverfahren bei der zustªndigen Unteren Denkmalschutzbehºrde zu beantragen ist.

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. 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.

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. 26 ÃPV Brunnen" in Buxheim als Satzung. Bestandteile der Satzung:

1	Verfahrenshinweise		02.12.2025
2	Bebauungs- und Gr¿nordnungsplan	1 : 500	02.12.2025
3	Festsetzungen durch Planzeichen		02.12.2025
4	Planliche Hinweise		02.12.2025
5	Festsetzungen durch Text		02.12.2025
6	¦bersichtskarte	1 : 10.000	02.12.2025

1 Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat von Buxheim hat in der Sitzung vom 11.02.2025 gemªÇ Ä 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Gr¿nordnungsplans ÃPV Brunnen" in Buxheim beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.02.2025 ortsüblich 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 ÃPV Brunnen" i.d.F.v. 11.02.2025 hat in der Zeit vom 21.02.2025 bis 25.03.2025 stattgefunden.

3. Die fr¿hzeitige Beteiligung der Behºrden und sonstigen Trªger ºffentlicher Belange gemªÇ Ä 4 Abs. 1 BauGB f¿r den Vorentwurf des Bebauungs- und Gr¿nordnungsplans ÃPV Brunnen" i.d.F.v. 11.02.2025 hat in der Zeit vom 21.02.2025 bis 25.03.2025 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Gr¿nordnungsplans ÃPV Brunnen" i.d.F.v. 03.06.2025 wurden die Behºrden und sonstigen Trªger ºffentlicher Belange gemªÇ Ä 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.07.2025 bis 11.08.2025 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungs- und Gr¿nordnungsplans ÃPV Brunnen" i.d.F.v. 03.06.2025 wurde mit der Begr¿ndung gemªÇ Ä 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.07.2025 bis 11.08.2025 ºffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Buxheim hat mit Beschluss vom 02.12.2025 den Bebauungs- und Gr¿nordnungsplans ÃPV Brunnen" gem. Ä 10 Abs.1 BauGB in d.F.v. 02.12.2025 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 ÃPV Brunnen" wurde am ..... gemªÇ Ä 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begr¿ndung wird seit diesem Tag zu den üblichen 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)

6 ¦bersichtskarte 1 : 10.000

Bauherr:
Gemeinde Buxheim

Bauvorhaben:
Bebauungs- und Gr¿nordnungsplan Nr. 26

Satzung vom 02.12.2025

Plan / Bauteil:
Lageplan "PV-Brunnen"

BBI
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.:	Ingolstadt, 02.12.2025
bearbeitet:	Dez. 2025	lv	01	001	
gezeichnet:	Dez. 2025	hma			
geprüft:	Dez. 2025	lv	Projekt Nr.: 4.23706 BP.0		MaÇstab: 1 : 500
Plancodierung:	423706-3-LP-01-001-01-F				

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