2 Bebauungs- und Gr¿nordnungsplan Nr. 25 "Angerªcker"

3 Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
max. zulªssige Grundflªchenzahl	max. zulªssige Geschossflªchenzahl
max. zulªssige Wandhºhe	max. zulªssige Firsthºhe

Festsetzungen

- Grenze des rªumlichen Geltungsbereiches (Ä 9 Abs. 7 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung:
- SO: Sondergebiet
- MI: Mischgebiet
- Flªchen fçr das Anpflanzen von Bªumen, Strªuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzungsbereich mit erhºhten Anforderungen an den passiven Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegerªusche
- private Stellplatzverkehrsflªche
- Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzungsarten
- Baugrenze
- Anbauverbotszone 15 m
- Bªume und Strªucher pflanzen (Lage nicht bindend)

Hinweise

- 20kV-Freileitung mit 7.60 m Schutzabstand beidseitig
- Gebªude
- Ein-/ Ausfahrt
- Sichtfelder zur El 5
- Sichtfelder zum Geh- und Radweg
- Flurstçcksgrenzen
- Freileitungsmast mit Schutzzonenradius 5.00 m
- Hºhenschichtlinien (397)
- ºffentliche Gr¿nflªche

4 Textliche Festsetzungen und Hinweise

I. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, zuletzt geªndert am 22.12.2025
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 23.12.2025

II. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung:

a) Im Geltungsbereich werden Flªchen als Mischgebiet (MI) nach Ä 6 BauNVO und als Sondergebiet fçr großflächigen Einzelhandel (SO) nach Ä 11 BauNVO festgesetzt. Beim Mischgebiet werden die Nutzungen Einzelhandelsbetriebe (Ä 6 Abs 2 Nr. 3), Tankstellen (Ä 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) sowie Vergnügungsstªtten (Ä 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO) ausgeschlossen. Das Sondergebiet dient der Nahversorgung mit der Unterbringung von großflächigem 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¦.

b) Der Getrªnkemarkt und der Einzelhandelsbetrieb müssen dabei unabhªngig voneinander betreibbar sein, um den Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern zu entsprechen (LEP 5.3.1 Z).

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

a) SO: Die maximale sichtbare Wandhºhe darf ein MaÇ von maximal 7,50 m nicht überschreiten. Die Wandhºhe wird gemessen ab der Fertigfussboden-Oberkante des Erdgeschosses (FFOK EG) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der DachauÇenflªche bzw. Attika bei Flachdªchern.
Die maximal zulªssige Firsthºhe darf ein MaÇ von maximal 7,50 m nicht überschreiten. Die Firsthºhe wird gemessen ab der Fertigfussboden-Oberkante des Erdgeschosses (FFOK EG) bis zum oberen Abschluss der Dachhaut.
Die Hºhenangaben sind in der Eingabeplanung auf m ¿. NHN zu beziehen.
Die FFOK EG wird fçr das Sondergebiet auf 391,45 m ¿. NHN (DHHN 2016) mit einer zulªssigenToleranz von +/- 0,15 m festgelegt.

b) MI: Die maximale sichtbare Wandhºhe darf ein MaÇ von maximal 7,00 m nicht überschreiten. Die Wandhºhe wird gemessen ab der Rohfussboden-Oberkante des Erdgeschosses (RFOK EG) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der DachauÇenflªche bzw. Attika bei Flachdªchern.
Die maximal zulªssige Firsthºhe darf ein MaÇ von maximal 12,00 m nicht überschreiten. Die Firsthºhe wird gemessen ab der Rohfussboden-Oberkante des Erdgeschosses (RFOK EG) bis zum oberen Abschluss der Dachhaut.
Die Hºhenangaben sind in der Eingabeplanung auf m ¿. NHN zu beziehen.
Die RFOK EG wird fçr das Sondergebiet auf 390,50 m ¿. NHN (DHHN 2016) mit einer zulªssigenToleranz von +/- 0,50 m festgelegt.

4. ¦berbaubare Grundstücksflªchen

a) Fçr Hauptgebªude stehen die Flªchen innerhalb der Baugrenzen zur Verfügung. Die gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstandsflªchen nach Art. 6 Absatz 5 BayBO sind sicherzustellen und haben Vorrang gegenüber den dargestellten Baugrenzen.

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

5. Bauweise

Fçr das Baugebiet wird eine abweichende Bauweise (Ä 22 Abs. 4 BauNVO) im Sinne einer Zeilenbauweise, mit Gebªudelängen bis 100 m festgesetzt. Die Zeilenbauweise entspricht einer offenen Bauweise, bei der abweichend von Ä 22 Abs. 2 S. 2 BauNVO die Gebªudelänger als 50 m sein dürfen.

6. Entwässerung

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

7. Anbauverbotszone

a) Innerhalb der Anbauverbotszone entlang der KreisstraÇe El 5, sind bauliche Anlage unzulªssig. Abweichend davon dürfen 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 beeinträchtigt wird.

b) Wasser und Abwässer dürfen dem StraÇenkörper der KreisstraÇe nicht zugeleitet werden. Die Wirksamkeit der StraÇenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden.

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

8. Werbeanlagen

a) Werbeanlagen, die auf den AuÇerortsbereich wirken, sind nur an der Stªtte der Leistung zulªssig.

b) Diese Werbung am Ort der Leistung muss so gestaltet sein, dass eine längere Blickabwendung des Fahrzeugführers nach aller Erfahrung nicht erforderlich ist.

c) Die Werbeanlagen sind sturmsicher zu befestigen.

9. Sichtdreiecke

Innerhalb der gekennzeichneten Sichtfelder dürfen auÇer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Im Bereich der Sichtfelder dürfen Pflanzungen aller Art, Zäune, Aufschüttungen oder sonstige Anlagen ein MaÇ von 0,80 m (gemessen an der Fahrbahnoberkante) nicht überschreiten.

10. Grünordnerische Festsetzungen

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

b) Anzahl und Standort der Baumpflanzungen sind im Plan festgesetzt. Von der dargestellten Lage der Bªume kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern.

c) Artenliste:

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

Großbªume (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, Haselnuß, Weinrose, Pfaffenhütchen (giftig), Kratzbeere, Liguster, Faulbaum, Brombeere, Heckenkirsche, Himbeere, Schlehe, Salweide, Eingriffliger Weißdorn, Holunder, Wilde Stachelbeere, Kriechende Rose, Schneeball

d) Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung, bzw. Bezugsfertigkeit der Hauptgebäude umzusetzen.

e) Gehölze dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel 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 Gehölze durch die Freistellung von Gras-/ Krautaufwuchs, sowie ggf. nötiger Bewässerung sicherzustellen.

g) Die Parkplatzbeleuchtung ist in Nachtzeiten von 22:00 - 06:00 Uhr auszuschalten. Zur AuÇenbeleuchtung (Freianlagen, Fassaden Werbeanlagen, Parkplatz etc.) sind ausschließlich Leuchtmittel mit warmweißen Lampen mit einer Farbtemperatur von 2700 bis max. 3000 Kelvin zulässig, die zusätzlich nach oben abgeschirmt sein müssen.

h) Einfriedungen müssen für Kleintiere durchgängig gestaltet werden (sockellose Ausführung).

11. Immissionsschutz

Verkehrsgeräusche:

a) Aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung durch die Wolkertshofener StraÇe sind in dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich des MI-Gebietes bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen die Anforderungen an den passiven Schallschutz gegen AuÇenlärm gemäß der DIN 4109-1:2018-01 entsprechend den Regelungen unter Punkt A 5.2 der Bayerischen Technischen Baubestimmungen vom Februar 2025 einzuhalten.
Zur Bemessung der erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der AuÇenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 sind in der schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. 225097 / 2 vom 25.08.2025 des Ingenieurbüros Greiner die zu erwartenden maßgeblichen $Außenlärmpegel$ innerhalb des MI-Gebietes dargestellt.
In dem übrigen nicht markierten Bereich des MI-Gebietes ist gemäß DIN 4109-1:2018-01 eine Gesamtschalldämmung $R'_{w,ges}$ der AuÇenbauteile von mindestens 30 dB einzuhalten.

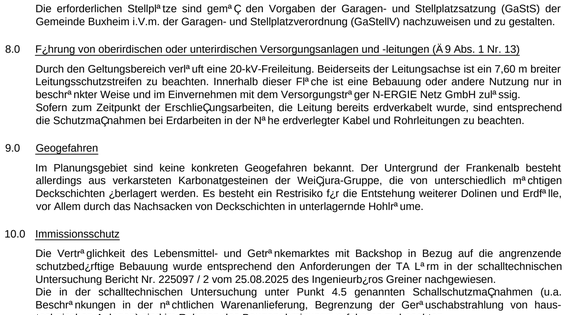
b) Innerhalb des MI-Gebietes ist der Einbau von schallgedämmten fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer vorzusehen, bei denen aufgrund der Verkehrsgeräusche ein nächtlicher Beurteilungspegel von 49 dB(A) an zum Lüften notwendigen Fenstern überschritten wird. Die nächtlichen Beurteilungspegel sind in der o.g. Untersuchung dargestellt. Nach Möglichkeit sind die zum Lüften notwendigen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nicht an straßenzugewandten Nordfassaden mit der höchsten Geräuschbelastung zu situieren.

12. AusgleichsmaÇnahmen

Flächen für MaÇnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ä 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB):

Der erforderliche Ausgleichsbedarf wird über eine externe Fläche erbracht. Das MaÇnahmenkonzept sieht hierfür die entsprechend markierte Teilfläche der Flurnummer 1094/4 (Gemarkung Tauberfeld) vor. Die Fläche wird zu einem Streuobstbestand im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland aufgewertet (B441).

¦ bersichtskarte Ausgleichsmaßnahme



III. Hinweise

1.0 Denkmalschutz

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde 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 ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bearbeitung (Bodenbearbeitung, Ernte) der Nachbarflächen gelegentlich auftretenden Immissionen (insb. Staub) sind zu dulden. Diese Emissionen können auch vor 06.00 Uhr bzw. nach 22:00 Uhr auftreten.
Weiterhin sollte entlang der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ein Grenzabstand von 0,5 Metern für Einfriedungen eingehalten werden.

5.0 Pflanzabstände

Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGBGB Art. 47 bis 50 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten: 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe; 2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe.
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen sind das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, aktuelle Ausgabe, und das DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" zu beachten.

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 auszuführen. Auf die rechtskonforme Verwertung des Bodenmateriales ist zu achten.

7.0 Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze sind gemäß der Garagen- und Stellplatzsatzung (GaStS) der Gemeinde Buxheim i.V.m. der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) nachzuweisen und zu gestalten.

8.0 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (Ä 9 Abs. 1 Nr. 13)

Durch den Geltungsbereich verläuft eine 20-kV-Freileitung. Beiderseits der Leitungsachse ist ein 7,60 m breiter Leitungsschutzstreifen zu beachten. Innerhalb dieser Fläche ist eine Bebauung oder andere Nutzung nur in besonderer Weise und im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger N-ERGIE Netz GmbH zulässig.
Sofern zum Zeitpunkt der ErschließungsarbeitenÇ die Leitung bereits erdverkabelt wurde, sind entsprechend die SchutzmaÇnahmen bei Erdarbeiten in der Nähe verlegter Kabel und Rohrleitungen zu beachten.

9.0 Geogefahren

Im Planungsgebiet sind keine konkreten Geogefahren bekannt. Der Untergrund der Frankenalb besteht allerdings aus verkarsteten Karbonatgesteinen der Weißura-Gruppe, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Es besteht ein Restrisiko für die Entstehung weiterer Dolinen und Erdfälle, vor Allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume.

10.0 Immissionsschutz

Die Vertäglichkeit des Lebensmittel- und Getränkemarktes mit Backshop in Bezug auf die angrenzende schutzbedürftige Bebauung wurde entsprechend den Anforderungen der TA Lärm in der schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. 225097 / 2 vom 25.08.2025 des Ingenieurbüros Greiner nachgewiesen.
Die in der schalltechnischen Untersuchung unter Punkt 4.5 genannten SchallschutzmaÇnahmen (u.a. Beschränkungen in der nächtlichen Warenanlieferung, Begrenzung der Geräuschabstrahlung von haustechnischen Anlagen) sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten.
Sofern sich im Zuge des Genehmigungsverfahrens maßgebliche Änderungen in der Planung und den Betriebsabläufen des Marktes ergeben, ist die erneute schalltechnische Prüfung nach TA Lärm erforderlich.

Präambel

Die Gemeinde Buxheim im Landkreis Eichstätt erlässt aufgrund

- der Ä 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 den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 25 „Angerªcker" in Buxheim als Satzung. Bestandteile der Satzung:

1	Verfahrenshinweise		10.02.2026
2	Bebauungs- und Grünordnungsplan	1 : 1.000	10.02.2026
3	Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen		10.02.2026
4	Festsetzungen und Hinweise durch Text		10.02.2026
5	¦ bersichtskarte	1 : 10.000	10.02.2026

1 Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat von Buxheim hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Angerªcker" in Buxheim beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Angerªcker" i.d.F.v. .....hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Angerªcker" i.d.F.v. ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Angerªcker" i.d.F.v. .....wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Angerªcker" i.d.F.v. ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

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

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

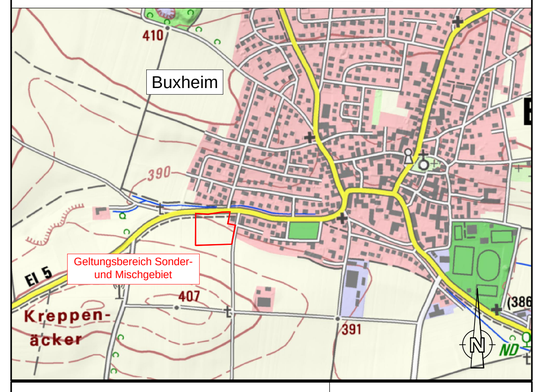
7. Ausgefertigt

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

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Angerªcker" wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die § 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

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

5 ¦ bersichtskarte 1 : 10.000



Gemeinde Buxheim

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 25

Entwurf i.d.F.v. 10.02.2026

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:	Feb. 2026	lv	01	001	Ingolstadt, 10.02.2026
gezeichnet:	Feb. 2026	gc			
geprüft:	Feb. 2026	no	Projekt Nr.: 4.25701 BP.0		MaÇstab: 1 : 1.000
Plancodierung:	425701-2-LP-01-001-00-F				

© Dieses Dokument ist für BBI INGENIEURE GMBH urheberrechtlich geschützt