



PROJEKTNR: 22-031

**Bebauungsplan**  
mit integriertem Grünordnungsplan  
„Am Reutenbach“

Landkreis Unterallgäu

Gemeinde Buxheim  
Kirchplatz 2  
87740 Buxheim



**DAURER + HASSE**

Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse  
Landschaftsarchitekten bda  
+ Stadtplaner

Buchloer Straße 1  
86879 Wiedergeltingen  
Telefon 08241 - 800 64 0  
Telefax 08241 - 99 63 59

[www.daurerhasse.de](http://www.daurerhasse.de)  
[info@daurerhasse.de](mailto:info@daurerhasse.de)

---

INHALT

**Festsetzungen und Hinweise durch Text**

DATUM

16.10.2023

**Vorentwurf**

(für Regelverfahren nach § 2 BauGB i.V.m. §§ 3 und 4 BauGB mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB)

## SATZUNG

### der Gemeinde Buxheim für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Am Reutenbach“

Die Gemeinde Buxheim erlässt - aufgrund der §§ 1, 2, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), der Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), der Planzeichenverordnung (**PlanzV**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (**BayBO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2131-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) und der Gemeindeordnung (**GO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586)

den **Bebauungsplan**

„Am Reutenbach“ als **Satzung**.

#### A) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

sind der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

#### B) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

##### § 1 Inhalt des Bebauungsplanes

- 1.1 Für den Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Am Reutenbach“ gilt die vom Planungsbüro DAURER + HASSE ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung (M 1:1.000) mit integrierter Grünordnungsplanung in der Fassung vom xx.xx.2023, redaktionell ergänzt am xx.xx.2023.

Beigefügt ist:

die Begründung mit integriertem Umweltbericht in der Fassung vom 16.10.2023 und 3 Anlagen

- Themenkarte 1: Externe Ausgleichsflächen - Maßnahmenkonzept  
Teilfläche Fl.-Nr. 758 sowie Teilflächen Fl.-Nrn. 128/5, 779 und 782/5, Gmkg. Buxheim
- Themenkarte 2: Externe Ausgleichsfläche - Maßnahmenkonzept  
Fl.-Nr. 1051/8, Gmkg. Buxheim
- Geotechnischer Bericht für das Bauvorhaben Erschließung Baugebiet „Am Reutenbach“,  
Flurnummern: 814, 816, Gemarkung Buxheim; Bosch, Udo, Diplom Geologe; Stand: 13. Oktober 2023

- 1.2 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke mit Fl.- Nrn. 814, 815, 816, 817 und 818 der Gemarkung Buxheim.

## § 2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Reines Wohngebiet gemäß § 3 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Im Reinen Wohngebiet sind zulässig:

Wohngebäude,

Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.

- 2.2 Nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise, sind die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie

Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

## § 3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahl (GRZ), die Anzahl der Vollgeschosse sowie durch die Wand- und Gesamthöhen (WH bzw. GH) bestimmt. Die 50%-ige Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird zugelassen.

- 3.2 Die jeweils in der Planzeichnung eingetragenen Zahlen gelten als Höchstgrenzen.

- 3.3 Wandhöhe, Gesamthöhe

- (a) Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe (WH<sup>1</sup>) beträgt 4,60 m bei einer zulässigen Dachneigung (DN<sup>1</sup>) von 35° bis 45°.

Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut zur Oberkante.

- (b) Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe (WH<sup>2</sup>) beträgt 6,50 m bei einer zulässigen Dachneigung (DN<sup>2</sup>) von 18° bis 25°.

Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut zur Oberkante.

- (c) Die festgesetzte maximale Gesamthöhe (GH) beträgt 9,00 m.

Sie wird gemessen von Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss bis zur Oberkante der Dachhaut am First.

- 3.4 Höhenlage der baulichen Anlagen

- (d) Die Höhe Fertigfußboden Erdgeschoß aller Gebäude darf maximal 0,30 m über der zugeordneten Erschließungsstraße liegen.

Mess- bzw. Fixpunkte stellen dabei entlang der Erschließungsstraßen die Mitte der straßenseitigen Gebäudeaußenmauer und die senkrecht dazu gelegene Oberkante der Fahrbahnkante der zugeordneten Erschließungsstraße dar.

- (e) Von der festgesetzten Höhenlage der baulichen Anlage kann im Einzelfall eine Ausnahme zugelassen werden, wenn das städtebauliche Konzept bzw. das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigt werden.

## § 4 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

- 4.1 Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

- 4.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen bestimmt.

- 4.3 Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen errichtet werden.

- 4.4 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

4.5 Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

## § 5 Vollgeschosse

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

## § 6 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

In Wohngebäuden sind je Einzelhaus und je Doppelhaus maximal 2 Wohnungen zulässig.

## § 7 Garagen / Stellplätze / Nebenanlagen

7.1 Im Einfamilienhaus sind 2 Stellplätze je Wohnung nachzuweisen. Bei Mehrfamilienhäusern sind bis 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche 1 Stellplatz je Wohnung, von 60 m<sup>2</sup> bis 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche 1,5 Stellplätze je Wohnung und ab 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche 2 Stellplätze nachzuweisen.

7.2 Die Errichtung von Garagen ist nur innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze zulässig.

7.3 Die Errichtung von nicht überdachten Stellplätzen ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

7.4 Die Wandhöhen von Garagen mit Satteldächern dürfen traufseitig 3,00 m, die Gesamthöhe 5,50 m nicht überschreiten. Bei Flachdächern darf die Wandhöhe mit Attika max. 3,5 m betragen. Gemessen wird an der Außenwand von der Oberkante festgelegtes Gelände zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

7.5 Die gemäß Ziffer 11.2 zulässige Geländehöhe gilt als festgelegte Geländeoberfläche im Sinne des Abstandsflächenrechts (Art. 6 BayBO) für Garagen.

7.6 Vor den (offenen und geschlossenen) Garagen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ein uneingefriedeter Stauraum mit mindestens 5,5 m Tiefe zu schaffen.

7.7 Stellplätze, deren Zufahrten und Garagenzufahrten sind nur mit wasserdurchlässigem Belag (wie z. B. wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Pflaster mit sickerfähigen Fugen, Drainpflaster) zulässig.

7.8 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen, sind je Hauptgebäude bis zu einer Grundfläche von 20 m<sup>2</sup> und einer Wandhöhe von 2,50 m zulässig. Die Wandhöhe wird gemessen senkrecht vom angrenzenden Gelände und in gedachter Verlängerung der Außenwand bis zur Oberkante Dachhaut.

## § 8 Gestaltung der Gebäude

8.1 Für die Hauptgebäude sind Satteldächer mit den in der Planzeichnung eingetragenen Dachneigungen zugelassen.

8.2 Auf Garagen sind neben Satteldächern mit der gleichen Neigung wie das Hauptgebäude auch Flachdächer mit einer Neigung bis 5° und Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 15° zulässig. Flachdächer von Garagen sind zu begrünen, sofern die Dachfläche nicht zur Nutzung von Solarenergie genutzt wird. Dachterrassen auf Flachdächern sind nicht zulässig.

8.3 Auf freistehenden Nebengebäuden sind neben Satteldächern mit der gleichen Neigung wie das Hauptgebäude auch Flachdächer mit einer Dachneigung bis 5° und geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 5° bis 15° zulässig.

8.4 Auf erdgeschossigen Anbauten sind begrünte Flachdächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 15° zulässig, wobei der Pultfirst an das Hauptgebäude anzulehnen ist.

- 8.5 Satteldächer sind jeweils symmetrisch und mit beidseits gleicher Dachneigung auszubilden.
- 8.6 Schräge Dachanschnitte und negative Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 8.7 Als Dacheindeckung sind ausschließlich Dachziegel bzw. -steine aus (bezogen auf die einzelnen Grundstücke) einheitlichen, gleichartigen Materialien in erdfarbenen Rot-, Braun- und Grautönen zulässig. Dies gilt nicht für die in Ziffern 9.2, 9.3 und 9.4 genannten Gebäude / Gebäudeteile. Helle, reflektierende, spiegelnde und glänzende Baustoffe sind als Bedachung nicht zulässig. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie bleiben davon unberührt.  
Alternativ sind begrünte Dächer zulässig.
- 8.8 Ab einer Dachneigung von 35° sind Dachaufbauten zulässig. Die Verwendung von verschiedenen Gaubenarten auf einem Gebäude ist nicht zulässig. Die Summe aller Dachaufbauten je Dachseite, einschließlich Zwerch- und Quergiebel, darf die Hälfte der gesamten Dachlänge nicht überschreiten. Der obere Abschluss muss mindestens 1,00 m tiefer als der First des Hauptdaches liegen.
- 8.9 Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind entweder in die Dachflächen oder als Fassadenelemente in die Fassade zu integrieren oder auf die Dachflächen aufzulegen (max. 10 cm vorstehend und gleicher Winkel wie jeweiliges Bauteil). Aufständereien auf dem Satteldach über die Dachfläche hinaus oder in einem anderen Winkel als der Dachneigung sind nicht zulässig.
- 8.10 Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie dürfen die Attika der Flachdächer von Garagen um max. 0,50 m überragen und müssen einen Abstand von mindestens 1,00 m zu deren Außenkante einhalten. Sie dürfen keine blendende Wirkung aufweisen.
- 8.11 Sämtliche Gebäude, die an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, sind in Dachdeckung und Dachneigung sowie in Trauf- und Firsthöhe und Gestaltung einander anzugleichen.
- 8.12 Die Hauptgebäude sind aus einem rechteckigen Grundriss zu entwickeln. Der First ist über die Längsseite der Gebäude auszubilden. Das Breiten- Längenverhältnis der Hauptgebäude hat mindestens 1:1,2 zu betragen.
- 8.13 Anbauten sind so auszuführen, dass die Form des Hauptbaukörpers deutlich erkennbar erhalten bleibt. Die Dachneigung der Anbauten darf die Neigung des Daches des Hauptbaukörpers nicht überschreiten. Die Traufhöhe darf die des Hauptbaukörpers nicht überschreiten.
- 8.14 Bei der Gestaltung der Gebäudeaußenflächen sind spiegelnde Fassadenelemente, glänzende Oberflächen und grelle Anstriche (Glas als Material bleibt davon ebenso unberührt wie Anlagen zur Nutzung von Solarstrahlung) unzulässig.
- 8.15 Dachständer und Masten an Gebäuden für die oberirdische Zuführung von Leitungen sind nicht gestattet. Sämtliche Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

## § 9 Einfriedungen

- 9.1 Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m über natürlichem Gelände bzw. Oberkante Straßenrand nicht überschreiten und sind ohne Sockel auszubilden. Diese Höhenbeschränkung gilt nicht für Hecken.
- 9.2 Es sind nur offene Einfriedungen als Holz- oder Metallzäune zulässig. Mauern, mit Steinen befüllte Gabiolenzäune, blickdichte Zäune, Erdwälle sind nicht zulässig.
- 9.3 Eingangstüren und Einfahrtstore sind in gleicher Höhe wie die Einfriedungen herzustellen.
- 9.4 Als Bodenfreiheit der Einfriedung ist ein Mindestabstand von 15 cm zur Geländeoberkante oder vergleichbare Abstände in der Zaunlattung / bei den Metallstäben vorzusehen.

## § 10 Geländemodellierung

- 10.1 Die natürliche Geländeoberfläche ist soweit wie möglich in ihrer ursprünglichen Form zu erhalten. Davon ausgenommen sind erforderliche Geländeänderungen im Zuge der Niederschlagswasserbeseitigung.
- 10.2 Das Gelände darf bis zur Höhe der Erschließungsstraße aufgefüllt werden.
- 10.3 Abgrabungen des Geländes zur (teilweisen) Freilegung eines Kellergeschosses sind nicht zulässig zur öffentlichen Verkehrsfläche und zu den seitlichen Grundstücksgrenzen hin. Teilweise Abgrabungen des Kellergeschosses in Richtung der Hauptgartenseite sind nur zulässig bis zu einer maximalen Tiefe von 1,20 m ab Unterkante der Kellerdecke.
- 10.4 Der Anschluss an das Nachbargrundstück oder an öffentliche Flächen hat ohne Stützmauern und Erdwälle zu erfolgen.
- 10.5 Böschungen sind naturnah auszubilden und zu bepflanzen.

## § 11 Grünordnung

### 11.1 Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung

Die Fläche ist von baulichen Anlagen - auch verkehrsfreien - freizuhalten. Zulässig ist eine Überfahrt zu den nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Grünlandflächen.

Die Pflanzung der in der Planzeichnung festgesetzten Bäume 1. oder 2. Wuchsordnung ist bindend vorgeschrieben. Der Standort kann längs der öffentlichen Straße um bis zu 3 m verschoben werden, wenn dies aus bautechnischen oder gestalterischen Gründen erforderlich ist.

Zwischen den Bäumen sind insgesamt mindestens 5 einheimische Sträucher zu pflanzen.

Die gehölzfreien Flächen sind mit einer arten- und blütenreichen Wiesen-Saatgutmischung mit mindestens 50 % Kräuteranteil (z. B. Rieger-Hofmann, Blumenwiese 01, Salzverträgliche Bankettmischung 04 oder Verkehrsinselmischung 14) anzusäen und extensiv zu pflegen.

Für die festgesetzten Pflanzungen entlang der Erschließungsstraße sind folgende Pflanzqualitäten mindestens einzuhalten:

Laubbäume: Hochstamm, 3xv. mit Drahtballen, mind. Stammumfang 18 - 20 cm

Verwendung der Bäume gemäß der Artenliste Bäume 1. und 2. Ordnung (Ziffer 7.1 der Hinweise durch Text).

Sträucher: Str. 2xv. 60 - 100 cm

Verwendung der Sträucher gemäß der Artenliste Sträucher (Ziffer 7.3 der Hinweise durch Text).

### 11.2 Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung - Abschnitt Norden

Die Fläche ist von baulichen Anlagen - auch verkehrsfreien - freizuhalten.

Die Pflanzung der in der Planzeichnung festgesetzten Bäume 1. oder 2. Wuchsordnung ist bindend vorgeschrieben. Der Standort kann in Längsrichtung um bis zu 3 m verschoben werden, wenn dies aus bautechnischen oder gestalterischen Gründen erforderlich ist.

Zwischen den Bäumen sind insgesamt mindestens 4 einheimische Sträucher zu pflanzen.

Die gehölzfreien Flächen sind mit einer arten- und blütenreichen Wiesen-Saatgutmischung mit mindestens 50 % Kräuteranteil (z. B. Rieger Hofmann, Blumenwiese 01) anzusäen und extensiv zu pflegen.

Für die festgesetzten Pflanzungen sind folgende Pflanzqualitäten mindestens einzuhalten:

Laubbäume: Hochstamm, 3xv. mit Drahtballen, mind. Stammumfang 16 - 18 cm

Verwendung der Bäume gemäß der Artenliste Bäume 1. und 2. Ordnung (Ziffer 7.1 der Hinweise durch Text).

Sträucher: Str. 2xv. 60 - 100 cm

Verwendung der Sträucher gemäß der Artenliste Sträucher (Ziffer 7.3 der Hinweise durch Text).

- 11.3 Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung - Abschnitte Ost  
Die Flächen ist von baulichen Anlagen - auch verkehrsfreien - freizuhalten.  
Die Flächen sind mit einer durchgehenden mindestens einreihigen, freiwachsenden, höhenabgestuften und artenreichen Gehölzpflanzung aus einheimischen Gehölzen anzulegen. Zur Strukturanreicherung und Höhenabstufung sind je 15 Laufmeter mindestens ein einheimischer Laubbaum 1. bis 3. Wuchsordnung zu pflanzen.  
Für die festgesetzten Pflanzungen sind folgende Pflanzqualitäten mindestens einzuhalten:  
Laubbäume: Hochstamm 3xv. mit Drahtballen, mind. Stammumfang 16 - 18 cm  
Verwendung der Bäume gemäß der Artenliste Bäume (Ziffern 7.1 und 7.2 der Hinweise durch Text).  
Sträucher: Str. 2xv. 60 - 100 cm; Pflanzabstand der Sträucher: maximal 1,5 m;  
Verwendung der Sträucher gemäß der Artenliste Sträucher (Ziffer 7.3 der Hinweise durch Text).
- 11.4 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke  
Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind:  
- als unversiegelte Vegetationsflächen dauerhaft durch Ansaat oder Bepflanzung flächig zu begrünen,  
- je angefangener 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind mindestens ein heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum und zwei einheimische Sträucher zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Bepflanzungen sind hierbei anrechenbar.  
Mindestgröße und -qualität zum Zeitpunkt der Pflanzung:  
Laubbäume: Hochstamm 3xv. StU 16-18 cm,  
Obstbäume: Hoch- und Halbstamm, 2 x v., StU 8-10 cm  
Sträucher: Str. 2 x v., 60 - 100  
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste (Ziffer 7 der Hinweise durch Text)
- 11.5 Die festgesetzten Gehölzpflanzungen und Ansaaten auf der öffentlichen Grünfläche sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Erschließung durchzuführen.
- 11.6 Die festgesetzten Gehölzpflanzungen und Ansaaten auf Privatgrund sind spätestens ein Jahr nach Gebäudefertigstellung (Erstbezug) durchzuführen.
- 11.7 Sämtliche durch Planzeichnung und Text festgesetzten Gehölzpflanzungen und Ansaaten sind zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Pflanzenausfall ist in der nächstfolgenden Vegetationsperiode gemäß Artenliste (Ziffer 7 der Hinweise durch Text) nachzupflanzen (vgl. auch Ziffer 5.3 der Hinweise durch Text).

## § 12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 12.1 Zum Ausgleich der infolge der Realisierung der Planung zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild ist ein Ausgleichsbedarf gemäß Naturschutzrecht und Baugesetzbuch (§ 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 2 und 3 BauGB) von voraussichtlich **815 m<sup>2</sup> Fläche** bzw. **4.200 Wertpunkten** zu erbringen.

*Hinweis: Auf die Abhandlung der Eingriffsregelung im entsprechenden Textteil der Begründung wird verwiesen.*

12.2 Der Ausgleichsbedarf nach Naturschutzrecht und Baugesetzbuch von **815 m<sup>2</sup> Fläche** bzw. **4.200 Wertpunkten** wird gebietsextern auf folgende Grundstücke der Gemarkung Buxheim, jeweils Teilflächen (TF), mit den festgesetzten Entwicklungszielen zugeordnet:

Grundstück	Fläche	Wertpunkte	Entwicklungsziel
Fl.-Nr. 758 (TF)	71 m <sup>2</sup>	355 WP	Entwicklung von mäßig extensiv genutztem, artenreichem Grünland
Fl.-Nrn. 128/5 TF), 779 (TF), 782/5 (TF)	341 m <sup>2</sup>	1.431 WP	Förderung der Gewässerdynamik am Alten Reutenbach, Aufbau eines Auengebüsches, Entwicklung eines mäßig artenreichen Saums
Fl.-Nr. 1051/8 (TF)	403 m <sup>2</sup>	2.414 WP	Entwicklung eines Streuobstbestandes im Komplex mit extensiv genutztem Grünland
<b>Gesamt</b>	<b>815 m<sup>2</sup></b>	<b>4.200 WP</b>	

### § 13 Behandlung von Niederschlagswasser

- 13.1 Der Anteil an versiegelten Verkehrs- und Erschließungsflächen ist auf ein Minimum zu beschränken.
- 13.2 Private Verkehrs-, Hof-, und Lagerflächen auf den Baugrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Dränpflaster) auszubilden.
- 13.3 Die Entwässerung Verkehrs-, Hof-, und Lagerflächen in öffentliche Flächen (Straßen und Straßennebenflächen, etc.) ist unzulässig.
- 13.4 Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser aus öffentlichen und privaten Flächen ist möglichst vollständig und möglichst flächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Für Niederschlagswasser, welches aufgrund ungeeigneter Untergrundverhältnisse nachweislich nicht versickert werden kann (Baugrundgutachten erforderlich!), sind ausreichend große, weitest möglich sickerfähige Rückhalteeinrichtungen (z. B. Teiche, Mulden, Rigolen) zu schaffen und der Notüberlauf mit Drosselung an den gemeindlichen Regenwasserkanal anzuschließen. Die Dimensionierung und Anordnung der Rückhalte- / Versickerungsanlagen erfolgt im Rahmen des Bauantragverfahrens.

### § 14 Immissionsschutz

Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig, die folgende Mindestabstände zu den nächsten Wohngebäuden einhalten:

Schalleistungspegel der Wärmepumpe L <sub>WA</sub> in dB	Mindestabstand in m
45	7
50	13
55	23

Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schalleistungspegeln sind nicht zulässig.

Die Einhaltung ist im Bauantrag gegenüber der Gemeinde nachzuweisen.



§ 15 **Außenbeleuchtung**

- 15.1 Die Straßenraumbelichtung sowie Beleuchtung von Gebäuden und Freiflächen ist auf das Notwendigste zu reduzieren.
- 15.2 Es sind ausschließlich insektenfreundliche Straßenraumbelichtung und sonstige Außenbeleuchtung, Lampen und Leuchtmittel zulässig (entsprechend Ziffer 9 der Hinweise durch Text).

§ 16 **Inkrafttreten des Bebauungsplanes**

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt der als Satzung beschlossene Bebauungsplan mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

## HINWEISE DURCH TEXT

### 1 Bodenbeschaffenheit - Grund-, Schichten- und wild abfließendes Wasser

Von einer Bebaubarkeit des Plangeländes kann ausgegangen werden. Der Untergrund besteht gemäß der Digitalen Geologischen Karte 1:25.000 aus Flussschotter, alt- bis mittelholozän (Ältere bis mittlere Postglazialterrasse); Gesteinsbeschreibung: Kies, wechselnd sandig, steinig.

Gemäß der Ingenieurgeologischen Karte ist der Untergrund wie folgt eingestuft. Baugrundtyp: Nichtbindige Lockergesteine, mitteldicht bis dicht gelagert; Beispiele für Gesteine: Kies, Sand; Fluss- und Schmelzwasserablagerungen, Flusssande, nichtbindige Moränenablagerungen, pyroklastische Ablagerungen; Mittlere Tragfähigkeit: mittel bis hoch; Allgemeiner Baugrundhinweis: lokal z. T. mäßig frostempfindlich.

Gemäß der Hinweiskarte Hohe Grundwasserstände im BayernAtlas befindet sich das Planungsgebiet innerhalb eines Bereiches, in denen die Grundwasseroberfläche in weniger als 3 Metern unter Gelände angetroffen werden kann.

#### Geotechnischer Bericht

Es liegt ein Geotechnischer Bericht mit Stand vom 13.10.2023 und nachfolgend stark verkürzt dargestellten Ergebnissen vor:

*Baugrund: Unterhalb des Mutterbodens stehen bis in eine Tiefe von 0,75 m bis 1,35 m Aueablagerungen an. Diese sind gering tragfähig, sehr schwach wasserdurchlässig und sehr frostempfindlich. Ab einer Tiefe von 0,75 m bis 1,35 m stehen quartäre Kiese an. Diese sind hoch tragfähig, stark wasserdurchlässig und nicht frostempfindlich.*

*Grundwasser: wurde im Rahmen der Baggerschürfe bis in eine Endtiefe von 2,50 m nicht erkundet. Nach den vorliegenden Daten gemäß Umweltatlas ist Grundwasser in der Regel in einer Tiefe von ca. 4 - 6 m unter GOK zu erwarten. Daten zur Grundwasserschwankung liegen nicht vor. Höhere Grundwasserstände können entsprechend nicht ausgeschlossen werden.*

*Aufgrund der schwach durchlässigen Deckschichten (Auenablagerungen) ist mit aufstauendem Sickerwasser zu rechnen. Entsprechend liegt der Bemessungswasserstand ohne weitere Maßnahmen an der Geländeoberfläche.*

*Prognose Bemessungswasserstand Baugrundstück: ca. 3 - 4 unter GOK*

*Bemessungswasserstand Baugrundstück: aktuelle GOK (absenkbar auf Bemessungswasserstand)*

*Mittlerer höchster Grundwasserstand (MHGW): ca. 4 - 5 m unter GOK (ca. 567,7 m ü. NHN)*

*Versickerungsfähigkeit: Im Homogenbereich B 2 liegt ein nicht ausreichend hoher Durchlässigkeitsbeiwert für die Versickerung von Niederschlagswasser vor. In den quartären Kiesen (Homogenbereich B 3) ist ein Versickern von Niederschlägen möglich. Diese stehen ab einer Tiefe von ca. 0,70 - 1,35 m an.*

*Der für die Dimensionierung von Versickerungsanlagen maßgebliche mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) liegt bei ca. 567,7 m ü. NHN und somit in ausreichender Tiefe. Ein Versickern von Niederschlagswasser auf dem Grundstück ist damit nach Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) möglich und zulässig.*

#### Wild abfließendes Wasser

Aufgrund der weitgehend ebenen Lage besteht keine erhöhte Gefährdung durch wild abfließendes Wasser.

#### Objektschutzmaßnahmen

Den Bauherren wird empfohlen, zur Eigenvorsorge Objektschutzmaßnahmen bezüglich Grund-, Schichten- und wild abfließendem Wasser zu prüfen und bei entsprechendem Erfordernis durchzuführen (z. B. wasserdichte Bauausführung der Gebäude mit wasserdichten Kellern, Kelleröffnungen, Lichtschächten, Zugängen, Installationsdurchführungen, etc.).

### 2 Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei Arbeiten im Oberbodenbereich sind die Richtlinien der DIN 18915 "Bodenarbeiten für vegetations-technische Zwecke", DIN 18320 "Grundsätze des Landschaftsbaus" und DIN 18300 "Erdarbeiten" zu beachten.

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden oder Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

Altlasten- / Altlastenverdachtsflächen sind innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

### 3 Gewässer und Hochwasser-/Überflutungsschutz

Das Planungsgebiet befindet sich gemäß dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan innerhalb eines Hochwasservorrang- und Hochwasservorbehaltsgebietes (nach Wasserwirtschaftsamt Kempten). Diese wurde jedoch nicht in die derzeitige laufende Fortschreibung des Regionalplans übernommen.

Bezüglich möglicher Gefährdungspotenziale durch Wasser wird auf die Beachtung

- des DWA-Themenheftes T1/2013 "Starkregen und urbane Sturzfluten - Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge",
- des Merkblattes DWA-M 553 "Hochwasserangepasstes Planen und Bauen",
- DWA Merkblatt M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge - Analyse von Überflutungsgefährdungen und Schadenspotentialen zur Bewertung von Überflutungsrisiken“
- der entsprechenden DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen durch die Bauherren und deren Planer

hingewiesen.

Objektschutzmaßnahmen

Den Bauherren wird empfohlen, zur Eigenvorsorge Objektschutzmaßnahmen bezüglich Grund-, Schichten- und wild abfließendem Wasser zu prüfen und bei entsprechendem Erfordernis durchzuführen (z. B. wasserdichte Bauausführung der Gebäude mit wasserdichten Kellern, Kelleröffnungen, Lichtschächten, Zugängen, Installationsdurchführungen, etc.).

### 4 Niederschlagswasserbehandlung

Für die Versickerung von Niederschlagswasser wird auf die geltenden technischen Vorschriften und fachlichen Regeln verwiesen. Zu beachten sind für die Niederschlagswasserentsorgung die "Niederschlagswasserfreistellungsverordnung" (NWFreiV), die "technischen Regeln zum schadlosten Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENKW), die "technischen Regeln zum schadlosten Einleiten von Niederschlagswasser in Oberflächen-gewässer" (TRENOG), das DWA Arbeitsblatt A 117 "Bemessung von Regenrückhalteräumen", das DWA Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser", das DWA Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" sowie das DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE).

Es wird darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Versickerung das Niederschlagswasser vorrangig flächenhaft über die belebte Bodenzone zu versickern ist und einer punktuellen Versickerung (z. B. über Sickerschächte) nur noch in begründeten Ausnahmefällen (z. B. ungünstige geologische Untergrundverhältnisse gemäß Baugrundgutachten) zugestimmt werden kann.

Ist die Einleitung gemäß der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung erlaubnisfrei, sind dem Landratsamt Unterallgäu dennoch folgende Daten mitzuteilen:

- Einleitungsstelle mit Flurnummer und Gemarkung
- Art der Versickerung (z.B. Muldenversickerung, Rohr-Rigolen-Versickerung etc.)
- Einleitungsmenge bzw. Sickerrate in l/s

Sofern die Einleitung nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung fallen, sind für die Versickerung des Niederschlagswassers beim Landratsamt Unterallgäu prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis einzureichen.

Bauwasserhaltungen stellen eine Gewässerbenutzung dar und bedürfen daher einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist rechtzeitig vor Beginn der Bauwasserhaltung beim Landratsamt Unterallgäu (2-fach) zu beantragen.

Es wird der Einbau von Regenwasserspeichern / Zisternen zur Gartenbewässerung bzw. Brauchwassernutzung empfohlen.

## 5 Grünordnung

### 5.1 Freiflächengestaltungsplan

Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung sind vom Bauherrn in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der mit dem Bauantrag einzureichen ist. Dieser hat mindestens folgende Inhalte aufzuweisen:

- Lage und Höhenlage der Gebäude, Nebenanlagen und Erschließungsflächen bezogen auf die natürlichen Geländehöhen
  - Höhenanschluss an die angrenzenden Grundstücke
  - Darstellung überbauter Flächen und Grünflächen sowie von evtl. geplanten Abgrabungen und/oder Aufschüttungen
  - Befestigte Flächen mit Materialverwendung
  - Festgesetzte Pflanzmaßnahmen mit Art, Qualität und Pflanzstandort
  - Einfriedungsverläufe und –arten
  - Oberflächenentwässerung mit Einzugsbereich
- 5.2 Bezüglich der Grenzabstände für Pflanzungen wird auf die Art. 47 bis 50 AGBGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs) verwiesen. Sofern Nachbarn sich einigen, können die gesetzlichen Mindestabstände unterschritten werden. Dadurch können unmittelbar an den Grundstücksgrenzen z. B. hochstämmige Bäume gepflanzt werden.
- 5.3 Auf die DIN 18 920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen sowie der RAS-LP 4<sup>1</sup> wird hingewiesen.
- 5.4 Extensive Pflege arten- und blütenreicher Wiesen- und Saumstrukturen:  
Mahd möglichst abschnittsweise, die Hälfte der Fläche einmal jährlich ab September, Abtransport des Mähgutes, keine Düngung, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, keine Saugmäher.

## 6 Artenschutz

- 6.1 Zur Förderung der heimischen Tierwelt (Insekten!) wird die Anlage naturnaher Hausgärten und Freianlagen mit strukturreicher Gestaltung, Verwendung einheimischer Pflanzen, Verzicht auf Pflanzenschutzmittel, maßvoller Düngung empfohlen. Es soll ein hoher Anteil an einheimischen Arten und einfach (nicht gefüllt) blühenden Pflanzenarten verwendet werden. Zumindest ein Teilbereich der Rasenflächen sollte mit einer arten- und kräuterreichen Saatgutmischung (z. B. Rieger-Hofmann, Magerrasen oder Blumenwiese) angesät werden.
- 6.2 Die Schaffung künstlicher Nist-, Quartier- und Brutmöglichkeiten an Gebäuden, Garagen, Carports insbesondere für die Tierartengruppen Vögel und Fledermäuse ist ebenfalls ein wichtiger Beitrag zum Naturschutz und zur Artenvielfalt. Hierfür steht bereits eine Vielzahl an wartungsfreien Modulen zur Verfügung, die in Außenfassaden und Dachbereichen eingebaut oder angebracht werden können.

---

<sup>1</sup> **RAS-LP 4:** Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen, 1999 erschienen im Kirschbaum-Verlag: ISBN: 978-3-7812-1504-7

## 7 Zulässige Artenauswahl für zu pflanzende Bäume und Sträucher (Artenliste)

### 7.1 Bäume 1. und 2. Ordnung

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchshöhe m	Wuchsbreite m
Acer campestre	Feld-Ahorn	10 - 15 m	10 - 15 m
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	20 - 30 m	15 - 22 m
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	25 - 30 m	15 - 20 m
Betula pendula	Sand-Birke	18 - 25 m	10 - 15 m
Carpinus betulus	Hain-Buche	10 - 20 m	7 - 12 m
Sorbus domestica	Speierling	10 - 15 m	6 - 8 m
Sorbus torminalis	Elsbeere	10 - 15 m	7 - 12 m
Tilia cordata	Winter-Linde	18 - 20 m	12 - 15 m

### 7.2 Bäume 3. Ordnung

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchshöhe m	Wuchsbreite m
Acer campestre „Elsrijk“	Feld-Ahorn	8 - 12 m	4 - 6 m
Acer platanoides „Columnare“	Spitz-Ahorn	8 - 10 m	3 - 7 m
Prunus x schmittii	Zier-Kirsche	8 - 10 m	3 - 4 m
Sorbus aucuparia	Eber-Esche	5 - 10 m	4 - 6 m
Sorbus aucuparia „Edulis“	Essbare Eber-Esche	12 - 15 m	5 - 7 m
Sorbus aria auch Sorten „Lutescens“	Mehlbeere	6 - 12 m	4 - 7 m
„Magnifica“		6 - 12 m	4 - 6 m
„Majestica“		8 - 10 m	4 - 7 m
Tilia cordata „Rancho“	Winter-Linde	8 - 10 m	4 - 6 m
Obstbäume in Arten und Sorten	Hoch- und Halbstamm		

### 7.3 Sträucher

Botanischer Name	Deutscher Name
Gemeine Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata
Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Gemeine Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Wild-Apfel	Malus sylvestris
Schlehdorn	Prunus spinosa
Feld-Rose	Rosa arvensis
Hunds-Rose	Rosa canina
Zimt-Rose	Rosa majalis
Alpen-Hecken-Rose	Rosa pendulina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Apfel-Rose	Rosa villosa
Blaugrüne Rose	Rosa vosagiaca
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Sal-Weide	Salix caprea

Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

#### 7.4 Obstbäume für die externe Ausgleichsfläche auf Fl.-Nr. 1051/8, Gmkg. Buxheim

##### Äpfel

Jakob Fischer, Schöner aus Boskoop, Roter Boskoop, Brettacher, Pfahlinger, Horneburger Pfannkuchenapfel, Schöner aus Wiltshire, Apfel aus Concels, Pfaffenhofer Schmelzling, Großer Rheinischer Bohnapfel, Jakob Lebel, Maunzenapfel, Schöner aus Herrnhut, Kaiser Wilhelm, Gravensteiner

##### Birnen

Köstliche aus Charneu, Gute Graue, Gellerts Butterbirne, Alexander Lukas, Gute Luise, Clapps Liebling, Williams Christbirne, Doppelte Phillipsbirne

##### Zwetschen / Pflaumen

Hauszwetsche, Bühler Frühzwetschge, Große Grüne Reneklode, Reneklode Qullins,

##### Walnuss

#### 7.5 Kletterpflanzen für die Fassadenbegrünung

Eine Begrünung der Fassaden mit sommer- oder wintergrünen Kletterpflanzen bzw. das Anlegen von Spalieren ist ausdrücklich erwünscht.

Waldrebe	Clematis in Arten und Sorten
Gewöhnlicher Efeu	Hedera helix
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Waldgeißblatt	Lonicera in Arten und Sorten
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia, Parthenocissus tricuspidata
Echter Wein	Vitis vinifera
Kletterrosen	Rosa spec. in Arten und Sorten
Spalierobst in Arten und Sorten;	

## 8 Immissionen / Immissionsschutz

### Landwirtschaft

Die von der Landwirtschaft, aus benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen und Grundstücken ausgehenden meist kurzfristigen Geruchs- und Lärmimmissionen (diese können auch zu unüblichen Zeiten wie früh morgens oder spätabends auftreten) einschließlich Viehbetrieb / landwirtschaftlichem Verkehr sind ortsüblich und trotz ordnungsgemäßer Bewirtschaftung unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden.

Einwirkungen durch die Nutzung der benachbarten landwirtschaftlichen Grundstücke, insbesondere die damit verbundenen Immissionen wie Geräusche, Gerüche (z.B. Rinderhaltung, Fahrsilos oder Güllegruben), wie sie im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Grundstücke anfallen, sowie die von läutenden Kirchenglocken ausgehenden Immissionen müssen hingenommen werden.

### Luftwärmepumpen

Hinweise zu einer nachbarverträglichen Verwendung von Luftwärmepumpen als zeitgemäßes und umweltfreundliches Heizungssystem werden in der Broschüre des Bayerischen Landesamtes für Umwelt „Lärmschutz bei Luftwärmepumpen – Für eine ruhige Nachbarschaft“ gegeben. Dieses Faltblatt kann von jedem Bauwerber entweder dort direkt angefordert werden oder liegt bei der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme aus.

## 9 Beleuchtung

Es ist insektenschonende Beleuchtung bei der Straßenraumbelichtung und sonstigen Außenbeleuchtung zu verwenden: Dies bedeutet:

- Außenbeleuchtung auf ein Minimum reduzieren, Nutzung von Zeitschaltuhren und/oder Bewegungsmelder anstatt von Dauerbeleuchtung,
- geringe Lichtpunkthöhen (niedrige Pollerleuchten und Wegeleuchten, max. 0,90 m hoch),
- abgeschirmte Leuchten mit nach unten gerichtetem Lichtkegel,
- Leuchten mit geringer Anlockungsfaktor für Insekten und Fledermäuse, d. h. Leuchten mit möglichst wenig blauen und ultravioletten Lichtanteilen; die besten Ergebnisse erzielen hierbei warmweiße LEDs mit Farbtemperaturen von 1.800 bis maximal 3.000 K.
- vollständig abgeschlossene Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten,
- Leuchten / Gehäuse, deren Oberflächen nicht heißer als 60°C werden,
- Abschirmung von Licht aus Innenräumen durch Rolläden, Rollos, Jalousien.

## 10 Denkmalschutz

Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage treten genießen Schutzstatus nach Art. 7 BayDSchG und unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 BayDSchG. Danach ist, wer Bodendenkmäler auffindet, verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind 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 an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen. Gemäß Art. 8 Abs. 2 BayDSchG sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzungen der Arbeiten gestattet.

Der aktuelle Bestand der Denkmäler kann auf der Homepage des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege unter BayernViewer-Denkmal eingesehen werden.

## 11 Brandschutz und Abstandsflächen

Die Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten. Auf die grundsätzliche Einhaltung der Brandschutzvorkehrungen nach Art. 12 sowie Art. 24 bis 30 BayBO wird besonders hingewiesen.

## 12 Löschwasserversorgung, Zufahrtsmöglichkeit, Rettungswege der Feuerwehr

Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W 405 ist in "Allgemeinen Wohngebieten" eine Bereitstellung von mindestens 1.600 l/min (96 m<sup>3</sup>/h), ausreichend über zwei Stunden, erforderlich. Der Hydrantenabstand sollte nach Fachinformation des Landesfeuerwehrverbandes nicht überschritten werden. Der Abstand zwischen Gebäudeingang und Hydrant sollte zwischen 80 m und maximal 120 m liegen. Es wird empfohlen, Überflurhydranten (DN 80 nach DIN 3222) zu installieren. Im Falle der Verwendung von Unterflurhydranten (DN 80 nach DIN 3221) sind diese entsprechend zu beschildern.

Die Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sind entsprechend den Richtlinien "Flächen für die Feuerwehr" zu berücksichtigen und zu kennzeichnen.

## 13 Versorgungsleitungen

Im Plangebiet sind alle Versorgungsleitungen insbesondere für Strom, Telefon, Fernsehen etc. nur als Erdkabel erlaubt. Um ausreichend Baumbepflanzungen entsprechend der Planzeichnung zu ermöglichen, sind die Pflanzbereiche von Versorgungsleitungen freizuhalten bzw. so auszuführen und notfalls abzuschirmen, dass ein ungehindertes und ungestörtes Wachstum sichergestellt ist.

Der Schutzbereich von Erdkabeln beträgt 1,00 m beiderseits der Leitungstrasse und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten.

Vor Beginn von Erschließungsarbeiten ist rechtzeitig mit dem jeweiligen Maßnahmenträger Verbindung aufzunehmen.

#### 14 Abwasserbeseitigung

Bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, sind die entsprechenden DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten.

Darüber hinaus wird grundsätzlich auf das DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE) hingewiesen.

#### 15 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Jeder Benutzer der öffentlichen Abfallentsorgungseinrichtung hat die Menge der bei ihm anfallenden Abfälle und ihren Schadstoffgehalt so gering wie möglich und zumutbar zu halten. Es sind sämtliche Wertstoffe, die regelmäßig oder in größeren Mengen anfallen, getrennt zu erfassen und einer Wiederverwertung zuzuführen. Soweit Abfälle anfallen, die von der Entsorgungspflicht durch den Landkreis nicht ausgeschlossen sind oder bezüglich deren Umfang die Entsorgungspflicht nicht eingeschränkt ist, sind diese in zugelassener Form der öffentlichen Abfallentsorgung des Landkreises Unterallgäu zu überlassen.

Sämtliche Behälter für Rest- und Biomüll, für Altpapier sowie die Gelben Tonnen sind in der jeweils nächsten, vom Sammelfahrzeug ohne Rückwärtsfahrt erreichbaren Erschließungsanlage, d. h. entlang der Wiesenstraße, zur Leerung bereitzustellen. Entsprechendes gilt für die Bereitstellung von Weißmöbeln und Sperrmüll im Rahmen der haushaltsnahen Erfassung.

#### 16 Vermessungszeichen

Nach Art. 13 Abs. 3 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (BayRS 219-1-F) muss jeder, der Arbeiten beabsichtigt oder durchführt, die den festen Stand oder die Erkennbarkeit von Vermessungszeichen gefährden, die Sicherung oder Versetzung der Vermessungszeichen beim Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Memmingen (ADBV Memmingen) beantragen.

#### 17 Grundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wurde auf der DFK gefertigt (© Bayer. Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung).

Da diese Kartengrundlage gemäß Stellungnahme des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Memmingen (26.07.2023) Mängel aufweist, wurde von der Gemeinde Buxheim eine Neuvermessung und die Erstellung einer geometrisch einwandfreien Katastergrundlage für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes beantragt.

Nach Vorliegen der aktualisierten Katastergrundlage wird diese als Grundlage des Bebauungsplanes übernommen.



## VERFAHRENSVERMERKE

für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Am Reutenbach“ in Buxheim.

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat Buxheim hat in seiner Sitzung am 16.10.2023 in Abänderung des Beschlusses vom 19.12.2022 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Am Reutenbach“ in Buxheim **im Regelverfahren** beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Anschlag an die Amtstafel am 14.11.2023 sowie durch Veröffentlichung im Internet unter der Adresse <https://www.buxheim.de/aktuelles/amtliche-bekanntmachungen> ortsüblich bekannt gemacht.

### FRÜHZEITIGE UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Der vom Gemeinderat gebilligte Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Planzeichnung, Festsetzungen und Hinweisen durch Text und der Begründung inkl. Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 16.10.2023, wurde vom 21.11.2023 bis einschließlich 22.12.2023 im Internet auf der gemeindlichen Website unter der Adresse <https://www.buxheim.de/rathaus/baugebiete> veröffentlicht und im Bauamt der Gemeinde Buxheim zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Auf die Veröffentlichung im Internet und die Bereithaltung der Bebauungsplan-Unterlagen zur Einsichtnahme im Bauamt der Gemeinde Buxheim wurde mit Bekanntmachung am 14.11.2023 durch Anschlag an die Amtstafel sowie durch Veröffentlichung auf der gemeindlichen Website unter der Adresse <https://www.buxheim.de/aktuelles/amtliche-bekanntmachungen> hingewiesen.

### FRÜHZEITIGE UNTERRICHTUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Gleichzeitig zum oben genannten Verfahrensschritt nach § 3 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden kann, von der Vorentwurfsplanung unterrichtet und deren Stellungnahmen eingeholt.

### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG / BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der vom Gemeinderat gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Planzeichnung, Festsetzungen und Hinweisen durch Text und der Begründung inkl. Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom xx.yy.202x, wurde vom xx.yy.202x bis einschließlich xx.yy.202x im Internet auf der gemeindlichen Website unter der Adresse <https://www.buxheim.de/rathaus/baugebiete> veröffentlicht und im Bauamt der Gemeinde Buxheim zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Auf die Veröffentlichung im Internet und Öffentliche Auslegung der Bebauungsplan-Unterlagen im Bauamt der Gemeinde Buxheim wurde mit Bekanntmachung vom xx.yy.202x durch Anschlag an die Amtstafel sowie durch Veröffentlichung auf der gemeindlichen Website unter der Adresse <https://www.buxheim.de/aktuelles/amtliche-bekanntmachungen> hingewiesen.

### BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Gleichzeitig zum oben genannten Verfahrensschritt nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden kann, am Entwurfsstand der Planung beteiligt und deren Stellungnahmen eingeholt.

## SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde Buxheim hat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB mit Sitzung des Gemeinderates vom xx.xx.202x den Bebauungsplan „Am Reutenbach“ mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom xx.yy.202x, redaktionell ergänzt / angepasst am xx.yy.202x, mit der Bezeichnung "Endgültige Planfassung" als Satzung beschlossen.

Buxheim, den .....

(Siegel)

.....

Wolfgang Schmidt, 1. Bürgermeister

## AUSGEFERTIGT

Buxheim, den .....

(Siegel)

.....

Wolfgang Schmidt, 1. Bürgermeister

## RECHTSKRAFT

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung inklusive Umweltbericht wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Buxheim 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 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Buxheim, den .....

(Siegel)

.....

Wolfgang Schmidt, 1. Bürgermeister

Planverfasser:



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-  
Orts- und Freiraumplanung  
Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Wilhelm Daurer und Meinolf Hasse  
Landschaftsarchitekten bdla + Stadtplaner  
Buchloer Straße 1  
86879 Wiedergeltingen

---

Birgit Schildknecht  
Dipl.-Ing. (FH) Landespflege

Wilhelm Daurer  
Landschaftsarchitekt bdla + Stadtplaner