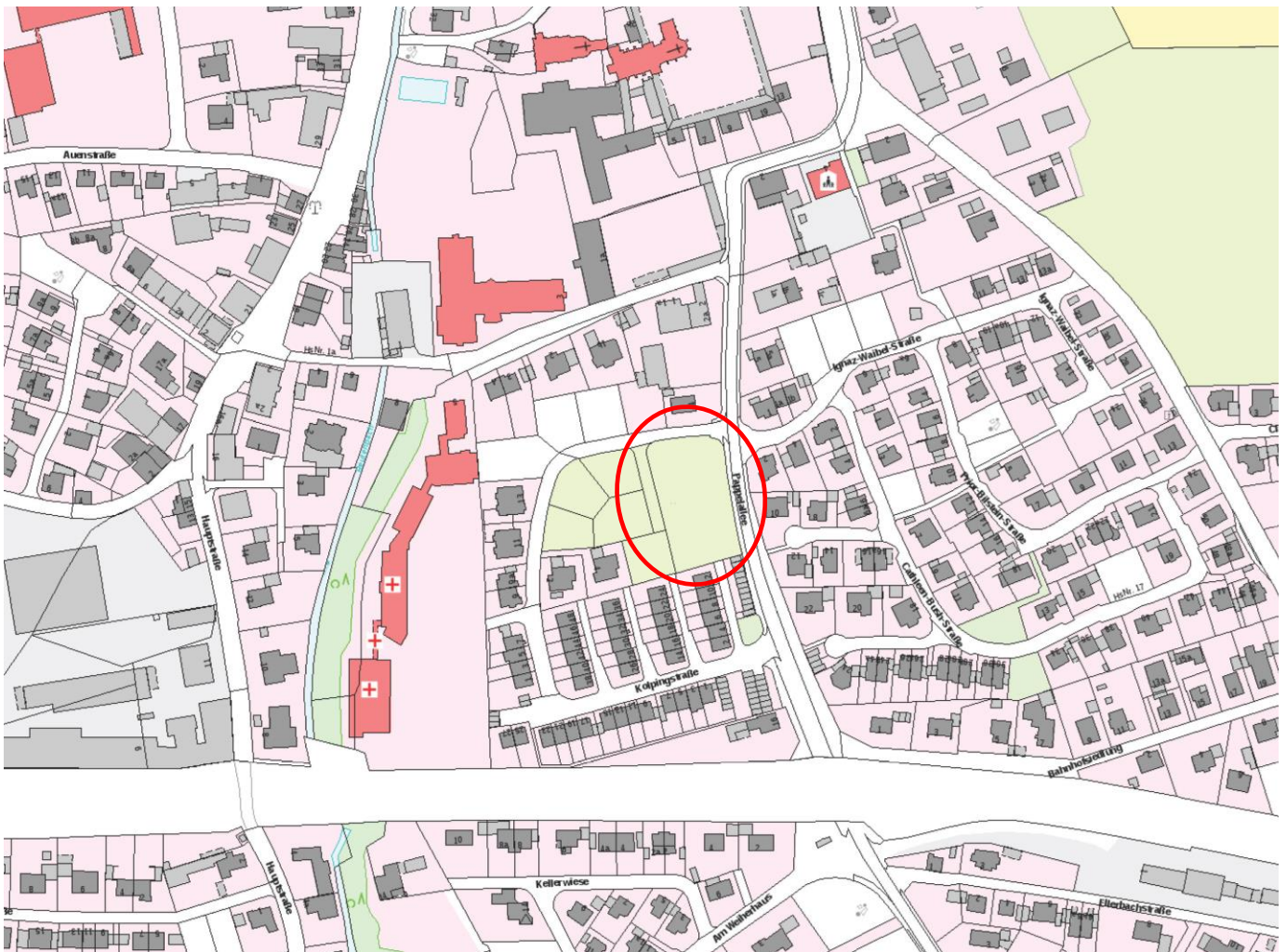


# GEMEINDE BUXHEIM



## SATZUNG über den Bebauungsplan „Klosteräcker - Änderung“

Fassung vom: 16.03.2023



## RECHTSGRUNDLAGEN

<b>Baugesetzbuch (BauGB)</b>	i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
<b>Baunutzungsverordnung (BauNVO)</b>	i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
<b>Planzeichenverordnung (PlanZV)</b>	vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
<b>Bayerische Bauordnung (BayBO)</b>	i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B)
<b>Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern</b>	i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Buxheim in seiner öffentlichen Sitzung am 27.03.2023 den Bebauungsplan „Klosteräcker - Änderung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Satzung beschlossen.

## § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung „Klosteräcker - Änderung“ ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 16.03.2023 maßgebend. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

## § 2 BESTANDTEILE

Die Bebauungsplan-Satzung „Klosteräcker - Änderung“ besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 16.03.2023
- Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 16.03.2023

## § 3 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbuße bis zu 500.000,- € (fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

## § 4 INKRAFTTRETEN

Die Satzung über den Bebauungsplan „Klosteräcker - Änderung“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften außer Kraft.

Beschluss durch den Gemeinderat

Buxheim, den

.....  
Wolfgang Schmidt, Erster Bürgermeister

## AUSFERTIGUNGSVERMERK

zum Bebauungsplan „Klosteräcker - Änderung“

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 27.03.2023 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Beschluss durch den Gemeinderat

Buxheim, den

.....  
Wolfgang Schmidt, Erster Bürgermeister

# TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

zum Bebauungsplan „Klosteracker - Änderung“

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

	<b>1.1 Art der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 (1) 1 BauGB</b>
WR	1.1.1 Reines Wohngebiet (WR)	§ 3 BauNVO
	1.1.1.1 Zulässig im WR sind folgende Nutzungen: 1. Wohngebäude, 2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.	§ 3 (2) BauNVO
	1.1.1.2 Ausnahmsweise können nach § 3 (3) BauNVO folgende Nutzung zugelassen werden: 1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.	§ 1 (6) 1 BauNVO
	1.1.1.2 Zu den nach 1.1.1.1 sowie den §§ 2, 4 bis 7 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.	
	<b>1.2 Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 (1) 1 BauGB</b>
II	1.2.1 Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse	§ 16 (2) 3 BauNVO § 20 (1) BauNVO
GRZ 0,4	1.2.2 Höchstzulässige Grundflächenzahl  Die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,6 - bei baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.	§ 16 (2) 1 BauNVO § 19 (4) BauNVO
GFZ 0,8	1.2.3 Höchstzulässige Geschossflächenzahl	§ 16 (2) 2 BauNVO / § 20 (2) BauNVO
GH 12,00	1.2.4 Höchstzulässige Gebäudehöhe in Meter über EFH	§ 16 (2) 4 BauNVO § 18 (1) BauNVO

Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Gebäudehöhe ist beim Satteldach Oberkante (OK) Firstziegel bzw. Dachhaut, beim Flachdach OK Attika.

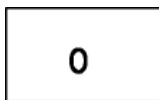
**1.3 Höhenlage der Gebäude § 9 (3) BauGB**

**1.3.1 Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH)**

Die EFH darf max. 0,35 m über mittlerer vorhandener, umgebender Geländehöhe entlang der geplanten Gebäude betragen.

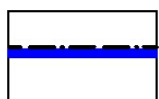
Überschreitungen der EFH sind unzulässig.  
Unterschreitungen der EFH sind allgemein zulässig.

**1.4 Bauweise § 9 (1) 2 BauGB**



**1.4.1 offene Bauweise § 22 (2) BauNVO**

**1.5 Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) 2 BauGB**



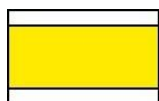
**1.5.1 Baugrenzen § 23 (1,3) BauNVO**

**1.5.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 23 (5) BauNVO i.V.m.§§12,14 BauNVO**

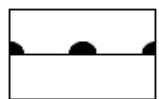
In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

- Zufahrten und Wege,
- Nebenanlagen gem. § 14 (1+2) BauNVO

**1.6 Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB**



**1.6.1 private Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB**



**1.6.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 (1) 11 BauGB**



**1.7 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze § 9 (1) 4 BauGB**

Tiefgaragen, Garagen, Carports und Stellplätze und deren Zufahrten sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. In den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Garagen mit Zufahrt senkrecht zur Erschließungsstraße sind mit 5 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten.

**1.8 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen § 9 (1) 13 BauGB**

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind mit Ausnahme erforderlicher Umspannstationen unterirdisch zu führen.

**1.9 Flächen für die Rückhaltung und/oder Versickerung von Niederschlagswasser § 9 (1) 14 BauGB**

Zur Regenwasserrückhaltung der anfallenden Dachflächenwasser ist bei Neubebauungen auf den privaten Grundstücken eine separate Regenwasser-Rückhaltefläche, ein Mulden-Rigolen-System und/oder eine geeignete Zisternenanlage zu errichten.

Zulässig sind Retentionszisternen, bestehend aus Rückhalte- und Speichervolumen. Die Regenfallrohre sind so anzuordnen, dass der Zulauf zur Retentionszisterne möglich ist. Der Drosselabfluss aus den Zisternen wird auf 0,3 l/s festgelegt. Der Drosselabfluss und der Überlauf der Zisternen sind an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

Kleinräumige Nebenflächen wie Fußwege und Terrassen können über die privaten Grünflächen entwässert werden. Es ist sicherzustellen, dass das Niederschlagswasser nicht auf benachbarte Grundstücke oder den öffentlichen Verkehrsraum abfließt.

Die genaue Lage und Dimensionierung der Regenwasser-Rückhaltefläche, des Mulden-Rigolen-Systems und/oder der Zisternenanlage ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen und festzulegen.

**1.10 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB  
§ 9 (1) 25 BauGB**

**1.10.1 Maßnahmen zur Eingriffsverringerng, -minimierung § 9 (1) 20, 25 BauGB**

Es ist eine Insektenfreundliche Außenbeleuchtung zu verwenden (Natriumdampflampen oder LED-Leuchten).

**1.10.2 Pflanzlisten**

Bäume:

Bergahorn (Acer pseudoplatanus)  
Birke (Betula pubescens)  
Buche (Fagus silvatica)  
Eberesche (Sorbus aucuparia)  
Eiche (Quercus robur)  
Feldahorn (Acer campestre)  
Kätzchenweide (Salix caprea)  
Sommerlinde (Tilia platyphyllos)

Obstbäume:

Holzapfel (Malus silvestris)  
Holzbirne (Pirus communis)  
Brettacher  
Jakob Lebel  
Josef Musch  
Schöner aus Herrenhut  
Weißer Klarapfel  
Kickacher

Spitzahorn (Acer platanoides)  
 Traubenkirsche (Prunus padus)  
 Vogelkirsche (Prunus avium)  
 Winterlinde (Tilia cordata)

Kletterpflanzen:

Gemeiner Efeu (Hedera helix)  
 Jelängerjolie (Lonicera caprifolium)  
 Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris)

Sträucher:

Faulbaum (Rhamnus frangula)  
 Hartriegel (Cornus sanguinea)  
 Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)  
 Kornelkirsche (Cornus mas)  
 Pfaffenhütchen (Euonymus europaea)  
 Weißdorn (Crataegus mongyna)  
 Strauchweide (Salix spez.)

Martens Gravensteiner  
 Neue Poiteau  
 Gelbmostler  
 Ulmer Butterbirne  
 Schweizer Wasserbirne  
 Große grüne Reneklode  
 Wangenheims Frühzwetschge  
 Mirabelle  
 Sauerkirsche

Felsenbirne (Amelanchier ovalis)  
 Haselnuss (Corylus avellana)  
 Holunder (Sambucus nigra)  
 Liguster (Ligustrum vulgare)  
 Wasserschneeball (Viburnum opulus)  
 Wollschneeball (Viburnum lantana)

**1.11 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen**



1.11.1 Planbereich § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des  
 Bebauungsplanes

1.11.2 Nutzungsschablone

**Füllschema der Nutzungsschablone**

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
5	6
örtliche Bauvorschriften	
1	

- 1 – Art der baulichen Nutzung
- 2 – höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse
- 3 – höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 4 – höchstzulässige Geschoßflächenzahl (GFZ)
- 5 – höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) in Meter über EFH
- 6 – Bauweise

---

1 – Dachform / Dachneigung

**2. Örtliche Bauvorschriften**

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten erlässt die Gemeinde im Rahmen der BayBO Art. 81 folgende örtliche Bauvorschriften:

**2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen Art. 81(1)1 BayBO**

Nicht zulässig zur Fassadengestaltung sind folgende Materialien:

Verspiegelte Glasflächen. Solar- und Photovoltaikanlagen sind hiervon ausgenommen.

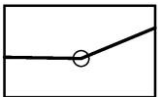
- 2.2 Dachform / Dachgestaltung** **Art. 81(1)1 BayBO**
- Bei den Hauptgebäuden sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 38° zulässig.  
Bei Garagen und Carports sind Flachdächer zu begrünen.
- 2.3 Dachaufbauten** **Art. 81(1)1 BayBO**
- Es ist nur eine Gaubenform pro Gebäude zulässig.  
Der Mindestabstand der Gauben vom Ortgang ist mit 1,5 m festgesetzt. Die max. Breite der Dachaufbauten einschließlich evtl. Dacheinschnitte darf insgesamt 2/3 der zugehörigen Traufhöhe nicht überschreiten.
- 2.4 Dacheindeckung** **Art. 81(1)1 BayBO**
- Die Dachflächen der Hauptgebäude bei Satteldächern sind mit Dachziegeln oder Dachsteinen in roter oder rotbrauner Farbe einzudecken. Für Dachgauben ist eine andere Eindeckung zulässig.
- 2.5 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen** **Art. 81(1)5 BayBO**
- Innerhalb der Baugrundstücke sind für Zufahrten und offene Stellplätze wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Betonpflaster, Schotterrasen oder Pflaster mit breiten Fugen) zu verwenden.
- Die nicht für Gebäude oder Zufahrten bzw. Terrassen oder Wege in Anspruch genommenen privaten Grundstücksflächen sind mindestens zu 50% gärtnerisch zu gestalten, zu begrünen und zu pflegen. Das Anlegen von losen Kies- und Materialschüttungen ist in diesen Bereichen nicht zulässig.
- 2.6 Stellplatznachweis** **Art. 81(1)4 BayBO**
- Pro Wohneinheit (WE) beträgt die erforderliche Zahl der Stellplätze:
- bei WE bis 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche = 1,0 Stellplatz
  - bei WE > 50 m<sup>2</sup> - 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche = 1,5 Stellplätze
  - bei WE > 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche = 2,0 Stellplätze
- Bei der Berechnung der erforderlichen Zahl der Stellplätze je Wohngebäude sind 0,5 Werte beim Ergebnis aufzurunden.



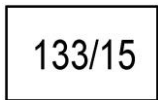
Einfriedungen sind zum öffentlichen Verkehrsraum hin nur bis max. 1,5 m Höhe zulässig.  
Sichtbeeinträchtigungen im Bereich von Ein-Ausfahrten sind zu vermeiden.

### 3. Hinweise

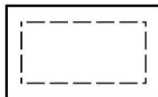
#### 3.1 Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)



vorhandene Grundstücksgrenzen



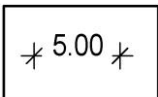
Flurstücknummern (beispielhaft)



geplante Gebäude (Vorschlag)



geplante Grundstücksnummer (beispielhaft)



Maßlinie (beispielhaft)

#### 3.2 Unterirdische Leitungen

Vor jeglichen Bauarbeiten ist bei den Versorgungsträgern der Leitungsbestand zu erheben. Etwaige erforderliche Verlegung bestehender, unterirdischer Leitungen geht zu Lasten des Veranlassers. Kabeltrassen sind in der Breite von je 2,5 m links und rechts der Versorgungskabel grundsätzlich von Baumpflanzungen frei zu halten.

#### 3.3 Wasser- und Bodenschutz

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden (§ 4 BodSchG, §§ 1, 202 BauGB, §§ 1, 2 NatSchG) zu berücksichtigen. Die Bodenschutzbehörden sind zu beteiligen (§§ 5, 6 BodSchG).

#### 3.4 Archäologische Denkmalpflege

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Bandschichten) angetroffen werden, ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege

unverzöglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.  
Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird hingewiesen.

### **3.5 Photovoltaik- und Solarthermie-Kollektoren**

Die Anlagenelemente müssen dem neuesten Stand des Insektenschutzes bei PV-Anlagen entsprechen.

### **3.6 Luftwärmepumpen**

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

Schalleistungspegel der Wärmepumpe LWA 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.

### **3.7 Siedlungsentwässerung**

Um die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Bodenschichten zuverlässig festzustellen, wird eine Baugrunduntersuchung durch ein geologisches Fachbüro empfohlen.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, die entsprechenden DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten sind.

Bei der Versickerung sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV, die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser TRENGW, das DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und das DWA Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu berücksichtigen.

Sofern die Einleitungen nicht die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV erfüllen, sind für die Versickerung des Niederschlagswassers beim Landratsamt Unterallgäu prüffähige Planunterlagen nach der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren WPBV (3-fach), mit einem Antrag auf Erteilung einer beschränkten wasserrechtlichen Erlaubnis, einzureichen.

Es wird auf das DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE), dessen Grundsätze bei der weiteren Planung ebenfalls zu berücksichtigen sind, verwiesen.

### 3.8 **Bestehende Kabelleitungen der LEW Verteilnetz GmbH**

Bei jeder Annäherung an die vorhandenen Versorgungseinrichtungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten.

Vor Beginn der Grabarbeiten muss durch die Baufirma eine entsprechende Kabelauskunft eingeholt werden. Wir bitten zu gegebener Zeit mit unserer Betriebsstelle Memmingen Kontakt aufzunehmen.

Betriebsstelle Memmingen  
Schweizer Ring 8 - 10  
87700 Memmingen  
Ansprechpartner: Betriebsstellenleiter Herr Hubert Schlee  
Tel. 08331/851-210  
E-Mail: Memmingen@lew-verteilnetz.de

Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter <https://geoportal.lvn.de/apak/> abgerufen werden.

### 3.9 **geplante Privatstraße / Müllabfuhr**

Sämtliche Behälter für Rest- und Biomüll, für Altpapier sowie die Gelben Tonnen sind an der nächsten, vom Sammelfahrzeug ohne Rückwärtsfahrt erreichbaren Stelle, d.h. an der bestehenden Don-Bosco-Straße oder der Pappelallee nach näherer Maßgabe des Abfuhrpersonals zur Leerung bereitzustellen. Entsprechendes gilt für die Bereitstellung von Weißmöbeln und Sperrmüll im Rahmen der haushaltsnahen Erfassung.

## 4. **Anlagen zum Bebauungsplan**

- 4.1 Lageplan zu den textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 16.03.2023
- 4.2 Begründung in der Fassung vom 16.03.2023

Beschluss durch den Gemeinderat

Buxheim, den

.....  
Wolfgang Schmidt, Erster Bürgermeister

## **TEIL II: BEGRÜNDUNG**

zum Bebauungsplan „Klosteracker - Änderung“

### **INHALT:**

- 1.** Räumlicher Geltungsbereich
- 2.** Räumliche und strukturelle Situation
- 3.** Bestehende Rechtsverhältnisse
- 4.** vorbereitende Bauleitplanung (FNP)
- 5.** Planerfordernis nach § 1 (3) BauGB / Verfahren
- 6.** Generelle Ziele der Planung
- 7.** Auswirkungen der Planung
  - 7.1** Erschließung
  - 7.2** Ver- und Entsorgung
  - 7.3** Auswirkungen auf das Klima
  - 7.4** Artenschutz
- 8.** Altlasten
- 9.** Begründung der textlichen Festsetzungen
  - 9.1** Planungsrechtliche Festsetzungen
  - 9.2** örtlichen Bauvorschriften
- 10.** Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB
- 11.** Flächenbilanz

## 1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3.030 m<sup>2</sup> mit den Flurstücken Nr. 133/15, 133/28 und 133/16.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Im Norden	durch die Don-Bosco-Straße, Flurstück Nr. 133/14,
Im Osten	durch den Gehweg entlang der Pappelallee, Flurstück Nr. 134/8
Im Süden	durch die Flurstücke Nr. 132/13 und 132/14,
Im Westen	durch die Flurstücke Nr. 133/17, 133/18 und 133/19.

## 2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet liegt im zentralen Bereich von Buxheim, westlich der Pappelallee und südlich der Don-Bosco-Straße.

Das Plangebiet umfasst eine max. Breite ca. 40 m und eine max. Tiefe von ca. 70 m.

Gegenwärtig wird die Fläche als Grünfläche genutzt.

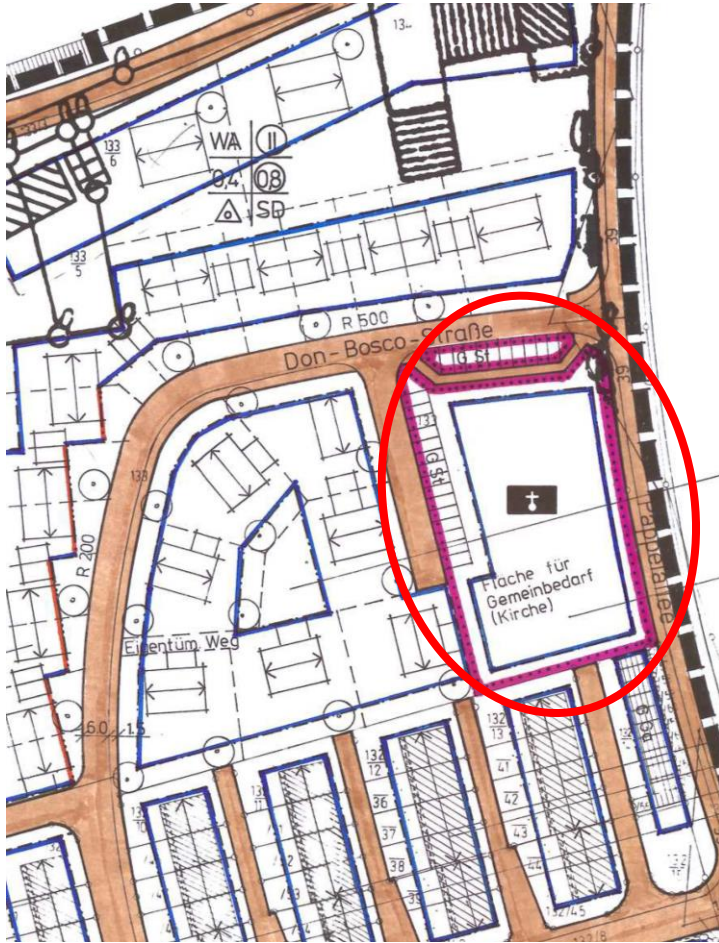
Die Ver- und Entsorgung, die Löschwasserversorgung und die Verkehrserschließung im Plangebiet sind gesichert.

Die Grundstücke im Plangebiet sind im Privatbesitz.



Luftbild Bestand (unmaßstäblich)

### 3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE



Die Grundstücke des Plangebietes befinden sich im Geltungsbereich des seit 1983 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Klosteräcker“. Für den Planbereich wurde damals „Fläche für Gemeinbedarf – Kirche“ festgesetzt.

Der Bebauungsplan soll im Änderungsverfahren an die geplante Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ angepasst werden.

Ausschnitt Bebauungsplan „Klosteräcker“ (unmaßstäblich)

### 4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Buxheim stellt innerhalb des Planbereichs „Fläche für Gemeinbedarf“ dar. Der Flächennutzungsplan ist zeitnah im Wege der Berichtigung an die geplante Darstellung einer „Wohnbaufläche“ anzupassen.

### 5. PLANERFORDERNIS NACH § 1 (3) BAUGB / VERFAHREN

In Buxheim ist eine stetige Nachfrage nach Wohnstandorten gegeben. Zur Deckung des aktuellen Bedarfs an Wohnbauflächen soll im zentralen Bereich eine verdichtete Wohnbebauung realisiert werden.

Die ehemals geplante Nutzung als „Fläche für Gemeinbedarf – Kirche“ ist nicht realisiert worden. Diese Planung ist als obsolet zu betrachten.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erstellung dieser Wohnbaufläche geschaffen werden.

### **§ 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Absatz 1 Nr. 1 BauGB für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung.

Der Planbereich befindet sich im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes und liegt innerorts, westlich der Pappelallee und südlich der Don-Bosco-Straße. Gegenwärtig stellt die Fläche eine Grünfläche dar.

Planungsrechtlich stellt das Plangebiet eine Innenbereichsfläche dar, so dass in Anbetracht des geschlossenen Bebauungszusammenhangs (von allen Seiten mit Bebauung umgeben) § 13a BauGB anwendbar ist.

#### **Durchführung im beschleunigten Verfahren**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Absatz 1 Nr. 1 BauGB durchgeführt. Voraussetzung hierfür ist, dass im Geltungsbereich des Plangebietes eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird, die insgesamt kleiner als 2,0 ha ist. Das ist hier gegeben.

Das beschleunigte Verfahren ist gem. § 13 a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Im Zusammenhang mit der geplanten Neubebauung der Grundstücke sind im Rahmen des Bebauungsplanes keine Gründe gegeben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Darüber hinaus wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen.

#### **Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 16.01.2023 Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren „Klosteräcker - Änderung“ gefasst.

## **6. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

Grundsätzliches Planungsziel ist die harmonische Einbindung einer Bebauungs- und Siedlungsstruktur an die umgebende Bebauung.

Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses wurden dem Bebauungsplan folgende, weitere grundsätzlichen Planungsziele zugrunde gelegt:

- Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO
- Festsetzung einer höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse
- Festsetzungen einer höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ)
- Festsetzung einer höchstzulässigen Gebäudehöhe (GH)
- Generell offene Bauweise für Gebäudelängen bis 50 m

## **7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **7.1 Erschließung**

Die Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes erfolgt im Norden von der bestehenden Don-Bosco-Straße aus.

Die erforderlichen Stellplätze sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden, mit Zufahrt von der Don-Bosco-Straße aus. Einige oberirdische Stellplätze, vor allem Besucherstellplätze, werden entlang der Erschließungsstraße und im Bereich der Tiefgaragenzufahrt angeordnet.

### **7.2 Ver- und Entsorgung**

Die notwendigen Medien zur Ver- und Entsorgung des Planbereichs sind vorhanden. Die Dimensionierung der vorhandenen Kanalisation ist ausreichend bemessen.

Die Entwässerung für das Plangebiet ist im Trennsystem geplant.

Grundstücksentwässerung:

Die Grundstücksentwässerung erfolgt getrennt nach Oberflächenwasser und Schmutzwasser. Zur Regenwasserrückhaltung der anfallenden Dachflächenwasser ist bei Neubebauungen auf den privaten Grundstücken eine separate Regenwasser-Rückhaltefläche, ein Mulden-Rigolen-System und/oder eine geeignete Zisternenanlage zu errichten.

Das anfallende häusliche Schmutzwasser wird der Mischwasserkanalisation zugeführt.

### **7.3 Auswirkungen auf das Klima**

Das Plangebiet liegt im zentralen Bereich von Buxheim, westlich der Pappelallee und südlich der Don-Bosco-Straße. Gegenwärtig stellt die Fläche eine Grünfläche dar. Durch die Neubebauung werden vorhandene Kaltluftentstehungsflächen, die einen wesentlichen Beitrag zu einem guten Klima leisten, von der Planung nicht betroffen.

Im Rahmen der Neubebauung werden ebenfalls die Anforderungen des neuen Gebäudeenergiegesetz (*GEG*) zugrunde gelegt.

Darüber hinaus sind Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig und erwünscht.

## **8. ALTLASTEN**

Kennzeichnungspflichtige Flächen nach § 9 (5) BauGB sind nicht bekannt. Das Plangebiet stellt keine Altlastenverdachtsfläche dar.



## **9. BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN**

### **9.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung werden in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

#### **Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich ist in dem festgesetzten Umfang erforderlich, um für das geplante Vorhaben ein qualifiziertes Planungsrecht zu schaffen.

#### **Art der baulichen Nutzung**

Von der Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan entsprechend der geplanten Nutzung ein Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO fest.

Auf der Grundlage des § 1 BauNVO werden innerhalb des Reinen Wohngebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:

Mit den als zulässig und ausnahmsweise zulässig festgesetzten Nutzungen im Reinen Wohngebiet – Wohngebäude, Anlagen zur Kinderbetreuung, Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke - soll den angrenzenden vorhandenen Wohnnutzungen als auch der geplanten Nutzung Rechnung getragen werden.

#### **Maß der baulichen Nutzung**

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gem. § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Der Bebauungsplan trägt dieser Maßgabe dadurch Rechnung, dass er die Zahl der Vollgeschosse, eine höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ), eine höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ) und die Höhe der baulichen Anlagen in Form einer höchstzulässigen Gebäudehöhe (GH) festsetzt.

Mit diesen Festsetzungen soll eine städtebaulich abgestimmte bauliche Ergänzung in diesem Bereich erzielt werden.

Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 (1) BauNVO werden eingehalten. Gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

Öffentliche und nachbarliche Belange werden dadurch nicht beeinträchtigt.

#### **Höhenlage der Gebäude**

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) orientiert sich an den vorhandenen Geländehöhen.

#### **Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

In Anbetracht der geplanten Bebauung wird eine „offene Bauweise“ festgesetzt. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längenentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die nicht hinaus gebaut werden darf. Gebäude und Anlagen können jedoch durchaus dahinter zurückbleiben. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unter Bezugnahme auf die geplante Nutzung in Abhängigkeit der sonstigen Festsetzungen flächenhaft ausgewiesen und sollen die künftige Bebauung mit einem angemessenen Spielraum zulassen. Die baurechtlich erforderlichen Abstandsflächen müssen eingehalten werden.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Zufahrten und Wege sowie Nebenanlagen gem. § 14 (1+2) BauNVO zulässig.

### **Verkehrsflächen**

Die Erschließungsstraße stellt eine Privatstraße dar.

Entlang der Pappelallee und der Privatstraße wurde ein **Ein- und Ausfahrverbot** festgesetzt.

### **Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze**

Die Anordnung der Flächen für Tiefgaragen, Garagen, Carports und Stellplätze und deren Zufahrten sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig

Als Einschränkung sind die Mindestabstände zu öffentlichen Verkehrsflächen zu beachten. Dies ist zur Straßenraumgestaltung erforderlich und stellt sicher, dass vor senkrecht zur Straße angeordneten Garagen noch genügend Stauraum zur Verfügung steht.

Als Maßnahme für die **Rückhaltung und/oder Versickerung von Niederschlagswasser** ist im Plangebiet für anfallendes Dachflächenwasser auf den privaten Grundstücken eine separate Regenwasser-Rückhaltefläche, ein Mulden-Rigolen-System und/oder eine geeignete Zisternenanlage zu errichten.

### **Festsetzungen zur Grünordnung und Artenschutz**

Im Bereich der Tiefgaragenzufahrt werden Bepflanzungsmaßnahmen festgesetzt.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind insektenfreundliche Straßenbeleuchtungen vorzusehen.

## **9.2 Örtliche Bauvorschriften**

Die Bauvorschriften zur **äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, Dacheindeckung, Dachgestaltung und Dachaufbauten** sind erforderlich, um die notwendige Gestaltungsqualität zur umgebenden Bebauung sicherzustellen und führen zu einer guten Einfügung der Neubebauung in die Umgebung.

Die örtlichen Bauvorschriften zu den **Dachformen** lassen Satteldächer zu, in Anlehnung an die vorherrschenden Baustrukturen in Buxheim. Diese Dachformen entsprechen den örtlichen Vorgaben.

Die Bauvorschriften zur **Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen**, speziell von PKW-Stellplätzen sowie deren Zufahrten und von Zugängen sind erforderlich, um insbesondere dem Bodenschutz Rechnung zu tragen. Die Vorschriften versickerungsfähiger Bodenbeläge minimiert die Versiegelung der Oberflächen.

Die örtlichen Bauvorschriften zu Höhen der zulässigen **Einfriedungen** an Verkehrsflächen sind aus Gründen der Straßenraumgestaltung erforderlich.

### **Zahl der Stellplätze für Wohnungen**

Nach Artikel 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO kann in den örtlichen Bauvorschriften die erforderliche Zahl der notwendigen Stellplätze pro Wohnung festgelegt werden.

### **Allgemeine Gründe**

Nach dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern zählt die Gemeinde Buxheim im Landkreis Unterallgäu im bayerischen Regierungsbezirk Schwaben zum ländlichen Raum.

Die Gemeinde ist recht unzureichend an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angeschlossen. Der öffentliche Personennahverkehr in Buxheim deckt lediglich den nötigsten Bedarf ab. Daher ist auch in Zukunft verstärkt mit einer Zunahme der Anzahl der Kraftfahrzeuge zu rechnen, vor allem vor dem Hintergrund nach wachsender Mobilität in der Bevölkerung. Ein Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs kann zwar in Verdichtungsräumen zu weiteren Verbesserungen führen, er kann jedoch in der Regel im ländlichen Raum sicherlich nicht zu einer gleichwertigen Alternative zum motorisierten Individualverkehr ausgebaut werden. So ist davon auszugehen, dass die Haushalte mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sind, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können.

### **Gründe des Verkehrs**

Zweck der Stellplatzverpflichtung ist es, den von der baulichen Anlage ausgelösten ruhenden Verkehr außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen unterzubringen, um die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs nicht zu gefährden.

Im Zuge der angestrebten Verdichtung und Innenentwicklung der bebauten und unbebauten Grundstücke möchte die Gemeinde rechtzeitig die Weichen stellen. Es ist bekannt, dass einem starken Parkierungsdruck mit verkehrspolizeilichen Mitteln allein nicht wirksam begegnet werden kann. In engen Straßen kommt es immer wieder zu erheblichen Engpässen für Rettungsfahrzeuge, Feuerwehr, Müllfahrzeuge etc., weil auf Gehwegen und Straßen parkende Autos stehen.

Um den ohnehin ansteigenden ruhenden Verkehr für Wohngebäude außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ausreichend unterzubringen, sollte die Stellplatzverpflichtung pro Wohnungseinheit erhöht werden.

Aus den vorgenannten Gründen ist eine Festlegung der Stellplatzverpflichtung für die geplante Bebauung auf 1 - 2 Stellplätze je Wohnung erforderlich. Dies führt dazu, dass die auf den privaten Grundstücken entstehende Stellplatzverpflichtung auch tatsächlich dort abgedeckt werden muss und die Inanspruchnahme des Straßenraumes zum Abstellen von Fahrzeugen reduziert wird.

## **10. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (2) BAUGB**

Am 16.01.2023 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Klosteräcker - Änderung“ gefasst.

Am 16.01.2023 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Klosteräcker - Änderung“ gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 24.01.2023 lag der Bebauungsplan vom 02.02.2023 bis 05.03.2023 zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

## 11. FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar: **Gesamtfläche: 3.030 m<sup>2</sup>**

- **Reines Wohngebiet (WR) - 2.783 m<sup>2</sup>**  
(bei GRZ 0,4 = 1.113 m<sup>2</sup> Netto Baufläche)
- **Privatstraße - 247 m<sup>2</sup>**

Beschluss durch den Gemeinderat

Buxheim, den

.....  
Wolfgang Schmidt, Erster Bürgermeister

Plan aufgestellt am: 16.03.2023

Planer:



**Rainer Waßmann**

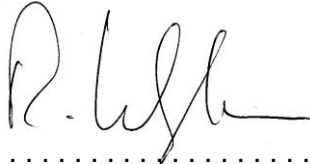
Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Mühlstraße 10  
88085 Langenargen

Telefon +49 (0) 7543 30 288 12  
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

E-Mail rainer.wassmann@  
planwerkstatt-bodensee.de

Langenargen, den 28.03.2023

  
.....  
Rainer Waßmann, Stadtplaner

## VERFAHRENSVERMERKE

zum Bebauungsplan „Klosteracker - Änderung“

### VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB am 16.01.2023
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB am 24.01.2023
3. Billigung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat am 16.01.2023
4. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB am 24.01.2023
5. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung i. d. Fassung vom 18.11.2022 gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vom 02.02.2023 bis 05.03.2023
6. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 4 (2) BauGB und Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und Art. 81 BayBO am 27.03.2023

Gemeinde Buxheim, den

.....  
(ERSTER BÜRGERMEISTER)

### AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 27.03.2023 überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Gemeinde Buxheim, den

.....  
(ERSTER BÜRGERMEISTER)

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes mit Begründung

am .....

Gemeinde Buxheim, den

.....  
(ERSTER BÜRGERMEISTER)