

# STADT BUCHLOE



Landkreis Ostallgäu

---

## 4. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG SOWIE DIE 3. TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „BUCHLOE OST I“

mit den teilräumlichen Geltungsbereichen 1,2 und 3 der Planzeichnung A1  
mit den teilräumlichen Geltungsbereichen 4 und 5 der Planzeichnung A2

## SATZUNG

Fassung vom 14.02.2017

---

### OPLA

Bürogemeinschaft für  
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner  
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg

 Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Fax: 0821 / 508 93 78 52  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Bearbeitung: Werner Dehm

## **PRÄAMBEL**

Die Stadt Buchloe erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015, (BGBl. I S. 1722), des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO – (BayRS 2123-1-I), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), folgende

## **4. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG SOWIE DIE 3. TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „BUCHLOE OST I“**

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist, sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

Für den Geltungsbereich der 4. Änderung und Erweiterung sowie die 3. Teiländerung des Bebauungsplanes „Buchloe Ost I“ der Stadt Buchloe gilt der vom Büro OPLA, Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung, ausgearbeitete Bebauungsplan vom 04.10.2016, der aus den nachstehenden textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung einschließlich Planzeichenerklärung besteht.

### **Die 4. Änderung und Erweiterung sowie die 3. Teiländerung des Bebauungsplanes „Buchloe Ost I“ besteht aus:**

- Planzeichnung A1 mit dem Teilräumlichen Geltungsbereichen 1, 2 und 3 (M 1:1.000) und Planzeichnung A2 mit den Teilräumlichen Geltungsbereichen 4 und 5 (M 1: 5.000) sowie mit den Festsetzungen durch Planzeichen (B) und den Verfahrensvermerken (C) in der Fassung vom 14.02.2017
- Textliche Festsetzungen (D) in der Fassung vom 14.02.2017

### **Beigefügt sind die:**

- Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 04.10.2016
- die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Buchloe Ost I“ der Fa. BEKON, Lärmschutz & Akustik GmbH, Bezeichnung LA14-303-G01-01 vom 17.03.2015.
- Immissionsschutzgutachten zur Beurteilung der Geruchsbelastung durch bestehende Rinderhaltungsbetriebe des Ingenieurbüros Koch, Fürstenfeldbruck vom 05.01.2016

### **A PLANZEICHNUNG**

- Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

### **B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

- Sind dem zeichnerischen Teil angefügt.

### **C VERFAHRENSVERMERKE**

- Sind dem zeichnerischen Teil angefügt.

## D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

---

#### **Allgemeines Wohngebiet**

Die in der Planzeichnung mit **WA 1.1, WA 1.2, WA 1.2.1, WA 2** und **WA 3** gekennzeichneten Bereiche werden als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der BauNVO festgesetzt.

#### Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

#### Nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

### 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

---

#### 2.1 Grundflächen- und Geschossflächenzahl

Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sind als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Grundstücksflächen eine geringere Nutzung ergibt.

Die **Grundflächenzahl (GRZ)** beträgt in den Baufeldern

|                             |                      |
|-----------------------------|----------------------|
| <b>WA 1.1, WA 1.2</b>       | <b>GRZ max. 0,35</b> |
| <b>WA 1.2.1, WA 2, WA 3</b> | <b>GRZ max. 0,4</b>  |

Die **Geschossflächenzahl (GFZ)** beträgt in den Baufeldern

|                             |                     |
|-----------------------------|---------------------|
| <b>WA 1.1, WA 1.2</b>       | <b>GFZ max. 0,6</b> |
| <b>WA 1.2.1, WA 2, WA 3</b> | <b>GFZ max. 1,0</b> |

#### 2.2 Anzahl der Vollgeschosse

|                       |                   |                     |
|-----------------------|-------------------|---------------------|
| <b>WA 1.1</b>         | Höchstmaß:        | <b>II (I + D)</b>   |
| <b>WA 1.2</b>         | Höchstmaß:        | <b>II</b>           |
| <b>WA 2, WA 1.2.1</b> | Höchstmaß:        | <b>III (II + D)</b> |
| <b>WA 3</b>           | Mindest/Höchstmaß | <b>II-III</b>       |

### 2.3 Höhe baulicher Anlagen

Folgende maximale Höhen sind im **WA 1.1** zulässig:

WH max. 4,50 m

GH max. 9,00 m

(Bautyp E + D; 2. Vollgeschoß im Dachgeschoß, steiles Dach)

Folgende maximale Höhen sind im **WA 1.2** zulässig:

WH max. 4,50 m

WH max. 6,50 m

GH max. 9,00 m

GH max. 9,50 m

(Bautyp E + D; 2. Vollgeschoß im Dachgeschoß)

(Bautyp II Vollgeschoße, flaches Dach)

Folgende maximale Höhen sind im **WA 2 und WA 1.2.1** zulässig:

WH max. 6,50 m

WH max. 6,50 m

GH max. 9,50 m

GH max. 11,50 m

(Bautyp II Vollgeschoße, flaches Dach)

(Bautyp III Vollgeschoße, drittes Vollgeschoß im Dachgeschoß, steiles Dach)

Folgende maximale Höhen sind im **WA 3** zulässig:

WH max. 6,50 m

WH max. 9,50 m

GH max. 11,50 m

GH max. 12,00 m

(Bautyp III Vollgeschoße, drittes Vollgeschoß, im

(Bautyp III Vollgeschoße, flaches Dach)

Dachgeschoß, steiles Dach)

Im WA 2 und WA 1.2.1 ist das dritte Vollgeschoß auch als Staffelgeschoß zulässig, wenn folgende Festsetzungen eingehalten werden:

Die Wandhöhe (WH) darf max. 6,50 m betragen. Bei gleich oder größer 1,50 m zurückversetzten Penthaus- oder sonstigen Dachgeschoßen zählt die Wandhöhe nur bis zur Außenkante des Geschoßversatzes und nicht für die oberste Außenhaut des Penthaus- oder sonstigen Dachgeschoßes.

Die Gesamthöhe (GH) darf bezogen auf die OK Fertigfußboden (OK FFB) des untersten Geschosses maximal 11,50 m betragen.

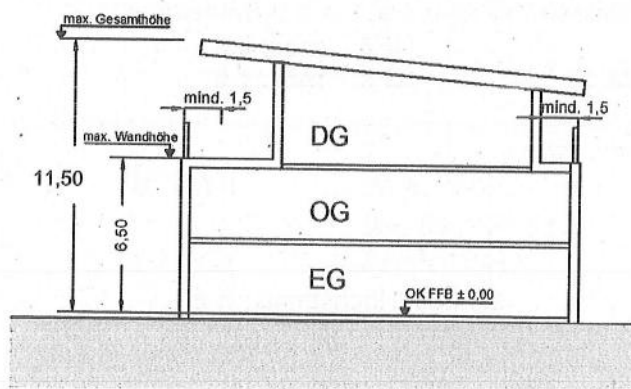


Abb. 1 Abbildung zu WA 2

**2.4 Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen**

Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (Wandhöhe und Gesamthöhe) ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) des Erdgeschosses.

Diese darf max.  $\pm 0,30$  m über der dem Grundstück zugeordneten und festgesetzten Höhenkote in m ü. NN liegen; s. 2.5. Die festgesetzte Höhenkote ist zugleich die festgesetzte Geländehöhe. Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand. Der obere Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der obere Abschluss des Daches (First). Bei Pultdächern ist die höhere Dachseite maßgebend.

Beim Bau von Doppelhäusern ist eine einheitliche OK FFB EG der berührenden Grundstücke herzustellen.

**2.5 Höhenkoten: Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen in m ü. NN**

| Grundstück | Meter ü. NN | Grundstück | Meter ü. NN |
|------------|-------------|------------|-------------|
| 1          | 621,50      | 30         | 622,10      |
| 2          | 621,64      | 31         | 621,82      |
| 3          | 621,75      | 32         | 622,58      |
| 4          | 621,93      | 33         | 622,35      |
| 5          | 622,00      | 34         | 622,08      |
| 6          | 621,85      | 35         | 622,25      |
| 7          | 621,64      | 36         | 621,90      |
| 8          | 621,45      | 37         | 621,70      |
| 9          | 621,70      | 38         | 621,20      |
| 10         | 621,85      | 39         | 621,25      |
| 11         | 622,01      | 40         | 621,30      |
| 12         | 621,89      | 41         | 621,45      |
| 13         | 621,70      | 42         | 621,55      |
| 14         | 621,45      | 43         | 621,70      |
| 15         | 622,54      | 44         | 621,45      |
| 16         | 622,42      | 45         | 621,35      |
| 17         | 622,30      | 46         | 621,50      |
| 18         | 622,15      | 47         | 621,65      |
| 19         | 622,00      | HG I       | 621,50      |
| 20         | 621,75      | HG II      | 622,72      |
| 21         | 622,55      | HG III     | 622,75      |
| 22         | 622,42      | HG IV      | 623,20      |
| 23         | 622,30      | HG V       | 623,30      |
| 24         | 622,19      | HG VI      | 623,30      |
| 25         | 622,07      | HG VII     | 622,35      |
| 26         | 621,95      | HG VIII    | 622,25      |
| 27         | 622,87      | HG IX      | 622,08      |
| 28         | 622,54      | HG X       | 621,75      |
| 29         | 622,38      |            |             |

(HG = Hausgruppe bzw. Geschößwohnungsbau)

### **3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE**

---

- 3.1** Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 3.2** Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Garagen sind in einem Abstand von 6 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten.
- 3.3** Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.

### **4 ZULÄSSIGE HAUSTYPEN UND HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN**

---

- 4.1** Folgende Haustypen sind in den jeweiligen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig:
- |                 |  |
|-----------------|--|
| <b>WA 1.1</b>   | Einzelhäuser und Doppelhäuser              |
| <b>WA 1.2</b>   | Einzelhäuser und Doppelhäuser              |
| <b>WA 1.2.1</b> | Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen |
| <b>WA 2</b>     | Hausgruppen, Einzelhäuser                  |
| <b>WA 3</b>     | Hausgruppen, Einzelhäuser                  |
- 4.2** Für **WA 1.1** und **WA 1.2**, **WA 1.2.1** und **WA 2** sind je Wohngebäude (gem. § 9 Abs. 6 BauGB) max. zwei Wohneinheiten zulässig.

### **5 STELLPLÄTZE , GARAGEN, NEBENGEBÄUDE**

---

- 5.1** Für den Nachweis der erforderlichen Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Buchloe in der jeweils gültigen Fassung. Private Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, wie z.B. wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengitter, Rasenpflaster, Rasenziegel, Schotterrasen, Schotter oder Rasen.

### **6 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN**

---

- 6.1 Fassadengestaltung, Dacheindeckung**  
Werden Hauptgebäude an der Grundstücksgrenze aneinander gebaut, so sind sie mit derselben Dachneigung, -eindeckung, Wand- und Gesamthöhe zu versehen. Bei Nebengebäuden ist die Fassadengestaltung aufeinander abzustimmen.

Für die Dacheindeckung sind nur Farbtöne aus dem rotbraunen und dunkelgrauen Farbspektrum zulässig. Extensiv begrünte Dächer sind zulässig.

Grelle und leuchtende Farben, die RAL-Farben RAL 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4000, 6032, 6037 und 6038 sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für die Dacheindeckung und Außenwände nicht zulässig.

## 6.2 Dächer, Dachaufbauten

Im **WA 1.1** sind ausschließlich **Satteldächer** mit einer Dachneigung von 30°- 45° zulässig.

Im **WA 1.2** und **WA 2** sind **Sattel-, Walm- und Pultdächer** mit einer Dachneigung von 5°- 30° bei zwei Vollgeschossen wenn das zweite Vollgeschöß nicht im Dachgeschöß liegt zulässig. Bei zwei Vollgeschossen, bei denen das zweite Vollgeschöß sich im Dachgeschöß befindet, sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 30°- 45° zulässig.

Im **WA 3** und **WA 1.2.1** sind **Walm- und Pultdächer** mit einer Dachneigung von 5°- 30° und Satteldächer von 5°- 50° zulässig.

Die Satteldächer müssen auf beide Dachseiten dieselbe Neigung aufweisen.

Solarthermie und Fotovoltaikanlagen dürfen auf den Dächern nicht aufgeständert werden, sondern sind auf die vorhandene Dachneigung 1:1 aufzubringen.

Untergeordnete Dachgauben sind nur bei Dachneigungen ab 30° zulässig. Die Länge der Dachaufbauten darf max. ein Drittel der Dachlänge betragen und muss mind. 2,5 m vom Örtgang entfernt sein. Der First der Dachaufbauten muss mind. 0,5 m unterhalb des Hauptfirstes liegen. Es ist nur eine Gaubenart je Dachfläche zulässig. Neben einem Zwerchgiebel sind nur Giebelgauben zulässig.

Für Garagen, Carports und untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind alle Dachformen zugelassen.

## 6.3 Einfriedungen

Für die Gestaltung von Einfriedungen ist die Ortsgestaltungssatzung der Stadt Buchloe in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

Sockel sind nur im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zugelassen.

## 6.4 Versorgungsanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen einschließlich Strom- und Telefonleitungen sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen unterirdisch zu führen.

## 7 GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

---

Geländeänderungen sind bis zur festgelegten Höhenkote (festgesetzte Geländehöhe) zulässig. Zur Erschließung der Grundstücke, zur Herstellung von Freisitzen und Terrassen sind Geländeänderungen mit max. +/- 0,30 zur festgelegten Höhenkote zulässig.

Bei der Anordnung von Grenzgaragen ist im Grenzverlauf von einer einheitlichen Höhe auszugehen.

## 8 ENTWÄSSERUNG UND VERSICKERUNG

---

- 8.1 Das von Dach- und Belagsflächen abfließende unbelastete Niederschlagswasser ist, soweit möglich, auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Sofern eine Versickerung nicht möglich ist, kann unbelastetes Niederschlagswasser in den von der Stadt Buchloe zu erstellenden Regenwasserkanal eingeleitet werden.

## 9 BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG

---

### 9.1 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Sämtliche festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der jeweiligen Bebauung und Wegebefestigung durchzuführen.

Für alle Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden. Die entsprechenden Pflanzenarten und -qualitäten sind der Artenliste (Pkt. E1) unter Hinweise und nachrichtliche Übernahmen zu entnehmen.

Die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände bei Pflanzungen sind einzuhalten, sofern diese nicht durch sinnvolle und zweckmäßige Vereinbarungen zwischen den Beteiligten unterschritten werden können.

Verschiebungen von einzelnen Baumstandorten der mit Planzeichen festgesetzten Bäume sind in einem Umfang von bis zu 3,0 m möglich. Die aus der Planzeichnung zu entnehmende Anzahl an Bäumen ist dabei zwingend beizubehalten.

Der zu erhaltende Gehölzbestand (uferbegleitende Gehölze der Salach) ist unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wirksam zu schützen.

### 9.2 Öffentliche Grünfläche

#### Straßenbegleitgrün entlang der Schwabmünchener Str. und entlang des Anwandweges

Die öffentliche Grünfläche entlang der Verkehrsflächen ist als Rasenfläche anzulegen und zu pflegen. Gemäß der Planzeichnung sowie gemäß der Artenliste (Pkt. E 1) sind straßenraumwirksame heimische Laubbäume I. Ordnung zu pflanzen.

#### Ortsrandeingrünung im Osten

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche im Osten des Plangebietes sind Regenrückhaltebecken mit flach geneigter Böschung auszubilden. Diese Flächen sind naturnah mit Saatgut für wechselfeuchte Standorte aus gebietsheimischer Herkunft herzustellen.

Daneben sind gemäß Artenliste (Pkt. E1) und Planzeichnung heimische Laubbäume II. Ordnung zu pflanzen. Zudem sind Strauchpflanzungen bestehend aus gebietsheimischen Sträuchern vorzunehmen. Der Anteil der zu pflanzenden Sträucher muss mind. 20 % der als Ortsrandeingrünung vorgesehenen Fläche im Osten betragen.



#### Lärmschutzwall im Süden

Um eine dauerhafte Begrünung sicherstellen sowie einen sofortigen Schutz der Bodenoberfläche vor Erosion gewährleisten zu können, ist eine Ansaat mit krautreichem Saatgut aus gebietsheimischer Herkunft vorzunehmen. Daneben sind gemäß Artenliste (Pkt. E1) und Planzeichnung heimische Laubbäume II. Ordnung zu pflanzen.

Zudem ist der Wall zur straßenzugewandten Seite mit 15 Strauchgruppen zu bepflanzen. Jede Strauchgruppe ist 2-reihig, bestehend aus 10 gebietsheimischen Sträuchern, anzulegen. Der Reihen- und Pflanzabstand der Sträucher beträgt 1,5 m. Zier- und Formgehölze werden hierauf nicht angerechnet.

#### **9.3 Private Grundstücksflächen**

Im Bereich der privaten Grundstücksflächen sind gemäß der Planzeichnung sowie gemäß der Artenliste (Pkt. E 1) im Rahmen der Straßenbegleitung straßenraumwirksame heimische Laubbäume I. Ordnung zu pflanzen.

Auf den privaten Grundstücksflächen ist pro angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche gemäß Artenliste (Pkt. E1) ein heimischer Laubbaum II. Ordnung bzw. ein Obstbaum (regionaltypische Sorten) zu pflanzen. Die innerhalb dieser Flächen mit Planzeichen festgesetzten Bäume können hierauf angerechnet werden.

#### **9.4 Pflegemaßnahmen**

Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind artgleich entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten, spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

### **10 FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (AUSGLEICHSMASSNAHMEN)**

---

Für die Kompensation des Eingriffs durch die IV. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Buchloe Ost I“ sind als Flächen für den Ausgleich von 14.679 m<sup>2</sup> bereitzustellen.

Der ermittelte Ausgleichsflächenbedarf wird komplett außerhalb des Bebauungsplanumgriffes (auf der südlichen Teilfläche der Fl.Nrn. 345 und der nordwestlichen Teilfläche der Fl.Nr. 378; Gemarkung Honsolgen, Stadt Buchloe) nachgewiesen und diesem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

#### Entwicklungsziele, Fl.Nr. 345:

- Feuchtgrünland – mit Seigen, Hochstaudenabschnitten und Renaturierung des Uferbereiches Schorenbach (im Norden)
- Düngeverzicht
- Fester Mähzeitpunkt
- Abtransport Mähgut (im Süden)

Entwicklungsziele, Fl.Nr. 378

- Extensives Grünland – mit mehrstufigem Waldrand mit vorgelagertem Kraut-  
saum, Heckenabschnitten und Streuobstwiese

Die Herstellungs- und Pflegemaßnahmen sind der Begründung Pkt. 8.8 zu entnehmen.

Der gesamte Bereich der Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes; anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.

Hinweis:

*Die geplante externe Ausgleichsfläche befindet sich teilweise im Schutzstreifen der Höchstspannungsfreileitung 110-/220-/380-kV-Gemeinschaftsleitung (Amprion mit LEW Pkt. Honsolgen II – Oberottmarshausen, Bl. 4122 – Maste 158 bis 159). Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 3,0 m erreichen.*

11 IMMISSIONSSCHUTZ



**Lärmschutzeinrichtung**

Es ist die in der *Planzeichnung* dargestellten Lärmschutzeinrichtung (Lärmschutzwand oder Wall- Wandkombination) mit einer durchgehenden Höhe von 4,5 m bezogen auf die OK der KR OAL 16 zu errichten.

Die Lärmschutzeinrichtungen müssen in Anlehnung an die ZTV-Lsw 06 "Zusätzliche technische Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen" vom Bundesministerium für Verkehr ausgeführt werden.

**Passiver Schallschutz:**

Bei Änderungen und Neuschaffung von schützenswerten Nutzungen im Sinne der DIN 4109, "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise", vom November 1989 (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) gelten folgende Festsetzungen für die Baufelder:

**Baufeld 01**

| Etage          | Fassade | Lärmpegelbereich | Schlaf- und Kinderzimmer   |
|----------------|---------|------------------|--|
| alle Geschosse | Osten   | II               | Fenster an der Nord- oder Westfassade oder aktive Belüftung erforderlich |
| alle Geschosse | Süden   | III              | Fenster an der Nord- oder Westfassade oder aktive Belüftung erforderlich |

**Baufeld 02**

| Etage          | Fassade       | Lärmpegelbereich | Schlaf- und Kinderzimmer                                      |
|----------------|---------------|------------------|---|
| alle Geschosse | Osten         | II               | Fenster an der Nordfassade oder aktive Belüftung erforderlich |
| alle Geschosse | Süden, Westen | III              | Fenster an der Nordfassade oder aktive Belüftung erforderlich |

**Baufeld 03**

| Etage          | Fassade      | Lärmpegelbereich | Schlaf- und Kinderzimmer  |
|----------------|--------------|------------------|---|
| alle Geschosse | Osten, Süden | III              | Fenster an der Nord- und Westfassade oder aktive Belüftung erforderlich |

**Baufeld 04**

| Etage          | Fassade                  | Lärmpegelbereich | Schlaf- und Kinderzimmer                                      |
|----------------|--------------------------|------------------|---|
| alle Geschosse | Osten, Süden bzw. Westen | III              | Fenster an der Nordfassade oder aktive Belüftung erforderlich |

**Baufeld 05**

| Etage                  | Fassade                  | Lärmpegelbereich | Schlaf- und Kinderzimmer                                      |
|------------------------|--------------------------|------------------|---|
| 1. und 2. Obergeschoss | Osten, Süden bzw. Westen | III              | Fenster an der Nordfassade oder aktive Belüftung erforderlich |
| 3. Obergeschoss        | Osten, Westen            | III              | Fenster an der Nordfassade oder aktive Belüftung erforderlich |
| 3. Obergeschoss        | Süden                    | IV               | Fenster an der Nordfassade oder aktive Belüftung erforderlich |

**Baufeld 06**

| Etage          | Fassade      | Lärmpegelbereich | Schlaf- und Kinderzimmer                                      |
|----------------|--------------|------------------|---|
| alle Geschosse | Osten, Süden | III              | Fenster an der Nordfassade oder aktive Belüftung erforderlich |
| alle Geschosse | Westen       | II               | Fenster an der Nordfassade oder aktive Belüftung erforderlich |

Aktive Belüftungen können entfallen, wenn die Räume mit Wintergärten, Loggias oder anderen Pufferräumen vor den Lärmimmissionen geschützt werden (Verbesserung mindestens 10 dB(A)). Diese Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer nicht geeignet sind. Die erforderlichen Schalldämm-Maße können auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. der Freistellungsverfahrens ermittelt werden. Die sich aus der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 und aus den anerkannten Regeln der Technik ergebenden Mindestanforderungen sind zu beachten.

Hinweis: Die hier festgesetzten Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind Mindestanforderungen entsprechend der im Zeitraum des Bebauungsplanverfahrens aktuellen Gegebenheiten. Aufgrund Änderungen von Berechnungsmethoden oder anderen Lärmbelastungen können sich andere Anforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben. Dies ist jeweils im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch den Bauwerber zu prüfen.

Die sich aus der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 und sich aus den anerkannten Regeln der Technik ergebenden Mindestanforderungen sind zu beachten.

#### **Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften**

Alle Normen und Richtlinien können bei der Stadt Buchloe zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden.

Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

Die ZTV-Lsw 06 ist zu beziehen bei: FGSV Verlag GmbH, Wesselingener Straße 17, 50999 Köln.

Die genannten Normen, Richtlinien und sonstige Vorschriften können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Schaezlerstraße 9, 86150 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

## 12 BEWEHRUNGSVORSCHRIFT

---

Mit Geldbuße bis zu € 500.000,- kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO).

## 13 INKRAFTTRETEN

---

Die 4. Änderung und Erweiterung sowie die 3. Teiländerung des Bebauungsplanes „Buchloe Ost I“ tritt mit Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Stadt Buchloe, den <sup>10.05</sup>.....2017

I. V.



Josef Schweinberger

1. Bürgermeister

Manfred Beck

2. Bürgermeister



## HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### E 1 Artenliste

Bei allen Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden:

\* *Gehölze, die bevorzugt für die Verwendung im Bereich der Regenrückhaltebecken geeignet sind*

\*\* *Bei diesen Baumarten sind die Anforderungen des Forstvermehrungsgutgesetzes (FoVG) zu beachten.*

#### Bäume I. Ordnung

Pflanzenqualität: Hochstämme 4x verpflanzt, Stammumfang (StU) 20 - 25 cm.

- *Tilia cordata* (Winter-Linde)\*\*
- *Acer platanoides* (Spitz-Ahorn)\*\*
- *Quercus robur* (Stieleiche)\*\*

#### Bäume II. Ordnung

Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14 - 16 cm.

- *Acer campestre* (Feldahorn)
- *Alnus glutinosa* \* (Schwarzerle)\*\*
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)\*\*
- *Betula pendula* (Sandbirke)\*\*
- *Prunus avium* (Vogelkirsche)\*\*
- *Prunus padus* \* (Traubenkirsche)
- *Sorbus aucuparia* (Vogelbeere)

#### Obstbäume

Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14 - 16 cm.

- *Prunus avium*, in Sorten (Kirschbaum)
- *Malus sylvestris*, in Sorten (Apfelbaum)
- *Pyrus communis*, in Sorten (Birnenbaum)
- *Juglans regia*, in Sorten (Walnuss)

#### Sträucher

Pflanzenqualität: verpflanzte Sträucher Höhe 60 - 100 cm.

PflanZRaster: 1,5 m x 1,5 m

- *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel)
- *Corylus avellana* (Haselnuß)
- *Euonymus europaeus* \* (Gewönl. Pfaffenhütchen)
- *Lonicera xylosteum* (Gewönl. Heckenkirsche)
- *Ligustrum vulgare* (Gewönl. Liguster)
- *Prunus spinosa* (Schlehe)
- *Sambucus nigra* \* (Schwarzer Holunder)
- *Viburnum opulus* \* (Gewönl. Schneeball)

## **E 2 Niederschlagswasserbehandlung**

Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Stadt Buchloe (Entwässerungssatzung -EWS-) ist in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) empfohlen.

Auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

Grundsätzliches wasserwirtschaftliches Ziel ist es, unbelastetes Niederschlagswasser zu versickern. Ist eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich, sind Möglichkeiten der Regenwasserrückhaltung (z.B. in Form von Zisternen, Sickerschächten oder Rigolen) in Anspruch zu nehmen, um die städtische Entwässerungseinrichtung durch das Einleiten des Niederschlagswassers nicht zu überlasten.

Die Eignung der Bodenverhältnisse für eine Versickerung des Niederschlagswassers sollte durch geeignete Sachverständige im Rahmen der Ausführungsplanung überprüft werden.

Der Bauwerber muss im Rahmen des Bauantrags ein Entwässerungskonzept für den Umgang mit dem Niederschlagswasser unter Berücksichtigung des Grundwasserstandes vorlegen.

Die DWA-Richtlinien M 153 und A 118 sowie A 117 (für nicht sickerfähiges Niederschlagswasser) sind zu beachten.

## **E 3 Altlasten**

Alttablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Schadstoffbelasteter Boden und 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.

## **E 4 Immissionen durch Landwirtschaft**

Die Erwerber, Besitzer und Bebauung der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit dem „ländlichen Wohnen“ vereinbar.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr) auch vor 6:00 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbelästigungen während der Ernte-



zeit auch nach 22:00 Uhr zu dulden. Außerdem ist mit Gerüchen aus den landwirtschaftlichen Betriebsstellen im Umfeld zu rechnen. Auf das Gutachten zur Geruchsbelastung durch bestehende Rinderhaltungsbetriebe vom 05.01.2016 des Ingenieurbüros Koch, Fürstenfeldbruck wird verwiesen.

**E 5 Immissionen durch die Kreisstraße OAL 18**

Wegen einwirkender Staub-, Lärm- und Abgasimmissionen können für die Zukunft keinerlei Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegen die Kreisstraßenverwaltung des Landratsamtes Ostallgäu erhoben werden.

**E 6 Bodendenkmäler**

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, auf Bodendenkmäler zu stoßen. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist 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.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Ostallgäu.

**E 7 Schutz vor Grundwasser / Baugrund**

Aufgrund der Baugrundverhältnisse, insbesondere der wechselhaften Grundwasserstände im Baugebiet wird dringend empfohlen die Keller wasserdicht auszuführen (sog. weiße Wanne) und wasserdichte Lichtschächte zu verwenden.

Sollte aufgrund von Bauarbeiten durch zu Tage tretendes Grundwasser eine „Bauwasserhaltung“ erforderlich werden, ist rechtzeitig vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 17a BayWG zu beantragen.

Es wird empfohlen ein Baugrundgutachten zu erstellen.

**E 8 Klimaschutz**

Es wird empfohlen frühzeitig eine Energieberatung in Anspruch zu nehmen.