

# STADT BUCHLOE



Landkreis Ostallgäu

---

## 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „Buchloe Nordwest III – Gewerbegebiet“

Verfahren gem. § 13 a BauGB

ENTWURF

## SATZUNG

Fassung vom 04.12.2018

---

### OPLA

**Bürogemeinschaft für  
Ortsplanung & Stadtentwicklung**

Architekten und Stadtplaner  
Otto-Lindenmeyer-Str. 15, 86153 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:  
Dipl.-Ing. Patricia Goj

## **PRÄAMBEL**

Die Stadt Buchloe erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO, GVBl S. 588, BayRS 2132-1-B) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), folgenden

### **4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „Buchloe Nordwest III – Gewerbegebiet“**

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. November 2017 (BGBl. I S. 3786), sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

Für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Buchloe Nordwest III – Gewerbegebiet“ der Stadt Buchloe gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 04.12.2018.

### **DER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS**

- Bebauungsplanzeichnung im M 1:1.000 (A) mit den Planzeichen (B) – Festsetzungen durch Planzeichen (B1) / Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (B2) – und den Verfahrensvermerken (C) in der Fassung vom 04.12.2018
- Satzung (Textliche Festsetzungen (D)) in der Fassung vom 04.12.2018

Beigefügt sind die

- Begründung in der Fassung vom 04.12.2018
- Auswirkungenanalyse und Verträglichkeitsprüfung vom 19.04.2018, Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH, Augsburg
- Schalltechnische Untersuchung vom 30.01.2017, 17007\_bpl\_gew\_gu01\_v1, hils consult gmbh, ing.-büro für bauphysik, Kaufering
- Schalltechnische Untersuchung vom 09.11.2018, 18080\_gew\_gu01\_v1, hils consult gmbh, ing.-büro für bauphysik, Kaufering

#### **A PLANZEICHNUNG**

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

#### **B PLANZEICHEN (B1 UND B2)**

- Sind dem zeichnerischen Teil angefügt.

#### **C VERFAHRENSVERMERKE**

- Sind dem zeichnerischen Teil angefügt.

## **D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1 VERWEIS AUF FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES „BUCHLOE NORDWEST III – GEWERBEGEBIET“**

---

Die textlichen und planzeichnerischen Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Buchloe Nordwest III – Gewerbegebiet“ ersetzen ausschließlich innerhalb des Änderungsbereiches vollständig die textlichen und planzeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Buchloe Nordwest III – Gewerbegebiet“ einschließlich seiner 1. Änderung.

Außerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Buchloe Nordwest III – Gewerbegebiet“ gilt der rechtskräftige Bebauungsplan „Buchloe Nordwest III – Gewerbegebiet“ einschließlich seiner 1. bis 3. Änderung und Erweiterung unverändert fort.

### **2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

---

Der in der Planzeichnung als SO gekennzeichnete Bereich wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel – Lebensmitteldiscounter“ im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Zulässig ist eine großflächige Einzelhandelsfiliale mit einer Verkaufsfläche von max. 1.300 m<sup>2</sup>, Personalräumen, Umkleieräumen, Technikräumen, Büroräumen, EDV-Raum, sonstigen Abstellräumen (Putzmittelraum), Sanitärräumen und sonstigen der Filiale dienenden Räumlichkeiten sowie bauliche Anlagen und Nebenanlagen.

### **3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

---

- 3.1** Das Maß der baulichen Nutzung wird im SO bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Anzahl der Vollgeschosse, die Wandhöhe baulicher Anlagen (WH) und die Verkaufsfläche (VK). Diese ergeben sich aus der Planzeichnung.
- 3.2** Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) des Erdgeschosses (EG). Die OK RFB EG darf max. +/- 1,0 m über dem Niveau der zugeordneten Erschließungsstraße liegen, gemessen am äußeren Fahrbahnrand im Einfahrtsbereich.
- 3.3** Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist bei Flachdächern (inkl. Attika) der obere Wandabschluss und bei geneigten Dächern die Außenkante Dachhaut.
- 3.4** Für die Berechnung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstückes inkl. der festgesetzten privaten Eingrünungs- und Anpflanzungsflächen maßgebend.

---

## **4 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**

---

- 4.1** Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO gelten die Vorschriften über die offene (o) Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude und Gebäudegruppen über 50 m Länge bis zu der nach den überbaubaren Flächen möglichen Ausdehnung zulässig sind.
- 4.2** Es gilt die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO (in der jeweils aktuellen Fassung).

---

## **5 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN**

---

### **5.1 Dachformen-/neigungen**

Zulässig sind Flachdächer, flachgeneigte Pult- und Satteldächer mit bis 25° Neigung.

### **5.2 Farbdefinition Dacheindeckungen und Außenwände**

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

### **5.3 Werbeanlagen**

Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Höhe von 6,0 m und einer Ansichtsfläche von 8,0 m<sup>2</sup> zulässig. Außerdem sind freistehende Werbetafeln bis zu einer Größe von 10,50 m<sup>2</sup> zulässig, sofern die Ansichtsfläche ausschließlich zu den Stellplätzen im Geltungsbereich ausgerichtet ist.

Zudem sind auch Werbeanlagen an Gebäuden zulässig,

- soweit es sich um Hinweise (Firmenlogo, Firmenname o.ä.) für den Betrieb handelt, der seine Betriebsstätte auf dem Baugrundstück hat und
- die Werbeanlage nicht mehr als 15 % der Gebäudewandfläche (je Fassaden-seite) einnimmt.

Werbeanlagen dürfen nicht mit wechselndem oder bewegtem Licht betrieben werden.

### **5.4 Einfriedungen**

Einfriedungen sind nur in Form von Maschendrahtzäunen, Metallzäunen und Holzzäunen mit senkrechter Lattung zulässig. Zaunsockel sind nicht zulässig.

Die Höhe der Einfriedungen darf max. 2,0 m betragen.

Im Bereich der in der Planzeichnung gekennzeichneten 2,0 m breiten Grünstreifen auf privaten Flächen entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen sind Einfriedungen erst im Abstand von mind. 2,0 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze zulässig.

### **5.5 Ver- und Entsorgungsanlagen**

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

## **6 STELLPLÄTZE**

---

- 6.1** Stellplätze sind über die Grundstückszufahrten anzufahren. Von öffentlichen Verkehrswegen direkt anzufahrende Stellplätze sind nicht zugelassen.
- 6.2** Je 40 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist ein KFZ-Stellplatz nachzuweisen. Je 75 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist ein Fahrradstellplatz nachzuweisen.
- 6.3** Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag wie Rasengitterstein, Rasenpflaster, Kalkschotterdecke, Schotterrasen oder mit wasserdurchlässigem Verbundpflaster zu befestigen. Ausnahmen sind zugelassen, wenn eine Versiegelung aus betrieblichen oder Umweltschutzgründen geboten ist. Die Zufahrten zu den Stellplätzen (Fahrgassen) dürfen auch asphaltiert werden.

## **7 BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG**

---

### **7.1 Versickerung**

Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Stadt Buchloe (EWS) ist anzuwenden.

Sofern im wasserrechtlichen Verfahren keine andere Form der Niederschlagswasserbeseitigung zugelassen wird, ist das nicht verschmutzte Niederschlagswasser breitflächig oder in flachen Mulden über den bewachsenen Oberboden zu versickern. Eine Niederschlagswasserbeseitigung über Rigolen ist grundsätzlich unzulässig.

Ist eine Versickerung von einzelnen Flächen aus Gründen des Grundwasserschutzes nicht möglich ist, kann Niederschlagswasser nach vorheriger Zustimmung der Stadt Buchloe in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.

Flächen, auf die grundwasser- oder bodenverschmutzende Stoffe austreten können, sind entsprechend den einschlägigen Vorschriften zu befestigen. Sie sind im Bauantrag besonders zu kennzeichnen. Diese Pflicht zur Kennzeichnung ersetzt nicht etwaige andere erforderliche Gestattungen.

### **7.2 Erhalt von Bäumen**

Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Bäume sind bei Ausfall artengleich zu ersetzen.

### **7.3 Stellplatzflächen**

Auf der zwischen den Stellplatzreihen verbleibenden Freifläche (Kopf- bzw. Vorderseite) sind in einem Abstand von max. 10 m heimische Laubbäume II. Ordnung gem. Artenliste (Pkt. E1) zu pflanzen.

#### 7.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind wie folgt mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern gem. Artenliste (Pkt. E1) zu bepflanzen:

- Mindestens je 100 m<sup>2</sup> zu bepflanzender Fläche ein heimischer Laubbaum, I. oder II. Ordnung
- Mindestens je 4 m<sup>2</sup> der zu bepflanzenden Fläche ein Strauch

#### 7.5 Private Grundstücksflächen

Nicht überbaute und nicht für Erschließungszwecke, Stellplätze und Lagerflächen benötigte Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen.

#### 7.6 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.

### 8 IMMISSIONSSCHUTZ

- 8.1 Zulässig sind Vorhaben auf der Teilfläche "NW III - 2", deren Geräusche die in folgender Tabelle höchstzulässigen (immissionswirksamen) flächenbezogenen Schalleistungspegel weder tagsüber (06:00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	L <sup>WA</sup> , tagsüber dB(A)	L <sup>WA</sup> , nachts dB(A)
NW III - 2	60	45

- 8.2 Die Prüfung der Einhaltung der genannten höchstzulässigen (immissionswirksamen) flächenbezogenen Schalleistungspegel erfolgt nach folgender Rechenvorschrift:

- schallabstrahlende Fläche: überbaute und nicht überbaute Grundstücksflächen
- Schallquellenhöhe beträgt 2 m über Grund
- Immissionsorthöhe beträgt 5 m über Grund
- Bodendämpfung nicht spektral berechnet
- Meteorologiefaktor C<sub>0</sub> = 2 dB
- Hindernisse in Flächenschallquellen (z.B. Gebäude) schirmen diese nicht ab
- Schalleistung gleichmäßig über gesamte Fläche verteilt
- Berechnung der Schwerpunktfrequenz 500 Hz

*Hinweis:*

*Die hierfür maßgeblichen Immissionsorte sind den schalltechnischen Untersuchungen (17007\_bpl\_gew\_gu01\_v1 und 18080\_gew\_gu01\_v1) der hils consult gmbh, ing.-büro für bauphysik vom 30.01.2017 und 09.11.2018 zu entnehmen.*

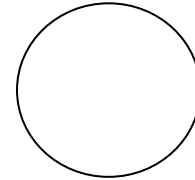
## 9 INKRAFTTRETEN

---

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Buchloe Nordwest III – Gewerbegebiet“ tritt mit Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt am  
Buchloe, den \_\_. \_\_. \_\_\_\_

.....  
Josef Schweinberger  
Erster Bürgermeister



Siegel

## **E HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

### **E 1 Artenliste**

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

#### Bäume I. Ordnung

Mindestpflanzenqualität:

Hochstamm 3x verpflanzt, ohne Ballen, Stammumfang (StU) 18 - 20 cm.

- *Acer platanoides* (Spitz-Ahorn)\*
- *Acer pseudoplatanus* (Berg-Ahorn)\*
- *Fagus sylvatica* (Rotbuche)\*
- *Quercus robur* (Stieleiche)\*
- *Tilia cordata* (Winterlinde)\*

#### Bäume II. Ordnung

Mindestpflanzenqualität:

Hochstamm 3x verpflanzt, ohne Ballen, Stammumfang (StU) 16 - 18 cm.

- *Carpinus betulus* (Hainbuche)\*
- *Betula* in Sorten (Birke)
- *Prunus padus* (Traubenkirsche)  
(nur im Heckenbereich)

#### Sträucher

Mindestpflanzenqualität:

5 - 7 Triebe 2x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60 - 100 cm.

- *Corylus avellana* (Haselnuss)
- *Crataegus monogyna* (Weißdorn)
- *Euonymus europaeus* (Gewöhnl. Pfaffenhütchen)
- *Lonicera xylosteum* (Gewöhnl. Heckenkirsche)
- *Ligustrum vulgare* (Gewöhnl. Liguster)
- *Prunus spinosa* (Schlehe)
- *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder)
- *Viburnum opulus* (Wasser-Schneeball)
- *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball)
- *Rubus fruticosus* (Brombeere)
- *Salix* in Sorten (Weide)
- *Rhamnus frangula* (Faulbaum)

\* Die Vorgaben des Forstvermehrungsgesetzes (FoVG) sind zu beachten.

### **E 2 Bodendenkmäler**

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. 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 und die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Ostallgäu.

### **E 3 Niederschlagswasserversickerung**

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) 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 (DWA) empfohlen.

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

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen. Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser bei Flächen zu, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

### **E 4 Altlasten**

Altlagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altlagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

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 5 Landwirtschaftliche Emissionen**

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Geltungsbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, die aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Bearbeitung stammen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) entschädigungslos hinzunehmen.

**E 6 Grundwasserstand, Bauwasserhaltung**

Auf den schwankenden und unter Umständen sehr hohen Grundwasserstand wird hingewiesen. Sofern eine Bauwasserhaltung erforderlich ist, bedarf es hier einer entsprechenden wasserrechtlichen Erlaubnis.