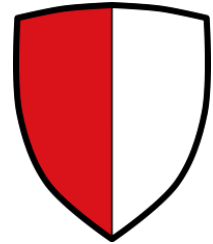

STADT BUCHLOE



Landkreis Ostallgäu

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „Buchloe Südost I – An der Waaler Straße“

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Verfahren gem. § 13a BauGB

ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB
sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

ENTWURF

Fassung vom 23.07.2019

Projektnummer: 18136

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND 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
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Patricia Goj

INHALTSVERZEICHNIS

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
§ 1 Art der baulichen Nutzung	4
§ 2 Maß der baulichen Nutzung	4
§ 3 Bauweise, Grenzabstände	5
§ 4 Überbaubare Grundstücksflächen; Stellplätze u. Garagen (einschl. Teifgaragen u. Carports); Nebenanlagen	6
§ 5 Gestaltungsfestsetzungen	7
§ 6 Abgrabungen und Aufschüttungen	8
§ 7 Ver- und Entsorgung	8
§ 8 Grünordnung	9
§ 9 Immissionsschutz	10
§ 10 Inkrafttreten	12
 Anlage 1	 13
 TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	 14
1. Rodung von Gehölzen	14
2. Artenliste – Gehölzarten und -qualitäten	14
3. Niederschlagswasser	15
4. Immissionsschutz	15
5. Denkmalschutz	16
6. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	16

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 in der Fassung vom 14.08.2007 (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), folgende

2. Änderung des Bebauungsplanes „Buchloe Südost I – An der Waaler Straße“

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Buchloe Südost I – An der Waaler Straße“ der Stadt Buchloe gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 23.07.2019. Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Der Bebauungsplan besteht aus:

A) Planzeichnung (M 1: 1.000) in der Fassung vom 23.07.2019 mit:

- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen durch Planzeichen
- Verfahrensvermerken

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 23.07.2019 mit:

- Textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen

Beigefügt ist:

C) Begründung in der Fassung vom 23.07.2019

- Schalltechnische Untersuchung LA19-081-G01-01 der Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH (Augsburg) in der Fassung vom 25.06.2019
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) der AGL-Schwaben – Büro für Landschaftsökologie in der Fassung vom 15.05.2019

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Allgemeines Wohngebiet (WA)

gem. § 4 BauNVO

1. Die in der Planzeichnung als WA 1 und WA 2 (WA 2.1 und WA 2.2) gekennzeichneten Bereiche werden als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der BauNVO festgesetzt.
2. Zulässig sind:
 - a) Wohngebäude,
 - b) die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
3. Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - a) nicht störende Handwerksbetriebe,
 - b) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - c) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - d) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
4. Nicht, auch nicht ausnahmsweise, zulässig sind:
 - a) die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften
 - b) Anlagen für Verwaltungen,
 - c) Gartenbaubetriebe,
 - d) Tankstellen.

§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Grundflächen- und Geschossflächenzahl

gem. § 16, § 17, §19 und § 20 BauNVO

1. 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.
 - a) WA 1 GRZ 0,4
 - b) WA 1 GFZ 0,8
 - c) WA 2 GRZ 0,4
2. Die gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 1 zulässige GRZ darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 - 2 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden. Durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO bezeichneten

Anlagen (Tiefgaragen) darf die GRZ einen Wert von maximal 0,8 erreichen. Der § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO findet keine Anwendung.

(2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

gem. § 16 und § 18 BauNVO

1. Im WA 1 sind Gebäude mit zwingend zwei Vollgeschossen, einer max. Wandhöhe (WH) von 6,5 m und einer max. Gesamthöhe (GH) von 11,0 m zulässig.
 2. Im WA 2.1 sind zulässig:
 - a) Vollgeschosse max. III *
 - b) Wandhöhe (WH) max. 7,0 m (OK Attika oder Brüstung)
 - c) Gesamthöhe (GH) max. 11,0 m
- * Das dritte Geschoss ist als Staffelgeschoss auszuführen. Das Staffelgeschoss ist an einer Gebäudeseite (Längsseite) um mind. 2,0 m und an den übrigen drei Gebäudeseiten um mind. 1,0 m zurückversetzt zu errichten.
3. Im WA 2.2 sind zulässig:
 - a) Vollgeschosse max. III
 - b) Wandhöhe (WH) max. 9,0 m
 - c) Gesamthöhe (GH) max. 11,0 m
 4. Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses (EG) im Eingangsbereich des jeweiligen Gebäudes, die maximal 0,35 m über der Oberkante Fahrbahnrand liegen darf.
 5. Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) im WA 2.1 ist die Oberkante Wandabschluss inkl. Attika bzw. Brüstung.
 6. Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) im WA 1 und WA 2.2 ist die Dachaußenhaut in Verlängerung der Außenwand.
 7. Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

§ 3 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

(1) Bauweise

gem. § 22 BauNVO

1. Im WA gilt die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
2. Im WA 1 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
3. Im WA 2 sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

(2) Abstandsflächen, Abstandsregelung

gem. Art. 6 BayBO

1. Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.

§ 4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN; STELLPLÄTZE U. GARAGEN (EINSCHL. TIEFGARAGEN U. CARPORTS); NEBENANLAGEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2, Nr. 4, Nr. 11 und Nr. 23b BauGB und gem. § 12, § 14 und § 23 BauNVO

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen für Hauptgebäude sind durch Baugrenzen festgesetzt (s. Planzeichnung). Sofern die Abstandsflächen gem. § 3 Abs. 2 Nr.1 (s.o.) eingehalten werden, dürfen im WA 2 die Baugrenzen durch Vorbauten (wie Überdachungen, Balkone etc.) um bis zu 2,0 m überschritten werden.
- (2) Stellplätze, Garagen, Carports im Sinne des § 12 BauNVO sind im WA 1 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) und im WA 2 ausschließlich innerhalb der „Umgrenzung von Flächen für (Besucher)Stellplätze“ zulässig; Garagen und Carports müssen dabei einen Abstand von mind. 6,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.
- (3) Tiefgaragen (einschl. Rampen und Einhausungen) im Sinne des § 12 BauNVO sind im WA 2 ausschließlich innerhalb der „Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen“ zulässig.
- (4) Tiefgaragenzufahrten sind nur in den durch Planzeichen definierten Bereichen zulässig. Eine geringfügige Verschiebung um max. 5 m ist zulässig.
- (5) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- (6) Für den Nachweis der Anzahl der erforderlichen Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Buchloe in der jeweils gültigen Fassung. Bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern müssen zu den Ausführungen in der Stellplatzsatzung der Stadt Buchloe mind. 10 % oberirdische Besucherstellplätze nachgewiesen werden. Abweichend von der Stellplatzsatzung müssen mind. 1/6 der Gemeinschaftsstellplätze oberirdisch bereitgestellt werden; die restlichen Gemeinschaftsstellplätze können auch unterirdisch bereitgestellt werden. Mindestens 2 der nachzuweisenden Stellplätze sind als Behindertenstellplätze auszuführen; diese sind in gleichem Maße unter- und oberirdisch nachzuweisen.
- (7) Die regulären Stellplätze müssen eine Mindestbreite von 2,5 m und Behindertenstellplätze eine Mindestbreite von 3,5 m aufweisen.
- (8) Bei Mehrfamilienhäusern sind mind. 2 Fahrradstellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Diese können unter- und oberirdisch bereitgestellt werden.
- (9) In der Tiefgarage sind Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge vorzusehen.

§ 5 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO

(1) Dachformen, Dachneigungen

1. Im WA 1 sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30-38° zulässig. Die Satteldächer sind mit mittigem First über die Längsseite des Hauptgebäudes auszubilden.
2. Im WA 2.1 und WA 2.2 sind zulässig:
 - a) Flachdächer mit einer Dachneigung von 0-5°
 - b) Pultdächer mit einer Dachneigung von 5-15°
 - c) Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 10-20°
3. Bei untergeordneten Anbauten, Garagen, Carports und Nebengebäuden sind auch Flachdächer zulässig.

(2) Fassadengestaltung, Dacheindeckung

1. Grelle und leuchtende Farben, die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4000, 6032, 6037, 6038 sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für die Fassadengestaltung und Dacheindeckungen nicht zulässig.
2. Dächer von Hauptgebäuden und Garagen mit geneigten Dächern ab 5° sind entweder in einem roten, braunen oder anthrazitfarbenen Farbspektrum einzudecken oder zu begrünen.
3. Dächer von Hauptgebäuden und Garagen mit Flachdach bis 5° sind zu begrünen.

(3) Dachaufbauten

1. Im WA 1 sind Nebenfirne und Dachgauben zulässig, müssen aber zum First einen Mindestabstand von 1,0 m aufweisen. Es sind nur Giebelgauben zulässig. Dachgauben sind in zweiter Reihe übereinander nicht zulässig. Die Summe der Gaubenbreiten darf nicht größer als 1/3 der betreffenden Trauflänge sein. Der Abstand zwischen Giebelwand und Dachgaube muss mind. 2,5 m betragen. Zwerchgiebel sind zulässig. Sie müssen die gleiche Neigung wie das Hauptdach aufweisen. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
2. Im WA 2 sind Dachaufbauten nicht zulässig.
3. Solar- und Photovoltaikanlagen dürfen nur als zusammenhängende Flächen errichtet werden. Sie dürfen weder aufgeständert noch über den First oder Ortsgang hinausragen.

(4) Einfriedungen

1. Für die Gestaltung von straßenseitigen Einfriedungen ist die Satzung über die Gestaltung des Stadtbildes der Stadt Buchloe (Ortsgestaltungssatzung) in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

(5) Kinderspielplatz

1. Bei Wohngebäuden mit mehr als 3 Wohnungen ist je 25 m² Wohnfläche eine Spielfläche von mind. 1,5 m² zu schaffen.

§ 6 ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN

gem. § 9 Abs. 3 BauGB

- (1)** Geländeänderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind bis zur OK FFB EG zulässig. Der Grundstücksanschluss an die Nachbargrundstücke ist ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschung auszuführen.

§ 7 VER- UND ENTSORGUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Nr. 14 BauGB

(1) Ver- und Entsorgungsleitungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

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

(2) Abwasserbeseitigung einschließlich Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

1. Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Stadt Buchloe (Entwässerungssatzung – EWS) ist in der jeweils gültigen Fassung heranzuziehen.
2. Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist vollständig innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zur Versickerung zu bringen. Ist eine direkte Versickerung auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, ist das unverschmutzte Niederschlagswasser über Rigolen zu fassen und über Sickerrohre durch die Tiefgarage zur Versickerung zu bringen.
3. Ist eine vollständige Niederschlagswasserversickerung nicht möglich, ist der Anschluss von Überläufen an den Mischwasserkanal zu prüfen. Die Einleitung in die öffentliche Kanalisation bedarf der vorherigen Zustimmung der Stadt Buchloe.

§ 8 GRÜNORDNUNG

gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB

(1) Versiegelung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1. Private Oberirdische (Besucher)Stellplätze und privaten Erschließungsflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, z.B. mit wasserdurchlässigem Pflaster, Rasengitter, Rasenpflaster, Rasenziegel, Schotterrasen, Schotter oder Rasen.

(2) Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

1. Sämtliche Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung durchzuführen.
2. Bei allen Baumpflanzungen muss die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche mindestens 6 m² betragen. Der durchwurzelbare Raum muss eine Grundfläche von mindestens 16 m² und eine Tiefe von mindestens 1,2 m haben.
3. Alle bodenoffenen Flächen sind gärtnerisch oder als Wiesen- bzw. Rasenfläche anzulegen.

Hinweis: Es wird empfohlen Arten gemäß der Artenliste unter „Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ zu verwenden.

(3) Grundstücksbegrünung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

1. Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist mind. ein heimischer Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen. Die innerhalb der Grundstücksflächen mit Planzeichen festgesetzten Laubbäume entlang der Waaler Straße (Straßenbegleitgrün) können hierauf nicht angerechnet werden (auf § 8 Abs. 4 Nr. 4 wird verwiesen).
2. Zudem sind heimische, standortgerechte Sträucher (Mindestqualität: 2x verpflanzte Sträucher, Höhe 60 - 100 cm) in gruppenweiser und lockerer Anordnung zu pflanzen. Der Reihen- und Pflanzabstand der Sträucher muss untereinander 1,5 m betragen. Der zu bepflanzende Flächenanteil für die Strauchpflanzungen muss mind. 10 % der Grundstücksflächen betragen. Die gem. § 8 Abs. 4 Nr. 3 festgesetzte Eingrünung der oberirdischen Stellplätze kann hierauf angerechnet werden.
3. Die oberirdische Stellplatzflächen sind mindesten zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zu den Nachbargrundstücken durch eine mindestens einreihige Strauchhecken (Mindest-Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher, H 60 - 100 cm), bestehend aus standortgerechten, heimischen Sträuchern, einzugrünen.

4. Entlang der Waaler Straße sind gemäß Planzeichnung Laubbäume I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten darf je nach örtlicher Gegebenheit in einem Umfang von bis zu 5,0 m abgewichen werden. Die aus der Planzeichnung zu entnehmende Mindestanzahl an Bäumen ist dabei zwingend beizubehalten.

Hinweis: Es wird empfohlen Arten gemäß der Artenliste unter „Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ zu verwenden.

5. Sofern bestehende Bäume erhalten werden, reduziert sich die Anzahl der Neupflanzungen (Verhältnis 1:1).

(4) Pflegemaßnahmen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

1. Sämtliche festgesetzten Anpflanzungen 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.

§ 9 IMMISSIONSSCHUTZ

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

(1) Baulicher Schallschutz zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen im Sinne des § 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB

1. Bei Änderungen und Neuschaffung von schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1:2016-07 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) gelten nachfolgende Festsetzungen zur Orientierung von Fenstern von Schlaf- und Kinderzimmern, zu den maßgeblichen Außenlärmpegeln (im Sinne der DIN 4109-1:2016-07) und den Belüftungsmöglichkeiten für Schlaf- und Kinderzimmer:
 - a) Es sind Wohnungen so zu planen, dass mindestens ein Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an einer nachts zum Lüften geeigneten Fassade vorhanden ist.
 - b) Die festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel und die zum Lüften nachts nicht geeigneten Fassaden sind der Anlage 1 der Textlichen Festsetzungen zu entnehmen.
 - c) Ist dies nicht möglich, so sind diese Räume mit einer schallgedämmten Lüftung auszustatten. Schallgedämmte Lüftungen können entfallen, wenn die Räume mit Wintergärten, Loggien 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.
 - d) Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach der DIN 4109-1:2016-07 "Schallschutz im Hochbau, - Teil 1: Mindestanforderungen" in

Verbindung mit der E DIN 4109-1/A1:2017-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen"; Änderung A1, Abschnitt 7.2 bis 7.4 sind sicherzustellen.

- e) Die maßgeblichen Außenlärmpegel können auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden.

Hinweis: Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden 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.

(2) Baulicher Schallschutz im Sinne des § 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB zur Minderung der Lärmemissionen im Tiefgaragenbereich und auf Fahrstrecken der Stellplätze

1. Es sind geräuscharme Garagentore entsprechend dem Stand der Technik zur Lärminderung einzubauen und zu betreiben.
2. Die Tiefgaragentore sind mit einem Funköffner zu versehen.
3. Der Garagentorantrieb ist so zu gestalten, dass keine impulshaltigen Geräusche entstehen können. Dabei ist vor allem das Erreichen der jeweiligen Endpositionen zu beachten.
4. Eventuell erforderliche Regenrinnen im Bereich der Tiefgaragenrampe oder der Fahrstrecken der Stellplätze sind so zu gestalten, dass beim Überfahren keine zusätzlichen Geräusche entstehen und eine geräuscharme Ausführung sichergestellt ist (z.B. durch verschraubbare Rinnenabdeckung).
5. Sprünge, Fugen und Stoßstellen auf der Fahrbahndecke im Bereich der Ein- und Ausfahrt sind zu vermeiden.

(3) Hinweis: Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften

Alle Normen und Richtlinien können bei der Stadt Buchloe – im Rathaus zu den öffentlichen Geschäftszeiten – zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden.

Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.

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

Die genannten Normen, Richtlinien und sonstige Vorschriften können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Morellstraße 33, 86159 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

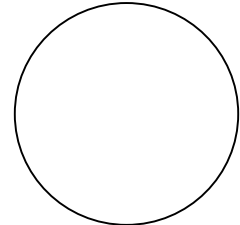
§ 10 INKRAFTTRETEN

gem. § 10 Abs. 3 BauGB

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

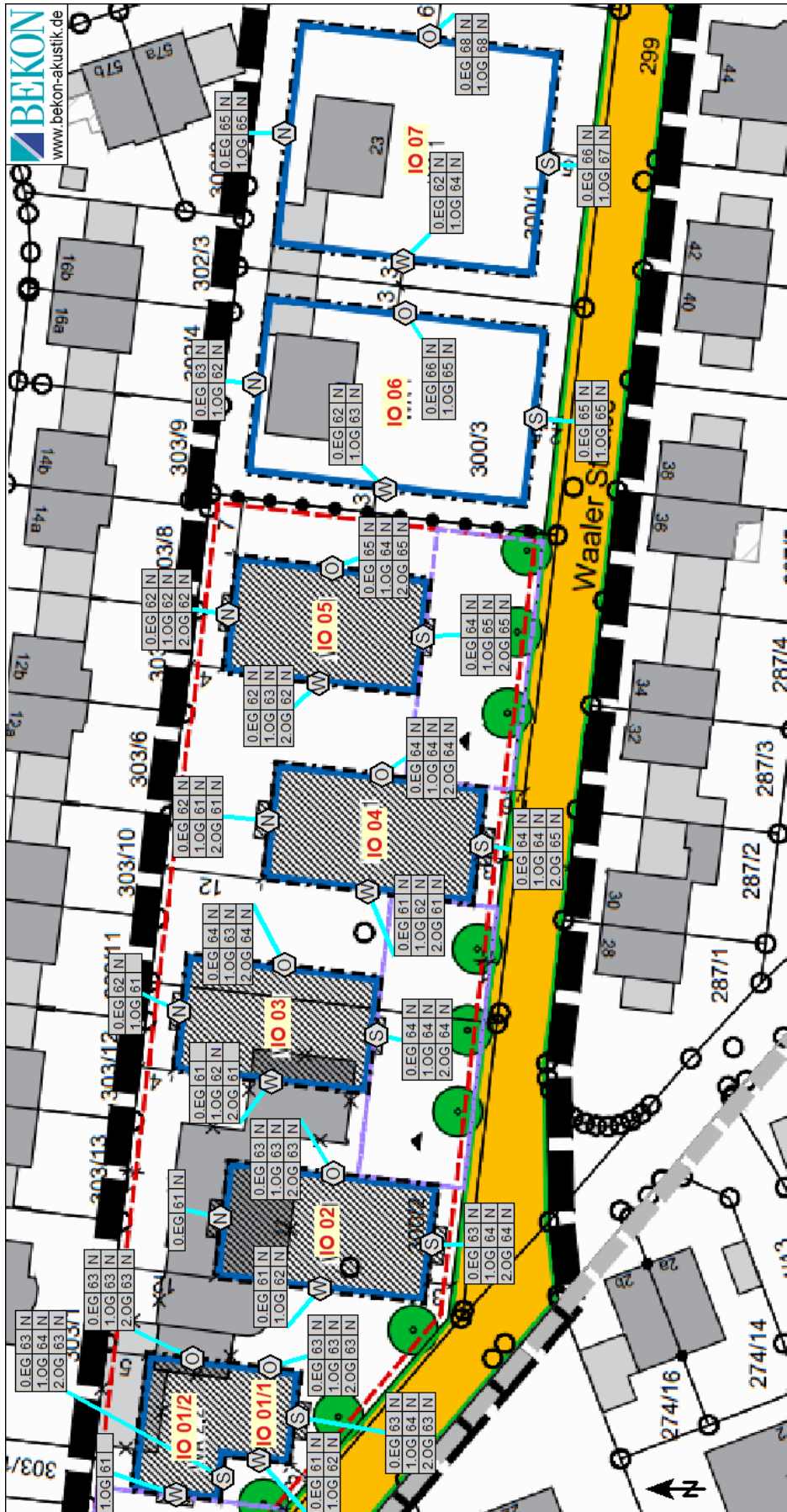
Ausgefertigt
Buchloe, den _____.____.2019

.....
Josef Schweinberger
1. Bürgermeister



Siegel

ANLAGE 1



Legende zur schalltechnischen Nutzungsschablone

0.EG 61 N Stockwerk | Maßgeblicher Außenlärmpegel | N (= Fenster nicht zum Lüften geeignet)

Hinweise zur schalltechnischen Nutzungsschablone:

- nicht aufgeführte Fassaden/Stockwerke sind ohne besondere bauliche Anforderungen und die Fenster sind nachts zum Lüften geeignet
- aufgeführte Fassaden/Stockwerke ohne den Eintrag eines maßgeblichen Außenlärmpegels sind ohne besondere bauliche Anforderungen
- aufgeführte Fassaden/Stockwerke ohne den Eintrag "N" sind nachts zum Lüften geeignet
- es sind an den Baufeldern die jeweiligen Himmelsrichtungen der Fassaden mit N (Nord), O (Ost), S (Süd) und W (West) dargestellt
- die jeweils aufgeführten Anforderungen an den baulichen Schallschutz bzw. die Angabe zur Eignung einer Fassade zum Lüften gelten für alle Gebäude innerhalb des jeweiligen Baufeldes

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. RODUNG VON GEHÖLZEN

Die Rodung von Gehölzen darf nicht im Zeitraum vom 01. März bis 30. September erfolgen. Falls die Rodung von Gehölzen oder eine Räumung bzw. baubedingte Nutzung von Vegetationsflächen außerhalb dieses Zeitraums unumgänglich ist, ist dies mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die Entfernung des Gebüsch- und Gehölzbestandes ist auf ein notwendiges Maß zu beschränken.

2. ARTENLISTE – GEHÖLZARTEN UND -QUALITÄTEN

2.1 Gehölzpflanzungen

Bei allen Gehölzpflanzungen sind heimische Arten zu verwenden. Es sind auch weitere heimische Arten zulässig, sofern diese die festgesetzte Pflanzenqualität erfüllen.

2.2 Bäume I. Ordnung

Mindest-Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, StU mind. 18 - 20 cm
(Pflanzenamen *bot.* / *dt.*)

- | | |
|--------------------------------|---------------|
| – <i>Acer platanoides i.S.</i> | Spitzahorn * |
| – <i>Acer pseudoplatanus</i> | Bergahorn * |
| – <i>Fagus sylvatica</i> | Rotbuche * |
| – <i>Quercus robur</i> | Stieleiche * |
| – <i>Tilia cordata</i> | Winterlinde * |

2.3 Bäume II. Ordnung

Mindest-Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, StU mind. 16 - 18 cm
(Pflanzenamen *bot.* / *dt.*)

- | | |
|---------------------------|----------------|
| – <i>Acer campestre</i> | Feldahorn |
| – <i>Alnus glutinosa</i> | Schwarzerle * |
| – <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche * |
| – <i>Betula in Sorten</i> | Birke * |
| – <i>Prunus avium</i> | Vogelkirsche * |
| – <i>Prunus padus</i> | Traubenkirsche |
| – <i>Sorbus aucuparia</i> | Vogelbeere |

2.4 Sträucher

Mindest-Pflanzenqualität: 2x verpflanzte Sträucher (5 - 7 Triebe), H 60 - 100 cm
(Pflanzenamen *bot.* / *dt.*)

- | | |
|-----------------------------|------------------|
| – <i>Cornus sanguinea</i> | Roter Hartriegel |
| – <i>Corylus avellana</i> | Haselnuß |
| – <i>Crataegus monogyna</i> | Weißdorn |

– <i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhl. Pfaffenhütchen
– <i>Lonicera xylosteum</i>	Gewöhl. Heckenkirsche
– <i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhl. Liguster
– <i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
– <i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
– <i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere
– <i>Salix in Sorten</i>	Weide
– <i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
– <i>Viburnum opulus</i>	Gewöhl. Schneeball
– <i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

3. NIEDERSCHLAGSWASSER

3.1 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“ (Niederschlagswasserfreistellungs-verordnung – 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 gewässer-schädliche Nutzungen stattfinden.

4. IMMISSIONSSCHUTZ

4.1 Autobahn A 96

Wegen einwirkender Staub-, Lärm- und Abgasimmissionen können für die Zukunft keinerlei Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegen die Autobahndirektion Südbayern erhoben werden.

5. DENKMALSCHUTZ

5.1 Bodeneingriffe

Bei allen Bodeneingriffen 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 Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

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 BayDSchG:

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.

6. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

6.1 Erdarbeiten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet, zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 2 BayBodSchG).

6.2 Bodenbelastungen

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.