
GEMEINDE BUTTENWIESEN



Landkreis Dillingen an der Donau

BEBAUUNGSPLAN

„Riedblick“

(Gemarkung Buttenwiesen)

A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ENTWURF

Fassung vom 29.06.2026

OPLA

Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg

Tel: 0821 / 508 93 78 0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 24110
Bearbeitung: AT, PG, WD

INHALTSVERZEICHNIS

A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
§ 1 Art der baulichen Nutzung	4
§ 2 Maß der baulichen Nutzung	5
§ 3 Bauweise	5
§ 4 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze	5
§ 5 Ver- und Entsorgung	6
§ 6 Grünordnung	7
§ 7 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses	9
§ 8 Boden- und Grundwasserschutz	9
§ 9 Abgrabungen und Aufschüttungen	9
§ 10 Ausgleichsmaßnahmen	10
§ 11 Gestaltungsfestsetzungen	12
§ 12 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme	12
§ 13 Inkrafttreten	13
TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	14
1. Bepflanzung	14
2. Artenschutz	15
3. Richtlinien für den passiven Schutz an Straßen (RPS)	16
4. Wasserwirtschaft	16
5. Immissionsschutz	18
6. Denkmalschutz	19
7. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	20
8. Leitungen	20
9. Vorgaben zur Abfallentsorgung	21
10. Abstand Zu Waldflächen	22
11. Beleuchtung	22
12. Überwachung	22
ANLAGEN: TEILRÄUMLICHE GELTUNGSBEREICHE 2-5	23
AUSFERTIGUNG UND INKRAFTTRETEN	26

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Buttenwiesen erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist,
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist,
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190) geändert worden ist sowie
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797 BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist, folgenden

Bebauungsplan

„Riedblick“

als Satzung.

Bestandteile des Bebauungsplanes:

- A) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 29.06.2026 mit:
 - Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- B) Planzeichnung in der Fassung vom 29.06.2026 mit:
 - Geltungsbereich, M 1: 1.000
 - Festsetzungen durch Planzeichen
 - Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen
 - Verfahrensvermerken

Beigefügt sind:

- C) Begründung mit D) Umweltbericht in der Fassung vom 29.06.2026
 - Geotechnischer Bericht 1867.25 der Geotechnik Augsburg (GTA) vom 18.02.2026

A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 und § 11 BauNVO

(1) Gewerbegebiet (GE)

1. Der in der Planzeichnung mit GE gekennzeichnete Bereich wird als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.
2. Zulässig sind:
 - a) Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - b) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - c) Tankstellen,
 - d) Anlagen für sportliche Zwecke.
3. Ausnahmsweise zulässig sind:
 - a) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 - b) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
4. Nicht zulässig sind:
 - a) Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus Windenergie,
 - b) Vergnügungsstätten,
 - c) Einzelhandel.

(2) Sonstiges Sondergebiet (SO)

1. Der in der Planzeichnung mit SO gekennzeichnete Bereich wird als sonstiges Sondergebiet im Sinne des § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Kultur und Sport“ festgesetzt. Zulässig sind:
 - a) Konzerthallen;
 - b) Multifunktionshallen;
 - c) Freilichtbühnen;
 - d) Beherbergungsbetriebe;
 - e) Schank- und Speisewirtschaften;
 - f) Tagungs- und Schulungsräume;
 - g) Museen;
 - h) Autowerkstatt;
 - i) Sonstige Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke;

- j) Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie;
- k) Nebenanlagen und Nebennutzungen, die den unter a) bis j) aufgelisteten Nutzungen dienend sind.

§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 bis 20 BauNVO

(1) Grundflächenzahl

Im GE und SO ist eine Grundflächenzahl GRZ von 0,8 zulässig.

(2) Höhe der baulichen Anlagen

1. Im GE muss die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses (OK RFB EG) der baulichen Anlagen mind. auf 409,5 m ü. NHN liegen; Abweichungen um max. + 0,5 m sind zulässig.
2. Im SO muss die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) mind. auf 414,0 m ü. NHN liegen.
3. Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) wird bestimmt in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) entsprechend Planeintrag. Maßgebend ist der höchste Punkt des jeweiligen Gebäudeteils (äußerste Dachhaut).

(3) Geschossflächenzahl

Im GE und SO ist eine Geschossflächenzahl GFZ von 2,4 zulässig.

§ 3 BAUWEISE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Im GE und SO wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Diese wird als offene Bauweise definiert, bei der auch Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind.

§ 4 NEBENANLAGEN, GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und 14 BauNVO

- (1) Im GE sind Nebenanlagen, Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Oberirdische, nicht überdachte, Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

- (2) Im SO gilt:
- Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - Oberirdische Garagen sind nicht zulässig. Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
 - Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) und innerhalb der Flächen für Stellplätze zulässig. PV-Überdachungen von Stellplätzen sind nur nach Süden bzw. Südosten ausgerichtet zulässig.

§ 5 VER- UND ENTSORGUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und 14 BauGB

- (1) Ver- und Entsorgungsleitungen
- Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich Strom- und Telefonleitungen, sind – vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen – unterirdisch zu führen.
- (2) Abwasserbeseitigung
- Häusliches Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.
 - Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser sowie von Niederschlagswasser in den öffentlichen Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.
 - Innerhalb des GE ist das auf den einzelnen privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Ist eine direkte Versickerung auf den Grundstücken auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, sind für Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück Rückhaltmaßnahmen (z. B. durch ökologisch gestaltete Rückhalteteiche, Regenwasserzisternen, etc.) vorzusehen; die Stellplatzflächen dürfen mit Rigolen unterbaut werden. Das zurückgehaltene Niederschlagswasser ist gedrosselt in die nördlich und östlich vom GE festgesetzten „Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (Niederschlagswasserentwässerung) – F2 und F3“ einzuleiten. Von der Flächen „F2“ und „F3“ wird das Niederschlagswasser gedrosselt in den nächsten Vorfluter, Riedgraben, eingeleitet. (Hinweis: Hierzu ist ein eigenständiges wasserrechtliches Verfahren erforderlich.)
 - Innerhalb des SO sind für Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück Rückhaltmaßnahmen (z.B. durch ökologisch gestaltete Rückhalteteiche, Regenwasserzisternen, etc.) vorzusehen; die Stellplatzflächen dürfen mit Rigolen unterbaut werden. Das zurückgehaltene Niederschlagswasser ist gedrosselt in die nördlich vom SO festgesetzten „Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (Niederschlagswasserentwässerung) – F 3“ einzuleiten. Von der südlichen Fläche „F3“ wird das Niederschlagswasser gedrosselt (über die nordwestlichen Flächen

„F3“) in den nächsten Vorfluter, Riedgraben, eingeleitet. (Hinweis: Hierzu ist ein eigenständiges wasserrechtliches Verfahren erforderlich.)

5. Unterirdische Versickerungsanlagen, z.B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig bzw. vorab grundsätzlich technisch zu begründen. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.

§ 6 GRÜNORDNUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB

(1) Private Grundstücksfläche

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind Wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und als natürliche Vegetationsfläche (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden- oder Gehölzpflanzung) zu begrünen.

(2) Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

1. Innerhalb des GE sind je angefangene 500 m² Grundstücksfläche entweder ein Laubbaum I. oder II. Wuchsklasse (Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm 3x verpflanzt, StU mind. 16-18 cm oder 14 - 16 cm) bzw. ein Obstbaum (regionaltypische Sorten) oder 2 Sträucher (Mindestpflanzqualität: verpflanzte Sträucher Höhe 60-100 cm) gemäß der Artenliste unter Pkt. 1 der „Textlichen Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen“ zu pflanzen. Die unter § 6(2)3 zum Anpflanzen festgesetzten Bäume oder Sträucher können hierauf angerechnet werden.
2. Innerhalb des SO ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum I. oder II. Wuchsklasse (Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm 3x verpflanzt, StU mind. 16-18 cm oder 14 - 16 cm) bzw. ein Obstbaum (regionaltypische Sorten) gemäß der Artenliste unter Pkt. 1 der „Textlichen Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen“ zu pflanzen. Bestehende Bäume oder die unter § 6(2)3 zum Anpflanzen festgesetzten Bäume können hierauf angerechnet werden.
3. Je angefangene 15 Stellplätze sind entweder ein mittel- bis großkroniger Laubbaum der I. oder II. Wuchsklasse (Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm 3x verpflanzt, StU mind. 16-18 cm oder 14 - 16 cm) oder 3 Sträucher (Mindest-Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher Höhe 60 bis 100 cm) gemäß der Artenliste unter Pkt. 1 der „Textlichen Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen“ zu pflanzen. Ausnahmen hiervon können beim Einsatz von PV-Überdachungen zugelassen werden.
4. Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäumen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Falls ein Baum in begründeten Fällen entfernt werden muss, ist an seiner Stelle innerhalb des Geltungsbereichs ein vergleichbarer

Baum gemäß der Artenliste unter Pkt. 1 der „Textlichen Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen“ zu pflanzen.

5. Die öffentlichen Grünflächen „F1“ mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ sind zu begrünen, gärtnerisch zu pflegen und von baulichen Anlagen freizuhalten; Verkehrszeichen und -einrichtungen sind hiervon ausgenommen und zulässig.
6. Die öffentliche Fläche „F2“ ist naturnah zu gestalten und mit standorttypischen Arten einzusäen. Die Herstellung von Entwässerungsanlagen ist nur in Form von begrünten Versickerungsmulden bzw. eines begrünten Entwässerungsgrabens zulässig. Zwischen den Versickerungsmulden bzw. dem Entwässerungsgraben und der GE-Fläche ist ein flacher Erdwall auszuführen.
7. Die öffentliche Fläche „F3“ ist naturnah zu gestalten und mit standorttypischen Arten einzusäen. Die Herstellung von Entwässerungsanlagen ist nur in Form von begrünten Versickerungsmulden zulässig.
8. Die öffentliche Fläche „F4“ ist zu begrünen und gärtnerisch zu pflegen. Entsprechend Planeintrag sind innerhalb der Flächen standortgerechte, autochthone Solitärbäume I. Wuchsklasse (Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm 3x verpflanzt, StU mind. 16-18 cm) gemäß der Artenliste unter Pkt. 1 der „Textlichen Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen“ zu pflanzen. Die festgesetzten Standorte können um bis zu 2 m verschoben werden.
9. Die „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist wie folgt zu bepflanzen:
 - a) Mindestens 50 % der Gesamtfläche sind mit Sträuchern (Mindest-Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher, H 60 - 100 cm) gemäß der Artenliste unter Pkt. 1 der „Textlichen Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen“ zu bepflanzen. Die Bepflanzung hat mind. 2-reihig zu erfolgen.
 - b) Mindestens je angefangene 100 m² zu bepflanzender Fläche ist ein heimischer Laubbaum, I. oder II. Ordnung (Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, StU mind. 16 - 18 cm oder 14 - 16 cm) bzw. ein Obstbaum (regional-typische Sorten) gemäß der Artenliste unter Pkt. 1 der „Textlichen Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen“ zu pflanzen.
 - c) Die verbleibende Fläche ist als extensive Wiese anzulegen.
10. Innerhalb der „Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind die bestehenden Gehölze zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Hinw.: Eine Beeinträchtigung umstehender Gehölze einschließlich Wurzelraum ist während der Bauarbeiten zu vermeiden. Die DIN 18920 – „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten.

(3) Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

1. Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Hauptgebäude durchzuführen.
2. Ausgefallene Pflanzungen sind entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten und am vorgegebenen Standort zu ersetzen.

§ 7 FLÄCHEN FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

- (1) Innerhalb der Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (Niederschlagswasserentwässerung) „F2“ und „F3“ sind gemäß § 6 (2) 6 und § 6 (2) 7 Regenrückhalteulden, ein Entwässerungsgraben sowie ein flacher Erdwall herzustellen.
- (2) Die Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen freizuhalten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

§ 8 BODEN- UND GRUNDWASSERSCHUTZ

gem. § 1a Abs. 2 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Private Hof-, Lager- und Verkehrsflächen (z.B. Stellplätze für Personenkraftwagen und Fahrräder sowie Gehwege) sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden. Flächen von mehr als 15 m² sind naturnah zu gestalten (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasensteine). Ausnahmen sind zugelassen, wenn eine PV-Überdachung gemäß der textlichen Festsetzung unter § 4 beabsichtigt ist.

§ 9 ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

1. Im GE sind Aufschüttungen bis max. +1,0 m zum natürlichen Gelände zulässig. Abgrabungen sind ausgeschlossen.
2. Im SO sind Abgrabungen und Aufschüttungen grundsätzlich zulässig, insb. zur Herstellung einer Freilichtbühne.

§ 10 AUSGLEICHSMABNAHMEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- (1) Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan sind Flächen für den Ausgleich in Höhe von 101.424 Wertpunkten bereitzustellen. Der Ausgleich erfolgt auf den nachfolgenden Flurnummern:

Flurnummer	Größe	Lagebeschreibung	Geltungsbereich
Teilflächen der Fl.Nrn. 1140, 1149, 1150, 1151 und 1152, Gmgk. Buttenwiesen	2.538 m²	Interner Ausgleich: Südöstlich der Riedblickhalle	Teilräumlicher Geltungsbereich 1 (s. Planzeichnung)
Fl.Nrn. 3107/1, 3111, 3361 3366, 3392 und 3400 sowie Teilfläche der Fl.Nr. 3350, Gmgk. Lauterbach	11.092 m²	Externer Ausgleich: Gewässerrandstreifen Riedgraben	Teilräumliche Geltungsbereiche 2-5 (s. Anlage 1 und 2 der Textlichen Festsetzungen)

(2) Interne Ausgleichsfläche: Teilräumlicher Geltungsbereich 1 – Bereich innerhalb des Landschaftsschutzgebiets (s. Planzeichnung)

1. Entwicklungsziel: Mehrschichtiger, standortheimischer Waldmantel mit fließendem Übergang zum Bestandswald; Deckungsgrad der Gehölze ≥ 70 % nach 10 Jahren.
2. Herstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen (Maßnahme 1):
 - a) Pflanzung standortheimischer Gehölze in gestufter Struktur; ausschließlich autochthones Pflanzgut (Herkunftsregion 5); Pflanzverband ca. 1,5 x 1,5 m, Gruppenpflanzung. Arten vergleichbarer ökologischer Funktion und standörtlicher Eignung können ergänzt oder ersetzt werden.
 - b) Äußere Mantelzone:
 - *Cornus sanguinea* Roter Hartriegel
 - *Crataegus monogyna* Eingriffeliger Weißdorn
 - *Ligustrum vulgare* Gewöhnlicher Liguster
 - *Prunus spinosa* Schlehe
 - *Rosa canina* Hundsrose
 - *Viburnum opulus* Gewöhnlicher Schneeball
 - c) Innere Mantelzone:
 - *Acer campestre* Feld-Ahorn
 - *Alnus glutinosa* Schwarz-Erle
 - *Carpinus betulus* Hainbuche
 - *Prunus avium* Vogel-Kirsche
 - *Sorbus aria* Echte Mehlbeere
 - *Sorbus torminalis* Elsbeere
 - d) Pflanzqualität: Sträucher 60-100 cm, Heister mind. 2x verpflanzt 100-150 cm. Initialpflege in den ersten drei Jahren (Wässern, Nachpflanzung bei Ausfällen > 10 %); Dauerpflege ab dem vierten Jahr durch abschnittswise Pflegeschnitt, mind. alle drei Jahre.

**(3) Interne Ausgleichsfläche: Teilräumlicher Geltungsbereich 1 –
Bereich außerhalb des Landschaftsschutzgebiets (s. Planzeichnung)**

1. Entwicklungsziel: Artenreicher, mehrschichtiger Krautsaum mit fließendem Übergang zur bestehenden Hecke und zum Waldmantel; Deckungsgrad wertgebender Kräuter $\geq 40 \%$ nach 5 Jahren
2. Herstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen (Maßnahme 2):
 - a) Anlage eines 5-10 m breiten Krautsaums durch Abfräsen oder flachen Oberbodenabtrag (max. 5 cm)
 - b) Ansaat mit regionaltypischer Saumgesellschaft (autochthones Saatgut, Herkunftsregion 5) im Frühjahr oder Spätsommer
 - c) Entwicklungspflege im ersten und zweiten Jahr: einmalige Mahd im Spätsommer, Mahdgut abfahren
 - d) Dauerpflege ab dem dritten Jahr: einmalige Mahd, nicht vor Ende Juni, abschnittsweise (max. 50 % je Arbeitsgang), Mahdgut abfahren, Altgrasstreifen mind. 10 % belassen
 - e) Spontaner Gehölzaufwuchs max. 15 % Deckungsgrad dulden, darüber hinaus zurückschneiden
 - f) Kein Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln

**(4) Externe Ausgleichsflächen: Teilräumliche Geltungsbereiche 2 bis 5
(s. Anlage 1 und 2 der Textlichen Festsetzungen)**

1. Entwicklungsziel: Artenreicher, gewässerbegleitender Extensivgrünlandstreifen mit einem Deckungsgrad wertgebender Wiesenkräuter und Feuchtezeiger $\geq 30 \%$ nach 7 Jahren
2. Herstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen (Maßnahme 3):
 - a) Einmalige flache Bodenbearbeitung und Ansaat mit regionaltypischer Extensivgrünland- und Feuchtsaummischung (autochthones Saatgut, Herkunftsregion 5)
 - b) Entwicklungspflege im ersten und zweiten Jahr: zwei Pflegeschnitte (Mai und September), Mahdgut abfahren
 - c) Dauerpflege ab dem dritten Jahr: max. zwei Mahdtermine, erster Schnitt nicht vor Mitte Juni, zweiter frühestens acht Wochen nach dem ersten, abschnittsweise (max. 2/3 je Arbeitsgang), Mahdgut abfahren
 - d) Kein Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln; keine Einleitung von Stoffen in den Graben

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

§ 11 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

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

(1) Fassadengestaltung, Dacheindeckung

1. Grelle und leuchtende Farben (wie z. Bsp. die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038) sowie glänzend reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig.
2. Flache und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 10° sind ab einer Flächengröße von mehr als 500 m² extensiv zu begrünen (Substratschicht mind. 10 cm).
3. Im GE ist an fensterlosen Fassadenflächen ab einer zusammenhängenden Fläche von mehr als 100 m² eine wand- oder eine bodengebundene Begrünung (mit oder ohne Kletterhilfe) zu realisieren.

(2) Werbeanlagen

1. Werbeanlagen sind in die Gebäudefassade zu integrieren und dürfen den Schnittpunkt der jeweiligen Außenwand mit der Oberkante der äußeren Dachhaut nicht überschreiten.
2. Nicht zulässig sind:
 - a) Blinkende Blitzeffekte bei Leuchtwerbeanlagen;
 - b) Bewegte Schriftbänder oder ähnliche Lichteffekte;
 - c) Grelle, blendende Lichter;
 - d) Werbeschilder, die bis in den Straßenraum hinein auskragen.
3. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von maximal 6 m bezogen auf das natürliche Gelände nach Herstellung der Baumaßnahme aufweisen. Die Ansichtsfläche einer Seite der Werbeanlage darf maximal 20 m² betragen.

§ 12 ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMÄßNAHME

gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB und gem. § 44 BNatSchG

Entlang der nördlichen Grenze des Bebauungsplangebietes ist für die Zeit der Baumaßnahmen (mindestens bis zum Ende der Aktivitätsperiode von Zaunreptilien) ein Reptilienzaun herzustellen.

§ 13 INKRAFTTRETEN

gem. § 10 Abs. 3 BauGB

- (1) Der Bebauungsplan „Riedblick“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.
- (2) Mit dem Inkrafttreten werden die Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Feldbach, 1. Änderung“ in der Fassung vom 02.06.1999 sowie des Bebauungsplans „Ortsumgehung Pfaffenhofen – Buttenwiesen“ in der Fassung vom 02.07.1994 innerhalb der überlagerten Bereiche vollständig ersetzt.

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. BEPFLANZUNG

1.1 Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten

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

Folgende Arten werden empfohlen:

Bäume I. Wuchsklasse – Parkplatzbäume

(nur bei ausreichend breitem Grünstreifen, mind. 2 m Breite)

Mindest-Pflanzenqualität: Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 16-18 cm

- | | |
|----------------------------------|--------------------------|
| – <i>Liquidambar styraciflua</i> | Amerikanischer Amberbaum |
| – <i>Liriodendron tulipifera</i> | Tulpenbaum |
| – <i>Populus nigra 'Italica'</i> | Säulen-Pappel |
| – <i>Quercus petraea</i> | Trauben-Eiche |

Bäume II. Wuchsklasse – Parkplatzbäume

(nur bei ausreichend breitem Grünstreifen, mind. > 1,80 m Breite)

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

- | | |
|--|----------------------------|
| – <i>Acer platanoides 'Allershausen'</i> | Spitz-Ahorn 'Allershausen' |
| – <i>Alnus x spaethii</i> | Purpur-Erle |
| – <i>Carpinus betulus 'Fastigiata'</i> | Pyramiden-Hainbuche |
| – <i>Ostrya carpinifolia</i> | Hopfenbuche |

Bäume I. Wuchsklasse

Mindest-Pflanzenqualität: Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 16-18 cm oder als verpflanzte Heister, h 150-200 cm

Am Ortsrand nach Möglichkeit autochthone Pflanzen verwenden.

- | | |
|------------------------------|--------------|
| – <i>Acer platanoides</i> | Spitz-Ahorn |
| – <i>Acer pseudoplatanus</i> | Berg-Ahorn |
| – <i>Quercus robur</i> | Stiel-Eiche |
| – <i>Tilia cordata</i> | Winter-Linde |

Bäume II. Wuchsklasse

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

- | | |
|---------------------------|---------------|
| – <i>Alnus glutinosa</i> | Schwarz-Erle |
| – <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche |
| – <i>Prunus avium</i> | Vogel-Kirsche |
| – <i>Sorbus domestica</i> | Speierling |

Obstbäume (regionaltypische Sorten)

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

- | | |
|---------------------------------|---------------------------------------|
| – <i>Malus domestica spec.</i> | <i>Apfel</i> |
| – <i>Prunus avium spec.</i> | <i>Kirsche</i> |
| – <i>Prunus domestica spec.</i> | <i>Pflaume, Zwetschge, Mirabelle,</i> |
| – <i>Pyrus communis spec.</i> | <i>Birne</i> |

Sträucher

Mindest-Pflanzenqualität: verpflanzte Sträucher Höhe 60 - 100 cm

- | | |
|------------------------------|---------------------------------|
| – <i>Cornus mas</i> | <i>Kornelkirsche</i> |
| – <i>Cornus sanguinea</i> | <i>Roter Hartriegel</i> |
| – <i>Corylus avellana</i> | <i>Haselnuss</i> |
| – <i>Crataegus laevigata</i> | <i>Zweigrieffliger Weißdorn</i> |
| – <i>Crataegus monogyna</i> | <i>Eingrieffliger Weißdorn</i> |
| – <i>Euonymus europaeus</i> | <i>Pfaffenhütchen</i> |
| – <i>Frangula alnus</i> | <i>Faulbaum</i> |
| – <i>Ligustrum vulgare</i> | <i>Liguster</i> |
| – <i>Lonicera xylosteum</i> | <i>Heckenkirsche</i> |
| – <i>Prunus spinosa</i> | <i>Schlehdorn</i> |
| – <i>Rhamnus cathartica</i> | <i>Kreuzdorn</i> |
| – <i>Rosa canina</i> | <i>Hunds-Rose</i> |
| – <i>Rosa rubiginosa</i> | <i>Wein-Rose</i> |
| – <i>Sambucus nigra</i> | <i>Schwarzer Holunder</i> |
| – <i>Viburnum opulus</i> | <i>Gewöhnlicher Schneeball</i> |

1.2 Pflanzabstände zu Grundstücksgrenzen

Eigentümer eines Grundstücks kann gemäß Art. 47 AGBGB verlangen, dass auf einem Nachbargrundstück Bäume, Sträucher, Hecken, Weinstöcke oder Hopfenstöcke in keiner geringeren Entfernung als 0,5 m oder, falls sie über 2 m hoch sind, in keiner geringeren Entfernung als 2 m von der Grenze seines Grundstücks gehalten werden.

Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken sind gem. Art. 48 AGBGB, bei Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten (wenn wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde). Die Einhaltung des Abstands kann nur verlangt werden, wenn das Grundstück die bezeichnete wirtschaftliche Bestimmung schon zu der Zeit gehabt hat, zu der die Bäume die Höhe von 2 m überschritten haben.

2. ARTENSCHUTZ

Die Rodung von Gehölzen sowie notwendige Gehölzrückschnitte sind im Zeitraum vom 1. März bis 30. September unzulässig; dabei sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen nach § 44 BNatSchG sowie die Vogelbrutzeit zu berücksichtigen. Sofern Rodungen oder eine

baubedingte Nutzung von Vegetationsflächen außerhalb dieses Zeitraums unumgänglich sind, ist dies im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Gemäß § 41a Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz der Insektenvielfalt (Änderungsgesetz zum BNatSchG) sind Beleuchtungen technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind.

3. RICHTLINIEN FÜR DEN PASSIVEN SCHUTZ AN STRAßEN (RPS)

Das Plangebiet grenzt außerhalb der straßenverkehrsrechtlichen geschlossenen Ortschaft an öffentliche Straßen an. Aus diesem Grund finden die Richtlinien für den passiven Schutz an Straßen (RPS) Anwendung. Ausgehend vom kritischen Abstand "A" dürfen sich in einem Abstand von 7,5 m zum Fahrbahnrand keine der folgenden Gegenstände befinden:

- Bäume, Hecken mit einem Stammdurchmesser größer als 8 cm;
- Industriezäune;
- Stellplätze;
- Stapel, Haufen oder ähnliche mit dem Grundstück nicht festverbundene Gegenstände

Sofern passive Schutzeinrichtungen nicht zu vermeiden sind, sind durch den Vorhabenträger und auf dessen Kosten passive Schutzeinrichtungen vorzusehen. Die Unterhaltungskosten dieser sind seitens des Vorhabenträgers gegenüber dem Staatlichen Bauamt Krumbach nach der "Verordnung zur Berechnung von Ablösungsbeträgen nach dem Eisenbahnkreuzungsgesetz, dem Bundesfernstraßengesetz und dem Bundeswasserstraßengesetz" (ABBV) abzulösen.

4. WASSERWIRTSCHAFT

4.1 Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW), das DWA-Arbeitsblatt A 138-1 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der

erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser von Straßen sind den einschlägigen Technischen Regeln zu entnehmen.

Anlagen und Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Dränwasser (Dränanlagen) sind wasserrechtlich zu behandeln und im Entwässerungsplan in Lage und Dimension zu kennzeichnen.

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z.B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z.B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Sofern in Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers Metaldächer zum Einsatz kommen sollten, wird empfohlen nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z.B. Aluminium, Edelstahl) zu verwenden.

4.2 Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Zur Beschreibung der Grundwasser-/Untergrundsituation sind in der Regel Bohrungen/Erdaufschlüsse erforderlich. Für Bohrungen, die mehrere Grundwasserstockwerke durchteufen oder die artesisch gespanntes Grundwasser erschließen, ist vor Bohrbeginn ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Bohrungen, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind der Kreisverwaltungsbehörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

Um negative Einflüsse auf das Grundwasser ausschließen zu können, hat der Bauherr erforderlichenfalls einen fachlich qualifizierten Nachweis über die quantitativen und qualitativen Einflüsse auf das Grundwasser während der Bauphase und im Endzustand zu erbringen (z.B. hydrogeologisches Gutachten). Für entsprechende Maßnahmen sind regelmäßig wasserrechtliche Genehmigungen bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen oder vor Staunässe/Schichtenwasser müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem durch Fachgutachten ermittelten schadensverursachenden / höchsten bekannten Grundwasserstand zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z. B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.

4.3 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Gelände- / Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z. B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

In öffentlichen Gebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen öffentlich zugängliche beschilderte Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke oder Bereiche vorhanden sein.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

4.4 Rückstausicherung

Bei der Erstellung der Bebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden (z.B. durch Hebeanlagen oder Rückschlagklappen).

5. IMMISSIONSSCHUTZ

5.1 Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr – auch vor 06:00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z. B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenenernte) auch nach 22:00 Uhr zu rechnen.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaften und Forsten weist darauf hin, dass eine dauerhafte und entschädigungslose Duldung der landwirtschaftlichen Immissionen hinzunehmen ist.

5.2 Emissionen durch die Kreisstraße DLG 23 und die Staatsstraße St 2027

Die Grundstücke sind durch die Emissionen der Kreisstraße DLG 23 und Staatsstraße S 2027 vorbelastet. Die für die Bemessung von Immissionsschutzeinrichtungen nötigen Angaben sind über die Immissionsschutzbehörde zu ermitteln (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV). Eventuell erforderliche Maßnahmen zur Einhaltung gesetzlicher Grenzwerte hat der Vorhabenträger auf eigene Kosten durchzuführen. Hinsichtlich dieser Kosten bestehen keine Erstattungs- bzw. Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber dem Straßenbaulastträger.

6. DENKMALSCHUTZ

Im des Planungsgebiet befindet sich das Bodendenkmal "Straße der römischen Kaiserzeit" mit der Aktennummer D-7-7330-0023.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig. Diese ist in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss daher 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 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.

7. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

7.1 Erdarbeiten

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 und 12 Abs. 2 BayBodSchG).

7.2 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.

7.3 Bodenschutz

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären.

Im Zuge von Bauprozessen werden Böden rund um Bauobjekte erheblich mechanisch beansprucht. Da diese nach Abschluss der Maßnahmen wieder natürliche Bodenfunktionen übernehmen sollen, gilt es ihre funktionale Leistungsfähigkeit zu schützen, zu erhalten oder im Sinne des Bodenschutzes wiederherzustellen. Die Bodenkundliche Baubegleitung trägt dazu bei, 1. die Bodenbeeinträchtigungen durch Bauprozesse zu vermeiden bzw. zu vermindern, 2. die Abstimmung mit betroffenen Bodennutzern zu erleichtern sowie 3. die Folgekosten für Rekultivierungen nach Bauabschluss zu reduzieren. Zum umweltgerechten Umgang mit Boden wird daher auf den Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) verwiesen.

8. LEITUNGEN

Im und am Rand des Geltungsbereichs befinden sich eine Vielzahl von 20-kV-/ 1-kV-Stromversorgungsanlagen der LEW Verteilnetz GmbH (LVN). Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen beträgt 1,0 m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnenden Bepflanzungen freizuhalten.

Bei jeder Annäherung an den genannten 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 jeglicher Grabarbeiten muss durch die Baufirma eine entsprechende Kabelauskunft eingeholt werden. Eine detaillierte Kabelauskunft kann online unter <https://geoportal.lvn.de/apak/> abgerufen werden.

9. VORGABEN ZUR ABFALLENTSORGUNG

Fahrzeuge dürfen nur auf Fahrwegen oder in Bereichen betrieben werden, die ein sicheres Fahren ermöglichen. Das bedeutet:

- Die Straße muss für die zulässige Achslast eines Abfallsammelfahrzeuges ausreichend tragfähig sein (zulässiges Gesamtgewicht von Abfallsammelfahrzeugen beträgt max. 26 t).
- Die Straße muss so angelegt sein, dass auf geneigtem Gelände ausreichende Sicherheit gegen Umstürzen und Rutschen gegeben ist.
- Anliegerstraßen und -wege ohne Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mindestens 3,55 m für die Vorwärtsfahrt bei gerader Streckenführung ohne Kurven haben. Dieses Maß ergibt sich aus Fahrzeugbreite (2,55 m) und beidseitigem Sicherheitsabstand von je 0,5 m.
- Anliegerstraßen und -wege ohne Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mindestens 3,55 m für die Vorwärtsfahrt bei kurviger Straßenführung (90-Grad-Kurve) haben. Dabei ist ein Platzbedarf im Kurvenbereich von mindestens 5,50 m zu berücksichtigen. Das Maß ergibt sich aus Messungen an einem 10,30 m langen, 3-achsigen Abfallsammelfahrzeug. Für größere Fahrzeuge ist entsprechend Fahrzeuglängen, Wenderadien und Überhängen ein vermehrter Platz zu berücksichtigen.
- Anliegerstraßen und -wege mit Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mindestens 4,75 m haben und so angelegt sein, dass bei Ein-, Ausfahrten und Einmündungen von Straßen und Versenkungen der Fahrbahn zum Beispiel an Pflanzinseln, ausgewiesenen Parkplätzen und Bäumen die Schleppkurven von 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen berücksichtigt werden. Dabei sind mindestens die Schleppkurvenschablonen der EAE 85/95 anzuwenden. Es ist zu berücksichtigen, dass diese in der Praxis bei bestimmten Fahrzeugausführungen nicht ausreichen.
- Die Straße muss eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4,00 m gewährleisten (Dächer, Sträucher, Bäume, Straßenlaternen usw. dürfen nicht in das Lichtprofil ragen).
- Die Straße muss so gestaltet sein, dass Schwellen und Durchfahrtsschleusen problemlos von Abfallsammelfahrzeugen überfahren werden können (ohne Aufsetzen der Trittbretter, wobei die niedrigste Höhe für Trittbretter nach DIN EN 1501-1 „Heckklader“ 450 mm beträgt; dabei sind auch Rahmenkonstruktionen und Fahrzeugüberhang zu berücksichtigen). Maß nach EAE 85/95: < 250 mm.
- Müll darf nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist (§ 16 UVV „Müllbeseitigung“). Für Stichstraßen und -wege, die nach dem Erlass der UVV „Müllbeseitigung“ geplant und gebaut sind, gilt demnach, dass am Ende der Stichstraße und des -weges, eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein muss. Wendeanlagen können als Wendehammer, Wendekreis oder Wendeschleife ausgeführt sein.

10. ABSTAND ZU WALDFLÄCHEN

Im SO unterschreitet die Baugrenze den empfohlenen Abstand zum Wald (20 m) auf einer kleinen Teilfläche. Im Rahmen der Umsetzung von Bauvorhaben ist die Gefährdungssituation (Baumwurf, Astabbrüche) in diesem Bereich konkret zu prüfen.

11. BELEUCHTUNG

Die Beleuchtung darf sich nicht nachteilig auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs auswirken. Daher dürfen die Beleuchtungen und Beleuchtungsanlagen für Fassaden und Außenanlagen den Verkehr auf der Staatstraße 2027 weder blenden, ablenken noch sonstige Reflektionen auslösen. Grelle, glänzende oder reflektierende Materialien sind zu vermeiden.

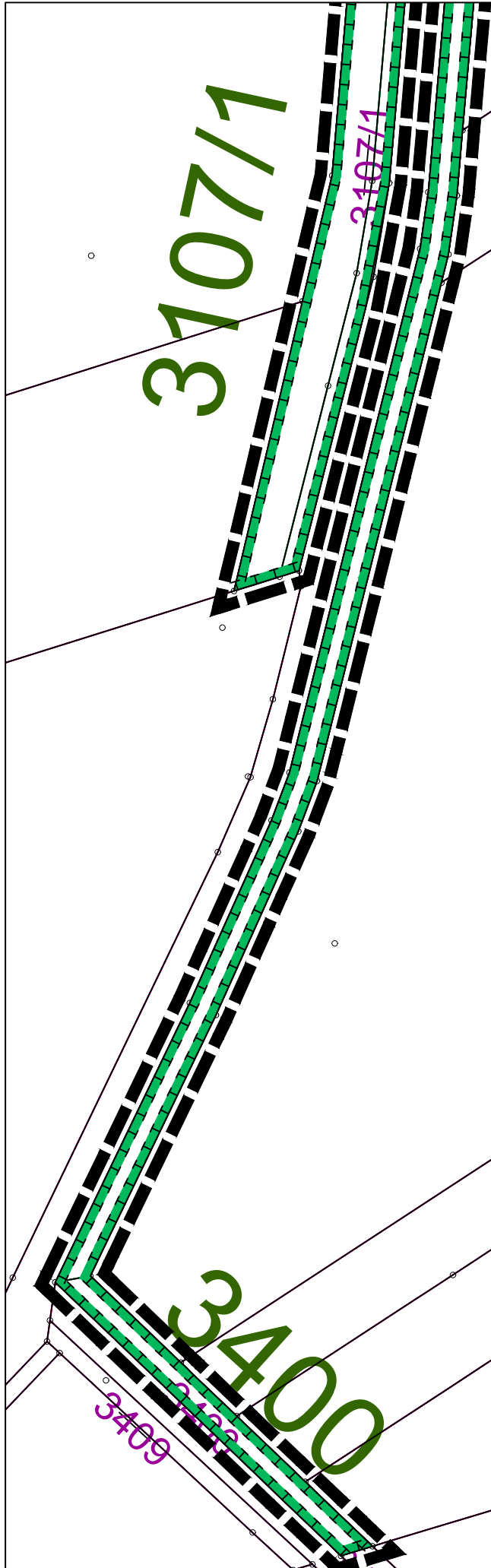
12. ÜBERWACHUNG

Die Gemeinde Buttenwiesen überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

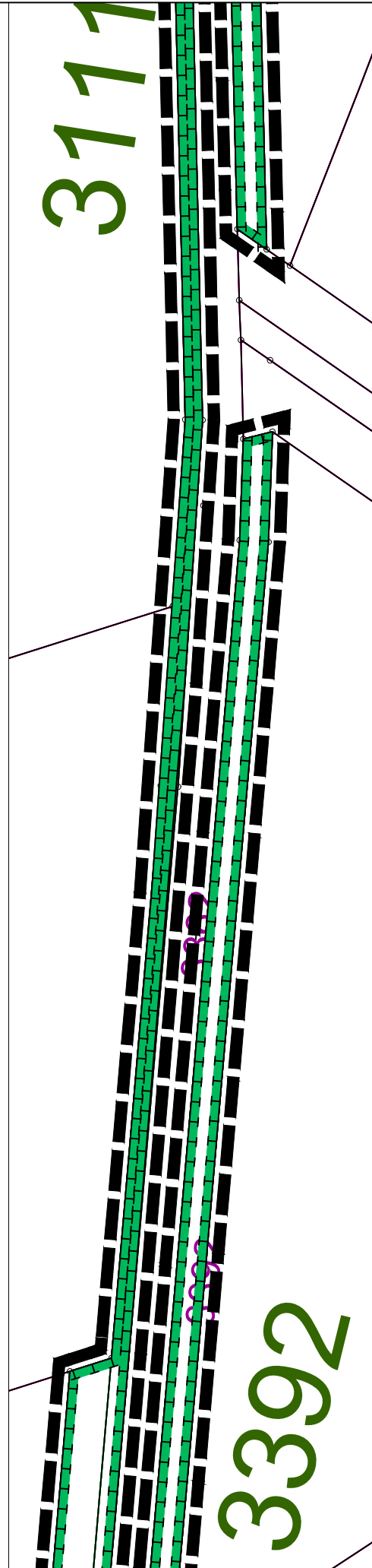
ANLAGEN: TEILRÄUMLICHE GELTUNGSBEREICHE 2-5

Anlage 1: Externe Ausgleichsflächen – Plan 1/2

Anlage 1: Externe Ausgleichsflächen – Plan 2/2



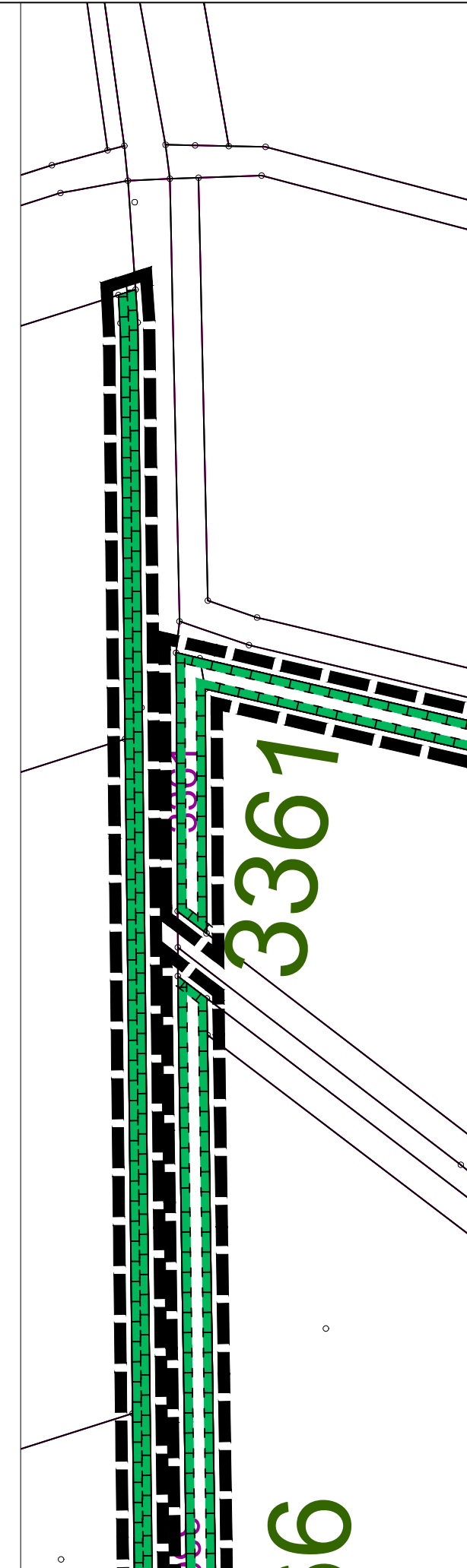
Ausschnitt A: Maßstab 1:1.000



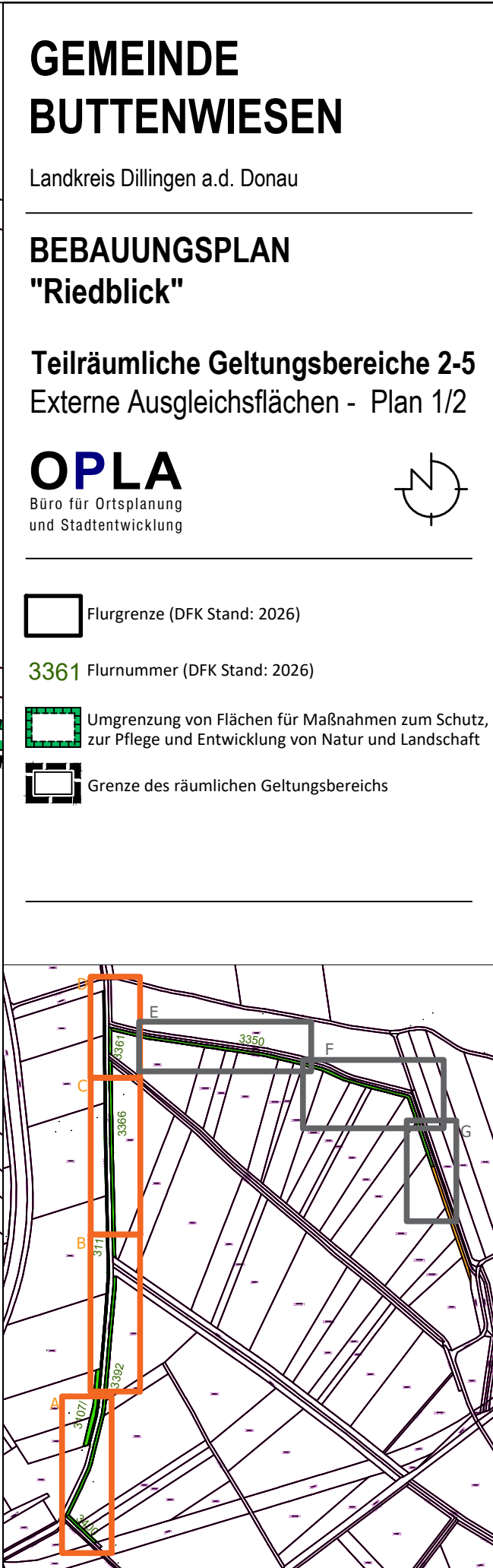
Ausschnitt B: Maßstab 1:1.000



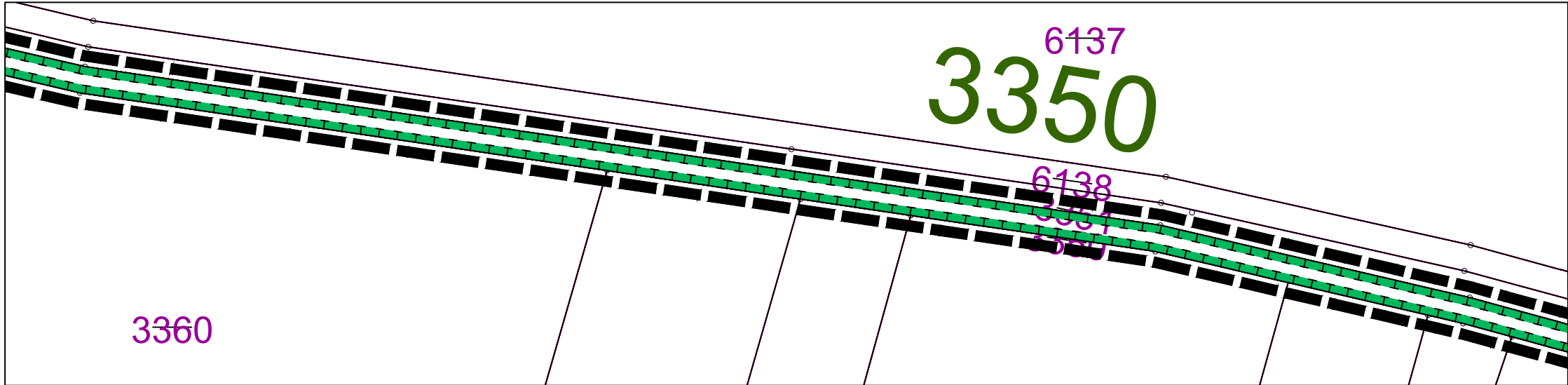
Ausschnitt C: Maßstab 1:1.000



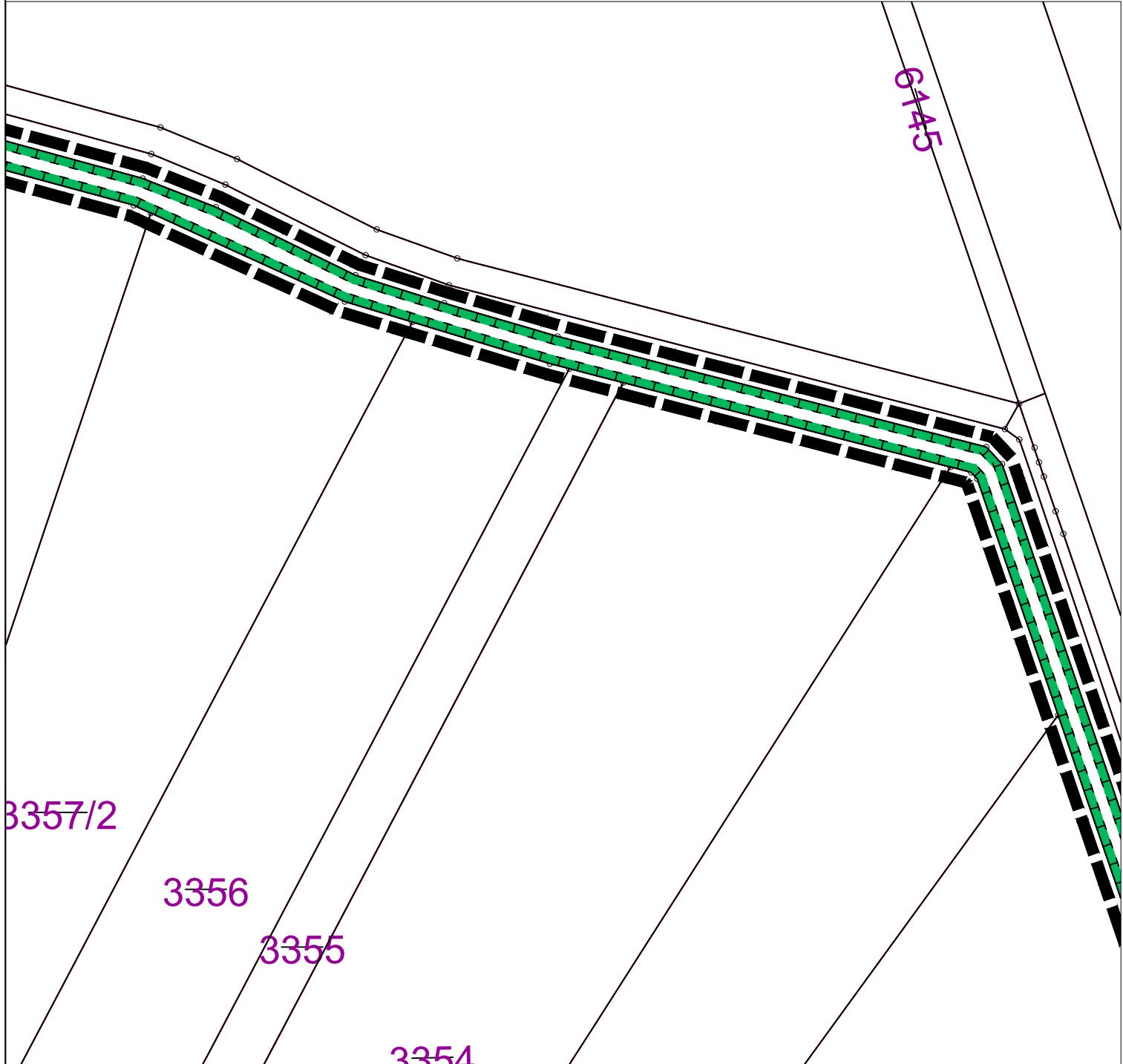
Ausschnitt D: Maßstab 1:1.000



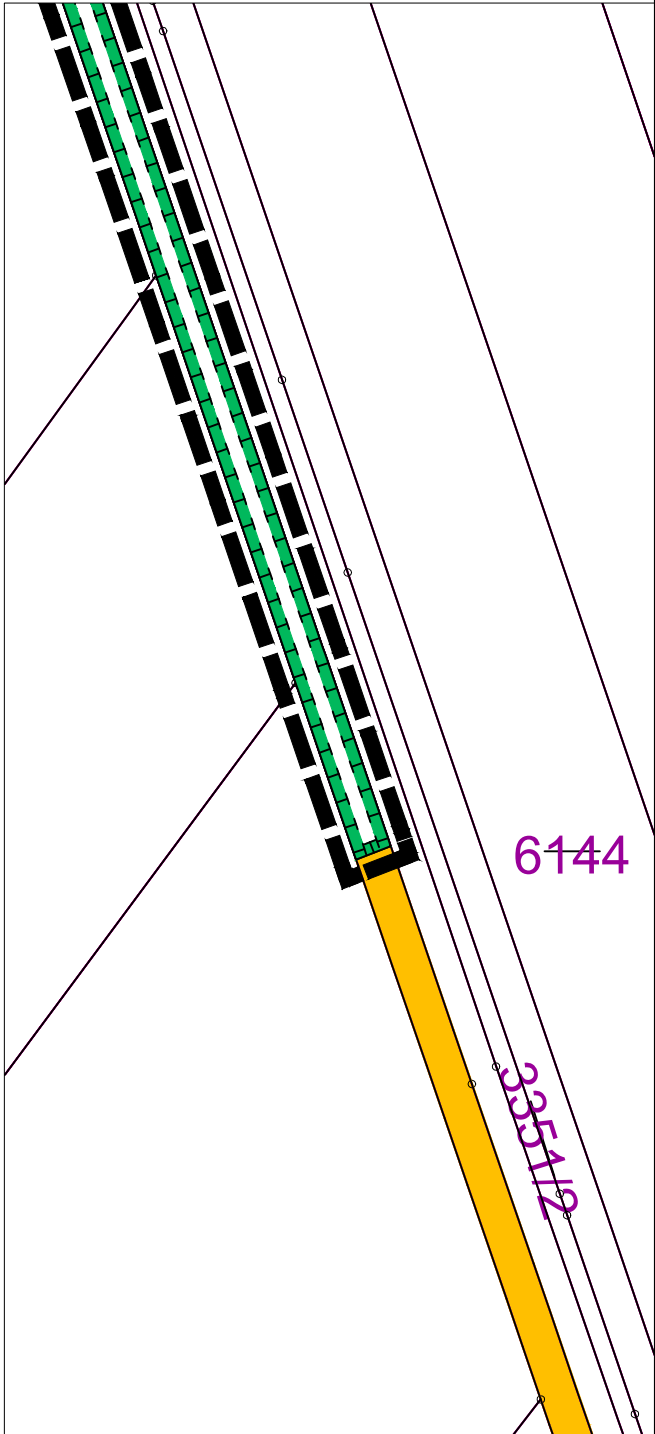
Gesamtübersicht Maßstab 1:10.000



Ausschnitt E: Maßstab 1:1.000



Ausschnitt F: Maßstab 1:1.000



Ausschnitt G: Maßstab 1:1.000

GEMEINDE BUTTENWIESEN

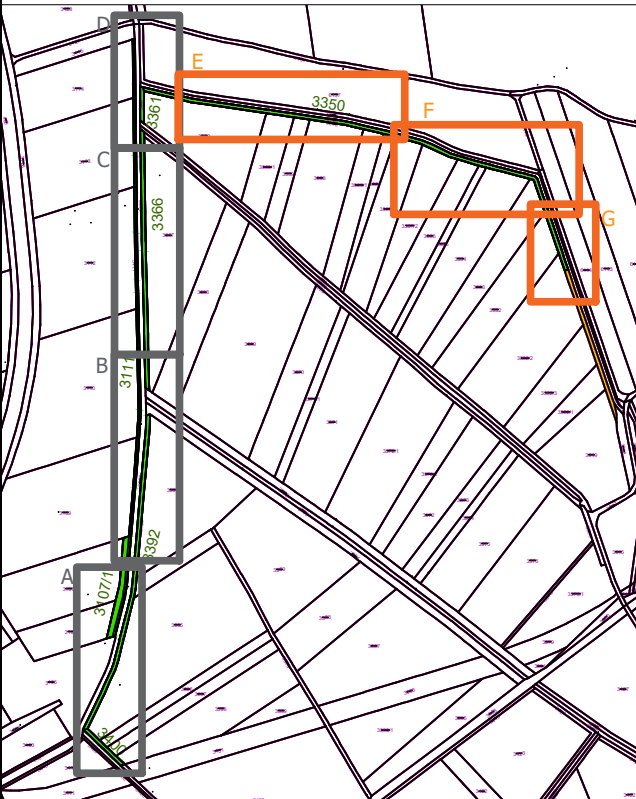
Landkreis Dillingen a.d. Donau

BEBAUUNGSPLAN "Riedblick"

Teilräumliche Geltungsbereiche 2-5
Externe Ausgleichsflächen - Plan 2/2

OPLA
Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

-  Flurgrenze (DFK Stand: 2026)
-  3350 Flurnummer (DFK Stand: 2026)
-  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



Gesamtübersicht Maßstab 1:10.000

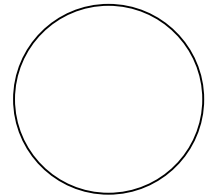
AUSFERTIGUNG UND INKRAFTTRETEN

Ausgefertigt

Buttenwiesen, den

.....

Hans Kaltner
Erster Bürgermeister



(Siegel)

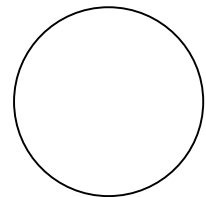
Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans „Riedblick“ wurde am gemäß
§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Buttenwiesen, den

.....

Hans Kaltner
Erster Bürgermeister



(Siegel)