



### Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Beim Kindergarten II"

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:  
 DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)  
 DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)  
 DIE BAYERISCHE BAUORDNUNG (BayBO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. 2007, S. 588, BayRS 2132-1-B) zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 23.07.2024 (GVBl. S. 257)  
 DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90) In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Der Bebauungsplan "Beim Kindergarten" (rechtsverbindlich seit 23.01.1993) tritt mit in Kraft treten den Bebauungsplanes "Beim Kindergarten II" in den sich überlappenden Bereichen außer Kraft.

#### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

##### 1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1. **WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1.1. Zulässig sind:  
 - Wohngebäude  
 - Nicht störende Handwerksbetriebe  
 - Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

1.1.1.2. Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:  
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden  
 - Schank- und Speisewirtschaften  
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke

1.1.1.3. Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.1.1.4. Es sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Nutzungen zulässig zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

##### 1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1. **0,4** max. zulässige Grundflächenzahl

1.2.1.1. Die GRZ darf für die Errichtung von internen Straßen, Wege, Terrassen, Garagen, Carports, untergeordnete Nebenanlagen, oberirdische Stellplätze und Tiefgaragen bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden.

1.2.2. **III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

1.2.3. **z.B. OK= 538,00 m NHN** absolute Höhe der baulichen Anlagen in Meter über NHN (Normalhöhennull) (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

##### 1.3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

1.3.1. **o** offene Bauweise

1.3.2. **E** nur Einzelhäuser zulässig

##### 1.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.4.1. **—** Baugrenze

1.4.2. Garagen und Carports sind außerhalb der Baugrenzen als Grenzgaragen zulässig.

1.4.3. Die der Ver- und Entsorgung dienenden, untergeordneten Nebenanlagen sowie oberirdische Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

##### 1.5. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

1.5.1. **—** Straßenbegrenzungslinie

1.5.2. **□** öffentliche Straßenverkehrsfläche

1.5.3. **TG** Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

##### 1.6. UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN, SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) und Abs. 6 BauGB)

1.6.1. Die Freiflächen der privaten Grundstücke sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Je 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mind. ein Laubbaum oder ein Obstbaum gemäß der Artenliste 2 zu pflanzen. Dabei dürfen die durch Planzeichen festgesetzten, anzupflanzenden Bäume angerechnet werden.

1.6.2. Flachdächer von Haupt- und Nebengebäuden sind extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 8 cm.

1.6.3. **o** Anzupflanzende Bäume

1.6.3.1. An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte Bäume der Artenlisten 1 und 2 zu pflanzen.

1.6.3.2. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können zur Anpassung an die örtliche Situation (Zufahrten, Zugänge, Leitungen) verschoben werden. Die Anzahl der festgesetzten Bäume darf dabei nicht unterschritten werden.

##### 1.7. ARTENLISTEN

Artenliste 1 - Großbäume  
 Pflanzgröße: Hochstamm, STU 18-20 cm, 3xv.

Acer platanoides - Spitzahorn  
 Acer pseudoplatanus - Bergahorn  
 Fagus sylvatica - Rotbuche  
 Ulmus glabra - Bergulme  
 Salix alba - Silberweide  
 Tilia cordata - Winterlinde  
 Tilia platyphyllos - Sommerlinde

**Großbäume 20 - 40m**  
 Tilia tomentosa 'Brabant' - Silberlinde  
 Tilia x europaea 'Pallida' - Kaiserlinde

**Mittelgroße Bäume 12/15 - 20m**  
 Acer campestre 'Elsrijk' - Feldahorn  
 Acer platanoides 'Cleveland' - Spitzahorn in Sorten  
 'Columnare', 'Globosum', 'Allershausen'  
 Alnus x spaethii - Purpulerle  
 Ligustrum vulgare - Pyramiden Hainbuche  
 Corylus colurna - Baumhasel  
 Gleditsia triacanthos - Schlehe  
 'Shademaster', 'Skyline'  
 Pyrus calleryana 'Chanticleer' - Stadtbirne  
 Robinia pseudoacacia - Robinie  
 'Sandraudiga', 'Umbraculifera'  
 Sorbus intermedia 'Brouwers' - Schwedische Mehlbeere  
 Tilia cordata 'Greenspire' - Amerikanische Stadtlinde

Artenliste 2 - Mittel- und Kleinbäume 7 - 20m  
 Pflanzgröße: Hochstamm, STU 12-14 cm.

Acer campestre - Feldahorn  
 Alnus glutinosa - Schwarzerle  
 Carpinus betulus - Hainbuche  
 Betula pendula - Hängebirke  
 Malus sylvestris - Holzapfel  
 Populus tremula - Zitterpappel, Espe  
 Prunus avium - Vogelkirsche  
 Prunus padus - Traubenkirsche  
 Pyrus pyrastrer - Wildbirne  
 Sorbus aucuparia - Eberesche

Artenliste - Obstbäume  
 Pflanzgröße: Hochstamm, STU 10-12 cm.

regionale Obstbaumsorten

Artenliste 3 - Sträucher  
 Pflanzqualität: Höhe 100-150 cm, 2xv.

Cornus sanguinea - Gemeiner Hartriegel  
 Cornus mas - Kornelkirsche  
 Corylus avellana - Haselnuss  
 Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen  
 Ligustrum vulgare - Liguster  
 Lonicera xylosteum - Heckenkirsche  
 Prunus spinosa - Schlehe  
 Rhamnus frangula - Faulbaum  
 Rhamnus cathartica - Kreuzdorn  
 Rosa canina - Hundrose  
 Salix caprea - Saalweide  
 Sambucus nigra - Schwarzer Holunder  
 Viburnum lantana - Vollerger Schneeball  
 Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

##### 1.8. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

1.8.1. **Begrenzung der Bodenversiegelung.**  
 Plätze, Wege und ebenerdige Stellplätze der Privatgrundstücke sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflasterstein, Pflaster in Splittbett etc.) zu versehen.

1.8.2. **Begrünung von Dächern:**  
 Flachdächer der Nebengebäude, Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 8 cm.

##### 1.9. ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMASSNAHMEN

1.9.1. Zur Vermeidung der Zugriffsverbote sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:  
**Rodung Gehölze:**  
 Rodung Gehölze zwischen dem 01.10. und 28./29.02. Bei einer Rodung außerhalb dieses Zeitraums sind die betroffenen Bäume von einer fachkundigen Person auf das Vorkommen von Vogelnestern zu untersuchen. Sollten Vogelnester nachgewiesen werden, so ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.  
 Ist beabsichtigt die Gehölze zwischen dem 01.03. und 30.09. zu roden, so ist vorab eine Genehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

##### 1.10. IMMISSIONSSCHUTZ

1.10.1. **Baulicher Schallschutz im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zur Minderung der Lärmemissionen im Tiefgaragenbereich und auf Fahrstreifen der Stellplätze.**  
 Erforderliche Regenrinnen im Bereich der Tiefgaragenrampe oder der Fahrstreifen der Stellplätze sind so zu gestalten, dass beim Überfahren keine zusätzlichen Geräusche entstehen und eine geräuscharme Ausführung sichergestellt ist (z.B. durch verschraubbare Rinnenabdeckung). Sprünge, Fugen und Stoßstellen auf der Fahrbahndecke der Fahrwege sind zu vermeiden.

##### 1.11. SONSTIGE PLANZEICHEN

1.11.1. **—** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7BauGB)

1.11.2. **—** Grenze des sich überlappenden Teilbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Beim Kindergarten" (rechtskräftig seit 23.01.1993)

##### 1.12. NUTZUNGSSCHABLONE

WA		Art der baul. Nutzung		Füllschema der Nutzungsschablone
0,4	III	Grundflächenzahl (GRZ)	Anzahl Vollgeschosse (Höchstmaß)	
o	E	Bauweise	Dachform	

### 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Art. 81 BayBO)

#### 2.1. DACHGESTALTUNG

2.1.1. Es sind nur Flachdächer (FD) zulässig.  
 2.1.2. Auf den Dächern sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie generell zulässig. Sie sind in aufgeständerter Form zulässig.  
 2.1.3. Die maximal zulässige Gebäudehöhe OK max. darf für Dachaufbauten, technische Anlagen und Photovoltaikanlagen um maximal 1,50 m überschritten werden.  
 2.1.4. Flachdächer der Haupt- und Nebengebäude sind extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 8 cm.

#### 2.2. PKW STELLPLÄTZE UND DEREN ZUFahrTEN

2.2.1. Es gilt die Stellplatzsatzung des Markt Buch.

#### 2.3. FREIFLÄCHENGESTALTUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE

2.3.1. Private Wege und Platzflächen sind versickerungsfähig herzustellen. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch mit Bäumen und Sträuchern der Artenliste 1 und 2 zu bepflanzen oder als Rasenfläche auszugestalten.  
 2.3.2. Im Rahmen des Bauantrags bzw. der Freistellung ist ein mit der Gemeinde abgestimmter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.  
 2.3.3. Standplätze für Müllbehälter bis zu einer Größe von max. 2,0 m x 3,0 m sind durch Bepflanzung, Verkleidung oder bauliche Maßnahmen gegen die Einsicht von den öffentlichen Straßen und den Nachbargrundstücken abzusichern. Sie dürfen außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

#### 2.4. EINFRIEDUNGEN

2.4.1. Einfriedungen sind kleintiergänglich und ohne Sockel bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

#### 2.5. ABSTANDSFLÄCHEN

2.5.1. Die Abstandsflächen sind gemäß Art. 6 BayBO nachzuweisen.  
 Abweichend zu Art. 6 Abs. 7 BayBO wird festgesetzt, dass untergeordnete Nebenanlagen auf einer Länge von 12 m je Grundstücksgrenze des Baugrundstücks zulässig sind. Die Länge, der die Abstandsflächentiefe gegenüber den Grundstücksgrenzen nicht eingehaltenen Bebauung darf auf einem Baugrundstück insgesamt 20 m nicht überschreiten.

#### 4. HINWEISE

- 4.1. **■** bestehende Bebauung
- 4.2. **□** geplante Bebauung
- 4.3. **□** geplante interne Erschließung, Stellplätze, Fahrradboxen und Müllbox
- 4.4. **□** Flurstücksgrenzen mit Flurstücknummern
- 4.5. **□** Maßangaben in Metern
- 4.6. **○** bestehende Roteiche (kann nicht erhalten werden)

#### 4.7. NIEDERSCHLAGSWASSER

Gesammeltes Niederschlagswasser aus Dachflächen, Pkw-Stellplätzen sowie privaten Hof- und Verkehrsflächen ist vorrangig flächenhaft über eine geeignete bewachsene Oberbodenschicht oder über geeignete Versickerungsmaßnahmen dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen. Sollte eine flächenhafte Versickerung über die bewachsene Oberbodenschicht nicht möglich sein, so ist durch Rückhaltung dafür zu sorgen, dass der Abfluss auf den derzeitigen Wert ohne Versiegelung gepuffert wird.

Die fachlichen Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGW), das ATV Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" sowie das ATV-Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" sind bei der Errichtung von Sickeranlagen zu beachten.

#### 4.8. HINWEIS ZUR DENKMALPFLEGE

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) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen.

Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege (Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel.: 08271/81570, Fax: 08271/815750) mitgeteilt werden.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgerechten Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, was die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

#### 4.9. BODENSCHUTZ (§ 202 BauGB)

Mit allen natürlichen Bodeneingriffen im Planungsgebiet ist gemäß BBodSchV § 12, Vollzugshilfe zur BBodSchV § 12, DIN 19731, DIN 18915 sowie dem vorliegenden Leitfaden zum Schutz der Boden bei Auftrag vom kultivierbaren Bodenaushub bzw. zur Erhaltung fruchtbarer und kulturfähigen Bodenaushub bei Flächeninanspruchnahme sondern umzugehen. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen.

#### 4.10. LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Der Löschwasserbedarf als Grundschutz entsprechend dem Bayerischen Feuerwehrgesetz (BayFwG) vom 23. Dezember 1981 (zuletzt geändert am 26.03.2019) ist über die zentrale Trinkwasserversorgung nach Vorgaben des DVGW Arbeitsblatt W405 bereitzustellen. Die über den Grundschutz hinausgehende Löschwasserversorgung ist im Zuge des Objektschutzes durch den jeweiligen Eigentümer zu prüfen und sicherzustellen. Die Feuerwehr Neu-Ulm behält sich vor, den für den Objektschutz notwendigen Löschwasserbedarf nach den Ermittlung- und Richtwertverfahren zu ermitteln und festzulegen.

#### 4.11. ZUFahrTSMÖGLICHKEITEN / RETTUNGSWEGE (Art. 5 BayBO)

Bei der Planung und Installation von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen und Geräten sind die Vorgaben aus dem LAI "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen" ergebende Mindestabstände zur benachbarten Wohnbebauung zu beachten. Der Leitfaden ist online zu beziehen bei der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI) unter folgendem Link <https://www.lai-immissionsschutz.de/Veroeffentlichungen-67.html> („Physikalische Einwirkungen“), oder kann kostenlos bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH angefordert werden.

#### 4.12. IMMISSIONSSCHUTZ

Bei der Planung und Installation von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen und Geräten sind die Vorgaben aus dem LAI "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen" ergebende Mindestabstände zur benachbarten Wohnbebauung zu beachten. Der Leitfaden ist online zu beziehen bei der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI) unter folgendem Link <https://www.lai-immissionsschutz.de/Veroeffentlichungen-67.html> („Physikalische Einwirkungen“), oder kann kostenlos bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH angefordert werden.

# Markt Buch Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Beim Kindergarten II"

#### geänderter ENTWURF

Maßstab 1 : 500  
 Stand: 30.04.2025

Planfertiger:  
 Büro für Stadtplanung,  
 Zint & Häußler GmbH

#### VERFAHRENSVERMERKE

1 Der Gemeinderat von Buch hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Beim Kindergarten II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsbüchlich bekannt gemacht.

2 Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Beim Kindergarten II" wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt und durchgeführt. Von einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung kann abgesehen werden.

3 Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

4 Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

5 Die Gemeinde Buch hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Markt Buch, den .....  
 .....  
 Markus Wöhrle, Erster Bürgermeister

6 Ausgefertigt  
 Markt Buch, den .....  
 .....  
 Markus Wöhrle, Erster Bürgermeister

7 Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsbüchlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Markt Buch, den .....  
 .....  
 Markus Wöhrle, Erster Bürgermeister

