

FREISTAAT BAYERN  
LANDKREIS DONAU-RIES

**GEMEINDE  
MARXHEIM**



PFALZSTRASSE 2, 86688 MARXHEIM

VORHABEN:

**BEBAUUNGSPLAN**

**„BURGMANNSHOFEN-NORD“**

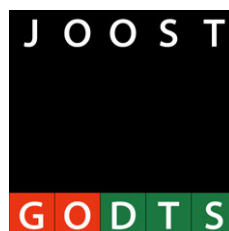
DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE  
FLURNUMMERN 2, 14/1(TF), 61(TF)  
GEMARKUNG BURGMANNSHOFEN

VORENTWURF VOM 10.12.2015

ENTWURF VOM 10.03.2016



VERFASSER:



KONTAKT

PLANUNGSBÜRO GODTS  
Römerstraße 6  
73467 Kirchheim am Ries  
fon (0 73 62) 92 05 -17  
mail info@godts.de  
Stadtplanung  
Landschaftsplanung  
Umweltplanung  
Freianlagenplanung

BEARBEITUNG: DIPL.-ING. J. GODTS  
UND B. SC. B. HERZ

FREISTAAT BAYERN  
LANDKREIS DONAU-RIES

**GEMEINDE  
MARXHEIM**



PFALZSTRASSE 2, 86688 MARXHEIM

---

VORHABEN:

**BEBAUUNGSPLAN**

**„BURGMANNSHOFEN-NORD“**

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE  
FLURNUMMERN 2, 14/1(TF), 61(TF)  
GEMARKUNG BURGMANNSHOFEN

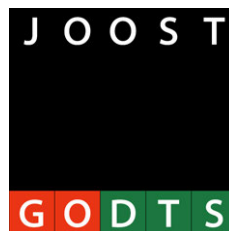
---

**BEGRÜNDUNG**

VORENTWURF VOM 10.12.2015  
ENTWURF VOM 10.03.2016

---

**VERFASSER:**



**KONTAKT**

PLANUNGSBÜRO GODTS  
Römerstraße 6  
73467 Kirchheim am Ries  
fon (0 73 62) 92 05 -17  
mail info@godts.de  
Stadtplanung  
Landschaftsplanung  
Umweltplanung  
Freianlagenplanung

**BEARBEITUNG:** DIPL.-ING. J. GODTS  
UND B. SC. B. HERZ

## A PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

### 1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Marxheim möchte mit diesem Bebauungsplan Planungsrecht zur Errichtung von Wohnbebauung schaffen, um den Bedarf an attraktiven Bauplätzen im Ortsteil Burgmannshofen zu decken. Der letzte Bebauungsplan ist datiert vom 16.02.1987 und weist keine freien Bauplätze mehr auf. Ferner sind in Burgmannshofen keine Baulücken vorhanden/verfügbar. Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Burgmannshofen-Nord" dient der Schaffung von Wohnraum, wobei insbesondere die Bedürfnisse von Familien mit Kindern berücksichtigt werden sollen und die Bebauung dementsprechend mit Einfamilien- und Doppelhäusern vorgesehen ist.

### 2 Aufstellungsbeschluss

Aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vom **10.12.2015** wurde der Entwurfsverfasser mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes "Burgmannshofen-Nord", Gemeinde Marxheim beauftragt.

### 3 Vorprüfung entsprechend §1 Abs.5 Satz 3 und §1a Abs.2 Satz 4 BauGB

Die Gemeinde Marxheim befürwortet grundsätzlich eine Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung und hat hierfür folgendes getan.

Bisher durchgeführte Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung:

- Schriftliche und persönliche Anfrage der Eigentümer in der Gemeinde zur Bereitschaft einer eventuellen Veräußerung ihrer Objekte
- Erfassung Baulücken, Brachflächen, Gebäudeleerstand und Aufnahme in eine Flächendatenbank

Angedachte Maßnahmen/Vorgehen um eine zukünftige Innenentwicklung zu stärken:

- Befürwortung von Bauvorhaben mit einer verträglichen Nachverdichtung im Gemeindegebiet
- Verstärkte Bemühung zur Wiederbebauung bestehender Brachflächen
- Auftrag an die Verwaltung, bei angedeuteter Veräußerungsbereitschaft von Baulücken zur sofortigen Vorlage zur Entscheidung im Gemeinderat

Fazit:

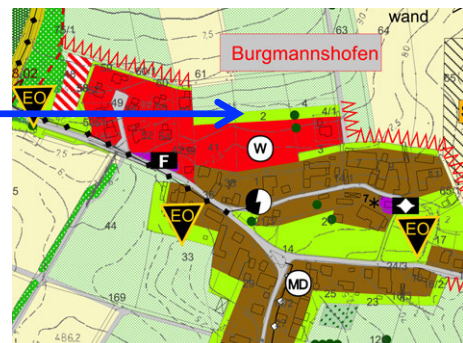
- Es stehen in Burgmannshofen keine geeigneten Flächen zur Verfügung, um den derzeitigen Bedarf zu decken.
- Da innerörtliche Entwicklungsmöglichkeiten nicht ausreichend vorhanden sind, ist es unumgänglich, landwirtschaftlich genutzte Flächen in Bauland umzuwandeln. Anderweitige Standortalternativen, die eine Inanspruchnahme land- oder forstwirtschaftlich genutzter Flächen vermeiden, stehen nicht zur Verfügung oder unterliegen anderen Einschränkungen, z.B. durch Biotopkartierungen/Schutzgebiete.

### 4 Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Marxheim als „Wohngebiete“, „Dorfgebiete“, „Grünfläche“ und „Fettwiesen und Weiden“ dargestellt.

Mit den im Plangebiet vorgesehenen Festsetzungen eines allgemeinen Wohngebietes (WA), kann der Bebauungsplan somit nicht vollständig aus den Darstellungen eines wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt daher im Parallelverfahren.



Die in den Bebauungsplan einbezogene Fläche grenzt an bestehende Dorfgebietsflächen des nördlichen Ortsrandes. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist gegeben. Die Flurstücknummern sind den Planunterlagen zu entnehmen.

## 5 Kurzdarstellung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von 11.981m<sup>2</sup>. Der Planbereich befindet sich im Norden des Ortsteiles Burgmannshofen, Gemeinde Marxheim und grenzt an bereits bestehende Bebauung. Bisher wurde das Gebiet als landwirtschaftliche Fläche genutzt und soll nun mit Einfamilien- und Doppelhäusern bebaut werden.

## 6 Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung für das geplante Vorhaben ist laut Liste "UVP-pflichtige Vorhaben" nicht erforderlich<sup>1</sup> Der in der Anlage 1 UVPG „Liste UVP-pflichtige Vorhaben“ unter Ziffer 18.7.2 aufgeführte untere Schwellenwert (20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche im Sinne des §19 Abs.2 BauNVO) der eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles erforderlich macht, wird unterschritten. Jedoch ist gemäß §2 Abs.4 BauGB<sup>2</sup> eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Grundlagen hierzu werden im Umweltbericht erarbeitet.

# B LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES

## 1 Lage

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand angrenzend an bestehende Bebauung.

Das Bebauungsplangebiet wird im Wesentlichen wie folgt umgrenzt:

- **im Norden** durch die Fl.-Nrn. 71 (Acker) und 61 (TF, Wirtschaftsweg),
- **im Osten:** durch die Fl.-Nrn. 4 (TF, Grünland) und 3 (Dorfgebiet), 1 (Dorfgebiet) und 14/1 (TF, St.-Gertraud-Str.)
- **im Süden** durch die Fl.-Nrn. 21 (Dorfgebiet mit Grünland), 21/1 (Wohnen) und 14 (Burgmarstr.)
- **im Westen** durch die Fl.-Nrn. 38 (Dorfgebiet), 41/1 (Grünland) und 61(TF, Wirtschaftsweg) jeweils Gemarkung Burgmannshofen

## 2 Größe

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt 11.981m<sup>2</sup>.

## 3 Beschaffenheit, Baugrund

Das Gelände fällt mit ca. 8-10% von Norden nach Süden ab. Es wurde bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt und enthält keine schützenswerten Grünstrukturen. Für gefahrenverdächtige Altablagerungen liegen im Geltungsbereich keine Hinweise vor.

Weitere Beschreibungen erfolgen im Umweltbericht.

<sup>1</sup> GESETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG (UVPG) in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Art. 10 G v. 25.7.2013 I 2749

<sup>2</sup> BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 20.11.2014 I 1748

## **C GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG**

### **1 Art der baulichen Nutzung**

Es ist ein Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO<sup>3</sup> ausgewiesen und soll dem Wohnen im ländlichen Raum dienen (entsprechend den angrenzenden und bereits erschlossenen Wohngebieten). Nicht zulässig, weil sie dem Charakter dieser Ortslage nicht entsprechen, sind die Ausnahmen nach §4 Abs.3 BauNVO.

### **2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 dem Wert der BauNVO. Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche [...] zulässig sind. Zulässige Grundfläche ist der [...] errechnete Anteil des Baugrundstücks der von Baulichen Anlagen überdeckt werden darf. (nach §19 Abs.1 und 2 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist auf 0,6 festgelegt. Diese Werte orientieren sich an den Festsetzungen des angrenzenden Gebietes und sollen die Flächenversiegelung gering halten. Die Geschosflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschosfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche [...] zulässig sind. (nach §20 Abs.1 und 2 BauNVO)

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Es sollen freistehende Einfamilienhäuser und -wo möglich- Doppelhäuser entstehen können.

Es sind Satteldächer und Walmdächer festgesetzt, um dem Charakter der umgebenden Bebauung zu entsprechen.

Die Höhenlage muss den Geländeverhältnissen angepasst werden. Um dies zu erreichen, werden in der Satzung differenzierte Festsetzungen für die Höhenlage getroffen. Dadurch wird der anfallende Aushub verringert. Dieser kann auf dem Grundstück wieder eingebaut werden, wodurch eine teure Abfuhr und die damit verbundene Belastung der Deponien vermieden wird.

Darauf aufbauend wird die maximal mögliche Höhe der Gebäude durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe festgelegt. Die Höhenangabe bezieht sich auf die Außenwandhöhe bergseits und beschreibt damit das Erscheinungsbild des jeweiligen Gebäudes in der Landschaft und in seiner unmittelbaren Umgebung. Die Festlegung einer Wandhöhe einerseits von der natürlichen Geländeoberfläche und andererseits von der nächstgelegenen Erschließungsstraße bewirkt, dass die städtebaulich gewollten Höhen bei der Ausführung der Gebäude eingehalten werden und keine extremen Konstellationen der Gebäude entstehen.

### **3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Pro Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) wird die maximale Anzahl der Wohneinheiten festgesetzt, um einer erhöhten Nutzung und dadurch entstehenden Konflikten (z.B. Parkplatzmangel) entgegenzuwirken.

### **4 Einfriedungen**

Um massive Geländeänderungen und gegenseitige Beeinträchtigungen der Grundstückseigentümer innerhalb des Wohngebietes zu vermeiden, werden Einfriedungen in massiver Bauweise, wie beispielsweise aus Natursteinen, Beton oder Mauerwerk als unzulässig festgesetzt.

<sup>3</sup> BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung vom 22.04.1993, zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 11.6.2013 I 1548

## 5 Planstatistik

|   |          |                  |             |
|---|----------|------------------|-------------|
| <b>Nettobauland</b>                           |          | <b>8.272 qm</b>  | <b>69%</b>  |
| Allgemeines Wohngebiet                        | 8.272 qm | 100%             |             |
| total   | 8.272 qm | 100%             |             |
| <b>Verkehrsflächen / Ver-und-Entsorgung</b>   |          | <b>2.379 qm</b>  | <b>20%</b>  |
| Öffentliche Verkehrsfläche                    | 1.588 qm | 67%              |             |
| Öffentliche Verkehrsfläche "Gehweg"           | 390 qm   | 16%              |             |
| Öffentliche Verkehrsfläche "Feldweg"          | 375 qm   | 16%              |             |
| Flächen für Versorgungsanlagen "Elektrizität" | 26 qm    | 1%               |             |
| total   | 2.379 qm | 100%             |             |
| <b>Grünflächen</b>                            |          | <b>1.330 qm</b>  | <b>11%</b>  |
| öffentliche Grünfläche "Verkehrsgrün"         | 513 qm   | 39%              |             |
| private Grünfläche "Grasweg"                  | 333 qm   | 25%              |             |
| private Grünfläche "Eingrünung"               | 484 qm   | 36%              |             |
| total   | 1.330 qm | 100%             |             |
| <b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>           |          | <b>11.981 qm</b> | <b>100%</b> |
| <b>Bauplätze = 9 Stück</b>                    |          |                  |             |

## D IMMISSIONSSCHUTZ

### Landwirtschaft

Bedingt durch die unmittelbare Nachbarschaft von landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen sind Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen zu erwarten. Diese Immissionen sind von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) zu dulden.

Dies gilt ebenfalls für die Immissionen, die durch den landwirtschaftlichen Fahrverkehr verursacht werden.

Im Hinblick auf die ländliche Struktur des Gebietes ist dies zumutbar.

## **E NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG**

### **1 Grundlagen**

§1a des Baugesetzbuches (BauGB) regelt die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz und die Berücksichtigung umweltschützender Belange in der Abwägung. Das Gesetz sieht die Miteinbeziehung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§14 BNatSchG 2010) in die Bauleitplanung vor, wenn aufgrund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Um Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden und Ausgleich für eventuell unvermeidbare Beeinträchtigungen zu schaffen, wurden für den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan nachfolgend aufgeführte Schritte bearbeitet:

- Erfassen und Bewerten des Bestandes
- Erfassen der Eingriffe
- Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen
- Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen
- Auswahl und Festlegung der Kompensationsmaßnahmen

Die Bearbeitung erfolgt entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“.<sup>4</sup>

### **2 Verfahren**

Es ist das Regelverfahren anzuwenden.

### **3 Bestand**

Das Plangebiet mit einer Größe von 11.981m<sup>2</sup> wird auf intensiv genutzter, landwirtschaftlicher Fläche geplant. Insgesamt weist das Plangebiet nährstoffreiche Standortverhältnisse auf. Seltene und gefährdete Arten wurden auf der Fläche nicht angetroffen.

### **4 Konflikte**

Die Eingriffsfläche beträgt insgesamt 9.633m<sup>2</sup> (80% des Geltungsbereichs). Flächen ohne Eingriff werden nicht bilanziert.

### **5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich von Eingriffen**

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind in den Schutzgütern Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Landschaft und Klima und Luft vorgesehen (s. Umweltbericht).

Die privaten Grünflächen dienen als Eingriffsminimierung (Landschaftsbildeinbindung). Die Bepflanzungen sind entsprechend der Planfeststellung mit Gehölzgruppen heimischer Arten anzulegen. Hierdurch werden die bestehenden Gebäude landschaftlich eingebunden.

Folgende Maßnahmen sind in dem geplanten Baugebiet vorgesehen:

- Pro angefangene 500 m<sup>2</sup> private Grundstücksfläche ist ein Laubbaumhochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die zu verwendenden Baumarten wurden in der Satzung festgelegt.

Die Maßnahmen sind in der Satzung festgelegt.

<sup>4</sup> BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDSCHAFTSENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, 2. erweiterte Auflage

## 6 Ermittlung der Kompensationsfaktoren und des Ausgleichsbedarfs

Die Handhabung der Faktorbegründung erfolgt aufgrund einheitlicher, fachlicher Kriterien. Grundsätzlich ist zu sagen, dass der Eingriff im Bereich Verkehrsflächen gemäß Leitfaden mit Typ A zu bewerten ist, da eine entsprechende Eingriffsschwere vorliegt, die einer GRZ >0,35 gleich kommt. Im Bereich Nettobauland liegt ein Eingriff des Typs B vor, da die festgesetzte GRZ  $\leq 0,35$  ist.

Das betroffene Gebiet wird eingestuft in Kategorie I: Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Somit ergibt sich eine Spanne für den Kompensationsfaktor von 0,3 bis 0,6 im Bereich der Verkehrsflächen und von 0,2 bis 0,5 im Bereich Nettobauland. Es wird jeweils der obere Wert für die Bilanzierung angesetzt. Je mehr eingriffsminimierende Maßnahmen festgesetzt und realisiert werden, desto niedriger wird der Kompensationsfaktor.

### 6.1 Ermittlung Ausgleichsfaktor

Im **Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen** sind keine Minderungsmaßnahmen vorgesehen, sodass der Faktor **0,6** bestehen bleibt.

Im **Bereich der Bauflächen** soll pro Bauplatz ein einheimischer Laubbaumhochstamm gepflanzt werden, was zu einer qualitativen Aufwertung des Wohnumfeldes beiträgt und dem Schutzgut Mensch zu Gute kommt. Die Ortsrandeingrünung dient der Einbindung des Wohngebietes in das Landschaftsbild sodass sich hierdurch positive Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild ergeben. Somit kann der Kompensationsfaktor (0,5) um 0,05 reduziert werden. Für Nebenflächen wie Stellplätze, Lagerflächen, sonstige Arbeitsflächen wird eine Befestigung der Oberfläche in nicht versiegelter Bauweise festgesetzt, sodass sich hierdurch positive Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ergeben. Daher verringert sich der Kompensationsfaktor erneut um 0,05. Es ergibt sich der Faktor **0,4**.

### 6.2 Bilanzierung

Die Eingriffsflächen teilen sich wie folgt auf:

Verkehrsfläche:  $1.361\text{m}^2$  multipliziert mit Faktor 0,6 ergibt  $817\text{m}^2$ .

Nettobauland:  $8.272\text{m}^2$  multipliziert mit Faktor 0,4 ergibt  $3.309\text{m}^2$ .

Bei einer Gesamteingriffsfläche von  **$9.633\text{m}^2$**  multipliziert mit dem jeweiligen Kompensationsfaktor ergibt sich ein Gesamt-Ausgleichsbedarf von  **$4.126\text{m}^2$** .

## 7 Umsetzung und dauerhafte Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen

Die **Umsetzung** der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt extern auf den Fl.-Nrn. 121(TF) und 123, Gemarkung Burgmannshofen. Diese werden in der Satzung festgesetzt und dort unter Punkt B 10.3 im „Planbereich 2: Ökologische Ausgleichsfläche“ dargestellt. Hiermit soll gewährleistet werden, dass die Maßnahmen zwingend und zeitnah umgesetzt werden.

Die übrigen internen Maßnahmen (Eingrünung des Baugebietes und Pflanzgebot zur Gliederung des Gebietes) müssen, um eine gute Einbindung in das Ortsbild zu erhalten, zeitnah nach Fertigstellung der Erschließung oder Bezug des Wohnhauses durchgeführt sein.



## **F BODENORDNENDE MASSNAHMEN**

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich, da sich alle Flächen im Eigentum der Gemeinde Marxheim befinden.

## **G ERSCHLIESSUNG**

### **1 Fließender Verkehr**

Das Plangebiet erhält über die St.-Gertraud-Straße im Süden Anschluss an das bestehende Verkehrsnetz.

Die innere Erschließung erfolgt über eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Stichstraße mit Wendepunkt am nördlichen Ende.

Für eine mögliche Entwicklung Richtung Westen wurde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in die Planzeichnung aufgenommen.

### **2 Ruhender Verkehr**

Der ruhende Verkehr wird auf den privaten Baugrundstücken untergebracht. Auf jedem Grundstück ist eine entsprechende Fläche für eine Doppelgarage ausgewiesen. Mehrbedarf ist aufgrund der Festsetzungen von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit eigens auf dem Grundstück nachzuweisen.

### **3 Abwasser, Wasserversorgung, Löschwasser**

Die ordnungsgemäße Beseitigung der Abwässer ist sicherzustellen.

Unverschmutztes Regenwasser ist über die Flächen der Hausgärten breiflächig zu versickern.

Die Wasserversorgung erfolgt über das Gemeindeeigene Netz.

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des ehemaligen Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auszubauen. Der Löschwasserbedarf ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln und sicherzustellen. Die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu beachten.

### **4 Sonstige Versorgungsträger / Schutzstreifen / erforderliche Abstimmung**

Die Beseitigung der festen Abfallstoffe erfolgt durch die Müllabfuhr auf Landkreisebene.

Die Stromversorgung ist durch die LEW-Verteilnetz GmbH, Donauwörth gesichert.

#### Allgemeine Hinweise:

Um das Siedlungs- bzw. Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen, müssen sämtliche neu hinzukommenden Versorgungsleitungen unterirdisch verlegt werden.

Den Versorgungsträgern ist der Beginn der Straßenbauarbeiten jeweils drei Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen.

Notwendige Abstimmungen, Planungen und Genehmigungen sind bei den einzelnen Leitungsträgern vor Baubeginn einzuholen, um keine Gefahren bzw. Schäden durch Unkenntnis zu verursachen.



VORHABEN:

## BEBAUUNGSPLAN

### „BURGMANNSHOFEN-NORD“

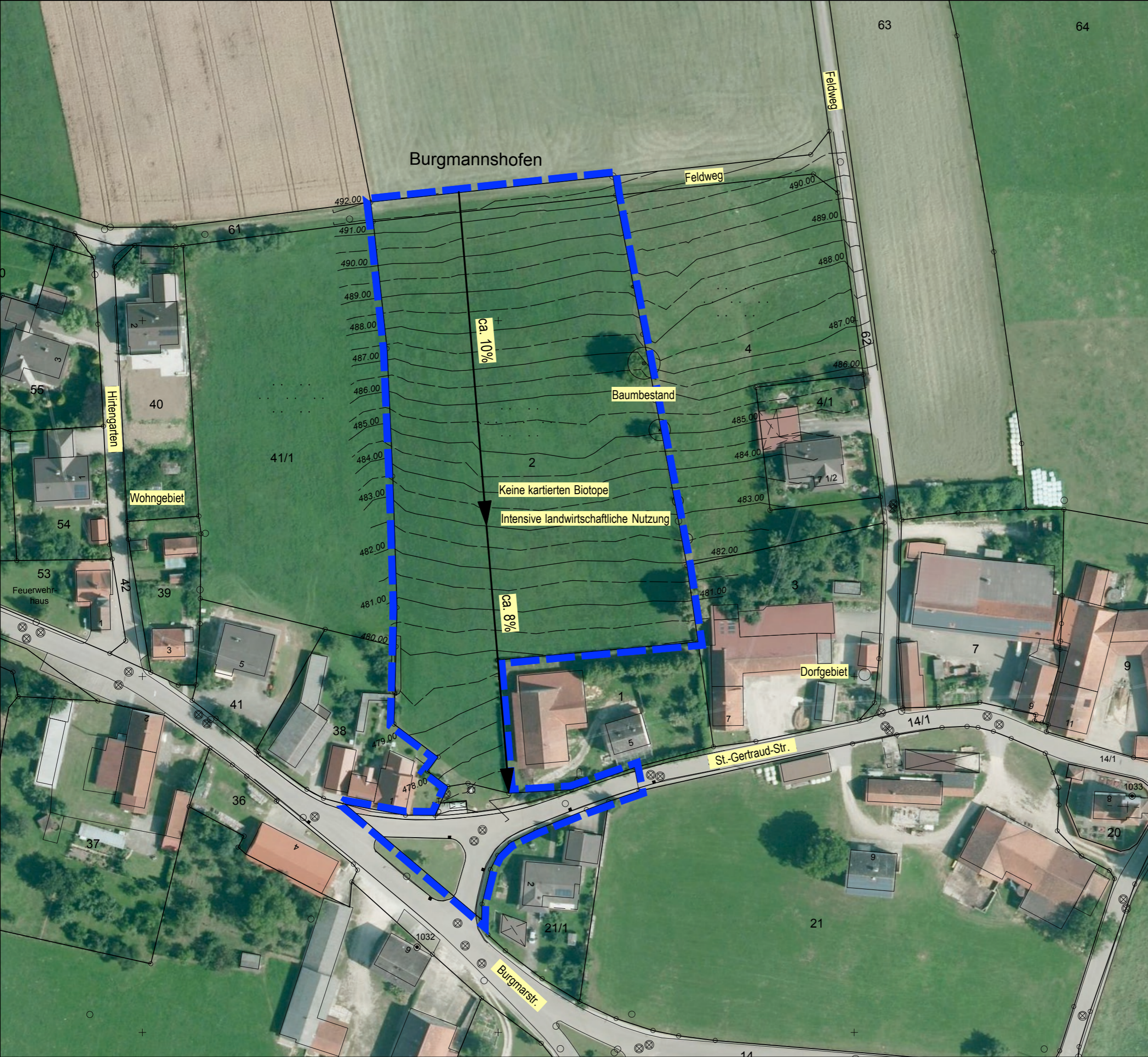
DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE  
FLURNUMMERN 2, 14/1 (TF), 61 (TF)  
GEMARKUNG BURGMANNSHOFEN

## GRÜNORDNUNGSPLAN BESTANDSAUFNAHME

MAßSTAB IM ORIGINAL 1:1000

Das Plangebiet (11.981m<sup>2</sup>) wird auf einer intensiv  
genutzten landwirtschaftlichen Fläche geplant.

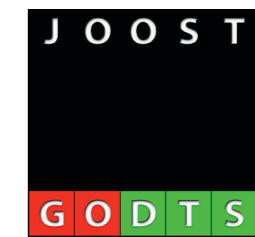
Bewertung: Kategorie I =  
Gebiete geringer Bedeutung



**HERKUNFT DER GRUNDLAGEN:**  
<www.geodaten.bayern.de> Geodaten  
© Bayerische Vermessungsverwaltung  
AMTL. DIGITALE FLURKARTE (08/2013)  
LUFTBILD (07/2012)

Ingenieurbüro Eckmeier und Geyer GbR  
BESTANDSVERMESSUNG (10/2015)

**VERFASSER:**



**KONTAKT**  
PLANUNGSBÜRO GODTS  
Römerstraße 6  
73467 Kirchheim am Ries  
fon (0 73 62) 92 05 -17  
mail info@godts.de  
Stadtplanung  
Landschaftsplanung  
Umweltplanung  
Freianlagenplanung



VORHABEN:

**BEBAUUNGSPLAN**

**„BURGMANNSHOFEN-NORD“**




DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE  
FLURNUMMERN 2, 14/1 (TF), 61 (TF)  
GEMARKUNG BURGMANNSHOFEN

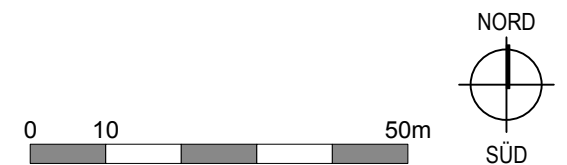
**GRÜNORDNUNGSPLAN**

**KONFLIKTE**

MAßSTAB IM ORIGINAL 1:2000

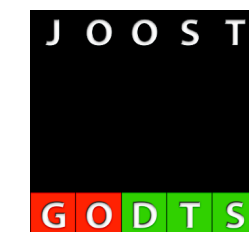
Die Eingriffsfläche beträgt im Bereich:  
Nettobauland / Verkehrsflächen 9.633m<sup>2</sup>,  
Eingriffstyp A GRZ > 0,35  
Eingriffstyp B GRZ ≤ 0,35  
80% des Geltungsbereiches

-  TypB 8.272m<sup>2</sup> Nettobauland
-  TypA 1.361m<sup>2</sup> Verkehrsflächen
-  2.348m<sup>2</sup> Ohne Eingriff

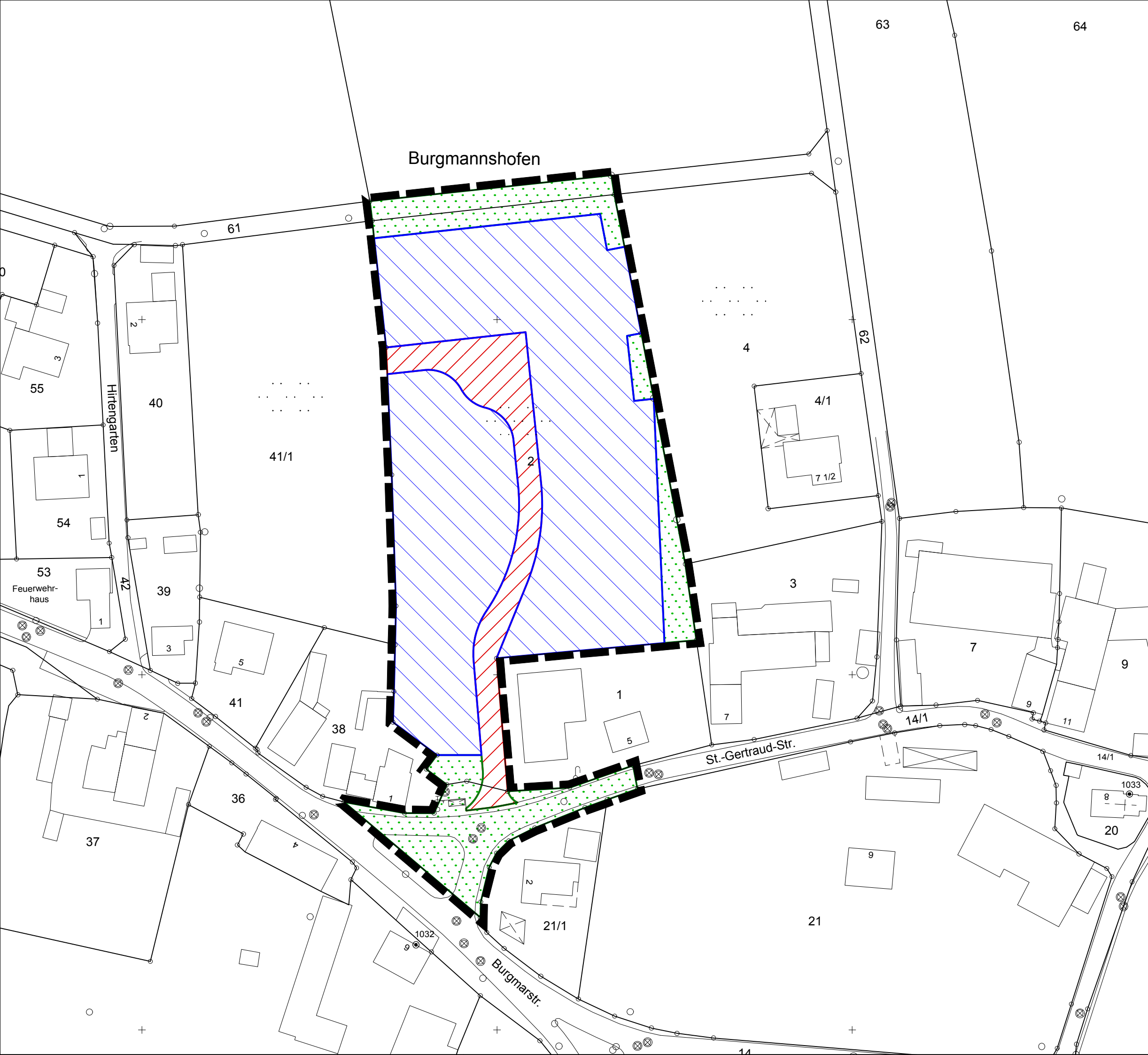


**HERKUNFT DER GRUNDLAGEN:**  
<[www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)> Geodaten  
© Bayerische Vermessungsverwaltung  
AMTL. DIGITALE FLURKARTE (08/2013)

**VERFASSER:**



**KONTAKT**  
PLANUNGSBÜRO GODTS  
Römerstraße 6  
73467 Kirchheim am Ries  
fon (0 73 62) 92 05 -17  
mail [info@godts.de](mailto:info@godts.de)  
Stadtplanung  
Landschaftsplanung  
Umweltplanung  
Freianlagenplanung





VORHABEN:

**BEBAUUNGSPLAN**

**„BURGMANNSHOFEN-NORD“**

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE  
FLURNUMMERN 2, 14/1 (TF), 61 (TF)  
GEMARKUNG BURGMANNSHOFEN

**GRÜNORDNUNGSPLAN  
MAßNAHMEN**

MAßSTAB IM ORIGINAL 1:2000

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das Regelverfahren wird durch integrierte Maßnahmen und externen Ausgleich berücksichtigt.

Ableitung Eingriffstyp / Kompensationsfaktor:

Typ B = Faktor 0,4 Nettobauland GRZ  $\leq$  0,35  
Typ A = Faktor 0,6 Verkehrsflächen

Die Eingriffsfläche Nettobauland Typ B

beträgt 8.272m<sup>2</sup> x Kompensationsfaktor  
0,4 = 3.309m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche.

Die Eingriffsfläche Verkehrsflächen

beträgt 1.361m<sup>2</sup> x Kompensationsfaktor  
0,6 = 817m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche.

4.126m<sup>2</sup> werden durch externe  
Maßnahmen ausgeglichen.

NORD



SÜD

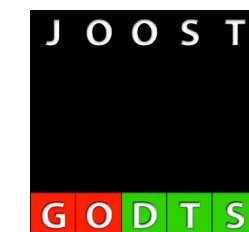


**HERKUNFT DER GRUNDLAGEN:**

<www.geodaten.bayern.de> Geodaten  
© Bayerische Vermessungsverwaltung  
AMTL. DIGITALE FLURKARTE (08/2013)

Ingenieurbüro Eckmeier und Geyer GbR  
BESTANDSVERMESSUNG (10/2015)

**VERFASSER:**





KONTAKT  
PLANUNGSBÜRO GODTS  
Römerstraße 6  
73467 Kirchheim am Ries  
fon (0 73 62) 92 05 -17  
mail info@godts.de  
Stadtplanung  
Landschaftsplanung  
Umweltplanung  
Freianlagenplanung

63

64

Maßnahmen:

-  a) Einsaat privater Grünflächen mit geeigneter  
Gras-Kräuter-Mischung
-  b) Pflanzung von Laubbaumhochstämmen  
2. Ordnung und Sträuchern

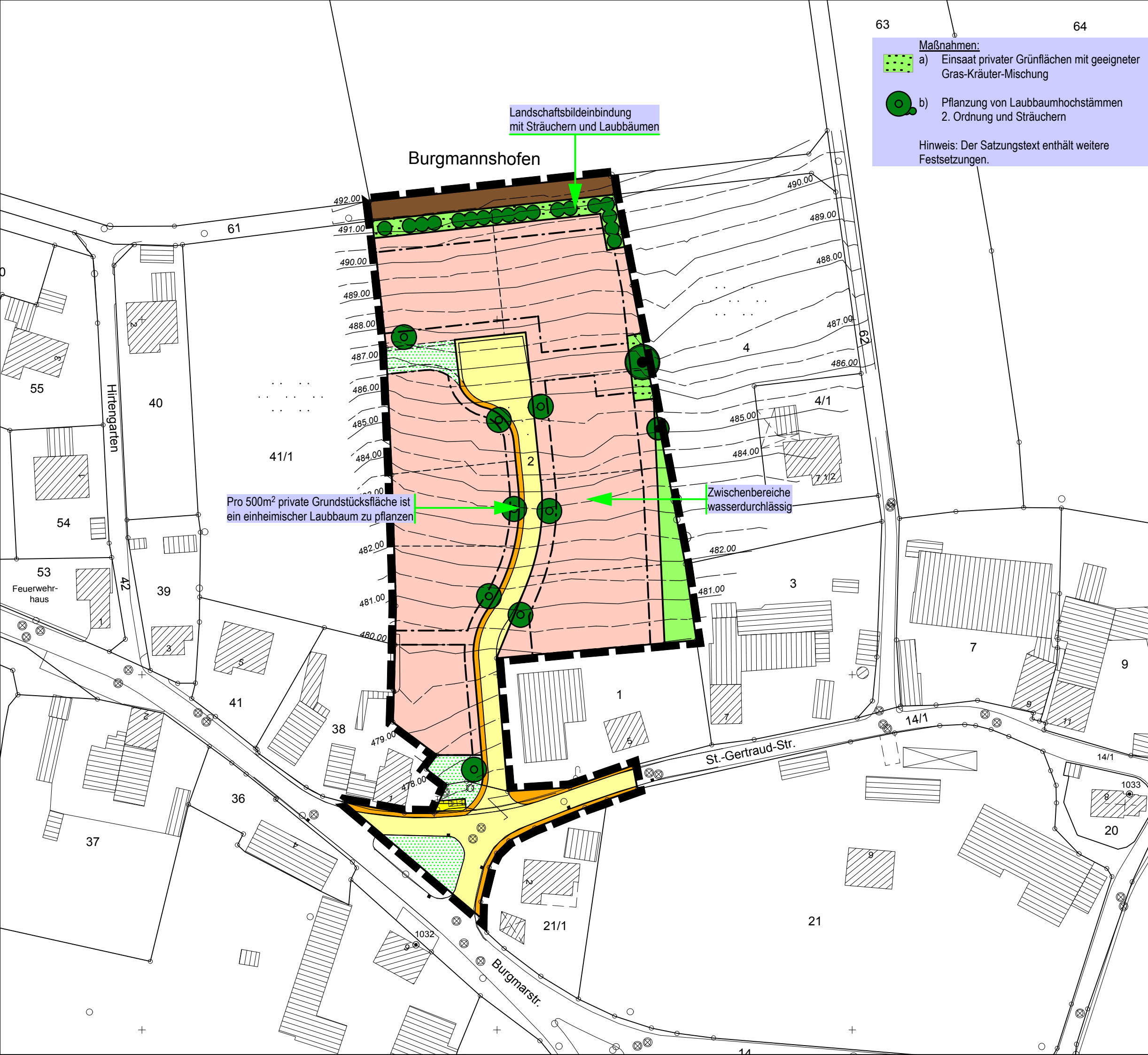
Hinweis: Der Satzungstext enthält weitere  
Festsetzungen.

Landschaftsbildeinbindung  
mit Sträuchern und Laubbäumen

**Burgmannshofen**

Pro 500m<sup>2</sup> private Grundstücksfläche ist  
ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen

Zwischenbereiche  
wasserdurchlässig



FREISTAAT BAYERN  
LANDKREIS DONAU-RIES

**GEMEINDE  
MARXHEIM**



PFALZSTRASSE 2, 86688 MARXHEIM

---

VORHABEN:

**BEBAUUNGSPLAN**

**„BURGMANNSHOFEN-NORD“**

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE  
FLURNUMMERN 2, 14/1(TF), 61(TF)  
GEMARKUNG BURGMANNSHOFEN

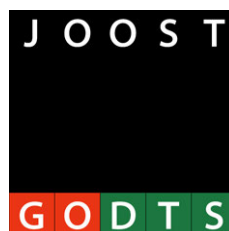
---

**UMWELTBERICHT**

VORENTWURF VOM 10.12.2015  
ENTWURF VOM 10.03.2016

---

**VERFASSER:**



**KONTAKT**

PLANUNGSBÜRO GODTS  
Römerstraße 6  
73467 Kirchheim am Ries  
fon (0 73 62) 92 05 -17  
mail info@godts.de  
Stadtplanung  
Landschaftsplanung  
Umweltplanung  
Freianlagenplanung

**BEARBEITUNG:** DIPL.-ING. J. GODTS  
UND B. SC. B. HERZ

## A EINLEITUNG

### 1 Allgemeines

Seit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß §2 Abs.4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach §1 Abs.6 Nr.7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß §2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als eigenständiger Teil beizufügen.

### 2 Umweltschutzziele und übergeordnete Vorgaben aus einschlägigen Fachgesetzen und -Fachplanungen

#### 2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (2013)

- Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten. (1.1.2 (Z))
- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (1.1.3 (G))
- Die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden. (1.3.2 (G))
- Die als Grundzentrum eingestuftten Gemeinden sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung ihres Nahbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird. (2.1.6 (G))
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (3.1 (G))
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (3.2 (Z))
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (3.3 (G))
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...] (3.3 (Z))
- Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. (5.4.1 (G))

#### 2.2 Regionalplan der Region Augsburg<sup>1</sup>

Die Gemeinde Marxheim ist im Regionalplan Augsburg als ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, verzeichnet. Im Bereich des geplanten Wohngebietes sind keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für Wasser, Boden, Wind, Landschaft oder Lärmschutz ausgewiesen.

#### 2.3 Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)<sup>2</sup>

Folgende relevante Ziele und Maßnahmen gehen für das Plangebiet aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm hervor:

##### Hecken und sonstige Gehölze

- Neuanlage von Kleinstrukturen (Hecken, Feldgehölze, Obstwiesen, Wildgrasfluren) in ausgeräumten Ackerlandschaften, Vernetzung isolierter Biotope

<sup>1</sup> REGIONALER PLANUNGSVERBAND AUGSBURG (2007): Regionalplan der Region Augsburg (9)

<sup>2</sup> ARTEN- UND BIOTOPSCHUTZPROGRAMM BAYERN: Landkreisband Donau-Reis. Stand: 1995

## 2.4 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan<sup>3</sup>

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde verzeichnet die Fläche als „Wohngebiete“, „Dorfgebiete“, „Grünfläche“ und „Fettwiesen und Weiden“. Weitere Festsetzungen sind nicht enthalten.

## 3 Schutzgebiete und -ausweisungen

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete gemäß BayNatSchG, kartierten Biotope und Wasserschutzgebiete vorhanden.<sup>4,5</sup>

Ebenso finden sich keine Bodendenkmale im Plangebiet oder dessen Nähe.<sup>6</sup>

### 3.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Der Untersuchungsraum liegt in der naturräumlichen Haupteinheit Nr. 082 „Südliche Frankenalb“

Die Hochfläche der Südlichen Frankenalb ist aus den verkarsteten Kalkgesteinen des Jura aufgebaut. Dabei sind in dem zum Landkreis Donau-Ries gehörenden Teil der Südlichen Frankenalb Auswirkungen des Meteoriteneinschlags festzustellen, durch den das Ries entstanden ist. Insbesondere der Westrand der Südlichen Frankenalb ist – ähnlich dem südlichen Riesrand – stark in einzelne Kuppen zergliedert.<sup>2</sup>

### 3.2 Potenzielle natürliche Vegetation (nach © Seibert 1968)<sup>7</sup>

Das Plangebiet ist nach Seibert dem Vegetationsgebiet „26“ Wachtelweizen-Platterbsen-Buchenwald (*Lathyro-Fagetum melampyretosum*) zuzuordnen.

Bäume und Sträucher der natürlichen Waldgesellschaften und ihrer Pionier- und Ersatzgesellschaften:

*Fagus sylvatica*, *Quercus robur*, *Acer pseudoplatanus*, *A. campestre*, *Fraxinus excelsior*, *Sorbus aucuparia*, gebietsweise auch *Abies alba*. *Crataegus monogyna*, *C. oxyacantha*, *Corylus avellana*, *Cornus sanguinea*, *Rhamnus frangula*, *Prunus spinosa*, *Sambucus racemosa*, *Lonicera xylosteum*



### 3.3 Potenzielle natürliche Vegetation (nach © BfN & LfU 2010)<sup>8</sup>

Das Plangebiet ist nach dem Bundesamt für Naturschutz (BfN) und Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) dem Vegetationsgebiet M4b „Typischer Waldmeister-Buchenwald“ zuzuordnen.

Verbreitung: Hauptverbreitung in den Lößgebieten Unterfrankens mit punktuellen Einzelvorkommen im ganzen Land außerhalb der Alpen.

Kennzeichnung: Reiner Waldmeister-Buchenwald; örtlich bodenfrische Ausbildungen (zumeist mit Hexenkraut).

Zusammensetzung: Siehe Kennzeichnung.

Standorte: Mäßig basen- und nährstoffreiche Braunerden der Lößgebiete ohne nennenswerten Grundwassereinfluss.



<sup>3</sup> GEMEINDE MARXHEIM (2006): Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Verfasser: Planungsbüro Günther Riegel, Nordendorf

<sup>4</sup> BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2014): FIS-Natur Online (Fin-Web), Zugriff am 26.11.2015

<sup>5</sup> BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG), Zugriff am 26.11.2015

<sup>6</sup> BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE (2014): Bayerischer Denkmal-Atlas, Zugriff am 26.11.2015

<sup>7</sup> Bundesanstalt für Vegetationskunde, Naturschutz und Landschaftspflege, Seibert, P., Übersichtskarte der natürlichen Vegetationsgebiete von Bayern (1968)

<sup>8</sup> Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), Potentielle Natürliche Vegetation Bayerns (2012)

## **B BESCHREIBUNG DES BESTANDES UND BEWERTUNG**

### **1 Schutzgut Mensch**

#### **1.1 Beschreibung**

Der Planungsraum des vorliegenden Bebauungsplans „Burgmannshofen-Nord“ liegt am nördlichen Ortsrand von Burgmannshofen und grenzt an bestehende Bebauung. Die umliegenden Freiflächen werden landwirtschaftlich genutzt. Im Plangebiet bestehen keine Flächen oder Nutzungen für die Naherholung.

#### **1.2 Auswirkungen**

Das Plangebiet selbst weist keine besondere Funktion bzgl. der Naherholung für die Bewohner auf. Für die Aussagen im Rahmen des Umweltberichts wird davon ausgegangen, dass für und durch das Bebauungsplangebiet „Burgmannshofen-Nord“ keine Konfliktsituation mit den umliegenden Nutzungen besteht, da der Bebauungsplan angrenzend an bereits bestehende Bebauung geplant wird.

Bedingt durch die unmittelbare Nachbarschaft von bestehenden landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen sind Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen zu erwarten. Diese Immissionen sind von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) zu dulden.

Dies gilt ebenfalls für die Immissionen, die durch den landwirtschaftlichen Fahrverkehr verursacht werden. Dies wird in der Satzung des Bebauungsplanes entsprechend festgehalten.

#### **1.3 Ergebnis**

Für das Schutzgut Mensch sind Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

### **2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

#### **2.1 Beschreibung**

Der Bereich der umweltbezogenen Untersuchungen liegt am nördlichen Ortsrand von Burgmannshofen. Die umliegenden Flächen verzeichnen entweder Wohnbebauung, Wirtschaftswege oder stellen landwirtschaftliche Nutzflächen dar.

Das Plangebiet selbst ist eine bisher landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche. Als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt ist der Planungsraum somit von untergeordneter Bedeutung und weist keine naturnahen Bereiche auf. Eine besondere biologische Vielfalt ist nicht gegeben.

#### **2.2 Auswirkungen**

Durch den Bebauungsplan ist eine Fläche von insgesamt 11.981m<sup>2</sup> durch Nutzungsänderung und Überbauung betroffen. Die Eingriffsfläche beträgt insgesamt 9.633m<sup>2</sup>. Gemäß der naturschutzfachlichen Eingriffsbilanzierung (vgl. Begründung) ergibt sich ein Maßnahmenbedarf von 4.126m<sup>2</sup>.

Flächen mit Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz sind im Eingriffsbereich nicht vorhanden.

#### **2.3 Ergebnis**

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.



### **3 Schutzgut Boden**

#### **3.1 Beschreibung**

Die Plangebietsfläche wird als Grünland genutzt. Es ist davon auszugehen, dass, anders als bei einer Ackernutzung (häufige Befahrung und Bearbeitung mit schweren landwirtschaftlichen Maschinen), die Bodenprofile nur bedingt gestört sind und ihre Filter- und Pufferfunktion noch in ausreichendem Maße wahrnehmen können. Die Lebensraumfunktion der Böden ist in diesem Bereich somit in gewisser Weise vorbelastet.

#### **3.2 Auswirkungen**

Der Eingriff durch Verkehrsflächen und die ausgewiesene Wohnbaufläche beträgt insgesamt 9.741m<sup>2</sup>. Bei einer festgelegten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 bedeutet dies eine maximal mögliche Versiegelung von 35% in der ausgewiesenen Wohnbaufläche. Die belebte Oberbodenschicht geht an diesen Stellen verloren.

#### **3.3 Ergebnis**

Für das Schutzgut Boden sind aufgrund der begrenzten Größe der ausgewiesenen Wohnbauflächen von geringer Erheblichkeit zu erwarten. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

### **4 Schutzgut Wasser**

#### **4.1 Beschreibung**

Beim Schutzgut Wasser lassen sich generell drei Funktionsraumtypen unterscheiden

- Grundwasservorkommen,
- Genutztes Grundwasser und
- Oberflächengewässer und deren Retentionsräume.

Im Plangebiet sind keine Wasserschutzgebiete oder wassersensiblen Bereiche bekannt. Des Weiteren sind im Plangebiet weder Fließ- noch Stillgewässer vorhanden.

#### **4.2 Auswirkungen**

Aufgrund der Versiegelung und Teilversiegelung von Flächen kann bei Regenereignissen eine kurzzeitig erhöhte Ableitung von Oberflächenwasser auftreten, wodurch für das Schutzgut Wasser insgesamt jedoch aufgrund der begrenzten Größe des Plangebietes keine wesentliche Beeinträchtigung zu erwarten ist.

#### **4.3 Ergebnis**

Für das Schutzgut Wasser sind Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

## 5 Schutzgut Klima und Luft

### 5.1 Beschreibung

In klaren, windschwachen Nächten kühlen sich aufgrund der langwelligen Ausstrahlung die Erdoberfläche und die darüber liegenden Luftschichten ab. Die Menge der erzeugten Kaltluft hängt in großem Maße auch von dem Bewuchs bzw. der Bebauung der Erdoberfläche ab. So haben Freiflächen (Wiesen- und Ackergelände) die höchsten Kaltluftproduktionsraten, Wälder sind schlechte Kaltluftproduzenten. Bebauten Flächen wird keine Kaltluftproduktion zugeordnet.<sup>9</sup>

Das Plangebiet ist infolge seiner bisherigen Grünlandnutzung somit als Kaltluftentstehungsgebiet einzuschätzen. Aufgrund der vorherrschenden Geländeneigung kann die entstehende Kaltluft in Richtung Süden abströmen.

### 5.2 Auswirkungen

Wegen der untergeordneten funktionalen Bedeutung der betroffenen Fläche, aufgrund der Lage im Anschluss an bestehende Bebauung und der zu erwartenden Hausgärten mit Gehölzen und Sträuchern gehen von dem Vorhaben keine bedeutsamen Beeinträchtigungen für den Klima- bzw. Lufthaushalt der Region oder von Burgmannshofen aus.

### 5.3 Ergebnis

Für die Schutzgüter Klima und Luft sind Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

## 6 Schutzgut Landschaft

### 6.1 Beschreibung

Das Landschaftsbild um Burgmannshofen und im Bereich des Plangebietes weist ein bewegtes Relief auf und wird hauptsächlich von landwirtschaftlich genutzten Flächen im Wechsel mit Waldbereichen geprägt. Ferner bietet die südexponierte Lage eine freie Sicht in die Landschaft in Richtung Süden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks „Altmühltal“. Weitere Schutzgebiete gemäß BayNatSchG sind nicht ausgewiesen. Die für das Vorhaben konkret in Anspruch genommene Fläche weist keinerlei landschaftstypische und landschaftsprägende Elemente auf.

### 6.2 Auswirkungen

Durch die Lage des Plangebiets am Ortsrand und angrenzend an bestehende Bebauung bleibt das Erscheinungsbild des nördlichen Siedlungsrandes von Burgmannshofen im Wesentlichen gewahrt. Die sich ergebenden Wirkungen und Veränderungen für das Orts- und Landschaftsbild bleiben weitgehend gering, da die festgelegte Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die getroffenen Regelungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen dafür sorgen, dass sich die Bebauung verträglich in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

Die im Rahmen der Nutzung als Wohngebiet zu erwartenden Hausgärten stellen zudem struktureiche Elemente im Vergleich zur vorher intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche dar.

### 6.3 Ergebnis

Für das Schutzgut Landschaft sind Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

<sup>9</sup> GERTH, W.-P. (1986): Berichte des Deutschen Wetterdienstes Nr. 171. Klimatische Wechselwirkungen in der Raumplanung bei der Nutzungsänderung. Offenbach am Main.

## **7 Schutzgut Sach- und Kulturgüter**

### **7.1 Beschreibung**

Auf den durch den Bebauungsplan „Burgmannshofen-Nord“ beplanten Grundstücken sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt.<sup>6</sup>

### **7.2 Auswirkungen**

Mit einem Antreffen kulturhistorisch bedeutsamer Objekte ist während des Baubetriebs nicht zu rechnen.

### **7.3 Ergebnis**

Das Schutzgut Sach- und Kulturgüter ist von der Planung nicht betroffen.

## **8 Wechselwirkungen**

### **8.1 Beschreibung**

Wechselwirkungen zwischen und innerhalb der Schutzgüter, die bereits vor der Realisierung des Vorhabens bestehen, prägen neben den vorhandenen Vorbelastungen den Ist-Zustand der Umwelt und sind dementsprechend im Rahmen der schutzgutbezogenen Darstellungen mit erfasst. So beeinflussen sich z.B. Klima und Vegetationsbedeckung gegenseitig, ebenso wie Wasserhaushalt und Vegetation oder Boden und Bewuchs.

### **8.2 Auswirkungen**

Aufgrund der Lage des Plangebiets angrenzend an bestehende Bebauung sowie der Minderungsmaßnahmen ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen. Auch die Wechselwirkungen des Vorhabens führen nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

Als wesentliche Wechselwirkung ergibt sich der Eingriff in den Boden durch die Überbauung bzw. die Flächenteilversiegelung bei Realisierung der Wohnbebauung, der sich auch im Schutzgut Wasser durch kurzzeitig erhöhten Oberflächenabfluss auswirkt.

### **8.3 Ergebnis**

In Bezug auf Wechselwirkungen sind Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

## **C PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass auf dieser Fläche weiterhin intensive landwirtschaftliche Nutzung betrieben wird. Eine aus naturschutzfachlicher Sicht erforderliche Strukturanreicherung kann bei gleich bleibend intensiver Nutzung weitgehend ausgeschlossen werden.

## **D GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH (EINSCHLIESSLICH DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG)**

### **1 Vermeidung und Verringerung**

- Zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung innerhalb des Baugebiets ist pro angefangene 500m<sup>2</sup> Grundstücksfläche die Pflanzung eines einheimischen Laubbaumhochstammes vorgesehen.
- Durch die Planung angrenzend an bestehende Bebauung und Verkehrsverbindungen wird eine Zerschneidung von Lebensräumen vermieden.
- Die bauliche Dichte und die Dimensionierung weisen die ähnliche Struktur wie die bestehende Bebauung auf, um ein einheitliches Landschaftsbild zu gewährleisten.
- Zur Ortsrandeingrünung werden Strauchgruppen gepflanzt.
- Dauerhaften Auswirkungen auf das Kleinklima und die Luftqualität wird durch die Hausgärten mit Gehölzen und Sträuchern entgegengewirkt
- Oberflächenwasser kann in den Hausgärten weiterhin versickern.

### **2 Ausgleich**

Ausgleichsmaßnahmen sollen extern auf den Fl.-Nrn. 121(TF) und 123, Gemarkung Burgmannshofen erfolgen.

Hierfür werden die Flächen aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Wirtschaftsgrünland bzw. Acker genommen. Auf Fl.-Nr. 121 werden grabenbegleitend punktuell standortgerechte Laubbäume 2. Ordnung sowie angrenzend auf Fl.-Nr. 123 Obstbäume regionaltypisch bewährter Sorten gepflanzt, um so die Arten- und Strukturvielfalt zu erhöhen. Die Pflege der Zwischenbereiche ist über eine einschürige Mahd mit Mahdgutabtransport frühestens ab 15.07. sicherzustellen.

Die Maßnahmen umfassen für beide Flächen den sofortigen Verzicht auf jegliche Düngung (organisch wie mineralisch) sowie auf Pflanzenschutzmittel.

### **3 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Die Standortauswahl/-alternativenprüfung erfolgte unter Berücksichtigung folgender Kriterien: Ortsbild, Landschaftsbild, Zersiedelung, klimatische Funktion.

Mit dem vorliegenden Entwurf wird die vorhandene Struktur des nördlichen Ortsrandes aufgenommen und weiterentwickelt und so den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Marxheim entsprochen. Die Fläche ist aufgrund der Lage angrenzend an bestehende Bebauung als günstig anzusehen. Variantenüberlegungen bestanden daher nur in der internen Aufteilung der Wohnbauflächen und Zuwegungen.

## **E AUSSAGEN ZUR UMWELTVERTRÄGLICHKEIT UND ZUM MONITORING**

### **1 Beurteilung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens**

Die Umweltverträglichkeit des Vorhabens ist unter Berücksichtigung aller Schutzgüter der Umwelt gegeben. Dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot wird zum einen dadurch Rechnung getragen, dass für das Vorhaben Flächen ausgewählt wurden, deren Inanspruchnahme aus Sicht der meisten Schutzgüter keine bedeutsamen Beeinträchtigungen verursacht. Zum anderen wurden im Rahmen der Planung Möglichkeiten zur Verminderung der Beeinträchtigungen berücksichtigt. So sind die Schutzgüter der Umwelt nur in geringem Umfang vom Vorhaben betroffen. Die verbleibenden Beeinträchtigungen in den jeweiligen Schutzgütern sind durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgleichbar.

Nach derzeitigem Kenntnisstand verbleiben nach Realisierung des Vorhabens keine Risiken für die Umwelt, die nicht abgrenzbar und beherrschbar sind.

### **2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoringkonzept)**

Die vorgesehene Wohngebietsnutzung lässt keine Immissionen, störende Betriebsabläufe oder andere erhebliche Auswirkungen auf die Umgebung erwarten. Nach mehreren Jahren muss geprüft werden, ob die Eingrünung am Rande des Wohngebietes wirksam wird.

Weitere Maßnahmen zur Überwachung sind nicht erforderlich.

## **F ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG**

Die Auswirkungen des Bebauungsplanes „Burgmannshofen-Nord“ sind aufgrund der bisherigen Nutzung der vorgesehenen Flächen, deren Lage und der Vermeidungsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit.

Das Baugebiet „Burgmannshofen-Nord“ liegt am nördlichen Ortsrand von Burgmannshofen und angrenzend an bestehende Bebauung. Im bestehenden Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das Plangebiet als „Wohngebiete“, „Dorfgebiete“, „Grünfläche“ und „Fettwiesen und Weiden“ verzeichnet. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt entsprechend im Parallelverfahren.

Es wird eine landwirtschaftlich genutzte Fläche von 11.981m<sup>2</sup> in Anspruch genommen. Durch die Planung entsteht ein Eingriff auf 9.633m<sup>2</sup> (Verkehrsflächen und Nettobauland). Hier gehen Böden dauerhaft durch Versiegelung, Teilversiegelung und Überbauung verloren. Der Eingriff wird auf den Fl.-Nrn. 121(TF) und 123, Gemarkung Burgmannshofen ausgeglichen. Insgesamt wird 4.126m<sup>2</sup> landwirtschaftlich genutzte Fläche aus der Intensiven Nutzung genommen und mit standortgerechten Laubbäumen 2. Ordnung bzw. mit Obstbäumen regionaltypischer Sorten bepflanzt und zu einem arten- und strukturreichen Grünland mit Baumbestand entwickelt.

FREISTAAT BAYERN  
LANDKREIS DONAU-RIES

**GEMEINDE  
MARXHEIM**



PFALZSTRASSE 2, 86688 MARXHEIM

---

VORHABEN:

**BEBAUUNGSPLAN**

**„BURGMANNSHOFEN-NORD“**

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE  
FLURNUMMERN 2, 14/1(TF), 61(TF)  
GEMARKUNG BURGMANNSHOFEN

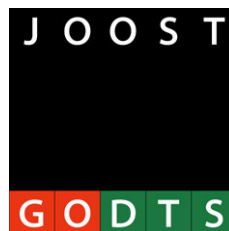
---

**SATZUNG**

VORENTWURF VOM 10.12.2015  
ENTWURF VOM 10.03.2016

---

**VERFASSER:**



**KONTAKT**

PLANUNGSBÜRO GODTS  
Römerstraße 6  
73467 Kirchheim am Ries  
fon (0 73 62) 92 05 -17  
mail info@godts.de  
Stadtplanung  
Landschaftsplanung  
Umweltplanung  
Freianlagenplanung

**BEARBEITUNG:** DIPL.-ING. J. GODTS  
UND B. SC. B. HERZ

## A PRÄAMBEL

Die Gemeinde Marxheim erlässt aufgrund §2 Abs.1, §§9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art.81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den Bebauungsplan "Burgmannshofen-Nord" als Satzung.

Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gilt die vom Planungsbüro Godts, Römerstraße 6, 73467 Kirchheim am Ries ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom **10.03.2016** die zusammen mit Grünordnungsplan und den nachstehenden Vorschriften sowie der Begründung mit Umweltbericht den Bebauungsplan bilden. Die wesentlichen begleitenden Erläuterungen sind in der Begründung mit Umweltbericht dargestellt.

### Rechtsgrundlagen

- a) **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- b) **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- c) **Planzeichenverordnung** (PlanZV), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- d) **Bayerische Bauordnung** (BayBO) i. d. F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl.S.588), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht und Art. 84 geänd. (§3 G v. 24.07.2015, 296)
- e) **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) i. d. F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796ff.), letzte berücksichtigte Änderung: Art. 34 geänd. (§2 Nr.5 G v. 12.5.2015, 82)

## Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§9 Abs.7 BauGB). Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches „Burgmannshofen-Nord“ außer Kraft.

#### 2 Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§1 – 11 BauNVO)

##### 2.1 §4 BauNVO Allgemeine Wohngebiete (WA)

- (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind
  1. Wohngebäude,
  2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
  3. sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
  4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- (3) Ausnahmen gemäß §4 Abs.3 BauNVO sind nicht zugelassen.

##### 2.2 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Grünordnungsplan „Maßnahmen“ und der Plan „Planbereich 2: Ökologische Ausgleichsfläche“ sind rechtsverbindliche Bestandteile des Bebauungsplanes.

#### 3 Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§16 - 21 BauNVO)

##### 3.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Die festgesetzten Werte der Grund- und Geschossflächenzahl sind als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt. Dasselbe gilt für die zulässige Zahl der Vollgeschosse. Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,35 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6.

##### 3.2 Zahl der Vollgeschosse

(§16 Abs.3 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei beschränkt. Bei den Häusern mit einer Dachneigung von 34° bis 48° muss ein Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen (II=I+D).

##### 3.3 Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen

(§16 Abs.3 BauNVO)

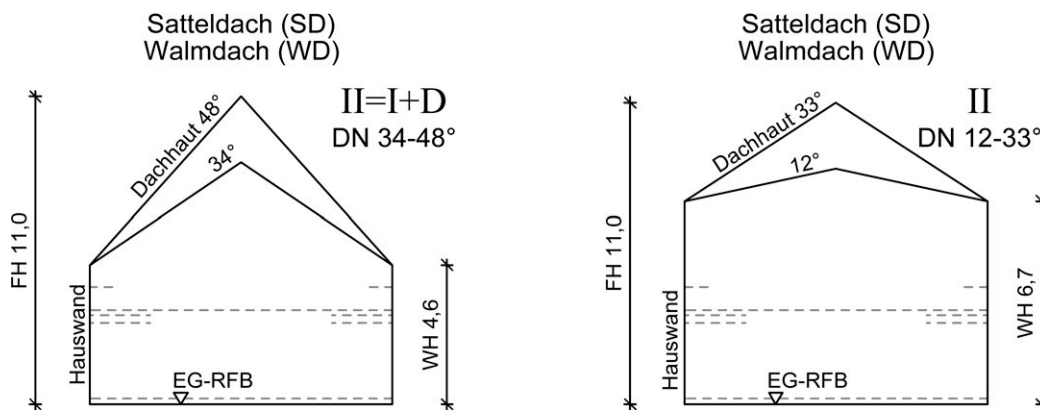
Die maximal zulässige Wandhöhe, gemessen an der traufseitigen Außenkante Außenwand als Abstand zwischen unterem Bezugspunkt (siehe Punkt 3.4) und Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (= oberer Bezugspunkt), darf:

bei Wohngebäuden höchstens

- bei zwei Vollgeschossen (II=I+D) 4,60 m betragen,
- bei zwei Vollgeschossen (II) 6,70 m betragen.

bei Grenzgaragen und Nebengebäude im Sinne von (Art.6 Abs.9 Satz1 BayBO) höchstens 3,00m gemessen bergseits, vom natürlichen Gelände bis Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut betragen. Die Firsthöhe darf max. 6,50m betragen



Systemschnitt / zulässige Wandhöhen, Firsthöhen und Dachformen bei Wohngebäuden

DN = Dachneigung  
 FH = Firsthöhe  
 WH = Wandhöhe  
 EG-RFB = Oberkante Erdgeschoß-Rohfußboden

**3.4 Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen**

(§18 BauNVO)

Bei den Parzellen 8 und 9 (Grundstücke die höher als die Erschließungsstraße liegen):

- Die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses (EG-RFB) darf am höchsten natürlichen Geländepunkt am Gebäude nicht mehr als 0,30 m über dem natürlichen Gelände und nicht über 489,50 ü.NN (über Normal Null) liegen.

Bei den Parzellen 1 bis 7:

- Die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses (EG-RFB) darf am höchsten natürlichen Geländepunkt am Gebäude nicht mehr als 0,30 m über dem natürlichen Gelände liegen.

Die Gebäude müssen in der Höhe so situiert werden, dass das Untergeschoss, bezogen auf das festgelegte Gelände, nicht zum Vollgeschoss wird.

**4 Bauweise, Baugrenzen**

(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §22 BauNVO), siehe Eintragungen in der Planzeichnung.

**4.1 Bauweise**

In den Baufeldern sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Doppelhäuser sind -wo möglich- auch auf einem einzelnen Grundstück zulässig.

Um Doppelhäuser zu ermöglichen, ist bei übereinstimmender Erklärung der beiden Grundstückseigentümer die Grenzbebauung an einer Giebelseite zulässig.

**4.2 Baugrenze**

Die Errichtung von Garagen und Carports ist nur auf den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen ohne Feuerstätten sind bis 75m<sup>3</sup> auch außerhalb der Baugrenzen jedoch nicht zur öffentlichen Straße hin erlaubt.

**5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

(§9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

Pro Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) werden maximal drei Wohneinheiten festgesetzt.

## 6 Verkehrsflächen

(§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Böschungen und Stützbauwerke der öffentlichen Verkehrsflächen sind zu dulden.

Hinweis: Die Darstellungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen stellen nur die von der Gemeinde beabsichtigte Gestaltung des öffentlichen Raumes dar, jedoch keine Festsetzungen.

## 7 Flächenbefestigung

Befestigte Flächen sind auf das unabdingbare Maß zu beschränken.

Für Nebenflächen wie Stellplätze, Lagerflächen, sonstige Arbeitsflächen o.ä., außer Zufahrt zur Garage und Terrasse wird eine Befestigung der Oberfläche in nicht versiegelter Bauweise festgesetzt, z.B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Rasenfuge, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine etc.

## 8 Grünordnung

(§9 Abs.1 Nr.25a und 25b BauGB)

Die plangemäße Eingrünung des Baugebietes ist im Zuge der Erschließung vorzunehmen.

### 8.1 Pflanzgebot auf den privaten Grünflächen

Im Randbereich des Plangebietes werden private Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Sträuchern aus der Artenliste festgesetzt.

Die Erst-Bepflanzung auf den privaten Grünflächen „Eingrünung“ ist von der Gemeinde in der ersten Vegetationsruhe nach Beginn der Baugebieterschließung durchzuführen. Die Ersatzpflanzung z.B. bei Ausfall, übernimmt der Grundstückseigentümer entsprechend der Artenliste.

Die Pflanzen sind in einwandfreier Qualität bei einer Baumschule zu beziehen und dauerhaft zu erhalten. Es sind geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Wildverbiss zu ergreifen. Ausfälle sind innerhalb eines halben Jahres gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.

Die Eingrünung ist freiwachsend zu erhalten. Eventuell notwendige Rückschnittmaßnahmen sind grundsätzlich vor Durchführung der Maßnahme mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Auf den privaten Grünflächen ist die Errichtung von baulichen Anlagen, Komposthaufen, Holzhaufen, o.ä. unzulässig.

#### **Artenliste:**

Sträucher (Mindestpflanzqualität: 2x verpflanzt, Höhe 60 - 100cm)

|                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| <i>Cornus sanguinea</i>   | Roter Hartriegel   |
| <i>Corylus avellana</i>   | Gemeine Hasel      |
| <i>Crataegus spec.</i>    | Weißdorn           |
| <i>Lonicera xylosteum</i> | Rote Heckenkirsche |
| <i>Prunus spinosa</i>     | Schlehe            |
| <i>Rhamnus frangula</i>   | Faulbaum           |
| <i>Rosa arvensis</i>      | Feld-Rose          |

Die Zwischenbereiche der Eingrünung sind mit geeigneten Gras-Kräuter-Mischungen (autochthones/einheimisches Saatgut) einzusäen.

## 8.2 Private Grundstücke / Pflanzgebot zur Gliederung des Gebietes

Die Erst-Bepflanzung zur Gliederung des Gebietes hat der Bauherr in der ersten Vegetationsruhe nach Bezug des Wohnhauses durchzuführen.

Bepflanzungen (ausgenommen Hochstämme), dürfen im Einmündungsbereich der Erschließungsstraßen die Höhe von 0,80m über den angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten.

Das Nachbarrecht ist bezüglich der erforderlichen Grenzabstände in allen Fällen zu beachten.

Zur Gliederung des Gebietes bzw. Straßenraumes sind pro angefangene 500m<sup>2</sup> private Grundstücksfläche mindestens ein mittel- oder zwei kleinkronige Bäume aus nachfolgender Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Lage von mindestens einem Baum ist exemplarisch in der Planzeichnung dargestellt. Dieser eine Baum ist pro Bauplatz zwischen Straßenverkehrsfläche und straßenseitiger/straßenzugewandter Baugrenze anzuordnen.

### Artenliste:

Mittelkronige Bäume (Bäume II. Ordnung)

Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 10-12cm in 1m Höhe

|                        |              |
|------------------------|--------------|
| <i>Corylus colurna</i> | Baum-Hasel   |
| <i>Juglans regia</i>   | Walnuss      |
| <i>Prunus avium</i>    | Vogelkirsche |

Kleinkronige Bäume (Bäume III. Ordnung)

Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 10-12cm in 1m Höhe

|                         |                 |
|-------------------------|-----------------|
| <i>Malus sylvestris</i> | Wildapfel       |
| <i>Prunus padus</i>     | Trauben-Kirsche |
| <i>Salix caprea</i>     | Sal-Weide       |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | Eberesche       |

Alternativ: regionaltypische Obstbäume (Hochstamm, bewährte Sorten).

## 9 Versorgungsleitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen, die im Baugebiet neu hinzukommen, sind im Hinblick auf das Landschaftsbild unterirdisch zu verlegen.

Innerhalb des Schutzstreifens dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird.

## 10 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Die nachfolgend aufgeführten Flurnummern werden als Ausgleichsflächen festgesetzt und sind diesem Bebauungsplan gem. §9 Abs.1a BauGB zugeordnet.

Die Berechnung der Ausgleichsflächen ist der Begründung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Der gemäß Berechnung zu erbringende Ausgleich von 4.126m<sup>2</sup> soll extern auf den Fl.-Nrn. 121(TF) und 123, Gemarkung Burgmannshofen realisiert werden.

Die Festlegung der Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen erfolgt gemäß Flächennutzungsplan und ist in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

Im nachfolgenden „Planbereich 2: Ökologische Ausgleichsfläche“ (Punkt 10.3) ist die externe Maßnahmenfläche dargestellt. Diese wird gemäß §9 Abs.1a BauGB diesem Bebauungsplan zugeordnet. Die nachfolgenden Maßnahmen sind Bestandteil dieses Grünordnungsplanes.

### 10.1 Fl.-Nrn. 121(TF) und 123, Gemarkung Burgmannshofen

**Bestand:** intensiv landwirtschaftlich genutzte Wiesengrundstücke

**Entwicklungsziel:** arten- und strukturreiches Grünland mit Baumbestand (Strukturanreicherung entlang Graben, Anlage einer Streuobstwiese)

Folgende **Maßnahmen** werden festgelegt:

- Nutzungsreduzierung
- sofortiger Verzicht auf jegliche Düngung (organisch wie mineralisch) sowie den Einsatz von Pestiziden
- Initialpflanzung von Laubbäumen 2. Ordnung gemäß Planzeichnung und nachfolgender Liste: Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 10-12cm  
*Acer campestre* – Feld-Ahorn  
*Betula pendula* – Hänge-Birke  
*Carpinus betulus* – Hain-Buche  
*Sorbus aucuparia* – Eberesche  
*Sorbus torminalis* – Elsbeere
- Initialpflanzung gemäß Planzeichnung mit Obstbäumen regionaltypisch bewährter Sorten der nachfolgenden Liste:  
Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 8cm  
Apfelbäume: Bohnapfel, Brettacher, Glockenapfel, Kesseltaler Streifling, Ontario, Roter Eiserapfel, Gravensteiner, Jakob Fischer, Schöner von Boskoop, Kaiser Wilhelm  
Birnenbäume: Oberösterreichischer Mostbirne, Gräfin von Paris, Köstliche von Charneux, Kongressbirne, Conference  
Zwetschgen: Späte Fränkische Hauszwetschge, Frühe Bühler Zwetschge
- einschürige Mahd der Zwischenbereiche mit Mahdgutabtransport, frühestens ab 15.07.

### 10.2 Umsetzung und dingliche Sicherung

Die extensiven Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sowie die Pflanzmaßnahmen sind in Absprache mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen.

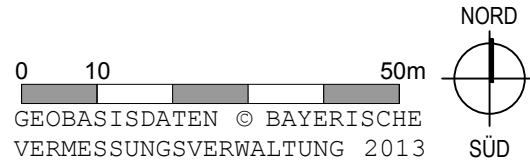
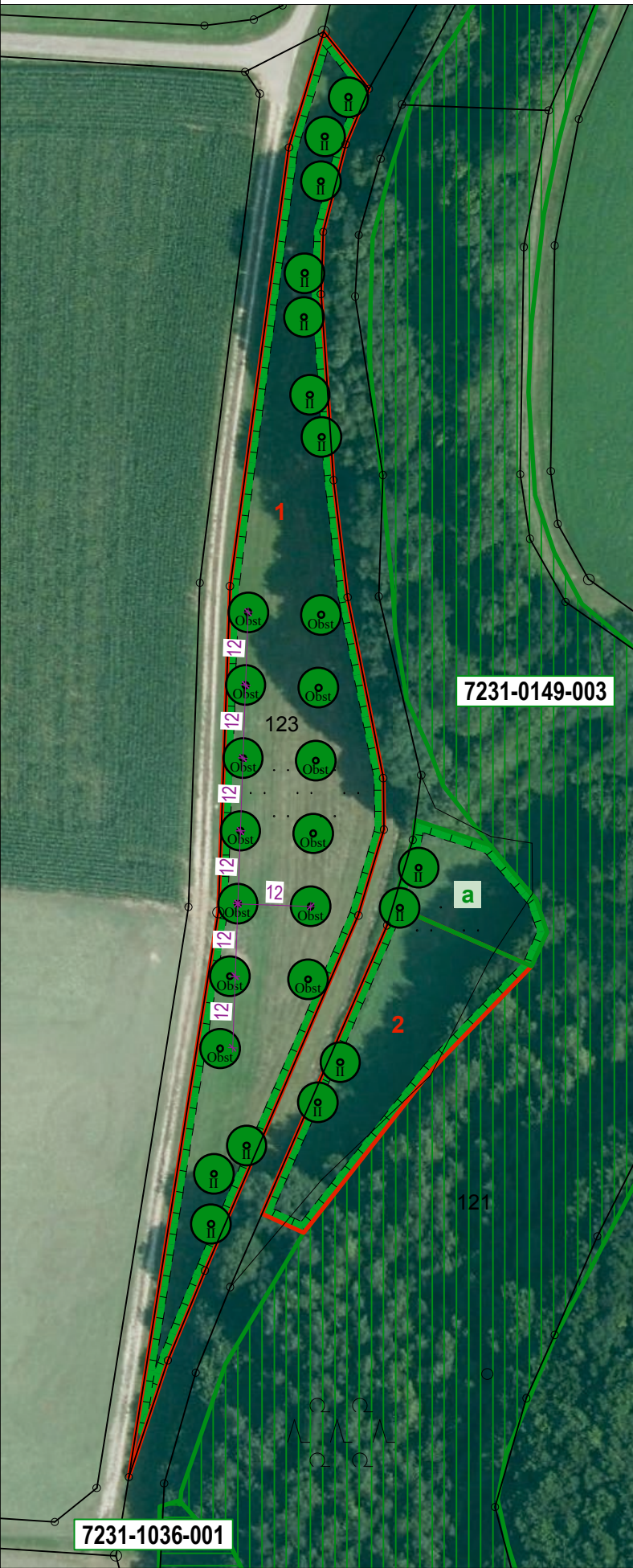
Mit der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist unmittelbar nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu beginnen.

5 Jahre nach Maßnahmenbeginn ist eine Erfolgskontrolle der Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Die Sicherung der Ausgleichsfläche und Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen gehen zu Lasten der Gemeinde und sind nicht dinglich zu sichern.

### 10.3 Planbereich 2: Ökologische Ausgleichsfläche

Ausgleichsmaßnahme, Fl.-Nrn. 121 und 123, Gmk. Burgmannshofen (Maßstab im Original 1:1000)



**Bestand:**

Intensiv landwirtschaftlich genutzte Wiesengrundstücke

**Entwicklungsziele:**

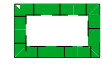
- Arten- und Strukturreiches Grünland mit Baumbestand
- Strukturanreicherung entlang Graben
- Anlage einer Streuobstwiese

**Maßnahmen:**

Nutzungsreduzierung, Initialpflanzung (standortgerechte Laubbäume 2. Ordnung und Obstbäume regionaltypischer sorten), einschürige Mahd der Zwischenbereiche (frühestens ab 15.07.), Mahdgutabtransport, sofortiger Verzicht auf jegliche Düngung (mineralisch wie organisch) und den Einsatz von Pestiziden



Pflanzung von Laubbahmhochstämmen 2. Ordnung und Obstbäumen



Meldung von 4.467m<sup>2</sup> A/E Flächen (Ausgleichs- und Ersatzflächen) an das bayer. Ökoflächenkataster



4.126m<sup>2</sup> zu meldende A/E Flächen für den Bebauungsplan „Burgmannshofen-Nord“



341m<sup>2</sup> A/E Flächen für zukünftige Vorhaben reserviert



amtlich biotopkartiert  
gesetzlich geschützt nach §30 BNatSchG & Art.23 BayNatSchG, jegliche Verschlechterung des Erhaltungszustandes ist untersagt



amtlich biotopkartiert  
jedoch nicht gesetzlich unter Schutz gestellt

7231-1036-001

## C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)

### 1 Abstandsflächen

Bei der Bemessung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften nach Art.6 der BayBO.

### 2 Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen

(Art.81 Abs.1 Nr.1 BayBO)

#### 2.1 Allgemeine Anforderungen an die Gestaltung

Zur Bewahrung eines charakteristischen Orts- und Straßenbildes sind bauliche Anlagen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe im Sinne der anerkannten Regeln der Baukunst einwandfrei zu gestalten und mit ihrer Stellung, Proportion und Gestaltung harmonisch in die umgebende städtebauliche und landschaftliche Situation einzufügen.

#### 2.2 Gestaltung der Dächer aller Gebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude

Die zulässigen Dachformen und -neigungen für Hauptgebäude sind im Systemschnitt unter Punkt B 3.3 ersichtlich.

Dacheindeckungen für Hauptgebäude sind in roten, rotbraunen oder grau, anthrazitfarbenen Tönen zulässig. Weiße oder hellgraue Töne sowie reflektierende Materialien sind unzulässig.

Kniestöcke sind nur für Gebäude mit (II=I+D)-Vollgeschoss zugelassen und ergeben sich aus der zulässigen Wandhöhe.

Dachaufbauten in Form von Schleppegauben, Flachdachgauben, Giebelgauben oder Zwerchbauten (Zwerchgiebel und Zwerchhäuser) sind bei Dachneigungen ab 30° zugelassen. Die Summe der Einzelbreiten darf 50 % der Gesamtfirstlänge des Gebäudes jedoch maximal 5 Meter Einzelbreite nicht überschreiten.

Bei Giebelgauben (Satteldachgauben) ist eine Dachneigung von 34° bis 48° einzuhalten.

Zwerchhäuser sind mit einer maximalen Tiefe von 2 Meter zulässig. Der First ist um mind. 0,5m tiefer anzuordnen als der First des Hauptgebäudes.

Der max. Dachüberstand beträgt an der Traufe 0,7m zuzüglich Dachrinne, am Ortgang 0,6m.

#### Nebengebäude, Garagen und Anbauten

Für untergeordnete Nebengebäude bis 75m<sup>3</sup>, eingeschossige Wintergärten, überdachte Pergolen und untergeordnete Bauteile wie Hauseingangsüberdachungen sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig. Für Garagen sind Satteldächer, Flachdächer und Pultdächer zulässig. Pultdächer sind jedoch für Nebengebäude, Garagen und Anbauten nur bis zu einer maximalen Dachneigung von 20° zulässig.

### **2.3 Solaranlagen bzw. Photovoltaik-Anlagen**

Es sind nur Solaranlagen bzw. Photovoltaik-Anlagen zugelassen, wenn diese parallel zur Dachfläche angebracht werden.

### **2.4 Gestaltung der Gebäude**

Grelle und glänzende Baustoffe und Anstriche sind an Gebäudeaußenflächen unzulässig. Holzverschalungen an der Fassade sind zulässig.

### **2.5 Gestaltung der unbebauten Flächen**

Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (Auf- und Abtragungen) sind zur Anpassung der Gebäude an das Gelände, Erschließung der Grundstücke (Hauseingang, Garagenzufahrt) und Herstellung von Terrassen bis maximal 1,5m zulässig.

## **3 Beleuchtung**

(Art.81 Abs.1 Nr.2 BayBO)

Für die Straßenbeleuchtung sind energiesparende und gleichzeitig insektenschonende Lampen mit nach unten gerichtetem Lichtkegel zu verwenden.

## **4 Stellplatzrichtzahlen**

(Art.81 Abs.1 Nr.4 BayBO)

Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

Der Vorplatz (Zufahrt) vor Garagen zählt nicht als Stellplatz und ist freizuhalten.

Garageneinfahrten müssen mindestens 5m hinter der Grundstücksgrenze liegen.

Für evtl. entstehende Nichtwohnnutzungen sind die erforderlichen Stellplätze gemäß §20 sowie der Anlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (GaStellV) i. d. F. der Bek. vom 30.11.1993 (GVBl 1993, S. 910), zul. geändert am 25.04.2015 (V v. 25.05.2015, 148) im Zuge der einzelnen Bauvorhaben nachzuweisen.

## **5 Einfriedungen (hier: Zäune und Mauer)**

(Art.81 Abs.1 Nr.5 BayBO)

Einfriedungen dürfen zum öffentlichen Raum eine Höhe von 1,2m über Oberkante des bestehenden natürlichen Geländes nicht überschreiten. Einfriedungen dürfen im Einmündungsbereich der Erschließungsstraßen die Höhe von 0,8m über den angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten.

Grellfarbene Anstriche sind unzulässig.

Mauern und andere Einfriedungen in massiver Bauweise (bspw. aus Natursteinen oder Beton) sind als Einfriedungen generell unzulässig.

Sockel sind bis 20cm Gesamthöhe, jedoch nicht zur landschaftszugewandten Seite zugelassen.

Innerhalb der privaten Grünfläche „Eingrünung“ ist eine Einfriedung nur zulässig, wenn sie mindestens 2m von der landschaftszugewandten Grundstücksgrenzenseite entfernt ist.

## **D HINWEISE**

### **1 Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche**

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend die zuständige Behörde zu informieren. Es kann 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.

### **2 Denkmalschutz**

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmale stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer des Grundstücks sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmalen nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen: Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abt. Vor- und Frühgeschichte, Am Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0, Telefax 08271/8157-50, 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 Bodendenkmale gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmale zu dulden.

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

#### Art.8 Abs.1 Denkmalschutzgesetz (DSchG)

- Wer Bodendenkmale 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, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

#### Art.8 Abs.2 Denkmalschutzgesetz (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.



### 3 Wasserwirtschaftliche Belange

#### Drainagen

Im Falle einer Beeinträchtigung z. B. durch Wurzeln von Gehölzpflanzungen bzw. Beseitigung von Sammler und Drainagen ist eine ordnungsgemäße Ableitung sicherzustellen.

Drainagen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

#### Grundwasser / Schichtenwasser

Bei den Parzellen kann anstehendes Grundwasser nicht ausgeschlossen werden. Je nach Höhenlage der künftigen Baukörper sind gegebenenfalls im Kellerbereich entsprechende bauliche Vorkehrungen zu treffen (z.B. wasserdichte Wanne, etc).

Es wird auf die Gefahr hingewiesen, dass bei der Hanglage mit den Bauten örtlich und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter angeschnitten werden können. Hangwasserschichtwasser ist durch entsprechende Vorkehrungen schadlos abzuleiten und schadlos wiederzuversickern. Eine Einleitung des Grundwassers in den öffentlichen Schmutz-/ Mischwasserkanal ist nicht statthaft.

#### Niederschlagswasserbeseitigung

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. Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ empfohlen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) ist zu beachten.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableitung in die Mischwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus folgenden Flächen zu:

- Bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstigen gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.
- Bei Dachflächen mit stärkerer Verschmutzung.

Infolge starker Geländeneigung kann bei Starkniederschlägen wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o. g. wild abfließendem Wasser sind ggf.

Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf.

Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o. g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Um einer Abflussverschärfung entgegenzuwirken, sollten entsprechende Rückhaltmaßnahmen geprüft werden. Hierzu eignen sich vor allem

- Niederschlagswasserversickerung
- Regenwasserzisternen mit Überlauf

#### Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.  
[http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige\\_wasserrecht/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/index.htm).

## **4 Immissionen**

### Landwirtschaft

Bedingt durch die unmittelbare Nachbarschaft von landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen und Betrieben sind Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen zu erwarten. Diese Immissionen sind von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) zu dulden. Dies gilt ebenfalls für die Immissionen, die durch landwirtschaftlichen Fahrverkehr verursacht werden.

### Einsatz von stationär betriebenen haustechnischen Anlagen

Bei der Aufstellung und dem Betrieb von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken ist der von der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz erstellte LAI Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) in der jeweils gültigen Fassung (aktuell 28.03.2013) zu beachten.

## **5 Gesetzlich geregelte Verpflichtungen**

Verantwortlich für die exakte Einhaltung aller Festsetzungen ist der Bauherr.

## **E VERFAHRENSVERMERKE**

### **1 Aufstellungsbeschluss**

Die Gemeinde Marxheim hat gem. §2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung vom **10.12.2015** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am **11.12.2015** ortsüblich bekannt gemacht.

### **2 Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die Gemeinde Marxheim hat die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom **10.12.2015** gem. §3 Abs.1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom **28.12.2015 bis einschließlich 29.01.2016** Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.  
Ort und Zeit der Auslegung wurde am **21.12.2015** ortsüblich bekannt gemacht.

### **3 Vorgezogene Behördenbeteiligung**

Die Gemeinde Marxheim hat die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. §4 Abs.1 BauGB in der Zeit vom **12.01.2016 bis einschließlich 16.02.2016** durchgeführt.

### **4 Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Der Gemeinderat hat am **10.03.2016** den Entwurf sowie die Begründung mit Umweltbericht dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom **10.03.2016** gebilligt und die Auslegung nach §3 Abs.2 BauGB beschlossen.

### **5 Auslegung (Offenlegung)**

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **10.03.2016** wurde mit Satzung und Begründung gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom **29.03.2016 bis einschließlich 06.05.2016** zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Ort und Zeit der Auslegung wurde am **22.03.2016** ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. §4 Abs.2 BauGB durchgeführt. Die zum Auslegungszeitpunkt vorliegenden umweltbezogenen Informationen wurden mit ausgelegt.

### **6 Satzungsbeschluss**

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan i.d.F.v. **10.03.2016** nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach §3 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am **19.05.2016** als Satzung gem. §10 Abs.1 BauGB beschlossen. Die Begründung wurde übernommen.

Marxheim, den **22.03.2016**

.....  
Alois Schiegg, 1. Bürgermeister

(Siegel)

## **7 Aufgestellt / Ausgefertigt**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom **19.05.2016** übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Marxheim, den .....

.....  
Alois Schiegg, 1. Bürgermeister

(Siegel)

## **8 In-Kraft-Treten**

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.  
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Der Bebauungsplan mit Satzung und Begründung sowie zusammenfassender Erklärung nach §10 Abs.4 BauGB wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindekanzlei in Marxheim zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Marxheim, den .....

.....  
Alois Schiegg, 1. Bürgermeister

(Siegel)

# ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

## MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB + § 16-21 BauNVO)

|        |  |      |                                    |
|--------|--|------|------------------------------------|
| II=I+D | Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss | 0,6  | Geschoßflächenzahl (als Höchstmaß) |
| II     | Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  | 0,35 | Grundflächenzahl                   |

## BAUWEISE, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB, + §§ 22+23 BauNVO)

Baugrenze überbaubare Grundstücksfläche  
 nicht überbaubare Grundstücksfläche  
 Einzel- und Doppelhäuser zulässig

## GRÜNFLÄCHEN

Private Grünfläche "Eingrünung" (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
 Private Grünfläche "Grasweg" (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

## SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Pflanzgebot für Laubbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
Lage exemplarisch, jedoch -wo möglich- 1 Baum pro Bauplatz zwischen Straßenverkehrsfläche und straßenseitiger/straßenzugewandter Baugrenze  
 Pflanzgebot für Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

## VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche  
 Öffentliche Verkehrsfläche "Feldweg"  
 Öffentliche Verkehrsfläche "Gehweg"  
 Verkehrsgrün als Bestandteil von Verkehrsanlagen  
 Straßenbegrenzungslinie

## FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN

Fläche für Versorgungsanlagen "Elektrizität" (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)  
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

## SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB  
Vermaßungslinie in m  
 1,5 6 1,5  
 9

Nutzungsschablone für:  
Art der baulichen Nutzung | Vollgeschosse und Dachneigung in Grad  
Grundflächenzahl | Geschoßflächenzahl  
Dachform | Bauweise  
SD = Satteldach | WD = Walmdach

**(WA)** II = 12-33°  
II=I+D=34-48°  
0,35 | 0,6  
SD | ED  
WD | ED

## HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Bestehende Flurstücke mit Nummer  
 Vorschlag Grundstückseinteilung  
 Bestehende Haupt- & Nebengebäude  
 Gebäudevorschlag  
 Höhenlinien, Abstand 0,5 m  
Angabe der Höhe in Meter über NN  
 20-kV-Kabel mit Schutzstreifen, Lage nachrichtlich übernommen  
 Bauplatznummer  
Größe der Bauparzelle, gegebenenfalls inklusive der dazugehörigen privaten Grünfläche

Stellung der baulichen Anlagen, eine der beiden Hauptfirstrichtungen ist einzuhalten -zwingend- Abweichungen bis 10 Grad sind zulässig

Hinweis: Der Satzungstext enthält weitere Festsetzungen

## BEKANNTMACHUNGSVERMERK

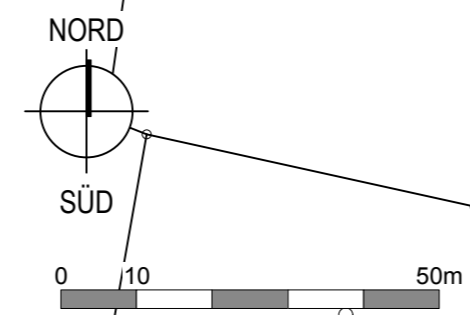
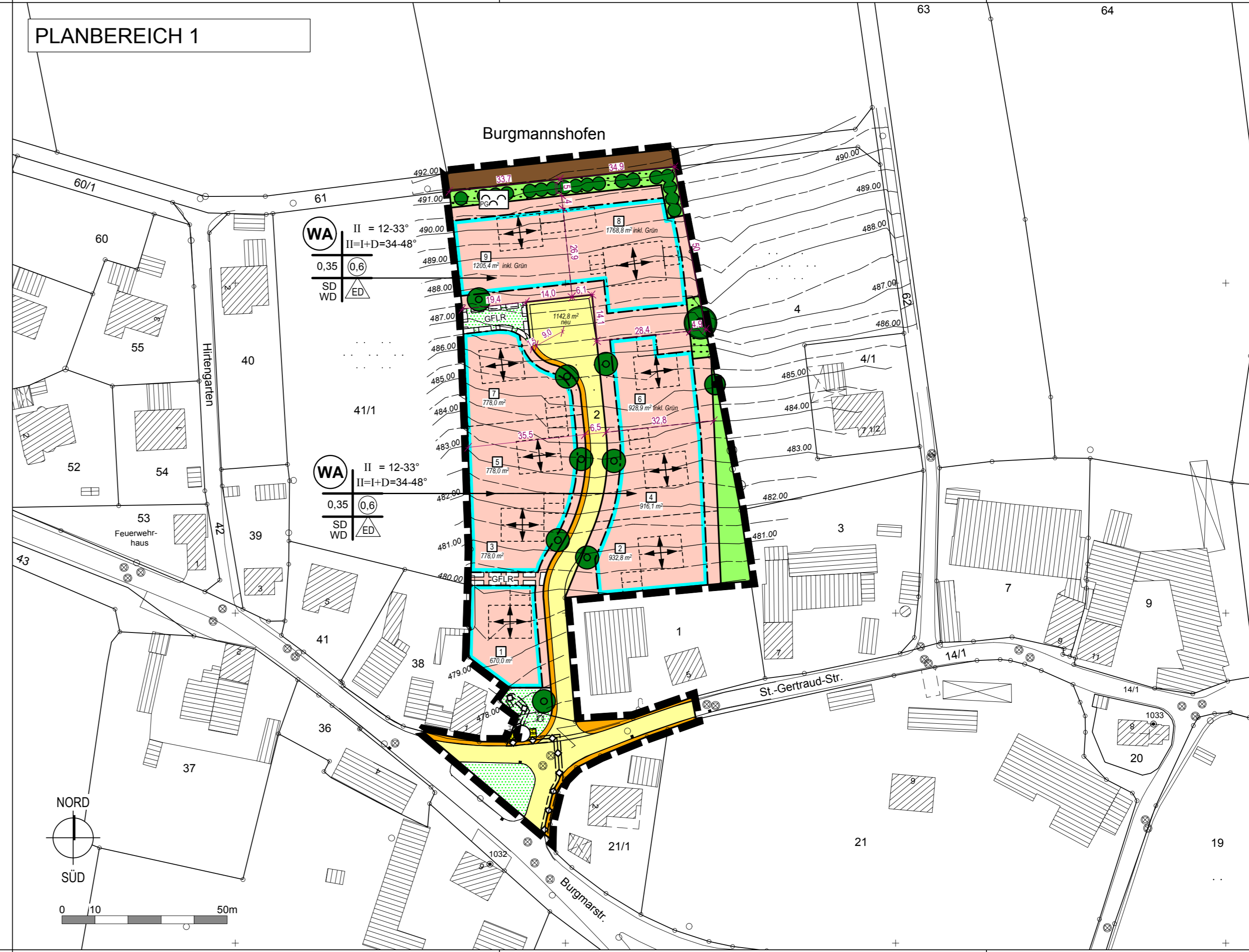
Der Satzungsbeschluss wurde am . . . . . ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft.

Auf die Rechtsfolgen der §§44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen. Die Bebauungsplanänderung mit Satzung und Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindekanzlei in Marxheim zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Marxheim, den . . . . .

. . . . .  
Alois Schiegg, 1. Bürgermeister (Siegel)

## PLANBEREICH 1



VORHABEN:  
**BEBAUUNGSPLAN „BURGMANNSHOFEN-NORD“**  
DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE FLURNUMMERN 2, 14/1(TF), 61(TF) GEMARKUNG BURGMANNSHOFEN

**BEBAUUNGSPLAN**  
MAßSTAB: 1:1000  
VORENTWURF VOM 10.12.2015  
ENTWURF VOM 10.03.2016



HERKUNFT DER GRUNDLAGEN:  
<www.geodaten.bayern.de> Geodaten  
© Bayerische Vermessungsverwaltung  
AML. DIGITALE FLURKARTE (08/2013)  
LUFTBILD (07/2012)

Ingenieurbüro Eckmeier und Geyer GbR  
BESTANDSVERMESSUNG (10/2015)



VERFASSER:  
**JOOST**  
**GODTS**

KONTAKT  
PLANUNGSBÜRO GODTS  
Römerstraße 6  
73467 Kirchheim am Ries  
fon (0 73 62) 92 05-17  
mail info@godts.de  
Stadtplanung  
Landschaftsplanung  
Umweltplanung  
Freianlagenplanung

BP-Burgmannshofen-Nord-160316-Planung.wxk