

STADT BUCHLOE



BEBAUUNGSPLAN MIT INTERGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

„LINDENBERG SÜD IV“

VORENTWURF

SATZUNG

Fassung vom 07.02.2012

OPLA

**Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung**

Architekten und Stadtplaner
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg

Tel: 0821 / 15 98 75 0

Fax: 0821 / 15 98 75 2

Mail: info@opla-augsburg.de

A PRÄAMBEL

Die Stadt Buchloe erlässt aufgrund der **§§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB)** in der Fassung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), des **Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. 2007, S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66, 130) sowie des **Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (FN BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2009 (GVBl. S. 400), folgenden

Bebauungsplan „Lindenberg Süd IV“

als Satzung.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Lindenberg Süd IV“ der Stadt Buchloe gilt der von den Büros OPLA, Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung, ausgearbeitete Bebauungsplan vom 07.02.2012, der aus den nachstehenden textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung einschließlich Planzeichenerklärung besteht. Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Sind dem zeichnerischen Teil angefügt

C DER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS:

- Bebauungsplanzeichnung M 1:1.000 mit den Verfahrensvermerken und den Festsetzungen durch Planzeichen vom 07.02.2012
- Satzung vom 07.02.2012

Beigefügt sind

- Begründung vom 07.02.2012
- Umweltbericht vom 07.02.2012

D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Allgemeines Wohngebiet

Die in der Planzeichnung mit WA gekennzeichneten Bereiche werden als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Zulässige Grundfläche

Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) sind als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Grundstücksflächen eine geringere Nutzung ergibt.

2.2 Gebäudehöhen

Im WA 1 sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig, wobei sich das zweite Geschoss im Dachgeschoss befinden muss (I+D). Die Wandhöhe (WH) darf max. 4,5 m betragen.

Im WA 2 sind zwei Vollgeschosse (II) zwingend vorgeschrieben. Die Wandhöhe (WH) darf max. 6,2 m betragen.

2.3 Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen

Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses. Diese darf maximal 0,6 m über dem höchsten Punkt der dem Grundstück zugeordneten Straßenoberkante liegen.

Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.

3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

- 3.1 Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt für die Bauflächen die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 3.2 Stellplätze, Garagen, Carports sowie untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind ausschließlich auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Untergeordnete Nebenanlagen bis zu 12 m² Grundfläche sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 3.3 Es gilt die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO.

4 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

- 4.1 Im Baugebiet sind ausschließlich Einzelhäuser und Doppelhaushälften zulässig. Je Einzelhaus sind höchstens zwei Wohneinheiten zulässig. Je Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohneinheit zulässig.

5 STELLPLÄTZE , GARAGEN, NEBENGEBÄUDE

Für den Nachweis der erforderlichen Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Buchloe in der jeweils gültigen Fassung.

6 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

- 6.1 **Doppelhäuser**
Doppelhäuser sind mit derselben Dachneigung und -eindeckung zu versehen. Die Gestaltung der beiden Doppelhaushälften ist aufeinander abzustimmen.
- 6.2 **Fassadengestaltung, Dacheindeckung**
Für die Dacheindeckung sind nur Farbtöne aus dem rotbraunen und grauen Farbspektrum zulässig.
- Für die Außenwände sind grelle und leuchtende Farben, wie z.B. die RAL-Farben RAL 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, sowie dauerhaft reflektierende Materialien und Klinkerfassaden nicht zulässig.
- 6.3 **Dächer, Dachaufbauten**
Im WA 1 sind ausschließlich geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 35°- 45° zulässig. Im WA 2 sind ausschließlich geneigte Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 20°- 28° zulässig.
- Die Dachneigung von Garagen und Nebenanlagen soll mindestens 18° aufweisen und maximal der Dachneigung des Hauptgebäudes entsprechen. Carports sind mit einem Flachdach auszuführen.

Die Satteldächer müssen auf beide Dachseiten dieselbe Neigung aufweisen. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Untergeordnete Dachaufbauten sind zulässig. Die Länge der Dachaufbauten darf max. ein Drittel der Gebäudelänge betragen und muss mind. 2,5 m vom Ortsgang entfernt sein. Der First der Dachaufbauten muss mind. 0,5 m unterhalb des Hauptfirstes liegen. Es ist nur eine Gaubenart je Dachfläche zulässig. Neben einem Zwerchgiebel sind nur Giebelgauben zulässig.

6.4 **Einfriedungen**

Für die Gestaltung von Einfriedungen ist die Ortsgestaltungssatzung der Stadt Buchloe in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

6.5 **Versorgungsanlagen**

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

7 **GELÄNDEVERÄNDERUNGEN**

Das natürliche Gelände ist soweit wie möglich zu erhalten. Höhenunterschiede sind durch natürliche Böschungen auszugleichen.

Geringfügige Geländeänderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind zur Erschließung der Grundstücke und zur Herstellung von Freisitzen und Terrassen zulässig. Diese dürfen maximal +/- 0,25 m zur Oberkante des Gehweges der jeweils zugeordneten Erschließungsstraße betragen.

8 **BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG**

8.1 **Versiegelung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Die Versiegelung öffentlicher und privater Flächen ist aus ökologischen Gründen auf ein Mindestmaß zu beschränken. Im Bereich der privaten Grundstücke sollte das von Dach- und Belagflächen abfließende Niederschlagswasser aus ökologischen Gründen auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden. Stellflächen für Pkw sind mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. m. Schotterrasen, Rasenpflaster, fugenreichem Pflastermaterial o. ä.) zu befestigen.

8.2 **Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern**

Für alle Anpflanzungen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Pflanzabstände einzuhalten, sofern diese nicht durch sinnvolle und zweckmäßige Vereinbarungen zwischen den Beteiligten unterschritten werden können.

Alle Anpflanzung sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der jeweiligen Bebauung und Wegebefestigung durchzuführen.

8.3 Baum- und Strauchpflanzungen – Pflanzliste

Bäume I. Wuchsklasse

Pflanzqualität: StU 18/20

Arten wie:

- Tilia cordata (Winter-Linde)
- Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
- Acer platanoides (Spitz-Ahorn)

Bäume II. Wuchsklasse

Pflanzqualität: StU 12/14

Arten wie:

- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Betula pendula (Sandbirke)
- Juglans regia (Walnuss)
- Obstbäume, Hochstamm, regionale Sorten

Sträucher

Pflanzqualität: 3xv., 60-100

Arten wie:

- Amelanchier ovalis (Felsenbirne)
- Sambucus nigra (Holunder)
- Corylus avellana (Hasel)
- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Cornus sanguinea (Gemeiner Hartriegel)
- Crataegus monogyna (Weißdorn)
- Euonymus europaeus (Europ. Pfaffenhütchen)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
- Comus sanguinea (Roter Hartriegel)

Bäume auf Baugrundstücken

Pflanzqualität: StU 12/14

Arten wie:

- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Sorbus aria (Mehlbeere)
- Juglans regia (Walnuss)
- Amelanchier laevis (Felsenbirne, Hochstamm)
- Obstbäume, Halbstamm oder Hochstamm, regionale Sorten
- Malus, Zierapfel, z.B. Sorte 'John Downie'
- Prunus, i. Arten und Sorten
- Pyrus, i. Arten und Sorten

Bäume auf wegebegleitenden öffentl. Grünflächen

Pflanzqualität: StU 18/20

Arten wie:

- Malus, Zierapfel, z.B. Sorte 'John Downie'
- Pyrus calleryana 'Chanticleer' (Chinesische Birne)
- Prunus, Zierkirsche

8.4 **Öffentliche Grünfläche**

Innerhalb der als öffentliche Grünflächen festgesetzten Bereiche dürfen keine weiteren baulichen Nebenanlagen, Verkehrsanlagen oder Stellplätze errichtet werden. Die öffentlichen Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Die wegebegleitenden öffentlichen Grünflächen sind als Rasenfläche anzulegen und zu pflegen.

Gemäß der Planzeichnung sowie gemäß der Pflanzliste sind Obstbäume (STU 18-20) zu pflanzen. Verschiebungen von einzelnen Baumstandorten sind in einem Umfang von 3 m möglich, die Anzahl der Bäume ist jedoch beizubehalten. Ausgefallene Gehölze sind innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

8.5 **Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Öffentliche Ortsrandeingrünung)**

Die Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

Gemäß der Planzeichnung sowie gemäß der Pflanzliste sind Bäume der II. Wuchsklasse zu pflanzen. Verschiebungen von einzelnen Baumstandorten sind in einem Umfang von 3 m möglich, die Anzahl der Bäume ist jedoch beizubehalten. Ausgefallene Gehölze sind innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

Sträucher sind in gruppenweiser und lockerer Anordnung in versetzten Reihen zu pflanzen. Pflanzabstand der Sträucher untereinander: 1,50 m.

Der zu bepflanzende Flächenanteil für die Baum- und Strauchpflanzungen muss 60% der Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen betragen.

Die Pflanzungen im Geltungsbereich sind spätestens in der auf die Fertigstellung folgenden Vegetationsperiode zu erstellen.

8.6 **Private Grundstücksflächen**

Im Bereich der privaten Grundstücksflächen sind gemäß der Planzeichnung sowie gemäß der Pflanzliste im Rahmen der Straßenbegleitung straßenraumwirksame Bäume der I. Wuchsklasse zu pflanzen.

Verschiebungen von einzelnen Baumstandorten sind bei Erfordernis um bis zu 3 m möglich, die Anzahl der Bäume und die gestalterische Konzeption sind jedoch beizubehalten.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten.

Auf den Wohnbauflächen ist pro angefangener 250 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum der I. oder II. Wuchsklasse der Pflanzliste bzw. ein Obstbaum (Hoch- oder Halbstamm, 2xv, STU 10-12) zu pflanzen.

In den privaten Gartenflächen ist die Pflanzung von Koniferen und geschnittene Laubhecken im Bereich des öffentlichen Straßenraumes unzulässig.

Ausgefallene Bäume und Sträucher sind auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben in den Güteanforderungen der entfernten Bepflanzung zu entsprechen.

9 AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan „Lindenberg Süd IV“ sind als Flächen für den Ausgleich von 9.612 m² bereitzustellen.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 849, Gemarkung Dillishausen, Gemeinde Lamerdingen, (Eigentum der Stadt Buchloe) durchzuführen und diesem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1a BauGB zuzuordnen.

Auf der 9.612 m² großen Ausgleichsfläche (Teilfläche) sind Maßnahmen zur Entwicklung der Ausgleichsfläche entsprechend dem Ökokontoflächenkonzept der Stadt Buchloe durchzuführen. Der gesamte Bereich der Ausgleichsmaßnahmen (Gesamtfläche Fl. Nr. 849) soll auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes dienen. Anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.

10 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt

Stadt Buchloe, den

.....
Josef Schweiger
1. Bürgermeister

Planverfasser:

OPLA
Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg

Tel: 0821 / 15 98 75 0
Fax: 0821 / 15 98 75 2
Mail: info@opla-augsburg.de

Frau Dipl. Ing. Patricia Goj

E HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Niederschlagswasserbehandlung

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen.

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

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus Flächen zu, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

Altlasten

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

Bodendenkmäler

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt ha-

ben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

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

Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; e-Mail: hanns.dietrich@blfd.bayem.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Landwirtschaftliche Immissionen

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit dem „ländlichen Wohnen“ vereinbar.

Wasserwirtschaftliche Hinweise:

Der gesamte Planungsraum (Geltungsbereich des Bebauungsplanes) befindet sich außerhalb des Überschwemmungs- und Retentionsraumes der Gennach. Die Hochwasserfreistellung erfolgte nach dem Hochwasserereignis 2002 in Form eines Walles, dieser ist im Bebauungsplan mit festgesetzt.

Die Stadt Buchloe weist auf den z.T. hohen Flurabstand des Grundwassers innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes hin (zeitweise bis 0,5 m unter OK Gelände).

Daraus ergeben sich Anforderungen für die Bebauung:

Sollte auf Keller nicht verzichtet werden, ist der Kellerbau als wasserdichter Bau mit wasserdichten Fensterschächten auszubilden. Die Heizungen, insbesondere mögliche Heizöltanks sind auftriebssicher zu installieren.