

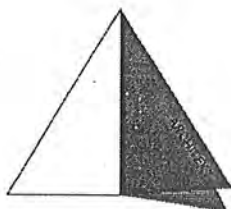
TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

# BEBAUUNGSPLAN

FÜR DAS GEBIET NORD III  
FUßBALLSTADION AN DER BERGSTRASSE

**STADT BUCHLOE**  
LANDKREIS OSTALLGÄU

Stadtbergen, den 25.09.1995  
geändert, den 21.05.1997  
geändert, den 08.04.1997  
geändert, den 12.06.1997



ALOIS STROHMAYR  
DIPLOM-ING. V. ARCHIT. BDB/VFA  
POSTFACH 165  
86391 STADTBERGEN

DIPL. ING. ARCHITEKT BDB/VFA ALOIS STROHMAYR  
AM GRABEN 15, 86391 MARKT STADTBERGEN

Die Stadt Buchloe, Landkreis Ostallgäu erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 der §§ 9/10 und 11 des Baugesetzbuches -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. IS. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 BauGBÄndG vom 30.07.1996 (BGBl. IS. 1189), dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. IS. 622 ), des Art. 98 der Bayerischen Bauordnung, in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 1994 (GVBl. S.251) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, BayRS-2020-1-1-I), folgenden anzeigepflichtigen Bebauungsplan als

## **SATZUNG**

### **I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN**

#### **§ 1 Bestandteile**

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im M 1: 1000  
mit Übersichtsplänen im M 1:5000 und 1:25000,  
Zeichenerklärung und Verfahrensvermerken
- Teil B - Textliche Festsetzungen
- Teil C - Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

#### **§ 2 Inhalt des Bebauungsplanes - Geltungsbereiches**

Für das Gebiet innerhalb des in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Geltungsbereiches gilt die vom Architekturbüro A. Strohmayer, Am Graben 15, 86391 Stadtbergen, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 25.09.1995 (i.d.F. vom 12.06.1997), die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

### **II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **§ 3 Art der baulichen Nutzung**

Nach Maßgabe der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. IS. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. IS. 466) werden in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzt:

Ein allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO.

Zulässig sind:

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

Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 sind nicht zulässig.

#### **§ 4 Maß der baulichen Nutzung**

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Grund- und Geschößflächenzahlen gelten als Höchstgrenze und dürfen nicht überschritten werden.

#### **§ 5 Überbaubare Grundstücksflächen**

- 5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen bis zu max. 2,0 m ist zulässig.
- 5.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche bis max. 20 m<sup>2</sup> zulässig.

#### **§ 6 Zahl der Vollgeschoße**

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Zahl der Vollgeschoße (Zahl im Kreis) ist zwingend und darf nicht überschritten werden, wobei das zulässige D ein Vollgeschoß sein darf.

Die Zahl der Vollgeschoße (Zahl ohne Kreis) gilt als Höchstmaß und darf nicht überschritten werden.

#### **§ 7 Bauweise**

- 7.1 Innerhalb des Baugebietes, mit Ausnahme des Abs. 2, gilt die offene Bauweise. Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen dürfen nur mit Hausgruppen, im inneren Bereich nur mit Doppelhäusern, bebaut werden.
- 7.2 Im südwestlichen Bereich, entlang der Bahn gilt, wie in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzt, eine abweichende Bauweise.

Es gilt: Es darf ein Gebäude mit einer Länge von über 50 m, bis zu der nach den Baugrenzen möglichen Ausdehnung mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden (§ 22 Abs. 4).

## **§ 8 Grünordnerische Festsetzungen**

- 8.1 Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehenden Gehölze sind unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gem. DIN 18920 wirksam zu schützen.
- 8.2 Soweit bestehende Gehölze von Baumaßnahmen betroffen sind, sind diese artengleich neu zu pflanzen; das gleiche gilt für Ersatzpflanzungen von abgestorbenen Gehölzen.
- 8.3 Grünflächen und Bepflanzungen zur Einbindung der Baumaßnahmen in die Umgebung, sowie Straßenraumgestaltungen, haben mit Pflanzen und Gehölzen der natürlichen Vegetationszone zu erfolgen (landschaftsbezogene, einheimische Arten).

## **§ 9 Verkehrsflächen, Parkflächen (Oberflächenausbildung)**

- 9.1 Die Gemeinschaftsstellplätze bzw. Parkplätze sind mit wasserdurchlässiger Decke zu befestigen (Schotterrasen, Rasenpflaster o. ä.).
- 9.2 Die Beläge der Fuß- und Radwege sind aus Betonplatten (Gehwegplatten) Granitpflaster oder wassergebundener Decke herzustellen. Dabei sollen überwiegend Materialien mit grauen oder sandfarbenen Farbtönen zur Verwendung kommen.
- 9.3 Nebenwege sind mit wassergebundener Decke herzustellen.
- 9.4 Die befahrbaren Wohnwege sind mit einem anderen Belag als die Haupteerschließungsstraßen zu versehen.
- 9.5 Die Baumscheiben sind wo möglich zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen vor Befahren zu schützen (Baumschutzbügel, Gitterrost).
- 9.6 Die Vorgärten sind mit kleinkronigen Bäumen zu bepflanzen und geschnittenen Hecken und Sträuchern zu bepflanzen.

## § 10 Grundwasserschutz

Das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und wenig befahrenen Verkehrsflächen, muß breitflächig versickert werden.

## § 11 Immissionsschutz

11.1 Der südliche Bereich liegt unmittelbar an der Bahnlinie Buchloe-München-Pasing. Hier ist mit erheblichen Lärmeinwirkungen zu rechnen.

### 11.2 Aktive Schallschutzmaßnahmen

Parkhaus entlang der Bahnlinie mit 65 m Länge und einer Wandhöhe von 6,2 m + Dach mit 2,7 m.

Westlich an das Parkhaus eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 6,0 m auf 34 m Länge.

Östlich des Parkhauses eine Schallschutzwand mit 6,0 m Höhe auf eine Länge von 48 m.

Bezugspunkt: Jeweils Geländehöhe am Bahndammfuß.

### 11.3 Gestaltung der Schallschutzwände

Die Lärmschutzwände sind als Beton-, Mauerwerk-, Holz- oder Glaswände zu errichten. Wobei die Schallschutzwände ab einer Höhe von 3,0 m nur als Glaswände zulässig sind.

11.4 Beim südwestlichen Gebäude sind auf der Westseite im DG keine Schlaf- und Kinderzimmer vorzusehen. Dies ist durch geeignete Grundrißorientierung zu gewährleisten. Die Orientierung gilt außerdem für folgende Gebäude: Haus 3.1 im DG der Süd-Ost und Westfassade  
Haus 4 im DG der Südfassade.

Ausnahmen hiervon sind jedoch möglich, wenn durch passive Schallschutzmaßnahmen die Einhaltung der Innenschallpegel gewährleistet wird.

11.5 Gemäß VDI-Richtlinie 2719 ist bei einem maßgeblichen Außenschallpegel größer 50 dB nachts bei teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich.

In allen Schlaf- und Kinderzimmern (an o.g. Fassaden) sind daher Lüftungseinrichtungen über

- Wintergartenkonstruktion (verglaste Vorbauten) mit schallabsorbierend ausgekleideter Decke ( $\alpha \geq 0,7$  bei 500 Hz) oder

- mechanische Lüftungseinrichtungen notwendig, sofern eine ausreichende Belüftung über Fenster an leisen Gebäudefassaden oder über durchgesteckte Räume nicht möglich ist bzw. nicht ausreichend erscheint.

Zur Einhaltung der Innenschallpegel (gilt für alle Aufenthaltsräume) gemäß DIN 4109 muß das Gesamtschalldämm-Maß bei den südlichsten Häusern  $R'_{w,ges} \geq 40$  dB betragen.

Es sind mindestens Fenster der Schallschutzklasse 3 vorzusehen.

Der Nachweis über die Einhaltung des Gesamtschalldämm-Maßes muß gemäß VDI-Richtlinie 2719 durchgeführt und dem Bauantrag beigefügt werden.

### 11.6 Erschütterungen

Der kürzeste Abstand der Wohnbebauung zum Gleis beträgt ca. 30 m. Hier ist mit Erschütterungsimmissionen bzw. sekundären Luftschallimmissionen zu rechnen. In dem Bereich bis 50 m Abstand vom Bahngleis ist vor Baubeginn erschütterungstechnische Untersuchungen bzw. ein Gutachten zu erstellen. Das Gutachten muß Bestandteil des Bauantrages sein.

## III. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

### § 12 Sockelhöhen

- 12.1 Sockel dürfen max. 0,40 m betragen, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bzw. über Fahrbahn-Gehwegrand der jeweiligen Erschließungsstraße im Eingangsbereich.
- 12.2 Abgrabungen des gewachsenen Bodens sind außerhalb der Baugrube unzulässig.
- 12.3 Aufschüttungen sind nur im Übergangsbereich zwischen Straßenoberkante und natürlichem Gelände zulässig.

### § 13 Dächer

- 13.1 Bei Hauptgebäuden sind die in der Planzeichnung bzw. Nutzungsschablonen eingetragenen Dachformen zulässig. Die zulässigen Dachneigungen sind in den Nutzungsschablonen festgesetzt. Bei Garagen und Gerätehäusern sind nur Sattel- und Pultdächer zulässig.



- 13.2 Als Dachdeckungsmaterial sind nur Dachziegel oder Dachpfannen in ziegelroter Farbe zulässig. Ausnahmsweise sind Dachbegrünungen zulässig.
- 13.3 Unmittelbar aneinandergebaute Gebäude müssen die gleiche Dachneigung aufweisen, sowie die gleiche Trauf- und Firsthöhen.
- 13.4 Die maximal zulässige Kniestockhöhe beträgt 45 cm, gemessen von der Oberkante (OK) Dachgeschoßrohfußboden bis OK Dachsparren an der Außenkante des Gebäudes.
- 13.5 Dachaufbauten sind zulässig. Das Außenmaß der einzelnen Aufbauten (Dachgauben) darf 1,80 m in der Breite nicht überschreiten. Bei der Anordnung von mehreren Dachaufbauten darf die Summe aller Außenmaße der Dachaufbauten nicht mehr als 30 % der Trauflänge betragen. Die Mindestabstände der Aufbauten zu den Giebelwänden muß mind. 3,0 m und zum First 1,0 m betragen.

#### **§ 14 Garagen und Stellplätze**

- 14.1 Im gesamten Baugebiet sind pro Wohneinheit 2 Kfz-Stellplätze auf Privatgrund zu errichten.

Die Anzahl der Garagen ist hierbei anrechenbar.

- 14.2 Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldächern bei einer Dachneigung von mind. 25 Grad zulässig und dürfen die Dachneigung des zugehörigen Hauptgebäudes nicht überschreiten. Die Dacheindeckung ist in Farbe und Struktur dem Hauptgebäude anzupassen.

Garagen sind mind. 6,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt zu errichten. Der Zufahrtsbereich darf nicht eingefriedet werden.

Die Garagen sind mit etwaigen Nebengebäuden an der seitlichen Grundstücksgrenze und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten, wenn dadurch Verkehrsbelange und die beabsichtigte Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes nicht beeinträchtigt werden.

- 14.3 Bei beidseitigem Grenzanbau sind die Garagen einschl. Nebengebäude einheitlich zu gestalten und frontgleich zur Erschließungsstraße zu errichten. Wird die Zufahrtsfläche (Stauraumbereich) entlang der Erschließungsstraße breiter als 6 m, so ist entlang der gemeinsamen Grenze ein Pflanzstreifen anzulegen.
- 14.4 Ausnahmsweise ist ein Pultdach zulässig, wenn die Garagen direkt an einem Wohnhaus angebaut werden.

- § 15 Einfriedungen -

15.1 Vorgärten dürfen nicht eingefriedet werden.

15.2 Einfriedungen entlang von Verkehrsflächen dürfen nur als senkrechte Holzlattenzäune mit einer max. Höhe von 1,0 m hergestellt werden. Die Errichtung von Zaunsockeln ist im Planbereich nicht zulässig.

15.3 Zwischen den Baugrundstücken sind grünbeschichtete Maschendrahtzäune mit einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.

§ 16 Sonstige textlichen Festsetzungen

Die Oberkante fertiggestellter Straßen wird für alle anliegenden Grundstücke als festgelegte Geländeoberfläche festgesetzt, wenn die natürliche Geländeoberfläche unter der Oberkante der fertiggestellten Straße liegt.

IV. SCHLUßBESTIMMUNGEN

§ 17 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens in Kraft.

Stadt Buchloe, ..... 25.07.97 .....



.....  
1. Bürgermeister

Greif

1. Bürgermeister



TEIL A: PLANZEICHNUNG

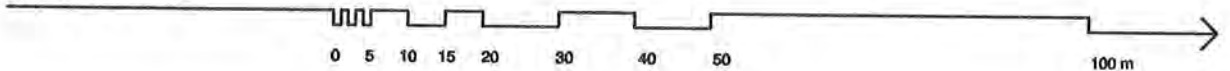
# BEBAUUNGSPLAN

BAUGEBIET NORD III

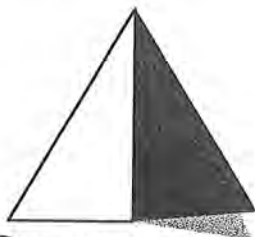
"FUSSBALLSTADION BERGSTRASSE"

## STADT BUCHLOE

M 1 : 1000



STADTBERGEN, DEN 25.09.1995  
GEÄNDERT, DEN 24.10.1995  
GEÄNDERT, DEN 21.05.1996  
GEÄNDERT, DEN 08.04.1997  
GEÄNDERT, DEN 12.06.1997



ALOIS STROHMAYR

DIRLING UNID ARCHITEKT BDB/VFA  
POSTFAC 1155  
86392 STADTBERGEN



ALOIS STROHMAYR ARCHITEKT BDB/VFA  
AM GRABEN 15, 86391 MARKT STADTBERGEN

# VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 15.11.94 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschuß wurde am 10.11.95 ortsüblich bekanntgemacht.
- b) Die Bürgerbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.09.95 hat in der Zeit vom am ~~bis~~ 21.11.95 stattgefunden.
- c) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.04.97 wurde mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.04.97 bis 21.05.97 öffentlich ausgelegt.
- d) Die Stadt Buchloe hat mit Beschluß des Stadtrates vom 17.06.97 den Bebauungsplan gemäß §10 BauGB in der Fassung vom 12.06.97 als Satzung beschlossen.

  
\_\_\_\_\_  
Bürgermeister Greif  
1. Bürgermeister

- e) Das Landratsamt hat zu dem Bebauungsplan mit Schreiben vom 17.07.1997 Nr. V-610-2/2 gemäß §11 Abs. 1 BauGB erklärt, daß Rechtsverstöße nicht geltend gemacht werden.

Stadt Buchloe, den 07.07.97

  
\_\_\_\_\_  
1. Bürgermeister Hummel  
Oberregierungsrätin



- f) Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 25.07.97 gemäß §12-2 Halbsatz BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

## DER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS:

TEIL A:     -PLANZEICHNUNG IM M 1:1000  
              -ÜBERSICHTSPLAN  
              -ZEICHENERKLÄRUNG  
              -VERFAHRENSVERMERKEN

TEIL B:     -TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

TEIL C:     ZUM BEBAUUNGSPLAN GEHÖRT EINE BEGRÜNDUNG  
              (Gem. §9 Abs. 8 BauGB)