

Satzung

Bebauungsplan der Stadt Buchloe für das Gebiet

„Buchloe Ost I“

3. Änderung

Aufgrund der §§ 1-8 und des § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der geltenden Fassung, des Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der gültigen Fassung und des § 8a Abs. 2 bis 5 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchuG) in der geltenden Fassung, erlässt die Stadt Buchloe, Landkreis Ostallgäu, folgende **3. Änderung des Bebauungsplanes** mit Grünordnungsplan für das Gebiet „Ost I“ als

Satzung

§ 1

Inhalt des Bebauungsplanes

Für das o.g. Gebiet gilt die vom Stadtbauamt Buchloe ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 13.07.2006.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) (BG Bl. IS. 133)

Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) (BG Bl. IS. 133) mit Nutzungsänderung nach § 1 Abs. 7 Ziff. 2 (BauNVO). Zulässig sind im Erdgeschoss vornehmlich Läden, die der Grundversorgung des ausgewiesenen Wohngebietes dienen. Die Ladennutzung ist nach Süden zu orientieren.

Dorfgebiet (MD) mit landwirtschaftlichen Gebäude bzw. Wohngebieten im Sinne des § 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Sondergebiet (SO) mit Zweckbestimmung nur für Gewerbe, die für den Friedhofsbedarf notwendig sind, wie: Ausstellungsgelände für Steinmetzbetriebe, Blumenläden im Sinne des § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung als Kindergarten nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 (BauGB). Zulässig ist der Bau eines Kindergartens mit den notwendigen Spielflächen.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Ziff. 6 (BauGB) § 16 Abs. 2 BauNVO

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Zahlen der Vollgeschosse, der Grund- und Geschossflächenzahlen gelten als Höchstgrenze und dürfen nicht überschritten werden.

Im Bereich des ausgewiesenen Sondergebietes ist die Dachgeschossfläche auf die Vollgeschossfläche anzurechnen.

Bei Gebäuden mit der Kennzeichnung I+D dürfen max. 2 Wohnungen pro Gebäude errichtet werden.

§ 4

Bauweise, Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 und 5 BauGB, § 22 und 23 BauNVO

(1) Es gelten die in der Bebauungsplanzeichnung dargestellten Bauweisen (offene, geschlossene) laut § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 5 BauGB und § 22 und 23 BauNVO.

(2) Es gelten die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Haustypen laut § 22, Abs. 2 bis 4 BauNVO wie auch die festgesetzten Baugrenzen laut § 23 BauNVO.

(3) Unabhängig von den gültigen Baugrenzen gelten die Abstandsflächen entsprechend der Art. 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

§ 5

Gestaltung

Art. 98 BayBO

(1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für Gebäude mit I+D nur Satteldächer mit einer Neigung von 38° - 45°, für Gebäude mit II+D Satteldächer und Pultdächer mit einer Neigung von 12-45° zulässig.

(2) Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und mit glänzenden Oberflächen dürfen bei den Außenflächen von Gebäuden nicht verwendet werden.

(3) Einrichtungen und Anlagen der Werbung sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes an Wohnhäusern unzulässig.

(4) In der Bebauungsplanzeichnung ist die festgesetzte Firstrichtung eingetragen.

(5) Satteldächer sind mit mittigem First über die Längsseite des Hauptkörpers auszubilden.

(6) Als Dacheindeckungsmaterial sind Dachziegel oder Dachpfannen in ziegelroter Farbe zu verwenden, Dachrinnenverblendungen sind verboten.

- (7) Sogenannte Kniestöcke sind bei eingeschossigen Wohnhäusern bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig, bei zweigeschossigen Gebäuden nur bis zu einer Höhe von 0,50 m, Garagen und Nebengebäude dürfen nur einen bis zu 0,35 m hohen Kniestock aufweisen. Als Maß gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren, gemessen in der Verlängerung der Außenkante der Umfassungsmauer. Die Giebelbreite wird auf max. 12,0 m festgesetzt.
- (8) Dacheinschnitte sind unzulässig.
- (9) Dachflächenfenster sind zulässig bis zu einer Einzelgröße von 0,8 m² bis 1,2 m²
- (10) Gauben sind als Dachaufbauten zulässig:
- (a) Dachaufbauten sollten zum First einen Mindestabstand von ca. 1m aufweisen, sie sind nur als Giebel- oder SchlepPGAuben zulässig, je Haus ist nur eine Gaubenart zugelassen.
 - (b) Dachaufbauten sind in zweiter Reihe übereinander nicht zugelassen, die Summe der Gaubenbreiten darf nicht größer als 1/3 der betreffenden Trauflänge sein.
 - (c) zwischen Gaube und Traufe muss mindestens eine 1,0 m breite Dachfläche durchlaufen. Der Abstand zwischen Giebelwand und Gaube sollte min. 2,5 m betragen. Bandgauben sind nicht zulässig.
 - (d) Zwerchgiebel sind zulässig, sie müssen die gleiche Neigung wie das Hauptdach aufweisen.
- (11) Dunstrohre und ähnliches sind im Farbton der Dachdeckung anzupassen. Antennen und Satellitenschüsseln sind auf den Dachfläche nicht zugelassen. Bei Mehrfamiliengebäude sind nur Gemeinschaftssatellitenanlagen zugelassen.
- (12) Der Dachüberstand darf betragen:
 am Giebel bis 1,0 m
 an der Traufe bis 0,8 m
 Abschleppungen über Freisitz, Hauseingang und Balkone sind erlaubt.
- (13) Dachflächen sind rechteckig auszubilden.
- (14) Sonnenkollektoren sind aus nichtreflektierendem dunklem Material erlaubt. Diese sind baugestalterisch einwandfrei in die Dachfläche einzufügen. Weitere Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien sind erlaubt, soweit nicht eine unzumutbare Beeinträchtigung des Nachbargrundstücks vorliegt.
- (15) Die Oberkante FOK des Erdgeschosses darf in Hausmitte höchstens 0,3 m über dem angrenzenden Fahrbahnrand liegen.
- (16) Bei der Außengestaltung sind nur zulässig:
- a) Verputzmauerwerk mit lichthem Anstrich und Bauteile aus Holz. Farbige Anstriche sind als Ausnahme nur dann zulässig, wenn sie sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

Alle verwendeten Wandverkleidungen müssen den Ansprüchen des landschaftsgebundenen Bauens entsprechend und in gestalterischer Hinsicht Holz und Putz gleichgestellt sein.

b) Die Verwendung von Glasbausteinen und Profilgläsern ist nicht zugelassen.

c) Giebelfenster müssen von der Unterkante Sparren einen Mindestabstand von 0,3 m aufweisen.

(17) Eine Begrünung der Dachflächen ist zulässig.

§ 6

Flächen für Garagen und Nebengebäude

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

(1) Alle Stellplätze, Garagen und Nebengebäude sind innerhalb der überbaubaren Flächen zu errichten.

(2) Pro Wohneinheit sind zwei PKW-Stellplätze nachzuweisen.

(3) Garagen in Kellergeschossen sind unzulässig.

(4) Garagen müssen in Massivbauweise erstellt werden und ein Satteldach erhalten.

(5) Garagen an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze müssen einheitlich zusammengebaut werden. Vorderfronten (zur öffentlichen Verkehrsfläche gewandt) und Dachdeckung sowie Trauf- und Firsthöhen müssen einheitlich ausgeführt werden.

(6) Die Traufhöhe darf bei Garagen und damit verbundenen untergeordneten Bauteilen 3,00 m nicht übersteigen.

(7) Tiefgaragen-Zufahrten sind in die Gebäude zu integrieren.

§ 7

Freiflächengestaltung/Einfriedungen

§ 9 Abs. 1 Ziff. 10 (BauGB)

(1) Aufschüttungen und Abgrabungen

a) Veränderungen der Geländeroberflächen dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeroberfläche ist weitmöglichst zu erhalten.

b) Jedes Grundstück muss an die Nachbargrundstücke ohne Absatz, ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschung anschließen.

c) Abgrabungen zum Zweck der teilweisen Freilegung des Kellergeschosses sind nicht zulässig.

(2) Garageneinfahrten dürfen pro Grundstück höchstens 5,0 m breit sein. Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet und muss auf dem eigenen Grundstück versickert werden.

(3) Die Einfriedungen an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind als Holzlattenzäune maximal 1,0 m hoch oder als Gehölzecken auszuführen.

Zwischen den Baugrundstücken sind auch Drahtzäune mit dichter Vor- und Hinterpflanzung und senkrechte Holzlattenzäune bis zu 0,8 m Höhe zulässig. Sockelmauerwerk, Sichtschutzmatten und geschlossene Wände sind nicht zulässig. Pfeiler und Gartentüren und –tore werden als Mauerpfeiler bis zu einer Breite von 1,0 m und in gleicher Höhe wie die Einfriedung zugelassen.

(4) Die Abfallbehälter müssen entweder in den Gebäuden oder in ummauerten Müllboxen, die gestalterisch in die Einfriedung einzubeziehen sind, untergebracht werden.

(5) Die Versiegelung des Bodens (z.B. durch Zufahrten, Terrassen, Überbauung etc.) darf nicht mehr als 40% der nicht überbauten Grundstückfläche betragen.

Die Befestigung von Flächen über die festgesetzten Prozentzahlen hinaus ist z.B. für Stellplätze nur in Rasengittersteinen oder in Kies zulässig.

§ 8

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Innerhalb der Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen aller Art oberhalb einer Höhe von 0,90 m über OK Straße unzulässig. Ausnahme bilden hochstämmige Bäume mit Kronenansatz über 2,5 m.

§ 9

Flächen für Versorgungsanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BauGB

Sämtliche Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind unterirdisch zu verlegen.

Damit eine Behinderung der öffentlichen Verkehrsflächen unterbleibt, sind erforderliche Kabelverteilerschränke –unter Aussparung von Sichtdreiecksbereichen- so in betroffenen Baugrundstücken zu platzieren, dass die Straßenbegrenzungslinie nicht überschritten wird. Die genauen Schrankstandorte ergeben sich erst im Rahmen der Netzprojektierung.

§ 10 Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB Art. 91 (1) Nr. 4 BayBO

(1) Die öffentlichen Grünflächen sind nach einem Objektplan anzulegen und zu bepflanzen.

a) Die Friedhofserweiterungen sind durch eine Friedhofssatzung festzulegen.

Die weitere Friedhofsplanung soll sich aus dem Erschließungskonzept der Bebauungsplanzeichnung entwickeln. Haupteerschließungswege können mit Pflasterbelägen bzw. Bitumenbelag befestigt werden.

Erschließungswege der einzelnen Grabfelder sind als wassergebundene Decke mit Rieselstreuung anzulegen.

b) Stellplätze und Parkplätze in den öffentlichen Grünflächen sind wasserdurchlässig als wassergebundene Decke bzw. Rasenpflaster herzustellen.

(2) Hinweis, Pflanzenauswahl

a) Sträucher:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	1-griffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

b) Bäume I. Ordnung

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Picea abies	Rotfichte
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

c) Bäume II. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

(3) Bepflanzungshinweise und Qualitäten

Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume I. und II. Ordnung beträgt 16-18 cm Stammumfang. Die Sträucher sind in der Qualität STR, 2xv., Höhe 60-100 zu pflanzen. Die Pflanzung erfolgt in Reihen im Abstand von 1 m; innerhalb der Reihen werden die Pflanzen auf Lücke im Abstand von 1m gepflanzt. die Strauchpflanzung erfolgt in Gruppen von 5-7 Stück der gleichen Art.

(4) Auf den privaten Einzelgrundstücken sind jeweils soweit nicht in der Bebauungsplanung festgesetzt, mindestens zwei Bäume II. Ordnung zu pflanzen. Zur Auswahl stehen Pflanzenarten laut Hinweis unter § 10, Ziff. 2 und 3

§ 11

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft und ökologischen Ausgleichsflächen entlang des Salach-Baches

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 (BauGB); § 8a Abs. 2 bis 5 (BNatSchuG)

(1) Lockere Gehölzanpflanzungen

Aufbau eines Feldgehölzes zur Ortsrandeingrünung und Uferbegleitgehölzes entlang des Salach-Baches
Pflanzabstand im Raster 2x2 m

Bäume I. und II. Ordnung

3%	Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
2%	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
5%	Prunus Avium	Vogelkirsche
5%	Prunus padus	Traubenkirsche

Sträucher

10%	Cornus sanguinea	Hartriegel
10%	Crataegus monogyna	1-griffeliger Weißdorn
3%	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
10%	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
10%	Salix purpurea	Purpurweide

5%	Salix aurita	Örchenweide
20%	Ligustrum vulgare	Liguster
2%	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
5%	Rosa canina	Hundsrose
5%	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
5%	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
<hr/>		
100%		

§12 Immissionsschutz

(1) Die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen sind von den künftigen Anliegern zu dulden.

§ 13 Denkmalschutz

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

Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich d.h. ohne schuldhaftes Zögern der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (Prinzregentenstr. 11a, 86150 Augsburg, Tel.: 0821/35189, Fax: 0821/35180) mitgeteilt werden.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden. Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

§ 14 Hinweise/Empfehlungen

Stellplätze, Zufahrten und Höfe sollen möglichst in wassergebundener Form (Splitt) ausgeführt werden.

Die nicht versiegelten Flächen sind in landschaftsgerechter Art und Weise nach einem Gestaltungs- und Bepflanzungsplan mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten.

Naturnahe Gartengestaltung gelingt mit Wildrosen, Heckenrosen, Schlehen, Hainbuche, Eberesche, Eiche, Weidenarten, Holunder, Brombeerhecken, Efeu, Schlingknöterich, Jelan-gerjelieber.

Zurückhaltung ist in der Verwendung von Cotoneaster, Essigbaum und immergrünen Großgehölzen sowie Thuja etc. angebracht.

Jeder Grundstückseigentümer sollte auf seinem Grundstück für die geeignete Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser Sorge tragen.

Es wird gewünscht, dass Kompostierhaufen auf dem eigenen Grundstück entsorgt werden.

§ 15 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Buchloe, den 31.10.2006



Schweinberger
1. Bürgermeister