



Planbezeichnung: 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes
„Buchloe - West I“
Gemarkung Buchloe

Planfertiger: **stadtundland**
Stadtplanung / Ortsentwicklung

Architektin
Silke Drexler
Mittlerer Weg 9
86919 Utting a. A.

Tel 08806 - 92 48 722
Mobil 0172 - 139 5372
drexler@stadtundland.bayern
www.stadtundland.bayern

Fassung vom: 14.03.2017
Geändert am: 13.04.2021
Satzungsfassung vom: 25.01.2022

Die Stadt **Buchloe**

erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1, § 1 Abs. 8, §§ 9, 10, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZVO) diese Bebauungsplanänderung als




Satzung :

A. FESTSETZUNGEN



§ 1 Inhalt des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Buchloe - West I“ i.d.F. vom 27.08.1964 einschließlich der 1. Änderung i.d.F. vom 18.04.1968 sowie der 2. Änderung i.d.F. vom 20.12.1971 werden für die Grundstücke Fl.Nrn. 2549, 2549/1 sowie 2537/21 Gemarkung Buchloe, wie folgt geändert bzw. ergänzt:

1. Festsetzung durch Planzeichen

	Geltungsbereich der Änderung
	Baugrenzen
	Baulinien

Geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen / Baulinien durch nachträgliche Wärmedämmung der Außenwände sind zulässig.

	Fläche für Garagen und Stellplätze
	Fläche für Mülltonnen / Lager

2.

Der bisherige Planteil wird für den Änderungsbereich durch den beiliegenden Planteil ersetzt.

Abgesehen von den nachfolgenden Änderungen bzw. Ergänzungen bleiben die Festsetzungen und Hinweise des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes sowie der beiden Änderungen in der jeweils gültigen Fassung aufrechterhalten.

§ 2

§ 3 Maß der baulichen Nutzung des Bebauungsplans „Buchloe - West I“ i.d.F. vom 27.08.1964 wird wie folgt ergänzt:

- | | |
|---------------------|---|
| (5) E+III | höchstzulässig vier Vollgeschosse |
| E+IV | höchstzulässig fünf Vollgeschosse, wobei das oberste Geschoss als Dachgeschoss auszubilden ist |
| (6) FH 17,10 | höchstzulässige Firsthöhe in Metern, gemessen von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFFB EG).
Bei Veränderungen im Baubestand gilt als unterer Bezugspunkt zur Bemessung der Firsthöhe OKFFB EG Bestand.
Bei Neubauten darf OKFFB EG maximal 0,30 m über OK Straßenmitte liegen. |

§ 3

§ 7 Dachform und Dachneigung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Buchloe - West I“ i.d.F. vom 20.12.1971 wird unter Punkt (2) wie folgt geändert:

Hauptgebäude mit 4 und mehr Vollgeschossen sind mit Sattel- oder Walmdächern mit einer Dachneigung von maximal 22° zulässig.

§ 4

§ 12 Garagen der 2. Änderung des Bebauungsplans „Buchloe - West I“ i.d.F. vom 20.12.1971 wird unter Punkt (1) wie folgt geändert:

Garagen und sonstige Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Flächen für Garagen und Stellplätze errichtet werden. Offene Stellplätze sind im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Vorschriften darüberhinaus allgemein zulässig.

§ 5

§ 5 Abstandsflächen der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Buchloe - West I“ i.d.F. vom 20.12.1971 erhält folgende Fassung:

Die Abstandsflächen werden gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO an allen Gebäudeseiten auf eine Tiefe von 0,4 H festgesetzt.

§ 6 Vermessung

Maßzahl in Metern; z.B. 5,00 m

§ 7 Inkrafttreten

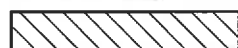
Diese Änderungssatzung tritt mit Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

B. HINWEISE**§ 1 Grundstücke**

2549/1



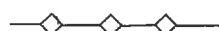
Flurstücksnummer; z.B. 2549/1
bestehende Grundstücksgrenze

§ 2 Gebäude

bestehendes Hauptgebäude



bestehendes Nebengebäude

§ 3 Wasserwirtschaft

bestehender privater Abwasserkanal

Planfertiger:

stadtundland
Stadtplanung / Ortsentwicklung

Architektin
Silke Drexler
Mittlerer Weg 9
86919 Utting a. A.

Tel 08806 - 92 48 722
Mobil 0172 - 139 5372
drexler@stadtundland.bayern
www.stadtundland.bayern

Utting, den 01.02.2022

.....
Silke Drexler - Büro stadtundland
Planfertigerin



STADT BUCHLOE

3. vereinfachte Änderung des
Bebauungsplanes
„Buchloe - West I“

Planzeichnung zur Satzung

Fassung vom: 14.03.2017
Geändert am: 13.04.2021
Satzungsfassung vom: 25.01.2022

Buchloe, den **02. Feb. 2022**

R. Pöschl

Robert Pöschl
Erster Bürgermeister



VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 14.03.2017 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Buchloe - West I“ im Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29. Mai 2021 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB für den Entwurf der Änderungssatzung in der Fassung 13.04.2021 fand in der Zeit vom 08.06.2021 bis zum 08.07.2021 statt. Die öffentliche Auslegung wurde am 29.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
3. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB für den Entwurf der Änderungssatzung in der Fassung vom 13.04.2021 fand in der Zeit vom 02.06.2021 bis zum 02.07.2021 statt.
4. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 25.01.2022 die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Buchloe - West I“ in der Fassung vom 25.01.2022 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Buchloe, den 27. Jan. 2022
 Stadt Buchloe

R. Pöschl

Robert Pöschl
 Erster Bürgermeister



5. Ausgefertigt

Buchloe, den 02. Feb. 2022
 Stadt Buchloe

R. Pöschl

Robert Pöschl
 Erster Bürgermeister



6. Der Satzungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Buchloe - West I“ wurde am 09.02.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Änderungsbebauungsplan ist damit in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB). Seit diesem Zeitpunkt wird die Änderungssatzung mit Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und auf Verlangen über den Inhalt Auskunft erteilt. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, bei welcher Stelle der Plan eingesehen werden kann.

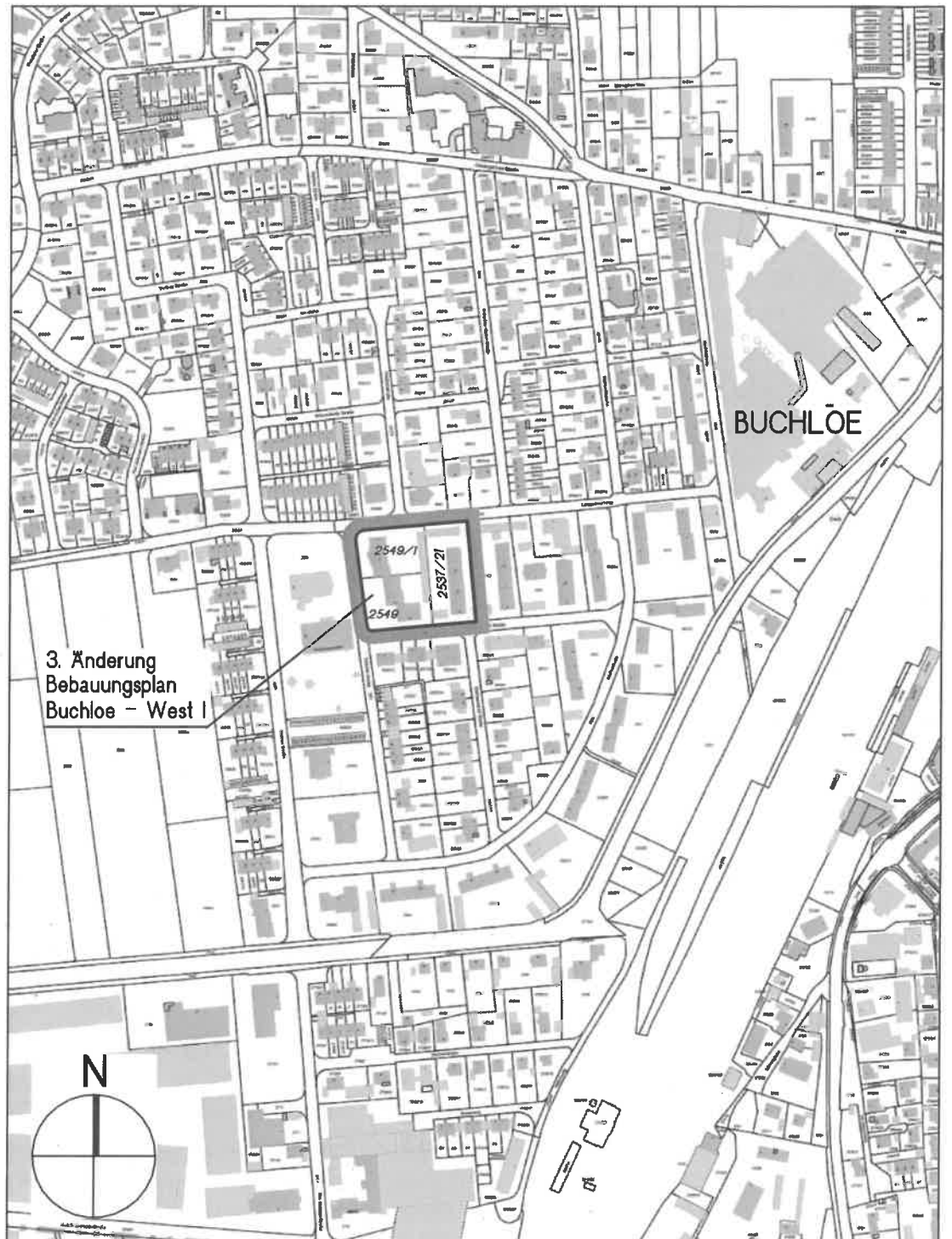
Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Buchloe, den 10. Feb. 2022
 Stadt Buchloe

R. Pöschl

Robert Pöschl
 Erster Bürgermeister





STADT BUCHLOE

3. vereinfachte Änderung des
Bebauungsplanes
„Buchloe - West I“

Übersicht M = 1 : 5 000



Begründung

zur

3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Buchloe - West I“

Der Bebauungsplan „Buchloe - West I“ erlangte mit seiner öffentlichen Bekanntmachung am 31.08.1964 Rechtskraft. Die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplans „Buchloe - West I“ schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle städtebauliche Nachverdichtung der bestehenden bahnhofs- bzw. zentrumsnahen Wohnbauflächen.

Die 3. Änderung des o.g. Bebauungsplans ist als klassische Nachverdichtung erforderlich, um innerhalb ihres Geltungsbereichs (Fl.Nrn. 2549, 2549/1 sowie 2537/21 Gemarkung Buchloe) die Aufstockung um je ein Geschoss bei bestehenden Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen. Aus diesem Grund muss jedoch das Maß der Nutzung für die bestehenden Wohngebäude, angepasst an die angrenzenden Wohngebäude, erhöht werden. In Verbindung mit den unverändert gültigen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan „Buchloe - West I“ haben die Eigentümer künftig die Möglichkeit, städtebaulich vertretbare Aufstockungen ihrer Wohngebäude zu realisieren. In diesem Zusammenhang wird die festgesetzte Fläche für Garagen und Stellplätze (Fl.Nr. 2549/1), die bisher innerhalb des Bauraumes festgesetzt war, vom Bauraum getrennt festgesetzt. Dadurch wird eindeutig festgelegt, dass mögliche Ersatzbauten für die bestehenden Wohngebäude nur im derzeit bebauten, westlichen Bereich der Fl.Nr. 2549/1 errichtet werden können. Der Bauraum übernimmt hier einen nachbarschützenden Charakter.

Durch die Novellierung der Bayer. Bauordnung im Jahr 2020 wurde die Berechnung des Maßes H der Abstandsflächen geändert. Die Stadt Buchloe hat eine Satzung gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 lit. a BayBO erlassen, wonach die Tiefe der Abstandsfläche auf 1 H festgesetzt wird. Da die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Buchloe - West I“ bereits im Jahr 2018 mit einer Festlegung der Abstandsflächen auf eine Tiefe von 0,4 H in Kraft gesetzt wurde, ist es aus Gründen der Gleichbehandlung angebracht, auch im Geltungsbereich der 3. Änderung die Tiefe der Abstandsflächen auf das Maß 0,4 H zu reduzieren.

Für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes werden die Abstandsflächen allgemein auf eine Tiefe von 0,4 H reduziert, um die o.g. Nachverdichtung zu ermöglichen. Diese Reduzierung der Abstandsflächen ist vertretbar, da in diesem Bereich nachbarliche Interessen nicht wesentlich beeinträchtigt werden und eine ausreichende Besonnung der Wohnräume trotz der reduzierten Abstandsflächen gewährleistet werden kann.

Durch die geänderten Festsetzungen bleibt im Planungsgebiet eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung sowie die Sicherung des sozialen Wohnfriedens gewährleistet. Es ergeben sich keine negativen Auswirkungen bei künftigen Baumaßnahmen auf das angrenzende Planungsgebiet.

Das Bauleitplanverfahren erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB, da die Grundzüge der Planung und der städtebauliche Grundgedanke des Bebauungsplans „Buchloe - West I“ insgesamt erhalten bleiben.

Buchloe, den 02. Feb. 2022

Robert Pöschl
Erster Bürgermeister



