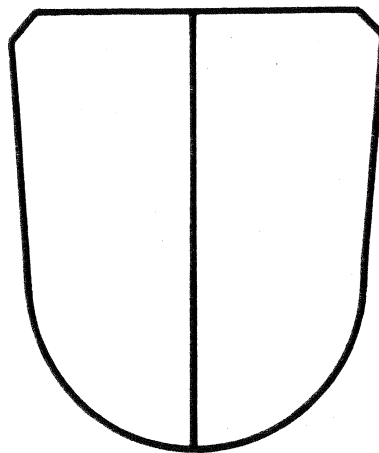


# BEBAUUNGSPLAN WEST 7

BAUGEBIET  
»AN DER AMBERGER STRASSE«

STADT BUCHLOE



ALOIS STROHMAYR ARCHITEKT BDA  
AM GRABEN 15, 8901 MARKT STADTBERGEN

Alois Strohmayer  
Architekt BDA  
Am Graben 15  
8901 Stadtbergen

... Fertigung von 7

B E B A U U N G S P L A N N R . W E S T 7

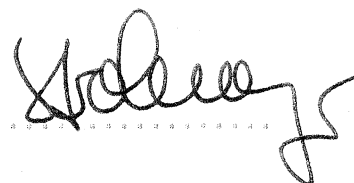
Baugebiet: An der Amberger Straße

Stadt Buchloe, Landkreis Ostallgäu

hier: Textliche Festsetzungen

Stadtbergen, den 13. Februar 1990  
Ma/Zw/90-192-T  
geändert, den 20. Februar 1990  
geändert, den 10. Juli 1990  
geändert, den 18. Juni 1991

Alois Strohmayer  
Architekt BDA



.....

Die Stadt Buchloe, Landkreis Ostallgäu, erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch EVertr. vom 31.08.1990 (BGBl. II S. 889, 1122) in Verbindung mit dem Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch (BauGB - Maßnahmen G) vom 17. Mai 1990 (BGBl. I S. 926), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132, geänd. durch EVertr. vom 31.08.1990 (BGBl. II S. 889, 1122), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO, BayRS-2132-1-I) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, BayRS-2020-1-1-I) den Bebauungsplan mit der Bezeichnung West 7 - An der Amberger Straße als

## S A T Z U N G

Das Landratsamt Ostallgäu hat diesen Bebauungsplan der Stadt Buchloe mit Bescheid vom 11.02.1992 Az.: 502-610-7/2 rechtsaufsichtlich genehmigt.

### § 1            I n h a l t   d e s   B e b a u u n g s p l a n e s N r .   W e s t   7

Für das Gebiet innerhalb des in der Zeichnung dargestellten Geltungsbereiches mit der Gebietsbezeichnung "An der Amberger Straße", gilt die vom Architekturbüro A. Strohmayer, Am Graben 15, 8901 Stadtbergen, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 13. Februar 1990 (in der Fassung vom 18.06.1991), die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

### § 2            A r t   d e r   b a u l i c h e n   N u t z u n g

2.1            Das Gebiet südlich der Amberger Straße wird, wie im Bebauungsplan dargestellt, als Mischgebiet (MI) im Sinne des § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 27. Januar 1990 (BGBl. IS.133) festgesetzt. Die Ausnahmen des § 6 Abs. 3 sind nicht zulässig.

2.2            Das restliche Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen des § 4 sind nicht zulässig.

### § 3 Maß der baulichen Nutzung

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

### § 4 Zahl der Vollgeschoße

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Zahl der Vollgeschoße (Zahl ohne Kreis) gilt als Höchstgrenze und darf nicht überschritten werden.

### § 5 Bauweise

5.1 Im Planbereich gilt die offene Bauweise, wobei im Mischgebiet eine abweichende Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 4 (BauNVO) zugelassen wird. Hier dürfen Gebäudegruppen eine Länge von über 50 m erreichen und zwar bis zu der nach den überbaubaren Flächen möglichen Ausdehnung.

5.2 Die Garagen sind, soweit die Bebauungsplanzeichnung dies vorsieht, an der seitlichen Grundstücksgrenze zu errichten. Wahlweise können Sie unter Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen an anderer Stelle errichtet werden, wenn dadurch die beabsichtigte Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes nicht beeinträchtigt wird.

### § 6 Mindestgröße der Baugrundstücke

Baugrundstücke für freistehende Einzelhäuser müssen eine Mindestgröße von 500 m<sup>2</sup>, für Doppelhäuser je Haushälfte mind. 300 m<sup>2</sup> aufweisen.

### § 7 Gestaltung der Gebäude

7.1 Für die Hauptgebäude sind nach Maßgabe der Bebauungsplanzeichnung nur symmetrische Satteldächer mit roter Ziegelseindeckung zulässig. Die in der Bebauungsplanzeichnung angegebene Hauptfirstrichtung und Dachneigung ist einzuhalten.

7.2 Wahlweise kann die Hauptfirstrichtung um 90 Grad gedreht werden, wenn dadurch die beabsichtigte Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes nicht beeinträchtigt wird.

7.3 An die Hauptgebäude können Seitenflügel mit abweichender Firstrichtung angebaut werden deren Gesamtfläche 50 % der überbaubaren Fläche des Hauptgebäudes nicht überschreitet und die Firshöhe muß unter dem Hauptfirst liegen.

7.4 Die Höhe von Kniestöcken, gemessen von OK Decke bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit OK Sparren, darf folgende Höhen nicht überschreiten:

Bauweise I + D = 80 cm

Bauweise II + D = 60 cm gilt auch für III + D

- 7.5 Untergeordnete Dachaufbauten (Schleppgauben und auch Zwerchgauben) sind zulässig. Die Länge des Aufbaues darf max. 1/3 der Dachlänge (einzeln oder Summe der Aufbauten) betragen und muß mind. 2,5 m vom Ortsgang entfernt sein. Der First der Dachaufbauten muß mind. 0,50 m unterhalb des Hauptfirstes liegen.
- 7.6 Die Außenwände sind als verputzte oder Holzverschälte Wandflächen zu erstellen. Verputzte Wandflächen sind in hellen Farbtönen auszuführen. Auffallend unruhige Putzstrukturen sowie grell wirkende oder kontrastierende Außenanstriche sind nicht zulässig.
- 7.7 Im Bereich der Reihenhausbauung dürfen Hausgruppen bis zu einer Länge von max. 32 m errichtet werden.
- § 8 **Garagen, Tiefgaragen, Nebengebäude und Versorgungsanlagen**
- 8.1 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.
- 8.2 Garagen sind mind. 5,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt zu errichten. Der Zufahrtbereich darf nicht eingefriedet werden.
- 8.3 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.
- Garagen einschl. Nebengebäude dürfen nur an einer seitlichen Grenze gebaut werden.
- Die Nebengebäude sind mit den Garagen zusammenzubauen und mit diesen in der Gestaltung abzustimmen. In Verbindung mit Wohngebäuden können die Garagen und Nebengebäude auch unter abgeschleppten Dächern liegen.
- 8.4 Die Grenzbebauung der Garagen einschl. Nebengebäude ist bis zu einer Länge von 9 m zulässig und darf eine Grundfläche von zusammen 50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Nebengebäude sind nur bis zu einer Gesamtfläche von 20 m<sup>2</sup> zulässig.
- 8.5 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.
- 8.6 Im Mischgebiet sind nach Maßgabe der Bebauungsplanzeichnung nur Tiefgaragen zulässig.

- 8.7 Im gesamten Baugebiet sind pro Wohneinheit 2 Kraftfahrzeugstellplätze auf Privatgrund zu errichten. Die Anzahl der Garagen ist hierbei anrechenbar.
- 8.8 Transformatorenstationen des Stromversorgungsunternehmens sind mit Satteldächern zu bauen. § 7 Abs. 6 gilt auch für die Transformatorenstationen.

## § 9 Höhenlage der Gebäude

Der Erdgeschoßfußboden (OK Rohbeton) darf höchstens 0,35 m über der jeweiligen Erschließungsstraße - Hinterkante Gehweg bzw. Fahrbahnrand - liegen.

## § 10 Einfriedungen

Im Planbereich dürfen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur Zäune aus senkrechten Latten errichtet werden. Zaunhöhe einschl. Sockel 0,90 m, wobei die Sockelhöhe 10 cm nicht überschreiten darf.

## § 11 Grünordnung - Pflanzgebot

- 11.1 Am westlichen Rand ist ein Lärmschutzwall zu errichten. Die Dammaußenfläche ist als geschlossene Pflanzfläche mit Bäumen und Sträuchern zu erstellen. Die Pflanzarten haben der natürlichen Vegetationszone zu entsprechen.
- 11.2 Im Bereich der öff. Grünstreifen, bzw. Pflanzinseln am Straßenrand ist eine Straßenleitpflanzung mit Bäumen der I. Wuchsklasse mit 18/20 cm Stammumfang zu erstellen.
- 11.3 Die Bepflanzung im Bereich der öffentlichen Grünflächen (Spielplatz, Grünanlage) hat mit Bäumen der I. und II. Wuchsklasse und Sträuchern gemäß einer speziell zu erstellenden Gestaltungsplanung zu erfolgen. Wobei die im Bebauungsplan dargestellte Anzahl der Bäume als Mindestanzahl zu verstehen ist und der Standort nicht als Festsetzung gilt.
- 11.4 Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher müssen der natürlichen Vegetationszone entsprechen.

## § 12 Immissionsschutz

- 12.1 Umgehungsstraße West  
Um im Baugebiet ausreichenden Schallschutz sicherzustellen, wurde am westlichen Rand - entlang der künftigen Umgehungs - ein Lärmschutzdamm festgesetzt. Dammhöhe: 3,50 m.

Die endgültige Dimensionierung des Dammes erfolgt durch ein schalltechnisches Ingenieurbüro sobald die künftige Verkehrsstärke bekannt ist.

Die Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) dürfen nicht überschritten werden.

## 12.2 Kreisstraße OAL 19 (Amberger Straße)

Um das angrenzende südl. Mischgebiet ausreichend zu schützen, ist durch bauliche Maßnahmen für einen ausreichenden Schallschutz zu sorgen. Zusätzlich wird festgelegt, daß keine Aufenthaltsräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) zur Straße hin orientiert werden.

## 12.3 Gewerbelärm

Um bei späteren Gewerbeansiedlungen, nördlich der Amberger Straße, ausreichend Schutz für die Wohnungen im Mischgebiet zu gewährleisten, wird festgesetzt:

Zur Amberger Straße hin sollen keine Fenster zu Aufenthaltsräumen (Wohnzimmer, Kinderzimmer und Schlafzimmer) errichtet werden.

## 12.4 Tiefgaragen

Für den Bereich der Tiefgaragenzufahrten sind folgende geräuschkindernde Maßnahmen durchzuführen:

- Einhausung bzw. Teilabdeckung der Zufahrtsbereiche
- Einbau von geräuscharmen Toren
- Günstige Situierung der Zufahrten
- Verlegung der Schlüsselschalter auf Tiefgaragenebene

## § 13 V e r s o r g u n g s a n l a g e n

Oberirdische bauliche Anlagen (Masten und Unterstützungen), die bestimmt sind für Fernsprechleitungen und für Leitungen zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, sind unzulässig.

## § 14 R i c h t f u n k s t r e c k e n d e r D e u t s c h e n B u n d e s p o s t

Im Plan sind die über das Baugebiet führenden Richtfunktrassen eingetragen.

Hier gelten Bauhöhenbeschränkungen:

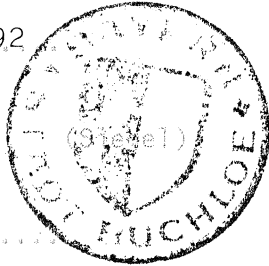
- Richtfunkstrecke - jeweils nördl. Teil wird bis ca. Ende 1991 abgebaut - max. Bauhöhe 630 m ü.NN
- Richtfunkstrecke "Neu" - max. Bauhöhe 645 m ü.NN

bestehende Geländehöhe ca. 608 m ü.NN.

§ 15      I n k r a f t t r e t e n

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.

Buchloe, den .13.03.1992



.....  
1. Bürgermeister Greif