

# **Satzung zum Bebauungsplan**

## **„Buchloe West VIII - Schulgelände“**

Die Stadt Buchloe erlässt aufgrund §§ 1, 2 Abs. 1 und den §§ 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S 132), Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I.S. 466), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S 433) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung folgenden Bebauungsplan als

## **SATZUNG**

### **§1 Inhalt des Bebauungsplanes**

Innerhalb des Bebauungsplanes „Buchloe West VIII - Schulgelände“ gilt die vom Stadtbauamt Buchloe, Rathausplatz 1, 86807 Buchloe ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 18.07.2002, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

### **§ 2 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Neben der Wohnbebauung sind Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Im westlichen Teil des Baugebietes wird eine Gemeinbedarfsfläche für Grundschule samt den dazugehörigen Sportanlagen festgesetzt.

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

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

### **§ 3 Bauweise und Baugrenzen**

Es gilt die offene Bauweise.

Unabhängig von den im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen sind die Abstandsflächen entsprechend der Art. 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) einzuhalten.

## § 4 Gestaltung der Gebäude

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für Gebäude mit Id nur Satteldächer mit einer Neigung von 38° - 45° und für Gebäude mit II nur Satteldächer mit einer Neigung von 30°-38° zulässig.

Die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzte Firstrichtung ist einzuhalten.

Ausnahmsweise kann die Firstrichtung um 90° gedreht werden, wenn dadurch die beabsichtigte Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes nicht beeinträchtigt wird.

Satteldächer sind mit mittigem First über die Längsseite des Hauptbaukörpers auszubilden.

Als Dacheindeckungsmaterial sind Dachziegel oder Dachpfannen in ziegelroter Farbe zu verwenden. Eine Begrünung von Dachflächen ist zulässig.

Kniestöcke sind bei Gebäuden mit Id bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Gebäude mit II dürfen nur eine Kniestockhöhe von 0,50 m aufweisen. Gemessen wird von OK Rohbeton bis Schnittpunkt OK Sparren mit Außenkante Mauerwerk.

Nebenfirste und Dachgauben sind zulässig, müssen aber zum First einen Mindestabstand von 1,00 m aufweisen. Es sind nur Giebelgauben zulässig.

Dachgauben sind in zweiter Reihe übereinander nicht zulässig. Die Summe der Gaubenbreiten darf nicht größer als 1/3 der betreffenden Trauflänge sein.

Der Abstand zwischen Giebelwand und Dachgaube muss mindestens 2,5 m betragen.

Zwerchgiebel sind zulässig. Sie müssen die gleiche Neigung wie das Hauptdach aufweisen. Dach-einschnitte sind unzulässig.

Der Dachüberstand darf am Giebel maximal 1,00 m und an der Traufseite maximal 0,8 m betragen.

Abschleppungen über Hauseingang bzw. Balkone sind zulässig.

Die Oberkante des FFB Erdgeschoss darf höchstens 0,60 m über dem angrenzenden Fahrbahnrand bzw. Hinterkante Gehweg liegen.

Die Außenflächen der Gebäude sind als Verputzflächen mit hellem Anstrich oder in Holz auszuführen.

## § 5 Flächen für Garagen und Nebengebäude

Alle Garagen und Nebengebäude sind innerhalb der überbaubaren Flächen zu errichten. Garagen sind mindestens 6,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt zu errichten (Stauraumtiefe).

Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldächern mit einer Minstdachneigung von 25° auszuführen und möglichst giebelseitig an der Grenze zu errichten. Das Garagendach darf max. die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude erreichen.

Pro Wohneinheit sind 2 Pkw-Stellplätze nachzuweisen.

Garagen an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze müssen einheitlich gestaltet werden.

Die Traufhöhe darf bei Garagen und dazugehörenden Nebengebäuden 3,00 m nicht überschreiten.

## § 6 Freiflächengestaltung

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

Jedes Grundstück muss an das Nachbargrundstück ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschung anschließen.

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen dürfen nur als senkrechte Holzlattenzäune mit maximal 1,00 m Höhe einschließlich Sockel errichtet werden. (Sockelhöhe maximal 0,10 m)

Soweit möglich, sollte jedoch auf Sockel vollständig verzichtet werden. Zwischen dem Lärmschutzwall und den angrenzenden Grundstücken sollten keine Zäune errichtet werden.

Zwischen den Baugrundstücken sind auch Maschendrahtzäune bis zu 1,00 m Höhe mit dichter Hinterpflanzung zulässig

Stauräume vor Garagen sowie Stellplätze dürfen nicht eingefriedet werden.

In den privaten Grundstücken ist für Stellplätze, Zufahrten und Wege eine Ausführung in Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotter-Rasen, Pflaster (mit ausreichender Fuge und versickerungsfähigem Unterbau) oder wassergebundenen Decken zwingend. Asphalt- und durchgehende Betonbeläge sind nicht zulässig.

## § 7 Flächen für Versorgungsanlagen

Sämtliche Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind unterirdisch zu verlegen. Für sämtliche Neubauten sind von Seiten des Stromversorgers Kabelanschlüsse vorgesehen.

## § 8 Grünflächen

Zwischen dem bestehenden Baugebiet West VII und dem neuen Baugebiet ist eine öffentliche Grünfläche vorgesehen, die mit Bäumen der 1. und 2. Ordnung sowie Sträuchern bepflanzt wird (Mindestanzahl der Bäume: 12 Stck.). Im Unterwuchs wird eine blütenreiche Wiese entwickelt.

Der Lärmschutzwall entlang der Rudolf-Diesel-Straße wird mit einheimischen Gehölzen bepflanzt (Mindestanzahl der Bäume: 10 Stck.).

Für das Schulgelände ist ein Freiflächengestaltungsplan zu erstellen. Dabei ist darauf zu achten, dass

- Freiflächen möglichst als naturnahe Grünland- oder Gehölzflächen anzulegen sind. Wege, Nebenanlagen, etc. sind auf ein Minimum zu reduzieren;
- zur Gliederung des Gebietes zwischen den Gebäuden und den Sportplätzen eine durchgehende Grünstruktur in West-Ost-Richtung vorzusehen ist;
- der Parkplatz intensiv begrünt wird. Die Stellplätze werden mit versickerungsfähigem Belag erstellt;
- ausschließlich einheimische Gehölze zum Einsatz kommen;
- Abzäunungen v.a. im Bereich der Sportplätze auf das unbedingt notwendige Minimum begrenzt werden.

Entlang der Dresdener Straße ist auf öffentlichen Flächen Straßenbegleitgrün mit einer einreihigen Baumallee vorgesehen. Dabei können folgende Arten verwendet werden.

Acer platanoides	Spitz-Ahorn	H 3xv mB StU 16/18
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	H 3xv mB StU 16/18
Tilia cordata	Winterlinde	H 3xv mB StU 16/18

Zwischen den Bäumen werden Stellplätze mit einem versickerungsfähigen Belag angelegt.

Entlang der anderen Straßen sollen im Rahmen der weiteren Detailplanung möglichst alle 30 m weitere Bepflanzungen vorgenommen werden.

Auf den privaten Einzelgrundstücken ist je 200 m<sup>2</sup> unbebauter Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer Baum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Eine Fassadenbegrünung mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen wird empfohlen.

Die im Grünordnungsplan dargestellten Grünverbindungen sollen von Wegen, Nebengebäuden und sonstigen Versiegelungen freigehalten und intensiv bepflanzt werden. Um dies sicherzustellen, ist im Bereich der Reihenhäuser an der Dresdener Straße und im östlich daran anschließenden Wohnquartier im Zuge des Bauantrages jeweils ein Freiflächengestaltungsplan zu erstellen.

Bei den vorgesehenen Bepflanzungen mit heimischen Gehölzen sind folgende Gehölze zu verwenden:

#### **Bäume 1. Ordnung**

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Birke
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winter-Linde

#### **Bäume 2. Ordnung**

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus intermedia	Mehlbeere
Malus/Pyrus/Prunus/etc.	Obstbäume

#### **Sträucher**

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	1-griffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	2-griffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa arvensis	Feldrose
Salix caprea	Sal-Weide
Viburnum lantana	wolliger Schneeball

Empfohlene Pflanzqualitäten:

Bäume 1. Ordnung: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, StU 14/16 - 16/18 cm

Bäume 2. Ordnung: Hochstamm/Solitär, 3x verpflanzt, mit Ballen, Höhe 200-250 cm

Sträucher: 2x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60-100 cm.

## § 9 Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleich für die mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft werden Biotopgestaltungsmaßnahmen auf den Fl.Nrn. 313 (10.459 m<sup>2</sup>) und 312 (7.441 m<sup>2</sup>) sowie auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 276 (888 m<sup>2</sup>; jeweils Gemarkung Lindenberg) durchgeführt. Diese Maßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB dem Eingriff zugeordnet.

## § 10 Immissionsschutz

Um im Baugebiet ausreichenden Schallschutz sicherzustellen, wird am westlichen Rand, entlang der Rudolf-Diesel-Straße ein Lärmschutzwall mit aufgesetzter Wand mit einer Höhe von 4,5 m (südlicher Bereich) und 4,0 m (nördlicher Bereich) festgesetzt (siehe Planzeichnung).

Eventuell geplante Hausmeisterwohnungen auf dem Schulgelände sind im Erdgeschoss vorzusehen.

Die schalltechnischen Orientierungswerte für das allgemeine Wohngebiet von

tags	55 dB(A)	und
nachts	45 dB(A)	bzw. 40 dB(A)

dürfen nicht überschritten werden. Der niedrigere Nachtrichtwert gilt für Gewerbelärm.

Tiefgaragen sind schalldicht einzuhausen.

Für die Wohnungen oberhalb der Läden sind bei Sichtverbindung zu den Pkw-Stellplätzen Schallschutzfenster der Schallschutzklasse III gem. der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ vorzusehen.

Bei der im südlichen Bereich vorgesehenen Ladennutzung handelt es sich nur um Einzelhandelsgeschäfte wie Bäcker und Metzgereifilialen, bei denen der Anlieferverkehr eine untergeordnete Rolle spielt. Die Stadt Buchloe ist der Meinung, dass hier keine besonderen Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

## § 11 Denkmalschutz

Bei allen Bodeneingriffen im Plangebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Alle Beobachtungen und Funde (Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Knochen etc.) müssen unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

## § 12 Ordnungswidrigkeiten

Mit einer Geldbuße bis zu 500.000,-- € kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. (Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO).

Mit einer Geldbuße bis zu 10.000,-- € kann belegt werden, wer den Bepflanzungsvorschriften (§ 12) zuwiderhandelt, die gepflanzten Bäume und Sträucher beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört (§ 213 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 BauGB).

## § 13 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft

Buchloe, den 12.09.2002

  
.....  
Greif, 1. Bürgermeister