

## **RECHTSGRUNDLAGEN**

Die Stadt Buchloe erlässt aufgrund der §§ 1, 2 (1), 8, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. d. Bek. v. 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. d. Bek. v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. d. Bek. v. 04.08.1997 (GVBl. S. 433) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.1998 (GVBl. S. 439) die Änderung des Bebauungsplanes „Buchloe Nordwest I“

## **BESTANDTEILE DER SATZUNG**

Der Textteil zur 5. Änderung des Bebauungsplanes „Buchloe- Nordwest I“ in der Fassung vom 14. November 2000, zuletzt geändert am 08. Mai 2003, besteht mit den planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen aus insgesamt 6 Seiten und bildet zusammen mit dem Zeichnerischen Teil, in der Fassung vom 14. November 2000, zuletzt geändert am 08. Mai 2003, eine Einheit.

## TEXTTEIL

<b>I.</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>§ 9 (1)</b>	BauGB i.V. mit BauNVO
1.0	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	§ 9 (1) 1	BauGB
1.1	Sonstiges Sondergebiet Gebiet für großflächige Handelsbetriebe	§ 11 (3)	BauNVO
1.1.1	Das Flächen- und Sortimentskonzept ist in der Begründung zum Bebauungsplan einzelnen dargelegt.		
2.0	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	§ 9 (1) 1	BauGB i.V. mit BauNVO
2.1	Die Größen der Grundflächen der baulichen Anlagen betragen insgesamt 6000 qm	§ 16 (3)	BauNVO
2.2	Zahl der Vollgeschosse	§ 16 (3)	BauNVO
3.0	<b>Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen</b>	§ 23	BauNVO
3.1	Baugrenze	§ 23 (3)	BauNVO

- 4.0 Stellplätze und Garagen** § 9 (1) 4 BauGB
- 4.1 Die (beispielhaft dargestellten) Stellplätze sind mit Baum- und Strauchpflanzungen entsprechend zu Pkt. I, 8.0, zu untergliedern
- 5.0 Verkehrsflächen** § 9 (1)11 BauGB
- 5.1 Die öffentlichen Verkehrsflächen bestehen aus Erschließungsstraßen, Parkierung, Verkehrsgrün, und Fußweg.  
Diese schließen an das Grundstück Parzelle 2430 und 2430/2 an und sind im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt.
- 6.0 Versorgungsflächen und Leitungsrechte**
- 6.1 Trafostation (Elektrizität) § 9 (1) 12 BauGB
- 6.2 Zugunsten von Versorgungsträgern belastete Fläche mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten. § 9 (1) 21 BauGB
- 7.0 Immissionsschutz** § 9 (1) 24 BauGB
- 7.1 Für das im Bebauungsplan ausgewiesene sonstige Sondergebiet werden als höchstzulässige immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel L<sub>WA, imm</sub> folgende Werte festgesetzt:  
tags 60 dB(A)/m<sup>2</sup>      nachts 45 dB(A)/m<sup>2</sup>

Die Nachtzeit beträgt 8 Stunden; sie beginnt um 22.00 Uhr und endet um 6.00 Uhr. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die zusammen mit den Lärmbeiträgen des zugehörigen Verkehrs den zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel  $L_{WA, imm}$  nicht überschreiten.

Immissionsorte sind die Wohnhäuser auf den Grundstücken Fl. Nr. 2422/14 und 2425/2 westlich des Sondergebietes. Für die Schallausbreitungsrechnung ist die DIN ISO 9613, Teil 2, unter folgenden Bedingungen zu verwenden:

- schallabstrahlende Fläche: überbaute und nicht überbaute Grundstücksflächen;
- Schallquellhöhe beträgt 2 m über Grund;
- Immissionsorthöhe beträgt 5m über Grund;
- Bodendämpfung nicht spektral berechnet;
- Meteorologiefaktor  $C_o = 2$  db;
- Hindernisse in Flächenschallquellen (z.B. Gebäude) schirmen diese nicht ab;
- Schalleistung gleichmäßig über gesamte Fläche verteilt;
- Berechnung für Schwerpunktfrequenz 500 Hz.


Mit dem Bauantrag, Antrag auf Nutzungsänderung oder Antrag auf Vorbescheid ist ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, das die Einhaltung der o.g. immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel  $L_{WA, imm}$  nachweist.

Schutzbedürftige Räume (u.a. Büros) nach DIN-Norm 4109, Ausgabe November 1989, sind innerhalb des Sondergebietes nur zulässig, wenn hierbei die schalltechnischen Orientierungswerte von tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) durch die benachbarten Gewerbebetriebe zusammen eingehalten werden können. Mit dem Bauantrag ist ein Schallschutzgutachten vorzulegen, das die Einhaltung dieser Schallschutzanforderung nachweist.

- 8.0 Bepflanzungen, Pflanzgebote** § 9 (1) 25 a BauGB
- 8.1 Baumpflanzungen**
- a.) standortgerechte Bäume I Wuchsklasse  
Mindestpflanzgröße:  
Hochstamm, 3 x v., STU 16-18 cm.  
Die Sortenauswahl erfolgt nach Angabe der Stadtverwaltung.
- b.) Sicherstellung des Pflanzraumes:  
Für Baumstandorte innerhalb befestigter Flächen gilt als Mindestpflanzraum für Bäume I. Wuchsklasse 2 m x 2,5 m.
- c.) Die im privaten Bereich festgesetzten Bäume sind vom Eigentümer zu pflegen und zu unterhalten. Eingegangene Bäume sind zu ersetzen.
- 8.2 Flächen für Baum- und Strauchpflanzungen:**
- Auf diesen Flächen sind Baumpflanzungen und Pflegemaßnahmen nach Pkt. 8.1 durchzuführen. Die jeweilige Sortenauswahl erfolgt ebenfalls nach Angabe durch die Stadtverwaltung. Die Pflanzen sind in Gruppen oder einzeln so anzulegen, damit ihre natürliche Wuchsform auch in ausgewachsenem Zustand erhalten bleibt.
- 8.3** Die Bepflanzung nach Pkt. 8.1 und 8.2 ist spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme herzustellen.
- 9.0 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches** § 9 (7) BauGB

- |     |   |                    |                             |
|-----|---|--------------------|-----------------------------|
| II. | <b>BAUORDNUNGSRECHTLICHE<br/>FESTSETZUNGEN</b>  | § 9 (4)<br>§ 9 (1) | BauGB<br>i. V. mit<br>BayBO |
| 1.0 | <b>Besondere Anforderungen an die Gestaltung<br/>baulicher Anlagen</b>  | Art. 91 (1) 3      | BayBO                       |
| 1.1 | Die Außenwände der baulichen Anlagen sind als hellfarbene Putzflächen oder im Einvernehmen mit der Stadt in gleichwertigen Materialien auszuführen. Baustoffe und Anstriche in grellen Farben oder mit glänzenden Oberflächen sind bei Außenwandflächen nicht zulässig. |                    |                             |
| 1.2 | Als Dachform sind Satteldächer mit einer Neigung von 5 ° bis 10 ° zulässig.<br>Dachflächen in grellen Farben oder mit glänzenden Oberflächen sind nicht zulässig.   |                    |                             |
| 2.0 | <b>Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke</b>   | Art. 91(1) 3       | BayBO                       |
| 2.1 | Die befestigten Breiten von Zufahrten und Zugängen ist auf das notwendige Maß zu beschränken. Darüber hinausgehende Befestigungen sollen versickerungsfähig sein (z. B.: Rasenpflaster).  |                    |                             |

gefertigt am 14. November 2000,  
zuletzt geändert am 08. Mai 2003.

  
Prof. Dr. Ing. Wolfram Ossenberg  
Regierungsbaumeister Stadtplaner Architekt

### **III. HINWEISE**

#### **1.0 Schienenverkehr**

- 1.1 Die Deutsche Bahngruppe weist daraufhin, dass Ansprüche gegen sie aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn, in seiner jeweiligen Form, sowohl seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümer oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen sind. Insbesondere sind Immissionen, wie Erschütterungen, Lärm, Funkenflug und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BimSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.

#### **2.0 Stromversorgung**

- 2.1 Die Stromversorgung der geplanten Erweiterungen ist aus der im V- Markt eingebauten Transformatorstation Nr. 158 Q 1 gesichert. Von dieser Station ausgehend verläuft parallel an der nördlichen Grundstücksgrenze von Fl. Nr. 2430/2 eine 1- kV- Kabelleitung in einem PVC-Rohr von 106 mm Durchmesser. Wenn diese Kabeltrasse überbaut werden sollte, ist ihr Bestand zu sichern, da die Kabelleitung der örtlichen Versorgung dient und auch die Waschanlage mit angeschlossen ist. Im Zuge der Bauausführung muss das Kabel tiefer gelegt werden. Da bei einer Beschädigung der Kabelanlagen Lebensgefahr besteht und es außerdem zu umfangreichen Unterbrechungen der Stromversorgung kommen kann, sind vor der Aufnahme von Auspflockungs-, Grab- und Baggerarbeiten die genauen Kabelmessungen im LEW- Kundencenter Buchloe von der beauftragten Baufirma zu beschaffen.

Um eine rechtzeitige Benachrichtigung für die Anberaumung eines Spartengesprächs wegen der Festlegung der genauen Leitungstrassen (Tieferlegung) wird gebeten.

### **3.0 Grundwasserverhältnisse**

- 3.1 Mit flurnahen, die Bebauung beeinträchtigenden, Wasserständen muss gerechnet werden. Infolgedessen sind von den Planungsträgern bereits vor der Baumaßnahme geeignete Sicherheitsvorkehrungen sowie Wasserhaltungsmaßnahmen, bzw. grundsätzliche Abdichtungen der Keller ( grundwasserdichte Wannen o. dgl.) vorzusehen.

### **4.0 Bisherige baurechtliche Festsetzungen**

- 4.1 Mit dem Inkrafttreten der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Buchloe- Nordwest I“ sind sämtliche bisherigen baurechtlichen Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches nicht mehr rechtswirksam.