

**Satzung zur
1. Änderung des
Bebauungsplanes**

„Buchloe Südost I“

Stadtbauamt Buchloe
Rathausplatz 1
86807 Buchloe

21.07.1999

Buchloe Südost I

1. Änderung

Rechtsgrundlagen

Die Stadt Buchloe erläßt aufgrund § 2 Abs. 1 und den §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S 2141) des Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 und des Art. 91 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S 433) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) -BayRS 2020-1-1-1 folgenden Bebauungsplan für das Gebiet „Buchloe Südost I“ als

SATZUNG

FESTSETZUNGEN DURCH DEN TEXT

§1

Der vom Landratsamt Ostallgäu mit Bescheid vom 08.01.1979 Nr. 502-610-7/2 genehmigte und am 17.01.1979 in Kraft getretene Bebauungsplan für das Gebiet „Buchloe Südost I“ wird gemäß der dieser Satzung zugrundeliegenden Planzeichnung des Stadtbauamtes Buchloe vom 21.07.1999 geändert.

§ 2 Art und Maß der baulichen Nutzung

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

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

Baugrundstücke für freistehende Einzelhäuser müssen eine Mindestgröße von 500 m², für Doppelhauser je Haushälfte mindestens 300 m² 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 das 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.

Satteldächer sind mit mittigem First über die Längsseite des Hauptkörpers 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. Dacheinschnitte 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 0,35 m über dem angrenzenden Fahrbahnrand bzw. Hinterkante Gehweg liegen.

Die Außenflächen der Gebäude sind als Verputzmaterial 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 in der gleichen Dachneigung wie das Hauptgebäude auszuführen und möglichst Giebelseitig an der Grenze zu errichten.

Pro Wohneinheit sind 2 Pkw-Stellplätze nachzuweisen.

Garagen an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze müssen einheitlich gestaltet werden.

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

§ 6 Freiflächengestaltung

Veränderungen der Gebäudeoberfläche 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)

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.

Stellplätze und Garagenzufahrten sind möglichst in Rasenfugenpflaster oder Rasengittersteinen herzustellen.

§ 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

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

Auf den privaten Einzelgrundstücke n sind jeweils soweit nicht bereits in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzt mindestens 2 Bäume I. oder II. Ordnung zu pflanzen.

z.B.

Bäume I. Ordnung

Spitzahorn

Schwarzerle

Rotbuche

Sommerlinde etc.

Bäume II. Ordnung

Feldahorn

Birke

Hainbuche

Obstbäume etc.

Die sonstige Bepflanzung ist aus heimischen Sträuchern anzulegen.

Am östlichen Rand des Baugebietes ist eine dichte Ortsrandeingrünung aus heimischen Bäumen und Sträuchern herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Der Stammumfang der im Bebauungsplan festgesetzten Bäume I. Ordnung im Bereich der Ortsrandeingrünung muß mind. 18-20 cm betragen

§ 9 Immissionsschutz

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

Der bestehende Lärmschutzwall entlang der A 96 wird nicht verändert. Gleichzeitig wird darauf verwiesen, daß keine Ersatzansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber der Bundesrepublik Deutschland, dem Freistaat Bayern, der Stadt Buchloe oder deren Bediensteten geltend gemacht werden können.

Für die Hausreihe östlich der Münchener Straße (Erweiterung des Bebauungsplanes) werden folgende Festsetzungen getroffen:

WA-Gebiet

Alle Haus- und Dachseiten mit Sichtverbindung zur Münchener Straße: $R'_{w,res} \geq 40$ dB

WA-Gebiet zwischen Waaler Straße und Straße „A“:

Sonstige Haus- und Dachseiten: $R'_{w,res} \geq 35$ dB

Zum Nachweis des Gesamtschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ ist eine Berechnung nach der VDI-Richtlinie 2719 zusammen mit dem Bauantrag vorzulegen. Das vom Lieferanten der Fenster und Balkontüren garantierte Schalldämmmaß muß nach DIN 4109 um 2 dB höher liegen, als das nach der VDI 2719 berechnete.

Die Ruheräume (Schlaf-, Kinder- und Gästezimmer) sind im gesamten neuen MI- und WA-Gebiet mit einer mechanischen Lüftungseinrichtung mit einem bewerteten Schalldämmmaß $R'_{w,res} \geq 35$ dB auszustatten.

§ 10 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.

§ 11 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft

Buchloe, den 12. Aug. 1999


.....
Greif. I. Bürgermeister

