

3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

„BUCHLOE – SÜDOST II“

Verfahren gem. § 13a BauGB

SATZUNG

Fassung vom 22.09.2015

OPLA

**Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung**

Architekten und Stadtplaner
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg

 Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Werner Dehm

PRÄAMBEL

Die Stadt Buchloe erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO, GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), folgende

3. Bebauungsplanänderung „Buchloe Südost II“

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

Für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Buchloe Südost II“ der Stadt Buchloe gilt der vom Büro OPLA, Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung, ausgearbeitete Bebauungsplan vom 29.09.2015, der aus den nachstehenden textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung einschließlich Planzeichenerklärung besteht. Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

DER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS

- Bebauungsplanzeichnung M 1:1.000 (A) mit den Festsetzungen durch Planzeichen (B) und den Verfahrensvermerken (C) in der Fassung vom 22.09.2015
- Textliche Festsetzungen (Satzung) in der Fassung vom 22.09.2015

Beigefügt sind die

- Begründung in der Fassung vom 22.09.2015

A PLANZEICHNUNG

- Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Sind dem zeichnerischen Teil angefügt.

C VERFAHRENSVERMERKE

- Sind dem zeichnerischen Teil angefügt.

D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Buchloe Südost II“ ersetzt vollständig den bisherigen qualifizierten Bebauungsplan „Buchloe Südost II“.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Buchloe Südost II“ wird als sogenannter „einfacher“ Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt, die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im Übrigen nach § 34 BauGB.

1 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse

Die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse ist in der Planzeichnung festgesetzt.

Bei der Zonierung der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Zulässigkeit von drei Vollgeschossen gilt, dass das dritte Vollgeschoss als Staffelgeschoss ausgebildet werden muss.

Definition Staffelgeschoss:

Bei gleich oder größer 1,5 m zurückversetzten Penthaus- oder sonstigen Dachgeschossen auf einer Längsseite und bei gleich oder größer 0,75 m zurückversetzten Penthaus- oder sonstigen Dachgeschossen auf der anderen Längsseite des Baukörpers zählt die Wandhöhe nur bis zur Außenkante des Geschossversatzes und nicht für die oberste Außenhaut des Penthaus- oder sonstigen Dachgeschosses. Diese Wandhöhe darf bei einem Staffelgeschoss max. 6,50 m betragen. Unterer Bezugspunkt ist der Fertigfußboden des Erdgeschosses.

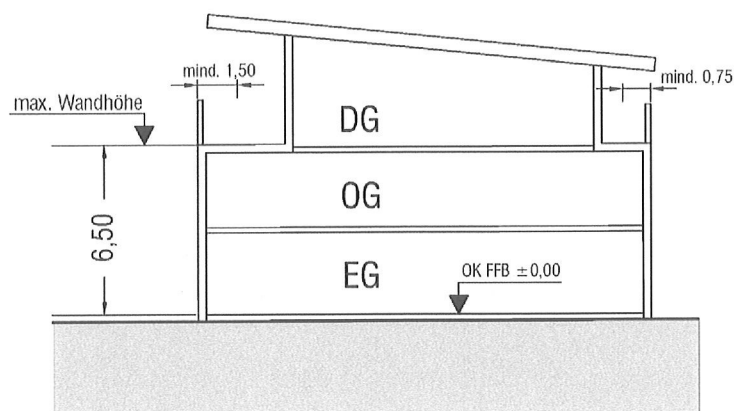


Abb. Schnitt Staffelgeschoss

2 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

- 2.1** Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt für die Bauflächen die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 2.2** Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einzelhäuser (E), Doppelhäuser (D) und Hausgruppen (H) zulässig.
- 2.3** Es gilt die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO (in der jeweils aktuellen Fassung).

3 STELLPLÄTZE , GARAGEN, CARPORTS

Für den Nachweis der erforderlichen Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Buchloe in der jeweils gültigen Fassung, mit der Maßgabe, dass bei Garagen und Carports auch Flach- und Pultdächer zulässig sind.

4 EINFRIEDUNGEN

Für die Gestaltung von Einfriedungen ist die Ortsgestaltungssatzung der Stadt Buchloe in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

5 VERSORGUNGSANLAGEN

Ver- und Entsorgungsanlagen einschließlich Strom- und Telefonleitungen sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen unterirdisch zu führen.

6 INKRAFTTRETEN

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes tritt mit Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

09. Okt. 2015

Stadt Buchloe, den



.....
Josef Schweinberger
1. Bürgermeister



Siegel

Planverfasser:

OPLA
Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung
Architekten & Stadtplaner
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg

 Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung: Werner Dehm, Dipl.-Ing. Architekt & Stadtplaner BYAK, SRL;
Patricia Goj, Dipl.-Ing. Raum- und Stadtplanung; Evelyn Schwarz

E HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

E 1 Niederschlagswasserbehandlung

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen.

Auf das Arbeitsblatt DWA 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

Grundsätzliches wasserwirtschaftliches Ziel ist es unbelastetes Niederschlagswasser zu versickern. Ist eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich, sind Möglichkeiten der Regenwasserrückhaltung (wie z.B. Zisternen) in Anspruch zu nehmen, um die städtische Entwässerungseinrichtung durch das Einleiten des Niederschlagswassers nicht zu überlasten.

Unabhängig davon besteht grundsätzlich die Möglichkeit zur Einleitung des Niederschlagswassers in die städtische Entwässerungseinrichtung.

Die Eignung der Bodenverhältnisse für eine Versickerung des Niederschlagswassers sollte durch geeignete Sachverständige im Rahmen der Ausführungsplanung überprüft werden.

Der Bauwerber muss im Rahmen des Bauantrags ein Entwässerungskonzept für den Umgang mit dem Niederschlagswasser unter Berücksichtigung des Grundwasserstandes vorlegen.

Die DWA-Richtlinien M 153 und A 118 sowie A 117 (für nicht sickerfähiges Niederschlagswasser) sind zu beachten.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen. Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus Flächen zu, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

E 2 Altlasten

Alttablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Alttablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

E 3 Bodendenkmäler

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, auf Bodendenkmäler zu stoßen. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit

auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten die zu dem Fund geführt haben aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Ostallgäu.