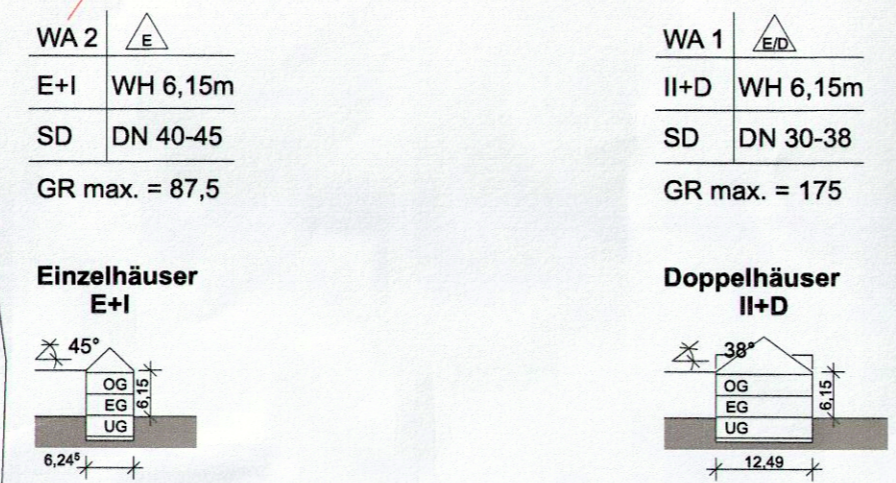


Stadt Buchloe
11. Änderung des Bebauungsplanes Buchloe SÜDOST III im Bereich Nebelhornstraße mit integriertem Grünordnungsplan
 Umfassend die Fl.Nr. 259, 259/15, 259/12, 259/13 der Gemarkung Buchloe

Die Stadt Buchloe erlässt auf Grund § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 Baugesetzbuch, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - diese Änderung des Bebauungsplanes als Satzung. (§ 13a BauGB, beschleunigtes Verfahren)

A) Festsetzung durch Planzeichen

- 1.0 **WA** Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 1.1 **WA** Art der baulichen Nutzung
- 2.0 **GR 175** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO mit Indexzahl z.B.: WA 1, (Nutzungseinschränkungen siehe Ziff. B. 1.1)
- 2.1 **GR 175** Maß der baulichen Nutzung
- 2.2 **WH 6,15m** max. zulässige Grundfläche in m², z.B. 175 (siehe auch B.2.1)
- 2.3 **E+I II+D** max. Wandhöhe über Oberkante Gelände z.B.: 6,15m, (siehe Satzungstext Ziff. B.3.)
- 2.4 **••••••••••••••••••••** max. 2 Vollgeschosse max. 3 Vollgeschosse
- 3.0 **••••••••••••••••••••** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung der Bauweise
- 3.1 **—** Baugrenzen, Bauweise
- 3.1.1 **—** Baugrenze
- 3.2.1 **△** nur Einzelhäuser zulässig
- 3.2.2 **△** Einzel- oder Doppelhäuser zulässig (siehe auch B.4.6)
- 3.2.3 **△** Anbauzone für Wintergärten (siehe auch B.4.8)
- 4.0 **—** Dachgestaltung
- 4.1 **SD DN 30-38** geneigtes Dach als Sattel- oder Walmdach mit Angabe der zulässigen Neigung, z.B. 30°/38° (siehe auch B.4.1.1)
- 4.2 **←→** vorgeschriebene Firstrichtung für Sattel- oder Walmdächer
- 5.0 **—** Verkehrsflächen
- 5.1 **—** Straßenbegrenzungslinie
- 5.2.1 **—** öffentliche Verkehrsfläche, hier Fußweg
- 5.2.2 **—** private Verkehrsfläche mit Fahr-, Geh- und Leitungsrecht dinglich zu sichern zugunsten der Allgemeinheit.
- 6.0 **—** Sonstige Festsetzungen
- 6.1.1 **GA** Fläche für Garagen
- 6.1.2 **SA** Gemeinschaftsfläche für Stellplätze (siehe auch B.4.5)
- 7.0 **—** Maßzahl in m, z.B. 10 m
- 7.1 **—** Grünflächen
- 7.1 **—** private Grünfläche (Garten)
- 7.2.1 **+** zu pflanzende Bäume, als großkronige Bäume mit Festsetzung einer Baumart, z.B.: AP, siehe auch Pflanzliste B.5.1.1
- 7.2.2 **+** zu pflanzende Bäume, als kleinkronige Bäume mit Festsetzung einer Baumart, z.B.: AC, siehe auch Pflanzliste B.5.1.2



B) Festsetzungen durch Text

- 1. Art der baulichen Nutzung, Zahl der Wohneinheiten
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO Schank- und Speisewirtschaften im Sinne von § 4 Abs. 2 Nr. 2 sind nicht zugelassen. Von den Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 sind nur die der Nr. 2 (nicht störendes Gewerbe) zulässig.
- 1.2 Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohnungen, je Doppelhaushälfte ist maximal 1 Wohnung zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung
- 2.1 Die festgesetzten Grundflächen dürfen durch untergeordnete bauliche Anlagen der Ziff. B. 4.8 sowie Vordächer, Kellertreppen und Terrassen um jeweils 25 v. H. überschritten werden. Vordächer, Kellertreppen dürfen die Baugrenze max. 1,5 m, Terrassen max. 4 m überschreiten. Für die Garagen und Stellplätze einschließlich deren Zufahrt, sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO gilt die 50%ige Überschreitungsregelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO (Grundlage ist die festgesetzte GR inkl. 25 v. H. Überschreitungsöglichkeit).
- 2.2 Nebenanlagen
 Je Parzelle ist ein Gartengerätehaus mit max. 8m² Grundfläche und max. 2,5 m Wandhöhe über der Bezugshöhe (B.3.1) zulässig. Aneinandergebauten Gerätehäuschen sind im gleichen Erscheinungsbild profilig gleich auszuführen. Gartengerätehäuschen sind in Vorgartenbereichen entlang der Erschließungsstraßen zulässig.
- 3. Wandhöhe, Abstandsflächen
- 3.1 Die maximal festgesetzten Außenwandhöhen sind das Maß von Oberkante der jeweils auf der Eingangsseite liegenden privaten Zufahrtsstraße (Bezugshöhe) zur Oberkante der Dachhaut, gemessen an der Außenkante der traufseitigen Außenwand.
 Die Wandhöhe von Garagen wird mit max. 3,0 m über der Bezugshöhe festgesetzt.
- 3.2 Abstandsflächen
 Im gesamten Planungsbereich wird die Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 angeordnet, die Abstandsflächen von Zwerchgiebeln werden nicht angerechnet.
- 4. Örtliche Festsetzungen
- 4.1.1 Dächer
 Sämtliche Dachflächen der Wohngebäude sind entsprechend den Festsetzungen in der Planzeichnung entweder als mittensymmetrische Sattel- bzw. Walmdächer mit Pfannendeckung aus Betonsteinen oder Ziegeln in anthrazit, braun oder ziegelrot, in den jeweils festgesetzten Neigungen zu decken. Giebelnd geneigte Dachendeckungen und auf-fallenden Ziegelfarben (z.B. gelb, blau, grün) sind unzulässig.
 Garagen sind mit Flachdächern oder Satteldächern bis max. 20° Dachneigung auszuführen. Die Deckung der Garagen ist außer bei Flachdächern im gleichen Material wie die Hauptdächer auszuführen.
 Flachdächer sind zu begrünen. Für untergeordnete Anbauten (z.B. Wintergärten) sind auch Glasdächer zulässig. Wird bei alternativer Bauweise „Einzel- oder Doppelhaus“ ein Einzelhaus errichtet, darf von der festgesetzten Firstrichtung abgewichen werden. Grundsätzlich muss der First bei rechteckigen Baukörpern immer über der längeren Gebäudeseite liegen.
 Giebel- und Traufseiten von Wohngebäuden sind mit max. 40 cm Dachüberstand auszuführen, Giebel- und Traufseiten von Garagen- und Carports sind mit maximal 25 cm Dachüberstand auszuführen.
 Aneinandergebauten Gebäude sind profilig mit gleicher Dachform, Dachneigung, Firstrichtung und Dachendeckung auszuführen.
- 4.1.2 Dachanschnitte
 Dachanschnitte sind unzulässig.
- 4.1.3 Gauen
 Gauen sind als Schleppegauen auf Wohngebäuden ab einer Dachneigung von 32° zulässig. Ihre Einzelbreite darf max. 1,60 m, ihre Höhe über der Dachhaut des Hauptdaches an der Traufseite max. 1,50 m betragen. Der Abstand zur Giebelwand und zu benachbarten Dachaufbauten muss mindestens 1,5 m betragen, der Abstand zur Nachbargrenze muss mindestens 0,75 m betragen.
- 4.1.4 Zwerchgiebel
 Zwerchgiebel sind auf Wohngebäuden ab einer Dachneigung von 32° zulässig. Sie dürfen die festgesetzte Wandhöhe um 2,30 m überschreiten, und sind mit einer Gesamtbreite von einem Drittel der Fassadenlänge zulässig. Zwerchgiebel sind bei Doppelhäusern mittig zur gemeinsamen Grenze profilig gleich auszuführen. Zwerchgiebel werden mit Flachdach festgesetzt.
- 4.1.5 Breite, Mischung und Material der Dachaufbauten
 Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten darf max. die Hälfte der Hausbreite einer Einheit (z.B. Doppelhaushälfte) betragen. Pro Dachseite darf jeweils nur eine Art der in Ziff. 4.1.3 - 4.1.4 genannten Dachaufbauten ausgeführt werden. Dachaufbauten dürfen auch in natürlich patinierender Blecheindeckung ausgeführt werden.

- 4.2 Sockelzone, Höhenlage der Gebäude
 Sockel von verputzten Gebäuden sind putzbündig in gleicher Struktur wie die Gebäudeaußenwand auszuführen. Holzschalungen sind sinngemäß bis auf Spritzwasserhöhe (ca. 15 cm) zu führen. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 25 cm über der angrenzenden privaten Zufahrtsstraße (auf Höhe der Straßenbegrenzungslinie) liegen.
- 4.3 Geländeoberfläche, Abgrabungen und Aufschüttungen
 Liegt die natürliche Geländeoberfläche unterhalb der angrenzenden Verkehrsfläche, darf sie bis Oberkante der angrenzenden öffentlichen Straßenbegrenzungslinie angehoben werden.
 Abgrabungen sind in einem 5 m breiten Streifen entlang der Erschließungsstraßen unzulässig. Ansonsten sind Abgrabungen bis zu maximal 1,2 m Tiefe unter der natürlichen Geländeoberfläche und maximal bis zur Hälfte der Gebäudelänge zulässig. Abgrabungen entlang der Grundstücksgrenze sind unzulässig. Sonstige Aufschüttungen die innerhalb der Parzellen außer den vorgenannten Anhebungen sind unzulässig.
- 4.4 Materialien
 Als Material an Außenwänden von Haupt- und Nebengebäuden sind verputztes Mauerwerk sowie naturbelassene oder matt gestrichene Holzschalungen zulässig. Glasflächen sind unverspiegelt auszuführen.
- 4.5 Stellplätze
 Je Wohneinheit sind 2 unabhängig von einander nutzbare Stellplätze innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen oder innerhalb des Bauwerks nachzuweisen. Für eventuelle zusätzliche, im Allgemeinen Wohngebiet zulässige Nutzungen, sind die Stellplätze entsprechend Anlage 1 des Anhangs der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) in Art. 47 BayBO nachzuweisen.
- 4.6 Anordnung der Stellplätze bei Wahlmöglichkeit der Bauweise
 Bei Wahlmöglichkeit Einzelhaus oder Doppelhaus ist bei Errichtung eines Einzelhauses der ruhende Verkehr auf der jeweils nördlich festgesetzten Fläche für Stellplätze und Garagen zu errichten. Die notwendigen Stellplätze können in Form von Carports und Garagen errichtet werden.
- 4.7 Einfriedungen, Sichtschutz, Müllbehälter, technische Einrichtungen
 Gegenüber den öffentlichen Flächen sind Einfriedungen als sockellos, für Kleintiere durchlässiger (mit 10 cm Bodenabstand) Holzzaun mit senkrechten, naturfarbenen Holzlatzen (Maximalhöhe 1,2 m) zulässig. Trennungen der Parzellen untereinander können auch durch Maschendrahtzaun in gleicher Höhe vorgenommen werden. Stellplätze und Zufahrten in Garagen dürfen nicht eingefriedet werden (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)
- 4.7.2 Sichtschutzwände zwischen den Hausgruppen- und Doppelhäusern sind 2,5 m hoch und bis zu einer Tiefe von 2,5 m zulässig.
- 4.7.3 Müllbehälter sind in die Baukörper oder die Grünflächen neben den Hauszugängen zu integrieren.
- 4.7.4 Versorgungsleitungen sind gebündelt unter den Straßenbelägen zu verlegen. Erforderliche Schall- und Verteiler- und Grundstücksanschlusskästen der Versorgungsunternehmen sind nur auf privaten Grundstücken zulässig.
- 4.8 Untergeordnete bauliche Anlagen sind
 - Balkone, deren Tiefe nicht mehr als 1,8 m und deren Breite nicht mehr als die dahinterliegende Gebäudelänge beträgt.
 - Wintergärten mit Pult- oder Flachdach welche an der dahinter liegenden Gebäudeaußenwand verlaufen und deren Tiefe nicht mehr als 2,5 m und deren Breite nicht mehr als die Hälfte der dahinter liegenden Gebäudelänge beträgt.
 - Erker, wenn deren Tiefe nicht mehr als 1,5 m und deren Breite nicht mehr als ein Viertel der dahinter liegenden Gebäudelänge beträgt.
- 4.9 Diese untergeordneten baulichen Anlagen dürfen die Baugrenze (blau) überschreiten sofern sie innerhalb der Anbauzone gemäß A.3.2.3 liegen und je Gebäudeeinheit maximal eine der vorgenannten baulichen Anlagen errichtet wird.
- 4.9 Vogelführende Glasflächen in Form von transparenten Abschirmwänden, Durchgängen etc. sind zu vermeiden bzw. durch den Einsatz von strukturiertem, mattiertem, bedrucktem, etc. Glas zu entschärfen.

5. Grünordnung

- 5.1 Sämtliche festgesetzten Pflanzungen in den privaten Grünflächen sind, soweit durch Planzeichen festgesetzt, mit nachfolgend genannten Pflanzenarten und Mindestgrößen vorzunehmen, ansonsten hat die Pflanzliste nur Vorschlagscharakter. Die Pflanzungen sind zu schützen und bei Ausfall zu ersetzen.
- 5.1.1 zu pflanzende Großbäume:
 - AP Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
 - TC Tilia cordata - Winterlinde
- 5.1.2 zu pflanzende Klein- und Obstbäume
 - AC Acer campestre - Feld-Ahorn
 - PY Pyrus 'Canticlear' - Chin. Birne
 - SA Sorbus aria - Vogelbeerbäum
 - OB Obstbäume
- 5.1.3 Sträucher / Hecken
 - Carpinus betulus - Hainbuche
 - Cornus sanguinea - Hartfregel
 - Cornus mas - Kornelkirsche
 - Corylus a vellanana - Hasel
 - Crataegus monogyna - Pfaffenhut
 - Eucalyptus europaeus - Sanddorn
 - Hippocae rhamnoides - Liguster
 - Ligustrum vulgare - Heckenkirsche
 - Lonicera xylosteum - Schlehle
 - Prunus spinosa - Hundrose
 - Rosa canina - Hollunder
 - Sambucus nigra - Wolliger Schneeball
 - Viburnum lantana
- 5.2 Pflanzgrößen und Detailfestlegungen
 - 5.2.1 Großbäume: Hochstämme, 3 x verpflanzt, m.B., St.U. 18-20 cm
 - 5.2.2 Kleinbäume: Hochstämme, 3 x verpflanzt, m.B., St.U. 16-18 cm
 - 5.2.3 Obstbäume: Hochstämme, 2 x verpflanzt, m.B., St.U. 12-14 cm
 - 5.2.4 Sträucher: 2 x verpflanzt, 100-125 cm
- 5.3 Pflanzmengen
 - 5.3.1 In privaten Grünflächen ist je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein Baum gem. Ziffer B 5.2.2 zu pflanzen.
 - 5.3.2 Entlang der privaten Zufahrtsstraßen sind an den Grundstücksgrenzen Hecken aus Hainbuche und Liguster zu pflanzen
- 5.4 Befestigungsflächen
 Befestigungsflächen sind auf das funktionell bzw. fußgängermetrisch notwendige Mindestmaß zu beschränken.
- 5.5 Die privaten Zufahrtsstraßen, Parkplätze und Garagenvorplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen (wasserdurchlässiges Pflaster, Rasenpflaster, Pflaster mit Splittfüßen, Rasengittersteine, wassergebundene Decke o.ä.).

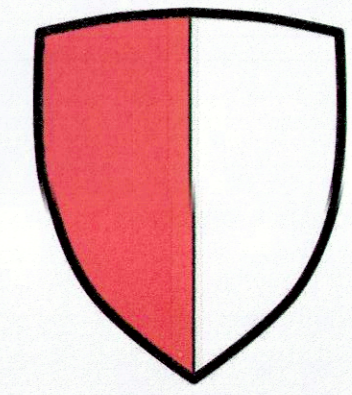
C Hinweise durch Planzeichen

- 1.1 bestehende Gebäude
- 1.2 bestehende Nebenanlagen
- 1.3 abzubrechende Gebäude
- 2.1 bestehende Grundstücksgrenze
- 2.2 aufzuhobende Grundstücksgrenze
- 3. 259/15 Flur Nummer, z.B. 259/15
- 4. vorgeschlagene Gebäudeform
- 5. vorgeschlagene Grundstücksteilung

- D Hinweise durch Text
- 1.0 Freiflächengestaltung
 Die Gestaltung der unbebauten Flächen ist mit einem Baum- und Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag nachzuweisen.
- 1.1 Der belebte Oberboden ist vor Baubeginn jeder Baumaßnahme abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verklebung zu schützen. Die Zwerchschicht des Oberbodens muss in Mieten von max. 1,5 m Höhe und 4 m Breite erfolgen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Baubearbeitung anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierbei sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.
- 2.0 Verschmutzte Abwässer sind in die öffentliche Kanalisation (Mischsystem) einzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die gemeindliche Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff.) erstellt werden.
- 2.1 Unverschlusste Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen (auch Verkehrsflächen im Planungsbereich) ist zu versickern. Es ist vorrangig eine breitraffige Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belebten Bodenzonen anzustreben (bewachsene Seitenstreifen, Mulden, Schotterriegel). Die technischen Regeln TRENGW, sowie das DWA Merkblatt M-153 und das DWA-Arbeitsblatt A-138 sind zu beachten. Rückhaltemaßnahmen (Regentonnen + Zisternen) zur Gartenbewässerung werden begrüßt. Zur Ausgestaltung der Niederschlagswasserversickerung wird auf den „Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer zur Regenwasservermeidung - Gestaltung von Wegen und Plätzen (Stand Juni 2000)“ herausgegeben vom Bayerischen Landesamt für Wasserwirtschaft hingewiesen.
- 2.2 Vor Fertigstellung der baulichen Anlagen muss die Trinkwasserversorgung gesichert sein.
- 3.0 Immissionschutz
- 3.1 Südlich des Planungsbereichs befinden sich Gewerbebetriebe. Es ist zu erwarten, dass deren Nutzungen zumindest zeitweise zu wahrnehmbaren Einwirkungen durch Geräusche auf das Plangebiet führen. Durch den derzeitigen Abstand zum nächstgelegenen Betrieb ist jedoch die Verträglichkeit der konfigrierenden Nutzungen sichergestellt, d.h. dass es sich um keine erheblichen Belastungen für das Wohngebiet im immissionschutzrechtlichen Sinne handelt.
- 4. Auf den Grundstücken befindet sich bereits ein respektabler Baum- und Strauchbestand. Aus naturschutzfachlicher Sicht sowie im Sinne der Ortsbildgestaltung empfiehlt das Landratsamt Ostallgäu - Untere Naturschutzbehörde - Marktorberdorf den Erhalt einiger Gehölze. Bei der Rodung von Gehölzbeständen ist das BayNatSchG zu beachten. Nach Art. 13 BayNatSchG ist es verboten, Gehölzbestände in der Zeit vom 1. März bis 30. September zu roden.
- 5. Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu prüfen. Auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ - aufgestellt von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in Köln wird verwiesen.
- 6. Das Planungsgebiet ist nach bisheriger Kenntnis der Gemeinde altlastenfrei. Gemeindliche Nachforschungen haben keine Verdachtsmomente für das Planungsgebiet ergeben.
- 7. Es wird darauf hingewiesen, dass trotz der in den vergangenen Jahren durchgeführten amtlichen Inventarisierungen weitere archäologische Denkmäler sich der Kenntnis des Denkmalamtes entziehen können. Solche neu aufgefundenen Objekte sind gemäß Art. 8 BayDSchG unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Schwaben, Kosterberg 8, 86672 Thierhaupten) oder der Unteren Denkmalbehörde (Landratsamt Ostallgäu, Schwabenstraße 11, 87616 Marktoberdorf) anzuzeigen.

E VERFAHRENSMERKE
 Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 28.01.2020 Aufstellung der 11. Änderung des Bebauungsplans Buchloe SÜDOST III Bereich Nebelhornstraße beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.07.2020 ortsbekannt gemacht (§ 2 Abs. 2 BauGB).
 Zu dem Entwurf der 11. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.07.2020 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.07.2020 bis einschließlich 14.08.2020 beteiligt und über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet.
 Der Entwurf der 11. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.07.2020 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.07.2020 bis einschließlich 20.08.2020 öffentlich ausgelegt.
 Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrats vom 03.02.2021 die 11. Änderung des Bebauungsplans Buchloe SÜDOST III Bereich Nebelhornstraße in der Fassung vom 27.07.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
 Buchloe, den 27.03.2021
 Robert Pöschl, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur 11. Änderung des Bebauungsplans Buchloe SÜDOST III Bereich Nebelhornstraße wurde am 25.03.2021 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsbekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
 Buchloe, den 29.03.2021
 Robert Pöschl, 1. Bürgermeister



STADT BUCHLOE

11. Änderung des BEBAUUNGSPLANES BUCHLOE SÜDOST III BEREICH NEBELHORNSTRASSE mit integrierter Grünordnung (§ 13a BauGB, beschleunigtes Verfahren)

SATZUNG

Architekt/Stadtplaner: Martin Reichart, Dipl.-Ing. freier Architekt + Stadtplaner, Südl. Ingolstädter Straße 32, 85716 Unterschleißheim, T 089/3105717, Fax 089/3105551, info@reichart-architekten

Grünordnung: Rüdiger Klaus, Landschaftsarchitekt, Fichtenweg 5, 85408 Zolling-Palzing, T 08167/8792, ruediger.klaus@connected.de

Fassung vom: 09.02.2021, geändert am: