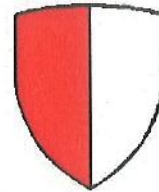


STADT BUCHLOE



**BEBAUUNGSPLAN „
„Buchloe Süd V - Schulgelände Gymnasium“**

VERFAHREN GEM. § 13 A BAUGB

SATZUNG

FASSUNG VOM 14.12.2010

BEBAUUNGSPLAN „Buchloe Süd V – Schulgelände Gymnasium“

**Stadt Buchloe
Landkreis Ostallgäu
Regierungsbezirk Schwaben**

Planungsträger:

**Stadt Buchloe
Rathausplatz 1
86807 Buchloe**

**Tel. 0 82 41/50 01-0
Fax 0 82 41/50 01-40**

Planung:

Büro OPLA Augsburg

**Schaezlerstr. 38
86152 Augsburg**

**Tel: 0821 – 159875-1
Fax 0821 – 159875-2
Email: info@opla-augsburg.de**

PRÄAMBEL

Die Stadt Buchloe erlässt aufgrund der **§§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018), des **Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 27. Juli 2009 (GVBl. S. 385) sowie des **Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 27. Juli 2009 (GVBl. S. 400) folgenden

Bebauungsplan „Buchloe Süd V - Schulgelände Gymnasium“ als Satzung.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Buchloe Süd V - Schulgelände Gymnasium“ gilt die vom Büro OPLA ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 01.02.2011 die zusammen mit den textlichen Festsetzungen und den Verfahrensvermerken den Bebauungsplan bildet.

Dem Bebauungsplan ist die Begründung in der Fassung vom 14.12.2010 sowie die Schalltechnische Voruntersuchung der Fa. Tecum, „Überprüfung der schalltechnischen Verträglichkeit mit dem Umfeld und Empfehlungen für die weitere Planung“, Bericht Nr. 10.043.1/B vom 20.09.2010 beigefügt.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

(nach BauGB § 9, Abs. 1)

§ 1

Art der baulichen Nutzung

Die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegenden Flächen werden als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schulen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.

§ 2

Maß der baulichen Nutzung

- (1) Es gilt das in den Nutzungsschablonen festgesetzte Maß der baulichen Nutzung.
- (2) Zahl der Vollgeschosse Gymnasium

Zulässig sind maximal drei Vollgeschosse.

- (3) Gebäudehöhen Tennisheim

Die Wandhöhe darf max. 6,0 m betragen.
Die Gesamthöhe darf max. 9,0 m betragen.

Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses.

Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut. Bei Pultdächern gilt für die niedrigere Seite die Wandhöhe (WH) und für die höhere Seite die Gesamthöhe (GH).

Die OK Fertigfußboden muss mindestens 0,50 m über der Oberkante des natürlichen Geländes vor Ort liegen.

§ 3

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(1)

Die Bauweise ist in der Planzeichnung in der Nutzungsschablone gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise (a) festgesetzt.

Im Bereich der abweichenden Bauweise (a) müssen die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Die Gebäudelänge darf 50 m jedoch überschreiten, sofern dies innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen möglich ist.

(2)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzt. Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

(3)

Es gelten die Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung.

§ 4**Gestaltung der Gebäude**

Fotovoltaikanlagen sind auf den Dächern zulässig.
Die Länge der Dachaufbauten darf ein Drittel der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Dachneigung der Dachaufbauten muss sich der des Hauptdaches anpassen.

§ 5**Höhenlage der Gebäude**

Die Höhenlage der Gebäude ist definiert durch die Höhe der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses bezogen auf die natürliche Geländeoberkante. Die Höhe der Oberkante Fertigfußboden muss mindestens 0,50 m über der natürlichen Geländeoberkante liegen.

§ 6**Aufschüttungen und Abgrabungen**

Aufschüttungen und Abgrabungen sind für die Gemeinbedarfsfläche ausschließlich zur Anpassung der Zufahrten und zur Anpassung der Gebäude in das Gelände zulässig.

§ 7**Einfriedungen**

Einfriedungen sind mit einer maximalen Höhe von 2,20 m zulässig. Die Einfriedungen sind transparent als Drahtgitter, Stabgitter, Geflecht- oder ähnlichen Zaunanlagen zu errichten.

§ 8**Versorgungsleitungen**

Versorgungsleitungen für Strom, Telefon etc. sind unterirdisch zu führen.

§ 9**Verkehrsflächen**

In der Planzeichnung sind Verkehrsflächen mit ihrer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Lage der Wege kann im Rahmen der Ausführungsplanung leicht verändert werden.

§ 10**Grünordnung und Bodenschutz****(1) Grünordnung Gemeinbedarfsfläche**

Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen werden als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten gestaltet.

Im Bereich der Wege sind - wie in der Planzeichnung festgesetzt - heimische Laubbäume der Wuchsklasse I gemäß nachfolgender Pflanzliste zu pflanzen.

Im Bereich der Parkplätze sind - wie in der Planzeichnung festgesetzt - heimische Laubbäume der Wuchsklasse II gemäß nachfolgender Pflanzliste zu pflanzen.

Für die in der Planzeichnung festgesetzten Eingrünung im Bereich der Gennach sind - wie in der Planzeichnung festgesetzt heimische Laubbäume der Wuchsklasse I gemäß nachfolgender Pflanzliste zu pflanzen.

Verschiebungen von einzelnen Baumstandorten sind in einem Umfang von 3 m möglich, die Anzahl der Bäume ist jedoch beizubehalten.

Bäume I. Wuchsklasse

Mindestpflanzgröße: Hochstämme 3xv., STU 12-14

- Tilia cordata (Winterlinde)
- Quercus robur (Stieleiche)
- Acer platanoides (Spitzahorn)

Bäume II. Wuchsklasse

Mindestpflanzgröße: Hochstämme 3xv., STU 12-14

- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Acer campestre (Feldahorn)

Fremdländische Großkoniferen und Koniferenhecken sind - mit Ausnahme von Formgehölzen in den gestalteten Platzbereichen - im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig, da diese sowohl der pot. natürlichen Vegetation, als auch der realen Vegetation widersprechen.

Für alle Anpflanzungen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten. Die Bäume und Sträucher sind spätestens bis 1 Jahr nach Bezug der Gebäude zu pflanzen.

(2) Versiegelung und Versickerung von Niederschlagswasser


Die Oberflächenversiegelung ist auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Für Stellplatzflächen, Zufahrten und Lagerflächen sind wasserdurchlässige Beläge wie Schotterrasen, Rasengittersteine oder fugenreicher Pflasterbelag bevorzugt zu verwenden.

Das von Dach- und Belagsflächen abfließende (unverschmutzte) Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zur versickern, sofern die Versickerungsfähigkeit gegeben ist.

§ 11
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes durch die Stadt Buchloe in Kraft.

STADT BUCHLOE, den



1. Bürgermeister
Josef Schweinberger



Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Denkmalschutz

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet ist nicht auszuschließen, dass man auf Bodendenkmäler stößt. 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. Alle Beobachtungen und Funde (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Gemeinde Münster oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/81570, Fax 08271/815750) mitgeteilt werden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Hinweis:

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.

2. BAB A 96 (Autobahndirektion Südbayern)

Baubeschränkungszone im Bereich zwischen 40 m und 100 m:

Für sämtliche Maßnahmen in der Zone zwischen 40 m und 100 m wird die Zustimmung der Autobahndirektion Südbayern, Dienststelle Kempten, erteilt, wenn das jeweilige Bauvorhaben den Festlegungen des vorliegenden Bebauungsplanes entspricht und folgende Auflagen einhalten werden:

1. Es darf für Gebäude keine auffällige Farbgestaltung, die einen unerwünschten Ablenkungseffekt für den Autobahnverkehr hervorrufen könnte, zur Ausführung kommen.
2. Eine eventuelle Außenbeleuchtung ist so anzuordnen, dass eine Blendung / Ablenkung des Autobahnverkehrs ausgeschlossen ist.
3. Wasser und Abwasser dürfen nicht in den Autobahngrund eingeleitet werden.

3. Stromversorgung (LEW)

Bestehende 20-/1-kV-Kabelleitungen:

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verlaufen 20-/1-kV-Kabelleitungen der LEW. Der genaue Trassenverlauf kann den Kabellageplänen M = 1 : 500 entnommen werden.

Der Schutzbereich der Kabelleitungen beträgt 1 m beiderseits der Kabeltrasse. Um eine Beschädigung der Kabelanlagen zu vermeiden, sind rechtzeitig vor der Aufnahme von Grabarbeiten — von den beauftragten Baufirmen — die aktuellen Kabellagepläne bei der Betriebsstelle der LEW in Buchloe Bahnhofstraße 13 zu beschaffen.

Stromversorgung:

Eine gesicherte Stromversorgung des geplanten Gymnasiums ist nach Errichtung einer neuen Transformatorstation mit 20-kV-Kabeleinschleifung gewährleistet.

Den genauen Standort, Typ und Größe der neuen Transformatorstation werden wir im weiteren Planungsverfahren sowie nach Kenntnis des elektrischen Leistungsbedarfs und der Baupläne festlegen.

Im jetzigen Planungsstadium ist eine genaue Standortfestlegung der erforderlichen Transformatorstation leider noch nicht möglich.

Für unseren Ausbau am Versorgungsnetz sind Absprachen und Vereinbarungen mit dem beauftragten Planungsbüro bzw. Vorhabensträger erforderlich.

4. Hochwassersicherheit (Wasserwirtschaftsamt Kempten)

Bezüglich Hochwassersicherheit des Schulgeländes wird empfohlen, die Bauwerke hochwassersicher, d.h. mit einem Freibord von mindestens 0,50 m über HW_{1000} , herzustellen. Im Bereich der Gennach ist ein mindestens 20 m breiter Uferschutzstreifen von einer Bebauung freizuhalten.