

# STADT BUCHLOE



Landkreis Ostallgäu

---

## 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „Buchloe - West I“

### SATZUNG

Verfahren gem. § 13 A BauGB

Fassung vom 06.02.2018

---

#### 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](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Patricia Goj

## PRÄAMBEL

Die Stadt Buchloe erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), 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

### 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „Buchloe – West I“

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

Für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Buchloe – West I“ der Stadt Buchloe gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 21.11.2017.

Der Bebauungsplan besteht aus der

- Planzeichnung (A) mit den Festsetzungen durch Planzeichen (B1), den Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen (B2) und den Verfahrensvermerken (C) in der Fassung vom 21.11.2017
- Satzung (Textliche Festsetzungen (D)) in der Fassung vom 21.11.2017

Beigefügt ist die

- Begründung in der Fassung vom 21.11.2017

#### A PLANZEICHNUNG

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

#### B PLANZEICHEN (B1 und B2)

- Sind dem zeichnerischen Teil angefügt.

#### C VERFAHRENSVERMERKE

- Sind dem zeichnerischen Teil angefügt.

## D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Buchloe – West I“ ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereiches vollständig die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Buchloe – West I“.

Außerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Buchloe – West I“ gilt der rechtskräftige Bebauungsplan „Buchloe – West I“, einschließlich seiner rechtskräftigen Änderungen, unverändert fort.

### 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

---

#### **Allgemeines Wohngebiet (WA)**

Der in der Planzeichnung mit **WA** gekennzeichnete Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der BauNVO festgesetzt.

#### Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

#### Ausnahmsweise zulässig sind:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

#### Nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

### 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

---

#### 2.1 Grundflächen- und Geschossflächenzahl

Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) sind als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Grundstücksflächen eine geringere Nutzung ergibt.

- GRZ        max. 0,4
- GFZ        max. 1,2

## 2.2 Höhe baulicher Anlagen

Folgende maximale Werte für die Anzahl an Vollgeschossen (VG) sowie für die Wand- (WH) und Gesamthöhe (GH) sind zulässig:

- VG max. IV (III+D)
- WH max. 9,5 m
- GH max. 14,0 m

Es sind Gebäude mit maximal vier Vollgeschossen zulässig, wobei sich das vierte Vollgeschoss im Dachgeschoss befinden muss.

## 2.3 Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen

Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses (EG), gemessen in der Gebäudemitte des Hauptgebäudes.

Die OK FFB EG darf maximal +/- 0,2 m über dem natürlichen Gelände liegen.

Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand. Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

## 3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

---

- 3.1 Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 3.2 Die Abstandsflächen werden gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO an allen Gebäudeseiten auf eine Tiefe von 0,4 H (gem. Art. 6 Abs. 7 Abs. 1 Nr. 2 BayBO) festgesetzt.
- 3.3 Abweichend von Pkt. 3.2 und der Abstandsflächenregelung gem. BayBO ist zwischen dem Bestandsgebäude „Welfenstraße 1+3“ und dem geplanten Neubau (s. Planzeichnung) sowie zwischen dem Bestandsgebäude „Langwiesenweg 1+3“ und dem geplanten Neubau (s. Planzeichnung) ein Mindestabstand von jeweils insg. 6,0 m einzuhalten.

## 4 STELLPLÄTZE, GARAGEN, NEBENGEBÄUDE

---

- 4.1 Für den Nachweis der erforderlichen Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Buchloe in der jeweils gültigen Fassung.
- 4.2 Garagen, Carports, Gemeinschaftsanlagen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.

- 4.3** Private Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, wie z.B. wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengitter, Rasenpflaster, Rasenziegel, Schotterrasen, Schotter oder Rasen.

## **5 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN**

---

### **5.1 Fassadengestaltung, Dacheindeckung**

Für die Dacheindeckung sind nur Farbtöne aus dem rotbraunen und dunkelgrauen Farbspektrum zulässig. Extensiv begrünte Dächer sind zulässig.

Grelle und leuchtende Farben, die RAL-Farben RAL 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4000, 6032, 6037 und 6038 sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für die Dacheindeckung und Außenwände nicht zulässig.

### **5.2 Dächer, Dachaufbauten**

Es sind geneigte Dächer mit einer max. Dachneigung von 45° zulässig.

Satteldächer müssen auf beiden Dachseiten dieselbe Neigung aufweisen.

Solarthermie und Photovoltaikanlagen dürfen auf den Dächern nicht aufgeständert werden, sondern sind auf die vorhandene Dachneigung 1:1 aufzubringen.

Untergeordnete Dachgauben sind nur bei Dachneigungen ab 30° zulässig. Die Länge der Dachaufbauten darf max. ein Drittel der Dachlänge betragen und muss mind. 2,5 m vom Ortgang entfernt sein. Der First der Dachaufbauten muss mind. 0,5 m unterhalb des Hauptfirstes liegen.

Für Garagen, Carports und untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind alle Dachformen zugelassen.

### **5.3 Einfriedungen**

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

### **5.4 Versorgungsanlagen**

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

## **6 GELÄNDEVERÄNDERUNGEN**

---

Das natürliche Gelände ist, soweit wie möglich, zu erhalten. Höhenunterschiede sind durch natürliche Böschungen auszugleichen.

Geringfügige Geländeänderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind zur Erschließung der Grundstücke und zur Herstellung von Zugängen, Freisitzen und Terrassen zulässig. Diese dürfen maximal +/- 0,2 m zum natürlichen Gelände beitragen.



## 7 ENTWÄSSERUNG UND VERSICKERUNG

---

Das von Dach- und Belagsflächen abfließende unbelastete Niederschlagswasser ist, soweit möglich, auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Sofern eine Versickerung nicht möglich ist, kann unbelastetes Niederschlagswasser in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet werden.

## 8 GRÜNORDNUNG

---

Die Abholzung von Bäumen und Gehölzen darf nur außerhalb der Fortpflanzungszeit erfolgen; also nicht in der Zeit von 1.3. bis 30.9.

## 9 BEWEHRUNGSVORSCHRIFT

---


Mit Geldbuße bis zu 500.000 € kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO).

## 10 INKRAFTTRETEN

---

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Buchloe - West I“ tritt mit Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Buchloe, den 07.02.2018



Josef Schweinberger  
1. Bürgermeister



## **E HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

### **E 1 Niederschlagswasserbehandlung**

Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Stadt Buchloe (Entwässerungssatzung -EWS-) ist in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) 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-A 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen. Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser bei 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**

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

### **E 3 Immissionen durch die Kreisstraße OAL 18**

Wegen einwirkender Staub-, Lärm- und Abgasimmissionen können für die Zukunft keinerlei Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegen das Landratsamt Ostallgäu erhoben werden.

### **E 4 Immissionen Eisenbahn**

Die von der bestehenden Eisenbahnstrecke ausgehenden Immissionen (elektromagnetische Wellen, Lärm, Erschütterungen, Abgase usw.) sind hinzunehmen.

### **E 5 Bodendenkmäler**

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bodendenkmäler bekannt. Dennoch muss bei allen Bodeneingriffen 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 Vor-

schriften 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 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.