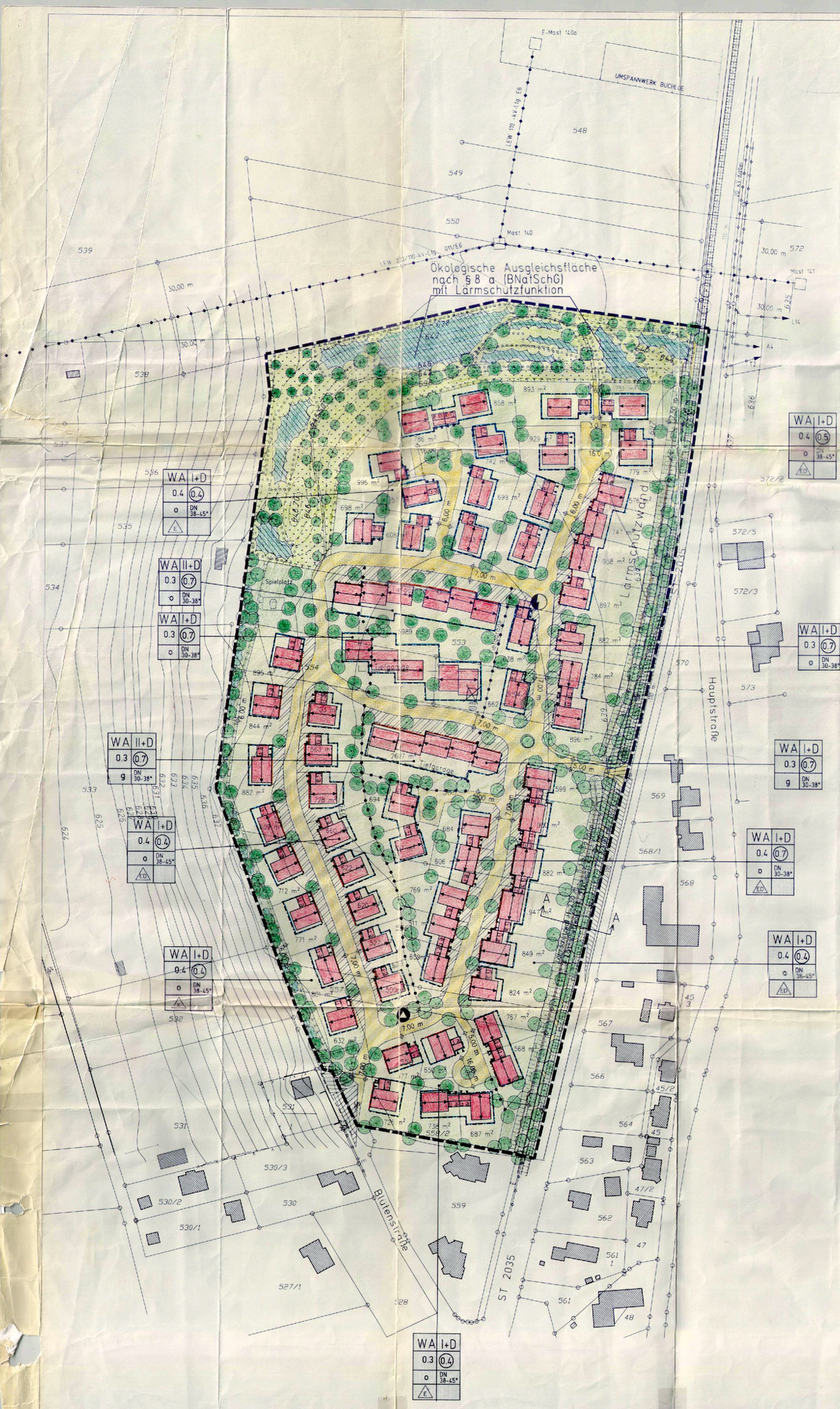



| | | |
|---|---|---|
| FL. Parzellen | 52.000 m² | 52.000 m² |
| FL. öffentl. Grün | 19.850 m² | 19.850 m² |
| FL. Erschließung | 11.010 m² | 11.010 m² |
| FL. Geltungsbereich | 82.860 m² | 100% |

## A: Festsetzungen durch Planzeichen

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA — Allgemeines Wohngebiet

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

II + D — Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze

0.4 — Grundflächenzahl höchstzulässig

(0.8) — Geschoßflächenzahl höchstzulässig

BAUWEISE, BAUGRENZEN

o — Offene Bauweise

g — Geschlossene Bauweise

E — nur Einzelhäuser zulässig

D — nur Doppelhäuser zulässig

E/D — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Baulinie

Firstrichtungen

VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Sichtdreiecke

Verkehrsberuhigter Ausbau

GRÜNFLÄCHEN

Öffentliche Grünflächen

Rasenflächen

Private Grünflächen

Baumerhalt erhalten

Anpflanzung von Sträuchern

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern als Lockere Gehölzpflanzung mit Artenauswahl nach § 10.2

Neupflanzung von Bäumen nach Maßgabe der Artenauswahl

Neupflanzung von Obstbäumen

Umgrenzung von Ökologischen Ausgleichsflächen nach § 8 Abs. 2 bis 5 (BNatSchG) in Verbindung mit Art. 6f Abs. 3 (BNatSchG) als Flächen zur Pflege und Entwicklung von Landschaft sowie als Ortsrandeingrünung mit Lärmschutzfunktion

Extensivwiese mit 1-maliger Mahd im Herbst

SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Kennzeichnung der Vorgarten bzw. Freiflächen die nicht eingefriedet werden dürfen

5.00 m — Maßzahlen

Tiefgarage — Tiefgarage

G a — Garage

Zufahrt

DN 30-38° — Bereich der zulässigen Dachneigung

Lärmschutzwand

geplanter Trafostandort

Standorte Müllcontainer

Öffentlicher Spielplatz

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

Bestehende Grundstücksgrenzen

573 — Flurnummern

Bestehende Wohngebäude

Bestehende Nebengebäude

Zum Abbruch vorgesehene Gebäude

Böschungsoberkante mit Boschungslinien

625 — Bestehende Höhenlinien

648 — geplante Höhenlinien Lärmschutzwall

Oberirdische Versorgungsleitung / E-Leitung

Unterirdische Versorgungsleitung / E-Leitung

möglicher Fußwegeverbindungen

## B. RECHTSGRUNDLAGEN

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der geltenden Fassung, des Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BAYBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der gültigen Fassung, erläßt die Stadt Buchloe, Landkreis Ostallgäu, nach ordnungsgemäßer Durchführung des Genehmigungsverfahrens folgenden Bebauungsplan mit Grünordnungsplan für das Gebiet "Lindenberg Nord" als

## S A T Z U N G

## C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

§1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für das o.g. Gebiet gilt die vom Planungsbüro Dr. Zettler, Memmingen, ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus dem nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 10.7.1996 mit der Einarbeitung des Lärmschutzgutachtens für den Lärmschutzwall im Norden/Osten.

§2 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) (BGBl. I S. 133) festgesetzt.

§3 Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 BauGB, § 15 Abs. 2 BauNVO

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Zahlen der Vollgeschoße, der Grund- und Geschoßflächenzahlen gelten als Höchstgrenze und dürfen nicht überschritten werden.
Das jeweils letzte Vollgeschoß ist nur als Dachgeschoß zulässig.

§4 Bauweise, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 und 5 BauGB, § 22 und 23 BauNVO

(1) Es gelten die in der Bebauungsplanzeichnung dargestellten Bauweisen offene, geschlossene laut § 5, Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauNVO und § 22 und 23 BauNVO.

(2) Es gelten die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Haustypen laut § 22, Abs. 2 bis 4 BauNVO wie auch die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien laut § 23 BauNVO.

(3) Unabhängig von den gültigen Baugrenzen gelten die Abstandsflächen entsprechend der Art. 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

§5 Gestaltung
Art. 91 BAYBO

(1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für Gebäude mit E + D nur Satteldächer, mit einer Neigung von 38 - 45 Grad, für Gebäude mit E + D nur Satteldächer mit einer Neigung von 30 - 38 Grad zulässig.

(2) Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und mit glänzenden Oberflächen dürfen bei den Außenflächen von Gebäuden nicht verwendet werden.

(3) Einrichtungen und Anlagen der Werbung sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes an Wohnhäusern unzulässig.

(4) In der Bebauungsplanzeichnung ist die festgesetzte Firstrichtung eingetragen.

(5) Satteldächer sind mit mittigem First über die Langsseite des Hauptkörpers auszubilden.

(6) Als Dacheindeckungsmaterial sind Dachziegel oder Dachpfannen in ziegelroter Farbe zu verwenden. Dachrinnenverblendungen sind verboten.

(7) Sogenannte Kniestocke sind bei eingeschossigen Wohnhäusern bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig, bei zweigeschossigen Gebäuden nur bis zu einer Höhe von 0,30 m. Garagen und Nebengebäude dürfen nur einen bis zu 0,35 m hohen Kniestock aufweisen. Als Maß ist die senkrechte Entfernung von Oberkante Randecke bis Unterkante Sparren, gemessen in der Verlängerung der Außenkante der Umfassungswand.
Die Giebelbreite wird auf max. 12,0 m festgesetzt.

(8) Dacheinschnitte sind unzulässig.

(9) Dachflächenfenster sind zulässig bis zu einer Einzelgröße von 0,8 m2 bis 1,2 m2.

(10) Gauben sind als Dachaufbauten zulässig

a) sie sind nur als Giebel-, Schlepp- oder Walmgauben zulässig, je Haus ist nur eine Gaubenart zugelassen

b) die Summe der Gaubenbreiten darf nicht größer als 1/3 der dazugehörigen Trauflänge sein,

c) zwischen Gaube und Traufe muß mindestens eine 1,0 m breite Dachfläche durchlaufen. Der Abstand zwischen Giebelwand und Gaube sollte min. 2,5 m betragen. Balkongauben sind nicht zulässig.

d) Zwerchgiebel sind zulässig, sie müssen die gleiche Neigung wie das Hauptdach aufweisen.

(11) Dunstrohre und ähnliches sind im Farbton der Dachdeckung anzupassen. Antennen und Satellitenschüsseln sind auf den Dachflächen nicht zugelassen.

(12) Der Dachüberstand darf betragen
am Giebel bis 1,0 m
an den Traufseiten 0,6 m
Abschleppungen über Freisitz, Hauseingang und Erker sind erlaubt.

(13) Dachflächen sind rechteckig auszubilden.

(14) Sonnenkollektoren sind aus nichtreflektierendem dunklem Material erlaubt. Diese sind baugestalterisch einwandfrei in die Dachfläche anzufügen. Weitere Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien sind erlaubt soweit nicht eine unzumutbare Beeinträchtigung des Nachbargrundstücks vorliegt.

(15) Die Oberkante FOK des Erdgeschoßes darf in Ausnahmefällen höchstens 0,4 m über dem angrenzenden Gelände liegen. Diese Regelung gilt auch talseitig um hohe Sockel zu vermeiden.

(16) Bei der Außengestaltung sind nur zulässig

a) Verputzmauerwerk mit lichtem Anstrich und Bauteile aus Holz. Farbige Anstriche sind als Ausnahme nur dann zulässig, wenn sie sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.
Alle verwendeten Wandverkleidungen müssen den Ansprüchen des landschaftsgebundenen Bauens entsprechen und in gestalterischer Hinsicht Holz und Putz gleichgestellt sein.

b) Die Verwendung von Glasbausteinen und Profilglasern ist nicht zugelassen.

c) Giebelfenster müssen von der Unterkante Sparren einen Mindestabstand von 0,3 m aufweisen.

(17) Eine Begrünung der Dachflächen ist zulässig.

§ 6 Flächen für Garagen und Nebengebäude
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

(1) Pro Wohneinheit sind zwei PKW-Stellplätze nachzuweisen.

(2) Bei Reihenanordnung von Parkplätzen ist nach jeweils 4 Plätzen ein 2,5 m breiter Grünstreifen anzulegen und mit einem Baum 1-er Ordnung lt. § 10 (2) zu bepflanzen.

(3) Bei Einfamilienhäusern und Doppelhäusern sind Garagen in Kellergeschossen (Tiefgaragen) nicht zulässig.

(4) Freistehende Garagen müssen in Massivbauweise erstellt werden und ein Satteldach erhalten.

(5) Garagen an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze müssen einheitlich zusammengebaut werden. Vorderfronten (zur öffentlichen Verkehrsfläche gewandt) und Dachdeckung sowie Trauf- und Firsthöhen müssen einheitlich ausgeführt werden.

(6) Die Traufhöhe darf bei Garagen und damit verbundenen untergeordneten Bauteilen 3,00 m nicht übersteigen.

(7) Tiefgaragen-Zufahrten sind in die Gebäude zu integrieren.

§ 7 Freiflächengestaltung/Einfriedungen

(1) Aufschüttungen und Abgrabungen

a) Veränderungen der Geländeoberflächen dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitmöglichst zu erhalten.

b) Jedes Grundstück muß an die Nachbargrundstücke ohne Absatz, ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschung anschließen.

c) Abgrabungen zum Zweck der teilweisen Freilegung des Kellergeschoßes sind nicht zulässig.

(2) Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet, sondern muß auf dem eigenen Grundstück versickert bzw. der öffentlichen Kanalisation zugeführt werden.

(3) Die Einfriedungen an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind als Holzlattenzäune maximal 1,0 m hoch oder als Gehölzhecken auszuführen.
Zwischen den Baugrundstücken sind auch Drahtzäune mit hinter Vor- und Hinterpflanzung, auch durchsichtige Holzzäune bis zu 1,8 m Höhe zulässig. Sockelmauern dürfen max. 0,10 m hoch sein. Sichtschutzmatten und geschlossene Wände sind nicht zulässig.
Pfeiler für Gartentüren und -tore werden als Mauerpfeiler bis zu einer Breite von 1,0 m und in gleicher Höhe wie die Einfriedung zugelassen.

(4) Die Abfallbehälter müssen entweder in den Gebäuden oder in unmauerten Mülltonnenboxen, die gestalterisch in die Einfriedung einzubeziehen sind, untergebracht werden.

(5) Die Versiegelung des Bodens (z.B. durch Zufahrten, Terrassen, Überdachung etc.) darf nicht mehr als 40 % der nicht überbauten Grundstücksfläche betragen.
Die Befestigung von Flächen über die festgesetzten Prozentzahlen hinaus ist z.B. für Stellplätze nur in Rasengittersteinen oder in Kies zulässig.

§8 Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

(1) Innerhalb der Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen aller Art oberhalb einer Höhe von 0,90 m über OK Straße unzulässig. Ausnahme bilden hochstämmige Bäume mit Kronenansatz über 2,5 m.

(2) In den verkehrsberuhigten Zonen sind pro 13 m Straße mind. 1 Baum 1-er Ordnung (I. Pflanzenauswahl von § 10 (2) zu pflanzen.

§9 Flächen für Versorgungsanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BauGB

Sämtliche Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind unterirdisch zu verlegen.

§10 Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB Art. 91 (1) Nr. 4 BAYBO

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

(2) Hinweis Pflanzenauswahl

Sträucher: Cornus sanguinea, Hartriegel
Corylus avellana, Haselnuß
Crataegus monogyna, Weißdorn
Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare, Liguster
Lonicera xylosteum, Heckenkirsche
Prunus spinosa, Schlehdorn
Rosa canina, Hundsrose
Viburnum lantana, Wolliger Schneeball
Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball

Bäume I. Ordnung: Acer platanoides, Spitzahorn
Acer pseudoplatanus, Bergahorn
Fagus sylvatica, Rotbuche
Fraxinus excelsior, Esche
Larix decidua, Lärche
Picea abies, Rottfichte
Pinus sylvestris, Wald-Kiefer
Prunus avium, Vogelkirsche
Quercus robur, Stieleiche
Tilia cordata, Winterlinde
Tilia platyphyllos, Sommerlinde

Bäume II. Ordnung: Acer campestre, Feldahorn
Betula pendula, Birke
Carpinus betulus, Hainbuche
Prunus avium, Vogelkirsche
Sorbus aucuparia, Vogelbeere
Sorbus torminalis, Mehlbeere
Obstbäume

(3) Bepflanzungshinweise und Qualitäten
Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume I. und II. Ordnung beträgt 12-14 cm Stammumfang. Die Sträucher sind in der Qualität STR. 2xv, Höhe 100-150 zu pflanzen. Die Pflanzung erfolgt in Reihen im Abstand von 1 m innerhalb der Reihen werden die Pflanzen auf Lücke im Abstand von 1 m gepflanzt. Die Strauchpflanzung erfolgt in Gruppen von 5-7 Stück der gleichen Art.

(4) Auf den Einzelgrundstücken ist mindestens ein Baum I. Ordnung bzw. zwei Bäume II. Ordnung zu pflanzen. Zur Auswahl stehen Pflanzenarten laut Hinweis unter 10.2

§11 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft und ökologischen Ausgleichsflächen mit Lärmschutzfunktion
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 (BauGB), § 8a Abs. 2 bis 5 (BNatSchG)

(1) Lockere Gehölzanpflanzung

Aufbau eines Feldgehölzes zur Ortsrandeingrünung sowie Schaffung von Sekundärbiotopen in Form von Kleinseen und Tümpelmulden. Pflanzarten siehe Pflanzenauswahl § 10.2

(2) Magere Wiesenflächen

Die im Nord und Nordwestbereich gekennzeichnete Extensivwiese ist als magere Wiesenfläche mit Möglichkeit der extensiven Beweidung und Überführung mit hochstammobstbäumen herzustellen.

§ 12 Denkmalschutz

Aufgrund der bekannten Fundsdichte ist im gesamten Planungsgebiet mit konkreten Bodenfunden zu rechnen. Die Eigentümer, Besitzer der Grundstücke sowie die Leiter der Bauausführenden Firmen müssen schriftlich auf die Meldepflicht von archäologischen Funden laut Art.8 des des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hingewiesen werden.

§ 13 Immissionsschutz

(1) Die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen sind von den künftigen Anliegern des Bebauungsgebietes "Lindenberg Nord I" westlich der Kemptener Straße zu dulden.

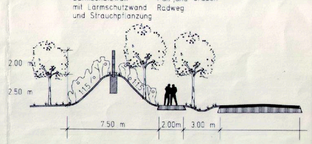
(2) Aufgrund der auftretenden Gerüschemissionen von Straßen, Eisenbahn, Gewerbe und Landwirtschaft wurde von der Stadt Buchloe eine Schallschutz- Verträglichkeitsuntersuchung in Auftrag gegeben, dessen Ergebnisse Teil dieses Bebauungsplanes sind.

(3) Wohn- und Arbeitsräume dürfen im gesamten Bebauungsplangebiet nach allen Seiten orientiert werden.
Schlafräume, Kinder- und Gästezimmer dürfen im Erdgeschoß nach allen Seiten orientiert werden, wenn das Gebäude nicht am Westrand des Bebauungsplangebietes liegt. Im 1-ten Obergeschoß und Dachgeschoß, bei den am Westrand des Bebauungsplangebietes gelegenen Gebäuden auch im Erdgeschoß, dürfen Schlafräume, Kinder- und Gästezimmer nur nach Süden und Osten orientiert werden.

(4) Schnitt A - A

Schnitt durch den Lärmschutzwall mit Lärmschutzmauer entlang der Staatsstraße 2035 im Westen des Baugebietes.

M 1:200 Staatsstraße 2035




§14 HINWEISE/EMPFEHLUNGEN

Stellplätze, Zufahrten und Höfe sollen möglichst in wassergebundener Form (Splitt) ausgeführt werden.

Die nicht versiegelten Flächen sind in landschaftsgerechter Art und Weise nach einem Gestaltungs- und Bepflanzungsplan mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten.

Naturnahe Gartengestaltung gelingt mit Wildrosen, Heckenrosen, Schlehen, Hainbuche, Eberesche, Eiche, Weidenarten, Holunder, Brombeerhecken, Efeu, Schlingknöterich, Geißblatt, Wilder Wein, Zurückhaltung ist in der Verwendung von Cotoneaster, Essigbaum und immergrünen Großgehölzen sowie Thuja etc. angebracht.

Es wird gewünscht, daß kompostierbare Garten- und Hausabfälle in Komposthaufen auf dem eigenen Grundstück entsorgt werden.

§15 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Buchloe, den 27. 08. 96 — 1. Bürgermeister — Greif 1. Bürgermeister

## D: Verfahrensvermerke

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 28. 01. 92 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 17. 11. 92 ortsüblich bekanntgemacht.

Buchloe, den 27. 08. 96 — 1. Bürgermeister — Greif 1. Bürgermeister

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 10. Juli 1981.

Buchloe, den 27. 08. 96 — 1. Bürgermeister — Greif 1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28. 08. 96 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30. 10. 96 bis 11. 11. 96 öffentlich ausgelegt.

Buchloe, den 27. 08. 96 — 1. Bürgermeister — Greif 1. Bürgermeister

Die Stadt Buchloe hat mit Beschluß des Stadtrats vom 29. 4. 96 die Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 10. 4. 96 als Satzung beschlossen.

Buchloe, den 27. 08. 96 — 1. Bürgermeister — Greif 1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde am 28. 8. 96 vom Landratsamt Ostallgäu gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt. Verletzungen der Rechtsvorschriften waren mit Schreiben des Landratsamtes vom 30. 8. 96 Nr. 4-640-1 nicht geltend gemacht.

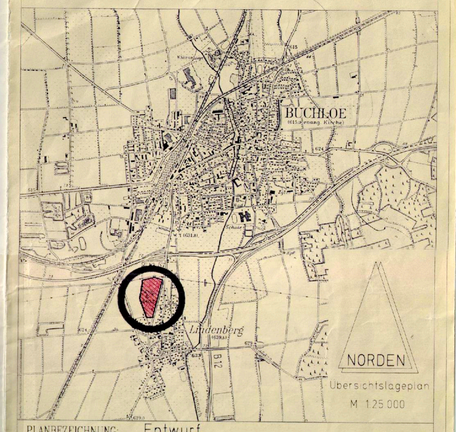
Buchloe, den 20. 8. 96 — Landrat, Obervollgruber

Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens zum Bebauungsplan wurde am 2. 9. 96 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Buchloe zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 und Abs. 4 sowie des § 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Buchloe, den 02. 09. 96 — 1. Bürgermeister — Greif 1. Bürgermeister

BAUHERR: Stadt Buchloe
Landkreis Ostallgäu

BAUVORHABEN: Bebauungsplan "Lindenberg Nord" mit Grünordnung




Übersichtslageplan M 1:25.000

PLANBEZEICHNUNG: Entwurf

PLANUNGSBÜRO DR. ING. L. ZETTLER
FREIRAUM- UND ORTSPLANUNG
87700 MEMMINGEN BAHNHOFSTR. 20, TEL. 08331-12027
FAX 08331-47110

PROJNR. 4.14
PLANNR. 4.0.02
MAßSTAB 1:1000

GEZEICHNET 29.06.93 RG
GEÄNDERT 9.08.93 RG/7.02.94 MG/6.05.94 RG/20.08.96 MG
12.12.94 MG/17.10.95 RG/1.02.96 MG/18.06.96 MG

mit CAD