

# **Satzung**

**zum**

**Bebauungsplan**

**„Lindenberg Nord I“**

**1. Änderung**

Aufgrund der §§ 1-8 und des § 13 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 und des § 8a Abs. 2 bis 5 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchuG) in der geltenden Fassung, erlässt die Stadt Buchloe, Landkreis Ostallgäu, folgende **1. Änderung des Bebauungsplanes** für das Gebiet „**Lindenberg Nord I**“ als

## Satzung

### § 1. Inhalt des Bebauungsplanes

Für das o.g. Gebiet gilt die vom Stadtbauamt Buchloe ausgearbeitete Satzung.

Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 21.02.2007 mit der Einarbeitung des Lärmschutzgutachtens für den Lärmschutzwall im Nordwesten

### § 2. Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet innerhalb des Gestaltungsbereiches wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) (BG Bl. IS. 133) festgesetzt.

### § 3. Maß der baulichen Nutzung

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

(1) Es gelten die in der Bebauungsplanzeichnung dargestellten Bauweisen (offene, geschlossene) laut § 9 Abs.1 Nr. 2 und 5 BauGB 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

(1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für Gebäude mit E + D nur Satteldächer mit einer Neigung von 38 - 45°, für Gebäude mit II + D nur Satteldächer mit einer Neigung von 30-38° 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 Längsseite des Hauptkörpers auszubilden.

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

(7) Sogenannte Kniestöcke sind bei eingeschossigen Wohnhäusern bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig, bei zweigeschossigen Gebäuden nur bis zu einer Höhe von 0,50 m, Garagen und Nebengebäude dürfen nur einen bis zu 0,35 m hohen Kniestock aufweisen. Als Maß gilt die Unterkante Sparren, gemessen in der Verlängerung der Außenkante der Umfassungsmauer. Die Giebelbreite wird auf max. 12,0 m festgesetzt.

(8) Dacheinschnitte sind unzulässig.

(9) Dachflächenfenster sind zulässig bis zu einer Einzelgröße von 1,2 m<sup>2</sup>

(10) Gauben sind als Dachaufbauten zulässig:

- a) sie sind nur als Giebel-, Schlepp- oder Walmgauen 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. Bandgauben 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.

(12) Der Dachüberstand darf betragen:

am Giebel bis 1,0 m

an der Traufe bis 0,8 m

Abschleppungen über Freisitz, Hauseingang und Balkon sind erlaubt.

(13) Dachflächen sind rechteckig auszubilden.

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

(15) Die Oberkante FOK des Erdgeschosses darf in Hausmitte 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 hellem 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 Profilgläsern 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

- (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 I. 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 weit möglichst 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 dichter Vor- und Hinterpflanzung, auch durchsichtige Holzzäune bis zu 0,8 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 ummauerten Müllboxen, die gestalterisch in die Einfriedung einzubeziehen sind, untergebracht werden.

(5) Die Versiegelung des Bodens (z.B. durch Zufahrten, Terrassen, Überbauung 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

(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) Entlang der öffentlichen Straßen ist pro 13 lfm. Straße mind. 1 Baum I. Ordnung lt. Pflanzenauswahl von § 10 (2) zu pflanzen.

### § 9. Flächen für Versorgungsanlagen

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

### § 10. Grünflächen

(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  
                       Éuonymus europaeus, Pfaffenhütchen  
                       Ligustrum vulgare, Liguster  
                       Lonicera xylosteum, Heckenkirsche  
                       Prunus spinosa, Schlehdorn  
                       Rosa canina, Hundsröse  
                       Viburnum lantana, Wolliger Schneeball  
                       Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball

**Bäume I. Ordnung:**   Acer platanoides, Spitzahorn  
                               Acer pseudoplatanus, Bergahorn  
                               Fagus sylvatica, Rotbuche  
                               Fraxinus excelsior, Esche  
                               Picea abies, Rotfichte  
                               Pinus sylvestris, Waldkiefer  
                               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**

**(1) Lockere Gehölzpflanzung**

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

**(2) Magere Wiesenflächen**

Die im Nord und Nordwestbereich gekennzeichnete Extensivwiese ist als magere Wiesenfläche mit nachfolgender extensiver Bewirtschaftung und Überstellung mit Hochstammobstbäumen herzustellen.

**§ 12. Denkmalschutz**

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

**§ 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.**

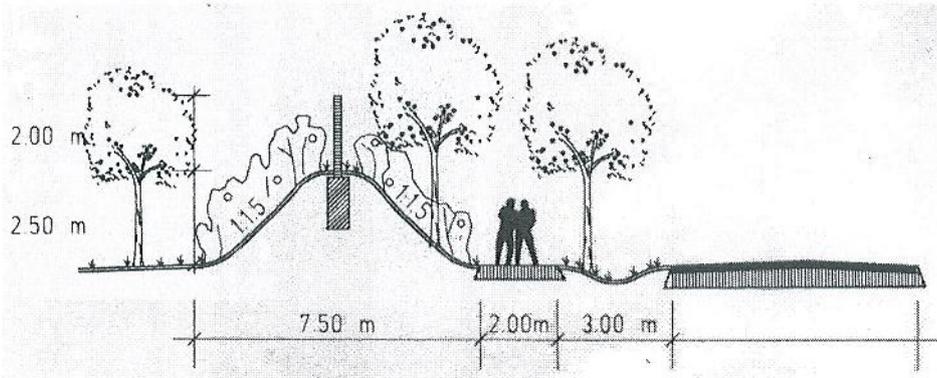
**(2) Aufgrund der auftretenden Geräuschemissionen von Straßen, Eisenbahn, Gewerbe und Landwirtschaft wurde von der Stadt Buchloe eine Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung in Auftrag gegeben, dessen Ergebnisse Teil dieses Bebauungsplanes sind.**

**(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 ersten 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.**



### § 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, Jelängerjelier.**

**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 25.06.2007

Schweinberger  
1. Bürgermeister