29.11.1999 / 24.01.2000 / 24.07.2000 /30.10.2000

M 1:1000

MOSER + ROTT ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU

MITTLERE GERBERGASSE 2
86720 NÖRDLINGEN
TELEFON 09081/29018-0
TELEFAX 09081/29018-19

HERMANN MOSER
REGIERUNGSBAUMEISTER
DIPLOMINGENIEUR
ARCHITEKT BDA BAB

RUPERT ROTT
DES.GRAD.
INNENARCHITEKT BDIA VDA

Zu dieser Bebauungsplanzeichnung gehört die Begründung vom 29.11.1999 / 24.01.2000 / 24.07.2000 / 30.10.2000

GEMEINDE BUTTENWIESEN
ORTSTEIL FRAUENSTETTEN
LANDKREIS DILLINGEN

BEBAUUNGSPLAN AM KIRCHHOLZ

Festsetzungen
gemäß Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Ausnahmen nach §4, Abs. 3 sind ausgeschlossen.
Je Gebäude sind nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.
Je Wohnung sind mindestens 2 PKW-Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten.

2. Maß der baulichen Nutzung

II=ID — 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
davon 1Vollgeschoss bis zur Traufe
1Vollgeschoss im Dachraum
Untergeschosse am Hang sind so zu gestalten, daß sie nicht als Vollgeschosse zählen (Art. 2 Abs. 5 Satz 2 BayBO)

0.4 — Grundflächenzahl 0,4

0.6 — Geschossflächenzahl 0,6

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

E/D — offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

Nebengebäude ohne Feuerstätten bis zu 20qm Nutzfläche können auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Abstandsflächenregelungen der Art. 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

4. Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen (Art. 91 BayBO)

4.1 Gestaltung der Dächer

Kniestöcke bis 0,5 m sind zugelassen, ausgenommen Garagen und Nebengebäude, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren an der Maueraußenkante.

Für alle Gebäude einschließlich der Garagen wird festgesetzt:

SD 42-48 — Satteldach, Dachneigung 42-48 Grad

naturrote Schuppendeckung

max. Dachüberstand an der Traufe:
0,5m incl. Dachrinne
max. Dachüberstand am Ortgang: 0,3m

Dachaufbauten in der Form von Schleppgauben, Giebelgauben, Zwerchgiebeln oder Zwerchhäusern sind zugelassen; ihre Gesamtbreite darf ein Drittel der Gesamttrauflänge je Dachseite nicht überschreiten.

Zwerchhäuser dürfen maximal 2,0m vor die traufseitige Außenwand vortreten.

Dachaufbauten müssen mindestens 2,5m vom Ortgang entfernt sein. First bzw. Ansatzpunkt der Dachaufbauten muß 1,0m unter dem First des Hauptdaches liegen.

Bei Giebelgauben, Zwerchgiebeln und -häusern ist die Dachneigung des Hauptdaches beizubehalten.

Dacheinsschnitte sind unzulässig.

Dachflächenfenster bzw. Dachaufbauten für Solarheizungen sind zulässig, wenn sie in die Dachfläche integriert sind.

4.2 Höhenlage
Sonstige Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude

WH 4,10 — Wandhöhe Hauptgebäude an der Traufseite höchstens 4,10m (Wandhöhe gem. Art. 6, Abs. 3, Satz 2 und 3 BayBO) Als festgelegte Geländeoberfläche gilt die geplante oder tatsächliche Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraße, von der aus die Garage erschlossen wird, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze.
Der Straßenbauplan wird Bestandteil des Bebauungsplanes.

WH 4,70 — Wandhöhe Hauptgebäude an der Traufseite höchstens 4,70m, sonst wie vor

WH 5,00 — Wandhöhe Hauptgebäude an der Traufseite höchstens 5,00m, sonst wie vor.

Alle Gebäude sind mit Außenputz oder mit einer Holzfassade in hellem Farbton auszuführen. Auffallend gemusterter Putz ist unzulässig. Zur Gliederung der Baukörper sind Holz helles Sichtmauerwerk und Sichtbeton zugelassen. Holzblockhäuser sind nicht zugelassen.

Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzenden Oberflächen sind an Gebäudeaußenflächen unzulässig.

Die Hauptgebäude müssen in Firstrichtung längsrechteckig sein.

Fenster und Fenstertüren sind in der Ansicht hochrechteckig zu gestalten und ab einer Breite von 1,0m durch senkrechte Gliederungselemente aufzuteilen.

4.3 Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedungen

Die Grundstücke können, mit Ausnahme der Garagenzufahrten, entlang den Straßenbegrenzungslinien und zwischen den Grundstücken durch hinterpflanzte Zäune abgegrenzt werden.

Zäune zur Straße hin sind aus senkrechten Holzlatten herzustellen: Zaunhöhe incl. Sockel 1,0 - 1,2m, maximale Sockelhöhe 5cm.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und die Vorplätze vor den Garagen sind stets gegen die Erschließungsstraße offen zu halten, Vorplatztiefe mindestens 5m.

Je 200m Grundstücksfläche ist ein großkroniger heimischer Laubbaum oder Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

Fremdländische Gehölze wie z.B. Koniferen sind nicht zugelassen.

Das natürliche Gelände ist grundsätzlich unverändert zu belassen. Eventuell notwendige Geländeveränderungen können nur im Einzelfall im Einvernehmen mit der Gemeinde und dem Landratsamt vorgenommen werden.

Hofeinfahrten, Garagenvorplätze und sonstige befestigte Flächen sind wasserdurchlässig zu gestalten.

5. Verkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie, Begrenzungslinie sonstiger Verkehrsflächen

Strassenverkehrsflächen

V — Verkehrflächen mit besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich

6. Versorgungsanlagen, Anlagen der Abwasserbeseitigung

Das Dachflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Zusätzlich kann es in Zisternen gesammelt und zur Regenwassernutzung auch im Gebäude verwendet werden. Dazu bedarf es der Genehmigung der Gemeinde. Es ist zulässig, etwa anfallendes Überwasser in den öffentlichen Kanal zu leiten.
Niederschlagswasser von Hofflächen, Stellplätzen und anderen befestigten Flächen ist über ein durchlässige Gestaltung der Flächen oder breitflächig zu versickern.

Strom und Telefonleitungen müssen im Erdreich verlegt werden.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mindestens 2,5m Entfernung von den Anlagen der Versorgungsträger (LEW, Telekom etc.) gepflanzt werden.
Sollte dieser Mindestabstand unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen erforderlich.

7. Grünflächen

private Grünfläche

Pflanzgebot
Standortheimische Laubbäume oder Obstbäume (Apfel, Birne) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten.

8. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

z.B. 17 3 — Maßzahlen in Meter

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

Schallschutzmaßnahme (Gabione) nach Gutachten UTP mit Begrünung (Bodendecker o. ä.).

Entlang der Staatsstraße St 2027 ist zur Abschirmung der Verkehrsgeräusche eine 3,0m bis 3,5m über der Geländeoberkante hohe Lärmschutz- Gabione zu errichten. Deren Länge und Lage ist der Schalltechnischen Untersuchung mit der Auftragsnr. AI 1404/2000-PT der Firma UTP Umwelt- Technik und Planungs GmbH, Altomünster zu entnehmen.

Darüber hinaus sind betreffend die Erdgeschosse und Obergeschosse der zur Staatsstraße St 2027 nächstgelegenen Häuserzeile (Gebäude P1 bis P5) Schlaf-, Kinder- und Ruhezimmer von den Nordwestfassadenseiten weg zu orientieren. Betreffend das Wohngebäude P1 ist im Obergeschoßbereich zusätzlich keine Grundrißorientierung von Schlafräumen in Richtung Nordosten und betreffend das Wohngebäude P5 in Richtung Südwesten vorzunehmen.

Wenn eine Grundrißorientierung zu den straßenabgewandten Seiten nicht für alle zur Nachtzeit schutzbedürftigen Räume möglich ist, sind Fenster mit einer ausreichenden Schalldämmung einzubauen. Durch weitere Fenster an wenig geräuschbelasteten Fassaden oder durch technische Hilfsmittel (z. B. mechanische Lüftungseinrichungen) ist eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

Weiterhin sind für Wohnräume (Wohnzimmer, Wohnküche etc.) und Kinderzimmer der in erster Reihe angeordneten Gebäude (P1 bis P5), die in Bezug auf die Obergeschosse nicht von Nordwesten abgewandt werden, passive Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen.

Die schalltechnische Dimensionierung der Wohngebäude (einschließlich Wandaufbau, Dachaufbau und mögliche Vorbauten) muß den Anforderungen der Richtlinie VDI 2719, "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" genügen, um die Anhaltswerte für Innenschallpegel gemäß der Tabelle 6 der VDI 2719 einzuhalten. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren bzw. Baugenehmigungsfreistellungsverfahren unaufgefordert nachzuweisen.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

bestehende Grundstücksgrenzen

z.B. 262 — Flurstücksnummern

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Vorschlag für zu errichtende Gebäude

Anliegerstraße (verkehrsberuhigter Bereich)
Unterteilung der Verkehrsflächen:
-Mischverkehrsfläche
-Grünstreifen

P1 - P30 — Parzellennummerierung

Empfehlung für Garagenzufahrt

Höhenlinien, Abstand 2,5m

Durch die Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke ist zeitweilig mit Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen zu rechnen; sie sind zu dulden.

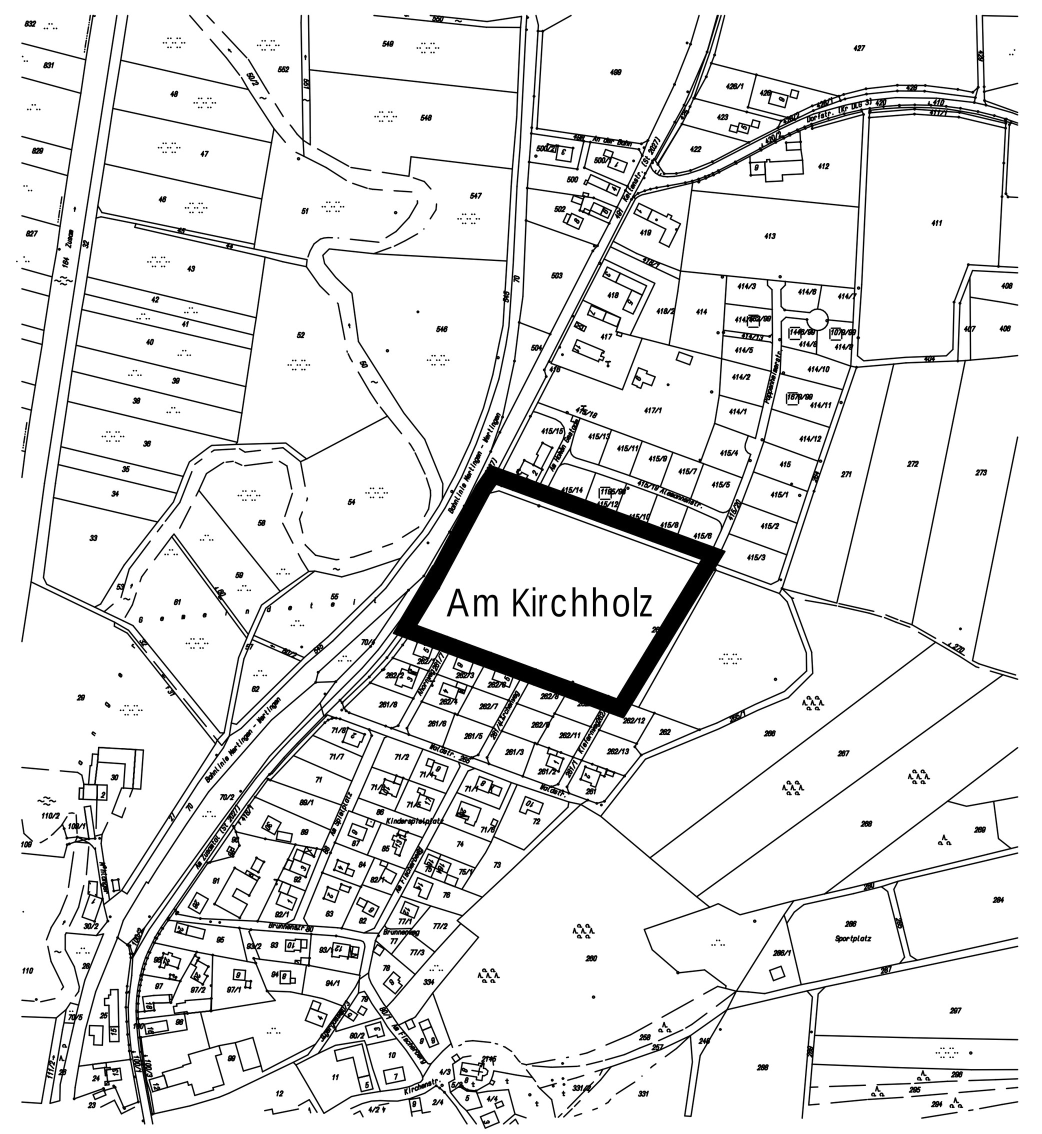
Im gesamten Bereich des Bebauungsplanes sind die bei Erdarbeiten zutagetretenden Bodendenkmäler (Funde und Beobachtungen) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

Den Bauwerbern wird empfohlen:

a) die Ausnutzung der Sonnenenergie für Brauchwassererwärmung udgl. über Solartechnik.

b) die Regenwassernutzung für haustechnische Anlagen.

Die Gemeinde Buttenwiesen erlässt aufgrund des § 2. Abs. 1 Satz1 und des § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - In der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), der Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, des Art. 89, Abs. 1, Nr. 17 und des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der geltenden Fassung, des Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der gültigen Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der geltenden Fassung den Bebauungsplan Am Kirchholz als Satzung.



M 1:5000

Satzung

§ 1

Für den Geltungsbereich des Baugebietes gilt der von MOSER + ROTT, Architektur und Städtebau Mittlere Gerbergasse 2, 86720 Nördlingen, vom .... ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom .... und die auf diesem vermerkten Festsetzungen.

Der Bebauungsplan besteht aus der Bebauungsplanzeichnung, den daneben vermerkten Festsetzungen sowie der Begründung.

§ 2

Der Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

VERFAHREN

a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom .... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am .... ortsüblich bekanntgemacht.

b) Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3, Abs. 1 Bau GB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom .... hat in der Zeit vom .... bis .... stattgefunden.

c] Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom .... wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom .... bis .... beteiligt.

d) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom .... wurde mit der Begründung gemäß § 3, Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis .... öffentlich ausgelegt.

e) Die Gemeinde hat mit Beschluß des Gemeinderats vom .... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom .... als Satzung beschlossen

f) Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom ...., Nr. ...., gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

g) Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am .... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB / Der Satzungsbeschluß zu dem Bebauungsplan wurde am .... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht

Buttenwiesen, den ....

....
Schrell, 1. Bürgermeister

GEMEINDE BUTTENWIESEN
ORTSTEIL FRAUENSTETTEN
LANDKREIS DILLINGEN

BEBAUUNGSPLAN AM KIRCHHOLZ