

Die Gemeinde Buttenwiesen, Lkr. Dillingen a.d. Donau, erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und der § 2 Abs. 4 des Baugesetzbuches- BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl I S.2141), der Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 und Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.97 (GVBl. S. 443) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.93 (GVBl. S. 66) folgenden geänderten Bebauungsplan als

SATZUNG

„1. Änderung Steitgraben “ als WA

Das Baugebiet wird begrenzt:

Im Süden durch: FlNr. 125/ Kreisstrasse DLG 3

Im Osten durch: FlNr. 467-5/ 467-7/ 467-3/ 465-3/ 465-5/ 465-6/ 465-7

Im Norden durch: FlNr. : FlNr. 467-5/ 467-7/ 467-3/ 465-3/ 465-5/ 465-6/ 465-7

Im Westen durch: FlNr. 468

Geltungsbereich des Bebauungsplanes : „1. Änderung Streitgraben “ :

Das Baugebiet umfaßt folgende Flurstücknummern:

FlNr. 465

1. Inhalt des Bebauungsplanes:

Für das Baugebiet „1. Änderung Streitgraben“ gilt die vom

Architektur- und Ingenieurbüro Kaltner Georg
Badstr. 10, 86647 Buttenwiesen - Lauterbach

ausgearbeitete **Bebauungsplanzeichnung vom 07.12.1998**, zuletzt geändert am, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften, der Satzung und der Begründung, den Bebauungsplan bilden.

2. Art der baulichen Nutzung:

Das Baugebiet ist gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als **allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt.

3. Maß der baulichen Nutzung:

Die in den Nutzungsschablonen des Bebauungsplanes eingetragenen und nachstehend angegebenen Werte sind bindend einzuhalten und dürfen nicht überschritten werden.

3.1 **I + D** Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze, wobei ein Vollgeschoß im Dachgeschoß liegen muß

Allgemeines Wohngebiet (WA):

3.2 **0,4** = Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze

3.3 **0,6** = Geschosflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze

3.4 **38 - 50 Grad** = zugelassene Dachneigung für Hauptgebäude mit einem Vollgeschoß im Dachgeschoß, zul. Dachneigung für Garagen und Nebengebäude

4. Bauweise:

- 4.1 **O** = offene Bauweise
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt gemäß § 22, Abs. 2 BauNVO, die offene Bauweise.
- 4.2 **ED** = Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig, mit max. zwei Wohnungen pro Wohnhaus bzw. pro Doppelhaushälfte
- 4.3 **E** = nur Einzelhäuser sind zulässig, mit max. zwei Wohnungen

5. Gestaltung der Gebäude

5.1 **Dachform**

Als Dachformen sind nur **Satteldächer** zugelassen.

5.2 **Dachüberstand**

Dachüberstände werden am **Ortgang bis 0,20 m** und an der **Traufe bis 0,60 m** (gemessen von der Außenkante Außenwand bis Außenkante Dachrinne) zugelassen.

5.3 **Firstrichtung**

Im gesamten Gebiet des Bebauungsplanes sind die Hauptfirstrichtungen **frei wählbar**.

5.4 **Dacheindeckung**

Die Dacheindeckung ist in **roter Farbe** zugelassen.

5.5 **Dachaufbauten und Dachliegefenster**

Dachaufbauten sind zugelassen. Die Summe aller Gaupen dürfen insgesamt nicht mehr als **1/3 der Trauflänge** des Gebäudes einnehmen. Die einzelne Gaube darf eine **max. Länge von 2,50 m** und eine senkrechte Nutzhöhe (Fensteraußenmaß) **von 1,26 m** nicht überschreiten. Die Dachaufbauten müssen mindestens **2,50 m vom Ortgang** entfernt sein und mindestens **0,50 m vom First** entfernt sein.

5.6 **Kniestock**

Die Kniestockhöhe darf das Maß von **0,50 m**, gemessen von Oberkante Rohdecke über Erdgeschoß bis Unterkante Fußpfette nicht überschreiten.

5.7 Anzahl der Garagen und Carports

Pro Einzelhaus bzw. pro Doppelhaushälfte müssen **zwei Stellplätze** auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Bei der Erstellung von Garagen und Carports werden nur die Garagen- und Carportflächen angerechnet, aber nicht die Stauräume davor. Falls keine Garagen und Carports errichtet werden, kann die geforderte Anzahl von Stellplätzen ohne Stauraum auf der Bauparzelle errichtet werden.

6. Lage des Erdgeschosses

Die Oberkante des Erdgeschosses (Fertigfußboden) darf **maximal 30 cm** über dem fertigen Bitumenbelag der Gehweg- bzw. der Straßenachse liegen.

7. Einfriedungen

7.1 Die **Grundstückseinfriedung** an allen Seiten dürfen eine **Gesamthöhe von 1,00 m**, gemessen ab OK Fahrbahn bzw. OK Gehweg, nicht überschreiten.

7.2 Die höchstzulässige **Sockelhöhe** wird mit **max. 20 cm**, gerechnet ab OK Fahrbahnrand bzw. OK Gehweg, festgesetzt. Die Einfriedungen zwischen den Grundstücken müssen ohne Sockel ausgeführt werden.

8. Gebäudehöhen: Wohngebäude

Die **Wandhöhe** bei Wohngebäuden darf **4,50 m im Mittel** gemessen, nicht überschritten werden. Als Wandhöhe gilt das Maß von der festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (Art. 6 Abs. 3 Satz 2 BayBO).

Gebäudehöhen: Garage

Die **Wandhöhe** bei Garagen darf **3,00 m im Mittel** gemessen nicht überschritten werden.

Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (Artikel 6, Abs. 3. Satz 2 Bayer. Bauordnung). Für Gebäude oder Gebäudeteile mit versetzten Außenwandteilen ist die Wandhöhe für jeden Wandteil entsprechend zu ermitteln.

Falls die **Garage giebelständig an die Grundstücksgrenze zum Nachbarn** errichtet wird, darf die **Giebelhöhe max. 5,00 m** betragen, unabhängig von der geplanten Dachneigung.

Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der Baugrenzen erstellt werden. Der **Stauraum** vor der Garage muß **mindestens 5,00 m** betragen.

9. Niederschlagswasser

Das **Dachflächenwasser** muß im gesamten Baugebiet in Zisternen gesammelt werden und darf zum Betreiben eines Schmutzwasserkreislaufes verwendet werden, bzw. muß bei entsprechend geeigneter Bodenqualität auf dem Grundstück versickert werden.

Das Niederschlagswasser von Hofflächen ist über geeignete, wasseraufnahmefähige Bodenbeläge zu versickern, das überschüssige Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück breitflächig zu versickern.

10. Ver- und Entsorgungsleitungen

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen müssen im Erdreich verlegt werden (z. B. Telefon-, Wasser-, Stromleitungen u.ä.).

11. Gelände:

Das natürliche Gelände darf durch Auffüllungen oder Abtragungen nicht verändert werden. Ausnahmen sind im Einzelfall im Einvernehmen mit der Gemeinde und dem Landratsamt zulässig.

12. Fassade:

Holzverschalungen an der Fassade sind zugelassen, es dürfen aber keine grellen Fassadenfarben aufgetragen und verwendet werden. Wetterschutzverkleidungen sind nicht zugelassen.

13. Bauweise

Massivbauweise und Holzhäuser mit Ausnahme von Holzblockhäusern und waagrecht verschalten Holzhäusern werden zugelassen.

14. Abstand des Wohnhauses nach forstwirtschaftlichen Auflagen

Bei den Wohngebäuden auf den beiden südwestlichen Grundstücken muß ein Abstand von 25 m zum bestehenden Wald eingehalten werden.

15. Auf dem Grundstück mit dem Zeichensymbol „Fläche für Gemeinbedarf“ sind zu sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen z.B. das bestehende Sportheim zulässig. Die baulichen Vorschriften beziehen sich auf die eingetragene Nutzungsschablone.

Unterschriften

Entwurfsverfasser:

Gemeinde Buttenwiesen,
den.....

Ingenieurbüro Kaltner
Badstrasse 10
86647 Buttenwiesen-Lauterbach
Tel. 09274/928602
Fax 09274/928603

.....
Freier Architekt Dipl. Ing. (FH-BC)
Kaltner Georg, 86647 Lauterbach

.....
1. Bürgermeister
H. Schrell



Hinweise zum Bebauungsplan „Änderung Streitgraben“:

1. Sonnenkollektoren:

Der Einbau von Sonnenkollektoren in die Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude ist erwünscht.

2. Bodendenkmäler

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muß damit gerechnet werden, daß man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke, sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen.

Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/ 81570, Fax. 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, zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

3. Emissionen und Immissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung:

Bedingt durch die unmittelbare Nachbarschaft von landwirtschaftlichen Betrieben und landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen sind Geruchs- und Lärmimmissionen und -emissionen nicht auszuschließen. Im Hinblick auf die ländliche Struktur des Gebietes erscheint dies als zumutbar.

4. Immissionen und Emissionen aus Sportaktivitäten am Sportplatzgebiet

Bedingt durch die unmittelbare Nachbarschaft des Sportgeländes sind die Immissionen und Emissionen aus den verschiedenen Sportaktivitäten zu dulden.

Es wird empfohlen, die Schlaf- und Ruheräume und dabei insbesondere die Kinderzimmer, der geplanten Wohnhäuser auf die dem Sportplatz abgewandten Seite hin zu orientieren.

5. Hinweise zur Grünordnung:

Pro Grundstück ist je 200 qm mindestens ein Laubbaum oder ein Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Es dürfen nur einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher verwendet werden. Bei Ausfall ist ein entsprechender Ersatz zu leisten.

5. **Regenwassernutzung**
Das Regenwasser kann für die Brauchwassernutzung verwendet werden, muß aber bei der Gemeinde beantragt werden.

6. **Unterirdische Stützbauwerke** aus Beton (Rückenkeil für die Befestigung der Betondielen bzw. der Pflastersteine) sind vom Grundstückseigentümer zu dulden, diesbezüglich können keine Rechtsansprüche geltend gemacht werden.