



**GEMEINDE BUTTENWIESEN
ORTSTEIL FRAUENSTETTEN
LANDKREIS DILLINGEN**

**BEBAUUNGSPLAN AM KIRCHHOLZ
1. ÄNDERUNG**

Festsetzungen
gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert am 20.10.2015.

gemäß Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990, geändert am 22.07.2011 und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert am 11.06.2013

1. Art der baulichen Nutzung
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
2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
Untergeschosse sind so zu gestalten, dass sie nicht als Vollgeschosse zählen.
Auf Art. 83 Abs. 7 BayBO wird verwiesen:
"Soweit § 20 Abs. 1 BauNVO zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gilt insoweit Art. 2 Abs. 5 in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung der BayBO fort."
Dort steht:
"Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche."

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
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.
Die Regelabstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO sind anzuwenden.

4. Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen (Art. 81 BayBO)
4.1 Gestaltung der Dächer
Hauptgebäude mit Sattel- oder Walmdach, Dachneigung 12-48 Grad
naturrote Schuppendeckung
max. Dachüberstand an der Traufe: 0,8 m ohne Dachrinne
max. Dachüberstand am Orfgang: 0,5 m
Dachaufbauten in der Form von Schieppgauben, Giebelgauben, Zwerchgiebeln oder Zwerchhäusern sind zugelassen; ihre Gesamtbreite darf ein Drittel der Gesamtrauflänge je Dachseite nicht überschreiten.
Zwerchhäuser dürfen maximal 2,0 m vor die traufseitige Außenwand vortreten.
Dachaufbauten müssen bei Satteldächern mindestens 2,50 m vom Orfgang entfernt sein. First bzw. Ansatzpunkt der Dachaufbauten muß 1,0 m unter dem First des Hauptdaches liegen.
Bei Giebelgauben, Zwerchgiebeln und -häusern ist die Dachneigung des Hauptdaches beizubehalten. Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.
Bei Garagen und Nebenanlagen sind auch andere Dachformen, -neigungen und -deckungsarten zulässig.

**4.2 Höhenlage
Sonstige Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude**

WH 6,40
Wandhöhe Hauptgebäude an der Traufseite höchstens 6,40 m (Wandhöhe gem. Art. 6, Abs. 4, Satz 2 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.

GH 10,00
Gebäudehöhe Hauptgebäude höchstens 10,00 m, gemessen von der festgelegten Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt des Daches. 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.

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

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 Holzlaten 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 200 m² 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. Auffüllungen und Abgrabungen sind nur im Bereich der Zufahrten und Terrassen bis max. 20 cm über der Höhe der Straße zulässig.
Hofeinfahrten, Garagenvorplätze und sonstige befestigte Flächen sind wasserdurchlässig zu gestalten.

5. Verkehrsflächen

Stassenbegrenzungslinie, Begrenzungslinie sonstiger Verkehrsflächen

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 Oberflächenwasser in den öffentlichen Kanal zu leiten. Niederschlagswasser von Hofflächen, Stellplätzen usw. ist über 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. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Maßzahlen in Meter

Schallschutzmaßnahme (Erdwall) nach Gutachten UTP mit Begrünung (Bodendecker o. G.).

Entlang der Staatsstraße St 2027 sind zur Abschirmung der Verkehrsgläser ein Lärmschuttwall mit einer Höhe von 3,5m über Geländeoberkante zu errichten. Dessen Länge und Lage ist der schalltechnischen Untersuchung mit der Auftragsnr. Al 1403/2000-PT der Firma UTP Umwelt-Technik und Planungs GmbH, Altomünster zu entnehmen.

Darüber hinaus sind Schlaf-, Kinder- und Ruheräume in den Obergeschossen der Gebäude P1, P3 bis P5 von den West- bzw. Nordwestfassadenseiten weg und zu den Ost- bzw. Südostfassadenseiten hin zu orientieren.

Wenn eine Grundrißorientierung zu der straßenabgewandten Ost- bzw. Südostfassadenseite nicht möglich ist, sind Fenster mit einer ausreichenden Schalldämmung einzubauen. Durch Fenster an der wenig geräuschbelasteten Ost- bzw. Südost-Fassade oder durch technische Hilfsmittel (z. B. mechanische Lüftungseinrichtungen) ist eine ausreichende Belüftung sicherzustellen.

Für Schlaf-, Kinder- und Ruheräume sind die gleichen passiven Schallschutzvorkehrungen und Lüftungsmöglichkeiten bei den Erdgeschossen der Gebäude P3 bis P5 vorzusehen, die unmittelbar zur Staatsstraße hin orientiert werden, weil eine Grundrißorientierung zu den drei weniger geräuschbelasteten Gebäudeseiten nicht möglich ist.

Passive Schallschutzmaßnahmen sind auch zu ergreifen
- bei Wohnräumen in den Obergeschossen der Gebäude P1, P3 bis P5, die nach Westen bzw. Nordwesten orientiert sind,
- bei Wohnräumen im Obergeschoss des Gebäudes P1, die nach Norden bzw. Nordosten orientiert sind.

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 Antriebswerte für Innenschalldämmung gemäß der Tabelle 6 der VDI 2719 einzuhalten. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren bzw. Baugenehmigungsfreistellungsverfahren aufzufordern nachzuweisen.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

bestehende Grundstücksgrenzen

Flurstücksnummern

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Vorschlag für zu errichtende Gebäude

Parzellennummerierung

Empfehlung für Garagenzufahrt

Höhenlinien, Abstand 2,5m

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

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 Satz 1, des § 10 und des § 13a des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), der Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert am 11.06.2013, des Art. 79, Abs. 1, Nr. 1 und des Art. 81 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 1. Änderung als Satzung.

Satzung
§ 1

Für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung gilt der von MOSER + ZIEGELBAUER, Architektur und Städtebau GmbH, Mittlere Gerbergasse 2, 86720 Nördlingen, vom 30.07.2012 ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 08.12.2016 und die auf diesem vermerkten Festsetzungen.

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

§ 2
Die Bebauungsplanänderung tritt mit ihrer Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Gleichzeitig verliert der Bebauungsplan Am Kirchholz in den Flächen, in denen er durch die vorliegende Bebauungsplanänderung überdeckt ist, seine Rechtskraft.

VERFAHREN

- a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 30.07.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.08.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.07.2015 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.08.2015 bis 25.09.2015 beteiligt.
- c) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.07.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.08.2015 bis 25.09.2015 öffentlich ausgelegt.
- d) Die Gemeinde hat mit Beschluss vom 08.12.2016 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 08.12.2016 als Satzung beschlossen.

Buttenwiesen, den

Hans Kalther, 1. Bürgermeister

Buttenwiesen, den

Hans Kalther, 1. Bürgermeister

Buttenwiesen, den

Hans Kalther, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Buttenwiesen, den

Hans Kalther, 1. Bürgermeister

**GEMEINDE BUTTENWIESEN
ORTSTEIL FRAUENSTETTEN
LANDKREIS DILLINGEN**

**BEBAUUNGSPLAN AM KIRCHHOLZ
1. ÄNDERUNG**

30.07.2012 / 09.07.2015 / 08.12.2016

MOSER + ZIEGELBAUER
ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU GMBH

MITTLERE GERBERGASSE 2 86720 NÖRDLINGEN
TELEFON 09081/29018-0 - TELEFAX 09081/29018-19
ARCHITEKTEN@MOSER-ZIEGELBAUER.DE

M 1:1000
SUSANNE MOSER-KNOLL
DIPLOM-INGENIEURIN UNIV.
ARCHITECTIN
STADTPLANERIN

ANTON ZIEGELBAUER
DIPLOM-INGENIEUR (FH)
ARCHITECT BDA
STADTPLANER

Zu dieser Bebauungsplanzeichnung gehört die Begründung.