

Satzung der Gemeinde Buttenwiesen über einen Bebauungsplan
für das Gebiet "UNTERTHÜRHEIM-SÜD" (Erlenweg)

Die Gemeinde Buttenwiesen erläßt aufgrund des § 2, Abs. 1, Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dez. 1986 (BGBl. S 2253), des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB Maßnahmen G) vom 28.04.1993, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, des Art. 96 Abs. 1 Nr. 15 und des Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 18.04.1994, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der geltenden Fassung, sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 den Bebauungsplan "Unterthürheim-Süd" als

S A T Z U N G :

§ 1

- (1) Für das Gebiet "Unterthürheim-Süd" gilt die vom Architekturbüro Dieter Mörz, Marktplatz 1, 86637 Wertingen am 28.04.1997 gefertigte Bebauungsplanzeichnung; sie ist Bestandteil dieser Satzung.
- (2) Außerdem gelten die folgenden Festsetzungen:

§ 2 Art der Bebauung

- (1) Der Planbereich wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763) geändert durch V vom 19. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2665) festgesetzt. Es dürfen grundsätzlich nur Wohngebäude errichtet werden. Außerdem sind Garagen für Personenkraftwagen der Bewohner dieses Gebietes zulässig.
- (2) Im Ausnahmefall können zugelassen werden: Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 Abs. 3 BauNVO.
- (3) Unzulässig sind in jedem Falle Anlagen, die durch Lärm, Erschütterung, Rauch, Gase, Staub oder ähnliche Einwirkungen, Gefahren oder unzumutbare Beeinträchtigungen herbeiführen können.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die in § 17 Abs. 1 BauNVO angegebenen Höchstwerte für Grund- und Geschoßflächenzahl dürfen nicht überschritten werden.
- (2) Die Baugrundstücke sind mit Gebäuden mit 2 Vollgeschoßen zu bebauen (I + D), davon ist das 2. Vollgeschoß im Dachgeschoß anzuordnen.
- (3) Die Wohnungsanzahl wird pro vorgegebener Bauparzelle auf max. 4 Wohnungen begrenzt.

§ 4 Abstandsflächen

- (1) Innerhalb des Plangeltungsbereiches wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.
- (2) Unabhängig von dieser Festsetzung gelten die Abstandsflächenvorschriften der BayBO in der jeweils gültigen Fassung.

§ 5 Größe der Baugrundstücke

Die Baugrundstücke müssen eine Mindestgröße von 500 qm aufweisen.

§ 6 Bauweise

Im Planbereich gilt die offene Bauweise.

§ 7 Firstrichtung

- (1) Für die Hauptgebäude der südlichen Bauzeile (Bauparzellen 1 - 3) gilt die Einzeichnung im Bebauungsplan.
- (2) Die Firstrichtung der übrigen Hauptgebäude (Bauparzellen 4 - 10) kann sowohl in Nord-Süd- wie auch in Ost-West-Richtung gewählt werden.

§ 8 Dachform und Dachneigung

- (1) Zugelassen sind für die Haupt- und Nebengebäude Satteldächer.
- (2) Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind mit einer Dachneigung von 45 - 50 Grad auszuführen.

- (3) Die Dachneigungen von Haupt- und Nebengebäude auf einem Baugrundstück sind gleich zu wählen; Bei unmittelbarem Zusammenbau von Nebengebäuden auf angrenzenden Baugrundstücken sind die Dachneigungen vorrangig mit gleicher Gradzahl auszuführen.

§ 9 Dachaufbauten

- (1) Dachaufbauten sind in ihrer Einzellänge auf $\frac{1}{4}$ der Dachflächenansichtsbreite und im Längensummenmaß auf $\frac{1}{3}$ der Ansichtsbreite limitiert.
- (2) Dachaufbauten müssen mindestens 2,50 m vom Ortgang entfernt sein. Der First bzw. Dachansatzpunkt von Dachaufbauten muß mindestens 0,50 m unter dem First des Hauptdaches liegen.
- (3) Nicht überdachte Dacheinschnitte sind unzulässig.

§ 10 Sockelhöhen

- (1) Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens (Rohfußboden) darf, bezogen auf die Oberkante des natürlichen Geländes am höchsten Punkt des Gebäudegrundrisses, nicht höher als 30 cm über dem natürlichen Gelände liegen.
- (2) Das natürliche Gelände darf durch Auffüllung oder Abgrabung nicht wesentlich verändert werden.
- (3) Ausnahmsweise können Abweichungen bei extremer Hanglage im Einvernehmen mit der Gemeinde und dem Landratsamt gestattet bzw. gefordert werden.

§ 11 Kniestöcke

Die Höhe der Kniestöcke, gemessen von OK Rohdecke bis zum Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit Oberkante Sparren, darf das Maß von 50 cm nicht überschreiten.

§ 12 Gestaltung der Gebäude

- (1) Alle Gebäude sind mit einem schlichten Außenputz zu versehen. Abgesetzte Sockel dürfen höchstens 40 cm über dem Gelände liegen.
- (2) Die Verwendung von grellwirkenden Farben und Materialien ist unzulässig. Ebenso sind Wetterschutzverkleidungen nicht zugelassen.
- (3) Die Dacheindeckung ist nur in roter Ausführung zulässig.
- (4) Holzhäuser werden mit Ausnahme von Holzblockhäusern und waagrecht verschalteten Holzhäusern zugelassen.

§ 13 Garagen und Nebengebäude

- (1) Garagen und sonstige Nebengebäude können auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
- (2) Bei der Aufstellung der Garage ist zwischen dem Garagentor und der öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 5 m freizuhalten.
- (3) Zusammengebaute Garagen und Nebengebäude müssen die gleiche Dachform und Dachneigung haben.

§ 14 Einfriedungen

- (1) Die Höhe der Einfriedungen darf 0,90 m über Gehsteig-
hinterkante nicht übersteigen. Geländeabgrenzungen
sind mit Betondielen o.ä. auszuführen, wobei die Höhe
über Gelände 10 cm nicht überschreiten soll.
- (2) Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sollen die Ein-
friedungen als senkrechte Holzlattenzäune oder ver-
putzte Mauern ausgeführt werden. Maschendrahtzäune sind
entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.
- (3) Die Fläche zwischen Garage und öffentlicher Verkehrs-
fläche darf nicht eingefriedet werden, wenn der Abstand
zwischen Einfriedung und öffentlicher Verkehrsfläche
nicht mehr als 5 m beträgt.
- (4) Einfahrtstore und Eingangstüren sind in schlichter Ge-
staltung und in gleicher Höhe wie die übrige Einfriedung
herzustellen. Mülltonnen und Mülltonnenschränke sind ab-
geschirmt anzuordnen.
- (5) Befestigte Hofflächen, Einfahrten udgl. sind mit wasser-
durchlässigen Materialien auszuführen.

§ 15 Eingrünungsmaßnahmen

- (1) Der auf den Baugrundstücken entlang des Baugebietes
in der Bebauungsplanzeichnung dargestellte Grünstreifen
ist durchgehend zu bepflanzen. Die Verpflichtung hierzu
obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern, die diese
Bepflanzung auf Dauer zu erhalten und soweit erforderlich
durch Neupflanzungen zu ergänzen haben.
- (2) Jedes Baugrundstück ist mit mindestens einem Gehölz der
Wuchsklasse II (mittelgroße Laubbäume, Obstgehölze etc.)
zu bepflanzen.
- (3) Es sind ausschließlich standortheimische Laubgehölze zu
pflanzen.


§ 16 Sonstiges

- (1) Niederschlagswasser von Dachflächen ist, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, in Sickerschächten zu versickern. Niederschlagswasser von Hofflächen, Stellplätzen udgl. ist über durchlässige Gestaltung der Flächen oder breitflächig seitlich zu versickern.
- (2) Aus städtebaulichen Gründen sind sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen im Erdreich zu verlegen (Telefon, Strom udgl.).
- (3) Entlang des landwirtschaftlich genutzten Grundstückes Fl.Nr. 294 sind die Einfriedungen um 0,50 m von der Grundstücksgrenze in die Baugrundstücke abzurücken (Anwenderecht).

§ 17 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Buttenwiesen, den **29. Okt. 1997**


Schrell, 1. Bürgermeister

Hinweise:

- (1) Durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie durch das nahegelegene Sportgelände können zeitweise Immissionen auftreten, die im Baugebiet als belästigend empfunden werden können.
- (2) Im gesamten Bereich des Bebauungsplanes sind die bei Erdarbeiten zutage tretenden Bodendenkmäler (Funde und Beobachtungen) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.
- (3) Für Ruheräume werden Schallschutzfenster empfohlen.
- (4) Den Bauwerkbern wird empfohlen
 - a) die Ausnutzung der Sonnenenergie für Brauchwassererwärmung udgl. über Solartechnik
 - b) die Regenwassernutzung für haustechnische Anlagen.

Gemeinde Buttenwiesen
Buttenwiesen,