Die Gemeinde Buttenwiesen, Lkr. Dillingen/Donau erläßt für das Wohngebiet "Am Kirchberg" im Ortsteil Lauterbach aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Bundesbaugesetzes -BBauG- in der Neufassung vom 18. August 1976 (BGBl.I S. 2256), geändert mit Gesetz vom 06. Juli 1979 (BGBl.I S. 949) zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht, des Art. 89 Abs. 1 Nr.10 und des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung BayBO -in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der geltenden Fassung folgenden, mit Bescheid des Landratsamtes Dillingen/Donau vom . . . . . Nr. . . . . genehmigten Bebauungsplan als Satzung.

Festsetzung zum Bebauungsplan

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§§ 1 - 21a Bau NVO)

1.1 WA — Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Bau NVO festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 der Bau NVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 I + D — Zahl der Vollgeschoße (1 Vollgeschoß und ausbaubares Dachgeschoß)

1.3 GRZ 0,4 GFZ 0,8 — Die Grundflächen (GRZ = 0,4) und Geschoßflächenzahlen (GFZ = 0,8) gemäß § 17 Bau NVO dürfen nicht überschritten werden.

2. Bauweise und überbaubare Grundstücke §§ 22 - 23

2.1 — Im Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt, zulässig sind nur Einzelhäuser.

2.2 — Baugrenze

2.3 — Baulinie

2.4 — Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Nutzung

2.5 — In Zone A sind nur Garagen und Nebengebäude zulässig. Die Dachüberstände dürfen nicht in den öffentlichen Straßenraum ragen. Die Wände können mit Rankgewächsen und Spalieren von den Eigentümern bepflanzt werden.

2.6 — In Zone B sind Wohngebäude und Garagen zulässig.

3. Garagen und Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG

3.1 — Garagen sind innerhalb der Baugrenze bzw. an der Baulinie zulässig. Zwischen Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche und Garage sind mind. 5,50 m Stellplatz vorzusehen (wenn diese in der Zone B errichtet werden).

3.2 — Bei beidseitigem Grenzanbau ist einheitliche Gestaltung vorgeschrieben.

4. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG

4.1 — Öffentliche Verkehrsflächen mit Maßangabe (Straßen-, Geh- und Wohnwege).

4.2 — Straßenbegrenzungslinie

4.3 — Sichtdreiecke, in diesem Bereich sind keine baulichen Anlagen, Holzstapel oder sonstige Hindernisse erlaubt. Alle Hindernisse oder Bepflanzungen dürfen eine max. Höhe von 0,90 m, gemessen von Fahrbahn OK, nicht überschreiten.

4.4 — Vorgesehene Trafostation

5. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG

5.1 — Öffentliche Grünflächen

5.2 — Kinderspielplatz

6. Pflanzengebote § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG

6.1 — Schutzpflanzungen auf öffentlichen Grünflächen sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde auszuführen.

6.2 — Bäume (Hochstamm), standortgerechte Arten

6.3 — Bestehende Pflanzungen (Bäume) sind möglichst zu erhalten.

7. Gestaltung der baulichen Anlagen (Art. 91 BayBo)

7.1 — Hauptfirstrichtung ist bei Hauptgebäuden einzuhalten.

7.2 — Dachform: Zulässig sind nur Satteldächer mit 44° - 50° Dachneigung. Ausnahme: Parz.-Nr. 69 - 60 32° - 42°, die Hauptgebäude sind mit roter Ziegeldeckung auszuführen.

7.3 — Garagen mit Nebenräumen sind mit gleicher Dachneigung und Eindeckung auszuführen.

7.4 — Dachdetails: Dachgauben dürfen bis zu einer max. Länge von 1/3 der gesamten Dachlängsausdehnung (Mauerwerk) ausgeführt werden. Die max. Höhe darf 1,20 m nicht überschreiten. Die Höhe von Kniestöcken von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren, gemessen an der Maueraußenkante darf 50 cm nicht überschreiten. Das Dach darf an der Traufe höchstens 50 cm, an Ortgang höchstens 20 cm über Außenkante Mauerwerk vorspringen.

7.5 — Außenwände und freistehende Mauern sind mit Putz in hellem Farbton zu versehen. Teilflächen können mit Naturholz verkleidet oder farbig behandelt werden. Farbig betonte Sockel sind unzulässig.

7.6 — *vereinfachte Änderung des Punktes 7.6 durch Gemeinderatsbeschluß vom 25.02.1991:*
Die maximale Höhe des Erdgeschoßfußbodens (Rohfußboden), bezogen auf die Oberkante des natürlichen Geländes am höchsten Punkt des Gebäudegrundrisses darf 30 cm nicht überschreiten.

7.7.1 — Zäune an öffentlicher Verkehrsfläche sind nur als Hainchelzäune aus halbrunden Hölzern herzustellen. Sockel und Pfeiler sind zulässig.

7.7.2 — Soweit die Zone A nicht bebaut wird, sind Zäune um 1,0 m hinter die Grundstücksgrenze zurückzunehmen. Die Gestaltung der Vorgelege ist festgesetzter Bestandteil der Freiflächengestaltungsplanung.

7.7.3* — Einfriedungen vor Garagen sind nicht zugelassen. Der Mindestabstand zur Grundstücksgrenze (Straße) muß mindestens 5,0 m betragen.

7.9 — Dachantennen sind nur solange zulässig, bis der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist.

7.10 — Fassadengestaltung
Alle Gebäude sind mit einem Außenputz zu versehen. Auffallend gemusterter oder grobkörniger Verputz ist nicht zugelassen. Die Verwendung von greellen Farben ist untersagt.

8. Immissionsschutz

8.1 — Ruheräume der Wohnhäuser entlang der Staatsstraße 2027 (Parz. Nr. 8 - 36) dürfen nicht zur Straße (nach Norden) angeordnet werden, sie sind vielmehr nach Süden zu orientieren.

8.2 — Ist die Ziff. 8.1 in Ausnahmefällen nicht zu verwirklichen, sind Schlafräume mit einer mechanischen Lüftung einzubauen.

9. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BBauG

9.1 — Maße in Meter

9.2 — Radien von Fahrbahnausrundungen

10. Hinweise

10.1 — bestehende Grundstücksgrenze und Flurnummer

10.2 — vorgeschlagene Grundstücksgrenze

10.3 — Höhenschichtlinie

10.4 — Bauparzellen - Nr.

10.5 — Vorschlag für Stellung der Haupt- und Nebengebäude

10.6 — bestehende Wohngebäude mit Firstrichtung

10.7 — bestehende Nebengebäude mit Firstrichtung

10.8 — Mischwasserkanal

10.9 — Wasserversorgungsleitung mit Hydranten (UHy)

10.10 — 20 kV-Leitung mit Schutzstreifen in diesem Bereich sind jedoch Garagen bis 3,0 m Höhe zulässig.

10.11 — best. LEW-Anlagen (Freileitung)

10.12 — gepl. LEW-Anlagen (Kabelleitung)

10.13 — Abbau der Freileitung (wird verkabelt)

7.7.3* — Unmittelbare Zufahrten von der Staatsstraße zu den Grundstücken des Baugebietes dürfen nicht angelegt werden. Vor Vollendung der Hochbauarbeiten ist daher entlang der staatsstraßenseitigen Grundstücksgrenzen ein Zaun ohne Tor zu errichten. Unmittelbare Zufahrten von der St 2027 dürfen auch während der Bauzeit nicht hergestellt werden.

1. Verfahrensvermerke

Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplanes (§ 2 Abs. 1 BBauG) durch den Gemeinderat mittels Bürgermeisterbeschluß vom 1. Juli 1982

2. Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung. am . . . . . .

3. Öffentliche Darlegung der Ziele und Zwecke der Planung (§ 2a Abs. 2 BBauG). am . . . . . .

4. Beschluß über die Billigung und Auslegung des Bebauungsplanes (§ 2a Abs. 6 BBauG). vom 16. Juni 1983

5. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 2a Abs. 6 BBauG). am 18. Juli 1983

6. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit der Begründung (§ 2a Abs. 6 BBauG). vom 25. Juli 1983 bis 26. Aug. 1983

7. Die Gemeinde Buttenwiesen erläßt diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung mit Beschluß vom 15. Dez. 1983 20. Dez. 1983

Buttenwiesen, den . . . . . .

. . . . . .
Bürgermeister

8. Genehmigung des Bebauungsplanes (§ 11 BBauG) mit Bescheid des Landratsamtes Dillingen Az. 33-6104.83 vom 11.09.1987

Dillingen, den 11.09.1987

Dr. Dietrich, Landrat

9. Bekanntmachung der Genehmigung und Inkraftsetzung des Bebauungsplanes (§ 12 BBauG) am 29. Sep. 1987

Buttenwiesen, den 7. Okt. 1987

. . . . . .
Bürgermeister

GEMEINDE BUTTENWIESEN

LKR. DILLINGEN/DONAU

Bebauungsplan für das Wohngeb. „Am Kirchberg" im Ortsteil Lauterbach

M = 1:1000

Entwurfsverfasser:

Dipl.-Ing. Johann Barth — Beratender Ingenieur VBI — 8850 Donauwörth

Dipl.-Ing. Gerhard Hofmann — Reg. Baumstr.-Architekt — 8000 München

Dipl.-Ing. Bruno Menzebach — Reg. Baumstr.-Architekt — 8000 München

16. November 1982

16. Fassung aufgrund der Hinweise der Träger öffentl. Belange

3 Fertigung