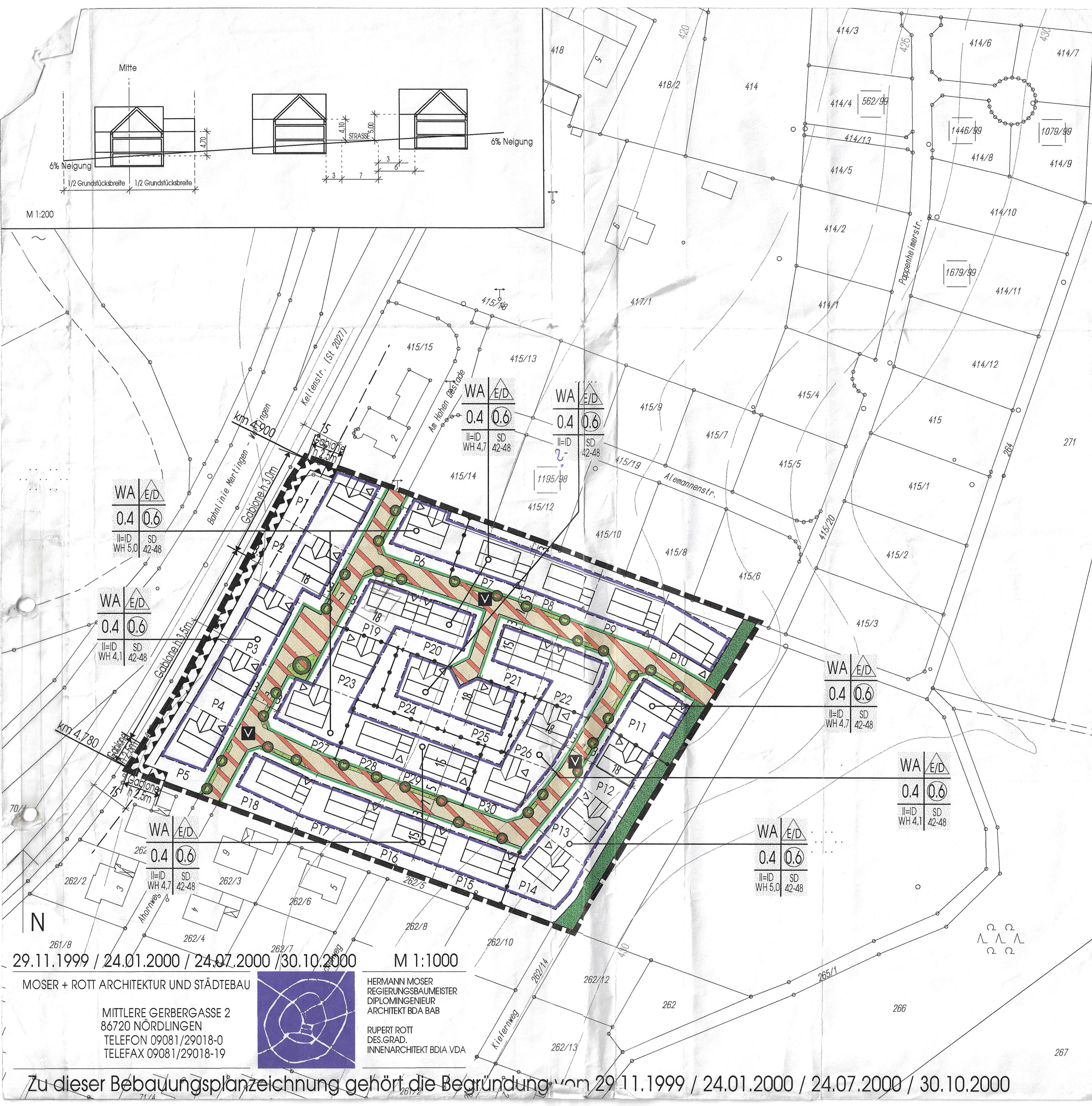




GEMEINDE BUTTENWIESEN
ORTSTEIL FRAUENSTETTEN
LANDKREIS DILLINGEN

BEBAUUNGSPLAN AM KIRCHHOLZ

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

- 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.
WA
II-ID
0.4
0.6
E/D
- Maß der baulichen Nutzung**
2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
davon 1 Vollgeschoss bis zur Traufe
1 Vollgeschoss im Dachraum
Untergeschosse am Hang sind so zu gestalten, daß sie
nicht als Vollgeschosse zählen (Art. 2 Abs. 6 Satz 2 BayBO)
Grundflächenzahl 0,4
Geschossflächenzahl 0,6
WA
II-ID
0.4
0.6
E/D
- 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 Nutz-
fläche 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 Ober-
kante Rohdecke bis Unterkante Sparren an der
Maueraußenkante.
Für alle Gebäude einschließlich der Garagen wird
festgesetzt:
Satteldach, Dachneigung 42-48 Grad
naturnate Schuppendeckung
max. Dachüberstand an der Traufe:
0,5m incl. Dachrinne
max. Dachüberstand am Ortsgang: 0,3m
Dachaufbauten in der Form von Schleppgauben,
Giebelgauben, Zwerggiebeln oder Zwerghäusern sind
zugelassen; ihre Gesamtbreite darf ein Drittel der
Gesamtraumlänge je Dachseite nicht überschreiten.
Zwerghäuser dürfen maximal 2,0m vor die traufseiti-
ge Außenwand vortreten.
Dachaufbauten müssen mindestens 2,5m vom Ortsgang
entfernt sein. First bzw. Ansatzpunkt der Dachaufbauten
muß 1,0m unter dem First des Hauptdaches liegen.
Bei Giebelgauben, Zwerghäusern und -häusern ist die
Dachneigung des Hauptdaches beizubehalten.
Dacheinsschnitte sind unzulässig.
Dachflächenfenster bzw. Dachaufbauten für Solarhei-
zungen sind zulässig, wenn sie in die Dachfläche inte-
griert sind.

- Höhenlage**
Sonstige Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude
WH 4,10
WH 4,70
WH 5,00
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 Erschlie-
ßungsstraße, von der aus die Garage erschlossen wird.
gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grundstück-
grenze.
Der Straßenbauplan wird Bestandteil des Bebauungsplanes.
Wandhöhe Hauptgebäude an der Traufseite höchstens
4,70m, sonst wie vor
Wandhöhe Hauptgebäude an der Traufseite höchstens
5,00m, sonst wie vor.
Alle Gebäude sind mit Außenputz oder mit einer Holz-
fassade in hellem Farbton auszuführen. Auffallend
gemauelter 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 glänzen-
den Oberflächen sind an Gebäudeaußenflächen unzulässig.
Die Hauptgebäude müssen in Firstrichtung längsrecht-
eckig sein.
Fenster und Fensterläden 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 Garagenzu-
fahrten, 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 200m² Grundstücksfläche ist ein großkröniger heimischer
Laubbaum oder Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen und
dauernd zu unterhalten.
Fremdländische Gehölze wie z.B. Koniferen sind nicht zu-
gelassen.
Das natürliche Gelände ist grundsätzlich unverändert
zu belassen. Eventuell notwendige Geländeänderungen
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
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung:
verkehrsberuhigter Bereich
6. Versorgungsanlagen, Anlagen der Abwasserbeseitigung
Das Dachflächenwasser ist auf dem Grundstück zu ver-
sickern. 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.

- Grünflächen**
private Grünflächen
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
Maßzahlen in Meter
Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
Schallschutzmaßnahme (Gabione) nach Gutachten UTP
mit Begründung (Bodendecker o. ä.).
Entlang der Staatsstraße St 2027 ist zur Abschirmung der Ver-
kehrsgeräusche eine 3,0m bis 3,5m über der Geländeober-
kante 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, Altmünster zu entnehmen.
Darüber hinaus sind betreffend die Erdgeschosse und Ober-
geschosse der zur Staatsstraße St 2027 nächstgelegenen
Hauserzeile (Gebäude P1 bis P5) Schlaf-, Kinder- und Ruhe-
zimmer von den Nordwestfassadenseiten weg zu orientieren.
Betreffend das Wohngebäude P1 ist im Obergeschoßbereich
zusätzlich keine Grundorientierung von Schlafräumen in
Richtung Nordosten und betreffend das Wohngebäude P5 in
Richtung Südwesten vorzunehmen.
Wenn eine Grundorientierung zu den straßenabgewandten
Seiten nicht für alle zur Nachtzeit schutzbedürftigen Räume
möglich ist, sind Fenster mit einer ausreichenden Schall-
dämmung einzubauen. Durch weitere Fenster an wenig ge-
räuschbelasteten Fassaden oder durch technische Hilfsmittel
(z. B. mechanische Lüftungseinrichtungen) 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 Schallschutzmaß-
nahmen zu ergreifen.
Die schalltechnische Dimensionierung der Wohngebäude
(einschließlich Wandaufbau, Dachaufbau und mögliche Vor-
bauten) 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 Baugeneh-
mungsverfahren bzw. Baugenehmigungsverfahren
unaufgefordert nachzuweisen.
Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
bestehende Grundstücksgrenzen
Flurstücksnummern
vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
Vorschlag für zu errichtende Gebäude
Anliegerstraße (verkehrsberuhigter Bereich)
Unterteilung der Verkehrsflächen:
- Mischverkehrsfläche
- Grünstraßen
Parzellenummerierung
Empfehlung für Garagenzufahrt
Höhenlinien, Abstand 2,5m

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

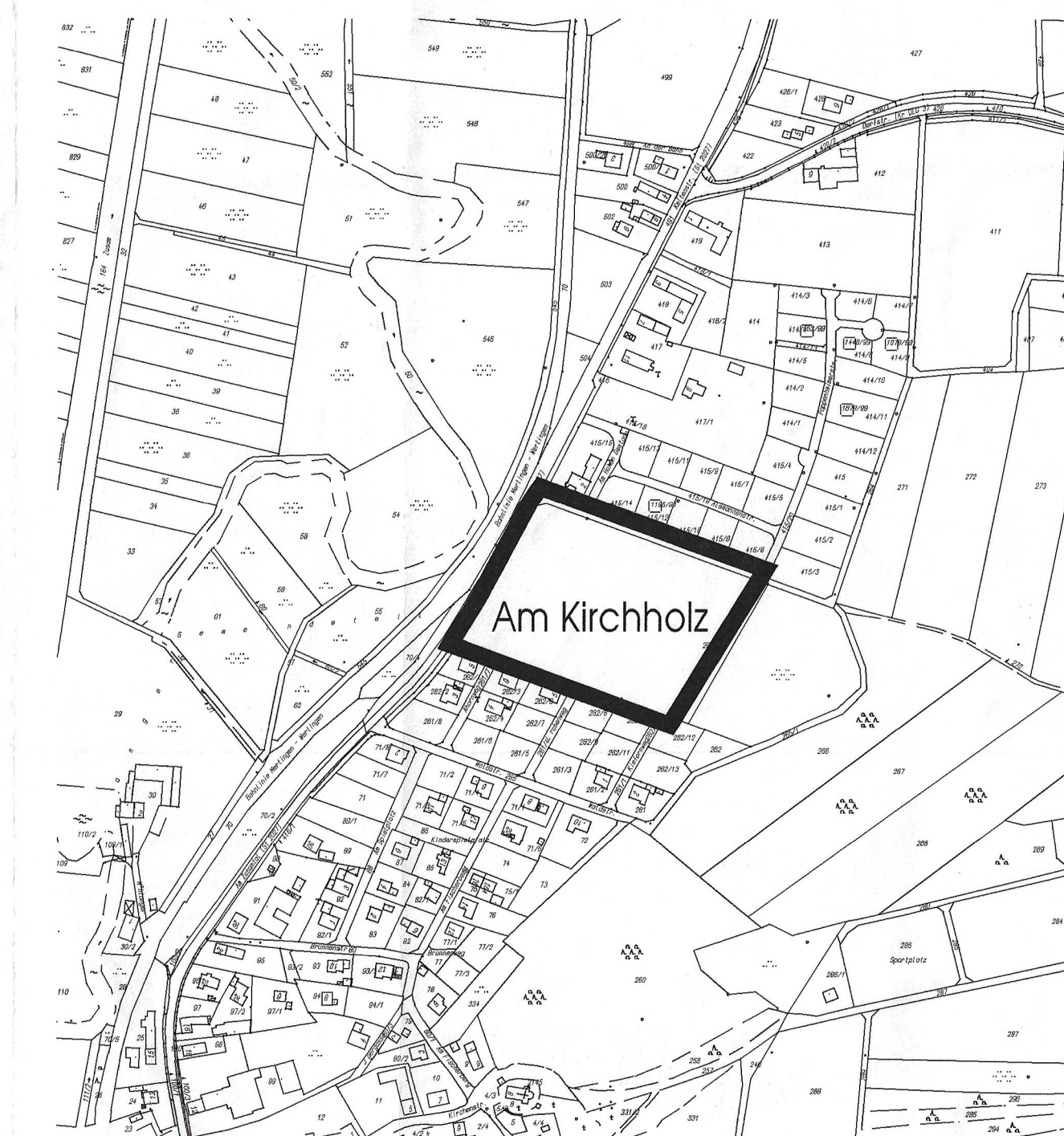
Im gesamten Bereich des Bebauungsplanes sind die bei
Erdbearbeiten zutage tretenden Bodendenkmäler (Funde
und Beobachtungen) unverzüglich der unteren Denkmal-
schutzbehörde zu melden.

Den Bauwerkern wird empfohlen:

a) die Ausnutzung der Sonnenenergie für Brauchwasserer-
wärmung u.dgl. über Solartechnik.

b) die Regenwassernutzung für haustechnische Anlagen.

Die Gemeinde Buttenwiesen erläßt aufgrund des
§ 2, Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches -
BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom
27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), der Baunutzungs-
verordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekannt-
machung 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.



Satzung
§ 1
Für den Geltungsbereich des Baugebietes gilt der von
MOSER + ROTT, Architektur und Städtebau
Mittlere Gerbergasse 2, 86720 Nördlingen,
vom 29.11.1999 / 24.01.2000 / 24.07.2000 / 30.10.2000
ausgearbeitete Bebauungsplan
in der Fassung vom 29.11.1999 / 24.01.2000 / 24.07.2000
und die auf diesem vermerkten Festsetzungen.

Der Bebauungsplan besteht aus der Bebauungsplan-
zeichnung, 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 29.11.1999
die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der
Aufstellungsbeschluss wurde am 02.12.1999 ortsüblich
bekannt gemacht.
- b) Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit
öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorent-
wurf des Bebauungsplans hat in der Zeit vom 25.05.2000
bis 26.06.2000 stattgefunden.
- c) Zum Entwurf des Bebauungsplans wurden die Träger
öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB in der Zeit vom
25.05.2000 bis 26.06.2000 beteiligt.
- d) Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung
gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.08.2000 bis zum
11.09.2000 öffentlich ausgelegt.
- e) Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 30.10.2000 den
Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung be-
schlossen.
- f) Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am
29.11.1999 / 24.01.2000 / 24.07.2000 / 30.10.2000
gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB
ortsüblich bekannt gemacht.

Buttenwiesen, den 29.11.1999 / 24.01.2000 / 24.07.2000 / 30.10.2000

Schrell, 1. Bürgermeister