

Die Gemeinde Buttenwiesen, Lkr. Dillingen a.d. Donau, erlässt aufgrund des § 1, § 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

S A T Z U N G

„Erweiterung Buchenland “ als WA

Das Baugebiet wird begrenzt:

Im Süden durch: Fl. Nr. 229

Im Osten durch: Fl. Nr. 161/ 161-3/ 161-7/ 161-10/ 161-14/ 160/ 229-4/
Teilfläche der Fl. Nr. 206/ 161-17 (Buchenland)/ 161-16 (Buchenland)/
161-13 (Buchenland)/ 228 (Bollandweg)/

Im Norden durch: Fl. Nr. 211-5/ 206/

Im Westen durch: Fl. Nr. 229/
Teilflächen der Fl. Nr. 208/ 228 (Bollandweg)/ 211-5

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Erweiterung Buchenland“ umfasst folgende Flurstücknummern:

Östliche Teilfläche der Fl. Nr. 208/ Fl. Nr. 207 (Siedlungsstrasse neu) und Fl. Nr. 229-6/

1. Inhalt des Bebauungsplanes:

Für das **Baugebiet „Erweiterung Buchenland“** gilt die vom

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

ausgearbeitete **Bebauungsplanzeichnung vom 28.06.2000**, zuletzt geändert am **3.0. Okt. 2000**
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 II= 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

= Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze

3.4 36 - 45 Grad

= zugelassene Dachneigung für Hauptgebäude
mit einem Vollgeschoss im Dachgeschoss,
zul. Dachneigung für Garagen (Parzelle 1,2)

3.5 36 – 48 Grad

= zugelassene Dachneigung für Hauptgebäude
mit einem Vollgeschoss im Dachgeschoss,
zul. Dachneigung für Garagen (restl. Parzellen)

4. Bauweise:

4.1 O

= offene Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt gemäß § 22, Abs. 2 BauNVO, die offene Bauweise.

4.2 E

= nur Einzelhäuser sind zulässig, mit max. zwei Wohnungen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Abstandsflächenregelungen der Art. 6 und 7 BayBO.

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

In den Parzellen **Nr. 1 bis Nr. 7** sind die Firstrichtungen der Hauptgebäude in Ost-Westrichtung auszurichten, d.h. **bindend giebelständig zur Erschließungsstrasse „Siedlungsstrasse neu“**.

5.4 Dacheindeckung

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

5.5 Dachaufbauten und Dachliegefenster

Dachaufbauten sind zugelassen. Die Summe aller Gauben 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 Gebäude müssen **zwei Stellplätze** auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Bei der Erstellung von Garagen und Carports werden nur die Garagen- und Carportflächen angerechnet, nicht die Stauräume davor. Falls keine Garagen und Carports errichtet werden, kann die geforderte Anzahl von Stellplätzen ohne Stauraum auf der Bauparzellengrenze 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, unter Beachtung des Satzungspunktes Nr. 8 !.

7. Einfriedungen

7.1 Die **Grundstückseinfriedung** an allen Seiten dürfen eine **Gesamthöhe von 1,10 m inkl. Sockel**, gemessen ab OK Fahrbahn bzw. OK Gehweg, nicht überschreiten.

7.2 Die höchstzulässige **Sockelhöhe** wird mit **max. 10 cm**, gerechnet ab OK Fahrbahnrand bzw. OK Gehweg, festgesetzt. Die Einfriedungen zwischen den Grundstücken müssen ohne Sockel ausgeführt werden.

7.3 Ortsrandeingrünung

Die private Ortsrandeingrünung ist ausschließlich mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu gestalten. Bei Ausfall ist ein entsprechender Ersatz zu leisten.

8. Gebäudehöhen: Wohngebäude

Die **Wandhöhe** bei Wohngebäuden darf **4,20 m im Mittel** gemessen, nicht überschritten werden. Als Wandhöhe gilt das Maß von der bergseitig und im Mittel gemessenen natürlichen 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 überschreiten. Als Wandhöhe gilt das Maß von der bergseitig und im Mittel gemessenen natürlichen 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, gemessen von der mittleren natürlichen Geländeoberfläche. Garagen und Nebengebäude dürfen innerhalb der Bauparzellen erstellt werden, unter Beachtung der Bayerischen Bauordnung. Der **Stauraum** vor der Garage muss **mindestens 5,00 m** betragen.

9. Niederschlagswasser

Das **Dachflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern** oder kann in Zisternen gesammelt werden und zur Regenwassernutzung auch im Gebäude verwendet werden. Dazu bedarf es der Genehmigung der Gemeinde. Niederschlagswasser von Hoffflächen, Stellplätzen usw. ist über durchlässige Gestaltung der Flächen oder breitflächig seitlich zu versickern. Es ist zulässig, etwa anfallendes Überwasser in den öffentlichen Kanal zu leiten.

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.

13. Bauweise

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

14. 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.

15. Unterschriften

Entwurfsverfasser:

Gemeinde Buttenwiesen,
den. **3. Jan. 2001**

Ingenieurbüro Kaltner
Bauingenieur
86647 Buttenwiesen-Lauterbach
Tel. 08274/928602
Fax 08274/928603

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

.....

1. Bürgermeister
H. Schrell

Hinweise zum Bebauungsplan „Erweiterung Buchenland“:

1. Sonnenkollektoren:

Der Einbau von Sonnenkollektoren in die Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude wird empfohlen.

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 Flächen sind Geruchs- und Lärmimmissionen zu dulden.