



GEMEINDE BUTTENWIESEN ORTSTEIL BUTTENWIESEN LANDKREIS DILLINGEN

BEBAUUNGSPLAN STIXENFELD

Festsetzungen
gemäß Planzeichenverordnung 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.
- Maß der baulichen Nutzung**
2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
davon 1 Vollgeschoss bis zur Traufhöhe
1 Vollgeschoss im Dachraum
Untergeschosse am Hang sind so zu gestalten, daß sie
nicht als Vollgeschosse zählen (Art. 2 Abs. 5 Satz 2 BayBO)
Grundflächenzahl 0,4
Geschossflächenzahl 0,6
- 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).
- 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 der Dachfläche bis Unterseite der Sparren an der
Maueraußenkante.
Für alle Gebäude einschließlich der Garagen wird
festgesetzt:
Satteldach, Dachneigung 42-48 Grad
naturrote Schuppendeckung
max. Dachüberstand an der Traufe:
0,5m incl. Dachrinne
max. Dachüberstand am Ortsgang: 0,3m
Dachaufbauten in der Form von Schleppgauben,
Giebelgauben, Zwerchgauben und Zwerchhäusern sind
zugelassen, ihre Gesamtbreite darf ein Drittel der
Gesamtraufhöhe je Dachseite nicht überschreiten.
Zwerchhäuser dürfen maximal 2,0m vor die traufsei-
tige Außenwand vortreten.
Dachaufbauten müssen mindestens 2,5m vom Ortsgang
entfernt sein, fiktiv bzw. Ansetzpunkt der Dachaufbauten
muß 1,0m unter dem First des Hauptdaches liegen.
Bei Giebelgauben, Zwerchgauben und -häusern ist die
Dachneigung des Hauptdaches beizubehalten.
Dacheinschnitte sind unzulässig.
Dachflächenfenster bzw. Dachaufbauten für Solarhei-
zungen sind zulässig, wenn sie in die Dachfläche inte-
griert sind.

4.2 Höhenlage Sonstige Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude

WH 4,10
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.

WH 5,10
WH 5,80
Wandhöhe Hauptgebäude an der Traufseite höchstens
5,10m, sonst wie vor
Wandhöhe Hauptgebäude an der Traufseite höchstens
5,80m, sonst wie vor.

Alle Gebäude sind mit Außenputz oder mit einer Holz-
fassade in hellem Farbton auszuführen. Auffallend
gemauerte Putz ist unzulässig. Zur Gliederung der Baukörper
sind Holz helles Stimmholzwerk und Sichtstein 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, Einriedungen

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 200m Grundstücksfläche ist ein großkroniger heimischer
Laubbau oder Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen und
dauernd zu unterhalten.

Fremdländische Gehölze wie z.B. Kiefer sind nicht zu-
gelassen.

Das natürliche Gelände ist grundsätzlich unverändert
zu belassen. Eventuell notwendige Geländeveränderungen
können nur im Einverständnis 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

Sichtdreieck mit Maßzahlen
Innerhalb des Sichtdreiecks dürfen außer Zäunen
Hochbauten nicht errichtet werden; Anpflanzungen aller
Art und Zäune, sowie Stapel, Häufen u. ä. mit dem Grund-
stück nicht festverbundene Gegenstände dürfen nicht
angelegt und unterhalten werden, soweit sie sich um
mehr als 80cm über eine durch die Dreieckspunkte geleg-
te Ebene erheben würden.

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 usw.
ist über durchlässige Gestaltung der Flächen oder
breitflächig zu versickern.

Strom und Telefonleitungen müssen im Erreich 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. Grünflächen

öffentliche Grünfläche

Kinderspielplatz

private Grünfläche

Pflanzgebot
Standortheimische Laubbäume oder Obstbäume (Apfel,
Birne) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Ausfall
von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten.
Baum zu erhalten.

8. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes

Maßzahlen in Meter

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

Schallschutzmaßnahme (Gabione) nach Gutachten UTP
mit Begrünung (Bodendecker o. ä.).

Entlang der Staatsstraße St 2072 sind zur Abschirmung der
Verkehrslärm durch Schallschutz-Gabionen mit einer Höhe von
3,5m über Geländeoberkante zu errichten. Deren Länge und
Lage ist der schalltechnischen Untersuchung mit der Auf-
traggeberin, AL 1403/2000-PT der Firma UTP Umwelt-Technik und
Planungs GmbH, Altmünster zu entnehmen.

Darüber hinaus sind Schlaf-, Kinder- und Ruheräume in den
Obergeschossen der Gebäude P1, P3 bis P9, P37, P40 sowie
des Gebäudes P10 von den West- bzw. Nordwestfassaden-
seiten weg und zu den Ost- bzw. Südostfassadenseiten hin zu
orientieren.

Wenn eine Grundorientierung 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 P9 vorzusehen, die un-
mittelbar zur Staatsstraße hin orientiert werden, weil eine
Grundorientierung 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 P9, P37 und P40, die nach Westen bzw. Nordwesten
orientiert sind;
- bei Wohnräumen in den Obergeschossen der Gebäude P1,
P9 und P37, die nach Norden bzw. Nordosten orientiert sind.

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
unabhängig nachzuweisen.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

bestehende Grundstücksgrenzen

Flurstücksnummern

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Vorschlag für zu errichtende Gebäude

Staatsstraße
Unterteilung der Verkehrsflächen:
- Fahrbahn
- Grünstreifen
- Geh- und Radweg
- Grünstreifen

Anliegerstraße (verkehrsberuhigter Bereich)
Unterteilung der Verkehrsflächen:
- Mischverkehrsfläche
- Grünstreifen
Fußweg mit Begleitgrün

P1 - P43
Parzellennummerierung

Empfehlung für Garagenzufahrt

Höhenlinien, Abstand 2,5m

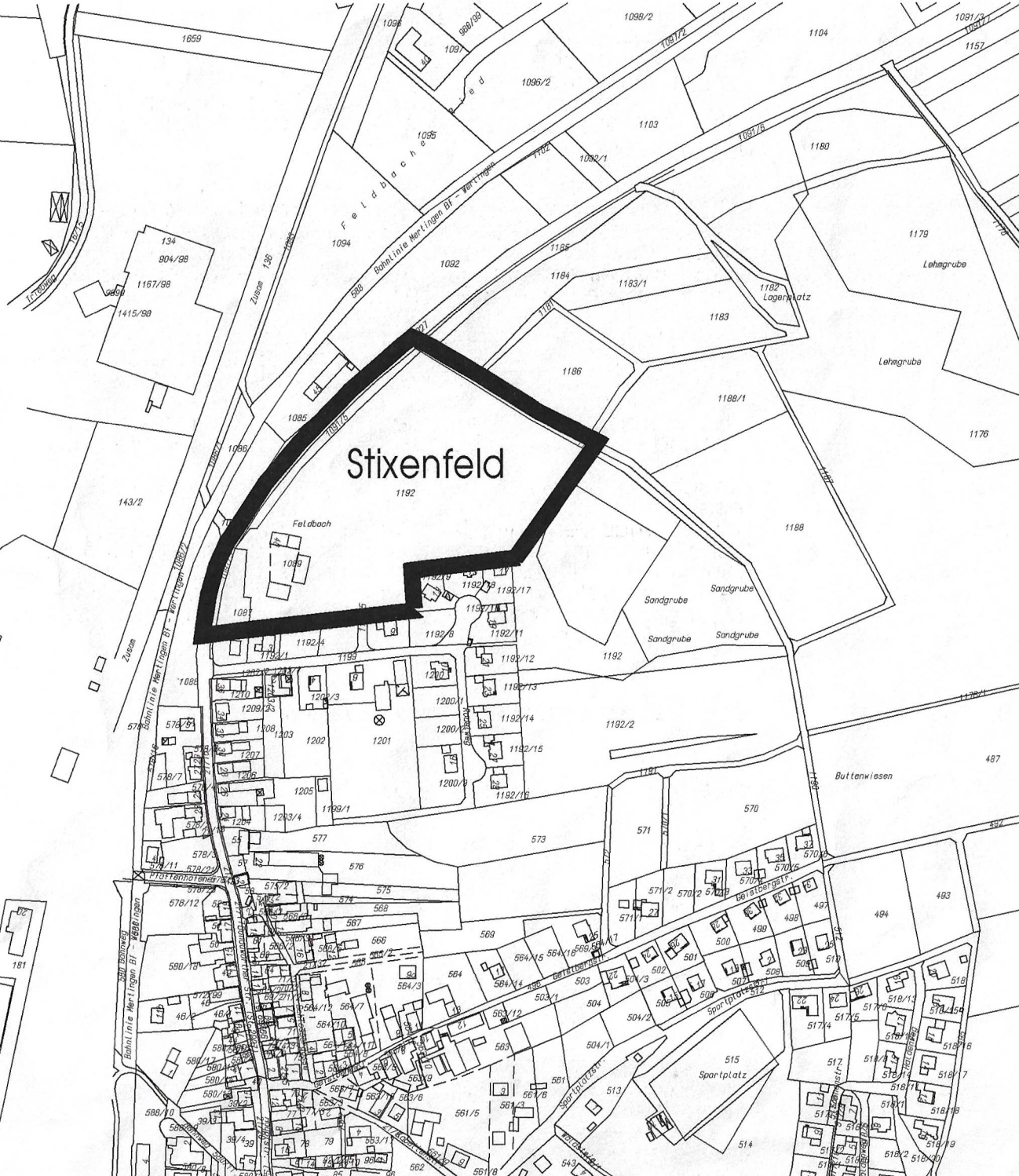
Durch die Nutzung der angrenzenden landwirtschaft-
lichen Grundstücke ist zeitweilig mit Geruchs-
Staub- und Lärmimmissionen zu rechnen; sie sind zu dulden.

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

Den Bauherren wird empfohlen:

- die Ausnutzung der Sonnenenergie für Brauchwasserer-
wärmung u.dgl. über Solartechnik;
- 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
Stixenfeld 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 / 30.10.2000
und die auf diesem vermerkten Festsetzungen.

§ 2

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

Der Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung
gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

VERFAHREN

- 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.
- 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.
- Zum Entwurf des Bebauungsplans wurden die Träger
öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB in der Zeit vom
25.05.2000 bis 26.06.2000 beteiligt.
- 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.
- Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 30.10.2000 den
Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung be-
schlossen.
- Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am
..... 2.1.2000 gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB
ortsüblich bekannt gemacht.

Buttenwiesen, den 20. Dez. 2000

Schrell, 1. Bürgermeister

GEMEINDE BUTTENWIESEN
ORTSTEIL BUTTENWIESEN
LANDKREIS DILLINGEN

BEBAUUNGSPLAN STIXENFELD