



GEMEINDE BUTTENWIESEN LANDKREIS DILLINGEN

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRERER GRUNORDNUNG "SYLVESTERSIEDLUNG"

Festsetzungen

gemäß Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Je Grundstück darf höchstens ein Gebäude errichtet werden.
Je Grundstück darf höchstens 10% Neigung zulässig.
Je Wohnung sind mindestens 2 PKW-Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten.

2. Maß der baulichen Nutzung

2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
davon 1 Vollgeschoss bis zur Traufe
Untergeschosse am Hang sind so zu gestalten, daß sie nicht als Vollgeschosse zählen (Art. 2 Abs. 5 Satz 2 BayBO)

3. Grundflächenanzahl

Grundflächenanzahl 0,3

4. Geschosshöhenanzahl

Geschosshöhenanzahl 0,5

5. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Gärten dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

Nebengebäude

Nebengebäude ohne Feuerstätten bis zu 20qm Nutzfläche können auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

6. Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen (Art. 91 BayBO)

4.1 Gestaltung der Dächer

Hauptfirstrichtung zwingend

Kniestöcke bis 0,5 m sind zugelassen, ausgenommen Garagen und Nebengebäude, gemessen von Oberkante Sonderkeile bis Unterkante Spalten an der Maueroberkante.

Für alle Gebäude einschließlich der Garagen wird festgesetzt:

Satteldach, Dachneigung 42-48 Grad

naturale Schuppendeckung

max. Dachüberstand an der Traufe:

0,5m incl. Dachrinne

max. Dachüberstand am Ortgang: 0,3m

Dachaufbauten in der Form von Schleppgugben, Giebelgauben, Zwerchgiebeln oder Zwerchhäusern sind zugelassen; ihre Gesamtbreite darf ein Drittel der Gesamtfluchtlinie des Dachstuhls nicht überschreiten.

Zwerchhäuser dürfen maximal 2,0m vor der traufseitigen Außenwand vorstehen.

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, Zwerchgiebeln und -häusern ist die Dachneigung des Hauptdaches beizubehalten.

Dacheinsschnitte sind unzulässig.

Dachfenster mit Dachaufbauten für Solarheizungen sind zulässig.

4.2 Höhenlage

Sonstige Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude

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 tatsächlich Fahrbahnoberfläche der erschließenden Straße, von der aus die Garage erschlossen werden kann, in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksfläche.

Der Straßenbauplan wird Bestandteil des Bebauungsplanes.

4.3 Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedungen

Die Grundstücke können, mit Ausnahme der Garagenzäune, entlang den Straßenbegrenzungslinien und zwischen den Grundstücken durch Zäune abgegrenzt werden. Zäune zur Straße hin sind aus senkrechten Holzstangen herzustellen: Zähnhöhe inkl. Sockel 1,0 - 1,2m, maximale Sockelhöhe 6cm.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und die Vorplätze vor den Garagen sind stets gegen die Erschließungsstraße offen zu halten, Vorplatztiefe mindestens 5m.

5. Verkehrsflächen

- Strassenbegrenzungslinie, Begrenzungslinie sonstiger Verkehrsflächen
- Strassenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich
- WA**
- II:D**
- 0,3**
- 0,5**
- E.D.**
- SD**
- WH 4,10**
- WH 5,10**
- WH 5,80**
- P1 - P19**
- 0,00**

Das natürliche Gelände ist grundsätzlich unverändert zu belassen. Eventuell notwendige Geländeänderungen können nur im Einzelfall mit Einvernehmen mit der Gemeinde und dem Landratsamt vorgenommen werden.

Hofeinfahrten, Garagenvorplätze und sonstige bestellte Flächen sind wasserdurchlässig zu gestalten.

5. Verkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie, Begrenzungslinie sonstiger Verkehrsflächen

Strassenverkehrsflächen

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich

5. Mindestqualitäten zum Zeitpunkt der Pflanzung

- | | |
|---|---|
| Mittelkrönige Bäume - Bäume II. Ordnung / Wk II: | Hochstämme oder Stämmchen
Stu. 18 - 20 cm |
| Kleinkrönige Bäume - Bäume III. Ordnung / Wk III: | wie vor, jedoch Stu. 16 - 18 cm |
| Obstbäume: | Hochstämme,
Handelsübliche Größen |
| Sträucher / Hecken: | Str. x verpflanzt,
Höhe 60-100 / 100-150 cm,
mind. 10 % Sollärde,
Sol. 3 x verpflanzt |
| Pflanzlichte Sträucher: | 1 St. / m ² ,
Reihen und Pflanzabstand 1 m |
| Pflanzengüte nach: | DIN 18916 Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Pflanzen und Pflanzarbeiten; FLL-Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, Gütebestimmungen des Bundes Deutscher Baumschulen (BdB). |

5. Sicherstellung des Pflanzraumes

für Bäume: Bodenstandraum mind. 200 x 300 cm

Mindestregelhöhe Oberboden: Großkrönige Bäume - 80 cm
Mittelkrönige Bäume - 60 cm
Kleinkrönige Bäume - 60 cm

Die Pflanzarbeiten sind gem. DIN 18916 auszuführen.

Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewehrungs- bzw. Belüftungsreichweiten und durch wasserdurchlässigen Belag zu sichern.

Baumschalen sind wo möglich zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen vor Befahren zu schützen (Glitterrost, Baumschutzbügel).

5. Pflegemaßnahmen

Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Schädigung oder Zerstörung zu schützen.

Ausgefallene Pflanzen sind artgleich zu ersetzen.

Die Pflanzung hat so zu erfolgen, dass alle verkehrsrechtlichen und polizeilichen Sicherheitsbestimmungen eingehalten werden. Die Pflanzungen sind so zu pflegen, dass Bäume und Sträucher keine Sichthindernisse entstehen.

5. Schutz des Oberbodens

Der vorliegende Oberboden ist vor Beginn der Baumarbeiten gem. § 202 BauGB abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten (Zwischenlagerung auf Mieten gem. DIN 18300, Schüttrohre 2,0 m) und vor Vermischung und Vergeudung zu schützen.

8. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

z.B.

Maßzahlen in Meter

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

bestehende Grundstücksgrenzen

Flurstücknummern

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Vorschlag für zu errichtende Gebäude

Unterteilung der Verkehrsflächen:

- Gehweg

- Fahrbahn

- Gehweg

Anliegerstraße (verkehrsberührter Bereich):

- Mischverkehrsfläche

- Grünstreifen

Parzellenummerierung

Empfehlung für Garagenzufahrt

Höhenlinien, Abstand 2,5m

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

Geschützter Landschaftsbestandteil "Hirschmühl"

Gemarkung Pfaffenhofen, Landkreis Dillingen

VERFAHREN

\$ 1

- For den Geltungsbereich des Baugebietes gilt der von MOSER + ROTT Architektur und Städtebau, vom ausgearbeitete Bedarfungsplan, in der Fassung vom und die auf diesem vermerkten Festsetzungen.
- Der Bebauungsplan besteht aus den Bebauungsplänen, deren darin vermerkten Festsetzungen, der Begründung sowie dem Ausgleichsbebauungsplan.
- Satzung**
- \$ 2**
- Der Bebauungsplan trifft mit seiner Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

- a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 30.10.2000 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
- b) Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans hat in der Zeit vom 26.07.2000 bis 27.08.2000 stattgefunden.
- c) Zum Entwurf des Bebauungsplans wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB in der Zeit vom 30.07.2001 bis 31.08.2001 beteiligt.
- d) Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.10.2001 bis zum 26.11.2001 öffentlich ausgelegt.
- e) Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 17.12.2001 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- f) Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 20.12.2001 gem. § 10 Abs. 3, Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Buttenwiesen, den 21. Dezember 2001

Schrell, 1. Bürgermeister

VERFAHREN.doc

**GEMEINDE BUTTENWIESEN
LANDKREIS DILLINGEN**

**BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRERER
GRUNORDNUNG
SYLVESTERSIEDLUNG**

(Hintermann)