

Gemeinde Buttenwiesen
Landkreis Dillingen a.d.Donau

Bebauungsplan
Wortelstetten – Nord I
im Gemeindeteil Wortelstetten
mit integriertem Grünordnungsplan

Die Gemeinde Buttenwiesen
erlässt aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom
23.September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 4 des
Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S 2585) und Art. 23 der Gemeinde-
ordnung für den Freistaat Bayern i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998
(GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.Juli 2004 (GVBl. 272),
sowie Art. 81 BayBO i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.August 2007 (GVBl.
S. 588)
diesen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „W o r t e l s t e t t e n – N o r d “
als Satzung. Die Begründung hierzu wurde gebilligt.



Satzung

§ 01 Geltungsbereich

Für das Gebiet der Flurnummern 104, 581/1, 581/2 und 582/1 der Gemarkung Wortelstetten wird ein qualifizierter Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt.

§ 02 Regelungsinhalt

Die Satzung besteht aus dem Planblatt einschließlich der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, den Verfahrensvermerken und der Begründung zum Bebauungsplan und Grünordnungsplan.

Die vom Gemeinderat Buttenwiesen am 29. März 2010 beschlossene Satzung zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird hiermit ausgefertigt.

A) B e b a u n g s p l a n

01 Art der baulichen Nutzung

01.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

01.2 Die Ausnahmen in § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

02 Maß der baulichen Nutzung

02.1 Die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Nutzungsziffern dürfen nicht überschritten werden.

02.2 Für die Zahl der Vollgeschosse gelten die Festsetzungen in der Bebauungsplanzeichnung.

03 Bauweise

03.1 Im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise.
Zulässig sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser.

03.2 Die gesamt zulässige Zahl von Wohnungen darf pro Wohn Hauseinheit nicht mehr als zwei betragen.

04 Firstrichtung

Die festgesetzte Firstrichtung ist dem Planeintrag zu entnehmen und hat parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen.

05 Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten

05.1 Bei Wohngebäuden, Garagen und Nebengebäuden im WA1-Bereich sind gleichseitige Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 35 – 52 Grad, sowie versetzten Pultdächer (VPD) mit mittigem oder bis zu 2/5-teiligem, maximal 0,80 m hohem Dachversatz und Dachneigungen von 30–45 Grad zulässig.

Im WA3-Bereich sind darüber hinaus auch 2-geschossige Wohnhäuser mit Walmdach (WD), Dachneigung 20–25 ° (sogenannte „Toskanahäuser“) zulässig.

Bei Gebäuden im WA2-Bereich sind gleichseitige Satteldächer mit 10 – 45 Grad Dachneigung möglich.

05.2 Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 35 Grad zugelassen, als Schlepp- und Satteldachgauben in ziegel- oder blechgedeckter Ausführung.

Die Gesamtlänge der Gauben auf einer Dachseite darf maximal 40 % der Trauflänge betragen. Die Dachaufbauten müssen mindestens 1,80 m von der Ortsgangkante entfernt sein.

Der höchste Punkt der Dachaufbauten muß mindestens 0,80 m unterhalb der Firsthöhe des Hauptdaches liegen.

06 Höhenlage

Die fertige Erdgeschoß-Fußbodenhöhe darf im Mittel höchstens 35 cm über dem natürlichen Gelände an der Hangoberseite liegen.

07 Kniestockhöhe

Die maximale Kniestockhöhe der Hauptgebäude darf das Maß von 0,65 m, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußpfette, nicht überschreiten. Bei Querhäusern udgl. gilt die festgesetzte maximale Wandhöhe.

08 Gestaltung

08.1 Alle baulichen Anlagen sind so zu gestalten, dass sich in Raumgefüge, Grundrissform, Höhe, Gebäudestellung, Maßstäblichkeit der Bauteile und optischer Gestaltung ein harmonischer Gesamteindruck ergibt.

08.2 Die Gebäude sind in schlichter Formgebung zu errichten, wobei Putz- und Holzfassaden zulässig sind, jedoch keine stark strukturierten Putzflächen und Holzblockhäuser.

08.3 Die Dacheindeckungen sind in Ziegeln, ziegelgleichen Materialien und kleinbahnigen, nichtglänzenden Blecheindeckungen möglich. Eingeschossige Anbauten (Wintergarten o.ä.) können mit Glasdächern versehen werden. Ebenso sind Solar- und Photovoltaikflächen zulässig.

08.4 Im WA1-Bereich sind nur erdgeschossige Bauten zugelassen mit einer maximalen Wandhöhe von 3,70 m, gemessen vom natürlichen Gelände bis Schnittpunkt Außenwandfläche mit UK Sparren, unter Beachtung der festgesetzten Kniestockhöhe.

Bei Querhäusern udgl. beträgt diese Wandhöhe maximal 5,50 m.

09 Stellplätze

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze erforderlich, deren Flächen, wenn es sich um nichtüberdachte Stellplätze handelt, wasserdurchlässig auszuführen sind.

10 Einfriedungen

Einfriedungen jeglicher Art sind bis zu einer Gesamthöhe von 1,00 m entlang von öffentlichen Flächen zulässig.

11 Abstandsflächen

Die in der Bayerischen Bauordnung festgelegten Abstandsflächen sind einzuhalten.

B) Grünordnungsplan

01 Nichtüberbaubare Flächen

01.1 Die nichtüberbaubaren öffentlichen und privaten Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nicht zulässig.

01.2 Stellplätze und Zufahrten sind versickerungsfähig auszuführen als rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen, Porenpflaster u. ä.

02 Pflanzmaßnahmen auf Privatflächen

02.1 Die Erstpflanzung der festgesetzten Ortsrandeingrünungen und das Straßenbegleitgrün wird durch die Gemeinde Buttenwiesen durchgeführt. Die Pflege und Nachpflanzung dieser Pflanzflächen hat durch den Grundstückseigentümer zu erfolgen.

02.2 Zur Begrünung entlang des Straßenraumes sind Bäume 1. und 2. Ordnung gemäß Artenliste 06.1 und den entsprechenden Mindestqualitäten an den festgesetzten Standorten zu pflanzen. Dabei ist auf das Straßenraumprofil zu achten.

02.3 Bei privaten nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind zur Begrünung Bäume und Sträucher gemäß den Artenlisten 06.3 und 06.4 und den darin festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen.

02.3 Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist zusätzlich ein heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung entsprechend der Artenliste 06.2 + 06.3 bzw. 2 Obstbäume zu pflanzen.

02.4 Bei Fassadenbegrünungen sind Kletterpflanzen der Artenliste 06.5 zu verwenden. Ebenso sind die Standorte von Müllbehälter udgl. mit diesen Kletterpflanzen einzugrünen.

03 Pflanzmaßnahmen auf öffentlichen Grundstücksflächen

03.1 Die Erstpflanzung der festgesetzten Pflanzmaßnahmen, die Pflege und Nachpflanzung hat durch die Gemeinde Buttenwiesen zu erfolgen

03.2 Die Begrünung innerhalb des Straßenraumes hat mit Gehölzen der Artenlisten 06.1 und 06.2 zu erfolgen; auf das Straßenraumprofil ist dabei zu achten.

04 Pflanz- und Saatarbeiten

Die Bepflanzung der Freiflächen ist entsprechend den planerischen und textlichen Festsetzungen herzustellen. Der Oberbodenauftrag hat im Bereich der Baum- und Strauchpflanzungen mit 0,60 m und im Bereich von Rasen- und Wiesenflächen mit 0,20 m zu erfolgen.

Pflanz- und Saatarbeiten sind in der nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgenden Pflanzperiode fachmännisch durchzuführen.

05 Pflege der Pflanzungen

Die neu angelegten Pflanzungen sind von den unter 02 und 03 genannten Zuständigen zu pflegen und zu erhalten.

Ausfallende Pflanzungen sind nachzupflanzen, wobei die Nachpflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen entsprechen müssen und in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu pflanzen und artgerecht zu entwickeln sind.

06 Artenlisten

06.1 Gehölze 1. und 2. Ordnung

Qualität: H, 3 xv., 12-14 bzw. 14-16

Acer platanooides	Spitzahorn
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Türkische Baumhasel
Crataegus prunifolia	Pflaumenblättriger Weißdorn
Pyrus calleryana	Chinesische Wildbirne
Robinia pseudoacacia	Robinie

06.2 Gehölze 1. Ordnung

Qualität: H, 4 xv., 18-20
vHei, 250-300

Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Sandbirke
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stieleiche

06.3 Gehölze 2. Ordnung

Qualität: H, 3 xv., 14-16
vHei, 200-250

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere

06.4 Sträucher

Qualität: vStr, mind. 4 Tr., 60-100

Conus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

06.5 Kletterpflanzen

Clematis i.A.u.S.	Clematis in Arten und Sorten
Hedera helix	Efeu
Lonicera i.A.u.S.	Rankender Geißblattschlinger
Parthenocissus i.A.u.S.	Wilder Wein

07 Bodenschutz

Bei Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu sichern, dass er jederzeit zu Gartenanlage udgl. wieder verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke abzuheben und in entsprechenden Mieten zu lagern und zum geeigneten Zeitpunkt wieder zu verwenden. Eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen.

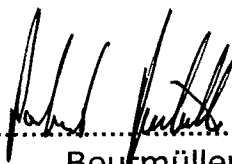
08 Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- und Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Dillingen bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG wird hingewiesen.

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

86647 Buttenwiesen, den 12. OKT. 2011

Gemeinde Buttenwiesen



Beutmüller
1. Bürgermeister

Hinweise

- 01 Bei der Bewirtschaft der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Einrichtungen können zeitweise Immissionen auftreten, die im Bau-
gebiet als belästigend empfunden werden.
- 02 Grundstücksflächen mit Niederschlagsabfluss, die nicht versickert werden
können, sind in Regenwasserspeichern mit Rückhaltevolumen zu sammeln
Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser
sind die Anforderungen der „Verordnung über erlaubnisfreie, schadlose
Versickerungen von gesammelten Niederschlagswasser (Niederschlags-
freistellungsverordnung (NWFreiV) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht an-
wendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unter-
lagen sind bei der Gemeinde Buttenwiesen einzureichen
- 03 Die Errichtung und Änderung von Sonnenkollektoren und Photovoltaik
anlagen auf Dachflächen und in Fassaden ist genehmigungsfrei.
- 04 Wasserretention
Anfallende Niederschlagswässer von privaten Belagsflächen und Dächern
sind nach den gesetzlichen Vorgaben und Vorschriften vor Ort dem öko-
logischen Kreislauf durch geeignete Versickerungsmethoden zurückzu-
führen, wobei eine breitflächige Versickerung anzustreben ist.

Buttenwiesen, den