



GEMEINDE BUTTENWIESEN
ORTSTEIL LAUTERBACH
LANDKREIS DILLINGEN A. D. DONAU

BEBAUUNGSPLAN "LAUTERBACH SÜD"
2. ÄNDERUNG

Festsetzungen

gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

gemäß Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990, geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

1. 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.

2. Maß der baulichen Nutzung

2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
davon 1 Vollgeschoss bis zur Traufe
1 Vollgeschoss im Dachraum

2 Vollgeschosse zwingend

Untergeschosse sind so zu gestalten, dass sie nicht als Vollgeschosse zählen.
Auf Art. 83 Abs. 7 BayBO wird verwiesen:

"Soweit § 20 Abs. 1 BauNVO zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gilt insoweit Art. 2 Abs. 5 in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung der BayBO fort." Dort steht:

"Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Keller-geschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche."

0,4 Grundflächenzahl 0,4

0,6 Geschossflächenzahl 0,6

3. Bauweise, Baugrenzen

offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

Garagen und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

Untergeordnete Nebenanlagen bis zu 75 m³ Bruttorauminhalt können auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

Die Regelabstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO sind anzuwenden.

4. Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen
(Art. 81 BayBO)

4.1 Gestaltung der Gebäude

Es sind nur Sattel- und Pultdächer zulässig.

Für die Festsetzung II=ID gilt Folgendes:

Satteldach, Dachneigung 36-52 Grad, zwingend

Für alle Hauptgebäude wird festgesetzt:

naturrote bis rotbraune, hellgraue oder anthrazitfarbene Ziegel-deckung

Photovoltaikanlagen sind nur parallel zur Dachneigung zulässig, aufgeständerte Anlagen sind nicht zugelassen.

Bei Garagen und sämtlichen Nebenanlagen sind auch andere Dachformen, -neigungen und -deckungsarten zulässig.

Für die Festsetzung II gilt Folgendes:

Satteldach und Pultdach zulässig,
Dachneigung 10-28 Grad, zwingend

Für alle Hauptgebäude wird festgesetzt:

naturrote bis rotbraune, hellgraue oder anthrazitfarbene Ziegel-oder Blechdeckung

Photovoltaikanlagen sind nur parallel zur Dachneigung zulässig, aufgeständerte Anlagen sind nicht zugelassen.

Bei Garagen und sämtlichen Nebenanlagen sind auch andere Dachformen, -neigungen und -deckungsarten zulässig.

4.2 Höhenlage
Sonstige Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude

WH 4,50

Wandhöhe Hauptgebäude: max. 4,50 m bei Festsetzung II = ID
Die Wandhöhe des Hauptgebäudes an der Traufseite darf höchstens 4,50 m betragen, gemessen von Oberkante Fertigfuß-boden Erdgeschoß bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dach-haut.

WH 6,0

Wandhöhe Hauptgebäude: max. 6,0 m bei Festsetzung II für Satteldach und für die Traufseite beim Pultdach
Die Wandhöhe des Hauptgebäudes an der Traufseite darf höchstens 6,0 m betragen, gemessen von Oberkante Fertigfuß-boden Erdgeschoß bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dach-haut.

WH 9,5

Wandhöhe Hauptgebäude: max. 9,50 m bei Festsetzung II für die Firstseite beim Pultdach
Die Wandhöhe des Hauptgebäudes an der Firstseite darf höchstens 9,50 m betragen, gemessen von Oberkante Fertigfuß-boden Erdgeschoß bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dach-haut.

Die Wandhöhe der Garagen darf max. 4,50 m betragen, gemessen von Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der Oberkante der Attika der Garage.

Die Wandhöhe der sonstigen Nebengebäude darf höchstens 3,00 m betragen, gemessen von Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

GH 9,50

Die Gebäudehöhe der Hauptgebäude darf höchstens 9,50 m betragen, gemessen von Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß bis zum Dachfirst.

Die Oberkante des Fertigfußbodens Erdgeschoß Hauptgebäude darf höchstens 0,40 m über der Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraße liegen, von der aus die Garage erschlossen wird, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze.

Geländeveränderungen im Sinne von Auffüllungen oder Abgra-bungen sind zulässig. An den Grundstücksgrenzen dürfen keine Höhengsprünge entstehen, die die angrenzenden Grundstücke beeinträchtigen.

5. Verkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie

Strassenverkehrsflächen

6. Grünordnung

private Grünfläche

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

Hecke vorhanden, biotopkartiert,
gemäß Art. 16 (1) Satz 1 Bayerisches Naturschutzgesetz zu erhalten (Biotop-Nr.: 7330-0164-001 Hecken südöstlich Lauterbach)

8. Sonstige Festsetzungen

Grenze Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Maßzahlen in Meter

Umgrenzung von Flächen für die Landwirtschaft, die von jeglicher Bebauung, von der Immissionsschutzrelevante Auswirkungen auf die Wohnbauflächen ausgehen (z.B. Ställe, Güllegruben, Fahrlos usw.), freizuhalten sind.

Hinweise

Grenze des bestehenden Bebauungsplans

Vorschlag Gebäude
frei wählbare Firstrichtung

Gebäude Bestand - außerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung

Hecke vorhanden, außerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung, biotopkartiert,
gemäß Art. 16 (1) Satz 1 Bayerisches Naturschutzgesetz zu erhalten (Biotop-Nr.: 7330-0164-001 Hecken südöstlich Lauterbach)

Bei der Bepflanzung des Baugrundstücks ist darauf zu achten, dass auf die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen keine Äste überhängen und dass kein für die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen nachteiliger Schattenwurf oder Nährstoffentzug entsteht.

Durch die landwirtschaftlichen Betriebe, deren Stallungen, Siloanlagen und Betriebsanlagen im Umkreis können Immissionen wie Lärm, Staub und Geruch tagsüber jedoch auch während der Nachtzeit und an Sonn- und Feiertagen auftreten. Diese von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen sind dauerhaft und entschädigungslos zu dulden.

Die Gemeinde Buttenwiesen erlässt aufgrund des § 2, Abs. 1 Satz 1, des § 10 und des § 13a des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), des Art. 79, Abs. 1, Nr. 1 und des Art. 81 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 "Lauterbach Süd" 2. Änderung als Satzung.

Satzung

§ 1

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt der von MOSER + ZIEGELBAUER, Architektur und Städtebau GmbH Mittlere Gerbergasse 2, 86720 Nördlingen, vom 24.09.2018 ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 29.04.2019 und die auf diesem vermerkten Festsetzungen.

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

§ 2

Der Bebauungsplan wird mit seiner Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich.

Gleichzeitig verliert der Bebauungsplan "Lauterbach Süd" in den Bereichen, in denen er durch den vorliegenden Bebauungsplan überdeckt wird, seine Rechtskraft.
Der Bebauungsplan "Lauterbach Süd" Änderung verliert durch den vorliegenden Bebauungsplan seine Rechtskraft.

Ausgefertigt

Gemeinde Buttenwiesen, den 15.5.2019.

Hans Kattner, 1. Bürgermeister

VERFAHREN

a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 24.09.2018 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

b) Zu dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.09.2018 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.02.2019 bis 15.03.2019 beteiligt.

c) Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.09.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.02.2019 bis 15.03.2019 öffentlich ausgelegt.

d) Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 29.04.2019 die 2. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 29.04.2019 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Buttenwiesen, den 22.5.2019.

Hans Kattner, 1. Bürgermeister

e) Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans wurde am 21.6.2019 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Buttenwiesen, den 24.6.2019.

Hans Kattner, 1. Bürgermeister

GEMEINDE BUTTENWIESEN
ORTSTEIL LAUTERBACH
LANDKREIS DILLINGEN A. D. DONAU

BEBAUUNGSPLAN "LAUTERBACH SÜD"
2. ÄNDERUNG