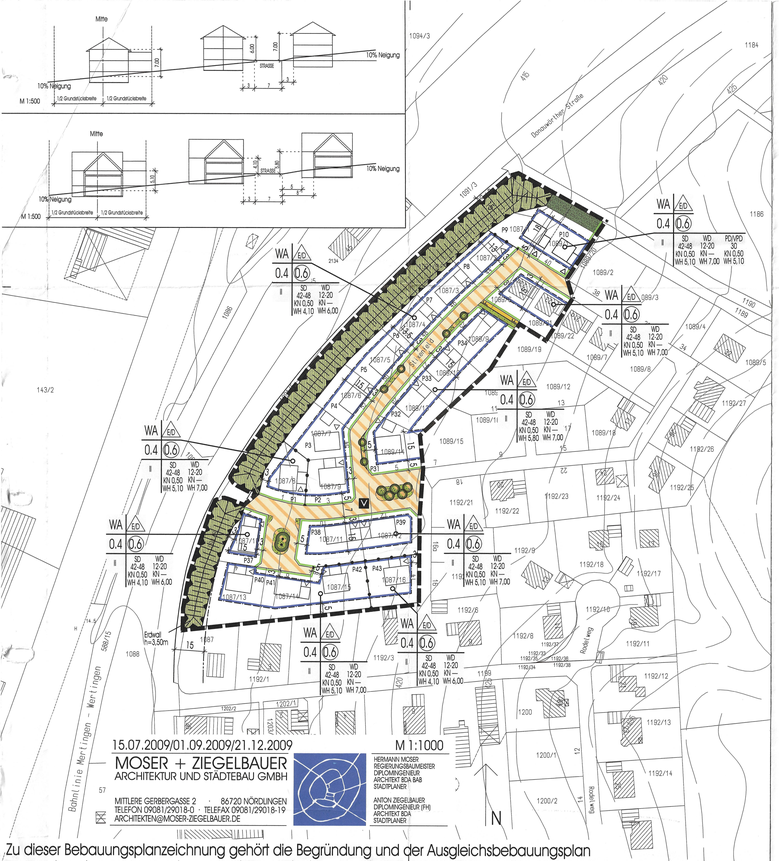


Zu dieser Bebauungsplanzeichnung gehört die Begründung und der Ausgleichsbebauungsplan

GEMEINDE BUTTENWIESEN
ORTSTEIL BUTTENWIESEN
LANDKREIS DILLINGEN

BEBAUUNGSPLAN STIXENFELD
2. ÄNDERUNG

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

WA

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.

II

2. Maß der baulichen Nutzung

2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
entweder
- 1 Vollgeschoss bis zur Traufe
- 1 Vollgeschoß im Dachraum

oder
- 2 Vollgeschosse bis zur Traufe
- kein Vollgeschoß im Dachraum, kein Kniestock

Untergeschosse am Hang sind so zu gestalten, daß sie nicht als Vollgeschosse zählen (Art. 2 Abs. 5 Satz 2 BayBO)

0.4 Grundflächenzahl 0,4

0.6 Geschossflächenzahl 0,6

ED

3. 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 Nutzfläche können auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Abstandsflächenregelungen der Art. 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

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

4.1 Gestaltung der Dächer

SD 42-48 / KN 0,50

Hauptgebäude und Garagen, mit Satteldach, zwingend, Dachneigung 42-48 Grad

Kniestöcke bis 0,50 m sind zugelassen, ausgenommen Garagen und Nebengebäude, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren an der Maueraußenkante.

naturrote Schuppendeckung

max. Dachüberstand an der Traufe: 0,5 m ohne Dachrinne
max. Dachüberstand am Ortgang: 0,3 m

Dachaufbauten in der Form von Schleppgauben, Giebelgauben, Zwerchgiebeln oder Zwerchhäusern sind zugelassen: ihre Gesamtbreite darf ein Drittel der Gesamttrauflänge je Dachseite nicht überschreiten.

Zwerchhäuser dürfen maximal 2,0 m vor die traufseitige Außenwand vortreten.

Dachaufbauten müssen mindestens 2,0 m vom Ortgang entfernt sein. First bzw. Ansatzpunkt der Dachaufbauten muß 1,0 m unter dem First des Hauptdaches liegen.

Bei Giebelgauben, Zwerchgiebeln und -häusern ist die Dachneigung des Hauptdaches beizubehalten.
Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

WD 12-20 / KN —

Hauptgebäude mit Walmdach zwingend, Dachneigung 12-20 Grad

Kniestöcke sind nicht zugelassen.

naturrote Schuppendeckung

max. Dachüberstand an der Traufe: 1,0 m ohne Dachrinne

Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nicht zugelassen

PD / VPD / SD / KN 0,50

Hauptgebäude mit Pultdach oder versetztem Pultdach, Dachneigung maximal 30 Grad.

Kniestöcke bis 0,50m sind zugelassen, ausgenommen Garagen und Nebengebäude, gemessen von Oberkante Rohdecke Bis Unterkante Sparren an der Maueraußenkante.

nichtglänzende naturrote bis rotbraune Schuppendeckung.

max. Dachüberstand allseitig: 1,50 m

Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nicht zugelassen

Dachflächenfenster, Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind auf der Dachfläche zulässig, wenn sie parallel zu dieser ausgeführt werden.

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 Erschließungsstraße, von der aus die Garage erschlossen wird, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze.
Der Straßenbauplan wird Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

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

WH 6,0 — Wandhöhe Hauptgebäude an der Traufseite höchstens 6,00 m sonst wie vor.

WH 7,0 — Wandhöhe Hauptgebäude an der Traufseite höchstens 7,00 m, sonst wie vor.

Alle Gebäude sind mit Außenputz oder mit einer Holzfassade in hellem Farbton auszuführen. Auffallend gemusterter Putz ist unzulässig. Zur Gliederung der Baukörper sind Holz helles Schirmmauerwerk und Schiftbetön zugelassen. Holzblockhäuser sind nicht zugelassen.

Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzenden Oberflächen sind an Gebäudeaußenflächen unzulässig.

Die Hauptgebäude müssen in Firstrichtung längsrechteckig 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, Einfriedungen

Die Grundstücke können, mit Ausnahme der Garagenzufahrten, entlang der Straßenbegrenzungslinien und zwischen den Grundstücken durch hinterpflanzte Zäune abgegrenzt werden.

Zäune zur Straße hin sind aus senkrechten Holzlatten 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 200 m² Grundstücksfläche ist ein großkroniger heimischer Laubbaum oder Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

Fremdländische Gehölze wie z.B. Koniferen sind nicht zugelassen.

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

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

5. Verkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie, Begrenzungslinie sonstiger Verkehrsflächen

V — Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich

6. Versorgungsanlagen, Anlagen der Abwasserbeseitigung

Das Dachflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Zusätzlich kann es in Zisternen gesammelt und zur Regenwasser - Brauchwasser Nutzung 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

private Grünfläche

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

Baum zu erhalten.

8. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

z.B. 17 3 — Maßzahlen in Meter

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

Schallschutzmaßnahme (Erdwall) nach Gutachten UTP mit Begrünung (Bodenaushub v. o.).

Entlang der Staatsstraße St 2027 sind zur Abschirmung der Verkehrslgeräusche ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 3,5m über Geländedecke herzustellen. Dessen Länge und Lage ist der schalltechnischen Untersuchung mit der Auftragsnr. AI 1403/2000-PT der Firma UTP Umwelt- Technik und Planungs GmbH, Altomünster 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. Nordwestfassadenseiten weg und zu den Ost- bzw. Südostfassadenseiten hin zu orientieren.

Wenn eine Grundrißorientierung 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 Lüftungseinheiten bei den Erdgeschossen der Gebäude P3 bis P9 vorzusehen, die unmittelbar zur Staatsstraße hin orientiert werden, weil eine Grundrißorientierung 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, P37und 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 Vorbauten) 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 Baugenehmigungsverfahren bzw. Baugenehmigungsfreistellungsverfahren unaufgefordert nachzuweisen.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

bestehende Grundstücksgrenzen

z.B. 1089/6 — Flurstücksnummern

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Vorschlag für zu errichtende Gebäude

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

Fußweg mit Begleitgrün

z.B. P1 — Parzellennummerierung

Empfehlung für Garagenzufahrt

Höhenlinien, Abstand 2,5m

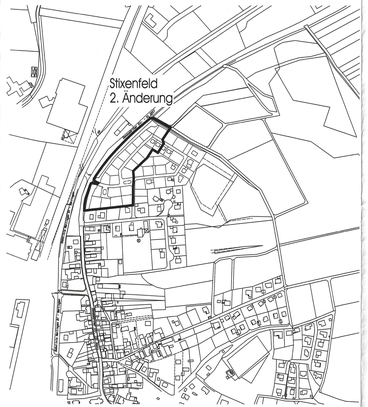
Durch die Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke ist zeitweilig mit Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen zu rechnen; sie sind zu dulden.

Im gesamten Bereich des Bebauungsplanes sind die bei Erdarbeiten zutagetretenden Bodendenkmäler (Funde und Beobachtungen) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

Den Bauwerbern wird empfohlen:

a) die Ausnutzung der Sonnenenergie für Brauchwassererwärmung udgl. über Solartechnik.

b) die Regenwassernutzung für haustechnische Anlagen.



M 1:5000

Die Gemeinde Buttenwiesen erläßt aufgrund des § 2, Abs. 1 Satz1 und des § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), der Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung 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 2. Änderung als Satzung.

Satzung

§ 1

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

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

§ 2

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

Gleichzeitig verlieren die Bebauungspläne "Stixenfeld und -"Stixenfeld, 1. Änderung" in den Flächen, in denen sie durch vorliegenden Bebauungsplan "Stixenfeld, 2. Änderung" überdeckt sind ihre Rechtskraft.

VERFAHREN

a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 29.6.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.7.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

b) Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3, Abs. 1 Bau GB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung fur den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

c) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.09.2009 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 07.10.2009 bis 06.11.2009 beteiligt.

d) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.09.2009 wurde mit der Begründung gemäß § 3, Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.10.2009 bis 09.11.2009 öffentlich ausgelegt.

e) Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 21.12.2009 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.12.2009 als Satzung beschlossen.

Buttenwiesen, den 25.02.2010

Leichtle
1. Bürgermeister

f) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 25.02.2010 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Gleichzeitig verlieren die Bebauungspläne "Stixenfeld" und "Stixenfeld, 1. Änderung" in den Flächen, in denen sie durch vorliegenden Bebauungsplan überdeckt werden ihre Rechtskraft.

Buttenwiesen, den 25.02.2010

Leichtle
1. Bürgermeister

GEMEINDE BUTTENWIESEN
ORTSTEIL BUTTENWIESEN
LANDKREIS DILLINGEN

BEBAUUNGSPLAN STIXENFELD
2. ÄNDERUNG

H/B = 445 / 1320 =0.59m²

Allotian 2000