

# Bebauungsplan „Buxheim Westfeld“

## Änderung des Bebauungsplans

Die Gemeinde Buxheim erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 BauGB, des Art. 23 der Gemeindeordnung, des Art. 91 BayBO, der BauNVO sowie der PlanzV 90 in ihrer jeweils gültigen Fassung für den Bebauungsplan „Buxheim Westfeld“ als **Satzung** nachstehend aufgeführte Änderungen :

### I. Begründung

Der Gemeinderat Buxheim hat in der Sitzung vom 19.12.2005 die Änderung des Bebauungsplans „Buxheim Westfeld“ vom 10. November 2003 beschlossen.

Danach soll eine Anpassung an die heute gängigen Bauformen erfolgen bei gleichzeitiger Erhaltung der Maßstäblichkeit und Dichte eines Siedlungsgebiets in Ortsrandlage.

Die Parzellierung der Grundstücke bleibt unverändert.

Für die Änderungen gilt die vom Architekturbüro Hans Janson, Birkenweg 4, 87740 Buxheim ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 20.03.2006, die zusammen mit den nachstehenden Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

Die Kosten gehen zu Lasten des/der Eigentümer.

### II. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

#### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1)1..BauGB i.V. mit BauNVO)

WA	1.1	Allgemeines Wohngebiet (§ 6 (1), (2) BauNVO)
	1.1.1	Vergnügungsstätten sind nicht zugelassen (§ 6 (3) BauNVO)
	1.1.2	Ausnahmen sind nicht zugelassen (§ 9 (3) BauNVO)

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1)1. BauGB i.V. mit BauNVO)

II	2.1	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das Dachgeschoß über dem 2. Vollgeschoß kein weiteres Vollgeschoß sein darf (§ 16 (4) BauNVO)
0,25 - 0,35	2.2	Grundflächenzahl (GRZ) nach Planeintrag als Obergrenze (§ 19 BauNVO)
0,4	2.3	Geschoßflächenzahl (GFZ) nach Planeintrag als Obergrenze (§ 20 Bau NVO)
0,6		

### 3. Bauweise

(§ 9 (1)2. BauGB i.V. mit § 22 BauNVO)

- ..... 2.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Art und Maß, §§ 1 (4) und 16 (5) BauNO
- 2.5 es sind maximal 2 Wohneinheiten je Haus zulässig
- 3.1 Baugrenze
- △ E 3.2 nur Einzelhäuser zulässig
- △ ED 3.3 Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- 0 3.4 im Geltungsbereich des Änderungsgebietes gilt die Offene Bauweise
- 3.5 maximale Firsthöhe beträgt 9,00 m, gemessen von OK Fertigfußboden EG bis OK Dachhaut
- 3.6 Dachaufbauten sind zulässig, wenn das 2. VG das Dachgeschoß ist, die Dachneigung mindestens 35° beträgt und die Brüstungshöhe der Gaube max. 1,20 m über der Geschoßdecke des EG's liegt
- 3.7 Garagen:  
Dachneigung von aneinanderggebauten Garagen sind gleich auszuführen  
Maximale Firsthöhe von Garagen in Grenzbebauung beträgt 4,50 m  
Flachdächer mit extensiver Begrünung
- 3.8 Dachneigung nach Planeintrag  
SD = Satteldach, im Plangebiet ohne Angabe sind mit Ausnahme von Pult- und Flachdächern für das Hauptgebäude auch weitere Dachformen zulässig. Beim Hauptgebäude ist nur eine Dachform zulässig.
- St 3.9 Notwendige Stellplätze sind als Garagen (Ga), Stellplätze (St) innerhalb der festgesetzten Flächen herzustellen, je Wohneinheit sind 2 Stellplätze zu erstellen  
Einfriedungen vor Garagenzufahrten und Stellplätzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind unzulässig. Der Stauraum vor Garagen muß mind. 5,50 m im Mittel betragen
- 3.10 Höhenlage  
Die EG-Fußbodenhöhe (Fertigmaß) darf die Fahrbahnhöhe bis zu 30 cm überschreiten. Aufschüttungen sind unzulässig

3.11 Antennenanlage (Art. 91 (1) 1. BayBO),  
(§ 9 (3) BauGB)

Außenantennen und Parabolspiegel für den Satellitenempfang sind unzulässig, soweit der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne oder die Breitbandverkabelung möglich ist. Eventuelle erforderliche Parabolspiegel für über Gemeinschaftsanlagen nicht zu empfangende Sender (z.B. Türkei) sind zulässig. Sie sind am Boden im Gartengelände aufzustellen.

4. Überbaubare Grundstücksflächen  
(§ 9 (1)2. BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)

innerhalb der durch die Baugrenzen gekennzeichneten Flächen

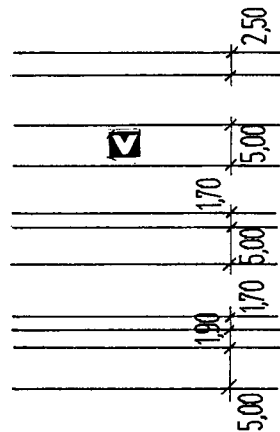
5. Stellung der baulichen Anlagen  
(§ 9 (1)2. BauGB)

die Firstrichtung ist parallel zur Hauptlänge des Gebäudes anzuordnen

6. Geltungsbereich  
(§ 9 (7) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Änderungsgebietes des Bebauungsplans

7. Verkehrsflächen



7.1 Fußwege

7.2 Verkehrsflächen – Fa hrstr. - verkehrsberuhigt  
(Spielstraße)

7.3 Verkehrsfläche mit Gehweg

7.4 Verkehrsflächen mit Gehweg und Parkbuchten  
Parkbuchten sind abschnittsweise herzustellen  
Und mit Grünstreifen zu unterbrechen  
Über die festgesetzten Parkbuchten sowie über  
die Verkehrsgrünflächen sind keine  
Grundstückszufahrten zulässig

8. Führung von Versorgungsleitungen



8.1 Transformatorenstation

9. Regenwasserentsorgung  
(§9 (1) 16. BauGB)

9.1 Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf dem Baugrundstück zu versickern. Sickerschächte sind auf dem dazugehörigen Grundstück nach DIN 4261 zu errichten.

9.2 Das Niederschlagswasser befestigter Hof- und Verkehrsflächen ist möglichst breitflächig (über Fahrbahnränder, Rasengittersteine, Rigolen o.ä.) zu versickern.

### III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Fassadengestaltung (Art. 91 (1) 1. BayBO)

- 1.1 Die Außenwandflächen sind als Lochfassaden auszubilden.
- 1.2 Wintergärten sind zulässig, wenn sie sich dem Hauptgebäude gestalterisch unterordnen.

#### 2. Fenster, Türen, Tore (Art. 91 (1) 1. BayBO)

- 2.1 Liegende Dachfenster sind bis zu einer Größe von 2,00 m<sup>2</sup> in hochformatiger Ausführung und je Dachfläche maximal 3 Fenster zulässig.

#### 3. Außenwandflächengestaltung und Farbgebung (Art. 91 (1) BayBO)

- 3.1 Außenwandflächen im Mauerwerksbau sind zu verputzen oder zu schlämmen.

### IV. Außenanlagen

#### 1. Freiflächen, Grünflächen und Pflanzgebot (Art. 91 (1) BayBO / (§ 9 (1) 25a BauGB)

- 1.1 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 1.2 Entsprechend dem Planeintrag sind groß- bzw. kleinkronige hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und zu erhalten. Je 300 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche ist mind. ein hochstämmiger Laubbaum zu unterhalten. Straßenbäume erhalten einen unversiegelten durchwurzelbaren Bodenraum. Die beiliegende Gehölzliste wird empfohlen.
- 1.3 Hausgärten sind vorwiegend mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern in Gruppen anzulegen und zu unterhalten. Edelgehölze wie Blautannen, Zedern und Zypressen sind nicht zulässig.
- 1.4 Gärten dürfen nicht als gewerbliche Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden. Sie sind auch gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 1.5 Stellplätze für Abfallbehälter sind gegen Einblicke von der Straße zu schützen.
- 1.6 Kompostieranlagen sind gegen Einblick von der Straße zu schützen.

2. Einfriedungen  
(Art. 91 (1) 4. BayBO)

- 2.1 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Thujahecken sind hier nicht zulässig. Zaunsockel z.B. Betondielen sind bis zu einer Höhe von 5 cm über Straßen- oder Gehsteigoberkante zulässig. Sockelmauern sind unzulässig. Garagenvorplätze sind jeweils, auch bei Grenzbebauung, in der gleichen Ausführung wie die Straßenfront einzufrieden.
- 2.2 Maschendrahtzäune (rostgeschützt) sind zwischen den Grundstücksgrenzen bis zu 1,20 m Höhe zulässig, jedoch keine Mauern.

V. Hinweise

1. Bestandteil des Bebauungsplans ist der Gestaltungsplan vom April 2001
2. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes – Änderungsplan sind sämtliche rechtsverbindlichen Festsetzungen von bisher bestehenden Bebauungsplänen oder Bauvorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes aufgehoben.
3. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

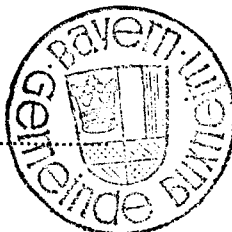
Verfahrensvermerke


1. Der Gemeinderat der Gemeinde Buxheim hat in der Sitzung vom 19.12.2005 die Änderungen des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluß wurde am 22.12.2005 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Der Entwurf für die Änderung des Bebauungsplans wurde in der Sitzung des Gemeinderates vom 20.03.2006 beschlossen.
3. Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf der Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 10. November 2003 hat in der Zeit vom 13.04.2006 bis zum 13.05.2006 stattgefunden.
4. Der Entwurf des Änderungsplanes des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10. November 2003 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.04.2006 bis zum 13.05.2006 öffentlich ausgelegt.
5. Die Gemeinde Buxheim hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 12.06.2006 den Bebauungsplan – Änderungsplan gem. § 10 BauGB in der Fassung vom 16.07.2001 als Satzung beschlossen.
6. Der Bebauungsplan – Änderungsplan tritt am 19.06.2006 in Kraft

Buxheim, den 19.06.2006



Werner Birkle – 1. Bürgermeister



  
Architekt

## Anlage zum Bebauungsplan Buxheim-Westfeld

### Pflanzenliste

#### Bäume:

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Grauerle	<i>Alnus incana</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Weißweide	<i>Salix alba</i>

#### Sträucher:

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Gemeiner Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
Eingriffiger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Zweigriffiger Weißdorn	<i>Crataegus oxyacantha</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Gemeine Heckenkirsche	<i>Linicera xylosteum</i>
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Schlehdorn	<i>Prunus spinosa</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Mandelweide	<i>Salix triandra</i>
Korbweide	<i>Salix viminalis</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

#### Obstbäume:

Apfel-, Birnen-, Zwetschgenbäume u.a. sind ebenfalls zugelassen.