

Bebauungsplan Buchenberg

„Buchenberg-Bahnhof“

Satzung

des Marktes Buchenberg, Landkreis Kempten (Allgäu) über einen Bebauungsplan für das Gebiet „Buchenberg-Bahnhof“

vom 21. Juli 1988

in der Fassung der 1. Änderungssatzung vom 9. November 1989

Der Markt Buchenberg erläßt als Satzung aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB), des Art. 89 Abs. 1, Nr. 10 und des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgenden Bebauungsplan:

§ 1

Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet „Buchenberg-Bahnhof“ gilt die vom Büro Wilhelm Müller, Kempten, am 2.2.1988 ausgearbeitete und zuletzt am 28.8.1989 geänderte Bebauungsplanzeichnung, die mit dem eingearbeiteten Grünordnungsplan und den nachfolgenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

§ 2

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Bebauungsplanzeichnung.

§ 3

Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Mischgebiet (MI) im Sinne des § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763, geändert durch Änderungsverordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665) festgesetzt.

§ 4

Maß der baulichen Nutzung

- 1) Entsprechend den Eintragungen in der Bebauungsplanzeichnung. Soweit Eintragungen in der Planzeichnung (Füllschema der Nutzungsschablone) fehlen, regelt sich das Maß der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO.
- 2) Die festgesetzten Baugrenzen sind einzuhalten. Die Baugrenzen können ausnahmsweise im Bereich der vorhandenen Bebauung bis zu 15 %, und im Bereich der Neubebauung bis zu 10 % der ausgewiesenen Bauflächen überschritten werden, wenn hierdurch der Charakter der Gesamtkonzeption und die beabsichtigte Gestaltung des Ortsbildes nicht beeinträchtigt werden.

§ 5

Bauweise

Im Planbereich gilt die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

§ 6

Dachform und Dachneigung

- 1) Für Haupt- und Nebengebäude (Garagen) sind nur ziegelfarbige Satteldächer zulässig. Für die Firstberechnung sind die Einzeichnungen in der Bebauungsplanzeichnung maßgebend.
- 2) Die Dachneigung muß zwischen 23 und 30 Grad liegen. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind gleiche Dachneigungen herzustellen.

- 3) Garagen, die an den Hauptbaukörper angebaut sind, müssen die Dachform des Hauptbaus erhalten. Freistehende Garagen müssen die gleiche oder eine etwas geringere Dachneigung als das Hauptgebäude erhalten.
- 4) Die Dächer müssen an der Traufe einschließlich Dachrinne mindestens 0,70 m, höchstens 1,20 m, am Ortgang mindestens 0,50 m, höchstens 1,00 m überstehen.
- 5) Ausnahmen von den Festsetzungen der Abs. 2 und 4 können zugelassen werden, wenn die beabsichtigte Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes nicht beeinträchtigt wird.

§ 7

Dachaufbauten

- 1) Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachgauben sind unzulässig.
- 2) Ausnahmsweise kann je Dachhälfte eine Gaube zugelassen werden, wenn diese
 - a) in einer ansprechenden Form und größtmäßig in einem ausgewogenen Verhältnis zur Dachneigung und zum Gesamtkörper geplant und ausgeführt und
 - b) die beabsichtigte Gestaltung des Ortsbildes nicht beeinträchtigt wird und die Dachneigung der betroffenen Dachhälfte mindestens 25 Grad beträgt.

§ 8

Sockelhöhe und Geländehöhe

- 1) Bei sämtlichen Gebäuden darf die Oberkante der Kellerdecke an der Hauseingangsseite nicht mehr als 0,30 m über dem natürlichen oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegten Gelände liegen.
- 2) Das natürliche Gelände darf durch Auffüllung oder Abgrabung nicht wesentlich verändert werden. An der Grundstücksgrenze ist der jeweilige natürliche Geländeverlauf zu beachten.
- 3) Ausnahmen von den Festsetzungen der Abs. 1 und 2 können zugelassen werden, wenn die beabsichtigte Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes dadurch nicht beeinträchtigt wird.

- 4) Durch den bebauungsplanmäßigen Ausbau von öffentlichen Verkehrsflächen notwendige Abgrabungen und Auffüllungen sind auf dem Baugrundstück zu dulden.

§ 9

Gebäudehöhen

Es werden folgende maximale Gebäudehöhen, gemessen von der genehmigten Erdgeschoßfußbodenoberkante bis zum Schnittpunkt zwischen Außenwand und Oberkante Dachhaut, festgesetzt:

Gebäude mit 1 Vollgeschoß zwingend	3,65 m
Gebäude mit 2 Vollgeschoßen als Höchstgrenze	6,40 m

§ 10

Fassadengestaltung

- 1) Alle Gebäude sind mit einem Außenputz und/oder Holzverkleidung zu versehen. Auffallend gemusterter, grobkörniger Putz ist unzulässig. Andere Verkleidungen können ausnahmsweise verwendet werden, wenn dadurch das beabsichtigte Siedlungs- und Straßenbild nicht beeinträchtigt wird.
- 2) Die Verwendung von ungewöhnlich grell wirkenden, den Gesamteindruck störenden Farben ist untersagt.
- 3) Die Fassaden zum westlich angrenzenden Neubaugebiet sind der Gestaltung der Wohnhäuser anzupassen.

§ 11

Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

- 1) Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 2) Sie sind in baulicher Einheit mit dem Hauptgebäude oder freistehend mit Satteldach zu errichten.

- 3) Ausnahmsweise können Garagen unter Einhaltung der vorgeschriebenen Abstandsflächen bzw. bei Grenzbebauung entsprechend Art. 7, Abs. 5 BayBO, und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn dadurch Belange des Verkehrs und die beabsichtigte Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes nicht beeinträchtigt werden. Bei Grenzbebauung sind aneinandergebaute Garagen zu einem einheitlich gestalteten Baukörper zusammenzufassen.

§ 12

Einfriedungen

- 1) Einfriedungen der einzelnen Grundstücke dürfen nur mit einem höchstens 1,20 m hohen Maschendrahtzaun erfolgen.
- 2) Die Einfriedungen sind so zu führen, dass sie innerhalb oder zwischen den vorgeschriebenen Strauchpflanzungen verlaufen. Der Abstand zum Radweg muss mindestens 2,00 m betragen.
- 3) Ausnahmen von den Festsetzungen der Abs. 1 und 2 können zugelassen werden, wenn die beabsichtigte Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes dadurch nicht beeinträchtigt wird.

§ 13

Fernsprech-, Stromleitungen und Antennenanlagen

- 1) Dachständer für Strom- und Fernsprechversorgungsleitungen sowie Hochspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen.
- 2) Ausnahmsweise können Freileitungen und Dachständer gestattet werden, wenn die beabsichtigte Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes dadurch nicht beeinträchtigt wird.

§ 14

Sichtdreiecke

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von baulichen Anlagen, Buschwerk, Stapelungen und sonstigen Gegenständen frei zu halten, soweit sie über das Maß von 0,90 m über die durch die Dreieckspunkte auf Fahrbahnoberfläche gebildete Ebene herausragen. Zulässig sind nur Bäume als Hochstämme mit einem Astansatz von mindestens 2,80 m Höhe.

§ 15

Immissionsschutz

Bei gewerblichen Anlagen, die im Mischgebiet errichtet werden, sind durch geeignete Vorkehrungen, z. B. durch die Stellung der Gebäude, die bauliche Ausbildung der Wand, Fenster, Lüfter und Torkonstruktionen und durch Abschirmung der Verkehrsflächen innerhalb des Mischgebietes zu gewährleisten, dass am westlich benachbarten allgemeinen Wohngebiet – ohne Berücksichtigung einwirkender Fremdgeräusche – insgesamt die zulässigen Immissionsrichtwerte gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) nicht überschritten werden.

§ 16

Grünordnung

1) Pflanzengesellschaften

Die Pflanzmaßnahmen sind festgesetzt auf den natürlichen Pflanzengesellschaften des Tannen-Buchenwaldes und angrenzenden Pflanzengesellschaften. Fremdgehölze sind nur in hausnahen, gestalterisch begründeten Bereichen zulässig. Nicht zulässig sind geschnittene Hecken und Hecken mit Nadelgehölzen sowie Gehölze mit landschaftsfremden Wuchs, z. B. Säulen- und Hängeformen, sowie buntlaubige oder gelbnadelige Gehölze.

2) Pflanzengebot für Baumpflanzungen

2.1

Festsetzungen gemäß Planzeichen für Einzelbäume und Baumgruppen.

Bäume I. Wuchsklasse:

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Betula verrucosa	- Sandbirke
Fagus sylvatica	- Buche
Fraxinus excelsior	- Esche
Quercus robur	- Stieleiche
Salix alba	- Weide
Tilia cordata	- Winterlinde
Ulmus glabra	- Bergblume

Mindestpflanzengröße

Hochstamm, Stammbusch 3 xv, StU 16-18

Bäume II. Wuchsklasse:

Alnus glutinosa	- Roterle
Alnus incana	- Grauerle
Carpinus betulus	- Hainbuche
Populus tremula	- Zitterpappel
Prunus padus	- Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	- Eberesche

Obstgehölze (Wild- und Mostarten)

Mindestpflanzgröße

Hochstamm, Stammbusch 3xv, StU 14-16

2.2

Zusätzlich sind auf den Grundstücken Bäume in Gruppen oder einzeln in unregelmäßiger Folge und Zusammensetzung so zu pflanzen, dass 5 Bäume I. Wuchsklasse und 8 Bäume II. Wuchsklasse je 2.000 qm unbebauter Fläche gepflanzt sind.

3) Pflanzengebot für Strauchpflanzung

3.1

Festsetzung gemäß Planzeichen für eine 2-3-reihige dichte Strauchpflanzung. Die Sträucher sind mit einem Abstand von 1 m in der Reihe und 1 m Reihenabstand durchgehend zu pflanzen und so zu unterhalten, dass ihr natürlicher Wuchs auch im ausgewachsenen Zustand erhalten bleibt. Entlang des Radweges muss der Abstand mindestens 1,5 m betragen.

Arten:

<i>cornus sanguinea</i>	- Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	- Haselnuß
<i>Crataegus monogyna</i>	- Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	- Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	- Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Heckenkirsche
<i>Prunus spinyosa</i>	- Schlehe
<i>Rosa canina</i>	- Heckenrose
<i>Rhamnus cathartica</i>	- Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	- Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	- Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	-Wasserscheeball

Mindestpflanzgröße

Str. 2xv 60-100

3.2

Festsetzung gemäß Planzeichen für eine lockere, gruppenartige Strauchpflanzung. Die Sträucher sind mit einem Abstand von 1 m in der Reihe und 1 m Reihenabstand in zusammenhängenden Gruppen zu pflanzen und so zu unterhalten, dass ihr natürlicher Wuchs auch im ausgewachsenen Zustand erhalten bleibt.

Arten und Mindestpflanzengröße wie unter 3.1.

4) Sicherstellung des Pflanzenraumes

Oberbodenbedarf

Bäume I. Wuchsklasse

Baumgruben 2,00 x 2,00 m, 80 cm tief

Bäume II. Wuchsklasse

Baumgruben 1,50 x 1,50 m, 60 cm tief

Pflanzflächen-Auftrag 40 cm

5) Vorhandener, zu erhaltender Waldrand

Der vorhandene Waldrand mit Trauffichten ist zu erhalten. Alle Baumaßnahmen sind so durchzuführen, dass keine Beeinträchtigung des Waldrandes erfolgt.

§ 17

Befestigung von Hofflächen

Erforderliche Hofbefestigungen sollen mit wasserdurchlässigen und versickerungsfähigen Belägen (z. B. Pflaster, Rasensteine, Schotterrassen) ausgeführt werden. Die bituminöse Befestigung der Oberflächen soll auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt bleiben.

§ 18

Geldbußen

Mit Geldbußen bis zu 100.000,-- -einhunderttausend- Deutsche Mark kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer Festsetzung dieses Bebauungsplanes zuwiderhandelt (Art. 89, Abs. 1, Nr. 10 BayBO).

§ 19
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 12 BauGB mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Buchenberg, den 21. Juli 1988

Markt Buchenberg:

Ernst Windmüller
1. Bürgermeister