

Bebauungsplan Buchenberg „Buchenberg-Wirlings“

Satzung

**des Marktes Buchenberg, Landkreis Kempten über einen Bebauungsplan für
das Gebiet „Buchenberg-Wirlings“.**

vom 25. Juli 1991

in der Fassung der 1. Änderungssatzung vom 18. August 1997

Der Markt Buchenberg erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1, des § 10 und des § 233 Baugesetzbuches -BauGB- in der geltenden Fassung, des Art. 89 Abs. 1 Nr. 10 und des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung -BayBO- in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der geltenden Fassung folgende

SATZUNG:

1. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

§ 1 Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus der Bebauungsplanzeichnung der Architekten Sonnek + Jennes, Kempten vom 25.04.85 in der Fassung der Ergänzung vom 02.08.88 mit den darauf verzeichneten schriftlichen und textlichen Festsetzungen, dem Textteil (Satzung i. d. Fassung vom 01.02.89) und der Begründung.

§ 2

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ergibt sich aus der Bebauungsplanzeichnung.

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNG

§ 3

Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen werden als „Dorfgebiet“ gem. § 5 Baunutzungsverordnung -BauNVO- in der derzeit gültigen Fassung festgesetzt.

§ 4

Maß der baulichen Nutzung

1) Als Höchstgrenze wird festgesetzt

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,30

Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,50

2) Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse: Erdgeschosse + ausgebautes Dachgeschoss

3) Ausnahmsweise kann ein Untergeschoss als zusätzliches Vollgeschoss zugelassen werden, wenn sich dies aus dem natürlichen Hangverlauf ergibt und der Höchstwert der festgesetzten GFZ nicht überschritten wird und das Straßen- und Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Die Deckenoberkante dieses zusätzlichen Vollgeschosses darf nicht mehr als 0,30 m über dem Anschnitt des natürlichen oder durch die Erschließungsanlage vorgegebenen Geländes an der oberen Gebäudeseite liegen.

- 4) Im Bereich der landwirtschaftlichen Hofstelle auf Fl.-Nr.: 704 können betriebsnotwendige bauliche Anlagen (z. B. Betriebserweiterungen, Güllegruben, Stadelbauten, Austragshaus usw.) ausnahmsweise außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen errichtet werden.

§ 5

Bauweise

- 1) Im Planbereich gilt die offene Bauweise. (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- 2) Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 3) Pro Grundstückseinheit ist nur eine Wohnung zulässig.

§ 6

Flächen für Stellplätze und Garagen

- 1) Garagen sind nur innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen zulässig und müssen in den Hauptbaukörper integriert werden.
- 2) Bei Gebäuden mit Zufahrt von der Kreisstraße ist auf eigenem Grundstück eine Wendemöglichkeit anzulegen, um wieder vorwärts auf die Kreisstraße ausfahren zu können.
- 3) Kellergaragen sind unzulässig. Ausnahmsweise können sie in freistehenden Untergeschossen von Gebäuden in Hanglagen zugelassen werden, wenn dies ohne Geländeformverformung möglich ist.
- 4) Die Versiegelung des Untergrundes durch undurchlässige Beläge ist so gering wie möglich zu halten. Die Wendepflaster und die Garagenzufahrten sind aus Rastengittersteinen herzustellen.

§ 7

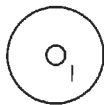
Pflanzgebot

- 1) Die im Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen sind entsprechend der schematischen Darstellung mit heimischen Gehölzen anzulegen und dauernd zu unterhalten.

Es sind die festgelegten Arten zu verwenden

Laubgehölze

1. Größenordnung (STU 16/18)



Tilia Cordata (Linde)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Quercus robur (Eiche)
Fraxinus excelsior (Ulme)

Laubgehölze

2. Größenordnung (STU 16/18)



Prunus avium (Vogelkirsche)
Betula verrucosa (Birke)
Alnus incana (Erle)
Sorbus aucuparia (Eberesche)

Als Mindestgrößen gelten für den Stammumfang 16/18 cm.

- 2) Für den Bereich des Sichtwinkels sind nur hochstämmige Bäume zulässig.

3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 8

Dachform, Dachneigung

- 1)
- a) Die Gebäude sind mit Satteldächern mit der eingetragenen Firstrichtung zu errichten

- b) Zulässige Dachneigung 23° bis 28°
 - c) Bei Doppelhaushälften sind gleiche Dachneigungen herzustellen.
- 2) Die Dacheindeckung hat in ziegelroten Dachpfannen zu erfolgen.
 - 3) Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachgauben sind unzulässig.

Ausnahmen:

§ 9

Dachaufbauten

- 1) 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.
- 2) Garagen müssen die gleiche Dachform und Dachneigung wie der Hauptbau enthalten.
- 3) Es werden folgende Dachüberstände zugelassen:

Am Ortgang	50 bis 100 cm
An der Traufe	70 bis 120 cm

Ausnahmen sind zulässig, wenn das geplante Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigt wird.

§ 10

Gebäudehöhen

Als Gebäudehöhe wird verbindlich festgesetzt: | 4,25 m beim Widerkehr: 4,75 m jeweils gemessen von OK Rohfußboden Erdgeschoß bis zum Schnittpunkt zwischen der Außenwand und der Unterkante Sparren.

§ 11

Fassadengestaltung und Fenster

- 1) Alle Gebäude sind mit einem Außenputz zu versehen. Unruhige Putzarten und grell wirkende Fassadenanstriche sind unzulässig.
- 2) Senkrechte Holzverkleidungen oder Holzschindeln sind unzulässig
- 3) Doppelhäuser müssen die gleiche Putzstruktur und Farbgebung erhalten
- 4) Fenster über 1.0 m² Rohbaumaß sind durch Sprossen zu unterteilen. Nach Möglichkeit sind Fensterläden anzubringen.
- 5) Entlang der Kreisstraße sind:
 - Schlaf- und Kinderzimmer auf der West-, Ost- und Nordseite mit Schallschutzfenstern auszurüsten, die mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 3 nach VDI-Richtlinie 2719 entsprechen.
 - Für Schlaf- und Kinderzimmer ist der Einbau einer mechanischen Be- und Entlüftungsanlage erforderlich, sofern keine Lüftungsmöglichkeiten durch Fenster auf der Südseite der Geplanten Gebäude bestehen.

§ 12

Geländegestaltung

Die Planierung der Gärten muss so erfolgen, dass das Gelände an der Grundstücksgrenze ohne Höhenunterschied in das Nachbargelände übergeht und An- und Abböschungen in weichen Ausrundungen dem natürlichen Geländeverlauf angepasst werden. Aufschüttungen und Abgrabungen für Terrassen dürfen an der ungünstigsten Stelle maximal 0,80 m betragen.

Ausnahmsweise können bei ungünstigsten Geländeverlauf Stützmauern bis zu einer sichtbaren Höhe von 0,80 m zugelassen werden.

§ 13

Einfriedungen

- 1) Zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:
 - a) Holzzäune als Lattenzäune (Hanickelzäune) oder mit 2 waagrechten Brettern, mit einer maximalen Höhe von 0,80 m.
Betonsockel nicht zulässig. Fundamente müssen mit dem Gelände bündig abschließen.
 - b) freiwachsende (nicht streng geschnittene) Hecken bis zu einer Endhöhe von maximal 0,80 m.
- 2) Maschendrahtzäune werden zu den Straßenverkehrsflächen nicht zugelassen.
- 3) Nach Süden sind nur freiwachsende Buschgruppen mit Maschendraht zulässig, um eine natürliche Einbindung der Grundstücke zu erreichen.
- 4) Innerhalb der Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen aller Art, außer Bäumen lt. § 7 oberhalb einer Höhe von 0,80 m unzulässig.

§ 14

Fernsprech-, Stromleitungen

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

§ 15

Inkrafttreten der Satzung

Diese Satzung tritt gemäß § 12 BBauG mit Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Buchenberg, den 25. Juli 1991

Markt Buchenberg:

Ernst Windmüller

1. Bürgermeister



ZEICHENERKLÄRUNG

- Bebauungsplan Wirlings Ortsmitte

FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung

GH

Gebäudehöhe siehe S 3 Abs. II der Änderungssatzung



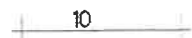
Baugrenze

△ E D

Im Bereich der Baugrenze sind nur Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser zulässig.



Hauptfährtrichtung



Masszahl (in m)



Einfahrt



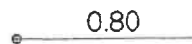
Strassenbegrenzungslinie



Strassenverkehrsfläche

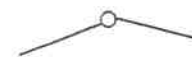


öffentliche Grünfläche-Strassen-Begleitgrün



Die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfussbodens des angrenzenden Wohngebäudes darf an diesem Punkt gemessen das Strassenniveau nicht mehr als angegeben überschreiten - hier : 0,80 m.

HINWEISE



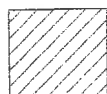
vorhandene Grundstücksfläche



vorgeschlagene Grundstücksteilung

707/11

Flurstücksnummer



vorhandene Hauptgebäude



vorhandene Nebengebäude



Bebauungsvorschlag



Bachverlauf und Böschung



Unterteilung der Strassenverkehrsfläche in Verkehrsfläche und Gehsteig



Vorschlag für Stellplatzsituierung