

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 "Bauhube" umfaßt die Grundstücke Flurstück-Nr. 625, sowie Teilflächen der Flurstücke 689, 689/1, 689/3, 689/4, 689/5, 689/6, 689/7 und 689/2 der Gemeinde Buxheim.

A. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 6 BauNVo.

**MI** Mischgebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

**E + DG** Erdgeschoß (Dachgeschoß kein Vollgeschoß)  
**E + DG = II** II als Höchstgrenze Erdgeschoß + DG als Vollgeschoß  
**E + I + DG = II** II als Höchstgrenze 2 Vollgeschoße, DG darf kein Vollgeschoß sein!

0,4 Grundflächenzahl  
 0,5 Geschosflächenzahl

3. Bauweise, Baugrenze

o Offene Bauweise  
 ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
 SD Satteldach  
 Baugrenze

4. Verkehrsflächen  
 Z.B. → 6,50 → Gesamtbreite der öffentlichen Verkehrsfläche  
 Straßenverkehrsflächen  
 Straßen- und Grünflächenbegrenzungslinien

5. Grünflächen  
 Baumgruppen / Baumanpflanzung vorgeschlagen  
 Grünflächen

6. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
 Nutzungsabgrenzung

Hausdränagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.  
 Stellplätze, Grundstückszufahrten und Hofflächen sind durchlässig zu gestalten.  
 Die Planung für die Grundstücksentwässerung des Lebensmittelmarktes ist im Baugenehmigungsverfahren gesondert vorzulegen und zu prüfen.

B. Hinweise

Vorhandene Bebauung  
 Vorgeschlagene Bebauung  
 GA Vorgeschlagene Garagenstellung  
 Grundstücksbegrenzung vorhanden  
 Grundstücksbegrenzung aufzulassen  
 Grundstücksbegrenzung geplant  
 Flurstücknummern  
 Vermaßung (z.B. Straße)  
 Nutzungsschablone

Das von Dachflächen abfließende und das auf den Grundstücken sich sammelnde unverschmutzte Niederschlagswasser ist soweit möglich auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

Bei der Anpflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,5 m zur Kabeltrasse der Deutschen Telekom und des Fränkischen Überlandwerks einzuhalten.  
 Zu messen jeweils von Stammachse zur Kabeltrasse (DIN 1998)

Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.

Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.

Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Keller sollten wasserdicht ausgeführt werden.

C. Text durch Festsetzungen

10 Bauweise

11 Bei Geschoszahl E + DG (Lebensmittelmarkt) ist kein Kniestock zulässig.

Die Kniestockhöhe wird bei Geschoszahl II auf 230 cm, bei Geschoszahl E + DG = II auf max. 75 cm, gemessen von ROK bis UK Pfette, festgelegt.  
 Ausnahmeweise sind auch sogenannte Jurahäuser zulässig. Bei Jurahäusern wird die Kniestockhöhe gemessen von der ROK bis OK Pfette auf 2,30m festgelegt.  
 Schemaschnitt für Jurahäuser:



2.0 Dächer

2.1 Es sind nur gleichschenkelige Satteldächer zulässig. Der First muß über die Längsseite des Gebäudes verlaufen.  
 2.2 Die Dachneigung wird bei Geschoszahl E + DG (Lebensmittelmarkt) mit 22° - 26°, bei Geschoszahl E + DG = II mit 28° - 38°, bei Geschoszahl E + I + DG mit 24° - 28° festgesetzt. Bei E + I + DG ist kein Kniestock zulässig.

2.3 Dachanschnitte sind unzulässig. Dachgauben sind nur mit einer Dachneigung ab 30° zulässig. (Ansichtsfelder max. 2m x 1,5m). Je Dachseite sind max. 2 Gauben zulässig und nur Satteldachgauben - keine Schleppgauben.

2.4 Die traufseitigen Dachvorsprünge sind auf 75 cm begrenzt, die ortsgangseitigen Dachvorsprünge sind auf 30 cm begrenzt, die Traufen sind waagrecht anzuordnen, Auslegesparren sind nicht zulässig.

2.5 Einzel- und Doppelgaragen sind mit Satteldächern zu versehen. Garagen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinanderstoßen, sind in Dachform, Höhe und Dachmaterial einheitlich zu gestalten.

3.0 Höhenlage der Gebäude

3.1 Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als max. 30 cm über der natürlichen oder gesondert festgesetzten Geländeoberfläche, - gemessen an dem höchstliegenden Geländeschnittpunkt des Gebäudes - liegen. Veränderungen des natürlichen Geländes sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.  
 Größere Abgrabungen und Aufschüttungen sind nicht zulässig, Abgrabungen max. 1 m, Aufschüttungen max. 0,50 m.  
 Entlang der Grundstücksgrenzen sind keine Abgrabungen oder Aufschüttungen zulässig.

4.0 Äußere Gestaltung der Gebäude

4.1 Satteldächer sind mit Eindeckungen in den Farben ziegelrot bis rotbraun zu versehen. Für Anbauten sind auch Glasdächer zulässig. Dunkel engobierte Ziegel sind nicht zulässig.

4.2 Hausgruppen sollen in Material und Farbe zueinander harmonisch gestaltet werden. Bei Doppel- und Reihenhäusern sind die Trauf- bzw. Wandhöhen, die Dachneigungen, die Dachformen, Dacheindeckungen, sowie die Fassadengestaltung aufeinander abzustimmen. In diesem Fall ist nur eine Firstrichtung möglich (kein Richtungswechsel an der gemeinsamen Grundstücksgrenze).

4.3 Ortsfremde Materialien wie Verkleidungen in Faserzement, Metall, Kunststoff oder Spaltklinker sind unzulässig.

5.0 Garagen und Nebengebäude

5.1 Die Gesamtlänge von Garagen an der Grenze darf 8 m nicht überschreiten, einschl. Nebengebäude ist eine Länge von 10 m zulässig.  
 5.2 Garagen müssen vor ihren Einfahrtsseiten eine Abstandsfläche von mind. 5 m bis zur Straßenbegrenzungslinie haben. Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.  
 5.3 Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Buxheim ist zu beachten.

6.0 Grünordnung

6.1 Auf allen Grundstücken ist pro 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum entsprechend Empfehlungsliste zu pflanzen.  
 6.2 Die ausgewiesenen Flächen im Randbereich sind in der dargestellten Weise zu begrünen und durch Hecken, Strauch- und Baumbepflanzung anzulegen und zwar vorwiegend mit heimischen und landschaftsgebundenen Pflanzgesellschaften mit bis zu 10% Gasthölzern.

7.0 Einfriedung

7.1 Sockellose Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,0 m sind zuzulassen. Im Vorgartenbereich dürfen jedoch keine Maschendrahtzäune erstellt werden.  
 7.2 Die Hinterpflanzung der Einfriedung mit heimischen Gehölzen, z.B. Hainbuche, ist erlaubt.  
 7.3 Die ausgewiesenen Flächen im Randbereich sind ausschließlich mit standortgerechten Laubgehölzen entsprechend folgender Pflanzliste einzuzüchten:

Pflanzliste

- Sträucher  
 Cornus mas (Hornuß)  
 Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)  
 Crataegus monogyna (Eingriffeliger Kreuzdorn)  
 Corylus avellana (Hasel)  
 Prunus spinosa (Schlehdorn)  
 Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)  
 Ligustrum vulgare (Liguster)  
 Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)  
 Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)  
 Rosa canina (Hundrose)  
 Rosa rubiginosa (Schott. Heckenrose)  
 Rosa nitida (Glanzrose)  
 Rosa arvensis  
 Sambucus nigra (Holunder)  
 Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)

Bäume

- Quercus robur (Stieleiche)  
 Quercus petraea (Traubeneiche)  
 Tilia cordata (Winterlinde)  
 Carpinus betulus (Hainbuche)  
 Sorbus aria (Mehlbeere)  
 Sorbus aucuparia (Vogelbeere)  
 Fraxinus excelsior (Esche)  
 Acer campestre (Feldahorn)  
 Acer platanoides (Spitzahorn)  
 Acer pseudoplatanus (Bergahorn)  
 Fagus sylvatica (Rotbuche)  
 Prunus avium (Vogelkirsche)  
 Malus communis (Wildapfel)  
 Pyrus communis (Wildbirne)  
 Juglans regia (Walnuß)

8.0 Bodenkundliche

Vor Beginn der Bauarbeiten ist das Landesamt für Denkmalpflege durch den Bauherrn zu informieren.

Der Abtrag des humosen Oberbodens ist bei allen Einzelbauvorhaben mit geeignetem Gerät (Bagger mit Bäsungsschaufel) unter Aufsicht eines Grabungstechnikers des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege durchzuführen.

Im Anschluß daran hat, soweit erforderlich, eine Befunddokumentation und Fundbergung stattzufinden.

Nach Beendigung dieser Arbeiten gibt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege die bereinigten Flächen ausdrücklich zur Bebauung frei.

D. Verfahrensvermerke:

1. Geändert aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates vom 21.12.1999. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 28.12.1999 bis zum 10.02.2000 erfolgt.

Buxheim, (Ort, Datum, Siegel) (Unterschrift) Der Bürgermeister

2. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange gaben in der Sitzung des Gemeinderates vom 21.12.1999 ihre Stellungnahme ab.

Buxheim, (Ort, Datum, Siegel) (Unterschrift) Der Bürgermeister

3. Der Gemeinderat hat am 21.12.1999 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Buxheim, (Ort, Datum, Siegel) (Unterschrift) Der Bürgermeister

4. Die Entwürfe des Bebauungsplanes sowie der Begründung haben in der Zeit vom 16.02.2000 bis zum 16.03.2000 während folgender Zeiten 8.00 - 16.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 08.02.2000 in Buxheim bekannt gemacht worden.

Buxheim, (Ort, Datum, Siegel) (Unterschrift) Der Bürgermeister

5. Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger, sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 04.04.2000 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Buxheim, (Ort, Datum, Siegel) (Unterschrift) Der Bürgermeister

6. Der Bebauungsplan wurde am 04.04.2000 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 04.04.2000 gebilligt.

Buxheim, (Ort, Datum, Siegel) (Unterschrift) Der Bürgermeister

7. Die Rechtskraft des Bebauungsplanes wurde dem Landratsamt mit Schreiben vom 09.06.2000 mitgeteilt.

Buxheim, (Ort, Datum, Siegel) (Unterschrift) Der Bürgermeister

Bekanntmachung:  
 Ausgehängt am: 07.04.2000  
 Abgenommen am: 16.05.2000

(Siegel) (Unterschrift) (Siegel) (Unterschrift)  
 Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Buxheim, (Ort, Datum, Siegel) (Unterschrift) Der Bürgermeister

Architekturbüro  
 Josef Böhm  
 Am Weinberg 21  
 85072 Eichstätt  
 Tel. 08421/4027 FAX 5443

ÄNDERUNG  
 BEBAUUNGSPLAN NR. 14  
 GEMEINDE BUXHEIM  
 "BAUHUBE"



MI	E+DG=II	ODER	MI	E+DG=II
0,4	0,5		0,4	0,5
SD	24°-28°		SD	28°-38°
ED	o		ED	o