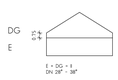

SCHEMASCHNITTE

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 "Breitwiesäcker" umfaßt die gesamten Flurnummern 511/1, 511/2, 511/3, 511/4, 511/5, 511/6, 511/7, 511/8, 511/9, 511/10, 511/11, 511/12, 511/13, 511/14, 511/15, 511/16, 511/17, 511/18, 511/19, 511/20, sowie eine Teilfläche des Grundstücks Flur-Nr. 131/3 der Gemeinde Buxheim.

A. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

MD Dorfgebiet nach § 5 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Maß der baulichen Nutzung WA und MD (Wohnbebauung)

E+DG = II II als Höchstgrenze) Erdgeschoß + Dachgeschoß als Vollgeschoß
oder
E + I = II II als Höchstgrenze) 2 Vollgeschosse.

2.2 Maß der baulichen Nutzung landwirtschaftlicher Gebäude

II 2 Vollgeschosse

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

Straßenbegrenzungslinien

5. Grünflächen

Baumgruppen / Baumanpflanzung vorgeschlagen

Grünflächen, privat (Ortsrandeingrünung)

6. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

B. Hinweise / Darstellungen

Vorhandene Bebauung

Vorgeschlagene Bebauung

Grundstücksbegrenzung vorhanden

Grundstücksbegrenzung aufzulassen

Nutzungsabgrenzung

12 Parzellennummerierung

645 Flurstücknummern

500 500 Vermaßung (z.B. Straße)

20 kV-Freileitung mit Schutzzone

Nutzungsschablone

C. Hinweise durch Text

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.

Regenwasser und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden.

Regenwasser als Brauchwasser in Wohnhäusern ist der Gemeinde anzuzeigen.

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

Die Grenzabstände von Pflanzen gem. § 47 AGBGB sind einzuhalten.

Stellplätze, Grundstückszufahrten und Hofflächen sind durchlässig zu gestalten.

D. Festsetzungen durch Text WA + MD (Wohnbebauung)

1.0 Bauweise

1.1 Die max. Kniestockhöhe wird wie folgt festgelegt:
Geschoßzahl E + DG = II (als Höchstgrenze) auf max. 75 cm
Geschoßzahl E + I = II (als Höchstgrenze) kein Kniestock zulässig.
gemessen von ROK bis UK Pfette. (Siehe Schemazeichnung)

1.2 Festsetzungen für Jurahäuser:
Hierfür gelten folgende Ergänzungsfestsetzungen:
- Dachgauben sind unzulässig.
- Dachneigungen maximal 24° - 28° Grad.
- keine vorstehenden Traufen und Ortgänge,
- Verhältnis der Grundrißbreiten zur Grundrißlänge mind. 1 : 1,5
- keine Eckfenster oder Erker,
- keine übergroßen Fenster- oder Türöffnungen. Sie müssen in einem ausgewogenen Verhältnis zur Mauerfläche sein.
- Nur ein Zwerchgiebel je Längsseite im ausgewogenen Verhältnis zur Länge.
- Kniestock bei E + DG = II (DG darf Vollgeschoß sein) die Kniestockhöhe gemessen von der ROK bis OK Fußpfette wird auf 2,30 m festgelegt.

SCHEMASCHNITT JURAHÄUSER:

1.3 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO haben Vorrang gegenüber den Abständen der Baugrenzen zu den Grundstücksgrenzen. Die Abstandsflächen nach BayBo dürfen nicht unterschritten werden.

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 Geschoßzahl E + DG mit 28° - 38° festgesetzt,
bei Geschoßzahl E + I mit 24° - 28° festgesetzt.

2.3 Dacheinschnitte sind unzulässig. (Negativgauben)
Dachgauben sind nur mit einer Dachneigung ab 30° zulässig, wobei nur Satteldachgauben - keine Schleppgauben ausgeführt werden dürfen.
Je Dachseite sind 2 Gauben mit einer Ansichtsfläche von max. 2 m Breite und 1,5 m Höhe zulässig. Es sind maximal 3 Gauben je Dachseite zulässig, wobei die Gesamtgröße dieser drei Gauben die max. zugelassene Ansichtsfläche von zwei Gauben nicht übersteigen darf, der Abstand untereinander muß größer als 1,5 m sein.

2.4 Die traufseitigen Dachvorsprünge sind auf 50 cm begrenzt, die ortgangseitigen Dachvorsprünge sind auf 30 cm begrenzt, die Traufen sind waagrecht anzuordnen, Auslegesparren sind nicht zulässig.

3.0 Höhenlage der Gebäude

3.1 Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als max. 30 cm über der natürlichen oder von der Behörde (Gemeinde oderGenehmigungsbehörde) gesondert festgesetzten Geländeoberfläche, - gemessen an dem höchstliegenden Geländeschnitt 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 und Aufschüttungen zulässig.

4.0 Äußere Gestaltung der Gebäude

4.1 Satteldächer sind mit Eindeckungen in den Farben ziegelrot oder grau zu versehen.
Für Anbauten sind auch Glasdächer zulässig.
Dunkeltongebeirte Ziegel sind nicht zulässig.

4.2 Hausgruppen müssen in Material und Farbe zueinander harmonisch gestaltet werden.
Bei Doppel- und Reihenhäusern sind die Traufhöhen, die Dachneigungen die Dacheindeckungen, sowie die Fassadengestaltung aufeinander abzustimmen.
In diesem Fall ist nur eine Firstrichtung möglich (kein Richtungswechsel an der gemeinsamen Grundstücksgrenze).
Max. Gebäudebreite an der Grundstücksgrenze (Doppelhäuser) = 11 m.

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.

5.4 Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht in der Ortsrandeingrünung.

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

6.0 Grundstück

6.1 Keller sind wasserdicht auszuführen.

6.2 Hausdrainagen dürfen nicht errichtet werden.

7.0 Grünordnung

7.1 Auf allen Grundstücken ist pro 200 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum entsprechend Empfehlungsliste zu pflanzen.

7.2 Die ausgewiesenen Flächen im Randbereich und in den privaten Bauparzellen sind in der dargestellten Weise zu begrünen und durch Hecken, Strauch- und Baumbepflanzung anzulegen und zwar vorwiegend mit heimischen und landschaftsgebundenen Pflanzgesellschaften.
Dieses Pflanzgebot gilt vor allem für die im Osten des Geltungsbereichs anzulegende Grünzone, die gegenüber der offenen und unverbauten Landschaft eine wirkungsvolle Abpflanzung schafft.
Die Anpflanzungen auf den Privatparzellen müssen 5 Jahre nach Bezug des Wohnhauses erfolgt sein.

8.0 Einfriedung

8.1 Sockellose Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,0 m sind zugelassen. Im Vorgartenbereich dürfen jedoch keine Maschendrahtzäune erstellt werden.

8.2 Die Hinterpflanzung der Einfriedung mit heimischen Gehölzen, z.B. Hainbuche, ist erlaubt.

9.0 Bodendenkmäler

Vor Beginn der Bauarbeiten ist das Landesamt für Denkmalpflege durch den Bauherrn zu informieren.
Für Erdarbeiten ist eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG erforderlich. Diese Erlaubnis wird vom Landratsamt Eichstätt als Untere Denkmalschutzbehörde von folgenden Bedingungen und Auflagen abhängig gemacht:

1. Der Abtrag des humosen Oberbodens ist sowohl bei den Erschließungsarbeiten, als auch bei allen Einzelbauvorhaben mit geeignetem Gerät (Bagger mit Böschungsschaufel) unter Aufsicht eines Grabungstechnikers des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege durchzuführen.

2. Im Anschluß daran hat, soweit erforderlich, eine Freilegung, Dokumentation und Bergung der Bodendenkmäler stattzufinden.

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

E. Festsetzungen durch Text MD-Gebiet (Landwirtschaftliche Gebäude)

1.0 Bauweise

1.1 Die max. Wandhöhe wird mit 6 m festgelegt.

1.2 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO haben Vorrang gegenüber den Abständen der Baugrenzen zu den Grundstücksgrenzen. Die Abstandsflächen nach BayBo dürfen nicht unterschritten werden.

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 mit 16° - 24° festgesetzt.

3.0 Höhenlage der Gebäude

3.1 Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als max. 30 cm über der natürlichen oder von der Behörde (Gemeinde oderGenehmigungsbehörde) gesondert festgesetzten Geländeoberfläche, - gemessen an dem höchstliegenden Geländeschnitt 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 und Aufschüttungen zulässig.

4.0 Äußere Gestaltung der Gebäude

4.1 Satteldächer sind mit Eindeckungen in den Farben ziegelrot oder grau zu versehen.

5.0 Garagen und Nebengebäude

5.1 Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Buxheim ist zu beachten.

6.0 Grundstück

6.1 Keller sind wasserdicht auszuführen.

6.2 Hausdrainagen dürfen nicht errichtet werden.

7.0 Einfriedung

7.1 Sockellose Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,0 m sind zugelassen. Im Vorgartenbereich dürfen jedoch keine Maschendrahtzäune erstellt werden.

7.2 Die Hinterpflanzung der Einfriedung mit heimischen Gehölzen, z.B. Hainbuche, ist erlaubt.

8.0 Bodendenkmäler

Vor Beginn der Bauarbeiten ist das Landesamt für Denkmalpflege durch den Bauherrn zu informieren.
Für Erdarbeiten ist eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG erforderlich. Diese Erlaubnis wird vom Landratsamt Eichstätt als Untere Denkmalschutzbehörde von folgenden Bedingungen und Auflagen abhängig gemacht:

1. Der Abtrag des humosen Oberbodens ist sowohl bei den Erschließungsarbeiten, als auch bei allen Einzelbauvorhaben mit geeignetem Gerät (Bagger mit Böschungsschaufel) unter Aufsicht eines Grabungstechnikers des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege durchzuführen.

2. Im Anschluß daran hat, soweit erforderlich, eine Freilegung, Dokumentation und Bergung der Bodendenkmäler stattzufinden.

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

E. Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates vom _____.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom _____ bis zum _____ / am _____ erfolgt.

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

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am _____ durchgeführt worden.

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

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom _____ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

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

4. Der Gemeinderat hat am_____den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

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

5. Die Entwürfe des Bebauungsplanes sowie der Begründung haben in der Zeit vom _____ bis zum _____ während folgender Zeiten 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 _____ in _____ bekanntgemacht worden.

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

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

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

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

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

8. Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt mit Schreiben vom _____ angezeigt.

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

Bekanntmachung
Ausgehängt am
Abgenommen am

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

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

Architekturbüro
Josef Bohm
Dipl.-Ingenieur
85072 Eichstätt
Tel. 08421/4027 Fax 5443

BEBAUUNGSPLAN NR. 16
GEMEINDE BUXHEIM
"BREITWIESÄCKER"

95.140-23