Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 "Grafenäcker" umfasst die Grundstücke Flur-Nr. 700, 700/3, 701, 701/1, 702, 702/1, 703, 703/1, 704, 704/1, 705, 705/1, 706, 706/1, 706/2, 715/1, sowie Teilflächen der Fl.Nr. 698, 699, 709, 715 und 752 der Gemeinde Buxheim.

A. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 4 BauNVO

WA	Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

E+DG	(II als Höchstgrenze)	Erdgeschoß + Dachgeschoß als Vollgeschoß
oder E+I+DG	(II als Höchstgrenze)	2 Vollgeschoße, DG darf kein Vollgeschoß sein.
0,4	Grundflächenzahl	
(0,6)	Geschoßflächenzahl	

3. Bauweise, Baugrenze

o	Offene Bauweise
ED	Einzel- und Doppelhäuser zulässig
SD, WD, PD, ZD	Satteldach, Walmdach, Pultdach, Zeltdach
WH	Wandhöhe (Schnittpunkt zwischen Außenkante Außenwand und Außenkante Dachhaut.) Die Höhe von Dächern und Giebelflächen bleibt bei der Berechnung der Wandhöhe außer Betracht. Die Wandhöhen sind in Gebäudemitte zu messen.
	Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßen- und Grünflächenbegrenzungslinien

5. Grünflächen

Baumgruppen / Baumanpflanzung vorgeschlagen

Grünflächen, öffentlich

Grünflächen, privat (Ortsrandeingrünung)

6. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Kinderspielplatz

Sichtdreieck

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

B. Hinweise / Darstellungen

Vorhandene Bebauung

(12)	Parzellennummerierung
	Grundstücksbegrenzung vorhanden
	Grundstücksbegrenzung geplant
	Grundstücksbegrenzung aufzulassen
645	Flurstücknummern
6.5 3	Vermaßung (z.B. Straße)
	Nutzungsschablone

C. Hinweise durch Text

Regenwasser als Brauchwasser in Wohnhäusern ist der Gemeinde anzuzeigen.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mind. 2,5 m Entfernung von den Anlagen der Deutschen Telekom gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand in Einzelfällen unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen der Deutschen Telekom erforderlich.

Zwischen evtl. geplanten Baumstandorten und Versorgungleitungen ist nach dem DGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen", ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

Keller müssen wasserdicht ausgeführt werden.

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.

Die Grenzabstände von Pflanzen gemäß § 47 AGBGB sind einzuhalten.

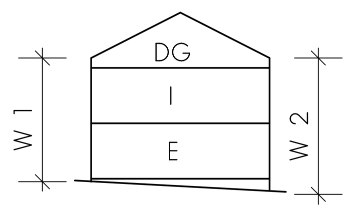
Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Buxheim ist zu beachten.

D. Festsetzungen durch Text

1.0 Bauweise

1.1 Wandhöhe bei E + DG beträgt max. 6,40 m, gemessen ab Oberkante natürliches Gelände bis Schnittpunkt Wand / Dach.
Wandhöhe bei E + I + DG max. 6,40 m

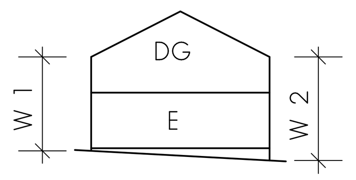
SCHEMASCHNITTE:



WH = (W1 + W2) : 2 = ≦ 6,40 m

(Die Höhe von Dächern und Giebelflächen bleibt bei der Berechnung der Wandhöhe außer Betracht.)
Die Wandhöhen sind in Gebäudemitte zu messen.

E + I + DG = II



WH = (W1 + W2) : 2 = ≦ 6,40 m

(Die Höhe von Dächern und Giebelflächen bleibt bei der Berechnung der Wandhöhe außer Betracht.)
Die Wandhöhen sind in Gebäudemitte zu messen.

E + DG = II

1.2 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO haben Vorrang gegenüber den Abständen der Baugrenzen zu den Grundstücksgrenzen.

2.0 Dächer

2.1 Es sind Sattel-, Walm- und Zeltdächer sowie Pultdächer zulässig. Dies gilt auch für Garagen.
Der First muss über die Längsseite des Gebäudes verlaufen.
Für Anbauten und Nebengebäude sind auch Pultdächer von 0° - 30° zulässig.

2.2 Die Dachneigung wird bei Geschoßzahl E + I + DG mit 18° - 30°, bei Geschoßzahl E + DG mit 18° - 38° festgesetzt.

2.3 Dacheinschnitte (Negativgauben) sind unzulässig.
Dachgauben sind nur mit einer Dachneigung ab 30° zulässig.
Je Dachseite und Hauseinheit sind 2 Gauben mit je einer Breite von max. 2,4 m zulässig.
Generell ist ein Abstand der Gauben untereinander von mind. 1,5 m einzuhalten.
Die Gesamtlänge der Dachgauben darf 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten.

2.4 Die traufseitigen Dachvorsprünge sind auf 70 cm begrenzt, die ortgangseitigen Dachvorsprünge sind auf 50 cm begrenzt, die Traufen sind waagrecht anzuordnen.

3.0 Höhenlage des Geländes

3.1 Entlang der Grundstücksgrenzen sind Abgrabungen und Auffüllungen nur bis max. 0,50 m zulässig.

4.0 Äußere Gestaltung der Gebäude

4.1 Dächer sind mit Eindeckungen in den Farben Rot oder Grau zu versehen.
Es sind auch Eindeckungen in der Farbe Braun und begrünte Dächer zulässig.
Für Anbauten und Aufbauten sind auch Glasdächer zulässig.

4.2 Bei Doppelhäusern 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).

5.0 Garagen und Nebengebäude

5.1 Für die Festlegung der Gesamtlänge von Garagen einschl. Nebengebäude an der Grenze sind die gesetzlichen Vorgaben der Bayer. Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden. Die mittlere Wandhöhe nach Art. 6 Abs. 9 Ziff. 1 BayBO darf wegen der Hanglage 3,0 m nicht überschreiten.

5.2 Garagen müssen vor ihren Einfahrtsseiten einen Stauraum von mind. 5,0 m bis zur Straßenbegrenzungslinie haben. Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden. Oberflächenwasser vor befestigten Garagenzufahrtsflächen darf nicht auf öffentlichen Straßengrund gelangen. Dies ist durch den Einbau von Rinnen oder Ähnlichem zu gewährleisten.

5.3 Einzel- und Doppelgaragen sind mit Dächern in der Form der Hauptgebäude zulässig.

5.4 Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht im Vorgartenbereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäude und nicht in den ausgewiesenen Grünflächen. Dies gilt analog für Nebengebäude.

6.0 Grundstück

6.1 Hausdrainagen dürfen nicht an das Kanalnetz angeschlossen werden.

6.2 Stellplätze, Grundstückszufahrten und Hofflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten.

6.3 Niederschlagswasser aus den Dachflächen ist auf den Grundstücken zu sammeln, wobei eine Mindestkapazität des Sammelbehälters von 5 m^3 vorzuhalten ist.
Das überschüssige Wasser ist in die Rigole oder in den Niederschlagswasserkanal einzuleiten.

7.0 Grünordnung

7.1 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, Norden und Westen des Geltungsbereichs anzulegende Grünzone, die gegenüber der Kreisstraße bzw. der offenen und unverbauten Landschaft eine wirkungsvolle Abpflanzung schafft.
Die Anpflanzungen auf den Privatparzellen sollen nach Möglichkeit 5 Jahre nach Bezug des Wohnhauses erfolgt sein.

8.0 Einfriedung

8.1 Bei straßenseitigen Grundstücken sind Einfriedungen mit Sockel bis zu einer Höhe von maximal 20 cm über Oberkante Straßen-/Gehsteigbelag zulässig. Im Vorgartenbereich dürfen keine Maschendrahtzäune erstellt werden. Bei seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen mit einem Sockel bis zu einer Höhe von 50 cm gerechnet vom natürlichen Geländeverlauf (Oberkante Mutterboden) aus zulässig. Die Sockelhöhe ist zur Straßenseite hin auf die dort festgesetzte Höhe entsprechend abzusenken.

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

9.0 Bodendenkmäler

Die Genehmigung zu obengenannter Planung wird von der Durchführung einer archäologischen Befundfeststellung abhängig gemacht. Hierzu müssen auf ausgewählten Teilen des betroffenen Grundstückes das Oberflächenerdreich und die Rotlage mittels eines Baggers mit ungezähnter Böschungsschaufel abgetragen werden. Dies hat unter Aufsicht eines Vertreters des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege oder einer von der Gemeinde benannten Person zu geschehen. Sollte dabei der Befund negativ sein, so steht einer Zustimmung zur Planung von seiten der Bodendenkmalpflege nichts mehr im Wege. Sollte der Befund hingegen positiv sein, so ist neben einer Baugenehmigung auch eine denkmalrechtliche Genehmigung nach Art. 7 DSchG nötig. Grundbedingung dafür wird die erfolgte Untersuchung der im Boden verborgenen vor- und frühgeschichtlichen Reste durch eine Grabung sein. Erst nach Abschluss dieser Arbeiten kann dann eine Aushubgenehmigung erfolgen.

E. Verfahrensvermerke:

1. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 30.06.08 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Grafenäcker" (Aufstellungsbeschluss vom 15.02.2000) in der Planfassung Nr. 07.120-1 vom 16.10.2007, bekannt gemacht am 14.11.2007 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.

Buxheim, 01.07.2008 Siegel Doliwa, 1. Bürgermeister

2. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sowie die betroffenen Bürger sind mit Schreiben vom 18.07.08 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Buxheim, 21.07.2008 Siegel Doliwa, 1. Bürgermeister

3. Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 25.08.08 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Buxheim, 26.08.2008 Siegel Doliwa, 1. Bürgermeister

4. Der Bebauungsplan in der Planfassung vom 30.06.2008 wurde am 25.08.2008 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes in der Planfassung Nr. 07.120-2 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 25.08.2008 gebilligt.

Buxheim, 29.08.2008 Siegel Doliwa, 1. Bürgermeister

Bekanntmachung:

Angeheftet am __.__.____ Abgenommen am __.__.____

Doliwa, 1. Bürgermeister Doliwa, 1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Buxheim, den __.__.____ Doliwa, 1. Bürgermeister

Gefertigt:
Eichstätt, 30.06.2008

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

ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 18 GEMEINDE BUXHEIM "GRAFENÄCKER"

07.120-2