

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 Schellenberg umfaßt die Grundstücke Flurstück-Nr. 761, 760/3 der Gemeinde Buxheim.

A. Festsetzung

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 4 BauNVo

WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

I+D Erdgeschoß + Dachgeschoß als Vollgeschoß

0,4 Grundflächenzahl

0,5 Geschoßflächenzahl

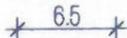
3. Bauweise, Baugrenze

O Offene Bauweise

ED nur Einzel -und Doppelhäuser zulässig

 Baugrenze

4. Verkehrsflächen

z.B.  Gesamtbreite der öffentlichen Verkehrsfläche

 Straßenverkehrsflächen

 Straßen- und Grünflächenbegrenzungslinien

P Öffentliche Parkfläche

5. Grünflächen



Baumgruppen / Baumanpflanzung vorgeschlagen



Baumgruppen / Baumanpflanzung vorgeschlagen



Grünflächen, öffentlich

6. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

B. Hinweise



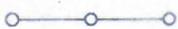
Vorhandene Bebauung



Vorgeschlagene Bebauung

GA

Vorgeschlagene Garagenstellung



Grundstücksbegrenzung vorhanden



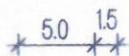
Grundstücksbegrenzung aufzulassen



Grundstücksbegrenzung geplant

761

Flurstücknummern



Vermaßung (z.B. Strasse)



Nutzungsschablone

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

Soweit die Bodenverhältnisse es zulassen, ist das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern.

Regenwasser und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden.

C. Text durch Festsetzung

1.0 Bauweise

1.1 Die max. Kniestockhöhe wird bei Geschößzahl I + D auf max. 75 cm, gemessen von ROK bis UK Pfette, festgelegt.

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 Geschößzahl I + D mit 28 - 34° festgesetzt.

2.3 Dacheinschnitte sind unzulässig.
Dachgauben sind nur mit einer Dachneigung ab 30° zulässig. (Ansichtsflächen max. 2 m x 2 m), je Dachseite sind max. 2 Gauben zulässig.

2.4 Die traufseitigen Dachvorsprünge sind auf 75 cm begrenzt, die ortgangseitigen 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 Geländeschnitt des Gebäudes - liegen. Veränderungen des natürlichen Geländes sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

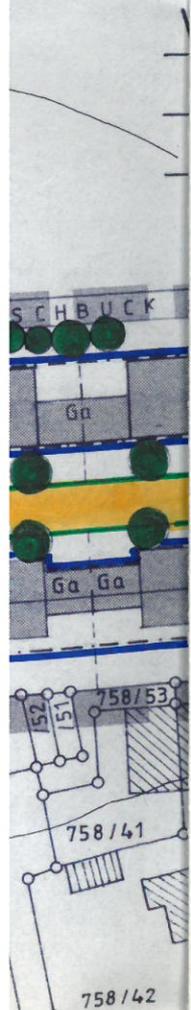
Größere Abgrabungen und Aufschüttungen sind nicht zulässig, Abgrabungen max. 1 m, Aufschüttungen max. 0,50 m.

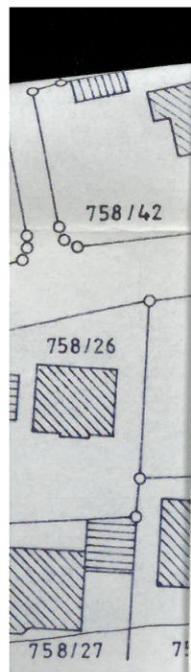
4.0 Äußere Gestaltung der Gebäude

4.1 Satteldächer sind mit Eindeckungen in den Farben ziegelrot bis rotbraun zu versehen.

Für Anbauten sind auch Glasdächer zulässig.
Dunkel engobiierte Ziegel sind nicht zulässig.

4.2 Hausgruppen sollen in Material und Farbe zueinander harmonisch gestaltet werden.





4.2 Hausgruppen sollen in Material und Farbe zueinander harmonisch gestaltet werden.

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.

6.0 Grünordnung

- 6.1 Auf allen Grundstücken ist pro 200 m² 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 Gastgehölzen.
Dieses Pflanzgebot gilt vor allem für die im Norden und Osten des Geltungsbereichs anzulegende Grünzone, die gegenüber der offenen und unverbauten Landschaft eine wirkungsvolle Abpflanzung schafft.
- 6.3 Verstöße gegen das Pflanzgebot können mit Bußgeld bis zu einer Höhe von DM 1.000,-- geahndet werden.

~~7.0 Einfriedung~~

- ~~7.1 Sockellose Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,0 m sind zugelassen. Im Vorgartenbereich dürfen jedoch keine Maschendrahtzäune erst~~
~~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 einzugrünen:

P f l a n z l i s t e

Sträucher

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

Bäume



7.3 Die ausgewiesenen Flächen im Randbereich sind ausschließlich mit standortgerechten Laubgehölzen entsprechend folgender Pflanzliste einzugrünen:

P f l a n z l i s t e

Sträucher

Cornus mas (Hornstrauch)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Crataegus monogyna (Eingrifflicher Kreuzdorn)
Corylus avellana (Hasel)
Prunus spinosa (Schlehdorn)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Rosa canina (Hundsrose)
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)

7.4 Bodendenkmäler

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