

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 "Bauhube" umfasst die Grundstücke Flurstück-Nr. 689, 689/1, 689/3, 689/4, 689/5, 689/6, 689/7, 689/9, 689/10, 689/26, 689/11, 689/12, 689/13, 689/14, 689/15, 689/16, 689/17, 689/27, 689/28, 689/18, 689/25, 689/24, 689/19, 689/20, 689/21, 689/22.

## A. Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

MI

Mischgebiet gem. § 6 BauNVo

WA

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVo

### 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

Geschoßflächenzahl

### 3. Bauweise, Baugrenze

o

Offene Bauweise



Einzel- und Doppelhäuser zulässig

SD

Satteldach



Baugrenze

### 4. Verkehrsflächen

Z.B. + 6.50 +

Gesamtbreite der öffentlichen Verkehrsfläche



Straßenverkehrsflächen

### 5. Grünflächen

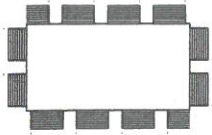


Baumgruppen / Baumanpflanzung vorgeschlagen



Grünflächen

## 6. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



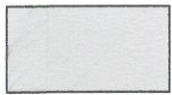
Nutzungsabgrenzung

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



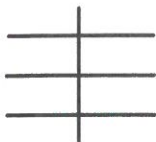
Grundstücksbegrenzung vorhanden

645

Flurstücksnummern

\*7.0\*

Vermaßung (z. B. Baugrenzen)



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 der Main-Donau Netzgesellschaft mbH 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

### 1.0 Bauweise

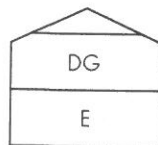
#### 1.1 Bei Geschößzahl E + DG (Lebensmittelmarkt) ist kein Kniestock zulässig.

Die Kniestockhöhe wird bei Geschößzahl II auf 230 cm,  
bei Geschößzahl E + DG = II auf max. 75 cm,  
gemessen von ROK bis UK Pfette, festgelegt.

Ausnahmsweise sind auch sogenannte Jurahäuser zulässig.

Bei Jurahäusern wird die Kniestockhöhe gemessen von der ROK bis OK Pfette auf 2,30 m 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 Geschößzahl E + DG (Lebensmittelmarkt) mit $22^\circ - 26^\circ$ , bei Geschößzahl E + DG = II mit $28^\circ - 38^\circ$ , bei Geschößzahl E + I + DG mit $24^\circ - 28^\circ$ festgesetzt.

Bei E + I + DG ist kein Kniestock zulässig.

#### 2.3 Dacheinschnitte sind unzulässig.

Dachgauben sind nur mit einer Dachneigung ab  $30^\circ$  zulässig. (Ansichtsflächen 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 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 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 sowie grau zu versehen.  
Für Anbauten sind Pultdächer (auch als Glasdach) 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.
- 5.4 Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht im Vorgartenbereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäude. Dies gilt analog für Nebengebäude.

## 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 Pflanzengesellschaften mit bis zu 10% Gasthölzern.
- 6.3 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 (Hornbuss)  
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)  
Crataegus monogyna (Eingrifflicher Kreuzdorn)  
Corylus avellana (Hasel)  
Prunus spinosa (Schlehndorn)  
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)



## 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 Bodendenkmäler

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 Böschungsschaufel) 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.