

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<br>oder<br>E + I | = II | (II als Höchstgrenze) Erdgeschoß + Dachgeschoß als Vollgeschoß |
|                       | = II | (II als Höchstgrenze) 2 Vollgeschoße.                          |

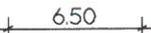
#### 2.2 Maß der baulichen Nutzung landwirtschaftlicher Gebäude

|    |                |
|----|----------------|
| II | 2 Vollgeschoße |
|----|----------------|

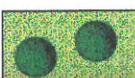
### 3. Bauweise, Baugrenze

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

### 4. Verkehrsflächen

|  |  |
|--|--|
| z.B.  | Gesamtbreite der öffentlichen Verkehrsfläche |
|       | Straßenverkehrsflächen                       |
|       | Straßenbegrenzungslinien                     |

### 5. Grünflächen

|   |   |
|---|---|
|  | Baumgruppen / Baumanpflanzung vorgeschlagen |
|  | Grünflächen, privat (Ortsrandeingrünung)    |

## 6. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

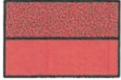


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

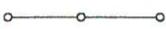
## B. Hinweise / Darstellungen



Vorhandene Bebauung



Vorgeschlagene Bebauung



Grundstücksbegrenzung vorhanden



Grundstücksbegrenzung aufzulassen



Nutzungsabgrenzung

12

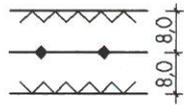
Parzellennummerierung

645

Flurstücknummern



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 Jura Häuser:

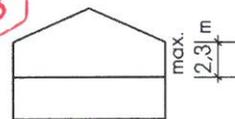
Hierfür gelten folgende Ergänzungsfestsetzungen:

- 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. Geschoszahl E + DG = II (DG = Vollgeschoss); Kniestockhöhe max. 2,30 m (gem. ROK bis UK Fußpfette). Diese Festlegung gilt für Jura- und Toskanahäuser (Schemaschnitt Nr. 3).



3

SCHEMASCHNITT JURAHÄUSER:



**E + DG = II**  
**DN 24° - 28°**

- 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 und Walmdächer zulässig, für Anbauten zu den Hauptkörpern auch andere Dachformen.

Der First muß über die Längsseite des Gebäudes verlaufen.



- 2.2 Die Dachneigung wird bei Geschoszahl E + DG mit 28° - 38° festgesetzt, bei Geschoszahl 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 erdseitigen

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 oder Genehmigungsbehörde) 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 Dächer sind mit Eindeckungen in den Farben ziegelrot oder grau zu versehen. Auch die Farbe braun sowie begrünte Dächer sind zulässig.

Für Anbauten sind auch Glasdächer zulässig.

Dunkelengobierte Ziegel sind nicht zulässig.



- 4.2 Hausgruppen müssen in Material und Farbe zueinander harmonisch gestaltet werden.

Bei Doppel- und Reihenhäusern sind die Trauf- bzw. Wandhöhen, 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.~~



#### 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 ~~Socketlose~~ 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.



Der Bebauungsplan Nr. 16 „Breitwiesäcker“ (Aufstellungsbeschluss vom 19.02.2002), in der Planfassung 95.140-23 bekannt gemacht am 08.11.2002 für das Gebiet der Gemeinde Buxheim wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 06.05.2003 geändert.

Mit Bekanntmachung vom 21.05.2003 erhält er in den einzelnen aufgeführten Punkten folgende Fassung:

Planzeichnung:

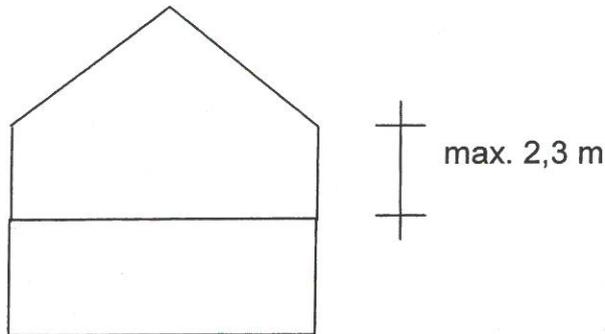
Den Festsetzungen unter 1.1 und 1.2 werden nummerierte Schemaschnitte zugeordnet.

D. Festsetzungen durch Text WA + MD (Wohnbebauung)

1.0 Bauweise

**1.2 Geschosszahl E + DG = II (DG = Vollgeschoss); Kniestockhöhe max. 2,30 m (gem. ROK bis UK Fußpfette). Diese Festlegung gilt für Jura- und Toskanahäuser (Schemaschnitt Nr. 3).**

Schemaschnitt Nr. 3



**E + DG = II  
DN 24° - 28°**

2.0 Dächer

2.1 Es sind nur gleichschenkelige Satteldächer und Walmdächer zulässig, für Anbauten zu den Hauptkörpern auch andere Dachformen.  
Der First muss über die Längsseite des Gebäudes verlaufen.

4.0 Äußere Gestaltung der Gebäude

4.1 Dächer sind mit Eindeckungen in den Farben ziegelrot oder grau zu versehen. Auch die Farbe braun sowie begrünte Dächer sind zulässig.  
Für Anbauten sind auch Glasdächer zulässig. Dunkel engobierte Ziegel sind nicht zulässig.

5.0 Garagen und Nebengebäude

5.5 wird ersatzlos gestrichen

5.6 Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, nicht jedoch im Vorgarten- und Ortsrandeingrünungsbereich. Dacheindeckung, Dachneigung und Dachform dieser Nebenanlagen dürfen abweichen von den Festsetzungen unter Punkt 2.1 und 4.1.

7.0 Einfriedungen

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

