

MD	II
0,4	0,6
SD 35°-45°	E/D

MI	II
0,5	0,7
SD 25°-45°	0

GEB	II
0,5	0,8
SD 12°-25°	0

OD VORHANDEN

OD GEPLANT

STRASSENKM. 3920

STRASSENKM. 4030

STRASSENKM. 10,225

STRASSENKM. 10,130

STRASSENKM. 10,015

ST 2020

19

1871/1

1868

1867

1866

1865

226

Weissenhorner

Goethe

7,19

1117

1870/1

1867

1866

1865

1883/12

1883/13

1883/14

1884

1885

1886/1

1886/2

1886/11

1887/4

1882/1

9/1

1107

1472

1870/1

1870/1

1870/1

1870/1

1870/1

1870/1

1870/1



Die Gemeinde Bubesheim erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie Art 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) den Bebauungsplan

## "Dorfäcker II"

als Satzung.

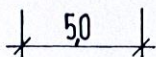
Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gilt die von Kling Consult, Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH, Krumbach; ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom ....., die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften und der Begründung den Bebauungsplan bildet.

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

### ZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Maßzahl in Metern



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO

Im Dorfgebiet sind Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.



Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO

Für das Mischgebiet sind nur Betriebe zulässig, die in der Nachtzeit (22.<sup>00</sup> Uhr bis 7.<sup>00</sup> Uhr) nicht produzieren und keinen Liefer- und Besucherverkehr aufweisen.

Im Mischgebiet sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Kleingewerbe zulässig. Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Vergnügungsstätten, Lagerhallen, Betriebe mit Verkaufs- und Lagerfreiflächen über 50 m<sup>2</sup>, Anlagen für sportliche Zwecke, immissionschutzrechtlich genehmigungspflichtige Anlagen und erheblich schadstoffemittierende Anlagen bzw. Anlagenteile sind nicht zulässig.

Im Mischgebiet sind Fensteröffnungen von Schlaf- und Kinderzimmern an der Nordfassade von Wohngebäuden die an die Fläche für Gemeinbedarf / Bürgerhaus angrenzen, an der Westfassade von Wohngebäuden die an die Fläche für Gemeinbedarf / Festplatz angrenzen und an der Ostfassade von Wohngebäuden die an die Kötzer Straße angrenzen, nicht zulässig.

Die Einhaltung der gem. VDI 2719 notwendigen Innenschallpegel unter Berücksichtigung der nachgebenden Außenschallpegel ist im Zuge der Baugenehmigung nachzuweisen.



**GEB**

Gewerbegebiet mit beschränkten Emissionen gemäß  
§ 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO

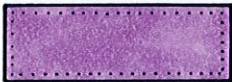
Im Gewerbegebiet mit beschränkten Emissionen sind nur Betriebe zulässig, die in der Nachtzeit (22.<sup>00</sup> Uhr bis 7.<sup>00</sup>) nicht produzieren und keinen Liefer- und Besucherverkehr aufweisen.

Im Gewerbegebiet mit beschränkten Emissionen sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Lagerhallen und Kleingewerbe zulässig. Tankstellen, Vergnügungsstätten, Anlagen für sportliche Zwecke, Betriebe mit Verkaufs- und Lagerfreiflächen über 50 m<sup>2</sup> bzw. immissionsrechtlich genehmigungspflichtige Anlagen und erheblich schadstoffemittierende Anlagen und Anlagenteile sind nicht zulässig.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind allgemein zulässig.

Fensteröffnungen von Produktionsgebäuden an den Nordfassaden sind mit nicht offenbaren Fenstern auszustatten.

Für bestehende Produktionsgebäude an der Westgrenze des Gewerbegebietes mit beschränkten Emissionen wird festgesetzt, daß bei Um- oder Neubauten die Fensteröffnungen von Produktionsgebäuden nach Süden oder Osten zu orientieren sind.



Flächen für Gemeinbedarf

**F**

- Feuerwehr

Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf - Feuerwehr wird folgendermaßen festgesetzt:

- Grundflächenzahl 0,6
- Geschoßflächenzahl 0,7
- max. Zahl der Vollgeschosse: 1a
- Satteldach: 40° - 50°
- offene Bauweise

Stellflächen innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf - Feuerwehr sind mit einem wasserundurchlässigen Belag zu befestigen und mit Öl- und Benzinabscheider auszustatten.



## - Öffentliche Verwaltung

Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf - öffentliche Verwaltung wird folgendermaßen festgesetzt:

Grundflächenzahl 0,5  
Geschoßflächenzahl 0,7  
max. Zahl der Vollgeschosse: 1a  
Satteldach: 40° - 50°  
offene Bauweise

Belagsoberflächen innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf - öffentliche Verwaltung sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu befestigen.



## - Kindergarten

Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf - Kindergarten wird folgendermaßen festgesetzt:

Grundflächenzahl 0,5  
Geschoßflächenzahl 0,7  
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze: 1a  
Flachdach, bzw. Satteldach: 35° - 45°  
offene Bauweise

Die Verwendung von giftigen Baum- und Straucharten innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf Kindergarten ist nicht zulässig.

Für die Außenbereiche des Kindergartens ist durch einen qualifizierten Landschaftsarchitekten ein Freiflächengestaltungsplan auszuarbeiten.



## - Festhalle / Bürgerhaus

Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf - Festhalle, -Bürgerhaus wird folgendermaßen festgesetzt:

Grundflächenzahl 0,6  
Geschoßflächenzahl 0,6  
max. Zahl der Vollgeschosse: 1a  
Satteldach: 30° - 50°  
offene Bauweise

Belagsoberflächen innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf - Festhalle, - Bürgerhaus sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu befestigen.

Das Belüftungssystem des Bürgerhauses muß so gewählt werden, daß eine Außenbelüftung ohne Fenster möglich ist.

Für die Außenbereiche des Bürgerhauses ist durch einen qualifizierten Landschaftsarchitekten



Stellplätze innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf - Festhalle, - Bürgerhaus sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu befestigen.

Das Belüftungssystem des Bürgerhauses muß so gewählt werden, daß eine Außenbelüftung ohne Fenster möglich ist.

Für die Außenbereiche des Bürgerhauses ist durch einen qualifizierten Landschaftsarchitekten ein Freiflächengestaltungsplan auszuarbeiten.



- Festplatz

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf - Festplatz ist die Errichtung neuer Gebäude mit Ausnahme von Sanitäreinrichtungen und veranstaltungsbezogenen Gebäuden unzulässig.

Stellplätze innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf - Festplatz sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu befestigen.

Q7

Max. zulässige Grundflächenzahl

Q5

Max. zulässige Geschoßflächenzahl

Ia

Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoß liegen muß

II

Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze

0

Offene Bauweise



Offene Bauweise - Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Die Tiefe der Abstandsflächen und die Abstände der Gebäude zu den Grundstücksgrenzen regeln sich nach der Abstandsregelung der Bayerischen Bauordnung i.d.F. vom 18.04.94 (Art. 6, Abs. 4 und 5 BayBo)

Hauptfirstrichtung





Für die Dachdeckung der Satteldächer sind Deckungsmaterialien in roten Farbtönen zu verwenden.

35° - 45°

Zulässige Dachneigung für Haupt- und Nebengebäude

Für den Gebäudetyp Erdgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß wird eine max. Kniestockhöhe von 0,75 m festgesetzt. Gemessen wird von der Oberkante Rohdecke bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit Oberkante Sparren. Für den Gebäudetyp mit zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze ist ein Kniestock nicht zulässig.

Als Dachüberstand ist an der Traufseite max. 0,8 m und am Ortgang max. 0,5 m zulässig.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Dachgauben zulässig, jedoch erst bei einer Dachneigung von mind. 35°. Dachgauben sind als max. 2 m breite Einzelgauben zulässig. Die Breite aller Dachgauben einer Hausseite darf max. 1/3 der Hauslänge betragen.

Bei Gebäuden mit mehr als 6 Wohneinheiten ist der Stellplatzbedarf in Tiefgaragen zu erfüllen.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Gebäudesockel von max. 0,3 m Höhe über Erschließungsstraße zulässig.



Sichtdreieck

Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen außer Zäunen Hochbauten nicht errichtet werden; Anpflanzen aller Art, Mauern, Stapel, Haufen u. a. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt und unterhalten werden, soweit sie sich um mehr als 0,9 m über eine durch die Dreieckspunkte auf Fahrbahnhöhe gelegte Ebene erheben würden.



Öffentliche Verkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Ein- bzw. Ausfahrt



Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt




Fußweg





Straßenbegrenzungslinie



Ein- bzw. Ausfahrt



Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt




Fußweg




Stellplätze




Öffentliche Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen




Private Grundstücksfläche mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern / Eingrünung von Baugebieten



Erhalt von Bäumen



Erhalt von Sträuchern



Bäume zu pflanzen

Bei allen Pflanzmaßnahmen in den privaten Grundstücksflächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Eingrünung von Baugebieten) und in den öffentlichen Grünflächen sind folgende einheimische Arten zu verwenden.

Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Walnuß	<i>Juglans regia</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuß	<i>Coryllus avellana</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Europäisches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Alpen-Johannisbeere	<i>Ribes alpinum</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Schwarzer Hollunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Vibumum lantana</i>

Obstbäume als Hochstamm.

Diese Arten sind in Gruppen von 3 - 10 Stück zu pflanzen, Baum- / Strauchverhältnis: 1:5, Pflanzdichte je Gehölz 1,5 m<sup>2</sup>

Geschlossene Fassaden und Fassadenteile von Gebäude im Gewerbegebiet mit beschränkten Immissionen sind mit Fassadenrankern zu begrünen.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen:

 Firstrichtung bei Garagen und Nebengebäuden

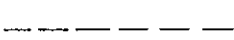
 Vorhandene Grundstücksgrenzen

 Geplante Grundstücksgrenzen

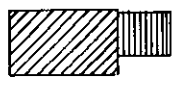




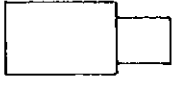
Bestehende Grundstücksgrenzen



Geplante Grundstücksgrenzen



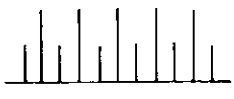
Bestehende Gebäude



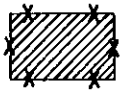
Geplante Gebäude

1875

Flurstücksnummern



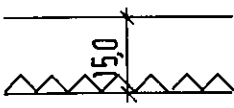
Böschung



Gebäude zu entfernen



Ortsdurchfahrtsgrenze vorhanden bzw. geplant



Anbaufreier Streifen

STRASSE NKM.10,015

Straßenkilometer

Für die Stromversorgung des Baugebietes ist die Errichtung von Kabelverteilerschränken erforderlich. Um eine Beeinträchtigung der öffentlichen Verkehrsfläche möglichst gering zu halten, werden die Kabelverteilerschränke innerhalb des Baugebietes so an den Grundstücksgrenzen errichtet, daß die Schrankvorderseite mit der Gehwegsbegrenzung übereinstimmt. Es wird darauf hingewiesen, daß sich diese Verteilerschränke dann auf privaten Grundstücksflächen befinden.

Auf das Auftreten gelegentlicher Geruchs- und Lärmbelästigungen aufgrund der vorhanden landwirtschaftlichen Nutzung (u.a. Rinderhaltung) nördlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird hingewiesen.



VERFAHRENSVERMERKE

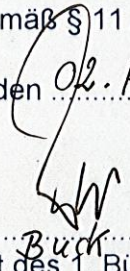
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 03.07.1995 bis 04.08.1995 in der Verwaltungsgemeinschaft Kötz und im Gemeindeamt Bubesheim öffentlich ausgelegt.

Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB vom 27.11 bis 29.12.96 in der Verwaltungsgemeinschaft Kötz und im Gemeindeamt Bubesheim öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Bubesheim hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 21.2.96 den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Die Gemeinde Bubesheim hat den Bebauungsplan am 01.04.1996 dem Landratsamt Günzburg gemäß § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt.

Bubesheim, den 02. April 1996

  
Unterschrift des 1. Bürgermeister

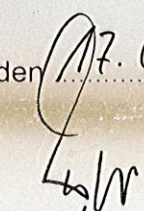
Der Bebauungsplan wurde am ..... dem Landratsamt Günzburg gemäß § 11 Abs. 1. BauGB zur Genehmigung vorgelegt.

Bubesheim, den .....

.....  
Unterschrift des 1. Bürgermeisters

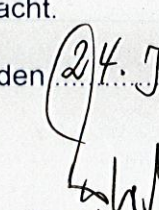
ausgefertigt:

Bubesheim, den 17. 06. 1996

  
Unterschrift des 1. Bürgermeisters

Das Inkrafttreten des Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB wurde am 21.06.96 öffentlich bekanntgemacht.

Bubesheim, den 24. Juni 1996

  
Unterschrift des 1. Bürgermeisters