

haus 3.0  
 0,4 (0,6)  
 SD: 35°-45° ED

WH=6,8m  
 (0,7)  
 ED

Rosenweg

An der Autobahn

Mittelspannungskapfel

GED








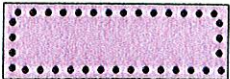




Die Gemeinde Bubesheim erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) den Bebauungsplan

## "Dorfäcker II - 1. Änderung"

als Satzung. Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

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

### ZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
Innerhalb des Geltungsbereiches wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Dorfäcker II", rechtskräftig seit 1996, durch den vorliegenden Bebauungsplan ersetzt.
2.  Maßzahl in Metern
3.  Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO  
Im Dorfgebiet sind Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.
4.  Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO  
Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.
5. Im Mischgebiet sind Fensteröffnungen von Schlaf- und Kinderzimmern an der Westfassade von Wohngebäuden die an die Fläche für Gemeinbedarf/Festplatz angrenzen nicht zulässig.
6.  Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des BImSchG  
Im Mischgebiet sind innerhalb der Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen gegen schädliche Lärmeinwirkungen Fensteröffnungen von Schlaf- und Kinderzimmern an der Kr GZ 4 zugewandten Gebäudeostfassade nicht zulässig. Ist die Realisierung im Einzelfall nicht möglich, ist die Anordnung der Fensteröffnungen von Schlaf- und Kinderzimmern nur zulässig, wenn die Fenster den Anforderungen der Schallschutzklasse 3 nach VDI 2719 "Schallschutz von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" genügen. Bei Belüftung schutzbedürftiger Schlaf- und Kinderzimmer ausschließlich über die Gebäudeostfassade sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen gemäß VDI 2719 vorzusehen.
7.  Flächen für Gemeinbedarf  
  -  - Feuerwehr
  -  - Festsaal/Bürgerhaus
  -  - öffentliche Verwaltung - Rathaus
  -  - Kindergarten
8. Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf wird folgendermaßen festgesetzt:  
- Grundflächenzahl 0,6

31. 

Inn  
Ma  
unc  
Fah

32. 

33.

Ein  
der  
unt

34.

35. Bei  
hoc

Bäu

Win  
Ber  
Spit  
Stie  
Birk  
Feld  
Wal  
Vog

Strä

Hair  
Rote  
Has  
Eurc  
Ligu  
Rote  
Schl  
Faul  
Alpe  
Hum  
Schv  
Woll

Obst

Dies  
1,5 n

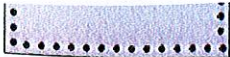




36. Die z  
wass

HINWE

1.

2. 





7.  Flächen für Gemeinbedarf
-  - Feuerwehr
  -  - Festsaal/Bürgerhaus
  -  - öffentliche Verwaltung - Rathaus
  -  - Kindergarten

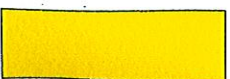


8. Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf wird folgendermaßen festgesetzt:
- Grundflächenzahl 0,6
  - Geschossflächenzahl 0,7
  - max. Zahl der Vollgeschosse: IIIa
  - Satteldach: 30°-50°
  - offene Bauweise

9. Es gilt die Abstandsflächenregelung der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

10. **0,4** Maximal zulässige Grundflächenzahl
11. **0,6** Maximal zulässige Geschossflächenzahl
12. **IIIa** Drei Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das dritte Vollgeschoss im Dachgeschoß liegen muß
13. **II** Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze
14. **WH=6,8m** maximale Wandhöhe in Metern

Die Wandhöhe wird am Schnittpunkt Außenkante/Oberkante Dachhaut, an der Gebäudetraufseite gemessen. Unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der maximalen Wandhöhe ist die Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens.

15.  Offene Bauweise - Einzel- und Doppelhäuser zulässig
16.  Baugrenze
17. **SD** Satteldach
18. **ZD** Zeltdach
19. **PD** Pultdach
20. **20°-30°** Zulässige Dachneigung
21. **SD: 35°-45°** Zulässige Dachneigung für Haupt- und Nebengebäude bei Satteldächern
22. **ZD/ PD: 10°-20°** Zulässige Dachneigung für Haupt- und Nebengebäude bei Zeltdächern/ Pultdächern
23. Dachgauben sind zulässig, jedoch erst bei einer Dachneigung von mind. 35°. Dachgauben sind als max. 2 m breite (Außenmaß) Einzelgauben zulässig. Die Breite aller Dachgauben einer Hausseite darf max. 1/3 der Hauslänge betragen. Der höchste Punkt der Dachgaube (Oberkante Dachhaut) muß mind. 1,0 m unter der Höhe des Hauptfirstes liegen. Die Dachneigung von Gauben kann von der Dachneigung des Hauptdaches abweichen.
24. Widerkehre sind zulässig, sofern sie zur Hauptfirstrichtung untergeordnet sind. In diesen Fällen ist die Überschreitung der festgesetzten maximalen Wandhöhe zulässig.
25. Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig. Der Abstand zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) und der Garage bzw. Carport muss mindestens 5,0 m betragen.
26. Im Mischgebiet gilt: Die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens darf die OK Erschließungsstraße um max. 0,3 m überschreiten. Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens ist die Höhe der Fahrbahnmitte der nächstgelegenen Erschließungsstraße in der Mitte der jeweiligen Gebäudeseite.

27.  Öffentliche Verkehrsfläche - Straßenverkehrsfläche
28.  Öffentliche Verkehrsfläche - Fußweg
29.  Straßenbegrenzungslinie



- max. Zahl der Vollgeschosse: IIIa
- Satteldach: 30°-50°
- offene Bauweise

9. Es gilt die Abstandsflächenregelung der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

10. **0,4** Maximal zulässige Grundflächenzahl

11. **0,6** Maximal zulässige Geschosflächenzahl

12. **IIIa** Drei Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das dritte Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muß

13. **II** Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze

14. **WH=6,8m** maximale Wandhöhe in Metern

Die Wandhöhe wird am Schnittpunkt Außenkante/Oberkante Dachhaut, an der Gebäudetraufseite gemessen. Unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der maximalen Wandhöhe ist die Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens.

15.  Offene Bauweise - Einzel- und Doppelhäuser zulässig

16.  Baugrenze

17. **SD** Satteldach

18. **ZD** Zeltdach

19. **PD** Pultdach

20. **20°-30°** Zulässige Dachneigung

21. **SD: 35°-45°** Zulässige Dachneigung für Haupt- und Nebengebäude bei Satteldächern


22. **ZD/ PD: 10°-20°** Zulässige Dachneigung für Haupt- und Nebengebäude bei Zeltdächern/ Pultdächern


23. Dachgauben sind zulässig, jedoch erst bei einer Dachneigung von mind. 35°. Dachgauben sind als max. 2 m breite (Außenmaß) Einzelgauben zulässig. Die Breite aller Dachgauben einer Hausseite darf max. 1/3 der Hauslänge betragen. Der höchste Punkt der Dachgaube (Oberkante Dachhaut) muß mind. 1,0 m unter der Höhe des Hauptfirstes liegen. Die Dachneigung von Gauben kann von der Dachneigung des Hauptdaches abweichen.


24. Widerkehre sind zulässig, sofern sie zur Hauptfirstrichtung untergeordnet sind. In diesen Fällen ist die Überschreitung der festgesetzten maximalen Wandhöhe zulässig.

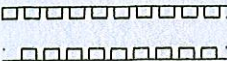
25. Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig. Der Abstand zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) und der Garage bzw. Carport muss mindestens 5,0 m betragen.

26. Im Mischgebiet gilt: Die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens darf die OK Erschließungsstraße um max. 0,3 m überschreiten. Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens ist die Höhe der Fahrbahnmitte der nächstgelegenen Erschließungsstraße in der Mitte der jeweiligen Gebäudeseite.

27.  Öffentliche Verkehrsfläche - Straßenverkehrsfläche

28.  Öffentliche Verkehrsfläche - Fußweg

29.  Straßenbegrenzungslinie

30.  Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Hinterliegergrundstücke

Ein Verschieben der gekennzeichneten Fläche ist innerhalb der Mischgebietsfläche (FINr. 1871) zulässig, sofern die Hinterliegergrundstücke ordnungsgemäß erschlossen sind.





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.



Ein Verschieben der Baumstandorte innerhalb der jeweiligen Grundstücke ist möglich. Es ist mindestens die in der Planzeichnung dargestellte Anzahl von Bäumen in der jeweiligen Baufläche zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.



35. Bei allen Pflanzmaßnahmen in den öffentlichen Grünflächen und bei Pflanzung standortheimischer, hochstämmiger Laubbäume sind folgende einheimische Arten zu verwenden:

Bäume:

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>

Sträucher:

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuß	<i>Coryllus avellana</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>Viburnum lantana</i>

Obstbäume als Hochstamm (altbewährter Lokalsorten).

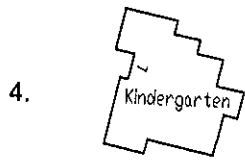
Diese Arten sind in Gruppen von 3 - 10 Stück zu pflanzen, Baum-/Strauchverhältnis: 1:7, Pflanzdichte je Gehölz 1,5 m<sup>2</sup>.

36. Die Zufahrten zu den Garagen, Carports und Stellplätzen auf den privaten Grundstücksflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

## HINWEISE, EMPFEHLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

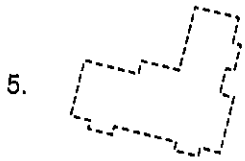
1.  698/2 Flurstücksnummer

2.  vorhandene Grundstücksgrenzen



4.

Bestehende Gebäude mit Bezeichnung



5.

Geplante Gebäude



6.

Unterirdische Hauptversorgleitungen

7. Unnötige Bodenversiegelungen sind zu vermeiden.

8. Bei allen Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen sollen standortheimische Arten verwendet werden. Auf Nadelgehölze sowie standortfremde gärtnerische Ziergehölze, insbesondere rot- und buntlaubige Arten, soll verzichtet werden. Es wird empfohlen, vorrangig Obstbäume und Beerensträucher anzupflanzen (siehe Artenliste "Empfehlung für Privatgarten").

Auf die Verwendung von giftigen Baum- und Straucharten auf der Fläche für Gemeinbedarf - Kindergarten ist verzichtet.

Artenauswahl "Empfehlung für Privatgarten"	
<p><b>Bäume 2. Ordnung (3x verpflanzt, StU 12 - 14):</b></p> <p><b>Apfelbäume:</b> (Adersleber Kalvill, Bohnapfel, Coulons Renette, Danziger Kantapfel, Geflammt Kardinal, Gravensteiner, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm; Landsberger Renette, Nordhausen, Schöner aus Boskoop)</p> <p><b>Birnen:</b> (Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Neue Pioteau, Stuttgarter Gaishirtle, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Gelbmöstler)</p> <p>Mirabellen, Renekloden, Zwetschgen, Kirschen, Sauerkirschen</p> <p>Bäume der Artenliste "einheimische Arten"</p>	<p>Heimische Beerensträucher (Brombeeren, Himbeeren, Johannisbeeren, Stachelbeeren, Holunder)</p> <p>Sträucher der Artenliste "einheimische Arten"</p>

9. Für die Pflanzung von Ziersträuchern werden empfohlen:

- |                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| Felsenbirne       | Amelanchier lamarckii   |
| Kornellkirsche    | Cornus mas              |
| Perlmutterstrauch | Kolkwitzia amabilis     |
| Pfeifenstrauch    | Philadelphus coronarius |
| Flieder           | Syringa vulgaris        |

10. Auf den privaten Grundstücken anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser soll auf den Grundstücken selbst versickert werden, sofern der Untergrund geeignet ist.

11. Um die oberirdische Gebäudezuführung von Fernmeldeleitungen zu vermeiden, wird den Bauherrn empfohlen auf deren Grundstück ein erdverlegtes Leerrohr (DN 50) für die Fernmeldeversorgung vom Gebäude bis zum öffentlichen Grundstück zu verlegen.

12. Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben und landwirtschaftlichen Nutzflächen können zeitweilige Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen nicht ausgeschlossen werden.

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