



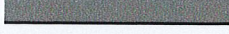






Die Gemeinde Bubesheim erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) den Bebauungsplan

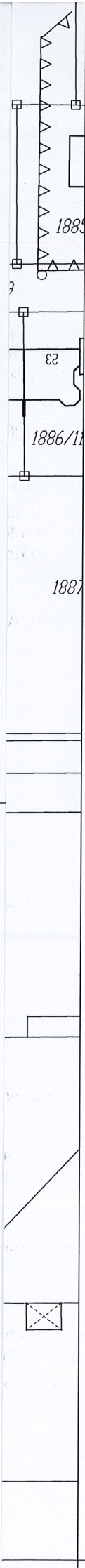
"Dorfäcker II - 2. Änderung"

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 29.11.2010, 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 - 1. Änderung", rechtskräftig seit 2009, durch den vorliegenden Bebauungsplan ersetzt.
2.  Maßzahl in Metern
3.  Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO
Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten nicht zulässig.
4. Im Mischgebiet sind Fensteröffnungen von Schlaf- und Kinderzimmern an der Westfassade von Wohngebäuden die an die Fläche für Gemeinbedarf/Festplatz angrenzen nicht zulässig.
5.  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.
6. Es gilt die Abstandsflächenregelung der Bayerischen Bauordnung (BayBO).
7. **0,5** Maximal zulässige Grundflächenzahl
8.  Maximal zulässige Geschosßflächenzahl
9. **II** Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze
10. **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.
11.  Offene Bauweise - Einzel- und Doppelhäuser zulässig
12.  Baugrenze
13. **SD** Satteldach



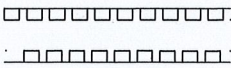


- 7. 0,5 Maximal zulässige Grundflächenzahl
- 8. (0,7) Maximal zulässige Geschosßflächenzahl
- 9. II Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 10. WH=6,8m maximale Wandhöhe in Metern


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.

- 11.  Offene Bauweise - Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 12.  Baugrenze
- 13. SD Satteldach
- 14. ZD Zelddach
- 15. PD Pulldach
- 16. 20°-30° Zulässige Dachneigung
- 17. SD: 35°-45° Zulässige Dachneigung für Haupt- und Nebengebäude bei Satteldächern
- 18. ZD/ PD: 10°-20° Zulässige Dachneigung für Haupt- und Nebengebäude bei Zeldächern/ Pulldächern

- 19. 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.
- 20. Widerkehre sind zulässig, sofern sie zur Hauptfirstrichtung untergeordnet sind. In diesen Fällen ist die Überschreitung der festgesetzten maximalen Wandhöhe zulässig.
- 21. 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.
- 22. 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.

- 23.  Öffentliche Verkehrsfläche - Straßenverkehrsfläche
- 24.  Straßenbegrenzungslinie
- 25.  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.

- 26.  Standortheimische, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen

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.

Art.

27. Bei allen Pflanzmaßnahmen und bei Pflanzung standortheimischer, hochstämmiger Laubbäume sind folgende einheimische Arten zu verwenden:

Bäume:

Winter-Linde
Berg-Ahorn
Spitz-Ahorn
Stiel-Eiche
Birke
Feld-Ahorn
Walnuß
Vogelbeere

Tilia cordata
Acer pseudoplatanus
Acer platanoides
Quercus robur
Betula pendula
Acer campestre
Juglans regia
Sorbus aucuparia

Sträucher:

Hainbuche
Roter Hartriegel
Haselnuß
Europäisches Pfaffenhütchen
Liguster
Rote Heckenkirsche
Schlehe
Faulbaum
Alpen-Johannisbeere
Hundsrose
Schwarzer Hollunder
Wolliger Schneeball

Carpinus betulus
Cornus sanguinea
Coryllus avellana
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rhamnus frangula
Ribes alpinum
Rosa canina
Sambucus nigra
Viburnum lantana

Obstbäume als Hochstamm (altbewährter Lokalsorten).

Diese Arten sind in Gruppen von 3 - 10 Stück zu pflanzen, Baum-/Strauchverhältnis: 1:7, Pflanzdichte je Geh. 1,5 m².

28. 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

3.  vorgeschlagene Grundstücksgrenze

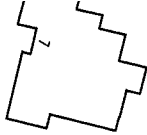
4.  Bestehende Gebäude

5.  Geplante Gebäude

6. Unnötige Bodenversiegelungen sind zu vermeiden.

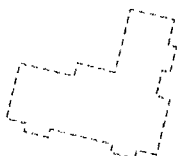
7. Bei allen Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen sollen standortheimische Arten verwendet werden. Auf Nadelgehölze sowie standortfremde gärtnerische Ziergehölze, insbesondere rot- und buntlaubige Arten, soll verzichtet werden. Es wird empfohlen, vorrangig Obstbäume und Beerensträucher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

4.



Bestehende Gebäude

5.



Geplante Gebäude

6. Unnötige Bodenversiegelungen sind zu vermeiden.
7. 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><u>Bäume 2. Ordnung (3x verpflanzt, StU 12 - 14):</u></p> <p>Apfelbäume: (Adersleber Kalvill, Bohnapfel, Coulons Renette, Danziger Kantapfel, Geflammtter Kardinal, Gravensteiner, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm; Landsberger Renette, Nordhausen, Schöner aus Boskoop)</p> <p>Birnen: (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>

8. Für die Pflanzung von Ziersträuchern werden empfohlen:
- | | |
|-------------------|-------------------------|
| Felsenbirne | Amelanchier lamarckii |
| Kornellkirsche | Cornus mas |
| Perlmutterstrauch | Kolkwitzia amabilis |
| Pfeifenstrauch | Philadelphus coronarius |
| Flieder | Syringa vulgaris |
9. Auf den privaten Grundstücken anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser soll auf den Grundstücken selbst versickert werden, sofern der Untergrund geeignet ist.
10. 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.
11. Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben und landwirtschaftlichen Nutzflächen können zeitweilige Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen nicht ausgeschlossen werden.
12. 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 Gehwegabgrenzung übereinstimmt. Es wird darauf hingewiesen, daß sich diese Verteilerschränke dann auf privaten Grundstücksflächen befinden.

VERFAHRENSVERMERKE:

Der Gemeinderat von Bubesheim hat in der Sitzung vom 08.11.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Änderungsbebauungsplans (Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB) in der Fassung vom 29.11.2010 wurde mit der Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.12.2010 bis 14.01.2011 öffentlich bei der VG Kötz ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Änderungsbebauungsplans (Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB) in der Fassung vom 29.11.2010 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.12.2010 bis 14.01.2011 beteiligt.

Die Gemeinde Bubesheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 14.02.2011 den Änderungsbebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 29.11.2010 als Satzung beschlossen.

Bubesheim, den 15.02.11



[Handwritten signature]

Unterschrift des 1. Bürgermeisters
Walter Sauter
1. Bürgermeister

Der Änderungsbebauungsplan wurde ausgefertigt am 15.02.11

Bubesheim, den 15.02.11



[Handwritten signature]

Unterschrift des 1. Bürgermeisters
Walter Sauter
1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 25.02.2011 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten.

Bubesheim, den 28.02.11



[Handwritten signature]

Unterschrift des 1. Bürgermeisters
Walter Sauter
1. Bürgermeister

ölz