



**Planungs- und Ingenieurgesellschaft
für Bauwesen mbH
Baugrundinstitut nach DIN 1054**

**Burgauer Straße 30
86381 Krumbach**

Tel. 08282 994-0

Fax: 08282 994-409

E-Mail: kc@klingconsult.de

**BEBAUUNGSPLAN MIT
GRÜNORDNUNG UND AUS-
GLEICHSFLÄCHEN**

**„UNTERE LACHE -
4. ÄNDERUNG“**

GEMEINDE BUBESHEIM

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PROJEKT-NR. 8128 25



Inhaltsverzeichnis

I.	Allgemeine Vorschriften	3
§ 1	Bestandteile	3
§ 2	Inhalt der Bebauungsplanänderung	3
II.	Planungsrechtliche Festsetzungen	3
§ 3	Art der baulichen Nutzung	3
§ 4	Maß der baulichen Nutzung	4
§ 5	Zahl der Vollgeschosse	4
§ 6	Bauweise	5
§ 7	Grundwasserschutz	5
§ 8	Grünordnung	5
§ 9	Immissionsschutz	8
III.	Örtliche Bauvorschriften	8
§ 10	Gestaltung der Gebäude und Dächer	8
§ 11	Garagen, Carports und Nebengebäude	9
§ 12	Höhenlage der Gebäude	10
§ 13	Einfriedungen	10
§ 14	Versorgungsanlagen	10
§ 15	Sonstige textliche Festsetzungen	10
IV.	Schlussbestimmungen	11
§ 16	Inkrafttreten	11

Die Die Gemeinde Bubesheim, Landkreis Günzburg, erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1, der §§ 9, 10 und 13 a des Baugesetzbuches – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl.I.S.2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl.I.S.3316), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung – BayBO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl.S.433) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl.S.796) folgenden Bebauungsplan für das Gebiet – Untere Lache - 4. Änderung – als

Satzung

I. Allgemeine Vorschriften

§ 1 Bestandteile

Die von Kling Consult, Planungs- und Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH, Krumbach ausgearbeitete Bebauungsplanänderung besteht aus:

Teil A - Planzeichnung im M 1:1.000 mit Übersichtsplan
im M 1:5.000,
Festsetzungen durch Planzeichen und
Verfahrensvermerke

Teil B - Textliche Festsetzungen

Teil C - Begründung

§ 2 Inhalt der Bebauungsplanänderung

Der mit Bekanntmachung vom 31.01.2004 in Kraft getretene Bebauungsplan „Untere Lache“ in der Fassung der 1. Änderung (in Kraft getreten am 12.03.2004) und 2. Änderung (in Kraft getreten am 03.03.2006) sowie der 3. Änderung (in Kraft getreten am 30.03.2007) wird gemäß dieser Satzung in der Fassung vom 08.02.2010 geändert.

Alleinige Planurkunde ist die diejenige der gegenständlichen 4. Änderung des Bebauungsplans „Untere Lache“ nach deren in Kraft treten.

II. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 3 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung

vom 23. Januar 1990 (BGBl.IS.132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl.IS.466) festgesetzt.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Ausnahme des § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

§ 4 Maß der bauliche Nutzung

- (1) Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Grund- und Geschößflächenzahlen gelten als Höchstgrenze und dürfen nicht überschritten werden.
- (2) Bei der Ermittlung der Grundflächen sind die Grundflächen von
 1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
 3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 beschriebenen Anlagen bis zu 35 % überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

§ 5 Zahl der Vollgeschosse

- (1) Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Zahl der Vollgeschosse (Zahl ohne Kreis) gilt als Höchstgrenze und darf nicht überschritten werden.
- (2) Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Zahl der Vollgeschosse (Zahl im Kreis) ist zwingend einzuhalten.
- (3) Für Satteldachgebäude gilt: Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachraum liegen muss.
- (4) Für Zelt-, Walm-, Flach- und Pultdachgebäude gilt: Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze.

§ 6 Bauweise

Innerhalb des Plangebietes gilt die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

§ 7 Grundwasserschutz

- (1) Die Bodenversiegelung ist auf das Notwendigste zu begrenzen.
- (2) Unterverschmutztes Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf den Baugrundstücken zu versickern. Falls aufgrund der Bodenverhältnisse die Versickerung nachweislich nicht möglich ist, darf an den Regenwasserkanal (Trennsystem) angeschlossen werden.

§ 8 Grünordnung

- (1) Maßnahmen vor Baubeginn
Der Oberboden ist im Bereich des Bebauungsplanes vor Beginn der Bauarbeiten abzutragen und getrennt von anderen Bodenarten bis zur Wiederverwendung als Andeckmaterial in 1,0 m hohen Mieten zu lagern.
- (2) Bindungen für Pflanzung von Bäumen und Sträuchern
Bei allen Pflanzmaßnahmen sind vorwiegend Pflanzenarten, die der potentiell natürlichen Vegetation des Planungsgebietes entsprechen, zu verwenden.

Artenliste Bäume:

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Sandbirke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Esche	Fraxinus excelsior
Holzapfel	Malus sylvestris
Zitterpappel	Pouulus tremula
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus

Wildbirnen	Pyrus communis
Stieleiche	Quercus robur
Silberweide	Salix alba
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winterlinde	Tilia cordata
Obstbäume	(Hochstamm bewährte Sorte)

Artenliste Sträucher:

Gemeiner Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Eingriffiger Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Konkicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Salweide	Salix caprea
Korbweide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Wasserschneeball	Viburnum opulus

(3) Rückbauflächen:

Im Bereich ehemaliger Verkehrsflächen (Umbaubereich Kreisstraße GZ 18), Wirtschaftswege und Radwege erfolgt ein vollständiger Abtrag des Deck- und Tragschichtmaterials sowie ggf. eine Geländemodellierung zur höhengerechten Angleichung an die angrenzenden Flächen. Oberbodenandeckung maximal 5 – 10 cm stark mit möglichst geringem Nährstoffgehalt. Ansaat mit einer Saatgutmischung mit hohem Anteil an ausdauernden, heimischen Wildkräutern.

(4) Öffentliche Grünflächen

Straßenbäume

Entlang der Kreisstraße sind Baumreihen mit geeigneten hochwüchsigen, heimischen Laubbäumen der 1. Wuchsklasse gemäß Planzeichnung anzulegen.

Mittlerer Pflanzabstand in der Reihe 12,0 m.

Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 18 – 20 cm.

Arten wie:

- Acer platanoides (Spitzahorn)
- Qercus robur (Stieleiche)
- Tilia cordata (Winterlinde).

Sonstige öffentliche Grünflächen

Große und kleine Pflanzgruppen aus Bäumen 1. und 2 Wuchsklasse mit Sträuchern unterpflanzt.

- (5) Der Lärmschutzwall südlich der Kreisstraße ist auf der Nordseite mit Bäumen und Sträuchern der Artenliste des § 8 lückenlos zu bepflanzen.

(6) Private Grünflächen:

Auf privaten Grundstücksflächen sind mindestens 25 % der Grundstücksflächen als Grünpflanzflächen zu gestalten. Die Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze sind, soweit sie nicht für Zufahrten, Zugänge und Carports bzw. als Stellplatzflächen in Anspruch genommen werden, als Grünpflanzflächen auszuführen. Die Bepflanzung hat mit Bäumen und Sträuchern der natürlichen Vegetationszone als überwiegend geschlossene Pflanzfläche zu erfolgen. Für die Durchgrünung sind pro Baugrundstück zwei Oberbäume (Hochstämme) oder ein Baum der I. Wuchsklasse in der Nähe der Gebäude zu pflanzen (Hausbaum).

(7) Ortsrandeingrünung:

Auf den zeichnerisch festgesetzten zu beplantenden privaten Grünflächen im Osten und Süden ist eine geschlossene Baum- und pflanzung in einer Tiefe von mindestens 5,0 m herzustellen. Die Sträucher sind im Verband von 1,5 x 1,5 m zu setzen (Pflanzgröße: 80 – 125 cm). Zusätzlich sind alle 10,0 – 15,0 lfm Pflanzstreifen, Bäume der I. Wuchsklasse mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm zu setzen, dazwischen jeweils 1 Baum der II. Wuchsklasse.

(8) Ausgleichsflächen:

Entlang des Grieshauptgrabens ist eine Fläche von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft festgesetzt. Dieser Bereich dient der Uferabflachung, Aufweitung sowie der natürlichen Entwicklung. Für die Maßnahme ist ein spezieller Gestaltungsplan in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erstellen.

- (9) Für die Pflanzungen gelten folgende Durchführungstermine:
Öffentliche Pflanzungen: 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen.

Private Pflanzungen: 1 Jahr nach Bezug der Gebäude.

§ 9 Immissionsschutz

Um die Auswirkungen auf das Allgemeine Wohngebiet vom Verkehrslärm der Kreisstraße sowie vom Gewerbelärm der nordwestlich liegenden Gewerbebetriebe zu beurteilen, wurde von der Firma UTP-Umwelttechnik eine schalltechnische Untersuchung erstellt (vom 25.02.2002, Az.: 1799.0/2002 PT).

- (1) Die bestehenden Lärmwerte erfordern eine Abschirmung, die östlich des Kreisverkehrs durch einen Damm mit 3,0 m Höhe und einer aufgesetzten Wand mit 2,5 m Höhe erfolgt. Der Dammbereich sowie die Wandscheibe sind auf der Straßenseite lückenlos zu bepflanzen (Bäume, Sträucher).

Westlich des Kreisverkehrs erfolgt die Abschirmung durch den Garagenhof (geschlossene Bebauung) sowie Zurücknahme der Bebauung bis zur Beugungskante und Orientierung der Schlaf- und Ruheräume nach Westen.

III. Örtliche Bauvorschriften

§ 10 Gestaltung der Gebäude und Dächer

- (1) Für die Hauptgebäude sind Satteldächer, Zeltdächer, Walmdächer, Flachdächer und Pultdächer nach Maßgabe der Bebauungsplanzeichnung zulässig. Krüppelwalmdächer als Sonderform des Walmdaches sind nicht zulässig. Als Dacheindeckungsmaterial sind mit Ausnahme bei Flachdächern, nur Ziegeleindeckungen (oder gleichwertiges Material) zulässig.

Die in der Bebauungsplanzeichnung angegebenen Hauptfirstrichtung und Dachneigung ist einzuhalten. Die Giebelbreite der Hauptgebäude darf max. 12,0 m betragen.

An die Hauptgebäude können Seitenflügel mit abweichender Firstrichtung angebaut werden, deren Gesamtgrundfläche 50 v. H. der Grundfläche des Hauptgebäudes nicht überschreitet. Die Seitenflügel sind mit einem Giebel abzuschließen und die Firshöhe muss unter der des Hauptfirstes liegen.

Widerkehre (Zwerchhäuser) sind nur bei Satteldachgebäuden zulässig.

- (2) Die Höhe von Kniestöcken, gemessen von OK Decke (Rohboden) bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit UK-Sparren darf 100 cm nicht überschreiten. Höhere Kniestöcke, die bei asymmetrischen Dachformen, Dachvor- und Dachrücksprüngen sowie Garagen unter abgeschleppten Dächern konstruktiv bedient sind, sind ausnahmsweise zulässig.

Kniestöcke sind nur bei Satteldächern zulässig und sofern keine 2-geschossige Bauweise zwingend festgesetzt ist.

- (3) Untergeordnete Dachaufbauten (auch Zwerchgauben) sind zulässig. Die Länge der Dachaufbauten darf max. $\frac{1}{3}$ der Dachlänge (Summe der Aufbauten) betragen und muss mindestens 2,5 m vom Ortgang entfernt sein. Die maximale Breite pro Gaube darf 2 m betragen.

Der First von Dachaufbauten muss unterhalb des Hauptfirstes liegen. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Untergeordnete Dachaufbauten sind nur bei Satteldächern zulässig.

- (4) Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzender Oberfläche dürfen bei Außenflächen von Gebäuden nicht verwendet werden.

§ 11 Garagen, Carports und Nebengebäude

- (1) Pro Wohnhaus mit einer Wohneinheit sind zwei KFZ-Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten. Für jede weitere Wohneinheit ist ein zusätzlicher Stellplatz nachzuweisen.
- (2) Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.
- (3) Garagen sind mindestens 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt zu errichten. Der Vorplatz (Stauraum) darf nicht eingefriedet werden. Die 5,0 m sind zu der Straße einzuhalten, von der aus zugefahren wird.

Eine Überdachung des Vorplatzes ist nur mit Flachdach zulässig. Die Überdachung darf maximal 2,5 m hoch sein (OK Dach), so breit wie die zugehörige Garage sein und darf bis zur Straßenbegrenzungslinie reichen.

- (4) Bei Nebengebäuden und Garagen sind die gleichen Dachformen wie beim Hauptgebäude zulässig. Die Dachneigung des dazu gehörenden Hauptgebäudes darf nicht überschritten werden.

Carports dürfen unmittelbar an der Verkehrsfläche auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden, nur mit Flachdach und mit einer maximalen Höhe von 2,5 m Höhe bis OK Dach. Die Carports dürfen nur an der Rückseite eine geschlossene Wand erhalten.

- (5) Nebengebäude sind mit den Garagen zusammen zu bauen und in der Gestaltung aufeinander abzustimmen. Dies gilt nicht für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

§ 12 Höhenlage der Gebäude

- (1) Die Sockelhöhe, d. h. die Höhe des Erdgeschossrohfußbodens, darf höchstens 0,5 m betragen, gemessen von OK Fahrbahnrand bzw. Gehweghinterkante der jeweiligen Erschließungsstraße im Eingangsbereich.

§ 13 Einfriedungen

- (1) Im gesamten Geltungsbereich, mit Ausnahme der in der Planzeichnung dargestellten Bereiche ohne Einfriedungen, sind Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig. Zaunsockel sind nicht zulässig.
- (2) Die Einfriedungen sind von der öffentlichen Verkehrsfläche 50 cm entfernt zu errichten.
- (3) Die Grenzüberbauung durch Betonrückstützen für die Pflasterrandzeile sowie für Beleuchtungs- und Verkehrsanlagen sind zulässig und von den Grundstückseigentümern hinzunehmen.
- (4) Zulässig sind Einfriedungen als senkrechte gegliederte Lattenzäune oder aus Maschendraht, Stahlgitter oder ähnliches, die überwiegend mit bodenständigen Bäumen und Sträuchern oder Formhecken zu hinterpflanzen sind. Formhecken sind nur als heimische Hecken aus Buchsbaum, Buche, Hainbuche und Liguster zulässig. Einfriedungen benachbarter Grundstücke sind auf einander abzustimmen.

§ 14 Versorgungsanlagen

- (1) Oberirdische bauliche Anlagen (Masten und Unterstützungen), die bestimmt sind für Fernspreitleitungen und für Leitungen zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, sind unzulässig. Ausnahmsweise sind oberirdische, bauliche Anlagen für die Elektrizität zulässig, sofern diese aufgrund der Bestandssituation technisch erforderlich sind.

§ 15 Sonstige textliche Festsetzungen

- (1) Die Oberkante fertig gestellter Straßen wird für alle anliegenden Grundstücke als festgelegte Geländeoberfläche festgesetzt, wenn die natürliche Geländeoberfläche unter der Oberkante der Straße liegt.


- (2) Die Gebäudehöhe für Satteldachgebäude regelt sich nach § 5 Abs. 3 und § 10 Abs. 2 dieser Satzung.
Die Gebäudehöhe für Zeltdach-, Walmdach-, Flachdach- und Pultdachgebäude regelt sich nach der zulässigen Wandhöhe. Diese darf maximal 6,5 m betragen. Die Wandhöhe wird am Schnittpunkt Außenkante Außenmauer/Oberkante Dachhaut an der Gebäudetraufseite gemessen. Unterer Bezugspunkt ist die Höhe des Erdgeschossrohfußbodens.

IV. Schlussbestimmungen

§ 16 Inkrafttreten

- (1) Der Bebauungsplan „Untere Lache – 4. Änderung“ tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Gleichzeitig verliert der Bebauungsplan „Untere Lache“ und die 1. – 3. Änderung (jeweils in der in Kraft getretenen Fassung) seine Rechtskraft und wird durch den vorliegenden Bebauungsplan „Untere Lache– 4. Änderung“ nach in Kraft treten ersetzt.
- (3) Gleichzeitig treten die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 7 „Neuer Wasserburger Weg und Am Hohen Rain“ im Überschneidungsbereich (im Nordwesten an der Kr GZ 18) außer Kraft.

Gemeinde Bubeshelm, den 09.02.10


.....
Walter Sauter, 1. Bürgermeister