MD
II
WH=6,8m
0,4
0,6
SD:
35°-45°
ED
Bürgerhaus
Feuerwehrgerätehaus
F
Kindergarten
MI
II
WH=6,8m
0,5
0,7
SD:
35°-45°
ZD/ PD:
10°-20°
Kötzer Straße (Kr GZ 4)
Weißenhorner Straße (St 2020)
Rosenweg
An der Autobahn
Mittelspannungskabel
10 m
16,0
1871/2
1871
1871/3
1871/1
1875
1875/3
1875/4
1876/2
1875/7
1875/6
1875/5
1874
1870
1870/2
1871/4
1869/1
1868
1868/1
1867
1880/7
1880/1
1880/17
1880/8
1880/13
1880/9
1879/3
1879/2
1879/4
1878/4
1878/7
1881
1885
1886
1886/1
1887/3
1873/1
1873/5
1882/1
GEb
0,5
0,8
12°-25°
N

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. 10,0 — Maßzahl in Metern

3. MD — Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO

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

4. MI — 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

   F — Feuerwehr

   Festsaal/Bürgerhaus

   öffentliche Verwaltung - Rathaus

   Kindergarten

8. Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf wird folgendermaßen festgesetzt:
   - Grundflächenzahl 0,6

7. Flächen für Gemeinbedarf
   - F - Feuerwehr
   - V - Festsaal/Bürgerhaus
   - O - öffentliche Verwaltung - Rathaus
   - H - 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. ED — 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 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.	ED	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.

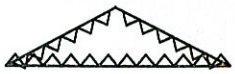
24. Widerkehre sind zulässig, sofern sie zur Hauptfirstrichtung untergeordnet sind. In diesen Fällen ist die Überschreitung der festgesetzten maximalen Wandhöhe zulässig.

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.

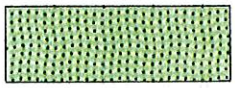
26. Im Mischgebiet gilt: Die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens darf die OK Erschließungsstraße um max. 0,3 m überschreiten. Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens ist die Höhe der Fahrbahnmitte der nächstgelegenen Erschließungsstraße in der Mitte der jeweiligen Gebäudeseite.

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 (FlNr. 1871) zulässig, sofern die Hinterliegergrundstücke ordnungsgemäß erschlossen sind.

31.  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.

32.  Öffentliche Grünfläche - Bestandteil von Verkehrsanlagen

33. 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.

34. Bäume zu erhalten

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

Bäume:

Winter-Linde	Tilia cordata
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Stiel-Eiche	Quercus robur
Birke	Betula pendula
Feld-Ahorn	Acer campestre
Walnuß	Juglans regia
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

Sträucher:

Hainbuche	Carpinus betulus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Coryllus avellana
Europäisches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Faulbaum	Rhamnus frangula
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Hundsrose	Rosa canina
Schwarzer Hollunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Vibumum lantana

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 m².

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

HINWEISE, EMPFEHLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

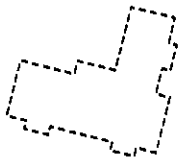
1. *698/2* Flurstücksnummer

2. vorhandene Grundstücksgrenzen

4.

Bestehende Gebäude mit Bezeichnung

geschoß

5. 
Geplante Gebäude

6. —◇—◇—◇— Unterirdische Hauptversorgleitungen

emessen.
ıfußbodens.

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 verzichten.

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

ächern

ıax. 2 m
3 der
er der
ıches

hen
agen.

um max.
Höhe der

9. Für die Pflanzung von Ziersträuchern werden empfohlen:

Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Kornellkirsche	Cornus mas
Perlmuttstrauch	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.

sig,

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.