

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 "Lohäcker" umfaßt  
 Teilflächen der Grundstücke Flur-Nr. 578, 576, 577, die ges. Flurnummer 576/4, 5  
 Teilflächen der Grundstücke Flur-Nr. 575/4, 574, 412, 413, und 414, 475, 422,  
 der Gemeinde Buxheim.

## A. Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung gem. § 4 BauNVo

WA

Allgemeines Wohngebiet

### 2. Maß der baulichen Nutzung

E+DG  
 oder

E+I+DG

(II als Höchstgrenze) Erdgeschoß + Dachgeschoß als Vollgeschoß

(II als Höchstgrenze) 2 Vollgeschoße, DG darf kein Vollgeschoß sein.

0,4

Grundflächenzahl

0,5

Geschoßflächenzahl

### 3. Bauweise, Baugrenze

O

Offene Bauweise

ED

Einzel- und Doppelhäuser zulässig

SD

Satteldach

—

Baugrenze

### 4. Verkehrsflächen

ZB + 6,50 +

Gesamtbreite der öffentlichen Verkehrsfläche

—

Straßenverkehrsflächen

—

Straßen- und Grünflächenbegrenzungslinien

### 5. Grünflächen



Baumgruppen / Baumanpflanzung vorgeschlagen



Grünflächen, öffentlich



Grünflächen, privat (Ortsrandeingrünung)



## 6. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungs bereichs des Bebauungsplans

### B. Hinweise / Darstellungen



Vorhandene Bebauung



Vorgeschlagene Bebauung



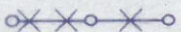
Gekennzeichnete Gebäudeseite mit erhöhter Schallimmission  
(Fenster der Schallschutzklasse 3 erforderlich)



Grundstücksbegrenzung vorhanden



Grundstücksbegrenzung geplant



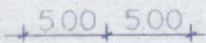
Grundstücksbegrenzung aufzulassen



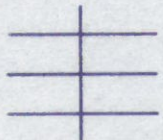
Parzellennummerierung

645

Flurstücknummern



Vermaßung (z.B. Strasse)



Nutzungsschablone

### C. Hinweise durch Text

Bei der Anpflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,5 m zur Kabeltrasse der Deutschen Bundespost und des Fränkischen Überlandwerks einzuhalten.  
Zu messen jeweils von Stammachse zur Kabeltrasse. (DIN 1998)

Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.

Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.

Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Regenwasser und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden.

Regenwasser als Brauchwasser in Wohnhäusern ist der Gemeinde anzuzeigen.

Die Grenzabstände von Pflanzen gemäß § 47 AGBGB sind einzuhalten.



## D. Festsetzungen durch Text

### 1.0 Bauweise

- 1.1 Die max. Kniestockhöhe (gemessen von ROK bis UK Fußpfette) wird wie folgt festgelegt:

Geschosszahl E + DG = II (DG = Vollgeschoss) max. 75 cm (Schemaschnitt 1)

Geschosszahl E + I + DG = II (DG = kein Vollgeschoss); kein Kniestock zulässig (Schemaschnitt 2)



- 1.2 Festsetzung für Jurahäuser.

Hierzu gelten folgende Ergänzungsfestsetzungen:

- Dachgauben sind unzulässig.
- Dachneigungen maximal 24° - 28° Grad.
- keine vorstehenden Traufen und Ortgänge,
- Verhältnis der Grundrißbreiten zur Grundrißlänge mind. 1 : 1,5
- keine Eckfenster oder Erker,
- keine übergroßen Fenster- oder Türöffnungen. Sie müssen in einem ausgewogenen Verhältnis zur Mauerfläche sein.
- Nur ein Zwerchgiebel je Längsseite im ausgewogenen Verhältnis zur Länge.

Geschosszahl E + DG = II (DG = Vollgeschoss); Kniestockhöhe max. 2,3 m (gem. ROK bis UK Fußpfette). Diese Festlegung gilt für Jura- und Toskanahäuser (Schemaschnitt 3).



- 1.3 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO haben Vorrang gegenüber den Abständen der Baugrenzen zu den Grundstücksgrenzen.

### 2.0 Dächer

- 2.1 Zulässig sind gleichschenkelige Satteldächer und Walmdächer, für Anbauten zu den Hauptkörpern auch andere Dachformen.

Der First muß über die Längsseite des Gebäudes verlaufen.



- 2.2 Die Dachneigung wird bei Geschosßzahl E + DG mit 28° - 38° festgesetzt,  
bei Geschosßzahl E + I + DG mit 24° - 28° festgesetzt.

- 2.3 Dacheinschnitte sind unzulässig. (Negativgauben)

Dachgauben sind nur mit einer Dachneigung ab 30° zulässig, wobei nur Satteldachgauben - keine Schleppgauben, ausgeführt werden dürfen.

Je Dachseite sind 2 Gauben mit einer Ansichtsfläche von max. 2 m Breite und 1,5 m Höhe zulässig. Es sind maximal 3 Gauben je Dachseite zulässig, wobei die Gesamtgröße dieser drei Gauben die max. zugelassene Ansichtsfläche von zwei Gauben nicht übersteigen darf. Der Abstand untereinander muß größer als 1,5 m betragen

- 2.4 Die traufseitigen Dachvorsprünge sind auf 50 cm begrenzt, die ortgangseitigen Dachvorsprünge sind auf 30 cm begrenzt, die Traufen sind waagrecht anzuordnen, Auslegesparren sind nicht zulässig.

- 2.5 Einzel- und Doppelgaragen sind mit Sattel- oder Walmdächern zu versehen.





### 3.0 Höhenlage der Gebäude

- 3.1 Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als max. 30 cm über der natürlichen oder gesondert festgesetzten Geländeoberfläche (Genehmigungsbehörde), - gemessen an dem höchstliegenden Geländeschnitt des Gebäudes - liegen. Veränderungen des natürlichen Geländes sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.  
Größere Abgrabungen und Aufschüttungen sind nicht zulässig, Abgrabungen max. 1 m, Aufschüttungen max. 0,50 m. Entlang der Grundstücksgrenzen sind keine Abgrabungen und Aufschüttungen zulässig.

### 4.0 Äußere Gestaltung der Gebäude

- 4.1 Dächer sind mit Eindeckungen in den Farben ziegelrot oder grau zu versehen. Auch die Farbe braun sowie begrünte Dächer sind zulässig.

Für Anbauten sind auch Glasdächer zulässig.  
Dunkel engobierte Ziegel sind nicht zulässig.



- 4.2 Hausgruppen sollen in Material und Farbe zueinander harmonisch gestaltet werden.

Bei Doppel- und Reihenhäusern sind die Trauf- bzw. Wandhöhen, die Dachneigungen, die Dachformen, Dacheindeckungen sowie die Fassadengestaltung aufeinander abzustimmen. In diesem Fall ist nur eine Firstrichtung möglich (kein Richtungswechsel an der gemeinsamen Grundstücksgrenze).

Max. Gebäudebreite an der Grundstücksgrenze (Doppelhäuser) = 11 m.

- 4.3 Ortsfremde Materialien wie Verkleidungen in Faserzement, Metall, Kunststoff oder Spaltklinker sind unzulässig.

### 5.0 Garagen und Nebengebäude

- 5.1 Die Gesamtlänge von Garagen an der Grenze darf 8 m nicht überschreiten, einschl. Nebengebäude ist eine Länge von 10 m zulässig.

- 5.2 Garagen müssen vor ihren Einfahrtsseiten eine Abstandsfläche von mind. 5 m bis zur Straßenbegrenzungslinie haben. Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

8.4

- 5.3 Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Buxheim ist zu beachten.

- 5.4 Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht im Bereich der Ortsrandeingrünung.





5.5 Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, nicht jedoch im Vorgarten- und Ortsrandeingrünungsbereich. Dacheindeckung, Dachneigung und Punkt 2.1 und 4.1.



## 6.0 Grundstück

- 6.1 Keller sind wasserdicht auszuführen.
- 6.2 Hausdrainagen dürfen nicht errichtet werden.
- 6.3 Das von Dachflächen abfließende und das auf den Grundstücken sich sammelnde unverschmutzte Niederschlagswasser ist soweit möglich auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.
- 6.4 Stellplätze, Grundstückszufahrten und Hofflächen sind durchlässig zu gestalten.

## 7.0 Grünordnung

- 7.1 Auf allen Grundstücken ist pro 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum entsprechend Empfehlungsliste zu pflanzen.
- 7.2 Die ausgewiesenen Flächen im Randbereich und in den privaten Bauparzellen sind in der dargestellten Weise zu begrünen und durch Hecken, Strauch- und Baumbepflanzung anzulegen und zwar vorwiegend mit heimischen und landschaftsgebundenen Pflanzgesellschaften.  
Dieses Pflanzgebot gilt vor allem für die im Norden und Osten des Geltungsbereichs anzulegende Grünzone, die gegenüber der offenen und unverbauten Landschaft eine wirkungsvolle Abpflanzung schafft.  
Die Anpflanzungen auf den Privatparzellen sollen nach Möglichkeit 5 Jahre nach Bezug des Wohnhauses erfolgt sein.

## ~~8.0 Einfriedung~~

- ~~8.1 Sockellose Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,0 m sind zugelassen. Im Vorgartenbereich dürfen jedoch keine Maschendrahtzäune erstellt werden.~~
- ~~8.2 Die Hinterpflanzung der Einfriedung mit heimischen Gehölzen, z.B. Hainbuche, ist erlaubt.~~



5. Die Entw  
haben in  
nach §  
dem Hinv  
mann sch  
in der Geme

Buxheim,  
(Ort, Dat



- 8.3 Die ausgewiesenen Flächen im Randbereich sind ausschließlich mit standortgerechten Laubgehölzen entsprechend folgender Pflanzliste einzugrünen:

#### P f l a n z l i s t e

##### Sträucher

Cornus mas (Hornuß)  
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)  
Crataegus monogyna (Eingrifflicher Kreuzdorn)  
Corylus avellana (Hasel)  
Prunus spinosa (Schlehdorn)  
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)  
Ligustrum vulgare (Liguster)  
Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)  
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)  
Rosa canina (Hundsrose)  
Rosa rubiginosa (Schott. Heckenrose)  
Rosa nitida (Glanzrose)  
Rosa arvensis  
Sambucus nigra (Holunder)  
Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)

##### Bäume

Quercus robur (Stieleiche)  
Quercus petraea (Traubeneiche)  
Tilia cordata (Winterlinde)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Sorbus aria (Mehlbeere)  
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)  
Fraxinus excelsior (Esche)  
Acer campestre (Feldahorn)  
Acer platanoides (Spitzahorn)  
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)  
Fagus sylvatica (Rotbuche)  
Prunus avium (Vogelkirsche)  
Malus communis (Wildapfel)  
Pyrus communis (Wildbirne)  
Juglans regia (Walnuß)

#### 8.4 Bodendenkmäler

Vor Beginn der Bauarbeiten ist das Landesamt für Denkmalpflege durch den Bauherrn zu informieren.