DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE MIT DER
BEGRÜNDUNG GEM. § 2 ABS. 6 BBAUG. VOM 2, 9, 1974
BIS 4, 10, 1974, N. der Gemeinde kanzlei
ÖFFENTLICH AUSGELEGT

BUCHING, DEN 22, M. 1974

S BURGERMEISTER

GEMEINDERATES VOM 7. 10.74 DEN BEBAUUNGSPLAN
GEM. 10 BBAUG. ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

BUCHING, DEN 22, 11, 1974

DAS LANDRATSAMT OSTALLGAU HAT DEN BEBAUUNGSPLAN

MIT BESCHEID VOM 7.5.187 NR. To: 5-404/E-602

GEM § 11 BBAUG. (IN VERBINDUNG MIT § 1 DER VERORDNUNG

VOM 17 OKT. 1963 GVBL SEITE 194 GENEHMIGT.

FUSSEN, DEN. 7. Mai 1975

von Hohn Regieringsto NEHMIGTE BEBAUUNGSPLAN WURDE MIT BEGRUNDUNG 21.05.75

DER GEMEINDEKANZLEI

CEM \$ 12 SATZ 1 BBAUG. OFFENTLICH AUSGELEGT

TE GENEHMIGUNG UND DIE AUSLEGUNG SIND AM

DRISUBLICH DURCH ANSCHLAG AN DEN GENENDETAFELN

BEKANNIGEMACHT WORDEN

DER BEBAUUNGPLAN IST DAMIT NACH \$ 12 SATZ 3 BHAUG RECHTS VERBINDLICH.

BUCHING DEN .

2 1. 05.75

Gamainde Buding



BAUUNGSPLAN BUCHING-NORD

LANDKREIS-OSTALLGÄU

MASSTAB 1:1000

LEGENDE:

FUR DIE FESTSETZUNG :

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

VEKEHRSFLÄCHEN

فللله المتنسير

GEPL CEBAUDE MIT

[6]

GARAGE

11

WA

E+D

0.4

GESCHOSSFLÄCHENZAHL

SI

STELLPLATTE



ZULASSIC



SPIELPLATZ







DORFGEBIET



FLACHEN ODER BAUGRUND-STUCKE FÜR DEN GEMEINBEDARF



SIEHE SATZUNGEN 5.4. ABS. 2



SIEHE SATZUNGEN 4....2 ABS. 4



FUR DIE HINWEISE:

- 825

VORHAUDENE HAUPTGEBAUDE

VORHANDENE NEBERGEBAUDE

FLURSTUCKSNUMMER

RESTERENDE GRENZEN

HCHENLINIEN

UMFORMERSTATION

ABWASSERKANAL

SIEHE SATZ UNGEN § 2 ABS 5

klaus w., hyttrek DER PLANFERTIGE 8952 MARINTON AND ONE

GEWERBEGEBIETE



freier architekt B/A.

Krankenhausstr, 30 Tel. 28. u. Memmingerstr, 8 Tel. 277 MARKTOBERDORF/ DEN 22, MARZ 1974

SICHTOREIECK



GRENZE DES CELTUNGSBEREICHS

BAUGREN 21.

SEPLANTE GRENZE

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

ZWINGEND

ALLCEMEINES WOHNGEBIET

ERDG. + AUSGEBAUTES DACHG.

NUR EINZEL - UND DOPPELHAUSER





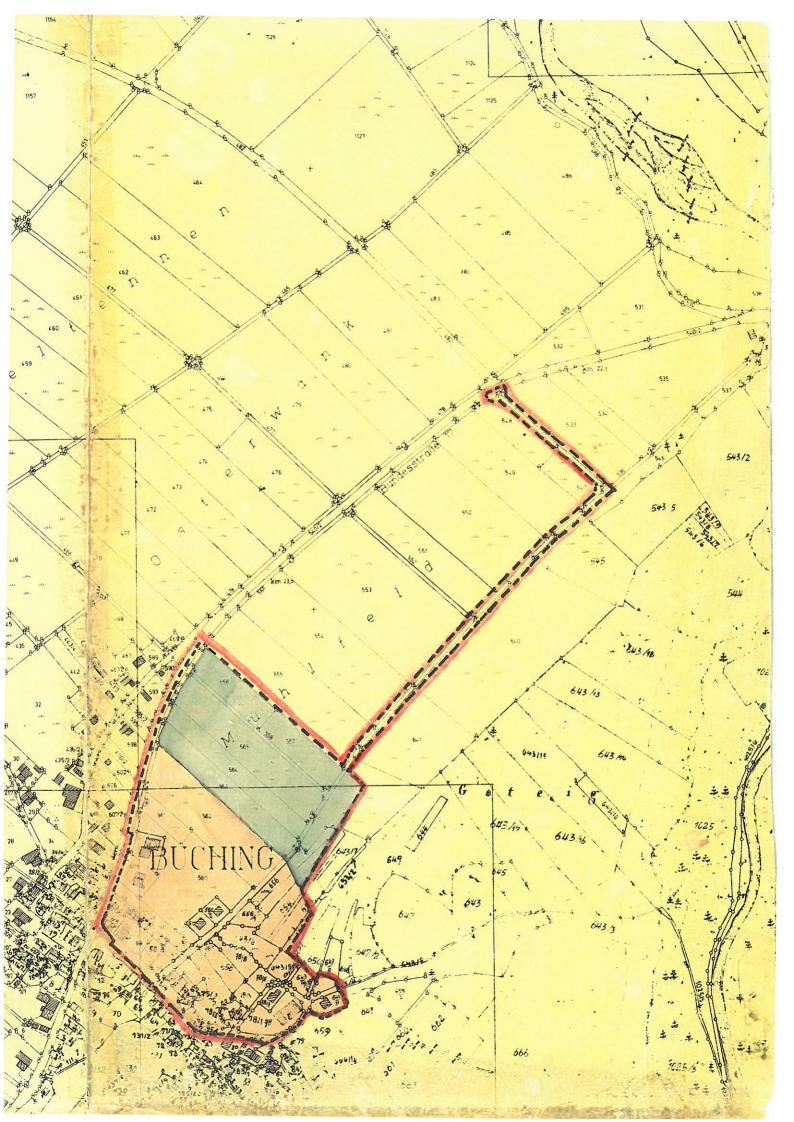
ALLGEMEINES WOHNGEBIET



BAUFLACHEN







(Mane Satzang)

Bebauungsplan Buching-Nord

SATZUNG

Die Gemeinde Buching erlässt aufgrund der §§ 2, Abs. 1, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 (BGB1. I S. 341) und des Art. 107 Abs. 1 und 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.8.1969 (GVB1. S. 263) folgende mit Schreiben des Landratsamts Ostallgäu, Dienststelle Füssen, Nr.

§ 1

Inhalt des Bebauungsplans

Für das Gebiet nördlich des Anteswegs gilt die von Herrn Architekt Klaus Hyttrek, Marktoberdorf, gefertigte Bebauungsplanzeichnung vom 22.3.1974, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

- (1) Das Baugebiet ist unterteilt in
 - 1. ein allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.1968 (BGB1. I S. 1237)
 - 2. ein Dorfgebiet (MD) im Sinne des § 5 BauNVO
 - 3. ein Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 BauNVO.
 - 4. Im zentralen Bereich des Bebauungsplans ist gemäss Eintragung in der Bebauungsplanzeichnung eine öffentliche Grünfläche als Kinderspielplatz festgelegt. Eine öffentliche Grünfläche wird genauso zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und dem Gewerbegebiet in voller Länge und einer Breite von ca. 10 m festgelegt Als äussere Begrenzung im Nordosten des Gewerbegebiets wird über die gesamte Länge von der Erschliessungsstrasse am Fusse des Hangs bis zur Bundesstrasse B 17 eine 7 m breite private Grünfläche ausgewiesen.

Gemäss § 9 Abs. 1 Ziff. 15, 16 BBauG sind die Grünflächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten. Diese Verpflichtung obliegt bei den privaten Grünflächen den jeweiligen Grundstückseigentümern.

- (2) Im allgemeinen Wohngebiet sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.
- (3) Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zugelassen. Dagegen werden die Ausnahmen
 in § 4 Abs. 3, Nr. 2, 5 und 6 BauNVO nicht Bestandteil des
 Bebauungsplans.

- (4) Im Bereich "b" des Gewerbegebiets sind nur Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter dieses Gewerbegebiets gemäss § 8 Abs. 3, Ziff. 1 BauNVO zulässig.
- (5) Im Bereich "c" des allgemeinen Wohngebiets sind gemäss § 4, Abs. 2 Ziff. 2 BauNVO ausschliesslich zulässig die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.
- (6) Gemäss § 8 Abs. 4 BauNVO wird für das Gewerbegebiet (GE) folgendes festgelegt:

Im Gewerbegebiet dürfen nur diejenigen Betriebe errichtet werden, die sicherstellen können, dass die von ihnen verursachten Immissionen 0,5 m vor den geöffenten, vom Lärm am stärksten betroffenen Fenstern zum Aufenthalt von Menschen bestimmter Gebäude im benachbarten Wohngebiet in der Zeit von 7.00 bis 22.00 Uhr 55 dB(A) und in der Zeit von 22.00 bis 7.00 Uhr 40 dB(A) nicht überschreiten. Alle Betriebe, die innerhalb einer Zone von 100 m, gemessen ab der Grenze zum allgemeinen Wohngebiet, errichtet werden sollen, haben die Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch Vorlage eines Gutachtens des Technischen Überwachungs-Vereins nachzuweißen. Betriebe, die geruchsintensive Stoffe emittieren (z.B. Lackierereien), sind allgemein nicht zulässig.

8 3

Mass der baulichen Nutzung

- (1) Das Mass der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 und die Geschosszahlen.
- (2) Im Hangbereich ist gem. den Eintragungen der Planzeichnung die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. Sie darf dort auch an der Talseite nicht überschritten werden.
- (3) Die Mindestgrösse der Baugrundstücke beträgt bei Einzelhäusern 700 qm, bei Doppelhäusern 450 qm je Doppelhaushälfte.

§ 4

Bauweise

(1) \$\frac{1}{2}m Planbereich gilt die offene Bauweise. Es sind nur Einzelund Doppelhäuser zulässig.

(2) Im Bereich der Baufläche "a" sind ausnahmsweise auch R_e ihen-häuser mit Gruppen von höchstens 5 Einheiten zulässig.

§ 5

Garagen und sonstige Nebengebäude

- (1) Garagen uns sonstige Nebengebäude sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- (2) Garagen dürfen nur an der in der Bebauungsplanzeichnung vorgesehenen Stelle errichtet werden. Ausnahmsweise können Garagen auch an anderer Stelle gestattet werden, wenn dadurch Verkehrsbelange nicht beeinträchtigt werden und die beabsichtigte Gestaltung des Strassen- und Ortsbildes, insbesondere die vorgesehene Bildung einer Garagengruppe an der Grundstücksgrenze, nicht unmöglich gemacht wird. Kellergaragen sind unzulässig.
- (3) Garagen müssen von der Strassenbegrenzungslinie einen Abstand von mindestens 5 m einhalten. In dieser Tiefe darf die Zufahrt nicht eingefriedet werden.
- (4) Sonstige Nebengebäude sind nur bis zu einer Gesamtfläche von 12 qm zulässig. Sie sind entweder mit den Garagen zusammenzubauen und in der Gestaltung mit diesen abzustimmen, oder sie sind in den Hauptbaukörper einzubeziehen. Freistehende sonstige Nebengebäude sind unzulässig.
- (5) Alle Garagen und Nebengebäude sind in Massivbauweise zu erstellen. Holz- und Blechgaragen sind unzulässig.

8 6

Gestaltung der Gebäude

- (1) Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 18° und 24° sowie einem Dachüberstand an der Giebelund Traufseite von mindestens o,60 m zugelassen. Die in der
 Planzeichnung eingetragene Firstrichtung ist einzuhalten. Die
 Dächer sind mit rotbraunen bis anthrazitfarbenen Dachziegeln
 einzudecken.
- (2) Dachausbauten, insbesondere Dachgauben und Dacheinschnitte, sind unzulässig.
- (3) Die Traufhöhe darf sich auch an der Talseite bei eingeschossigen Gebäuden nicht mehr als 4 m, bei zweigeschossigen Gebäuden nicht mehr als 6 m über den natürlichen Geländeanschnitt erheben.

(4) Die Traufseite der Hauptgebäude muss mindestens 20 % länger sein als die Giebelseite.
(5) Der Kniestock darf bei allen Hauptgebäuden o,40 m nicht überschreiten. Als Kniestock gilt das Mass von Oberkante Decke des obersten Vollgeschosses bis Unterkante Sparren (einschl.Pfette), gemessen an der Innenkante der Aussenwand.
(6) Der Sockel der Gebäude im Planbereich darf vom gewachsehen Boden bis Oberkante Kellerdecke nicht mehr als o,30 m betragen.
(7) Doppelhäuser sind einheitlich zu gestalten. Sie sollten in der Regel nach einem gemeinsamen Plan gleichzeitig genehmigt und

- (7) Doppelhäuser sind einheitlich zu gestalten. Sie sollten in der Regel nach einem gemeinsamen Plan gleichzeitig genehmigt und errichtet werden. Ausnahmsweise kann eine Doppelhaushälfte vorab genehmigt werden, wenn ausreichend gesichert ist, dass mit dem Bau der zweiten Haushälfte spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der ersten begonnen wird.
- (8) Mit dem Hauptgebäude zusammenhängende Garagen und sonstige Nebengebäude müssen sich vor allem hinsichtlich der Dachausbildung =
 harmonisch in den als Einheit zu betrachtenden Gesamtbaukörper
 einfügen. Freistehende Garagen sind mit Flachdach auszuführen;
 sie können auch mit Satteldach zugelassen werden, wenn dadurch
 die beabsichtigte Gestaltung des Strassenbildes (z.B. zusammenhängende Garagengruppen) nicht behindert wird. Garagen einschl.
 sonstiger Nebengebäude, die gemäss Planzeichnung an der Grundstücksgrenze zu Garagengruppen zusammengebaut werden sollen, sind
 einheitlich zu gestalten.
- (9) DieeGebäude sind hell zu verputzen. Zierputz, greller Farbanstrich und Wandverkleidungen - ausser solchen aus Holz = sind unzulässig.
- (10) Abweichend von den Vorschriften des § 6 Abs. 1 = 8 der Satzung gelten für <u>Fabrikationsgebäude des Gewerbegebiets</u> folgende <u>Ausnahmen:</u>
 - a) Die Traufhöhe wird auf hächstens 6,50 m festgelegt.
 - b) Als Dachform sind keine Flachdächer, sondern nur Dächer in Satteldachform bis 15° Neigung zulässig. Die Dacheindeckung hat in roter, rostbrauner oder Anthrazit-Farbe zu erfolgen.
 - c) Die Schornsteine dürfen nur 1 m über eine angenommene Firsthöhe eines Satteldachs parallel zur Längsseite des Gebäudes
 mit einer Neigung von 20 hinausragen. Feuerstätten, die aus
 Umweltschutzgründen grössere Schornsteinhöhen benötigen,
 dürfen nicht errichtet werden.
 - d) Helle Wandverkleidungen sind zulässig.

§ 7

Einfriedungen

- (1) Zur Einfriedung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sollen möglichst Hanickel-Zäune in natürlich getöntem Holz mit einer Gesamthöhe bis zu o,90 m (einschl. Sockel), gemessen von Strassenniveau, angebracht werden. Ausnahmsweise können auch andere Zäune in natürlich getöntem Holz zugelassen werden, wenn dadurch die beabsichtigte Gestaltung des Strassenbildes nicht behindert wird. Die Zäune müssen vor den Pfosten durchlaufen. Sockel dürfen nicht höer als o,15 m sein. Wo es das Gelände erfordert, können im Einzelfall höhere Sockel zugelassen werden.
- (2) Zur Einfriedung zwischen den Baugrundstücken dürfen hinterpflanzte Maschendraht- und Holzzäune verwendet werden, die eine
 Gesamthöhe von 0,80 m nicht überschreiten. Einfriedungsmauern
 sind unzulässig.
- (3) Die Einzäunung von Vorgartenflächen unter 5,50 m ist unzulässig.
- (4) Abweichend von den Vorschriften des § 7 Abs. 1 3 sind im Gewerbegebiet mit Ausnahme des Bereichs "B" entlang den Strassen und an der nordöstlichen Begrenzung des Gewerbegebiets als Einfriedung Maschendrahtzäune zulässig, soweit sie mit einer gleichhohen, dichtwachsenden Hecke strassenmässig hinterpflanzt sind. Die Höchsthöhe darf 2 m nicht überschreiten.

§ 8

Aufschüttungen und Abgrabungen

- (1) Die Oberfläche der Baugrundstücke ist so herzustellen, dass der natürliche Geländeverlauf weitgehend erhalten bleibt. Jedes Grundstück muss an die Nachbargrundstücke nach Möglichkeit so anschliessen, dass keine Stützmauer und künstiliche Böschung notwendig wird.
- (2) An den Gebäuden selbst sind Anböschungen auf ein Mindestmass zu beschränken. Abgrabungen - etwa zum Zwecke der teilweisen Freilegung des Kellergeschosses - sind unzulässig.
- (3) Im Gewerbegebiet mit Ausnahme des Bereichs "b" sind ausnahms weise Zufahrten zum Kellergeschoss zulässig, soweit dies betriebsnotwendig ist und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt.

§ 9

Bepflanzung

(1) Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten.

§ 10

Sichtdreiecke

Die in der Planzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von Sichthindernissen aller Art (z.B. Abgrenzung, Bepflanzung), die sich höher als 0,90 m über die Fahrbahn erheben, freizuhalten.

§ 11

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt gemäss § 12 BBauG mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Buching, den 21. Mai 1975

STATE OF THE PARTY OF THE PARTY

Gemeinde Buching

1.Bürgermeister