

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Hofladen Höselhurster Weg", Gemeinde Wiesenbach

Die Gemeinde Wiesenbach erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Bauutzungsverordnung (BauNVO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

"Hofladen Höselhurster Weg"

als Satzung. Diese Satzung tritt nach Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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 18.12.2014, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften, der Begründung und dem Vorhaben- und Erschließungsplan den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan bildet.

ZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Maßzahl in Metern
- SO**
Hofladen mit Schafstall
Sonstiges Sondergebiet - Hofladen mit Schafstall (§ 11 Abs. 3 BauNVO)
Im Sonstigen Sondergebiet sind ein Schafstall mit Lager- und Geräteflächen sowie ein Hofladen mit Hofcafe, eine Probierstube mit angeschlossener Außenbewirtschaftung und Nebenflächen zulässig.
- Fläche für dem Hofladen zugeordnete Außenbewirtschaftung
Die Flächenbefestigungen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszubilden.
- Baugrenze für bauliche Anlagen des Hofladens mit Hofcafe, Probierstube und Nebennutzungen
- 0,6**
Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- SD**
Satteldach zulässig
- Die Gebäudehöhen der zulässigen Gebäude dürfen an keiner Stelle die Gebäudehöhe des bestehenden Schafstalls überschreiten.
- Die Dachneigung der zulässigen und des bestehenden Schafstalls müssen gleich sein.
- Der Farbton der Dacheindeckung der zulässigen Gebäude und des bestehenden Schafstalls müssen gleich sein.
- Die Fassaden der zulässigen Gebäude sind mit einer senkrechten Holzlattung zu versehen.
- Sofern Stützmauern errichtet werden, dürfen diese eine nur max. 2,0 m hohe Ansichtfläche aufweisen und müssen aus Natursteinmaterial als Trockenmauer ausgebildet werden.
- St**
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
Innerhalb der Flächen für Stellplätze sind die Abstellflächen für Kraftfahrzeuge mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubilden oder das Oberflächenwasser unmittelbar angrenzend breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern.
- Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück selbst über die belebte Bodenzone zu versickern.
- Fläche für Wald - Ersatzaufforstung
Innerhalb der Fläche sind 3 Reihen Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) und Roteichen (*Quercus rubra*) in der Pflanzqualität Heister, 200-250 hoch mit Einzelschutz gegen Fegen/Schalen zu pflanzen. Pflanzabstand: ca. 2 m in der Reihe, ca. 2 m Reihenabstand. Grenzabstand zu östlichem Feldweg 4 m.
- PGE**
Private Grünfläche - Eingrünung
Innerhalb der Fläche sind standortheimische Sträucher in mindestens 3 Reihen in der Pflanzqualität Sträucher, 2x verpflanzt, 60-100 cm hoch zu pflanzen. Fremdländische und buntlaubige Arten sind unzulässig. Grenzabstand zum östlichen Feldweg 2 m. Der bestehende Weinberg ist zulässig.
- Die Pflanzungen sind in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Vorhabens durchzuführen.
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - externe Ausgleichsfläche
Folgende Entwicklungsmaßnahmen sind durchzuführen und dauerhaft zu sichern:
 - Anlage eines Kleingewässersaiteils durch einen „Gumpen“ mit dauerhaftem Grundwasseranschluss (Böschungneigung 1:5 bis 1:10 wechsellend) und einer langgezogenen und mit flachen Böschungen versehenen Feuchtmulde (Einzelgröße: mind. 106 m², Tiefe 30-40 cm).
 - Ansaat der Böschungen mit autochthonem Saatgut mit Arten der gewässerbegleitenden Hochstaudenfluren; Zusammensetzung: 50 % Kräuter mit Schwerpunkt großer Wiesenknopf, 50 % Gräser wie z. B. Flatter-Binse, Pfeifengras, Wald-Flechtsimse etc.; Saatgutmenge ca. 2 g/m²; Zeitpunkt der Ansaat: März bis Mitte Mai.
 - Randflächen als extensive Feuchtwiese unterhalten, 2-maliger Schnitt pro Jahr mit Mähgutbeseitigung.
 - Pflege-Mahd Gumpenböschungen: in mehrjährigen Abständen nach Bedarf; Zeitpunkt: Spätherbst.
 - Verzicht auf jegliche Düngung und Pestizideinsatz.
 - Dauerhafter Erhalt und Pflege der Flächen.
- Beleuchtete und selbstleuchtende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE:

Der Gemeinderat von Wiesenbach hat in der Sitzung vom 24.07.2014 beschlossen, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Hofladen Höselhurster Weg" aufzustellen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.06.2014 in der Zeit vom 18.08.2014 bis 19.09.2014 stattgefunden.

Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.06.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 18.08.2014 bis 19.09.2014 beteiligt.

Der Beschluss zur Durchführung des Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 06.03.2015 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.12.2014 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.03.2015 bis 17.04.2015 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.12.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.03.2015 bis 17.04.2015 beteiligt.

Die Gemeinde Wiesenbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 28.05.2015 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 18.12.2014 mit redaktioneller Änderung/Ergänzung vom 28.05.2015 als Satzung beschlossen.

Das Landratsamt Günzburg hat den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Bescheid Nr. Az.6102 vom 12.10.2015 gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Wiesenbach, den 27.10.15
 Unterschrift des 1. Bürgermeisters

Der Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde genehmigt am 10. März 2016
 Unterschrift des 1. Bürgermeisters

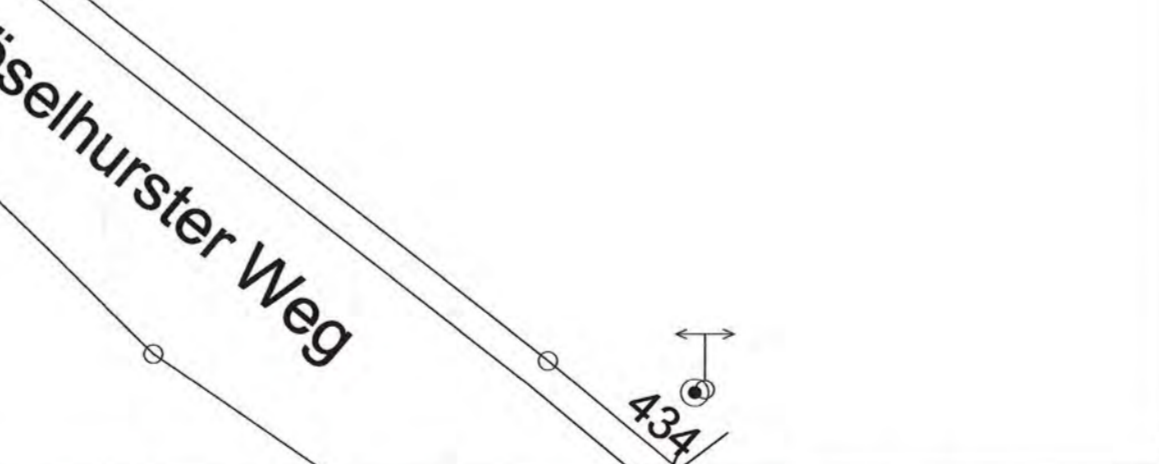
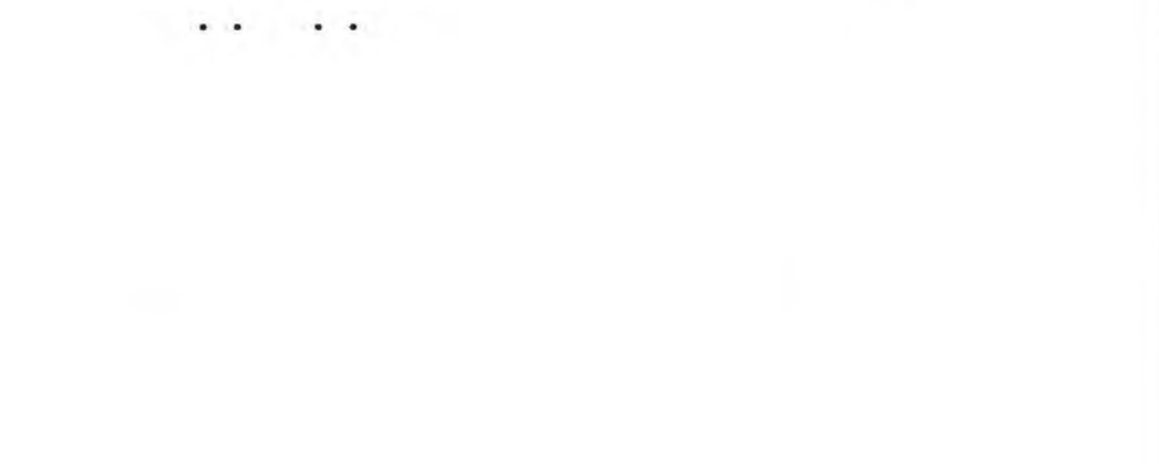
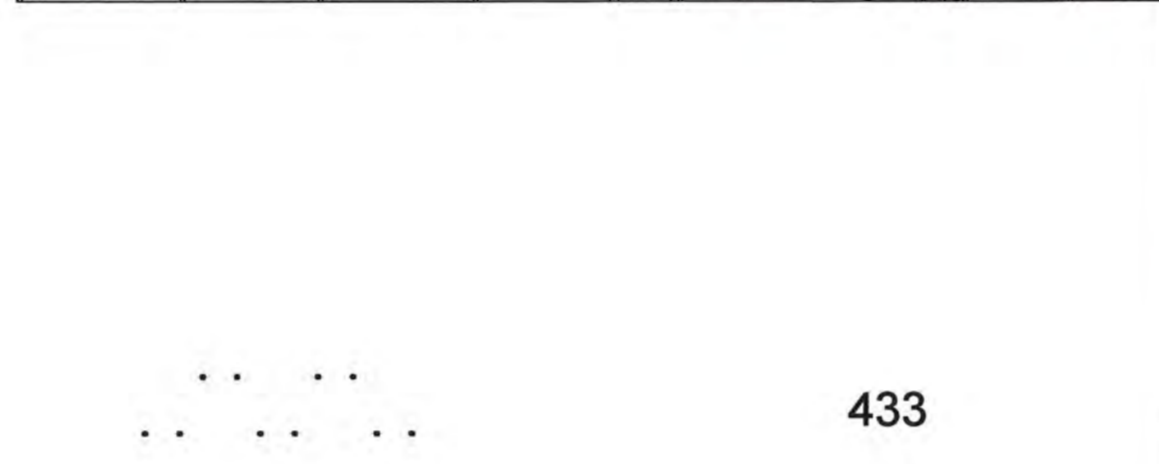
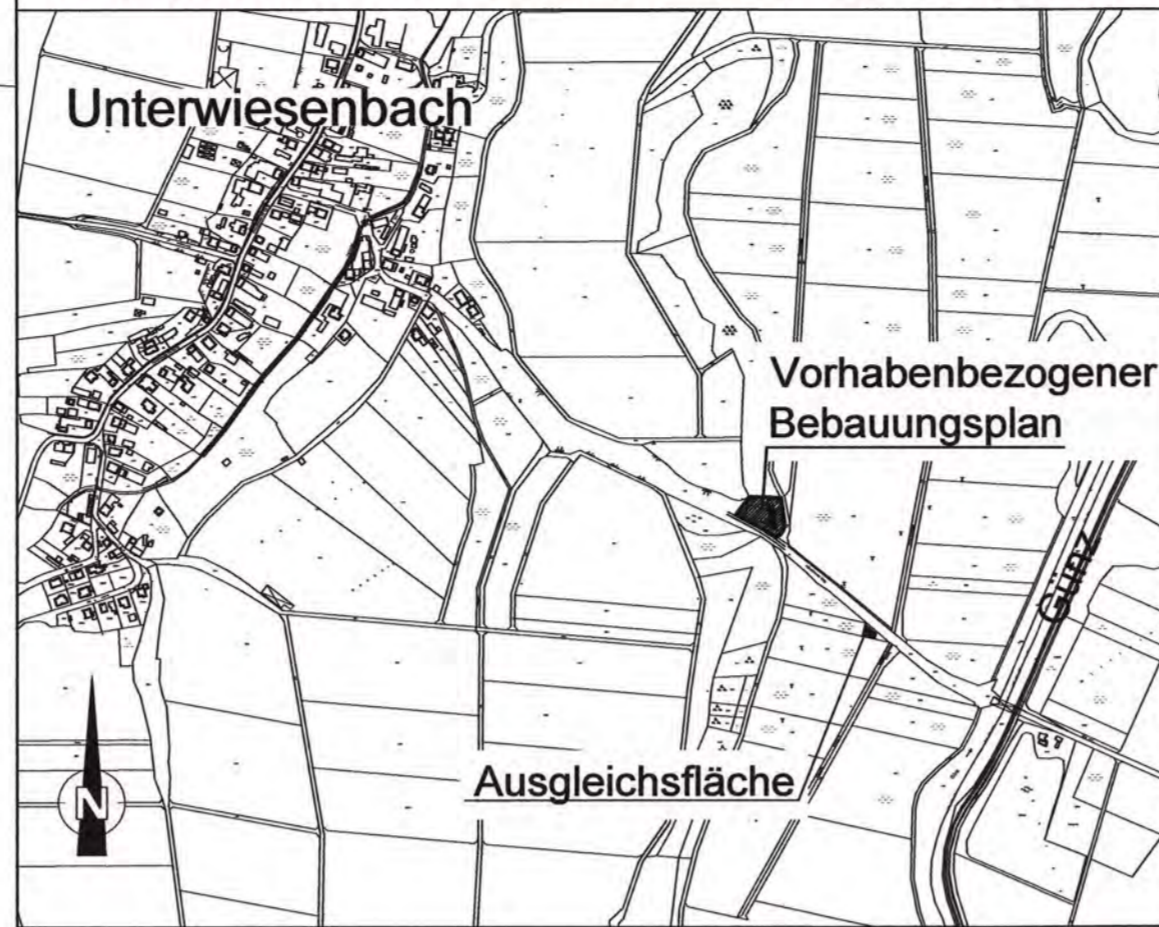
Wiesenbach, den 10. März 2016
 Unterschrift des 1. Bürgermeisters

Die Erteilung der Genehmigung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde am 11. März 2016 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

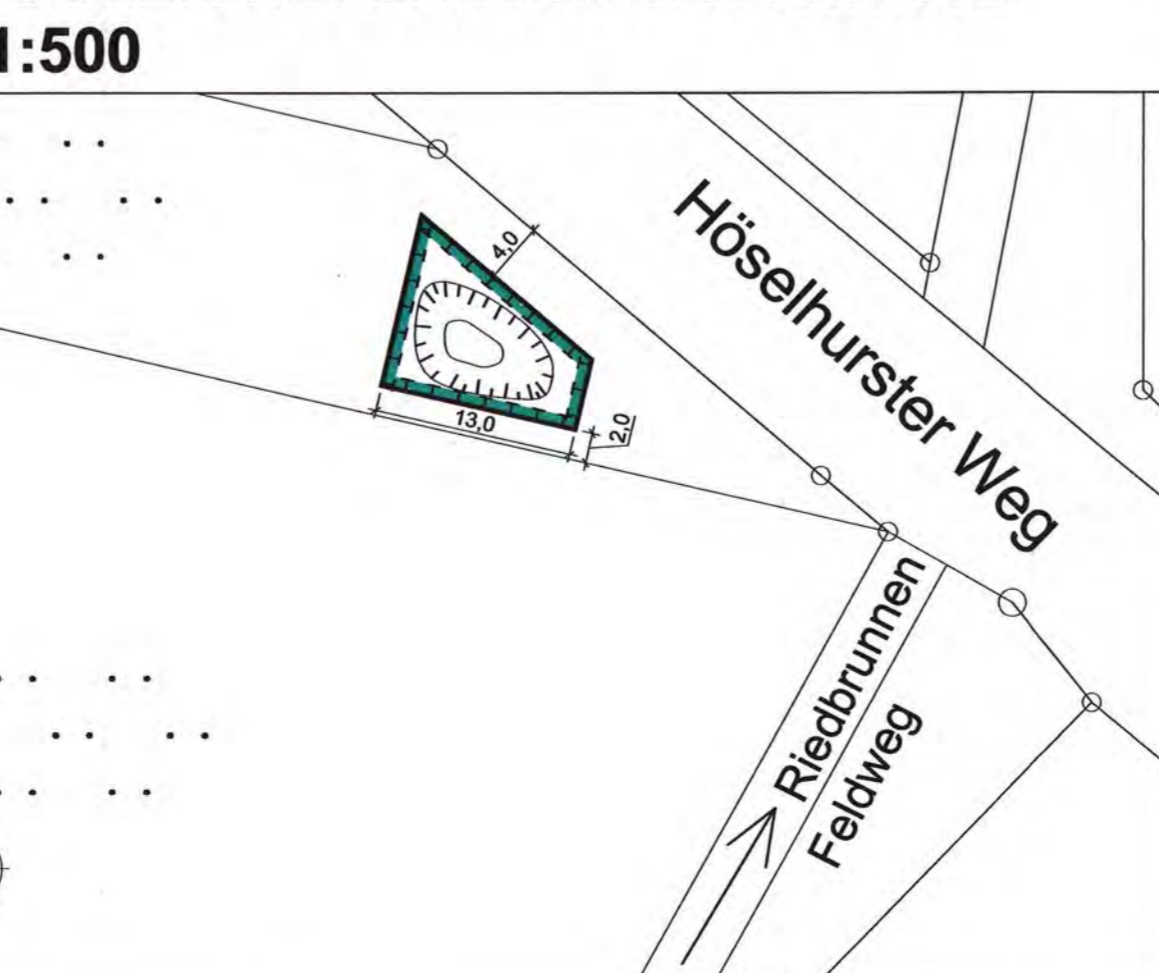
Der Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten.

Wiesenbach, den 14. März 2016
 Unterschrift des 1. Bürgermeisters

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:10.000



AUSGLEICHSFLÄCHE FLUR-Nr. 362 M 1:500



HINWEISE, EMPFEHLUNGEN UND NÄCHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücksgrenzen
- Bestehender Schafstall innerhalb der Baugrenze
- Eingang Hofladens
- Trafo-Kompaktstation - Bestand
- Böschung
- Waldrand Laubmischwald - Bestand
- Naturschutzfachliche Entwicklungsmaßnahme Feuchtlebensraum
- Versorgungsleitung unterirdisch (20 kV-Kabel LEW bzw. Deutsche Telekom AG, DTAG)
- Die Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und die techn. Vorschriften zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser sind bei der Versickerung zu beachten.
- Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archiviert und gesichert hinterlegt. Die genannten Normen, Richtlinien und sonstigen Vorschriften können bei der VG Krumbach, Rittlen 6, 86381 Krumbach während der üblichen Geschäftszeiten eingesehen werden.

Bestandteile des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes:

- Teil A - Planzeichnung im M 1:500 mit Übersichtslageplan im M 1:10.000 und Textliche Festsetzungen
- Teil B - Begründung mit Umweltbericht
- Teil C - Vorhaben- und Erschließungsplan

D					
C					
B					
A	Ergänzung Leitung DTAG	KAI	HL		28.05.2015
INDEX	ÄNDERUNG ALTERNATION	BEREITET VON PRINCIPAL	GEZEICHNET VON	GEPRÜFT VON	DATUM DATE

AUFTRAGGEBER:
ORDERED BY:
Gemeinde Wiesenbach

PROJEKT-TITEL:
PROJECT TITLE:
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Hofladen Höselhurster Weg", Gemeinde Wiesenbach

PLANBEZEICHNUNG:
DRAWING TITLE:
Teil A - Planzeichnung und Textliche Festsetzungen

PROJEKT-NR.: PROJECT NO.: 9728 05	MASSSTAB: SCALE: 1:500	REARBEITER: PRINCIPAL: KAI	DATUM DATE: 18.12.2014
	GEZEICHNET: DRAWN BY: HL	GEPRÜFT: CHECKED BY:	18.12.2014
ZEHICHUNG-NR.: DRAWING NO.			