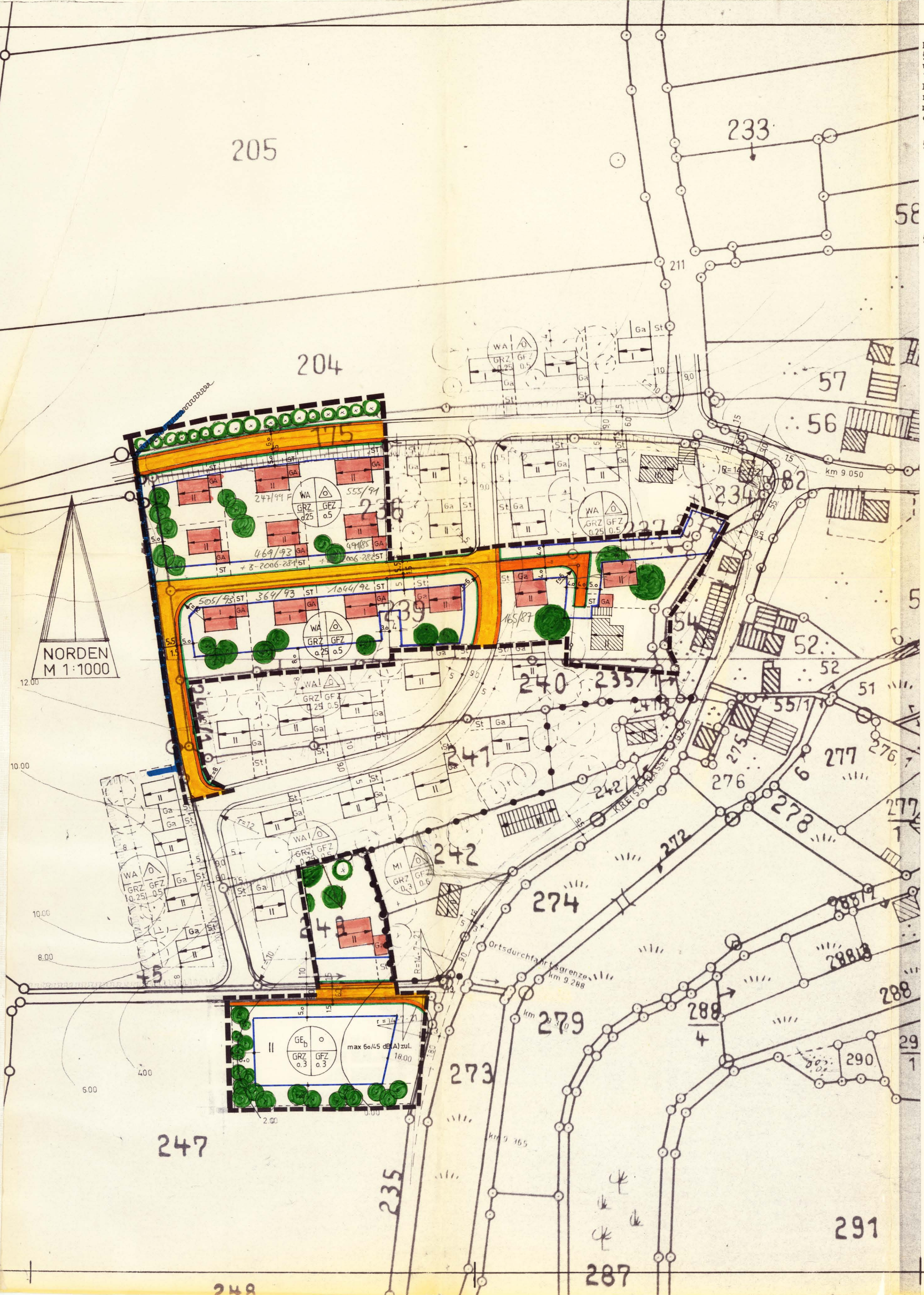




Die Gemeinde Wiesenbach erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Bundesbaugesetzes - BBAUG - vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2241) und des Gesetzes zur Änderung des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2421), des Art. 107 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der geltenden Fassung folgenden, mit Bescheid des Landratsamtes Günzburg vom Nr. genehmigten Bebauungsplan als Satzung:

§ 1 Bestandteile des Bebauungsplanes

Für das Gebiet "Änderung und Erweiterung Südwest" im Ortsteil Unterwiesenbach gilt die von der Kreisplanungsstelle beim Landratsamt in Günzburg am 3. April 1979 ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet, in der Fassung vom 27.3.1981

§ 2 Art der baulichen Nutzung

2.1 WA = allgemeines Wohngebiet

Das Gebiet wird im entspr.gekennzeichn.Bereich als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1757) festgesetzt.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Die übrigen nach § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen sind nicht zulässig.

2.2 GE_B = Gewerbegebiet mit immissionsschützenden Beschränkungen

Das Gebiet wird im entspr.gekennzeichn.Bereich als Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt, wobei nach § 1, Abs. 4 BauNVO die max. zul. Schallpegel auf 60/45 dB(A) festgesetzt wird.

Zulässig sind:

Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können. Die übrigen nach § 8 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen und sonstigen Anlagen sind nicht zulässig.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,25 = Grundflächenzahl
GFZ 0,5 = Geschosflächenzahl

3.1 Für das Baugebiet wird eine Grundflächenzahl 0,25 und eine Geschosflächenzahl 0,5 festgesetzt.

3.2 Zahl der Vollgeschosse

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist in der Bebauungsplanzeichnung eingetragen.
II = max. 2 Vollgeschosse zulässig. Im Einzelfall kann von der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme zugelassen werden, wenn dies durch die örtlichen Gegebenheiten bedingt ist und das beabsichtigte Straßen- und Siedlungsbild nicht beeinträchtigt wird. Die Angabe der Geschosse bezieht sich auf die Talseite.

§ 4 Bauweise

- 4.1 Im Planbereich wird vorbehaltlich der Absätze 2 und 3 die offene Bauweise im Sinne des § 22 BauNVO festgesetzt.
- 4.1.1 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 4.2 Garagen einschließlich der Nebenräume und Nebengebäude im Sinne des Art. 7 Abs. 5 BayBO können ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden, selbst wenn ihre Firsthöhe wegen der in § 5.4 vorgeschriebenen Bauweise 2,75 m überschreiten sollte.

§ 5 Gestaltung der Gebäude

5.1 Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer zulässig. Andere Dachformen können zugelassen werden, wenn sie sich in das Straßen- und Ortsbild einfügen. Die Dachneigung muß zwischen 28 und 30 Grad betragen.

5.1.11 Die im Bebauungsplan eingetragene Firststrichung der Hauptgebäude ist einzuhalten.

5.1.12 Kniestücke sind bis zu einer Höhe von 60 cm, gemessen von der Oberkante Geschoßdecke bis Schnittpunkt Außenkante mit der Dachoberfläche, dann zulässig, wenn sich dadurch kein Vollgeschoß im Dachraum ergibt. (Das entspricht ca. 50 cm gemauertem Kniestock). Bei 2 Vollgeschossen sind 30 cm Kniestock zulässig.

5.2 Die Traufhöhe der Gebäude darf höchstens 3,75 m bei 1-geschossiger Bauweise betragen, bei 2 Vollgeschossen max. 6,00 m. Die Angabe bezieht sich auf die Talseite.

5.3 Garagen und Nebengebäude sind zu einem einheitlichen gestalteten Baukörper zusammenzufassen. Sie dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Vor den Garagen muß die Stellplatztiefe mind. 6,00 m betragen.

- 5.4 Hauptgebäude, sowie zusammengebaute Garagen und Nebengebäude sind in der Gestaltung nach Höhe, Dachform, Dachneigung und Farbgebung aufeinander abzustimmen. Sie dürfen nicht mit einem Pult- oder Flachdach ausgebildet werden.
- 5.5 Kellergaragen werden nicht zugelassen, innerhalb des Vorgartens dürfen Rampen nicht angelegt werden.
- 5.6 Die Geländeoberfläche, insbesondere bei Hanglage, darf bei Einzelgrundstücken durch Aufschüttung oder Abgraben nicht verändert werden. Ausnahmen sind für Terrassen bis 5,0 m Länge und 3,5 m Tiefe zulässig.

§ 6 Gestaltung der Grundstücke

6.1 Innerhalb der Baugrundstücke sind Bäume und Sträucher in angemessener Zahl zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 BBAUG).

6.2 Die Pflanzung muß mit bodenständigem Gehölz (Winterlinden, Ebereschen, Eichen, Buchen) erfolgen. Am Südrand des Gebietes dürfen buntblütige Ziergehölze nicht verwendet werden.

6.3 Am südlichen Rand des Geltungsbereiches ist zur Eingrünung des neu gebildeten Ortsrandes ein Streifen von ca. 8,0 m Tiefe mit bodenständigem Gehölz zu bepflanzen. Der Baumanteil sollte ca. 20 % betragen. Pflanzdichte: 1 Pflanze/2qm, Pflanzempfehlung: Roter Hartriegel, Kornelkirsche, Liguster, Feldahorn, Heckenkirsche, Wolliger Schneeball, Weißdorn, Schlehdorn, Hundsrose, Jap. Apfelrose.

§ 7 Einfriedungen und Einfahrten

- 7.1 Einfriedungen einschl. eines Sockels dürfen 1,3 m Höhe nicht überschreiten.
- 7.2 Bei Eckgrundstücken darf in der Kurve eine Einfahrt nicht angelegt werden. Der Abstand vom Schnittpunkt der verlängerten Straßenbegrenzungslinie muß mind. 14 m betragen.

§ 8 Sichtdreiecke

Innerhalb der Sichtdreiecke an den Einmündungen der Erschließungsstraße in die Ortsverbindungsstraße dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden. Anpflanzungen aller Art und Zäune, sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt und unterhalten werden, soweit sie sich um mehr als 0,90 m über eine durch die Dreieckspunkte auf Fahrbahnhöhe gelegte Ebene erheben würden.

§ 9 Sonstige zeichnerische Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung und Erweiterung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bzw. Festsetzung
 - Bäume zu erhalten
 - Bäume zu pflanzen
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- Baugrenze
- Radius bei Straßeneinmündungen
- Maßzahl

Hinweise und nachrichtliche Übernahme

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- GA Garagen
- ST Stellplätze
- Unterteilung der Straßenverkehrsflächen
 - Gehweg/Wohnweg
 - Fahrbahn
- Vorgeschlagene Gebäude
- Bestehende Haupt/Nebengebäude
- 235 Flurstücknummern
- Höhenlinien
- Böschung
- Grenze der weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebietes

Verfahren

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 BBAUG vom 12.1.1981 bis 13.2.1981 in Wiesenbach Gemeindeverwaltung öffentlich ausgelegt.

VG Krumbach, den 16. JUNI 1981
.....
Gemeinschaftsvorsitzender

Die Gemeinde Wiesenbach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 23.4.1981 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBAUG als Satzung beschlossen.

Wiesenbach, den 16. Juni 1981
.....
Der Bürgermeister

Das Landratsamt Günzburg hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 11.9.1981 Nr. 50 Az. 610-5/38112 gemäß § 11 BBAUG genehmigt.

Günzburg, den 21.9.1981
.....
Dr. S. Wiedner, Landrat

Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 Satz 1 BBAUG am 23.9.81 ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindefeldern bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBAUG rechtsverbindlich.

VG Krumbach, den

Redaktionell geändert gem. Bescheid des Landratsamtes Günzburg vom 11.9.1981 Nr. 50 Az. 610-5/3-81112

Geä. gem. 2a Abs. 7 BBAUG am 27.3.1981

GEMEINDE		WIESENBACH	
PROJEKT		BEBAUUNGSPLAN	
GEBIET		ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG SÜDWEST IM OT UNTERWIESENBACH	
DATUM		PLANFERTIGER	
ENTWURF		LANDRATSAMT GÜNZBURG	
BEARBEITET		3.4.79 KREISPLANUNGSSTELLE	
GEÄNDERT		27.3.81 GÜNZBURG, DEN 3.4.1979	
		B. C. K. GÜNTHER	