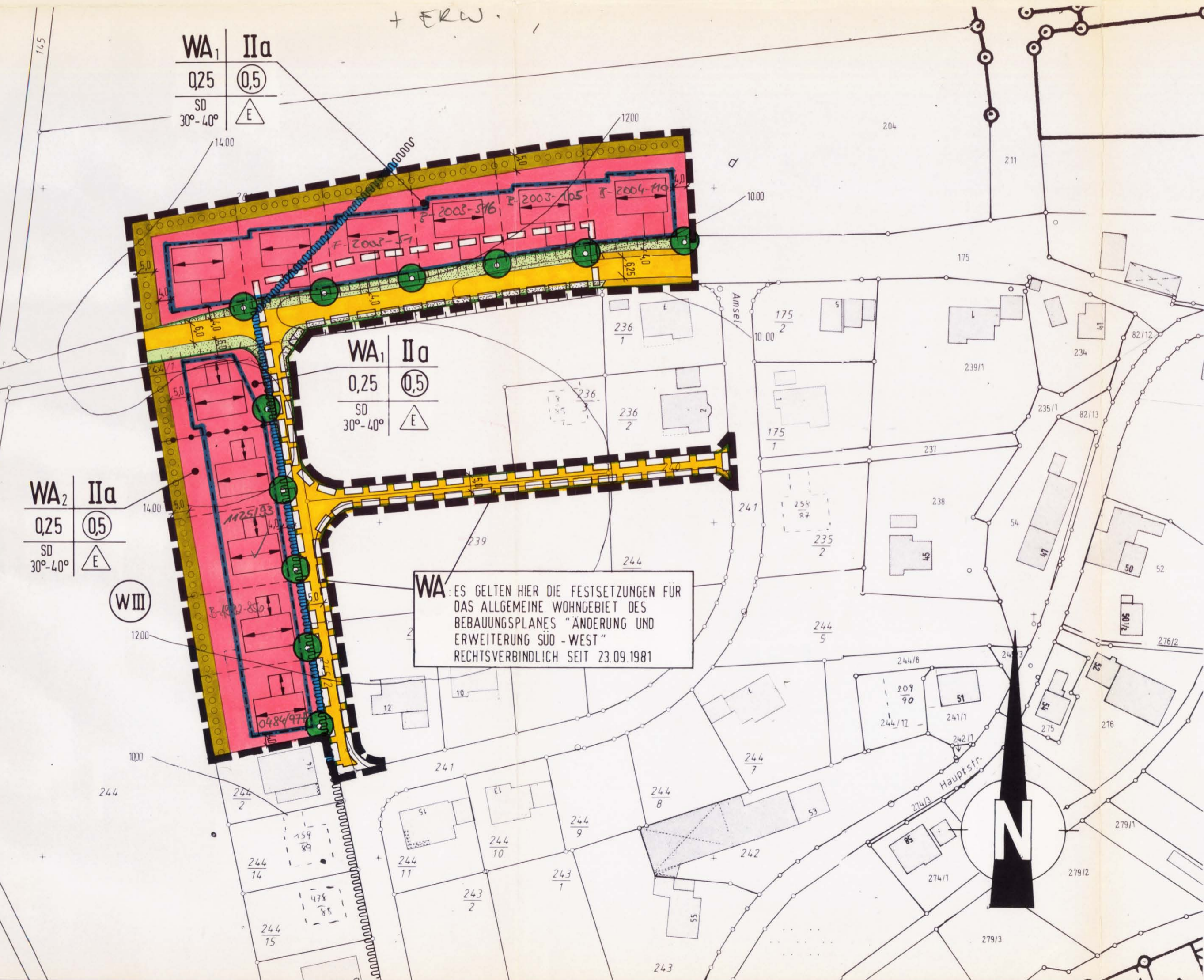


# BEBAUUNGSPLAN SÜDWEST

## 2. ÄNDERUNG UNTERWIESENBACH



Die Gemeinde Wiesenbach erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Frei-staat (BayGO) den Bebauungsplan

"Untersiesenbach Süd-West, 2. Änderung"

als Satzung.

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

### Bestandteile des Bebauungsplanes

Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gilt die von Kling Consult, Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH Krummbach, ausgearbei-tete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom ..... die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

### Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

5,25 Maßzahl in Metern

WA<sub>1</sub> Allgemeines Wohngebiet 1 gemäß § 4 BauNVO

WA<sub>2</sub> Allgemeines Wohngebiet 2 gemäß § 4 BauNVO

In beiden Allgemeinen Wohngebieten können Betriebe des Beherbergungsge-werbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe als Ausnahme zuge-lassen werden. Die übrigen als Ausnahme zulässigen baulichen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

0,5 Geschoßflächenzahl

0,25 Grundflächenzahl

IIa max. 2 Vollgeschoße zulässig, wobei das zweite Geschoß im Dachgeschoß liegen muß

offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

Garagen sind innerhalb der Baugrenzen allgemein zulässig.

→ Hauptfirstrichtung

— Baugrenze

••••• Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

SD Satteldach  
30° - 40° Dachneigung 30 - 40 Grad

Die Festsetzung über die Dachneigung gilt für Haupt- und Nebengebäude und Garagen.

Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 35 Grad zulässig. Dachgauben sind als max. 1,5 m breite Einzelgauben zulässig. Die Gesamt-länge aller Gauben darf 1/4 der Traufhöhe nicht überschreiten, die Ansichts-fläche der Gauben wird je Gebäudeseite auf 6 m<sup>2</sup> begrenzt.

Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von max. 0,6 m zulässig. Gemessen wird von Oberkante Rohdecke bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit Oberkante Sparren.

Im WA 1 darf die Sockelhöhe im Eingangsbereich max. 0,5 m über bestehendem Gelände betragen. Die Stützmauerhöhe wird auf max. 1,5 m begrenzt.

Im WA 2 sind Geländeänderungen nur im Bereich von Terrassen zulässig. Im WA 1 sind Geländeänderungen im Bereich von Terrassen und Garageneinfahr-ten zulässig.

Bei Hauptgebäuden, Nebengebäuden und Garagen sind nur Satteldächer zuläs-sig. (Ausnahme: WA 1: Garagen im Untergeschoß). Als Dachdeckungsmaterial sind Materialien in naturroten Farbtönen zu verwenden.

Im WA 1 sind Garagen im Untergeschoß zulässig.

Im WA 2 sind Garagen im Untergeschoß nicht zulässig.

Offentliche Verkehrsflächen

Offentliche Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen

Straßenbegrenzungslinie

Fußweg

Im gekennzeichneten Bereich wird der Bebauungs-plan "Änderung und Erweiterung Süd-West", rechts-verbindlich seit 23.09.1981, durch vorliegenden Bebauungsplan geändert.

Grundstückseinfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind als max. 1,3 m hohe, senkrechte Holzstaketenzäune oder freiwachsende Hecken zulässig.

Private Grundstücksflächen mit Bindungen zum An-pflanzen von Bäumen und Sträuchern (Ortsrandein-grünung)

Anpflanzen von hochstämmigen standortheimischen Laubbäumen

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind folgende Arten zu verwenden: Winterlinden, Ebereschen, Eichen, Buchen, Hartriegel, Kornelkirsche, Ligu-ster, Feldahorn, Heckenkirsche, Schneeball, Weißdorn, Schlehdorn, Hunds-rose, Obstgehölze als Hochstamm altbewährter Lokalsorten.

Die Pflanzdichte wird mit 1,5 m<sup>2</sup> je Gehölz, das Strauch-/ Baumheister-verhältnis wird mit 1 : 5 festgesetzt.

### Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

vorhandene Grundstücksgrenzen

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

236 Flurstücksnummern

geplante Stellung der Haupt- und Neben-gebäude

bestehende Haupt- und Nebengebäude

Böschung

Grenze der weiteren Schutzzone des Wasser-schutzgebietes.

Höhenlinien bestehendes Gelände (alle Höhenan-gaben beziehen sich auf 500 m ü. NN)

Es wird empfohlen, bei Grundstückseinfriedungen an den öffentlichen Ver-kehrsräumen auf Betonsockel zu verzichten.

Die Dichtheit der Hausanschlüsse von Gebäuden innerhalb der weiteren Schutzzone muß gewährleistet sein, sie ist durch 5 jährlich wiederkehrende Dichtheitsprüfungen nachzuweisen.

Im gesamten Geltungsbereich können Lärm- und Geruchsbelästigungen durch die Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht ausge-schlossen werden.

### Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 11.11.1991 bis 13.12.1991 in der VG Krummbach öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Wiesenbach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 16.01.1992, den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Wiesenbach, den ...-3. APR. 92

Unterschrift des 1. Bürgermeisters

Der Bebauungsplan wurde am 20.02.1992, dem Landratsamt Günzburg gemäß § 11 BauGB zur Genehmigung vorgelegt.

Wiesenbach, den ...-3. APR. 92

Unterschrift des 1. Bürgermeisters

ausgefertigt:

Wiesenbach, den ...-3. APR. 92

Unterschrift des 1. Bürgermeisters

Das Inkrafttreten des Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB wurde nach Durchfüh-rung des Genehmigungsverfahrens am 03.04.1992, öffentlich bekanntgemacht.

Wiesenbach, den ...-3. APR. 92

Unterschrift des 1. Bürgermeisters

Der Bebauungsplan wurde am 05.03.1992 von Landratsamt Günzburg genehmigt.

Wiesenbach, den ...-3. APR. 92

Unterschrift des 1. Bürgermeisters

Der Bebauungsplan wurde am 05.03.1992 von Landratsamt Günzburg genehmigt.

Wiesenbach, den ...-3. APR. 92

Unterschrift des 1. Bürgermeisters

Wiesenbach, den ...-3. APR. 92

Unterschrift des 1. Bürgermeisters

Wiesenbach, den ...-3. APR. 92

Unterschrift des 1. Bürgermeisters

D				
C				
B				
A				
INDEX	ÄNDERUNG ALTERNATION	BEARBEITER GEZEICHNET PRINCIPAL DRAWN BY	GEPRÜFT CHECKED BY	DATUM DATE
AUFTRAGGEBER: ORDERED BY	GEMEINDE WIESENBACH			
PROJEKT TITEL: PROJECT TITLE	BEBAUUNGSPLAN SÜDWEST, OT UNTERWIESENBACH 2. ÄNDERUNG UND ERW.			
PROJEKT NR.: PROJECT NO.	61/91124	MASSTAB: SCALE	1:1000	
BEARBEITER: PRINCIPAL	KANDERSKE	GEZEICHNET: DRAWN BY	SCHLAUCH	DATUM DATE
GEPRÜFT: CHECKED BY	Kandarske			16.01.92
ZEICHNUNG NR.: DRAWING No.				16.01.92

**KLING CONSULT**  
INGENIEURGESellschaft FÜR BAUWESEN MBH  
Burgauer Straße 30, 8906 Krummbach  
Tel. (09262) 94-0, Fax (09262) 94-110