



Planungs- und Ingenieurgesellschaft  
für Bauwesen mbH  
Baugrundinstitut nach DIN 1054

Burgauer Straße 30  
86381 Krumbach

Tel. 08282 994-0

Fax: 08282 994-409

E-Mail: [kc@klingconsult.de](mailto:kc@klingconsult.de)

## **BEBAUUNGSPLAN**

### **„UNTERWIESENBACH SÜD- WEST, 3. ÄNDERUNG“**

**GEMEINDE WIESENBACH**

**BEGRÜNDUNG**

PROJEKT-NR. 8327 25

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Aufstellungsverfahren</b>	<b>3</b>
1.1	Rechtsgrundlage	3
1.2	Aufstellungsbeschluss	3
1.3	Bebauungsplanentwurf	3
1.4	Satzungsbeschluss	3
<b>2</b>	<b>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Erforderlichkeit der Bebauungsplanänderung</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>4</b>
<b>6</b>	<b>Naturschutzfachliche Eingriffsbestimmung/Ausgleich</b>	<b>5</b>
<b>7</b>	<b>Umweltverträglichkeit</b>	<b>5</b>
<b>8</b>	<b>Spezieller Artenschutz</b>	<b>5</b>
<b>9</b>	<b>Planungsstatistik</b>	<b>5</b>
<b>10</b>	<b>Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange</b>	<b>5</b>
<b>11</b>	<b>Bestandteile des Bebauungsplanes</b>	<b>6</b>
<b>12</b>	<b>Verfasser</b>	<b>6</b>

## **1 Aufstellungsverfahren**

### **1.1 Rechtsgrundlage**

Vorliegende Bebauungsplanänderung wird im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, da durch die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Süd-West“ der Gemeinde Wiesenbach die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Im Vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

### **1.2 Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat der Gemeinde Wiesenbach hat in seiner Sitzung vom 27. Mai 2010 die Aufstellung der Bebauungsplanänderung „Untersiesenbach Süd-West – 3. Änderung“ beschlossen und am 5. November 2010 ortsüblich bekannt gemacht.

### **1.3 Bebauungsplanentwurf**

In der Sitzung vom 14. Oktober 2010 beschloss der Gemeinderat dem Bebauungsplanentwurf zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Die öffentliche Auslegung wurde am 5. November 2010 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag vom 15. November 2010 bis 17. Dezember 2010 in der Verwaltungsgemeinschaft Krumbach öffentlich aus.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 15. November 2010 bis 17. Dezember 2010 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

### **1.4 Satzungsbeschluss**

Der Gemeinderat der Gemeinde Wiesenbach hat am 24. Februar 2011 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Da die Gemeinde Wiesenbach über keinen Flächennutzungsplan verfügt, bedarf die vorliegende Bebauungsplanänderung der Genehmigung gemäß § 10 Abs. 2 BauGB.

## **2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Wiesenbach verfügt nicht über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP). Der vorliegende Bebauungsplan kann deshalb nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden und unterliegt somit der Genehmigungspflicht nach § 10 Abs. 2 BauGB. Ein Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich, da der Bebauungsplan für die Ordnung der städtebaulichen Entwicklung ausreicht.

### 3 Erforderlichkeit der Bebauungsplanänderung

Im Baugebiet Süd-West, Ortsteil Unterwiesenbach in der Gemeinde Wiesenbach existieren 3 rechtsverbindliche Bebauungspläne (Bebauungsplan „Süd-West“ aus dem Jahr 1976; Bebauungsplan „Änderung und Erweiterung Süd-West im Ortsteil Unterwiesenbach“ aus dem Jahr 1981 und Bebauungsplan „Süd-West, Ortsteil Unterwiesenbach, 2. Änderung“ aus dem Jahr 1992). Um für dieses Gebiet über einen einheitlichen Rahmen hinsichtlich zulässiger Dachneigung, Dachgaubenzulässigkeit und zulässiger Geschosshöhe zu verfügen, hat die Gemeinde Wiesenbach beschlossen, für die 3 nördlichen Baugrundstücke im Bebauungsplan „Süd-West“ einzelne Festsetzungen zu ändern. Gemäß aktuellen Bauerfordernissen haben Bauwillige vermehrt nach der Zulässigkeit anderer Bauformen im Plangebiet nachgefragt. Die Gemeinde möchte diese ermöglichen und dies nicht nur über Befreiungen bei Einzelbaumaßnahmen regeln. Damit verfolgt die Gemeinde insgesamt das Ziel, eine einheitliche Bebauung an der Nordseite des Klosterweges zu erhalten. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist der Planzeichnung zu entnehmen und bezieht sich ausschließlich auf die Bereiche des Allgemeinen Wohngebietes nördlich des Klosterweges. Aufgrund dessen sind Straßenverkehrsflächen, mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsfläche-Straßenbegleitgrün, nicht in den vorliegenden Bebauungsplan integriert.

Mit Erweiterung der Dachneigung, der Zulässigkeit von Dachgauben und der Erhöhung der maximal zulässigen Geschosshöhe wird die zulässige Bauweise dem südlich und westlich gelegenen Allgemeinen Wohngebiet angenähert und den Wünschen Bauwilliger entsprochen. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird zusätzlich eine durchgehende Ortsrandeingrünung für die 3 Baugrundstücke geschaffen, wodurch eine Änderung des Baugrenzenverlaufs für das östliche Grundstück erfolgt. Die sonstigen Grundzüge der bisherigen Bebauungsplanung wie maximal zulässige Grundflächenzahl, offene Bauweise, Zulässigkeit von Einzelhäusern, Hauptfirstrichtung und dergleichen bleiben unverändert.

### 4 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte

Der erweiterte Rahmen für die Dachneigung auf 30° bis 40°, die Zulässigkeit von Dachgauben ab einer Dachneigung von 35° und die erhöhte Geschosshöhe der geplanten Gebäude (IIa) ermöglichen eine höhere Flexibilität hinsichtlich der Gestaltung. Durch die Änderung des Bebauungsplanes „Süd-West“ können auf diese Weise die für das westlich und südlich anschließende Allgemeine Wohngebiet zulässigen gestalterischen Gesichtspunkte aufgegriffen werden. Bei der Gestaltung der Hauptgebäude, Nebengebäude und Garagen wird vorliegend Bezug auf den westlich anschließenden Bebauungsplan „Süd-West, Ortsteil Unterwiesenbach, 2. Änderung“ genommen. Die maximal zulässige Kniestockhöhe wird grundsätzlich von 0,6 m auf 0,7 m erhöht, um Bauwilligen einen größeren Gestaltungsspielraum für innovativere Bauweisen zu bieten. Durch die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Süd-West“ wird am nördlichen Ortsrand des Baugebietes „Süd-West“ ein einheitlicher gestalterischer baulicher Rahmen für den Ortsrand geschaffen.

### 5 Art der baulichen Nutzung

Die vorliegende Bebauungsplanänderung übernimmt unverändert die Art der baulichen Nutzung für den Geltungsbereich. Die Art der baulichen Nutzung ist als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet können Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe als Aus-

nahme zugelassen werden. Die übrigen als Ausnahme zulässigen baulichen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

## 6 Naturschutzfachliche Eingriffsbestimmung/Ausgleich

Nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich zu erwartender Eingriffe in Natur und Landschaft durch Baugebiete bei der bauleitplanerischen Abwägung besonders zu berücksichtigen.

Die Prüfung, ob ein ausgleichspflichtiger Eingriff vorliegt, ergibt, dass für den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung bereits Baurecht durch den Bebauungsplan „Süd-West“ existiert. Die Überplanung des bereits vorhandenen Baurechts führt demnach zu keiner naturschutzfachlichen Ausgleichspflicht.

## 7 Umweltverträglichkeit

Vorliegende Bebauungsplanänderung wird im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt, ohne Durchführung einer Umweltprüfung. Ein Umweltbericht ist demnach nicht erforderlich.

## 8 Spezieller Artenschutz

Unter Bezug auf § 1a Abs. 4 BauGB ist bei Bauleitplänen zu prüfen, ob durch die Planung eines Projektes Einflüsse auf geschützte Arten nach europäischem/deutschem Artenschutzrecht entstehen, die beim Vollzug des Bauleitplanes ausgelöst werden.

Durch die vorliegende Planung ergibt sich kein Anhaltspunkt für eine Betroffenheit geschützter Arten. Im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt deshalb keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP).

## 9 Planungsstatistik

Gesamtfläche	3.344	m <sup>2</sup>	100 %
Nettobauland	2.783	m <sup>2</sup>	0 %
max. überbaubare Grundstücksfläche	696	m <sup>2</sup>	
max. Geschossfläche	1.392	m <sup>2</sup>	

## 10 Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1 Landratsamt Günzburg - Sachgebiet 403 (Bauabteilung)
- 2 Landratsamt Günzburg - Sachgebiet 403 (Bauabteilung)
- 3 Landratsamt Günzburg - Sachgebiet 403 (Bauabteilung)
- 4 Landratsamt Günzburg - Sachgebiet 403 (Bauabteilung)

**11 Bestandteile des Bebauungsplanes**

Bebauungsplan vom 14. Oktober 2010

Begründung vom 14. Oktober 2010

**12 Verfasser**

Team Bauleitplanung/Regionalplanung

Krumbach, 14. Oktober 2010



Bearbeiterin:

*Saloustros*  
Dipl.-Geogr. Saloustros

Wiesenbach, den 2.08.11

*[Signature]*  
Unterschrift Erste Bürgermeisterin