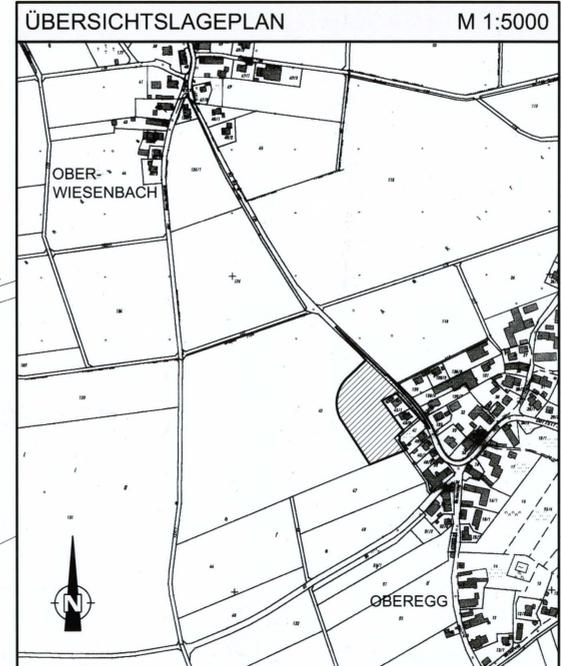
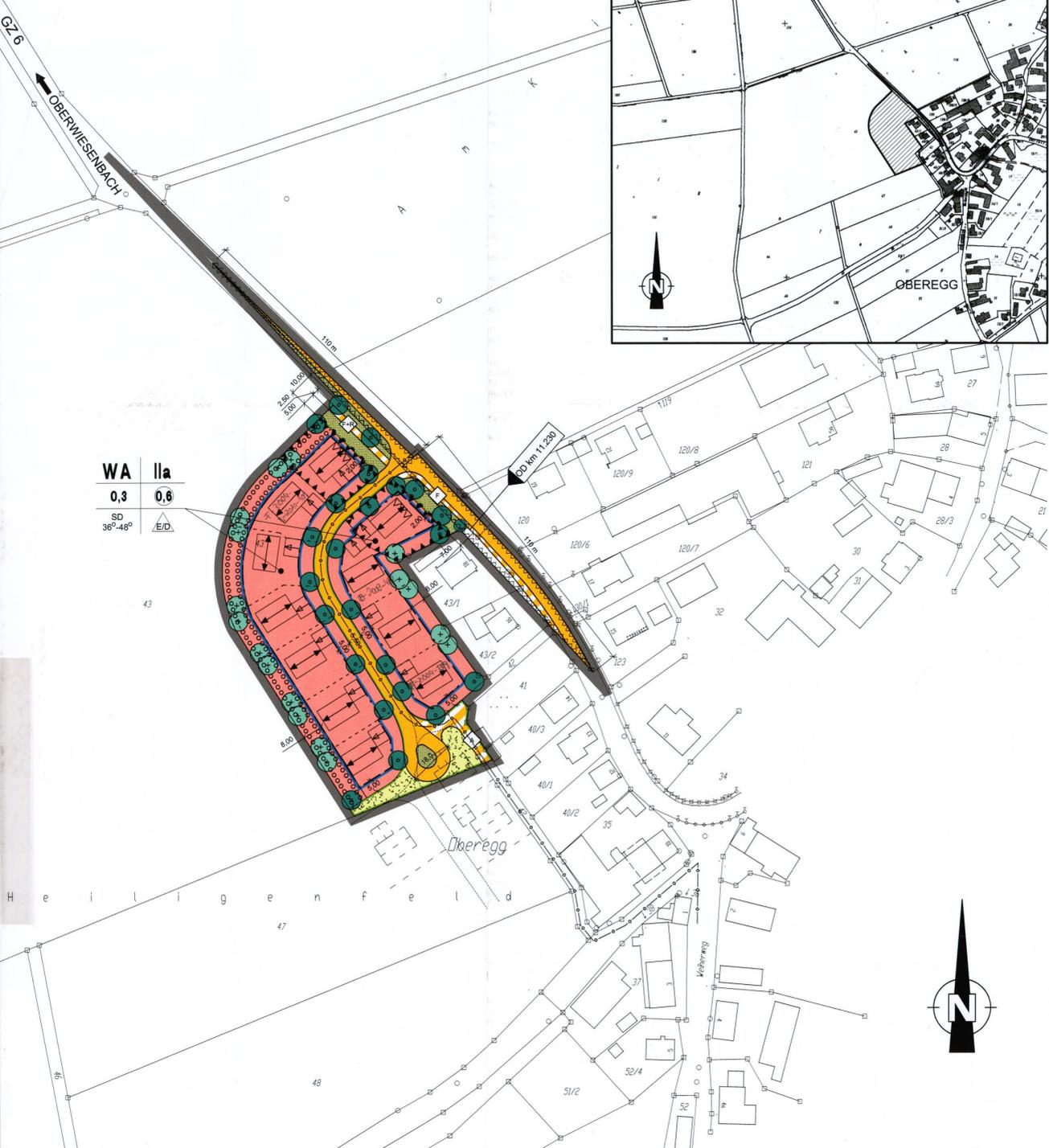


BEBAUUNGSPLAN "AM KIRCHWEG"



Die Gemeinde Wiesebach erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der BauNVO sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den Bebauungsplan

„Am Kirchweg“

als Satzung.
Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gilt die von Kling Consult, Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH, Krumbach ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 13.05.2003, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften und der Begründung den Bebauungsplan bildet.

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

ZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Maßzahl in Metern
- WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
In den Allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das zweite Vollgeschöß im Dachgeschöß liegen muß
- max. Grundflächenzahl
- max. Geschößflächenzahl
- offene Bauweise, nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
Garagen sind außerhalb der überbaubaren Fläche, festgelegt durch den Verlauf der Baugrenze, nicht zulässig.
- Hauptfirstrichtung
- Satteldach
- zulässige Dachneigung für Haupt- und Nebengebäude
- Widerkühle sind zulässig, sofern sie zur Hauptfirstrichtung untergeordnet sind und deren Firshöhe mindestens 0,5 m unter der Höhe des Hauptfirstes liegt.
- Zur Dacheindeckung von Haupt- und Nebengebäuden sind Dachziegel oder -pfannen zu verwenden.
- Für die Dacheindeckung sind Deckungsmaterialien in roten und rotbraunen Farbtönen zu verwenden.
- Dachgauben sind als max. 1,5 m breite Einzelgauben (Außenmaß) zulässig. Die Breite aller Dachgauben einer Hausseite darf max. 1/3 dieser Hausseite betragen.
- Als Dachüberstand an der Traufseite und am Ostgang sind max. 0,5 m zulässig.
- Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von max. 0,75 m zulässig. Gemessen wird von der Oberkante Rohdecke bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit Oberkante Sparren.
- Als Grundstückseinfriedung zur öffentlichen Verkehrsfläche sind senkrechte Holzstaketenzäune, Holzlatenzäune oder Hecken aus artgerechten, standortheimischen Gehölzen zulässig. Zaunsockel sind bis max. 0,15 m zulässig. Die maximale Höhe der Einfriedung (Zaun inkl. Sockel) beträgt 1,0 m über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße.
- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmwirkungen im Sinne des BimSchG
- Fassadenseite mit wesentlichen Überschreitungen der Orientierungsrichtwerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete
An den gekennzeichneten betroffenen Fassaden mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete sind Fensteröffnungen von dahinter liegender Schlaf- und Kinderzimmern unzulässig. Ausnahmen hiervon sind nur zulässig, wenn der entsprechende Raum zusätzlich durch ein Fenster an einer unbelasteten Fassadenseite belüftet werden kann.
- öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Sichtdreieck
Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen neue Hochbauten, Zäune, Anpflanzungen, Haufen, Stapel usw. nicht errichtet oder angelegt werden, soweit sie sich um mehr als 0,9 m über die Fahrbahn der Straßen erheben würden.
- öffentliche Grünfläche – Vorbehaltsfläche für Straßenbau
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- private Grundstücksfläche mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern – Ortsrandeingrünung
In dieser privaten Grundstücksfläche mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern – Ortsrandeingrünung sind Bäume und Sträucher der Pflanzliste „Ortsrandeingrünung“ in folgender Dichte zu pflanzen: mindestens eine Pflanze pro 10 m².
- Artenauswahl „Ortsrandeingrünung“
Bäume 2. Ordnung (3x verpflanzt, STU 12 – 14):
Feld-Ahorn, Vogelbeere, Hainbuche, Wildkirsche, Wildapfel
Sträucher (Höhe 60 – 100 cm, 4 Triebe):
Roter Hartriegel, Haselnuß, Eingriffeliger Weißdorn, Europäisches Pfaffenhütchen, Linguster, Rote Heckenkirsche, Schlehe, Hundstose, Wolliger Schneeball, Wasserschneeball
Cornus sanguinea, Corylus avellana, Crataegus monogyna, Euonymus europaeus, Ligustrum vulgare, Lonicera xylosteum, Prunus spinosa, Rosa canina, Viburnum lantana, Viburnum opulus
- Anpflanzen von standortheimischen Laubbäumen
Als standortheimische Laubbäume sind Bäume als Hochstamm, STU 14 – 16, 3x verpflanzt, anzupflanzen. Eine Verschiebung der Baumstandorte innerhalb der jeweiligen Grundstücke ist möglich. Es ist mindestens die in der Planzeichnung dargestellte Anzahl von Bäumen zu pflanzen und zu unterhalten.

Arten für das Anpflanzen von standortheimischen, hochstämmigen Laubbäumen:	
Obstbäume als Hochstamm (bevährte Lokalsorte),	
Winterlinde	Tilia cordata
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Stiel-Eiche	Quercus robur
Birke	Betula pendula
Walnuß	Juglans regia
Esche	Fraxinus excelsior
Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre

- Auf den privaten Grundstücksflächen anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser ist zu nutzen oder zu versickern.
- wasserundurchlässig befestigte Stellplätze
- wasserundurchlässig befestigte Zufahrten und Betriebsstraßen
- wasserundurchlässig befestigte sonstige Flächen (wie z.B. Lagerflächen)
- überbaute Flächen
- unterbaute Flächen
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- Flächen, auf denen mit grundwassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind wasserundurchlässig zu befestigen, die Abwässer sind vor der Einleitung in die Kanalisation vorzubehandeln (Benzin- / Ölabscheider). Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird aus Gründen der Regelung des Wasserabflusses festgesetzt, dass folgende Grundstücksflächen bei der Ermittlung der Grundflächenzahl mitanzurechnen sind:

HINWEISE, EMPFEHLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- geplante Haupt- und Nebengebäude oder bestehende Gebäude
- empfohlene Firstrichtung für Nebengebäude / Garagen
- öffentliche Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen
- öffentliche Verkehrsfläche – Fußweg
- öffentliche Verkehrsfläche – Fuß- und Radweg
- öffentliche Verkehrsfläche – Anwandweg
- geplantes unterirdisches Niederspannungskabel Überlandwerk Krumbach GmbH
- Empfohlener Standort für Bäume, innerhalb der privaten Grundstücksfläche mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern – Ortsrandeingrünung
- Baum zum Erhalt
- Umbaualternative öffentliche Erschließungsstraße für Süderweiterung des Baugebiets
- Vorschlag Grundstücksgrenzen und Gebäudestellung für Süderweiterung des Baugebiets mit Umbau der öffentlichen Verkehrsfläche
- straßenrechtliche Ortsdurchfahrtsbegrenzung an der Kreisstraße GZ 6 (Begrenzung des Erschließungsbereiches)
- Es wird empfohlen, die Zufahrten zu den Garagen auf den privaten Grundstücksflächen mit wasserundurchlässigen Belägen zu versehen (Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfugen, Kiesbelag oder ähnliches).
- Unnötige Bodenversiegelungen sind zu vermeiden.
- Bei allen Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen sollten standortheimische Arten verwendet werden. Auf Nadelgehölze sowie standortfremde gärtnerische Ziergehölze, insbesondere rot- und buntlaubige Arten, sollte verzichtet werden. Es wird empfohlen, vorrangig Obstbäume und Beerensträucher anzupflanzen (siehe Artenliste „Empfehlung für Hausgarten“).

Artenauswahl „Empfehlung für Hausgarten“	
Bäume 2. Ordnung (3x verpflanzt, STU 12 – 14): Apfelbäume: (Adersleber Kalvill, Bohnapfel, Coulons Renette, Danziger Kantapfel, Geflammer Kardinal, Gravensteiner, Jakob Label, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Nordhausen, Schöner aus Boskoop) Birnen: (Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Neue Ploteau, Stuttgarter Gaishirtle, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Gelbmöster)	Heimische Beerensträucher (Brombeeren, Himbeeren, Johannisbeeren, Stachelbeeren, Holunder) Sträucher der Artenliste „Dichte Ortsrandeingrünung“
Mirabellen, Renekloten, Zwetschgen, Kirschen, Sauerkirschen	
Bäume der Artenliste „Ortsrandeingrünung“	

- Für die Pflanzung von Ziersträuchern werden empfohlen:
- | | |
|-------------------|-------------------------|
| Felsenbirne | Amelanchier lamarckii |
| Kornelkirsche | Cornus mas |
| Perlmutterstrauch | Kokwitziya amabilis |
| Pfeifenstrauch | Philadelphus coronarius |
| Sälweide | Salix caprea |
| Flieder | Syringa vulgaris |

- Aus tierökologischen Gründen wird empfohlen, auf die Errichtung von Zaunsockel zu verzichten.

- Um die oberirdische Gebäudezuführung von Fernmeldeleitungen zu vermeiden, wird den Bauherren empfohlen auf deren Grundstück ein erdverlegtes Leerrohr (DN 50) für die Fernmeldeversorgung vom Gebäude bis zum öffentlichen Grundstück zu verlegen.
- Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben und landwirtschaftlichen Nutzflächen können zeitweilige Lärm-, Staub- und Geruchsbelastungen nicht ausgeschlossen werden.
- Für die Errichtung von Gauben werden Schleppegauben oder Giebelgauben empfohlen. Dreiecksgauben, Fiedermausgauben, Walmauben oder Fenstererker bis zum Traufbereich werden nicht empfohlen.
- Doppelhäuser sollen nicht mit versetzten Gebäudeteilen, sondern mit durchlaufenden Außenwänden errichtet werden.
- Die Einhaltung der innerhalb der umgrenzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmwirkungen im Sinne des BimSchG festgesetzten Festsetzungen ist mit Einreichung des Antrags auf Freistellung bzw. auf Baugenehmigung nachzuweisen.

An den gekennzeichneten Fassaden mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete wird empfohlen, für die Fensteröffnungen von ruhebedürftigen und dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienenden Räume mindestens Fenster der Schallschutzklasse II einzubauen.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat der Gemeinde Wiesebach hat in seiner Sitzung vom 13. Juni 2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen und am 05. Juli 2002 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13. Juni 2002 mit Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 15. Juli 2002 bis 16. August 2002 in den Anträumen der Verwaltungsgemeinschaft Krumbach statt.

Den Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 27. Juni 2002 bis 16. August 2002 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13. Juni 2002 gegeben.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26. September 2002 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 18. November 2002 bis 18. Dezember 2002 in den Anträumen der Verwaltungsgemeinschaft Krumbach öffentlich ausgelegt.

Den Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 07. November 2002 bis 18. Dezember 2002 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26. September 2002 gegeben.

Der Gemeinderat der Gemeinde Wiesebach hat mit Beschluss vom 23. Januar 2003 den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Das Landratsamt Günzburg hat den Bebauungsplan mit Bescheid Nr. 403.12.610.5/3 vom 28.05.03 gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

ausgefertigt:
Wiesebach, den 12.06.2003
Unterschrift der 1. Bürgermeisterin

Der Bebauungsplan trat gemäß § 10 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung vom 20.06.03 in Kraft.
Wiesebach, den 23.06.2003
Unterschrift der 1. Bürgermeisterin

ÄNDERUNG	BEZEICHNUNG	ERSTELLT	DATUM
GEMEINDE WESENBACH			
PROJEKT TITEL: BEBAUUNGSPLAN "AM KIRCHWEG"			
PLANBEZEICHNUNG: DRAWING TITLE:			
PROJEKT NR.: PROJECT NO.:	01/6607/05	MAßSTAB: SCALE:	1:1000
		BAUHER: DR. WOLF	DAW 26.09.02
<small>KLING CONSULT PLANUNGS- UND INGENIEUR- GESSELLSCHAFT FÜR BAUWESEN MBH BAUGRUNDINSTITUT NACH DIN 1054</small>		ESCHNETT DR. WOLF	26.09.02
<small>Bismarckstr. 20, 85344 Krumbach, Tel. 092 82 134-0 Fax: 092 82 134-110, KCG@klingconsult.de, www.klingconsult.de</small>		ZEICHNUNG NR.: DRAWING NO.:	