



**GELÄNDE-SCHNITT A 71A**

1:1000

**ZEICHNERKLÄRUNG**

**A) FÜR FESTSETZUNGEN**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Straßenverkehrsfläche mit Gehweg
- Straßenbegrenzungslinie
- WA**  
 Allgemeines Wohngebiet
- Fläche für Aberrationen und Aufschüttungen
- Parkbach
- Freisetzung mit Masten und Schutzstreifen, nur mit Zustimmung der LVA unterhalb 70 cm
- Bäume zu erhalten
- Bäume zu pflanzen
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Offene Bauweise
- Ausrundungsradius bei Straßeneinmündungen
- Sichtfelder
- Firstrichtung
- Maßzahl
- Baugrenze
- Grundflächenzahl gemäß § 17 der Bau-nutzungsverordnung
- Geschosflächenzahl gemäß § 17 der Bau-nutzungsverordnung
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze nach Zeichnung 10 - 30

**B) FÜR HINWEISE**

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Geplante Grundstücksgrenze
- Vorhandene Hauptgebäude
- Vorhandene Nebengebäude
- Geplante Gebäude
- Garagen
- Stellplätze
- Flurnummern
- Besetzung
- Gemarkungsgrenze

§ 2 Absatz 1 und § 9 des Bundesbaugesetzes (Baug) vom 18. August 1976 (BGBI. I S. 2221 - Art. 107 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 1. Oktober 1974 (GVBl. S. 513), geändert durch Gesetz vom 24.2.1975 (GVBl. S. 15) und den § 1 der Verordnung über die Festsetzungen im Bebauungsplan vom 21. Juni 1961 (GVBl. S. 161) erlöst die

Gemeinde Deisenhausen Landratsamt Günzburg

folgende Satzung gemäß § 10 Baug über den Bebauungsplan für das Gebiet

"Fagerie" im Ortsteil Oberbleichen

**§ 1 Bestandteile des Bebauungsplanes**

Für das Gebiet "Fagerie" gilt die vom Landratsamt - Bauleitplanung am 11.9.1975 ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet, in der Fassung vom **28.6.1978**

**§ 2 Art der baulichen Nutzung**

1. Die mit "WA" bezeichneten Bauflächen werden als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung des Bekanntmachungs vom 15.9.1977 (BGBI. S. 1275) festgesetzt.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisegewirtschaften, sowie nichtstörende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe

**§ 3 Bauweise**

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise.
- § 4 Zahl der Vollgeschosse**
- 1) Die festgesetzten Zahlen der Vollgeschosse sind in der Bebauungsplanzeichnung eingetragen. Die Angabe bezieht sich auf die Fassade.
  - 2) Im Einzelfall kann von der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme zugelassen werden, wenn dies durch die örtlichen Gelände-Verhältnisse bedingt ist und das beabsichtigte Straßen- und Siedlungsbild nicht beeinträchtigt wird. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung darf jedoch nicht überschritten werden.
- § 5 Gestaltung der Gebäude und der Dächer**
- 1) Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer zulässig. Andere Dachformen können zugelassen werden, wenn sie sich in das Straßen- und Ortsbild einfügen.
  - 2) Bei Hanglage darf bei einem Vollgeschosß talseits die Traufhöhe nicht mehr als 3,70 m über der natürlichen oder der von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzten Geländeoberfläche liegen. Für jedes weitere Vollgeschosß jedoch nicht ausgebauten Dachgeschosß erhöht sich das Maß um 2,75 m.
  - 3.1) An Hang sind die Garagen und Nebengebäude an das Hauptgebäude anzubauen, wenn der Fußboden talseits mehr als 1,00 m über der natürlichen oder der von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegten Geländeoberfläche liegt.
  - 3.2) Garagen und Nebengebäude müssen die gleiche Dachform wie das Hauptgebäude erhalten, wenn das Hauptgebäude beidseitig nur 1 Vollgeschosß aufweist oder wenn es bei einem Hang talseits mehrgeschossig in Erscheinung tritt.
  - 3.3) Garagen einschließlich der Nebengebäude und Nebenräume im Sinne des Art. 7 Absatz 5 BayBO können ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.
  - 3.4) An Hauptgebäude angebaute Garagen einschließlich der Nebengebäude und Nebenräume brauchen zur seitlichen Grundstücksgrenze keine Abstandsflächen einzuhalten, selbst wenn ihre Firsthöhe wegen der in § 5 Absatz 3.2 vorgeschriebenen Dachführung eine Höhe von 2,75 m überschreiten sollte (Bauweise nach § 22 Absatz 4 BauNVO).
  - 4) Garagen und Nebengebäude sind zu einem einheitlich gestalteten Baukörper zusammenzufassen. Sie müssen hinter der vorderen Baugrenze errichtet werden.
  - 5) Vor den Garagen muß eine Freifläche von mind. 5,00 m für Stellplätze tief sein.
  - 6) Bei den Lokgrundstücken muß die Grundstückseinfahrt mind. 0,00 m vom Schnittpunkt der Straßenbegrenzungslinien des Grundstücks entfernt sein.
  - 7) Innerhalb des Vorgartens dürfen Rampen nicht angelegt werden.
  - 8) Die Geländeoberfläche insbesondere bei Hanglage, darf bei Einzelgrundstücken durch Aufschüttung oder Abgrabung nicht verändert werden. Ausnahmen sind für Terrassen bis 5,00 m Länge und 3,5 m Tiefe zulässig.
  - 9) Die Höhe von Kniestöcken, gemessen von Oberkante Decke bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit Oberkante Sparren darf 0,90 m nicht überschreiten. Bei zweigeschossiger Bauweise beträgt die Kniestockhöhe 0,30 m.

**§ 6 Einfriedigungen**

- Die Höhe der Einfriedung (einschl. eines Sockels) darf 1,30 m nicht übersteigen.
- Schließt an die Einfriedung ansteigendes Gelände an, so darf ein evtl. Sockel nicht höher als 30 cm über Geländeoberkante sein. Das Gelände ist auf einer Breite von mind. 2,00 m entlang der Einfriedung bis auf Sockelhöhe abzutragen (siehe Skizze).
- Vor Garagen darf eine Einfriedung dann errichtet werden, wenn die Vorflächen vor den Garagen mind. 8,00 m betragen. Tore und Türchen dürfen nicht in die Verkehrsfläche ausgehen.

**§ 7 Zur Freihaltung der Sichtdreiecke**

- Innerhalb der Sichtdreiecke 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.
- § 8 Gestaltung der Grundstücke**
- 1) Innerhalb der Grundstücke sind Bäume und Sträucher zu pflanzen (§ 9 Abs 1 Ziff 25 Baug)
  - 2) Am östlichen Rand des Geltungsbereiches ist zur Eingrünung des neu gebildeten Ortsrandes ein Streifen von ca. 50 m Tiefe mit bodenständigem Gehölz (Winterlinde, Eberesche, Eiche, Buche) zu pflanzen. Der Baumanteil sollte ca. 25% betragen. Buntblättrige Ziersträucher sind in dieser Zone zu vermeiden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 2 Absatz 6 Baug von 18.4.78 bis 24.8.78 in der Gemeindekanzlei Deisenhausen öffentlich ausgelegt.

Kumbach den 13. NOV. 1979

Schmid  
Gemeinschaftsvorsitzender

Deisenhausen den 13. NOV. 1979

Schmid  
Bürgermeister

Das Landratsamt Günzburg hat den Bebauungsplan mit Besch. vom 4.4.1980 gemäß § 11 Baug genehmigt.  
Hs 62-5/5-74 116

Günzburg, den 17. 1. 80

Landrat

Die Genehmigung des Bebauungsplans ist am 28.4.1980 erteilt worden.  
Herangetragen worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 Baug rechtsverbindlich.

VG Kumbach von

|                                       |                      |                         |  |
|---------------------------------------|----------------------|-------------------------|--|
| GEMEINDE DEISENHAUSEN OT OBERBLEICHEN |                      | MAßSTAB 1 : 1 000       |  |
| PROJEKT                               | BEBAUUNGSPLAN        |                         |  |
| GEBIET <u>FAGERIE</u>                 |                      |                         |  |
| DATUM                                 | PLANFERTIGER         |                         |  |
| ANWEGE                                | LANDRATSAMT GUNZBURG |                         |  |
| geändert                              | KREISPLANUNGSSTELLE  |                         |  |
|                                       |                      | GUNZBURG, DEN 28.6.1978 |  |
|                                       |                      | B. GK                   |  |