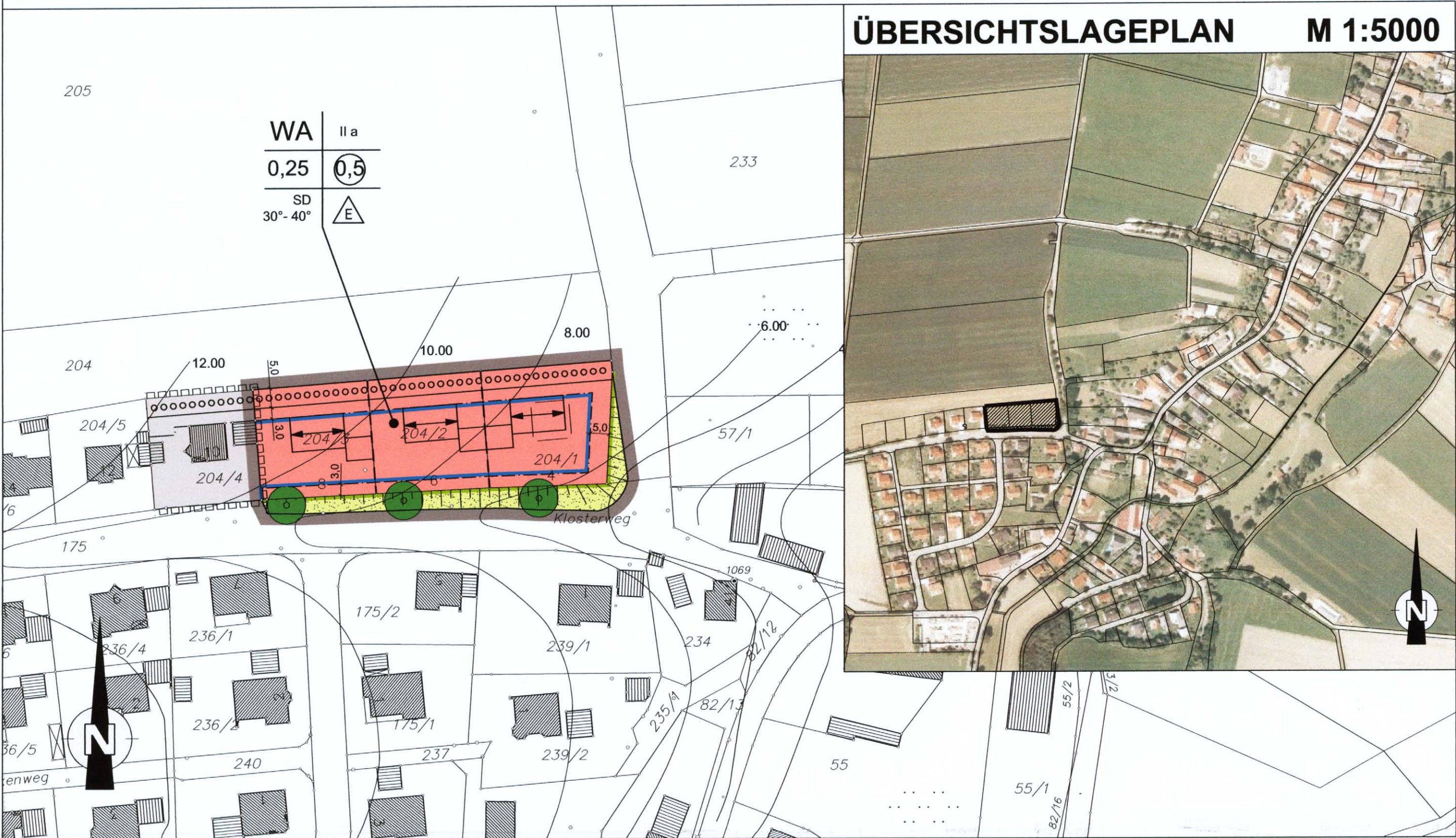


Bebauungsplan

"Unterwiesenbach Süd-West, 3. Änderung"



ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:5000

Die Gemeinde Wiesenbach erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) den Bebauungsplan

" Unterwiesenbach Süd-West, 3. Änderung "

als Satzung. Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gilt die von Kling Consult, Planungs- und Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH, Krumbach, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 14.10.2010, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften und der Begründung den Bebauungsplan bildet.

ZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Innerhalb des Geltungsbereiches wird der Bebauungsplan "Unterwiesenbach", rechtsverbindlich seit 16.02.1976, durch den vorliegenden Bebauungsplan ersetzt.
- Maßzahl in Metern
- Allgem. Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Im Allgemeinen Wohngebiet können Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe als Ausnahme zugelassen werden. Die übrigen als Ausnahme zulässigen baulichen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Baugrenze
- max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
- max. Geschosßzahl - max. 2 Vollgeschosse zulässig, wobei das zweite Vollgeschosß im Dachgeschosß liegen muss
- offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- Hauptfirstrichtung
- Satteldach
- zulässige Dachneigung
Die Festsetzung zur Dachneigung gilt für Haupt- und Nebengebäude sowie Garagen.
- Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

- Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Dachgauben sind als max. 2,0 m breite Einzelgauben zulässig. Die Gesamtlänge aller Gauben darf $\frac{1}{3}$ der Trauflänge nicht überschreiten, die Ansichtsfläche der Gaube wird je Gebäudesite auf 6 m² begrenzt.
- Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von max. 0,7 m zulässig. Gemessen wird von Oberkante Rohdecke bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit Oberkante Sparren. Die Kniestockhöhe gilt nicht im Bereich von Widerkehren.
- Die Oberkante des Erdgeschossrohfussbodens darf an keiner Stelle mehr als 0,5 m über dem bestehenden Gelände liegen. Die Stützmauer wird auf max. 1,5 m begrenzt.
- Geländeveränderungen sind im Bereich von Terrassen und Garageneinfahrten zulässig.
- Bei Hauptgebäuden, Nebengebäuden und Garagen sind nur Satteldächer zulässig. Als Dachmaterial sind nur Materialien in naturroten Farbtönen zu verwenden.
- Im WA sind Garagen im Untergeschoss zulässig.
- öffentliche Verkehrsfläche - Straßenbegleitgrün
In der öffentlichen Verkehrsfläche - Straßenbegleitgrün sind private Grundstückszufahrten zulässig.
- Straßenbegrenzungslinie
- Grundstückseinfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind als max. 1,3 m hohe, senkrechte Holzlattenzäune oder freiwachsende Hecken zulässig.
- private Grundstücksfläche mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Ortsrandeinsparung
Die Pflanzdichte wird mit 1,5 m² je Gehölz, das Strauch-/ Baumheisterverhältnis wird mit 1:5 festgesetzt.
- Anpflanzen von hochstämmigen standortheimischen Laubbäumen
- Bei allen Pflanzmaßnahmen sind folgende Arten zu verwenden:
Winderlinde, Eberesche, Eiche, Buche, Hartriegel, Kornelkirsche, Linguster, Feldahorn, Heckenkirsche, Schneeball, Weißdorn, Schlehdorn, Hundsrose, Obstgehölz als Hochstamm altbewährter Lokalsorten.

HINWEISE, EMPFEHLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücksgrenzen
- geplante Grundstücksgrenze
- bestehende Haupt- und Nebengebäude
- geplante Haupt- und Nebengebäude
- Böschung
- Höhenlinien bestehendes Gelände (alle Höhenangaben beziehen sich auf 500 m ü NN)
- Es wird empfohlen, bei Grundstückseinfriedungen an den öffentlichen Verkehrsflächen auf Betonsockel zu verzichten.
- Im gesamten Geltungsbereich können Lärm- und Geruchsbelästigung durch die Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht ausgeschlossen werden.
- Geltungsbereich rechtsverbindlicher Bebauungsplan "Unterwiesenbach Süd-West, 2. Änderung"

VERFAHRENSVERMERKE:

Der Gemeinderat Wiesenbach hat in der Sitzung vom 27.05.2010 beschlossen, den Bebauungsplan "Unterwiesenbach Süd-West, 3. Änderung", im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.11.2010 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.10.2010 wurde mit der Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.11.2010 bis 17.12.2010 in der Verwaltungsgemeinschaft Krumbach öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.10.2010 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.11.2010 bis 17.12.2010 beteiligt.

Die Gemeinde Wiesenbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 24.02.2011 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.10.2010 als Satzung beschlossen.

Wiesenbach, den 1.08.11
 Unterschrift der 1. Bürgermeisterin

Das Landratsamt Günzburg hat den Bebauungsplan mit Bescheid Nr. 403 h. 6100 vom 27.07.11 gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Wiesenbach, den 1.08.11
 Unterschrift der 1. Bürgermeisterin

Der Bebauungsplan wurde ausgefertigt am 2.08.11

Wiesenbach, den 2.08.11
 Unterschrift der 1. Bürgermeisterin

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 12.08.11 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten.

Wiesenbach, den 12.08.11
 Unterschrift der 1. Bürgermeisterin

D					
C					
B					
A					
INDEX	ÄNDERUNG ALTERNATION	BEARBEITER PRINCIPAL	GEZEICHNET DRAWN BY	GEPRÜFT CHECKED BY	DATUM DATE
AUFTRAGGEBER: ORDERED BY:					
		Gemeinde Wiesenbach			
PROJEKT TITEL: PROJECT TITLE:		Bebauungsplan "Unterwiesenbach Süd-West, 3. Änderung"			
PLANBEZEICHNUNG: DRAWING TITLE:					
PROJEKT NR.: PROJECT NO.:	8327 25	MASSTAB: SCALE:	1:1000		
		BEARBEITER: PRINCIPAL:	Stöberl/Saloustros	DATUM DATE	
		GEZEICHNET: DRAWN BY:	Harlander	14.10.2010	
		GEPRÜFT: CHECKED BY:	Handesku	14.10.2010	
		ZEICHNUNG NR.: DRAWING NO.:			