

Die Gemeinde Wiesenbach erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baumtätigkeitsverordnung (BauMVO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) den

## BEBAUUNGSPLAN "Bachfeld" Oberwiesenbach

als Satzung.

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

### BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES

Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gilt die vom PLANUNGSBÜRO DIPL.-ING. (FH) ANTON SAUTNER, BREITENTHAL ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom ..... die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften und der Begründung den Bebauungsplan bildet.

### A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung  
**WA** Der Geltungsbereich wird als allgem. Wohngebiet gemäß § 4 der BauNutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
2. Maß der baulichen Nutzung  
**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  
**IIa** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das 2. Vollgesch. im Dachraum liegen muß.  
**0,3** Grundflächenzahl (GRZ) § 17 BauNVO  
**0,6** Geschossflächenzahl (GFZ) § 17 BauNVO
3. Bauweisen, Baugrenzen  
**E** Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig  
**ED** Offene Bauweise, nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig max. 3 Wohnungen bei Einzelhäuser max. 4 Wohnungen bei Doppelhäuser, je Gebäude zulässig

- Baugrenze  
Sind seitl. keine Baugrenzen festgelegt, gelten hier die Abstandsflächen nach Art. 6 der Bay. BO
- Die Hauptfriesrichtung der Hauptgebäude ist einzuhalten. (Friesrichtung für Garagen nicht bindend)

Ergänzung zu den Festsetzungen

- Fußweg
- Spielplatz
- 4. Verkehrs- und Grünflächen  
 Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung der öffentlichen Fläche  
 Straßenverkehrsflächen  
 Öffentliche Grünflächen, mit Bindung für Bepflanzungen von Bäumen und Sträuchern.  
 Zu erhaltende Bäume  
 Der Baumbestand (auch Obstbäume) ist dort zu erhalten, wo er nicht mit Bebauungen tangiert.  
 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen mit Sträuchern u. Bäumen.  
 Bei Flächen mit Pflanzbindung darf die Bepflanzung erst 2 m nach der Grundstücksgrenze beginnen. Hier soll die Gestaltung als dreireihige Baum-, Strauchhecke erfolgen. Auf ca. 20% der Länge kann sie vollständig unterbrochen werden, hier ist dann ein großkroniger Laubbäum zu pflanzen. Alternativ kann auch eine Obstbaumreihe aus Hochstämmen bewährter Sorten gepflanzt werden. (Abstand ca. 8 m) Diese Pflanzung ist durch einzelne Strauchgruppen zu ergänzen.

- Zu pflanzende Bäume und Sträucher innerh. der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 BauGB). Zur Durchgrünung des Gebietes sind je Grundstück mind. 1-2 hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Diese Festsetzung gilt als Bindung. Insgesamt sollte die Durchgrünung parallel zu den Hangkanten verstärkt werden.

Für die Ortsrandeingrünung sowie die sonstigen Pflanzbindungen dürfen nur standortheimische Laubgehölze gemäß nachstehender Pflanzliste (Artenliste) verwendet werden. Auf Nadelgehölze und gärt. Ziergehölze sollte verzichtet werden.

### Pflanzliste (Artenliste)

BÄUME:	
Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Rothbuche	Quercus robur
Sandbirke	Betula pendula
Harleibuche	Carpinus betulus
Rothbuche	Fagus sylvatica
Eiche	Fraxinus excelsior
Zitruspappel	Populus tremula
Vogelkirsche	Prunus avium
Stalwäldchen	Quercus robur
Eberesche	Sorbus aucuparia
Weißdorn	Tilia cordata
Weißdorn	Juglans regia
Obstbäume, als Hochstämmen bewährter Sorten.	

STRÄUCHER	
Gemeiner Hirtentagel	Cornus sanguinea
Haselstrauch	Corylus avellana
Eingetragener Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfeifenstrauch	Eunymus europaea
Liguster	Ligustrum vulgare
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Krausdorn	Rhamnus cathartica
Handrose	Rosa canina
Salweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Waldgärtchen	Viburnum lantana

empfohlene Ziersträucher für den Gartenbereich:	
Feldahorn	Amelanchier lamarckii
Kornelrösche	Cornus mas
Perlmutterstrauch	Kolkwitzia amabilis
Pfeifenstrauch	Philadelphus coronarius
Rosa canina	R. rubiginosa, R. rubrifolia, R. multiflora
Flieder	Syringa vulgaris und in Sorten sowie Kletterpflanze sowie Spalierobst.

Sichtfeld (Sichtdreieck)  
innerhalb der Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen jeglicher Art oberhalb einer Höhe von 0,9 m über eine durch Dreieckspunkte auf der Fahrbahnhöhe gelegenen Ebene unzulässig.

### 5. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Einzuhaltende Maßlinien, Maßangabe in Metern

Erklärung der Nutzungsschablone	
Art d. baul. Nutzung	Ziel Vollgesch.
GRZ	GFZ
Bauweise	Bestimmung

### B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- neue Grundstücksgrenzen
- bestehende Grundstücksgrenzen
- aufzulassende Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- vorhandene Bebauung
- vorgeschlagene Bebauung
- Höhenschichtlinie

Bei Stellflächen und Garagenzufahrten sind wasserdurchl. Beläge z.B. Schottermassen, Pflaster mit Rassenlage, Rasengittersteine etc. zu bevorzugen, ansonsten sollte wo immer möglich, eine breitflächige Versickerung über die Ränder befestigter Flächen erfolgen.  
Dies könnte z.B. bei der Anordnung befestigter Flächen erreicht werden, wenn das Gefälle so ausgerichtet wird, daß ein breitflächiges Abfließen des Niederschlagswassers über die Ränder oder in anliegende Grünstreifen erfolgt und so zur Versickerung gelangt.

### C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Gestaltung der Gebäude  
 1.1 Sockelhöhe (Höhe des Erdgeschossfußbodens - Rohbaumaß) Hangseitig von der Erschließungsstraße darf die Sockelhöhe 20 cm den höchst. Ungeländepunkt, gemessen an der Hauskante, nicht überschreiten. Taleseitig von der Erschließungsstraße darf die Sockelhöhe nicht höher als 10 cm über der Oberkante der Fahrbahndecke (Straßenoberfläche) liegen. Das Kellergeschoss darf kein Vollgesch. werden.  
 1.2 Kniestockhöhe  
 Kniestockhöhe max. 90 cm wenn das 2. Vollgesch. im Dachraum liegt. Kniestockhöhe max. 50 cm wenn das 2. Vollgesch. nicht im Dachraum liegt. Die Kniestockhöhe wird gemessen von OK-Rohdecke bis zum Schnitt von Außenwand und Oberkante Dachsparren. (gem. Art. 2 (Begriff) nach BayBO)  
 1.3 Garagen und Nebengebäude sind zu einem einheitlich gestalteten Baukörper zusammenzufassen wenn diese zusammengebaut werden. Sie dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.  
 1.4 Gg = vorgeschlagener Garagenstandort

- 1.5 Garagenfußbodenhöhe  
Der Garagenfußboden darf nicht höher als 30 cm über der Fahrbahn liegen.
2. Dächer  
 2.1 Es sind Satteldächer und Dächer mit Krüppelwalm zulässig.  
 2.2 Dachneigung 36° - 48°  
 2.3 Für die Dachdeckung sind nur Materialien in rötlichen od. rotenbraunen Farbtönen zu verwenden.  
 2.4 Der Dachüberstand wird an Traufe und Ortsgang auf max. 0,7 m begrenzt.  
 2.5 Die Gesamtlänge aller Dachgauben darf 1/3 der Trauf- länge nicht überschreiten.
3. Einfriedungen / Geländeveränderungen  
 3.1 Soweit entlang der Erschließungsstraße Zäune erstellt werden soll es sich um Holzläden (Staketenzäune) möglichst ohne Sockel handeln. Hecken als Einfriedung sollten nicht als streng geschnittene Hecken gepflanzt werden. Die Gesamthöhe von Zaun bzw. Hecke sollte 90 cm nicht überschreiten. Erdstufen Sockel dürfen eine max. Höhe von 10 cm nicht überschreiten. Zwischen den Grundstücken darf die Zaunhöhe bis zu 130 cm sein.  
 3.2 Bei Geländeveränderungen in Form von Auf- und Abgrabungen ist unbedingt darauf zu achten, daß diese sich auf ein absolutes Mindestmaß reduzieren (z.B. nur im Terrassenbereich) und sich dann dem natürlichen Gelände anpassen. Stützmauern sind zu vermeiden.  
 3.3 Bei Eckgrundstücken darf eine Einfahrt in der Kurve nicht angelegt werden.
4. Garagen und Stellplätze  
 Garagen müssen innerhalb der Baugrenzen liegen, wobei vor der Garage ein Stauraum von mind. 5 m vorzusehen ist.
5. Ausnahmen (§ 31 Abs. 1 BauGB)  
 Von der Hauptfriesrichtung kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn dies durch die planerischen u. gestalterischen Gegebenheiten bedingt ist, das beabsichtigte Straßen- und Siedlungsbild nicht grundrichtlich beeinträchtigt wird und keine öffentlichen Belange dagegenstehen.

### D. HINWEISE

Im gesamten Geltungsbereich sind mögliche Lärm- und Geruchsbelästigungen durch die Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und angrenzenden ldlw. Betriebe (Stallungen udgl.) entschädigungslos hinzunehmen. Im Interesse des Umweltschutzes sind unnötige Bodenversiegelungen unbedingt zu vermeiden.

**Ausdrücklicher Hinweis:**  
Aus wasserwirtschaftl. Sicht sind bei geeignetem Untergrund Niederschlagswasser von Dachflächen in Sickerschächten zu versickern. Die ländl. Grundstücke im westlichen Bereich des B-Planes werden durch das künftige Baugelände entwässert. Es ist dafür zu sorgen, daß vorhandene Grundstücksdrainageleitungen gefügt und ordnungsgemäß weitergeleitet werden.

### VERFAHRENSVERMERKE

Der Vorentwurf in der Fassung v. 18.01.96 des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 04.03.96 bis 05.04.96 in der VG Krumbach öffentlich ausgestellt.

Der Entwurf in der Fassung v. 25.11.1996 des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 25.12.96 bis 14.01.97 in der VG, Krumbach öffentlich ausgestellt.

Der Entwurf in der Fassung v. 27.02.1997 des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 13.03.97 bis 18.04.97 in der VG, Krumbach öffentlich ausgestellt.

Die Gemeinde Wiesenbach hat mit Beschluß vom 28.05.97 den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Die Gemeinde Wiesenbach hat den Bebauungsplan am 18.06.97 dem Landratsamt Günzburg gemäß § 11 Abs. 3 BauGB angezeigt.

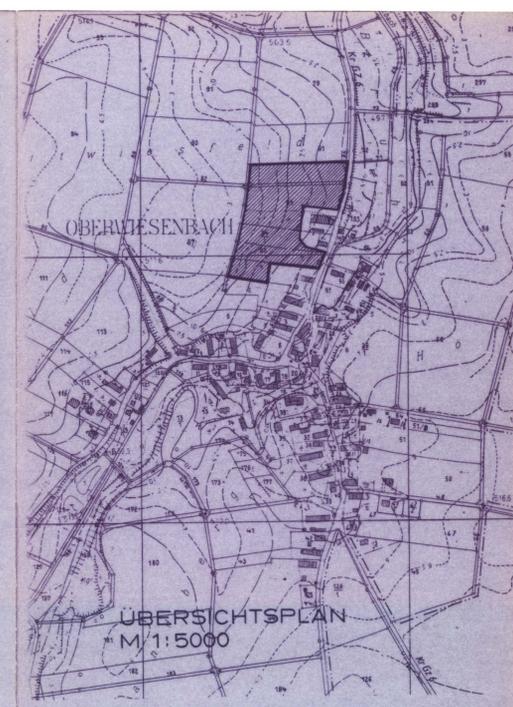
Wiesenbach, den 25.09.97  
 Unterschrift des 1. Bürgermeisters

ausgefertigt:  
 Wiesenbach, den 25.09.97

Unterschrift des 1. Bürgermeisters

Das Inkrafttreten des Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB wurde nach Durchführung des Anzeigeverfahrens am 02.10.97 öffentlich bekanntgemacht.

Wiesenbach, den 02.10.97  
 Unterschrift des 1. Bürgermeisters



ÜBERSICHTSPLAN  
M 1:5000

## BEBAUUNGSPLAN

M. 1 : 1000

BAUGEBIET  
"BACHFELD" OBERWIESENBACH

GEMEINDE WIESENBACH

LANDKREIS GÜNZBURG

Vorentwurf vom 18.01.1996

B-Planentwurf Fassung vom 25.11.1996

B-Planentwurf Fassung vom 27.02.1997

Fertigung vom 28.05.1997

PLANUNGSBÜRO SAUTNER

DIPL.-ING.(FH) A. SAUTNER  
 OBERRIEDER STR. 1  
 86488 BREITENTHAL  
 TEL. 08282/2610 FAX 61454

Breitenthal 28.05.97

Handwritten signature and date.