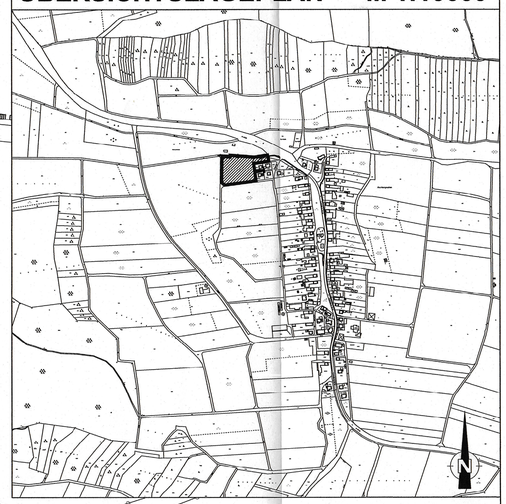
Bebauungsplan "Westliche Lehen II",
OT Rechbergreuthen, Gemeinde Winterbach

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:10000



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

" Westliche Lehen II "

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 20.07.17..., die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften und der Begründung den Bebauungsplan bildet.

ZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
2. Grenze des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Westliche Lehen", OT Rechbergreuthen, Gemeinde Winterbach aus dem Jahr 1997, der durch vorliegenden Bebauungsplan ersetzt wird.
3. 10,0 — Maßzahl in Metern
4. WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

   Im Allgemeinen Wohngebiet sind Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ebenfalls nicht zulässig.
5. 0,35 — maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
6. (0,5) — maximal zulässige Geschossflächenzahl
7. II — max. 2 Vollgeschosse, wobei Hanggeschosse nicht auf die Zahl der Vollgeschosse angerechnet werden. Bei Gebäuden mit Satteldächern muss das oberste Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen.
8. GH$_{SD}$=11,0m — max. Gebäudehöhe, gemessen am höchsten Punkt des Daches (Dachaußenhaut). Unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der max. GH ist die Erdgeschossrohfußbodenhöhe. Einzelne untergeordnete Gebäudeteile, z. B. Antennen, Kamine, technische Aufbauten dürfen höher sein.
9. GH$_{WD/KWD/ZD/PD/PDv}$=10,0m — max. Gebäudehöhe, gemessen am höchsten Punkt des Daches (Dachaußenhaut). Unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der max. GH ist die Erdgeschossrohfußbodenhöhe. Einzelne untergeordnete Gebäudeteile, z. B. Antennen, Kamine, technische Aufbauten dürfen höher sein.
10. Die Höhe des Erdgeschossrohfußbodens darf bergseitig max. 0,3 m über dem bestehenden Gelände (vgl. Höhenlinien) liegen.
11. Die natürliche Geländeoberfläche der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten. Geländeveränderungen sind nur soweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude inkl. Terrassen zwingend erforderlich sind.
    Aufschüttungen sind zwischen Straßenkörper und Gebäude zulässig, wenn die Straßenoberkante höher als das natürliche angrenzende Gelände liegt.
    Abgrabungen sind zwischen Straßenkörper und Gebäude zulässig, wenn die Straßenoberkante niedriger als das angrenzende natürliche Gelände liegt.
    Der Anschluß an das vorhandene natürliche Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos herzustellen.
12. SD/WD/KWD/ZD/PD/PD$_v$ — Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Zeltdach, Pultdach und versetztes Pultdach als zulässige Dachform für Hauptgebäude
13. SD, 35°-52° — Zulässige Dachneigung für Hauptgebäude mit Dachform Satteldach
14. WD/KWD/ZD, 15°-35° — Zulässige Dachneigung für Hauptgebäude mit Dachform Walm-, Krüppelwalm- und Zeltdach
15. PD/PDv, 8°-20° — Zulässige Dachneigung für Hauptgebäude mit Dachform Pultdach und versetztes Pultdach.
16. KN$_{SD}$ 1,5 m — Zulässige Kniestockhöhe in Meter für Hauptgebäude mit Dachform Satteldach

    Der Kniestock wird gemessen von der Oberkante Rohfußboden bis Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Sparren.
17. Es sind nur Dacheindeckungen in ziegelroten bis rotbraunen, grauen und schwarzen Farbtönen zulässig.
18. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind in der Dachfläche, neigungsparallel in einem Abstand von bis zu 0,3 m zur Oberfläche der Dachhaut zulässig.
19. Baugrenze

    Innerhalb der Baugrenze sind Hanggeschosse als Vollgeschosse zulässig.
    Hanggeschosse sind Geschosse, deren Geschossdecke unterhalb der Erdgeschossrohfußbodenhöhe liegen.
20. Es gelten die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung.
21. o — offene Bauweise
22. E — Einzelhäuser zulässig
23. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird im WA gemäß § 9 Abs. 1 BauGB wie folgt begrenzt:

    max. 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus
24. Auf der privaten Grundstücksfläche sind für die erste Wohneinheit mindestens 3 Stellplatzmöglichkeiten und für die zweite zulässige Wohneinheit 2 zusätzliche Stellplatzmöglichkeiten nachzuweisen.
25. Zulässig sind Dachgauben als max. 2,0 m breite Einzelgauben ab einer Dachneigung von 30°, wobei die Länge aller Gauben ein Drittel der jeweiligen Hauslänge nicht überschreiten darf. Der Abstand zwischen der Oberkante der Gaube und dem Hauptfirst (höchster Punkt) des Daches muss mind. 1,0 m betragen.
26. Vor den Garagen sind Aufstellflächen von mind. 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
27. öffentliche Strassenverkehrsfläche
28. F + R — öffentliche Strassenverkehrsfläche - Fuß-/Radweg
29. Strassenbegrenzungslinie
30. öffentliche Grünfläche - Vorbehaltsfläche Straße
31. Flächen für Versorgungsanlagen

    - Wasser
32. Zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind Zäune mit einer maximalen Höhe von 1,4 m zulässig. Zaunsockel sind nicht zulässig.
33. öffentliche Grünfläche - Eingrünung Baugebiet/Vegetationsbestand
34. private Grundstücksfläche mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Ortsrandeingrünung
35. In der privaten Grundstücksfläche mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Ortsrandeingrünung sind Bäume und Sträucher der Artenliste „Ortsrandeingrünung" in folgender Dichte zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten: eine Pflanze pro 2 m², Strauch-Baum-Verhältnis 20:1
36. Artenauswahl „Ortsrandeingrünung"

    Mindestpflanzqualität bei Laubbäumen:
    Hochstamm, mind. 2 x verpflanzt, Stammumfang 14/16 cm

    Mindestpflanzqualität bei Obstbäumen:
    Hochstamm, mind. 2-3 x verpflanzt, Stammumfang 10/12 cm

Feld-Ahorn	Acer campestre
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Hainbuche	Carpinus betulus
Wildkirsche	Prunus avium
Wildapfel	Malus sylvetris

    Obstbäume als Hochstämme
    (altbewährte Lokalsorte)

    Mindestpflanzqualität bei Sträuchern:
    mind. 2 x verpflanzt, 60-100 cm hoch

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Europäisches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Wasserschneeball	Viburnum opulus
37. Anpflanzen von standortheimischen Laubbäumen
38. Ein Verschieben der Baumstandorte innerhalb der jeweiligen Grundstücke ist möglich. Es ist mindestens die in der Planzeichnung dargestellte Anzahl von Bäumen zu pflanzen und zu unterhalten. Es sind Arten der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden.
39. Artenauswahl für das Anpflanzen von standortheimischen Laubbäumen

Winterlinde	Tilia cordata
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Stiel-Eiche	Quercus robur
Birke	Betula pendula
Walnuss	Juglans regia
Eberesche (Vogelbeere)	Sorbus aucuparia
Esche	Fraxinus excelsior
Hainbuche	Carpinus betulus

    Obstbäume (bewährte Lokalsorten)

HINWEISE, EMPFEHLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. 698/2 — Flurstücksnummer
2. vorhandene Grundstücksgrenzen
3. vorgeschlagene Grundstücksgrenze
4. geplante Haupt- und Nebengebäude
5. Höhenlinien
6. Böschung
7. Winkelstützwand
8. Sichtdreieck

   Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen neue Hochbauten, Zäune, Anpflanzungen, Haufen, Stapel u. a. nicht errichtet oder angelegt werden, soweit sie sich um mehr als 0,9 m über die Fahrbahn der Straße erheben würden.
9. 20-kV-Kabelleitung "J9E" — unterirdische Hauptversorgungsleitung (Strom) mit Schutzstreifen und Bezeichnung
10. Unnötige Bodenversiegelungen sind zu vermeiden.
11. Die Zufahrten zu den Garagen, Stellplätzen und Carports auf den privaten Grundstücksflächen sollen mit wasserdurchlässigen Belägen versehen werden (z. B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, versickerungsfähige Pflasterbeläge, Rasengittersteine).
12. Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Nutzungen können zeitweilige Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen nicht ausgeschlossen werden.
13. Bei allen Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen sollen standortheimische Arten verwendet werden. Auf Nadelgehölze sowie standortfremde gärtnerische Ziergehölze, insbesondere rot- und buntlaubige Arten, soll verzichtet werden. Es wird empfohlen, vorrangig Obstbäume und Beerensträucher anzupflanzen.
14. Um die oberirdische Gebäudezuführung von Fernmeldeleitungen zu vermeiden, wird den Bauherrn empfohlen, auf deren Grundstück ein erdverlegtes Leerrohr (DN 50) für die Fernmeldeversorgung vom Gebäude bis zum öffentlichen Grundstück zu verlegen.
15. Notwendige Aufschüttungen und Abgrabungen soweit sie zur Herstellung der Straßenkörper erforderlich sind, sind von den angrenzenden Grundstückseigentümern zu dulden.
15. Zur Vermeidung tierökologischer Fallen, wie z. B. Straßeneinläufe, Licht-/Kellerschächte, außenliegenden Kellertreppen udgl. sind diese mit feinmaschigen Abdeckungen zu versehen bzw. Ausstiegshilfen zu installieren, z. B. mittels eines schräg in den Schacht gestellten rauen Brettes.
16. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 112 "Wälder und Talräume im geplanten Naturpark Augsburg - Westliche Wälder" (Regionalplan (RP) Donau-Iller B I 2.1 i. V. m. RP Karte 3 "Natur und Landschaft")
17. LSG-00417.01 — Landschaftsschutzgebiet "Augsburg - Westliche Wälder"

VERFAHRENSVERMERKE:

Der Gemeinderat der Gemeinde Winterbach hat in der Sitzung vom 21.05.2015 beschlossen, den Bebauungsplan "Westliche Lehen II" aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.09.2015 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.05.2015 in der Zeit vom 08.10.2015 bis 09.11.2015 in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Haldenwang stattgefunden.

Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.05.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 08.10.2015 bis 09.11.2015 beteiligt.

In der Sitzung des Gemeinderates vom 20.07.2017 wurde die Fortsetzung der Bebauungsplanaufstellung "Westliche Lehen II" nach § 13b BauGB "Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren" (BauGB Novelle 2017) beschlossen.

Der Beschluss zur Durchführung des Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 09.08.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.07.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.08.2017 bis 18.09.2017 in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Haldenwang öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.07.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.08.2017 bis 18.09.2017 beteiligt.

Die Gemeinde Winterbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 13.12.2017 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.07.2017 mit redaktionellen Änderungen/Ergänzungen vom 13.12.2017 als Satzung beschlossen.

Winterbach, den 07.02.2018 (Siegel) Unterschrift des 1. Bürgermeisters

Das Landratsamt Günzburg hat den Bebauungsplan mit Bescheid Nr. ..... vom 23.06.18 gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt. Az 6.102

Winterbach, den 15.10.18 (Siegel) Unterschrift des 1. Bürgermeisters

Der Bebauungsplan wurde ausgefertigt am 05.11.18

Winterbach, den 05.11.18 (Siegel) Unterschrift des 1. Bürgermeisters

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 09.11.18 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BAuGB wird hingewiesen.

Winterbach, den 09.11.18 (Siegel) Unterschrift des 1. Bürgermeisters

INDEX	ÄNDERUNG ALTERNATION	BEARBEITER PRINCIPAL	GEZEICHNET DRAWN BY	GEPRÜFT CHECKED BY	DATUM DATE
D					
C					
B					
A					

AUFTRAGGEBER: ORDERED BY: Gemeinde Winterbach

PROJEKTTITEL: PROJECT TITLE: Bebauungsplan "Westliche Lehen II", Ortsteil Rechbergreuthen

PLANBEZEICHNUNG: DRAWING TITLE:

PROJEKT-NR.: PROJECT NO.: 9415 05

MASSSTAB: SCALE: 1:1.000

KLING CONSULT
PLANUNGS- UND INGENIEUR-GESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN MBH
BAUGRUNDINSTITUT NACH DIN 1054
Burgauer Str. 30 · 86381 Krumbach · Tel.: 0 82 82 / 9 94 - 0
Fax: 0 82 82 / 9 94 - 110 · KC@klingconsult.de · www.klingconsult.de

	BEARBEITER: PRINCIPAL:	DATUM DATE
BEARBEITER: PRINCIPAL:	SD	
GEZEICHNET: DRAWN BY:	HL	20.07.2017
GEPRÜFT: CHECKED BY:		20.07.2017

ZEICHNUNG NR: DRAWING NO:

Druckdatum: 21.12.17
DIN A1 (841x594mm +4,05 cm)
Datei: K:\9415_05_Gde Winterbach\Bebauungsplan Rechbergreuthen, Gem. Winterbach\Technische Bearbeitung\AutoCAD\9415_BBP gen Planfassung.dwg