GEMEINDE WINTERBACH

BEBAUUNGSPLAN "WESTLICHE LEHEN"

in 89368 Winterbach - Ortsteil Rechbergreuthen

TEXTTEIL

§ 1 Bestandteile des Bebauungsplanes

Für das Gebiet "Westliche Lehen", Ortsteil Rechbergreuthen, gilt die von der Planungsgemeinschaft Dipl.Ing. Arno Kohl, Burgau und Dipl.Ing.(FH) Peter Weigelt, Winterbach ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 25.10.1995, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

Für den gesamten Geltungsbereich wird eine maximale zulässige Grundflächenzahl von 0,3 sowie eine maximale Geschoßflächenzahl von 0,5 festgesetzt.

2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das zweite Geschoß im Dachraum liegen muß.

§ 4 Bauweise

Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind max. 2 Wohnungen (WE) pro Gebäude.

§ 5 Gestaltung der Gebäude

Das Neubaugebiet soll sich in seiner Maßstäblichkeit und Gestaltung der vorhandenen Bebauung, dem denkmalgeschützten Angerdorf, unterordnen!

5.1 Innerhalb des Geltungsbereiches sind nur Satteldächer für Haupt- und Nebengebäude zugelassen.

5.2 Die Hauptgebäude sind mit gleichschenkligen Satteldächern zu bauen. Die Dachneigung muß zwischen 48 und 52 Grad betragen. Unmittelbar aneinandergebaute Gebäude müssen die gleiche Dachneigung haben.

5.3 Dachgauben sind als Schlepp- oder Satteldachgauben zulässig. Die Dachgauben sind einheitlich je Gebäude zu gestalten. Dachgauben einzeln nicht breiter als 1,10 m, max. Gesamtlänge aller Dachgauben 1/3 der Gebäudelänge. Dachflächenfenster sind bis max. 0,8 qm zugelassen.

5.4 Die Kniestockhöhe, gemessen von OK Decke über EG bis UK Fußpfette darf max. 75 cm betragen.

5.5 Die Höhe der Oberkante des EG-Rohfußbodens darf bergseitig max. 50 cm über dem bestehenden Gelände liegen. Bergseitig darf max. 50 cm über das bestehende Gelände angefüllt werden.

5.6 Dachvorsprünge sind bis max. 0,3 m zugelassen.

5.7 Die Dächer der zusammengefaßten Haupt- und Nebengebäude sowie der Garagen sind mit gebrannten Biberschwanzziegeln in den Farben naturrot bis rotbraun einzudecken.

5.8 Zusammenhängende Gebäudegruppen sind einheitlich zu gestalten. Auffällige Struktur- und Farbgebungen sowie Kunststoff-, Asbest-, Metall- oder ähnliche Wandverkleidungen sind nicht zugelassen.

5.9 Auf den Grundstücken westlich der Erschließungsstraße sind die Nachbargebäude zusammenzubauen. Die zusammengebauten Nachbargebäude dürfen höhenmäßig voneinander abgesetzt sein. Der Höhenunterschied darf max. 1,00 m betragen. Die Dachneigung und die Art und Farbe der Dachhaut sind einheitlich auszuführen.

§ 6 Gestaltung der Grundstücke

6.1 Die Höhe der Einfriedungen darf 1,00 m nicht überschreiten. Betonsockel sind nicht zugelassen. Einfriedungen nur aus senkrechten Holzlatten vor Stützen.

6.2 Als Pflanzdichte im Bereich der ausgewiesenen Grünflächen wird festgesetzt:

mind. 3 Bäume bzw. 3 Obstbäume je Baugrundstück; Pflanzdichte 1 Strauch je 2 qm

6.3 Auf den gesamten Freiflächen des Baugebietes dürfen nur standortheimische Gehölze entsprechend folgender Artenliste verwendet werden:

Bäume:

Birke	-	Betula pendula
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Buche	-	Fagus sylvatica
Zitterpappel	-	Populus tremula
Vogelkirsche	-	Prunus avium
Stieleiche	-	Quercus robur
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Winterlinde	-	Tilia cordata
Feldahorn	-	Acere campestre

Obstgehölze als Hochstamm altbewährter Lokalsorten

Sträucher:

Gemeiner Hartriegel (einheimische Art)	-	Cornus sanguninea
Haseinuß	-	Corylus avellana
Eingriffliger Weißdorn	-	Crataegus monobyna
Zweigriffliger Weißdorn	-	Crataegus laevigata
Liguster	-	Ligustrum vulgare
Gemeine Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Schlehe	-	Prunus spinosa
Faulbaum	-	Rhamnus frangula
Ackerrose	-	Rosa arvensis
Wolliger Schneeball	-	Viburnum lantana
Gemeine Hundsrose	-	Rosa canina
Schwarze Holunder	-	Sambucus nigra

empfohlene Ziersträucher:
für den Gartenbereich, nicht für den Bereich der Ortsrandeingrünung!

Felsenbirne	-	Amelanchier lamarckii
Kornelkirsche	-	Cornus mas
Perlmuttstrauch	-	Kolkwitzia amabilis
Pfeifenstrauch	-	Philadelphus coronarius
Wildrosen	-	Rosa canina, R. rubiginosa, R. rubrifolia, R. multiflora
Flieder	-	Syringa vulgaris und in Sorten

Im Baugebiet dürfen Nadelgehölze sowie gärtnerische Ziergehölze, insbesondere bunt- und rotlaubige Arten nicht angepflanzt werden.

§ 7 Sichtdreieck

Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen außer Zäunen, Hochbauten nicht errichtet werden. Anpflanzungen aller Art, Mauern, 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 Dreieckspunkte auf Fahrbahnhöhe gelegte Ebene erheben würden.

Hinweise

1. Unverschmutztes Niederschlagswasser aus Dachflächen sollte, falls der Untergrund geeignet ist, grundsätzlich versickert werden. Es muß sichergestellt sein, daß nur unverschmutztes Niederschlagswasser in den Untergrund eingeleitet wird. Bei punktueller Versickerung (> 1000 qm) ist rechtzeitig ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Von kleineren Flächen abfließendes Wasser wird im Rahmen der Baugenehmigung behandelt.

Wo immer möglich, sollte eine breitflächige Versickerung über die Ränder befestigter Flächen erfolgen. Dies könnte z.B. bei der Anordnung von Park- und Autoabstellplätzen oder sonstigen befestigten Flächen erreicht werden, wenn das Gefälle so ausgerichtet wird, daß ein breitflächiges Ablaufen des Niederschlagswassers über die Ränder oder in anliegende Grünstreifen erfolgt und so zur Versickerung gelangt. Die Aufbringung einer durchlässigen Befestigung (Pflaster usw.) käme dem entgegen.

Bei Wegen, Stellflächen usw. ist der Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten. Wasserdurchlässige Beläge sind deshalb zu bevorzugen, z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit breiter Rasenfuge, Sparwege usw.

2. An das Baugebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Auf die dadurch möglichen zeitweise auftretenden Lärm- und Geruchsbelästigungen wird hingewiesen.

Winterbach, den 25.10.95 — GEMEINDE WINTERBACH

Dipl.Ing. (FH) Arno Kohl

Schieferle
1. Bürgermeister

Dipl.Ing. (FH) Peter Weigelt

Fassung vom 25.10.1995

PLANZEICHEN

A) FESTSETZUNGEN

0,3	Grundflächenzahl
0,5	Geschossflächenzahl
SD	Satteldach
WA 2WO	Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVo) max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude
II a	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das 2. Geschoß im Dachraum liegen muß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
O	offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)
48° - 52°	Dachneigung (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
	Baugrenze (§ 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO)
	Baulinie (§ 23 Abs. 1 u. 2 BauNVO)
	Hauptfirstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
	öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Straßenbegrenzungslinie
	öffentliche Grünfläche
5,0	Bemaßung in Metern
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Bäume zu pflanzen (gem. Artenliste im Textteil Nr. 6.3) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
	private Grünfläche mit Pflanzgebot (gem. Artenliste im Textteil § 6 Nr. 6.2)
	Fläche für Ver- und Entsorgungseinrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)
	Standort Trafostation
	Standort Mülltonnen
	Bäume zu erhalten
	Bereich ohne Zufahrt
	Sichtdreieck

B) HINWEISE

	Bestehende Hauptgebäude
	Bestehende Nebengebäude
	Vorgeschlagene Gebäudestandorte
GA	Vorgeschlagene Garagenstandorte
	Bestehende Grundstücksgrenzen
	Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
58	Flurnummer
475	Höhenlinien
KM 1,640	Straßenkilometrierung

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
offene Bauweise	
Dachform Satteldach (SD)	Dachneigung

VERFAHRENSVERMERKE

1. **Aufstellungsbeschluß** vom 18.10.93
ortsüblich bekanntgemacht am 05.05.94

2. **Auslegung**
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit Textteil und Begründung i. d. F. vom 1.07.95 gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.07.95 bis 31.08.95 öffentlich ausgelegt.

3. **Satzungsbeschluß**
Die Gemeinde Winterbach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 25.10.95 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in der Fassung vom 25.10.95 mit Texttteil und Begründung i. d. F. vom 25.10.95 als Satzung beschlossen.

4. **Genehmigung**
Das Landratsamt Günzburg hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 26.3.1996 Az.610-5/1 gem. § 11 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB genehmigt.

5. **Bekanntmachung**
Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 24. 22.1.1997 gem. § 12 1. Halbsatz BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

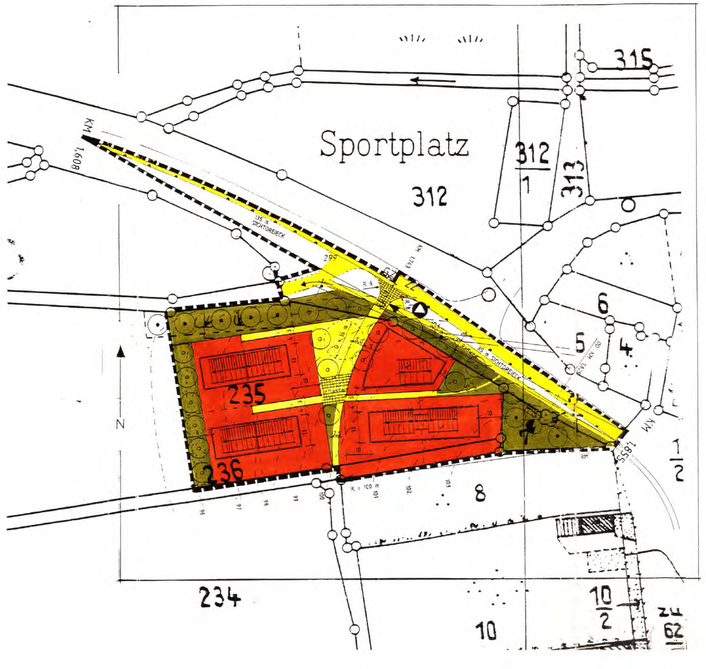
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

6. **Ausfertigungsvermerk**
ausgefertigt am 19.1.1997.

GEMEINDE WINTERBACH

(Siegel)

Schieferle
1. Bürgermeister



GEMEINDE WINTERBACH

OT RECHBERG - REUTHEN

BEBAUUNGSPLAN

WESTLICHE LEHEN

M 1:1000

WA 2WO	II a
0,3	0,5
	O
SD	48°-52°

PLANFERTIGER :

ARNO KOHL
PETER WEIGELT

FASSUNG VOM 25.10.1995