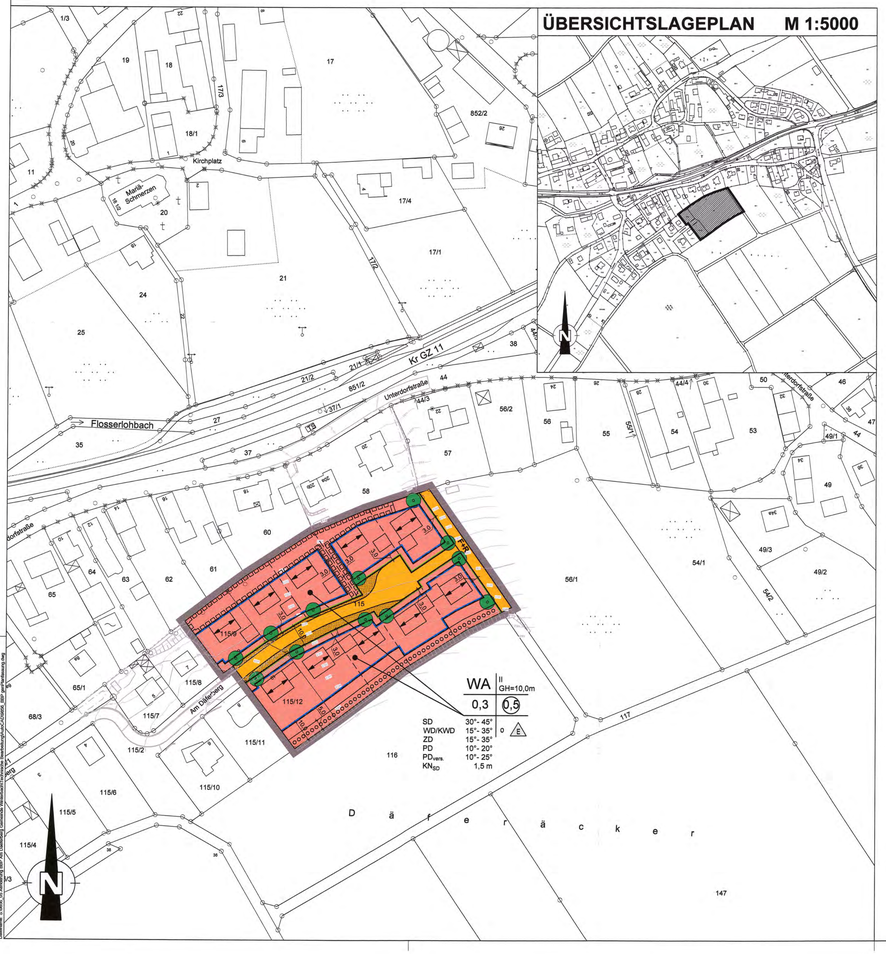
Bebauungsplan
"Am Däferberg - 1. Änderung",
OT Waldkirch, Gemeinde Winterbach



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

" Am Däferberg - 1. 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 17.12.2014 mit redaktionellen Änderungen/Ergänzungen vom ~~10.03.2015~~, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften und der Begründung den Bebauungsplan bildet. 21.05.2015

ZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Innerhalb des Geltungsbereiches wird der Bebauungsplan "Am Däferberg", rechtsverbindlich seit 24.02.95, durch den vorliegenden Bebauungsplan ersetzt.
2. 10,0 Maßzahl in Metern
3. WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
Im Allgemeinen Wohngebiet sind Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes
4. 0,3 max. Grundflächenzahl
5. 0,5 max. Geschossflächenzahl
6. II max. 2 Vollgeschosse
Bei Gebäuden mit Satteldächern muss das oberste Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen.
7. GH=10,0m max. Gebäudehöhe, gemessen am höchsten Punkt des Daches (Dachaußenhaut). Unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der max. GH ist die Erdgeschossrohfußbodenhöhe. Einzelne untergeordnete Gebaudeteile, z.B. Antennen, Kamine, technische Aufbauten dürfen höher sein.
8. Die Höhe des Erdgeschossrohfußbodens darf die mittlere Höhe der Straßenoberkante (bestehende Erschließungsstraße "Am Däferberg"), gemessen lotrecht vom Mittelpunkt der zur Straßenverkehrsfläche zugewandten Gebäudeseite, um max. 0,3 m überschreiten.
9. SD/WD/KWD/ZD/PD/PDvers. Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Zeltdach, Pultdach und versetztes Pultdach als zulässige Dachform für Hauptgebäude.
10. 30° - 45° Dachneigung SD zulässige Dachneigung für Hauptgebäude mit Dachform Satteldach
11. 15° - 35° Dachneigung WD/KWD/ZD zulässige Dachneigung für Hauptgebäude mit Dachform Walm-, Krüppelwalm- und Zeltdach
12. 10° - 20° Dachneigung PD zulässige Dachneigung für Hauptgebäude mit Dachform Pultdach
13. 10° - 25° Dachneigung PDvers. zulässige Dachneigung für Hauptgebäude mit Dachform versetztes Pultdach
14. KN_{SD} 1,5 m max. zulässige Kniestockhöhe in Meter für Hauptgebäude mit Dachform Satteldach
15. Der Kniestock wird gemessen von der Oberkante Rohfußboden bis Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Sparren.
16. Es sind Dacheindeckungen in ziegelroten bis rotbraunen, erdfarbenen und mittel- bis dunkelgrauen Farbtönen zulässig.
17. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind in der Dachfläche, neigungsparallel in einem Abstand von bis zu 0,3 m zur Oberfläche der Dachhaut zulässig.
18. o offene Bauweise
19. E Einzelhäuser zulässig
20. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird im WA gemäß § 9 Abs. 1 BauGB wie folgt begrenzt: max. 2 Wohnungen pro Einzelhaus
21. Pro Wohnung sind mindestens 2 Stellplatzmöglichkeiten auf der privaten Grundstücksfläche nachzuweisen
22. Widerkehre sind zulässig. Sie müssen zur Hauptfirstrichtung untergeordnet sein. Ihre Fristhöhe muss mindestens 0,5 m unter der Höhe des Hauptfirstes liegen.
23. Zulässig sind Dachgauben als Schlepp- oder Satteldachgauben in Form von max. 2,5 m breiten 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. 0,5 m betragen. Die Dachgauben sind je Gebäude einheitlich (z. B. Schlepp- oder Satteldachgauben) zu gestalten.
24. Baugrenze
25. Vor den Garagen sind Aufstellflächen von mind. 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Für Carports genügt ein Abstand von 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie.
26. Zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig. Mauern und Zaunsockel sind nicht zulässig.
27. öffentliche Straßenverkehrsfläche
28. F+R öffentliche Straßenverkehrsfläche - Fuß- und Radweg
29. Straßenbegrenzungslinie
30. Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist soweit möglich auf den privaten Grundstücksflächen zu versickern.
31. Die Zufahrten zu den Garagen, Stellplätzen und Carports auf den privaten Grundstücksflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen (z. B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, versickerungsfähige Pflasterbeläge, Rasengittersteine).
32. private Grundstücksfläche mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Ortsrandeingrünung
33. In der privaten Grundstücksfläche mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Ortsrandeingrünung sind Bäume und Sträucher der "Ortsrandeingrünung" in folgender Dichte zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten: eine Pflanze pro 2 m², Strauch-Baum-Verhaltnis 25:1
34. Artenauswahl "Ortsrandeingrünung"

Bäume 2. Ordnung (3x verpflanzt, StU 12 - 14):		Sträucher (Höhe 60 - 100 cm, 4 Triebe):	
Feld-Ahorn	Acer campestre	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Vogelbeere	Sorbus aucuparia	Haselnuß	Corylus avellana
Hainbuche	Carpinus betulus	Europäisches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Wildkirsche	Prunus avium	Liguster	Ligustrum vulgare
Wildapfel	Malus sylvestris	Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
		Schlehe	Prunus spinosa
Obstbäume als Hochstämme (altbewährte Lokalsorte)		Hundsrose	Rosa canina
		Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
		Wasserschneeball	Viburnum opulus

35. Anpflanzen von standortheimischen, hochstämmigen Laubbäumen
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.
36. Artenauswahl für das Anpflanzen von standortheimischen, hochstämmigen 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
Hainbuche	Carpinus betulus
Obstbäume als Hochstamm (bewährte Lokalsorten)	

37. Leitungsrecht zugunsten der gemeindlichen Entwässerung

HINWEISE, EMPFEHLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. 115 Flurstücksnummer
2. vorhandene Grundstücksgrenzen
3. vorgeschlagene Grundstücksgrenze
4. geplante Haupt- und Nebengebäude mit Hauptfirstrichtung
5. Höhenlinien in müNN gemäß Bestandsvermessung Kling Consult vom .....
6. öffentliche Straßenverkehrsfläche - Straßenbegleitgrün
7. Unnötige Bodenversiegelungen sind zu vermeiden.
8. Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Nutzungen können zeitweilige Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen nicht ausgeschlossen werden.
9. Die Vorschriften der Niederschlagsfreistellungsverordnung und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser sind bei der Versickerung zu beachten.
10. 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 (siehe Artenliste "Empfehlung für Hausgarten").
11. Artenauswahl "Empfehlung für Hausgarten"

Bäume 2. Ordnung (3x verpflanzt, StU 12 - 14):		Heimische Beerensträucher (Brombeeren, Himbeeren, Johannisbeeren, Stachelbeeren, Holunder)
Apfelbäume:	(Adersleber Kalvill, Bohnapfel, Coulons Renette, Danziger Kantapfel, Geflammter Kardinal, Gravensteiner, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm; Landsberger Renette, Nordhausen, Schöner aus Boskoop)	Sträucher der Artenliste "Ortsrandeingrünung"
Birnen:	(Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Neue Pioteau, Stuttgarter Geishirtle, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Gelbmöstler)	
Mirabellen, Renekloden, Zwetschgen, Kirschen, Sauerkirschen		
Bäume der Artenliste "Ortsrandeingrünung"		

12. Für die Pflanzung von Ziersträuchern außerhalb der Ortsrandeingrünung werden empfohlen:

Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Kornelkirsche	Cornus mas
Perlmuttstrauch	Kolkwitzia amabilis
Pfeifenstrauch	Philadelphus coronarius
Salweide	Salix caprea
Flieder	Syringa vulgaris

13. 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.
14. Die der Planung zugrunde liegenden Normen, Richtlinien und DIN-Vorschriften können bei der Verwaltungsgemeinschaft Haldenwang, Hauptstr. 28, 86356 Haldenwang während der Geschäftszeiten eingesehen werden.

VERFAHRENSVERMERKE:

Der Gemeinderat der Gemeinde Winterbach hat in der Sitzung vom 17.12.2014 beschlossen, den Bebauungsplan "Am Däferberg - 1. Änderung" aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.01.2015 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Beschluss zur Durchführung des Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 19.01.2015 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.12.2014 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.01.2015 bis 27.02.2015 in den Amtsräumen der Verwaltungsgemein- schaft Haldenwang öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.12.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.01.2015 bis 27.02.2015 beteiligt.

Die Gemeinde Winterbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 21.05.2015 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.12.2014 mit redaktionellen Änderungen/Ergänzungen vom 21.05.2015 als Satzung beschlossen.

Das Landratsamt Günzburg hat den Bebauungsplan mit Bescheid Nr. ..... vom 25.06.15 gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Winterbach, den 03.07.15 (Siegel) Unterschrift des 1. Bürgermeisters

Der Bebauungsplan wurde ausgefertigt am 06.07.2015

Winterbach, den 06.07.2015 (Siegel) Unterschrift des 1. Bürgermeisters

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 08.07.15 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten.

Winterbach, den 08.07.2015 (Siegel) Unterschrift des 1. Bürgermeisters

INDEX	ÄNDERUNG / ALTERNATION	BEARBEITER / PRINCIPAL	GEZEICHNET / DRAWN BY	GEPRÜFT / CHECKED BY	DATUM / DATE
D					
C					
B					
A	mit redaktionellen Änderungen/Ergänzungen	KAI	HL		21.05.2015

AUFTRAGGEBER: / ORDERED BY: Gemeinde Winterbach

PROJEKTTITEL: / PROJECT TITLE: Bebauungsplan "Am Däferberg - 1. Änderung", OT Waldkirch Gemeinde Winterbach

PLANBEZEICHNUNG: / DRAWING TITLE:

PROJEKT-NR.: / PROJECT NO.: 9856 05

MASSSTAB: / SCALE: 1 : 1000

BEARBEITET: / PRINCIPAL: SD — DATUM / DATE

GEZEICHNET: / DRAWN BY: HL — 17.12.2014

GEPRÜFT: / CHECKED BY: — 17.12.2014

ZEICHNUNG NR. / DRAWING NO:

KLING CONSULT
PLANUNGS- UND INGENIEUR-GESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN MBH
BAUGRUNDINSTITUT NACH DIN 1054
Burgauer Str. 30 · 89287 Krumbach · Tel. (0 82 82) 9 94 - 0
Fax: (0 82 82) 9 94 - 110 · KC@klingconsult.de · www.klingconsult.de