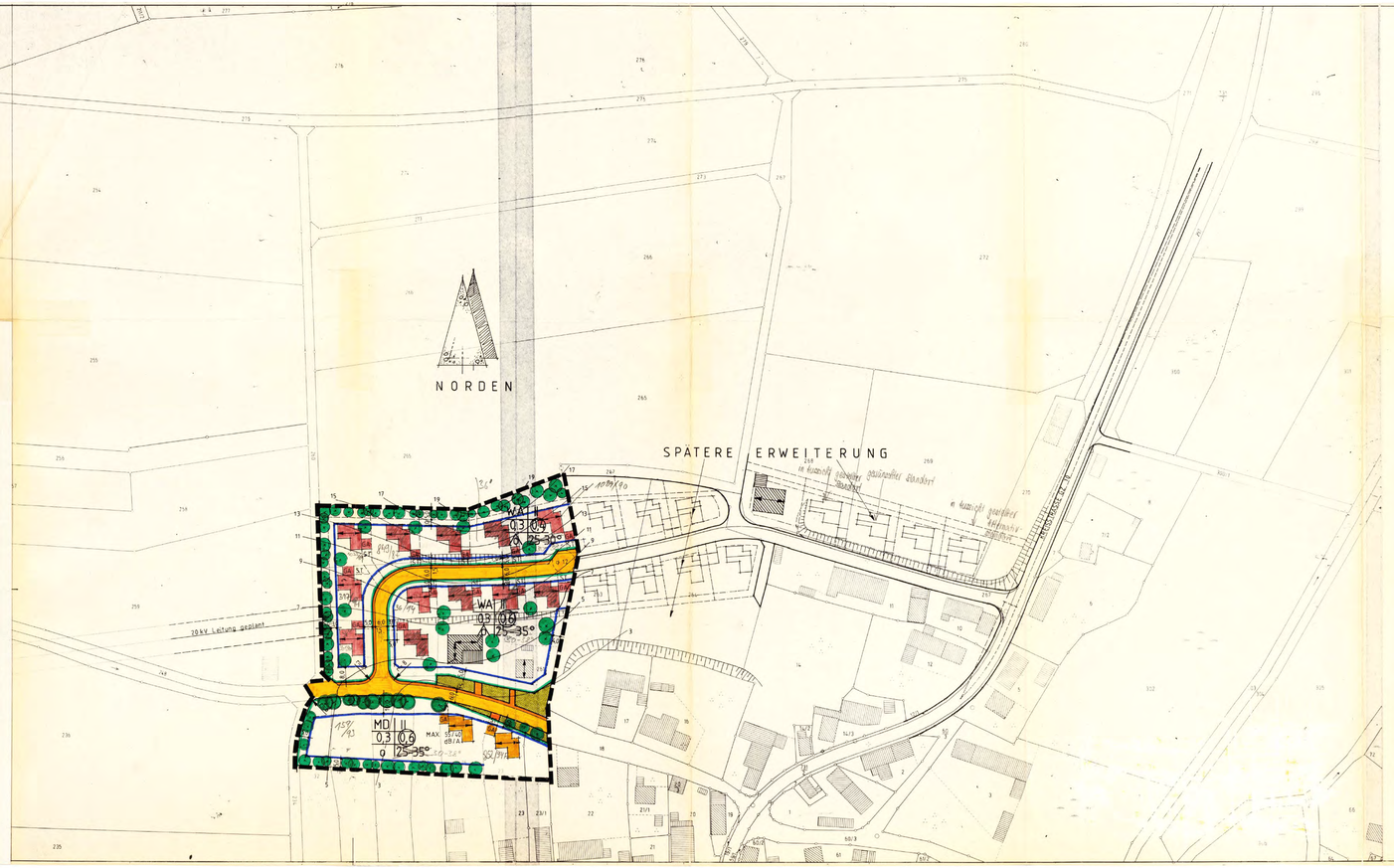


Aufgrund § 2 Abs. 1 und § 10 des Bundesbaugesetzes -BBauG- in der geltenden Fassung, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung -BayBO- in der geltenden Fassung sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der geltenden Fassung erläßt die Gemeinde Winterbach folgende Bebauungsplansatzung über das Gebiet:

"Hinterm Dorf"

§ 1 Bestandteile des Bebauungsplanes

Für das Gebiet "Hinterm Dorf" gilt die von der Kreisplanungsstelle im Landratsamt Günzburg ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom ..... die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

2.1 WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

2.2 MD Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO.
Nicht zulässig sind Betriebe und Anlagen mit einer wesentlichen Lärm- und Geruchsbelästigung (z.B. Silagen) für die umliegende Wohnbebauung. Der Äquivalente Dauerschallpegel darf 55/40 db/A (Tag/Nacht) nicht überschreiten (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze die Angabe bezieht sich auf die Talseite
3.2 0,3 Grundflächenzahl (GRZ)
3.3 0,6 Geschoßflächenzahl (GFZ)

§ 4 Bauweise, Baugrenzen

4.1 Im Planbereich gilt mit Ausnahme des § 4 Abs. 2 die offene Bauweise im Sinne des § 22 BauNVO.
4.1.1 o offene Bauweise
4.1.2 ED nur Einzelhäuser zulässig

4.2 Garagen einschließlich der Nebenräume und Nebengebäude im Sinne des Art. 7 Abs. 5 BayBO können ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden, sofern ihre Firsthöhe wegen der in § 6 Abs. 4 festgesetzten Dachneigung 2,75 m überschreiten sollte (Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO und Art. 7 Abs. 1 BayBO).

4.3 Baugrenze

§ 5 Verkehrsflächen

5.1 Verkehrsflächen

Hinweis: Unterteilung der Verkehrsflächen

Fußweg

Fahrbahn

5.2 Straßenbegrenzungslinie

5.3 r = 8 Radius bei Straßeneinmündungen

§ 6 Gestaltung der Gebäude

6.1 Dachform
Bei 1-geschossigen Bauten sind Sattel- und Walmdächer zugelassen, bei 2-geschossigen Bauten nur Satteldächer.

6.2 Firtrichtung
Die eingetragene Firstrichtung ist einzuhalten, Nebenfirstrichtungen sind zulässig.

6.3 Dachneigung
Die in jeweiligen Bereich festgesetzte Dachneigung ist in die Nutzungsschablone eingetragen. Die Neigung aller an einem Gebäude vorkommenden Dachflächen muß gleich groß sein. Bei bestehenden Gebäuden gilt die vorhandene Dachneigung.

Änderung lt. Beschluß vom 25-35° 25-35° Gemeinderat 30.4.80 Änderung siehe rechtskräftig!

6.4 Traufhöhe, Kniestöcke, Dachüberstände
Die Traufhöhe der Gebäude darf max. 3,40 m bei 1-geschossigen Bauten und 6,10 m bei 2-geschossigen betragen. Gemessen wird von Oberkante natürlichem Gelände bis Unterkante Dachrinne.
Die Kniestockhöhe wird in Abhängigkeit von Dachneigung und Dachüberstand festgesetzt. Unterkante Dachrinne darf max. 10 cm über Oberkante Rohdecke liegen.
Der Dachüberstand darf max. 80 cm betragen.

6.5 Fassadengestaltung
Die Außenwände sind in heller Farbe zu verputzen oder anzustreichen. Wanderverkleidungen sind nur als Teilverkleidung und nur in Holz zulässig. Baustoffe und Anstriche in grellen Farben oder glänzenden Oberflächen (z.B. Glasbausteine) sind nicht zulässig.

6.6 Dachschutzelemente
sind nur in Holz zulässig.

6.7 Gestaltung der Garagen
Einzel- und Doppelgaragen dürfen nicht mit Flachdächern und flachgeneigten Dächern versehen werden.
Garagen und sonstige Nebengebäude dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
Kellergaragen sind nur zulässig, wenn es die topographischen Verhältnisse erlauben und die Einfahrten 5% (Steigung oder Gefälle) nicht überschreiten!

§ 7 Gestaltung der Grundstücke, Einfriedungen und Einfahrten

7.1 Die Geländeoberfläche darf durch Aufschütten oder Abgraben nicht verändert werden.

7.2 Einfriedungen dürfen 1,0 m Höhe nicht überschreiten. Sichtbarer Sockel und Einfriedungen aus Stein oder Beton sind nicht zugelassen, Maschendrahtzäune nur, wenn sie mit Hecken hinterpflanzt werden.

7.3 Bäume zu erhalten.

Hinweis:
Innerhalb der Baugrundstücke ist eine Anpflanzung mit bodenständigen Gehölzen erwünscht. Die Pflanzung mindestens eines großwüchsigen Laubbaumes pro Grundstück ist empfohlen.

7.4 Anbau der nördlichen westlichen u. südlichen Grenze des Geltungsbereiches ist an Straßen von 5,0m Breite mit bodenständigem Gehölz zu bepflanzen

§ 8 Garagen und Stellplätze

Hinweise:
Ga Vorgeschlagene Garagenstandorte
St Vorgeschlagene Stellplatzstandorte

§ 9 Grünflächen

9.1 öffentliche Grünflächen

§ 10 Sonstige zeichnerische Festsetzungen

10.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

10.2 6.0 Nahzahlen

§ 11 Ausnahmen und Befreiungen (§ 31 Abs. 1 BBauG)

Von folgenden Festsetzungen können im begründeten Einzelfall in Einvernehmen zwischen der Gemeinde Winterbach und der Kreisverwaltungsbehörde Ausnahmen zugelassen werden sofern das beabsichtigte Siedlungs- und Straßenbild nicht beeinträchtigt wird und keine öffentlichen Belange dagegenstehen:

§ 6.1 Dachform
§ 6.2 Firstrichtung
§ 7 bei steilen Geländeverhältnissen, Garagen mit Flachdächern wenn sie mit Erde überdeckt u. bepflanzt werden

§ 12 Versorgungsanlagen

⊗ geplante Betonmaststation der LEW

Hinweise und nachrichtliche Übernahme

Bestehende Grundstücksgrenzen

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Bestehende Hauptgebäude

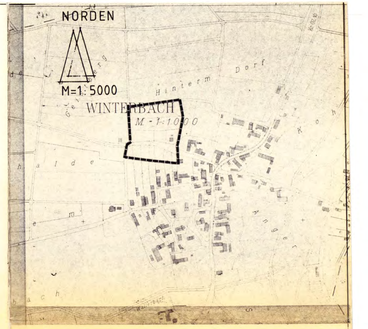
Bestehende Nebengebäude

Vorgeschlagene Neubauten

262 Flurstücksnummern

Böschung

97 Höhenlinien



Verf[illegible]

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 2 a Abs. 6 BBauG vom ....03.01.1983 bis 07.04.1983..... öffentlich ausgelegt.

VG Haldenwang

Haldenwang, den 28.05.83 ..... 2. Vorsitzender

Die Gemeinde Winterbach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom ..07.03.83 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Gemeinde Winterbach

Winterbach, den 30.05.83 ..... Bürgermeister

Das Landratsamt Günzburg hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 03.06.83 Nr. 30 AZ.610-5/3-Bw.Lw gem. § 11 BBauG genehmigt.

Landratsamt Günzburg

Günzburg, den 07.06.83 ..... Eberhardinger Stellv. des Landrats

Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist gem. § 12 Satz 1 BBauG am 14.6.83 ortsüblich durch .....
.....ortsüblich..... bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist rechtsverbindlich.

VG Haldenwang

Haldenwang, den .... 2. Vorsitzender

GEMEINDE	WINTERBACH		
PROJEKT	BEBAUUNGSPLAN		MASSSTAB 1 : 1000
GEBIET	"HINTERM DORF"		
	DATUM		PLANFERTIGER LANDRATSAMT GÜNZBURG KREISPLANUNGSSTELLE
ENTWURF	22.7.81		
ÄNDERUNG			
GENEHM.	6.4.82		GÜNZBURG, DEN 22.7.1981
GEÄNDERT	15.12.82		GÜNTNER ARCH.

GEÄ GEMÄSS GEMEINDERATSBESCHLUSS VOM 15.12.1982