

# BEBAUUNGSPLAN der Gemeinde Wasserburg für das Gebiet "entlang der Bahnlinie"

Tiefenbrunn

Unterer  
Anger

Wasserburg

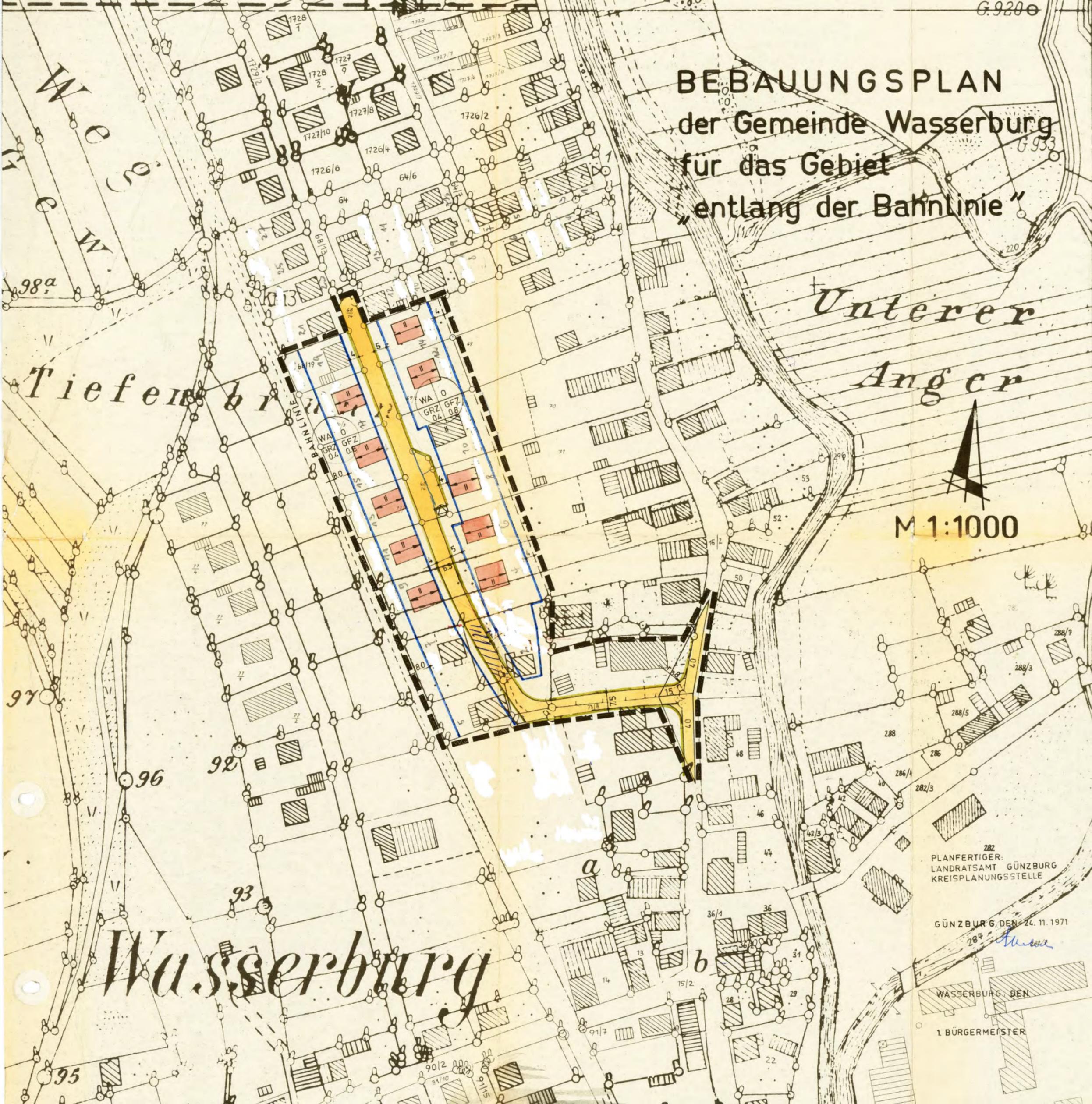
M 1:1000

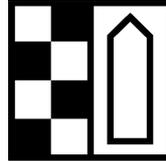
282  
PLANFERTIGER:  
LANDRATSAMT GÜNZBURG  
KREISPLANUNGSSTELLE

GÜNZBURG DEN 24. 11. 1971

WASSERBURG DEN

1. BÜRGERMEISTER





Die Gemeinde Wasserburg erlässt als

## **Satzung**

aufgrund der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes – BBauG – vom 23. Juni 1960 (BGBl. I Seite 431) und des Art. 107 der Bayer. Bauordnung – BayBO – vom 21. August 1969 (GVBl. Seite 236) folgenden mit Verfügung des Landratsamtes Günzburg vom 08. März 1973 Nr. II/4 Az: 610-5/3 gemäß § 11 BBauG in Verbindung mit § 1 der Verordnung vom 25. November 1969 (GVBl. Seite 370) genehmigten Bebauungsplan.

### **§ 1 Bestandteil des Bebauungsplanes**

Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gilt die vom Landratsamt Günzburg – Kreisplanungsstelle – am 24.11.1971 ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

### **§ 2 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Art und Maß der baulichen Nutzung sind in der Bebauungsplanzeichnung eingetragen.

### **§ 3 Bauweise**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise.

### **§ 4 Zahl der Vollgeschosse**

1. Die festgesetzten Zahlen der Vollgeschosse sind in der Bebauungsplanzeichnung eingetragen.
2. Im Einzelfall kann von der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme zugelassen werden, wenn dies durch die örtlichen Geländebeziehungen bedingt ist und das beabsichtigte Straßen- und Siedlungsbild nicht beeinträchtigt wird.  
Das zulässige Maß der baulichen Nutzung darf jedoch nicht überschritten werden.

### **§ 5 Gestaltung der Gebäude und der Dächer**

1. Bei Hauptgebäuden muss, vorbehaltlich des Abs. 2, die Dachneigung zwischen 26° und 34° liegen. Dachaufbauten sind nicht zulässig.
2. Bei Hanglage darf bei einem Vollgeschoss die Traufhöhe nicht mehr als 3,70 m über der natürlichen oder der von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzten Geländeoberfläche liegen. Für jedes weitere Vollgeschoss – jedoch nicht ausgebautes Dachgeschoss – erhöht sich das Maß um 2,75 m.
3. Die Garagen sind mit sonstigen Nebengebäuden zusammenzubauen und müssen hinter der vorderen Baugrenze errichtet werden.

4. Bei beiderseitigem Grenzanbau sind die Garagen einschließlich der sonstigen Nebengebäude einheitlich zu gestalten.

Bei Hanglage sind die Garagen und Nebengebäude an das Hauptgebäude anzubauen, wenn der Fußboden talseits mehr als 1,10 m über der natürlichen oder der von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzten Geländeoberfläche liegt.

Werden Garagen oder Nebengebäude an das Hauptgebäude angebaut, so müssen sie mit derselben Dachform ausgeführt werden wie die Hauptgebäude.

#### **§ 6     Sichtdreiecke**

Innerhalb der Sichtdreiecke an der Erschließungsstraßeneinmündung dürfen neue Hochbauten, außer Zäunen, nicht errichtet werden. Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen und ähnliche mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt und unterhalten werden, soweit sie sich um mehr als 90 cm über eine durch die Dreieckspunkte auf Fahrbahnhöhe gelegte Ebene erheben würden.

#### **§ 7     Einfriedungen**

Die Höhe der Einfriedungen (einschließlich eines Sockels) darf 1,30 m nicht übersteigen.

#### **§ 8     Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan wird mit seiner Bekanntmachung gemäß § 12 BBauG rechtsverbindlich.

Gefertigt:

Günzburg, den 24. November 1971

Landratsamt Kreisplanungsstelle

i.A.

Strobel

Techn.Kreisamtmann

Wasserburg, den 23.12.1971

Mörz

Erster Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 2 Absatz 6 BBauG vom 07.01.1972 bis 07.02.1972 in der Gemeindekanzlei öffentlich ausgelegt.

Wasserburg, den 29.01.1973

Mörz

Erster Bürgermeister

Die Gemeinde Wasserburg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 12.10.1972 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Wasserburg den 29.01.1973  
Mörs  
Erster Bürgermeister

Das Landratsamt Günzburg hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom 08. März 1973 Nr. II/4 Az.: 610-5/3 gemäß § 11 BBauG in Verbindung mit § 1 der Verordnung vom 17. Oktober 1963 – GVBl. S. 194 – genehmigt.

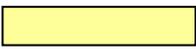
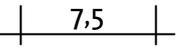
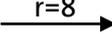
Günzburg, den 08. März 1973  
Dr. Simnacher  
Landrat

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom 19.03.1973 bis 05.04.1973 in Wasserburg gemäß § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 17.03.1973 ortsüblich durch Anschlag bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

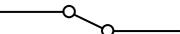
Wasserburg, den 14. April 1973  
Gemeinde Wasserburg  
Mörs  
Erster Bürgermeister

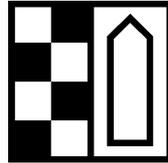
**Zeichenerklärung**

## A) Für Festsetzungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Straßenbegrenzungslinie mit Verkehrsfläche
	Sichtdreieck
	Baugrenze
	Firstrichtung
	Bemaßung
<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet
<b>o</b>	Offene Bauweise
GRZ 0,4	Grundflächenzahl gemäß § 17 der Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968
GFZ 0,8	Geschossflächenzahl gemäß § 17 der Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968
	Trafostation
<b>II</b>	2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
	Ausrundungsradius

## B) Für Hinweise

	Bestehende Grundstücksgrenze
	Geplante Grundstücksgrenze
<b>289</b>	Plannummern
	Vorhandene Hauptgebäude
	Vorhandene Nebengebäude
	Geplante Gebäude



## Begründung

zum Bebauungsplan vom 24.11.1971 für das Gebiet „entlang der Bahnlinie“

Entwurfsverfasser:

Kreisplanungsstelle des Landratsamtes Günzburg, An der Kapuzinermauer 1

### **A) Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan vom 10.02.1967 entwickelt.

### **B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes**

Das Gebiet liegt innerhalb der vorhandenen Bebauung. Es hat eine Größe von 1,5 ha und ist eben. Durch das Grundwasser werden Wohnbauten nicht beeinträchtigt. Der Boden besteht aus einer Humusschicht und Kies. Ein Baumbestand ist nicht vorhanden.

### **C) Geplante bauliche Nutzung**

Das Baugebiet ist gemäß § 17 der Baunutzungsverordnung als allgemeines Wohnbaugebiet festgesetzt. Es sind 15 ein- und zweigeschossige Wohngebäude vorgesehen. Es ist damit zu rechnen, dass das Gebiet innerhalb von 2 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird. Dann werden ca. 70 Einwohner in diesem Gebiet wohnen.

Das Nettobauland umfasst	1,33 ha
Die Verkehrsflächen der inneren Erschließung umfassen	<u>0,17 ha</u>

Somit Bruttobauland	1,5 ha
---------------------	--------

Von der Bruttowohnbaufläche entfallen auf das Nettowohnbauland	88 %
die Verkehrsflächen	<u>12 %</u>

100 %

Es ergibt sich	eine Bruttowohndichte	von 13 WE/ha =	47 E/ha
	eine Nettowohndichte	Von 15 WE/ha =	53 E/ha

### **D) Bodenordnende Maßnahmen**

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

### **E) Erschließung**

Das Gebiet erhält über die geplante Erschließungsstraße Anschluss an das bestehende Wegenetz (Siedler- und Ortsstraße). Die im Bebauungsplan vorgesehene Erschließungsstraße wird in einem Zuge hergestellt.

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgungsanlage möglich.

Die Abwässer werden durch den Anschluss an die gemeindliche Kanalisation abgeleitet.

Die Stromversorgung erfolgt durch das Überlandwerk Neu-Ulm.

**F) Überschlägig ermittelte Kosten**

a) Grunderwerb für die Verkehrsfläche	42.500.- DM
b) Fahrbahnen und Gehwege	116.500.- DM
c) Straßenentwässerung	8.000.- DM
d) Straßenbeleuchtung	9.000.- DM
	<hr/>
	176.000.- DM

Der Erschließungsbeitrag wird zu 90 % auf die Anlieger umgelegt.

Kanalbaukosten	ca.	20.000.- DM
Wasserleitungskosten	ca.	18.000.- DM

Die Anschlusskosten für Kanal, Wasser und Strom richten sich nach den einschlägigen Satzungen.

Wasserburg, den 31. Dezember 1971  
Sommer  
Bürgermeister