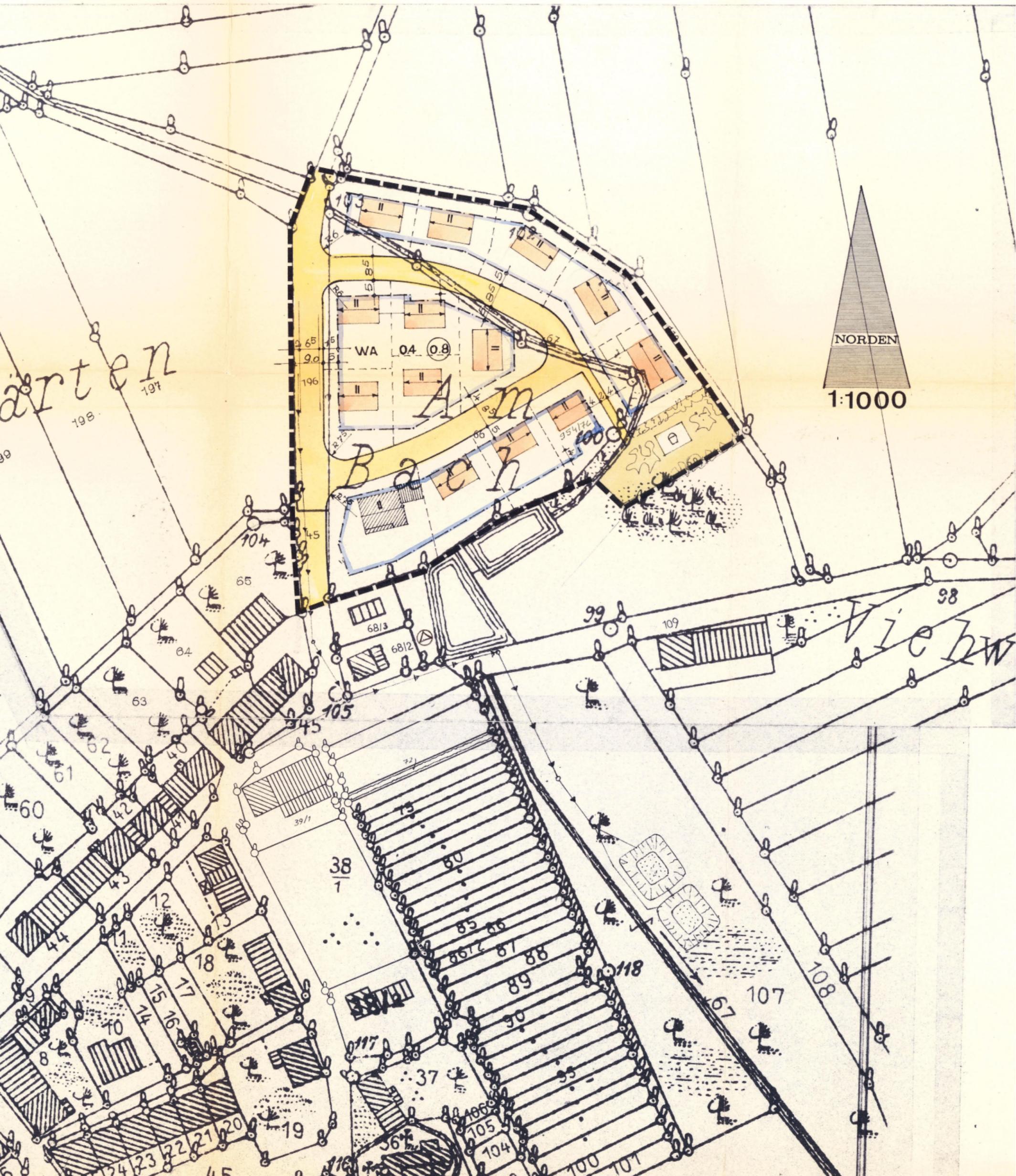


# BEBAUUNGSPLAN

## GEMEINDE RIEDHAUSEN

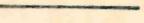
### „AM BACH“



# ZEICHENERKLÄRUNG

## A. Für die Festsetzungen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

 Straßenbegrenzungslinie

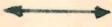
 Baugrenze

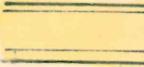
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

WA Allgemeines Wohngebiet ( § 4 der Baunutzungsverordn.)

0,4 Grundflächenzahl

 Geschoßflächenzahl

 Firsrichtung

 Verkehrsflächen

+ 8,5 + Maßangaben

 ~~Fläche für Trafostation~~

 Hauptabwasserleitung

 Kinderspielplatz

§ 5 G

1

2

3

4

5

§ 6 E

D:

da

§ 7 I

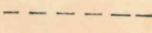
De

Bl

Geferti

## B. Für die Hinweise

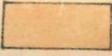
 bestehende Grundstücksgrenzen

 geplante Grundstücksgrenzen

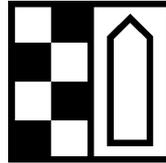
199 Flurstücksnummern

 vorhandene Hauptgebäude

 vorhandene Nebengebäude

 geplante Gebäude (Farbe i.d.Nutzungsart d.Baugeb.)

 Bäume oder Sträucher



Bebauungsplan Nr. 36 „Am Bach“  
in der aufgrund der Bebauungsplanänderung seit dem  
31. August 1973 geltenden aktuellen Fassung

**Textliche Festsetzungen**

Die Gemeinde Riedhausen erlässt als

### **Satzung (BPl. 36 neu)**

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. S. 236) folgenden, mit Verfügung des Landratsamtes Günzburg vom 06. September 1972 Nr. II/4 Az.: 610-5/3 gemäß § 11 BBauG in Verbindung mit § 1 der Verordnung vom 23. November 1969 (GVBl. S. 370) genehmigten Bebauungsplan.

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

Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gilt die von Anton Strobel, Architekt in 887 Günzburg, Rosengäßchen 15, am 01. April 1972 ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

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

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1237) festgesetzt.

Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung vom 26. November 1968 (BGBl. I Seite 1237).

### **§ 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 besondere Verhältnisse bedingen und das beabsichtigte Straßen- und Siedlungsbild nicht beeinträchtigt wird.

## § 5 Gestaltung der Gebäude

1. Bei Hauptgebäuden muss die Dachneigung zwischen 30° und 38° liegen. Dachaufbauten sind nicht zulässig.  
Für das Grundstück Fl.Nr. 68/1, Gem. Riedhausen, muss die Dachneigung zwischen 20° und 25° liegen.<sup>1</sup>
2. Bei einem Vollgeschoss (nicht ausbaubares Dachgeschoss) darf die Traufe nicht mehr als 3,75 m über der natürlichen oder der von der Kreisverwaltung festgesetzten Geländeoberfläche liegen. Für jedes weitere Vollgeschoss (unterhalb dem Dachgeschoss) erhöht sich das Maß um 2,75 m (z.B. kann bei einem Erdgeschoss und einem Obergeschoss die Traufhöhe 6,50 m betragen).
3. Garagen sind mit sonstigen Nebengebäuden zusammenzubauen und müssen mind. 5,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.
4. Bei beiderseitigem Grenzanbau sind die Garagen einschließlich der sonstigen Nebengebäude einheitlich zu gestalten.
5. Werden Garagen oder Nebengebäude an erdgeschossige Hauptgebäude angebaut, so müssen sie mit der selben Dachform wie das Hauptgebäude ausgeführt werden.

## § 6 Einfriedungen

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

## § 7 Inkrafttreten

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

Riedhausen, den 01. April 1972  
Schleifer  
Bürgermeister

Die Gemeinde hat mit Beschluss vom 06. April 1972 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG aufgestellt.

Riedhausen, den 07. April 1972  
Schleifer  
Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 2 Abs. 6 BBauG vom 17. April 1972 bis 25. Mai 1972 im Amtszimmer des Bürgermeisters öffentlich ausgelegt.

Riedhausen, den 07. April 1972  
Schleifer  
Bürgermeister

---

<sup>1</sup> § 2.1 Seit der 1. Änderung in der Fassung vom 31.08.1973, rechtsverbindlich seit 31.08.1973.

Der Bebauungsplan wurde am 31. Mai 1972 gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Riedhausen, den 02. Juni 1972  
Schleifer  
Bürgermeister

Das Landratsamt Günzburg hat diesen Bebauungsplan gemäß § 11 BBauG mit Verfügung vom 06. September 1972 Nr. II/4 Az.: 610-5/3 genehmigt.

Günzburg, den 20. November 1972  
Landratsamt  
I.A. Bäuchl

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung gemäß § 12 BBauG, das ist am rechtsverbindlich.

Die Genehmigung des Bebauungsplanes, sowie Ort und Zeit der Auslegung wurden ortsüblich bekanntgemacht.

Riedhausen, den  
Bürgermeister

### **1. Änderung**

Riedhausen, den 30.08.1973  
Schmid  
Erster Bürgermeister

Der Gemeinderat Riedhausen hat in seiner Sitzung am 30.08.1973 mit 8/0 Stimmen die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

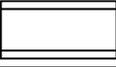
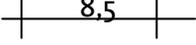
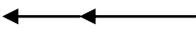
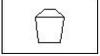
Riedhausen, den 30.08.1973  
Schmid  
Erster Bürgermeister

Der geänderte Bebauungsplan wurde am 31.08.1973 ortsüblich bekanntgemacht.

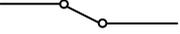
Riedhausen, den 31.08.1973  
Schmid  
Erster Bürgermeister

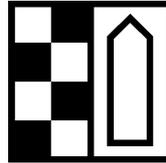
## Zeichenerklärung

### A. Für die Festsetzungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Straßenbegrenzungslinie
	Baugrenze
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 der Baunutzungsverordnung)
0,4	Grundflächenzahl
	Geschossflächenzahl
	Firstrichtung
	Verkehrsflächen
	Maßangaben
	Hauptabwasserleitung
	Kinderspielplatz

### B. Für die Hinweise

	Bestehende Grundstücksgrenzen
	Geplante Grundstücksgrenzen
199	Flurstücksnummern
	Vorhandene Hauptgebäude
	Vorhandene Nebengebäude
	Geplante Gebäude (Farbe in der Nutzungsart des Baugebietes)
	Bäume oder Sträucher



## Begründung

Zum Bebauungsplan für das Gebiet „Am Bach“ (*BPl. 36 neu*) vom 01. April 1972.  
Entwurfsverfasser: Anton Strobel, Architekt, 887 Günzburg

## Allgemeines

Die Gemeinde Riedhausen liegt im nördlichen Teil des Landkreises Günzburg. Nach Niederstotzingen beträgt die Entfernung 4 km und nach Günzburg 6 km. Durch die Staatsstraße 1168 wird Riedhausen an das überörtliche Straßennetz angeschlossen. Bundesbahnanschluss besteht in Niederstotzingen und Günzburg.

Vom Jahre 1960 bis 1972 hat die Bevölkerung um 2,75 % zugenommen. Die geringe Zunahme ist auf das Fehlen von Baugrundstücken zurückzuführen. Der Geltungsbereich umfasst 1,51 ha.

## Geländebeschaffenheit

Das zur Bebauung vorgesehene Gebiet ist eben. Es wird im Norden durch einen Wirtschaftsweg begrenzt. Südwestlich schließt die Ortslage an. Eine eventuelle Erweiterung des Baugebietes in nordwestlicher Richtung ist möglich.

Das Gebiet ist im für Wohnbauten fraglichen Bereich grundwasserfrei. Nach einer normalmächtigen Humusschicht steht Lehm an. Der Grund erfordert keine Verbesserung und ist zur Bebauung gut geeignet.

## Art und Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung richten sich nach § 4 und § 17 der Baunutzungsverordnung vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1237).

Beabsichtigte Verwertung des Geländes:

Für Ein- und Zweifamilienhäuser	1,1020 ha =	73 %
Für Straßen- und Freiflächen	0,4065 ha =	27 %
	<hr/>	
	1,5085 ha =	100 %

Es sollen 14 Ein- und Zweifamilienhäuser mit 21 Wohneinheiten und für 67 Bewohner errichtet werden. Das entspricht einer Bruttowohndichte von 14 WE/ha und einer Nettowohndichte von 19 WE/ha.

## Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist eine Grenzregelung (§§ 80 ff BBauG) notwendig. Der durch das Baugebiet verlaufende, nicht wasserführende Graben wird in die Verkehrsfläche verlegt und verrohrt.

### **Erschließung**

Das Gebiet erhält über die Erschließungsstraße Anschluss an das bestehende Wegenetz. Die voraussichtlich anfallenden Erschließungskosten betragen:

Grunderwerb	40.000.- DM
Ausbau der Straßen und Gehwege	155.000.- DM
Verrohrung des Grabens	5.000.- DM
Anlage des Kinderspielplatzes	5.000.- DM
Beleuchtungsanlage	9.000.- DM
	<hr/>
	214.000.- DM

Auf die Anlieger werden 90 % des Erschließungsaufwandes umgelegt.

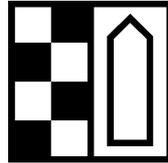
### **Wasserversorgung**

Die Gemeinde besitzt eine zentrale Wasserversorgungsanlage. Das Gebiet kann daraus ohne zusätzliche Maßnahmen versorgt werden. Die Anschlusskosten richten sich nach der Satzung.

### **Abwasserbeseitigung**

Die Gemeinde besitzt eine zentrale Abwasserbeseitigungsanlage mit Kläranlage. Das Gebiet kann ohne besondere Maßnahmen an diese Anlage angeschlossen werden. Die Anschlusskosten richten sich nach der einschlägigen Satzung.

Riedhausen, den 01. April 1972  
 Schleifer  
 Bürgermeister



Änderung des Bebauungsplanes „Am Bach“ in der Gemeinde Riedhausen, Kreis Günzburg

Der Gemeinderat Riedhausen hat in seiner Sitzung am 30.08.1973 mit 8/o Stimen die Änderung des Bebauungsplanes „Am Bach“ für das Grundstück Fl.Nr. 68/1, Gemarkung Riedhausen, im Sinne des § 13 BBauG beschlossen.

Die Dachneigung wird neu festgesetzt. Die Dachneigung muss zwischen 20° und 25° liegen.

Die festgesetzten Dachneigungen schränken die Gestaltung der Gebäude zu sehr ein. Diese engen Bindungen führen oft zu unerwünschten Härten in der Gestaltung und Anordnung der Häuser.

Riedhausen, den 30.08.1973  
Schmid  
Erster Bürgermeister

Der Gemeinderat Riedhausen hat in seiner Sitzung am 30.08.1973 mit 8/o Stimmen die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Riedhausen, den 30.08.1973  
Schmid  
Erster Bürgermeister

Der geänderte Bebauungsplan wurde am 31.08.1973 ortsüblich bekanntgemacht.

Riedhausen, den 31.08.1973  
Schmid  
Erster Bürgermeister