



WA	I
2WE	△ ED
0,4	0,8
DN	30-38° 20-38°

gem. 2. Änderung

WA	II
2WE	△ ED
0,4	0,8
DN	30-38°

WA	I
2WE	△ ED
0,4	0,8
DN	20-28°

WA	II
2WE	△ ED
0,4	0,8
DN	30-38°

WA	I
2WE	△ ED
0,4	0,8
DN	30-35°

WA	II
2WE	△ ED
0,4	0,8
DN	20-28°

WA	I
2WE	△ ED
0,4	0,8
DN	30-38°

WA	II
2WE	△ ED
0,4	0,8
DN	30-38°



Bebauungsplan Nr. 47 „Jacklbauernfeld“ – Arbeitsfassung
in der aufgrund der Bebauungsplanänderungen
seit dem 13.01.2007 geltenden Fassung

Textliche Festsetzungen

In die **Arbeitsfassung** gehen folgende Bestandteile dieses Bebauungsplans ein:
Urfassung, 1. Änderung, 2. Änderung

	Ausfer- tigungsdatum	Rechtskraft	BauNVO
- die Planzeichnung vom 08.09.1970	08.09.1970	04.05.1971	1968
- die Planzeichnung der 1. Änderung vom 20.03.2003 (Neuaufstellung)	05.09.2003	10.09.2003	1990
- die Planzeichnung der 2. Änderung vom 08.08.2006 (An der Lindengewanne 1a und 3)	09.01.2007	13.01.2007	1990
- die Festsetzungen vom 08.09.1970 - die Festsetzungen der 1. Änderung vom 11.06.2003			
- die Begründung in der Fassung vom 08.09.1970 - die Begründung der 1. Änderung in der Fassung vom 05.12.2002 - die Begründung der 2. Änderung in der Fassung vom 09.01.2007			

A) Festsetzungen

§	lfd. Nr.	Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	textliche Festsetzungen
1	0			Geltungsbereich
1	1			Die Bebauungsplanänderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans zuzüglich der Grundstücke südlich der Graf-Berthold-Straße, östlich der Von-Gilsberg-Straße und westlich der Bergstraße, die bisher vom Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 42 „Im Mösele II“ erfasst waren. Im einzelnen sind dies folgende Grundstücke der Gemarkung Reisenburg: Fl.Nr. 370/2 teilweise (Graf-Berthold-Straße), 370/10 (Graf-Berthold-Straße), 372, 372/1 bis /5, 373/1, 373, 374 (Im Jacklbauernfeld), 375, 375/1 bis /10, 376, 376/1, 376/2, 377, 378, 380, 380/1, 381, 381/1 bis 381/8, 382 teilweise (An der Lindengewanne), 384, 384/1, 384/4, 385/385/1 bis /12, 385/13 (Von-Gielsberg-Straße), 385/14 (Von-Riedheim-Straße), 385/15 bis /32, 386, 386/1, 387, 387/1, 388, 388/1 bis/17, 389 (Bergstraße, 390/1 bis /4, 391/1, 391/2, 392/1 bis /3, 393/1 bis /4, 394 bis 396 teilweise, 397/1 teilweise.
1	2		Grenze des Plangebiets	Maßgebend ist die Innenkante des verwendeten Planzeichens
1	3		Nutzungsgrenze	Die Gebiets-Trennlinie grenzt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Gebiete voneinander ab, in denen unterschiedliche Nutzungsarten zugelassen sind.
2	0			Art der baulichen Nutzung
2	1	WA	Allgemeines Wohngebiet	Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
2	2			Die Ausnahme-Bestimmungen des § 4 Absatz 3 BauNVO sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
2	3	2 WE	Anzahl der Wohneinheiten	Je Gebäude sind höchstens zwei Wohneinheiten zulässig. Bei Doppelhäusern gilt die Zahl der Wohneinheiten für das Gesamtgebäude.
3	0			Maß der baulichen Nutzung
3	1	0,4	Grundflächenzahl (GRZ)	Die mit baulichen Anlagen überdeckten Flächen dürfen je Baugrundstück zusammen höchstens das Maß erreichen, das sich bei Vervielfältigung seiner Grundfläche mit der GRZ ergibt (§ 19 BauNVO).
3	2	0,8	Geschossflächenzahl (GFZ)	Die anrechenbaren Geschossflächen dürfen je Baugrundstück zusammen höchstens das Maß erreichen,

				das sich bei Vervielfältigung seiner Grundfläche mit der GFZ ergibt (§ 20 BauNVO). Aufenthaltsräume in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen.
3	3	I		Es sind Gebäude mit einem Vollgeschoss zulässig.
3	4	II		Es sind Gebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen zulässig.
3	5			Im Einzelfall kann von der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme zugelassen werden, wenn dies durch die örtlichen Geländeverhältnisse bedingt ist, und das beabsichtigte Straßen- und Siedlungsbild nicht beeinträchtigt wird. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung darf jedoch nicht überschritten werden.
3	6			Bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss unterhalb des Dachraumes darf die Traufhöhe nicht mehr als 3,70 m über der natürlichen Geländeoberfläche liegen. Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen unterhalb des Dachraumes darf die Traufhöhe nicht mehr als 6,45 m über der natürlichen Geländeoberfläche liegen
3	7			Bei einem Hanggrundstück ist die Traufhöhe an der Talseite maßgebend. Bei der Bestimmung der nach § 3 Nr. 6 zulässigen Traufhöhe ist die Anzahl der talseits in Erscheinung tretenden Geschosse maßgebend, auch wenn diese kein Vollgeschoss sind.
3	8			Traufhöhe im Sinne dieser Vorschrift ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des vorhandenen Geländes an der tiefsten Stelle (unterer Messpunkt) und dem Schnittpunkt der Traufwand mit der Oberkante Dachsparren (oberer Messpunkt).

3	9			Bei Hanglage sind die Garagen und Nebengebäude an das Hauptgebäude anzubauen, wenn die Oberkante Rohfußboden talseits mehr als 1,10 m über der natürlichen Geländeoberfläche liegt.
4	0			Bauweise
4	1		Nur Einzel- und Doppelhäuser	Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.
4	2			Die Abstandsregelungen des Artikel 6 Abs. 4 und 5 BayBO sind einzuhalten.
5	0			Überbaubare Grundstücksfläche;

				Stellung der Gebäude
5	1	-. - -	Baugrenze	Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenze nicht überschreiten.
5	2	←→	Firstrichtung	Der Hauptfirst der Gebäude muss in Pfeilrichtung verlaufen.
5	3	* * *		Diese Linie grenzt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Gebiete voneinander ab, in denen unterschiedliche Firstrichtungen zugelassen sind.
6	0			Fläche für Verkehr, Ver- und Entsorgung
6	1	----- -G/E/L--	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vorgesehen	An den vom Planzeichen umgrenzten Grundstücksteilen ist zu Gunsten des Grundstücks Fl.Nr. 380 eine Dienstbarkeit für die Errichtung und Unterhaltung Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu bestellen.
7	0			Baugestaltung
7	1	DN	Dachneigung	Die Dächer der Hauptgebäude müssen die vorgeschriebene Neigung gemäß Planeintrag einhalten.
7	2			Bei Hauptgebäuden sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig.
7	3			Geneigte Garagendächer müssen in Dachform und –neigung dem Dach des Hauptgebäudes entsprechen.
7	4			Die Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung gelten nicht für untergeordnete Anbauten wie Vordächer, Erker, Loggien und Wintergärten.
7	5			Dachaufbauten, -einschnitte und Zwerchgiebel dürfen in der Summe höchstens ein Drittel der Dachlänge eines Einzelhauses oder einer Doppelhaushälfte erreichen. Vom Ortgang (Satteldach), bzw. Grat (Walmdach) müssen Dachaufbauten und –einschnitte mindestens 1,00 m entfernt sein. Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig.
8	0			Abgrabungen
8	1			Abgrabungen des vorhandenen Geländes sind bis höchstens 1,00 m zulässig. Bei von der Erschließungsstraße ansteigendem Gelände können Ausnahmen für Garagenzufahrten zugelassen werden.
9	0			Abstellen von Kraftfahrzeugen; sonstige Nebenanlagen
9	1			Garagen (einschließlich Carports) dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und an den seitlichen Grundstücksgrenzen er-

				richtet werden.
9	2			Bei beiderseitigem Grenzanbau sind die Garagen, einschließlich der sonstigen Nebengebäude, einheitlich zu gestalten.
9	3			Bei Hanglage sind die Garagen und Nebengebäude an das Hauptgebäude anzubauen, wenn die Oberkante Rohfußboden talseits mehr als 1,20 m über der natürlichen Geländeoberfläche liegt.
10	0			Grundstückseinfriedungen
10	1			Die Höhe der Einfriedungen (einschließlich eines Sockels) darf 1,30 m nicht übersteigen.
11 ¹				Sichtdreiecke
11	1			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 0,90 m über eine durch die Dreieckspunkte auf der Fahrbahnhöhe gelegte Ebene erheben würden.

B) Hinweise

Planzeichen	Lfd. Nr.	Erklärung der Planzeichen	Hinweise
	1		bestehende Grundstücksgrenze
	2		geplante Grundstücksgrenze
390/8			Flurnummer
			Vermaßung
			vorhandene Hauptgebäude
			vorhandene Nebengebäude

¹ Aus der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplans vom 08.09.1970, rechtsverbindlich am 04.05.1971

Begründung

zum Bebauungsplan „Jacklbauernfeld“

1) Allgemeines

Der Bebauungsplan „Jacklbauernfeld“ wird aus dem genehmigten Flächennutzungsplan entwickelt. An der Nordseite grenzt das Gebiet an eine bereits vorhandene Bebauung an. Wasserleitungen und Kanal werden zur Zeit verlegt, so daß die Baugrundstücke daran angeschlossen werden können. Auch die Erschließungsstraßen sind bereits im Ausbau.

2) Geländebeschaffenheit

Das zur Bebauung vorgesehene Gelände ist unterschiedlicher Neigung, jedoch für eine Wohnbebauung gut geeignet. Der Untergrund besteht aus Sand und Kiessand und ist im für Wohnbauten fraglichen Bereich grundwasserfrei. Besondere Maßnahmen zu einer sicheren Gründung sind nicht erforderlich.

3) Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet dient dem Wohnen gemäß § 3 der Baunutzungsverordnung. Es dürfen nur Einzelhäuser errichtet werden.

4) Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 17 der Baunutzungsverordnung bestimmt.

Der Geltungsbereich umfaßt	9 ha.
Beabsichtigte Verwertung des Geländes für Wohnbauten	8 ha
Für Straßen und Gehwege	1 ha

Voraussichtlich werden in diesem Gebiet 120 Wohneinheiten errichtet werden.

Das ergibt eine Brutto-Wohndichte von 13,5 WE/ha
und eine Netto-Wohndichte von 15 WE/ha.

5) Voraussichtlich entstehende Erschließungskosten

Grunderwerb einschließlich der von der Gemeinde bereitgestellten Fläche	200.000,00 DM
Erstmalige Herstellung der Erschließungsanlage	360.000,00 DM
Entwässerungsanlage und Beleuchtung	40.000,00 DM

	600.000,00 DM

Aufgrund der Satzung über die Erschließungsbeiträge übernimmt die Gemeinde einen Kostenanteil von 20 % =	120.000,00 DM
--	---------------

6) Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören (§ 128 Abs. 3 BBauG):

Kanal	70.000,00 DM
Wasser	40.000,00 DM

Reisensburg, den 08. September 1970

(Siegel) gez.: Müller
 Bürgermeister



Vorgaben für die Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 47 „Jacklbauernfeld“ ist seit dem 04.05.1971, der Bebauungsplan Nr. 42 „Mösle II“ seit dem 22.03.1966 rechtskräftig.

Beide Baugebiete sind überwiegend mit Einzelhäusern bebaut. Im Baugebiet „Mösle II“ sind vereinzelt, im Baugebiet „Jacklbauernfeld“ größere Flächen noch unbebaut. In beiden Baugebieten sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zulässig.

Begründung für die Änderung

Das Baugebiet „Mösle II“ erstreckt sich in ebenem Gelände, während sich das Baugebiet „Jacklbauernfeld“ überwiegend auf hängigem Gelände befindet. Aus diesem Grund werden die am Hang liegenden Grundstücke Fl.Nr. 372/1 bis/4 südlich der Graf-Berthold-Straße in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 47 integriert.

Das Baugebiet „Jacklbauernfeld“ ist weitgehend mit Einzelhäusern auf großzügigen Grundstücken bebaut worden. Um den Charakter einer lockeren Bebauung zu erhalten, werden nur Einzel- und Doppelhäuser und maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude zugelassen.

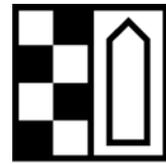
Um den Dachgeschossausbau zu erleichtern, werden bisher nicht zugelassene Dachaufbauten ab einer Dachneigung von 35° erlaubt.

Um den zum Teil schwierigen Geländebeziehungen gerecht zu werden, sind Abgrabungen nur begrenzt möglich.

Für die beiden größeren, noch unbebauten Flächen im Gebiet waren bisher tiefe Baufenster ohne aufgezeigte Erschließungsmöglichkeit des inneren Bereich festgesetzt. Für das Baufeld zwischen der Straße Im Jacklbauernfeld und der Von-Gielsberg-Straße wird der innere Bereich wegen des steilen Geländes von der Bebaubarkeit ausgenommen. Für das Baufeld zwischen der Von-Gielsberg-Straße und der Straße An der Lindengewanne wird durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der innenliegenden Grundstücke eine Bebaubarkeit dieses Bereichs ermöglicht.

Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Es handelt sich um ein weitgehend bebautes Gebiet. Durch diese Änderungen wird kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Baugesetzbuch vorgenommen.



2. Änderung

Begründung

Vorgaben für die Änderung

Der seit 1971 rechtskräftige Bebauungsplan setzt eingeschossige und zweigeschossige Bebauung sowie Dachneigungen von 20 – 28° und von 30 – 38° fest. Die Differenzierung zwischen diesen unterschiedlichen Festsetzungen ist, bis auf die Bauzeile am östlichen Baugebietsrand, städtebaulich nicht nachvollziehbar.

Aus diesem Grund sind bereits Befreiungen für zwei statt einem Vollgeschoss für die Bauvorhaben An der Lindengewanne 1a und 3 erteilt worden. Allerdings liegt hier das zweite Vollgeschoss jeweils im Dachraum.

Im Bauausschuss am 27.07.2006 wurde die Bauvoranfrage zur Aufstockung eines Winkelbungalows und das Erfordernis einer Bebauungsplanänderung bereits ausführlich beraten und entsprechend beschlossen.

Städtebauliche Begründung

Das Planungsziel ist, die Zahl der Vollgeschosse der in der Umgebung vorhandenen Gebäude anzupassen und für die Dachneigungen einen größeren Spielraum zuzulassen.

Vorgesehen ist die Änderung von einem Vollgeschoss in bis zu zwei Vollgeschosse und eine Dachneigung von 20 – 38°.

Verfahren gem. § 13 Baugesetzbuch

Das Änderungsverfahren kann nach § 13 BauGB - vereinfachtes Verfahren – durchgeführt werden, weil die Änderungen sich nur auf Einzelheiten der Planung beziehen.

Umweltprüfung / Ausgleichsmaßnahmen

Eine Umweltprüfung, sowie die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen ist nicht erforderlich. Durch diese Änderungen wird kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Baugesetzbuch vorgenommen.

Günzburg, den 09.01.2007
Im Auftrag

Friedenberger
Dipl.-Ing. (FH)