

528/2

G' h

BEB. PLAN
IM G'HAG

519/1

BEB. PLAN
HERRNBERG

Wirtschaftsweg

WA
GFZ 0.2 GFZ 0.3
A SD 25-32 Ga

GRZ 0.2 GFZ 0.3
A SD 25-32

WA
GFZ 0.2 GFZ 0.3
A SD 25-32 Ga

499

500

501

496

495

492/1

528/7

528/4

519/3

528

519

517/2

517

517/1

518

514/4

514/5

514/7

514/6

525

514/8

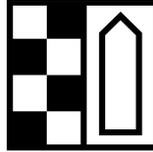
510/1

514/12

507/1

506





Die Gemeinde Reisenburg erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 und § 10 des Bundesbaugesetzes – BBauG – vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) und des Gesetzes zur Änderung des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1970 (BGBl. I S. 2221), des Art. 107 der Bayerischen Bauordnung – BayBO – in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der geltenden Fassung folgenden, mit Bescheid der Regierung von Schwaben vom 27.09.1978 Nr. 420-4-999/78 genehmigten Bebauungsplan als

Satzung (BPl. 52)

§ 1 Bestandteile des Bebauungsplanes

Für das Gebiet „Herrnholz“ gilt die von der Kreisplanungsstelle beim Landratsamt in Günzburg am 22. September 1977 ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

WA = Allgemeines Wohngebiet

Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1757) festgesetzt.

Zulässig sind:

1. Zulässig sind Wohngebäude
2. Ausnahmsweise zulässig sind:
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden
 - nicht störende Handwerksbetriebe
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Die übrigen nach § 4 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen und sonstigen Anlagen sind nicht zulässig.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

GRZ = Grundflächenzahl

GFZ = Geschossflächenzahl

- 3.1 Für das allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,2 und eine Geschossflächenzahl von 0,3 festgesetzt.
- 3.2 Zahl der Vollgeschosse
Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist in der Bebauungsplanzeichnung eingetragen (I Vollgeschoss)

§ 4 Bauweise

- 4.1 Im Planbereich wird vorbehaltlich der Absätze 2 und 3 die offene Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.



- 4.1.1 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.

- 4.3 An Hauptgebäude angebaute Garagen einschließlich der Nebenräume und Nebengebäude brauchen zur seitlichen Grundstücksgrenze keine Abstandsfläche einhalten, selbst wenn ihre Firsthöhe wegen der in § 5 Abs. 3 vorgeschriebenen Dachführung eine Höhe von 2,75 m überschreiten sollte (Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO).

§ 5 Gestaltung der Gebäude

- 5.1 Die zulässigen Dachformen (Satteldächer) sind in der Bebauungsplanzeichnung eingetragen. Dachneigung 25 – 32 Grad.



- 5.1.1 Die im Bebauungsplan eingetragene Firstrichtung der Hauptgebäude ist einzuhalten



- 5.1.2 Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 50 cm, gemessen von der Oberkante Geschossdecke bis Schnittpunkt Außenkante mit der Dachoberfläche, dann zulässig, wenn sich dadurch kein Vollgeschoss ergibt.

- 5.2 Die Traufhöhe der Gebäude darf höchstens 3,75 m betragen.

- 5.3 Garagen und Nebengebäude dürfen nicht mit einem Pult- oder Flachdach ausgebildet werden.

- 5.4 Garagen und Nebengebäude sind zu einem einheitlich gestalteten Baukörper zusammenzufassen. Sie dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

- 5.5 Hauptgebäude, sowie zusammengebaute Garagen und Nebengebäude, sind in der Gestaltung nach Höhe, Dachform, Dachneigung und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

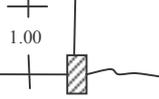
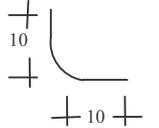
- 5.6 Kellergaragen werden nicht zugelassen. Innerhalb des Vorgartens dürfen Rampen nicht angelegt werden.

§ 6 Gestaltung der Grundstücke

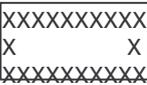
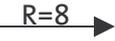
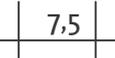
- 6.1  Innerhalb der Baugrundstücke sind Bäume und Sträucher in angemessener Zahl zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 BBauG) (vgl. Ziff. 14.3 der Begründung).

- 6.2 Die Pflanzung muss mit bodenständigem Gehölz (Winterlinden, Ebereschen, Eichen, Buchen) erfolgen. Am Nord- und Ostrand des Gebietes dürfen buntblättrige Ziergehölze nicht verwendet werden.

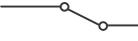
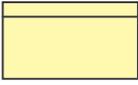
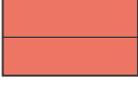
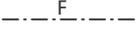
§ 7 Einfriedungen und Einfahrten

- 7.1  Einfriedungen einschließlich eines 25 cm hohen Sockels dürfen 1 m Höhe nicht überschreiten.
- 7.2  Bei Eckgrundstücken darf in der Kurve eine Einfahrt nicht angelegt werden. Der Abstand vom Schnittpunkt der verlängerten Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 10 m betragen.

§ 8 Sonstige zeichnerische Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
-  Einfahrten zu den Garagen
-  Umgrenzung der Fläche, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen (Schallschutzmaßnahmen wegen der Nähe des Flugplatzes Leipheim) erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 BBauG). Art der Schutzmaßnahmen siehe Begründung.
-  Private Grünfläche mit Bepflanzung
-  Bäume zu pflanzen
-  Straßenverkehrsflächen
-  Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- SD 25°-32° Dachneigungen 25 – 32°, Satteldach
-  Baugrenze
-  Radius bei Straßeneinmündungen
-  Maßzahl

Hinweise und nachrichtliche Übernahme

-  Bestehende Grundstücksgrenzen
-  Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- GA Garagen
- Unterteilung der Straßenverkehrsflächen:
-  Gehweg
Fahrbahn
-  Vorgeschlagene Gebäude
- 123 Flurnummern
-  Fernmeldekabel

Verfahren:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG vom 24.02.1978 bis 28.03.1978 in der Gemeindekanzlei Reisensburg öffentlich ausgelegt.

Reisensburg, den 28.03.1978
Stelzle
Bürgermeister

Die Gemeinde Reisensburg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 06.04.1978 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Reisensburg, den 06.04.1978
Stelzle
Bürgermeister

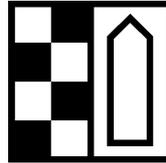
Die Regierung von Schwaben hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 27.09.1978 Nr. 420-4-999/78 gemäß § 11 BBauG genehmigt.

Augsburg, den 23.11.1978
i.A. Wiedmaier
Baurat

Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 Satz 1 BBauG am ortsüblich
durch bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Reisensburg, den

Geändert am 16.10.1978 gemäß Bescheid der Regierung von Schwaben vom 27.09.1978 Nr. 420-4-999/78.



Begründung

zum Bebauungsplanentwurf für das Gebiet „Herrnholz“ (BPl. 52)

Entwurfsverfasser: Landratsamt Günzburg - Kreisplanungsstelle

1. Allgemeines

Die Gemeinde Reisensburg gehört zum Nahbereich der Großen Kreisstadt Günzburg. Günzburg ist mit der Stadt Leipheim zusammen als Mittelzentrum eingestuft. Nach dem Entwurf des Landesentwicklungsprogrammes für Bayern liegt Reisensburg innerhalb des Verdichtungsraumes von Günzburg an der Entwicklungsachse Augsburg – Ulm. Am 31.12.1974 wohnten in Reisensburg 1.775 Personen. Die Entfernung vom Baugebiet zu den öffentlichen Einrichtungen wie Rathaus, Kirche, Schule beträgt ca. 400 m. Zu den Geschäften innerhalb des Ortes beträgt die Entfernung etwa maximal 1.000 m.

Reisensburg ist Sitz der Grund- und Teilhauptschule und besitzt außerdem einen Kindergarten.

In der angrenzenden Großen Kreisstadt Günzburg sind weiterführende Schulen vorhanden, und zwar Gymnasium, Realschule, Kreisberufsschule. Fachschulen und Universität sind im 25 km entfernten Ulm zu finden.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Reisensburg besitzt einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Der Gemeinderat hat am 31.05.1977 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Herrnholz“ beschlossen. Das zur Bebauung vorgesehene Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohngebiet eingezeichnet. Im Flächennutzungsplan ist das Wohnbaugebiet nicht parzellengleich abgegrenzt. Es ergibt sich daher im nördlichen und östlichen Bereich eine geringfügige Überschreitung. Die Gemeinde hat die Erweiterung bzw. Änderung des Flächennutzungsplanes am 31.05.1977 beschlossen.

Die gemäß § 2a Abs. 2 BBauG vorgeschriebene Bürgerbeteiligung hat am 06.04.1977 stattgefunden. Mehrere Entwürfe zum Baugebiet wurden diskutiert. Die gemachten Anregungen sind vom Gemeinderat berücksichtigt worden.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, sowie Teilflächen der Fl.Nrn. 519/2, 482, 507/1 und 506.

3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die steigende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im Raum Reisensburg hat die Gemeinde veranlasst, den Bebauungsplan „Herrnholz“ aufzustellen. Die schon teilweise durchgeführte Erschließung im Zusammenhang mit dem Baugebiet „Herrnberg“ lässt die Auswahl des Geländes für günstig und wirtschaftlich erscheinen.

Das südöstlich gelegene, einzelne Baugrundstück wurde in den Bebauungsplan mit aufgenommen, da die Gemeinde bereits Vorleistungen für die Erschließung erbracht und dem Bauwerber eine Bebauung zugesichert hat. Die Höhere Landesplanungsbehörde und der Naturschutz hatten schon zu einem früheren Zeitpunkt der Erweiterung des Baugebietes „Herrnberg“ in dieser Richtung zugestimmt.

4. Städtebauliche Gesichtspunkte

Im Geltungsbereich sind ausschließlich freistehende Einfamilienhäuser in erdgeschossiger Bauweise vorgesehen. Die Dachneigung wird auf maximal 32° festgesetzt. Diese Festsetzungen wurden getroffen, um allzu hohe Bauten an dieser Hochfläche zu vermeiden. In der alten Ortslage und auch in den Neubaugebieten überwiegt das Satteldach. Vereinzelt sind auch Walmdächer und andere Dachformen vorhanden. Um eine einheitliche und ausgeglichene Dachlandschaft zu erhalten, werden nur Satteldächer zugelassen. Aus dem gleichen Grund soll das Flach- und Pultdach bei Garagen ausgeschlossen werden.

Um gestelzte Baukörper und hohe, ungestaltete Mauerflächen über den Fenstern zu vermeiden, wird die Trauf- und Kniestockhöhe beschränkt.

Die Gebäudestellung bzw. Firstrichtung richtet sich nach der Geländeform und den Erschließungsstraßen. Ein Wechsel innerhalb der Bauzeilen ist nicht erwünscht.

5. Lage, Größe und Beschaffenheit sowie Schutzmaßnahmen

5.1 Lage

Das Baugebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand der Gemeinde Reisenburg und schließt an das bereits erschlossene und größtenteils bebaute Baugebiet „Herrnberg“ an, sowie im Südwesten an das Gebiet „Im G`hag“. Nördlich des Baugebietes ist Waldbestand vorhanden, die östlich gelegenen Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Das Baugebiet befindet sich auf einer Hochfläche, die angrenzenden Gebiete „Herrnberg“ und „Im G`hag“ fallen stark nach Süden ab.

5.2 Größe

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 3,47 ha.

5.3 Beschaffenheit

Die Haupteerschließungsstraße ist die bereits bestehende nördliche Verbindungsstraße der Baugebiete „Herrnberg“ und „Im G`hag“. Das Baugelände liegt nördlich dieser Straße auf einer Hochfläche. Das Gelände ist nahezu eben. Nach einer normalmächtigen Humusschicht ist kiesiger Sand zu erwarten. Das Gebiet ist im für Wohnbauten fraglichen Bereich grundwasserfrei. Für übliche Wohnbauten ist der Grund ausreichend tragfähig.

6. Beabsichtigte Verwertung des Geländes

| | | |
|---------------------|-----------|---------|
| Verkehrsflächen | 0,53 ha = | 15,3 % |
| Private Grünflächen | 0,75 ha = | 21,6 % |
| Wohngebiet (reines) | 2,49 ha = | 63,1 % |
| | ----- | |
| | 3,47 ha = | 100,0 % |
| | ===== | |

Es sind 21 Wohneinheiten in 21 Wohngebäuden für rd. 60 Personen vorgesehen. Dies entspricht einer Wohndichte von 9,59 WE/ha Nettowohnbauland bzw. 6,05 WE/ha Bruttowohnbauland.

Die Erschließung erfolgt im 1. Abschnitt.

7. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird zu 70% als reines Wohngebiet festgesetzt. Ausnahmsweise können Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfes für die Bewohner dieses Gebietes dienen, sowie kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.

Für die Zulassung von Kleintierstallungen, Nebenerwerbssiedlungen und Kleinsiedlungen besteht kein Bedürfnis.

8. Maß der baulichen Nutzung

Die nach § 17 der BauNVO mögliche Grund- und Geschossflächenzahl wird für das allgemeine Wohngebiet nicht voll ausgeschöpft. Durch die auf 0,2 verringerte Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl von 0,3 soll eine verdichtete Bebauung der Grundstücke verhindert und eine auch im Flächennutzungsplan vorgesehene weiträumige Bebauung erreicht werden. Die Geschossflächenzahl liegt höher als die Grundflächenzahl, weil im Dachraum Wohnräume ausgebaut werden können, ohne dass das Dachgeschoss als Vollgeschoss zu werten ist.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Realisierung des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich (Umlegung oder Grenzregelung).

10. Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die bereits bestehende Verbindungsstraße zwischen den Baugebieten „Herrnberg“ und „Im G`hag“ und anschließend über die Haupteerschließungsstraßen dieser Baugebiete an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz. Die Erschließungsstraßen innerhalb des Baugebietes sind so gewählt, dass sie den zu erwartenden Verkehr aufnehmen können. Das bedeutet bei der äußeren Erschließungsstraße eine Fahrbahnbreite von 6,0 m, einem einseitigen Gehweg von 1,5 m und einem Schrammbord von 0,5 m auf der anderen Seite.

Die innere Erschließungsstraße erhält eine Fahrbahnbreite von 5,5 m, ebenfalls einen einseitigen Gehsteig von 1,5 m sowie ein Schrammbord von 0,5 m auf der anderen Seite.

11. Voraussichtliche Erschließungskosten

| | |
|---|--------------|
| 11.1 Straßenverkehrsfläche einschließlich Grunderwerb | 503.500.- DM |
| 11.2 Straßenentwässerung | 28.000.- DM |
| 11.3 Straßenbeleuchtung | 30.000.- DM |
| | ----- |
| | 561.500.- DM |
| | ===== |

Die Erschließungskosten werden gemäß Erschließungsbeitragsatzung zu 90 % auf die Anlieger umgelegt. Den Rest trägt die Gemeinde Reisensburg.

12. Folgekosten

Folgekosten treten durch die Ausweisung des Baugebietes nicht auf.

13. Ver- und Entsorgung**13.1 Trink- und Brauchwasser**

Die Gemeinde besitzt eine zentrale Wasserversorgungsanlage. Das Gebiet kann ohne zusätzliche Maßnahmen daraus versorgt werden. Anschlußgebühren werden nach der gültigen Satzung erhoben.

13.2 Löschwasserversorgung

Innerhalb des Erschließungsgebietes werden Wasserleitungen mit entsprechendem Querschnitt verlegt. Löschwasser steht in ausreichendem Maße zur Verfügung. Die Anordnung der Hydranten wird mit dem Kreisbrandrat abgestimmt.

13.3 Abwasserbeseitigung

Die Gemeinde besitzt eine zentrale Abwasserbeseitigungsanlage. Gebühren werden nach der Satzung erhoben.

13.4 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die Lech-Elektrizitätswerke Augsburg sichergestellt und soll über Kabelanschluss erfolgen.

13.5 Funk- und Fernsehen

Um auf den Gebäuden bzw. innerhalb des Wohngebietes einen Antennenwald zu vermeiden, soll eine Gemeinschaftsantenne erstellt werden. Kosten und Gebühren sind umzulegen.

14. Schutzmaßnahmen

14.1 Schallschutz

Das Baugebiet liegt innerhalb des Schallschutzbereiches 2 des Flugplatzes Leipheim. Von allen Bauteilen, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, muss das bewertete Schalldämmmaß $R_w = 45$ dB eingehalten werden. Soweit Aufenthaltsräume an andere Räume grenzen, muss das bewertete Schalldämmmaß R_w von allen Bauteilen zusammen eingehalten werden, die zwischen den Aufenthaltsräumen und dem Freien liegen. Einschalige Wände und Decken mit 250 Newton/m², Doppelfenster mit getrennten Rahmen und Gesamtscheibendicke von 12 mm bei 100 mm Scheibenabstand und ins Freie führende Doppeltüren mit besonderer Dichtung und einem Gewicht von 25 Newton/m² erfüllen die Anforderungen. Glastüren sind wie Fenster zu bemessen.

14.2 Bauhöhenbeschränkung

Das Baugebiet liegt innerhalb der Bauhöhenbeschränkungszone des militärischen Flughafens Leipheim. Nach den zur Verfügung stehenden Höhenplänen liegt das Baugebiet auf 500 m über NN und 6 km von der Startbahnmitte des Flugplatzes entfernt. Nach der Bauhöhenbesteckungskarte nach dem Luftverkehrsgesetz vom 10.01.1959 dürfen in einer Entfernung von 6 km Gebäude mit einer Höhe von $42,86$ m über Startbahnbezugspunkt errichtet werden. Die zulässige Gebäudehöhe im Baugebiet beträgt somit $475,30 + 42,86 = 518,16$ m, das entspricht einer Bauhöhe von max. $18,16$ m über natürlichem Gelände. Die nach den Bebauungsplanfestsetzungen zulässige Gebäudehöhen betragen max. ca. 6 m.

14.3 Natur- und Landschaftsschutz

Um die exponierte Lage des Baugebietes in die Landschaft einzufügen und einen weichen Übergang zu den im Osten anschließenden landwirtschaftlich genutzten Flächen zu erhalten, wurde im Norden, gegen den bestehenden Wald zu, eine Eingrünung von 30 m Tiefe mit Pflanzgebot vorgesehen. Die Bepflanzung soll mit bodenständigen Gehölzen erfolgen. Weiterhin wurde durch ein Pflanzgebot auf den Grundstücken die angestrebte weitläufige Bebauung unterstützt und der Übergang zur freien Landschaft hergestellt. Ein an der geplanten Straßeneinmündung bestehender Bildstock wird an eine geeignete Stelle versetzt.

Reisensburg, den

Bürgermeister