



BPl.Nr. 51

Aufgrund § 2 Absatz 1 und § 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341), Art. 107 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.02.1975 (GVBl. S. 15) und des § 1 der Verordnung über die Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22. Juni 1961 (GVBl. S. 161) erläßt die

Gemeinde Reisensburg, Landkreis Günzburg,

folgende Satzung gemäß § 10 BBauG über den Bebauungsplan für das Gebiet
„Herrenberg“

§ 1 Bestandteil des Bebauungsplanes

Für das Gebiet „Herrenberg“ gilt die vom Landratsamt – Sachgebiet Bauleitplanung – am 22.04.1975 ausgearbeitete und am 21.11.1975 sowie am 15.06.1976 geänderte Bebauungsplanzeichnung, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als reines Wohngebiet (WR) im Sinne des § 3 der BauNVO (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237, berichtigt BGBl. I 1969 S. 11) festgesetzt.

Zulässig sind Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen.

Ausnahmsweise können Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen:
Bei einem Vollgeschoß 0,2 der Grundfläche und 0,2 Geschossfläche.
Bei zwei Vollgeschossen 0,2 Grundfläche und 0,4 Geschossfläche.

§ 4 Zahl der Vollgeschosse

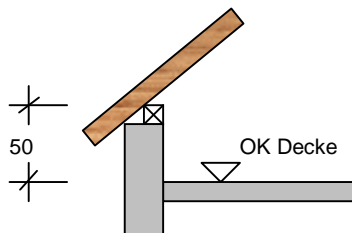
1. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist in der Bebauungsplanzeichnung eingetragen.
2. Im Einzelfall kann von der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme zugelassen werden, wenn dies durch die Geländeverhältnisse bedingt ist und das beabsichtigte Straßen- und Ortsbild (Ensemble) nicht beeinträchtigt wird. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung darf hierbei nicht überschritten werden.

§ 5 Bauweise

1. Im Planbereich wird vorbehaltlich der Absätze 2 und 3 die offene Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.
2. Garagen, einschließlich der Nebenräume und Nebengebäude im Sinne des Art. 7 Abs. 5 BayBO, können ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.
3. An Hauptgebäude angebaute Garagen, einschließlich der Nebenräume und Nebengebäude, brauchen zur seitlichen Grundstücksgrenze keine Abstandsflächen einhalten, selbst wenn ihre Firsthöhe wegen der in § 6 Abs. 5 vorgeschriebenen Dachführung eine Höhe von 2,75 m überschreiten sollte (Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO).

§ 6 Gestaltung der Gebäude

1. Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig. Andere Dachformen, jedoch nicht versetzte Pultdächer, können zugelassen werden, wenn sie sich in das Straßen- und Ortsbild (Ensemble) einfügen.
 - 1.1 Die im Bebauungsplan eingetragene Firstrichtung der Hauptgebäude ist einzuhalten.
 - 1.2 Kniestöcke, gemessen von Oberkante Geschossdecke bis Schnittpunkt Außenkante mit der Dachoberfläche, mit einer Höhe von mehr als 0,50 m, sind nicht zulässig.



2. Die Traufhöhe der Gebäude mit einem Vollgeschoss (Erdgeschoss) darf höchstens 3,75 m betragen. Für jedes weitere Vollgeschoss erhöht sich das Maß um 2,75 m. Bei einem Hanggrundstück ist die Traufhöhe an der Talseite maßgebend, wobei für das Kellergeschoss das Maß von 2,75 m auch dann gilt, wenn es kein Vollgeschoss ist.

Die Traufhöhe ist von der natürlichen oder von der von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegten Geländeoberfläche zu messen.

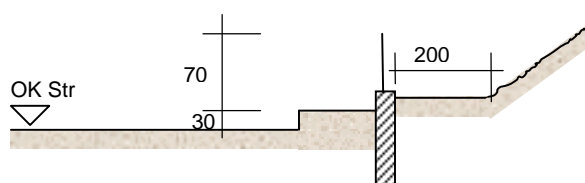
3. Am Hang sind die Garagen und Nebengebäude an das Hauptgebäude anzubauen, wenn der Fußboden talseits mehr als 1,00 m über der natürlichen oder der von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegten Geländeoberfläche liegt.
4. Garagen und Nebengebäude müssen die gleiche Dachform und –neigung wie das Hauptgebäude erhalten, wenn es nur ein Vollgeschoss aufweist oder wenn es bei einem Hang teilweise mehrgeschossig in Erscheinung tritt. Ausnahmen nach Bild B sind zulässig.



5. Garagen und Nebengebäude sind zu einem einheitlich gestalteten Baukörper zusammen zu fassen. Sie müssen hinter der vorderen Baugrenze errichtet werden.
6. Doppelhäuser sowie zusammengebaute Garagen und Nebengebäude sind in der Gestaltung nach Höhe, Dachform, Dachneigung und Farbgebung aufeinander abzustimmen. Dies gilt auch bei einem Grenzanbau.
7. Die Geländeoberfläche darf durch Aufschüttung oder Abgraben nicht verändert werden. Ausnahmen sind für Terrassen bis 5,0 m Länge und 3,5 m Tiefe sowie nach § 7 Abs. 2 zulässig.
8. Innerhalb des Vorgartens dürfen Rampen nicht angelegt werden.

§ 7 Einfriedungen und Einfahrten

1. Einfriedungen einschließlich Sockel dürfen eine Höhe von 1,30 m nicht überschreiten.
2. Schließt an eine Einfriedung, die an öffentlichen Verkehrsflächen liegt, stark ansteigendes Gelände an, so darf ein Sockel höchstens 30 cm hoch sein, gemessen von der Gehsteigoberkante. Das Gelände ist hier in einer Tiefe von mind. 2,00 m bis auf die Sockelhöhe abzutragen (vgl. Skizze).



3. Bei Eckgrundstücken darf in der Kurve eine Einfahrt nicht angelegt werden. Der Abstand vom Schnittpunkt der Straßenbegrenzungslinie muß mind. 14,00 m betragen.

§ 8 Gestaltung der Grundstücke

Innerhalb der Baugrundstücke sind Bäume und Sträucher in angemessener Zahl zu pflanzen.

§ 9 Inkrafttreten

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

(S) Reisensburg, den

gez. Stelzle
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 2 Abs. 6 BBauG vom 08.12.1975 bis 12.01.1976 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

(S) Reisensburg, den 28. Juni 1976

gez. Stelzle
Bürgermeister

Die Gemeinde Reisensburg hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 28. Juni 1976 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

(S) Reisensburg, den 28. Juni 1976

gez. Stelzle
Bürgermeister

Das Landratsamt Günzburg hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 30. Juni 1976 Nr. IV/2 Az.: 610-5/3- gemäß § 11 BBauG genehmigt.

(S) Günzburg, den 30. Juni 1976

gez. Dr. Simnacher
Landrat

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom 02.07.1976 bis 16.07.1976 in Reisensburg – Rathaus gemäß § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 02.07.1976 ortsüblich durch Anschlag an der Gemeindetafel bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

(S) Reisensburg, den 16.07.1976

Geändert entsprechend § 13 BBauG nach Massgabe der Zeichnung vom 15. Juni 1976

Änderung vom 21.11.1975

- 1) Redaktionelle Änderung des Textteiles
- 2) Einplanung eines Gehweges südl. der Wasserreserve
- 3) Geringfügige Verschiebung der 6,5 m breiten Erschließungsstraße nach Süden
- 4) Wegfall der Grünfläche am westlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Gemeinde Reisenburg
 Projekt: Bebauungsplan Nr. 51
 Gebiet: Herrenberg
 Datum: Bearbeitet: 22.04.1975
 Geändert: 21.11.1975

Planfertiger: Landratsamt Günzburg
 Kreisplanungsstelle
 Günzburg, den 21.11.1975
 gez. Strobel

ZEICHENERKLÄRUNG

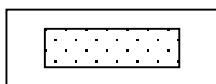
A) für Festsetzungen



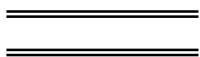
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Flächen für Versorgungsanlagen (Wasserbehälter) vorhanden



Öffentliche Grünfläche (Parkanlage) vorhanden



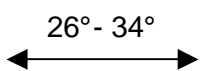
Straßenverkehrsflächen mit Gehweg



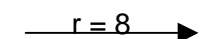
Straßenbegrenzungslinie



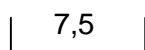
Baugrenze



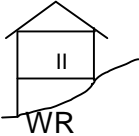




Firstichtung mit Dachneigung






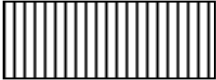


Radius bei Straßeneinmündungen



Maßzahl

	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (die Zahl der Vollgeschosse bezieht sich auf die Talseite)
WR	Reines Wohngebiet
O	Offene Bauweise
	Nur Einzelhäuser mit max. 2 WE zulässig
	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
GRZ 0,2	Grundflächenzahl gemäß § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
GFZ 0,4	Geschoßflächenzahl gemäß § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
	Bäume zu erhalten
	Bäume und Sträucher zu pflanzen

B) für Hinweise

	Bestehende Grundstücksgrenzen
	Geplante Grundstücksgrenzen
	Vorhandene Hauptgebäude
	Vorhandene Nebengebäude
	Geplante Gebäude
Ga	Geplante Garagen
St	Geplante Stellplätze
514/9	Flurnummern
	Höhenlinien

Gemeinde Reisenburg

Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Herrenberg“

Der Gemeinderat beschließt gem. § 13 BBauG den Bebauungsplan „Herrenberg“ im Bereich der Pl.Nr. 510/5 zu ändern. Die Baugrenzen werden um ca. 10 m nach Süden gem. der Planzeichnung verschoben.

siehe Originalplan

Der Änderung stimmen als Betroffene und benachbarte Grundstückseigentümer zu:

Pl.Nr. 510)

Pl.Nr. 36) (*Originalunterschriften siehe Originalplan*)

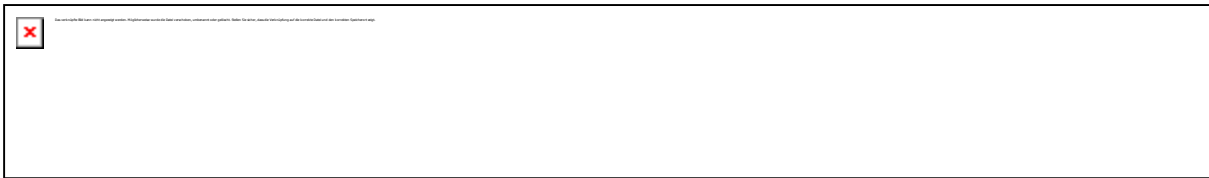
Pl.Nr. 37)

Pl.Nr. 514/19)

Der Gemeinderat beschließt die Änderung gem. § 10 BBauG und macht die Änderung gem. § 12 BBauG bekannt.

Reisenburg, den 20. April 1978

gez. Stelzle
Bürgermeister



Begründung (BPl. Nr. 51)

zum Bebauungsplan für das Gebiet „Herrenberg“, Gem. Reisensburg

Entwurfsverfasser: Landratsamt Günzburg - Sg. Bauleitplanung

Allgemeines

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung, in der Fassung vom 22.04.1975, geändert am 21.11.1975, hat in der Zeit vom 08.12.1975 bis 12.01.1976 in der Gemeindekanzlei öffentlich ausgelegen. Den in gesonderter Liste aufgeführten Trägern öffentlicher Belange ist die Auslegungsfrist gemäß § 2 Abs. 6 BBauG schriftlich mitgeteilt worden. Die eingegangenen Bedenken und Anregungen hat der Gemeinderat zur Kenntnis genommen und wie nachfolgend behandelt:

Die Regierung von Schwaben als Höhere Landesplanungsbehörde hat grundsätzliche Bedenken nicht erhoben. Es soll jedoch geprüft werden, ob der Bebauungsplan entsprechend den zeitlichen und räumlichen Bedürfnissen der Gemeinde in Abschnitte aufgeteilt werden kann. Außerdem wird auf die zu erwartende Lärmbelästigung durch den nahe gelegenen Flugplatz Leipheim hingewiesen.

Die Gemeinde Reisensburg hat für das Gebiet „Herrenberg“ ein Umlegungsverfahren durchgeführt. Die Änderungen sind daher bereits berücksichtigt. Die neu gebildeten Grundstücke sind bereits alle an Bauwerber vergeben. Mit einer Bauausführung innerhalb der nächsten 3 bis 5 Jahre ist zu rechnen, nachdem bereits mehrere Bauanträge zur Genehmigung vorliegen.

Die Herstellung der Erschließungsanlagen, die in einem Zug erfolgen sollen, läßt eine zweckmäßige Aufteilung nicht zu.

Das Erschließungsgebiet liegt voll innerhalb der Schallschutzzone II des Flughafens Leipheim. Nach der Schallschutzverordnung - Schallschutz V vom 05.04.1974 - muß das bewertete Bauschalldämmmaß R''_w der Umfassungsbauteile von Aufenthaltswänden mindestens 45 dB betragen. Dementsprechend nachfolgend aufgeführte Bauteile:

- a) Einschalige Decken und Wände mit einem Gesamtgewicht von mind. 2.500 Newton pro m^2 .
- b) Doppelfenster mit getrennten Rahmen mit Gesamtscheibendicke von 12 mm bei 100 mm dichten Scheibenabstand.
- c) Ins freie führende Türen als Doppeltüren mit besonders dichtem Schwellenanschlag, mit mind. 100 mm Abstand, einem Gewicht von mind. 250 Newton pro m^2 , Glastüren mit Scheibendicken von zusammen mind. 12 mm.

Die baulichen Auflagen sind im Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Der Regionalverband Donau-Iller stimmt dem Bebauungsplan grundsätzlich zu und weist ebenfalls auf die Lärmbelastigung durch den Flugplatz Leipheim hin.

Das Wasserwirtschaftsamt stimmt dem Bebauungsplan hinsichtlich der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung zu. Es weist aber darauf hin, daß eine Baufreigabe erst dann erfolgen kann, wenn das wasserrechtliche Verfahren für die Brunnen 1 und 2 rechtlich sichergestellt ist. Außerdem hat die Gemeinde zu prüfen, ob die derzeit vorhandene Pumpwerkskapazität zur Versorgung weiterer Baugebiete noch ausreicht.

Die Gemeinde hat das wasserrechtliche Verfahren für die Brunnen 1 und 2 beim Landratsamt Günzburg eingeleitet. Mit der Prüfung, ob die Pumpwerkskapazität weiterhin ausreichen wird, wird das Wasserwirtschaftsamt Krumbach beauftragt.

Sollte das Wasserwirtschaftsamt die Prüfung nicht durchführen, so wird der Auftrag dem Technischen Überwachungsverein in Augsburg bzw. München erteilt.

Die Bayerischen Überlandwerke Neu-Ulm bestätigen, daß die Versorgung mit elektrischer Energie sichergestellt ist. Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, daß innerhalb des Geltungsbereiches bereits mehrere Stromkabel bis zu 10 kV verlegt sind und für die Wohngebäude ein Niederspannungskabelanschluß vorgesehen wird.

Vor Ausbau der Erschließungsanlagen wird mit den beteiligten Unternehmern ein Koordinationsgespräch wegen Führung der Kabel bzw. Freileitungen geführt.

Die Bischöfliche Finanzkammer in Augsburg hat zu dem Bebauungsplan eine Stellungnahme nicht abgegeben.

Das Landratsamt Günzburg hat als Untere Landesplanungsbehörde zu dem Bebauungsplan Stellung genommen. Der vorhandene Baumbestand im Nordwesten und östlichen Bereich des Erschließungsgebietes wird erhalten. Der gewünschte Grüngürtel im Westen wird durch den vorhandenen Baumbestand in den privaten Gärten bereits gebildet. Die Gemeinde sieht davon ab, den privaten Grundstücksbesitzern eine bestimmte Baumart vorzuschreiben. Die Pflanzung von 3 Lindenbäumen an der Nordgrenze des Baugebietes hält die Gemeinde nicht für erforderlich, weil die Grundstücksbesitzer von sich aus Bäume und Sträucher in ihren Gärten pflanzen und erhalten. Die Gemeinde hält die Festsetzung, daß auf den Baugrundstücken Bäume und Sträucher in angemessener Zahl zu pflanzen sind, für völlig ausreichend.

Zur Sicherung des Brandschutzes wird die Gemeinde rechtzeitig vor Ausbau der Erschließungsanlage den Kreisbrandrat unterrichten, damit die Lage der Überflur- und Unterflurhydranten angegeben werden kann.

Die Wehrbereichsverwaltung VI München weist in ihrer Stellungnahme auf die Einhaltung des Schallschutzbereiches und Beachtung der Lärmbelastigung aus dem Flugplatz Leipheim hin.

Nach den zur Verfügung stehenden Höhenplänen liegt der nordöstliche Bereich des Erschließungsgebietes auf 500 m über NN und 6 km von der Startbahnmitte des Flugplatzes Leipheim entfernt. Das Gebiet fällt von Nordost nach Südwest stark ab.

Nach der Bauhöhenbeschränkungskarte nach dem Luftfahrtsverkehrsgesetz 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 an der höchsten Stelle des Baugebietes würde betragen:

475,03 m + 42,86 m ist 518,16 m ./.. vorhandener Geländehöhe über 500 m = 16,16 m.

Die nach den Bebauungsplanfestsetzungen zulässigen Gebäudehöhen betragen maximal 10 m bei 2 Vollgeschossen.

Hinsichtlich des Schallschutzes wird auf die Ausführungen zur Stellungnahme der Höheren Landesplanungsbehörde verwiesen.

Reisensburg, den 17.02.1976

gez. (Siegel)
Stelzle
Bürgermeister

Änderung des Bebauungsplanes „Herrenberg“
Neufestsetzung der Baugrenzen

Begründung der Bebauungsplanänderung

Für das Grundstück Fl.Nr. 508 war eine überbaubare Fläche ausgewiesen, die wegen der Auffahrt zum Grundstück Fl.Nr. 368/5 nicht bebaubar war. Die örtlichen Verhältnisse lassen eine Verschiebung der Baugrenzen zu. Dadurch kann das Grundstück ordnungsgemäß bebaut werden.

Beschluß:

Der Gemeinderat beschließt mit/.... Stimmen, daß die Baugrenzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 508 gemäß Planzeichnung vom 31.05.1977 neu festgesetzt werden.

Als Eigentümer der betroffenen und benachbarten Grundstücke stimmen wir der Änderung zu:

5 Personen haben zugestimmt (*Unterschriften wurden auf dem Originalplan geleistet*)
bei Fl.Nr. 368/5 wurde die Zustimmung verweigert.