

98a

Tiefenbrunn

Geplante
StraÙe

Gartenstraße

98

93

M 1:1000

STADT GÜNZBURG
BTEILUNG

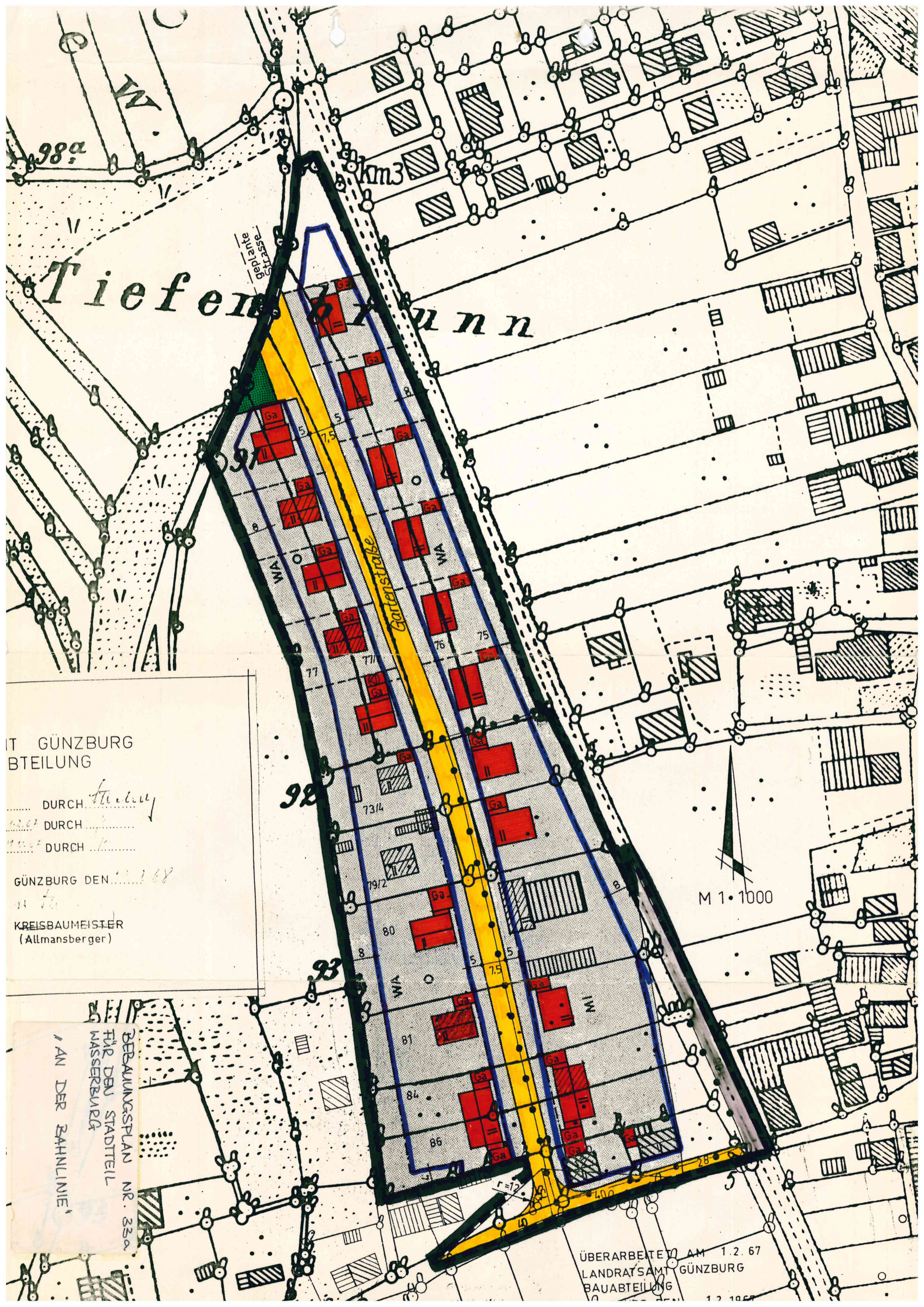
DURCH *Handwritten*
DURCH *Handwritten*
DURCH *Handwritten*

GÜNZBURG DEN *Handwritten*

KREISBAUMEISTER
(Allmansberger)

BEBAUUNGSPLAN NR. 33a
FÜR DEN STADTEIL
WASSERBURG
AN DER BAHNLINIE

ÜBERARBEITET AM 1.2.67
LANDRATSAMT GÜNZBURG
BAUABTEILUNG





BEBAUUNGSPLAN


der Gemeinde Wasserburg
für das Gebiet „an der Bahnlinie“


Z e i c h e n e r k l ä r u n g


A) für Festsetzungen:


 Grenze des Geltungsbereiches festzusetzende

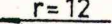
 Straßenbegrenzungslinie


 Baugrenze


 WA allgemeines Wohngebiet


 offene Bauweise


 MI Mischgebiet

 $r=12$ Radius bei Straßeneinmündungen

 Grünfläche


 Trafostation

 Sichtdreieck

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung


|| Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Dachneigung 26 bis 34° und 11.10.1967


+ 7,5 -+ Bemaßung


 Firstrichtung

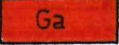
Weitere Festsetzungen enthält der Textteil
in der Fassung vom 24. 5. 1966 und 11.10.1967

B) für Hinweise


 vorhandene Hauptgebäude


 vorhandene Nebengebäude

 geplante Gebäude

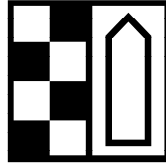
 Ga geplante Garagen

--- geplante Grundstücksgrenzen

 bestehende Grundstücksgrenzen

 Bahnlinie

77 Flurnummern



Die Gemeinde Wasserburg erläßt als

Satzung

aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes – BBauG – vom 23. Juni 1960 (BGBl. I Seite 431) und des Art. 107 der Bayer. Bauordnung (BayBO) vom 01. August 1962 (GVBl. Seite 179) folgenden, mit Verfügung des Landratsamtes Günzburg vom 07. Mai 1968 Nr. II/4 Az.: 610-5/3 gemäß § 11 BBauG in Verbindung mit § 1 der Verordnung vom 17. Oktober 1963 (GVBl. Seite 194) genehmigten Bebauungsplan (*neu 33a*)

§ 1

Für das Gebiet „An der Bahnlinie Günzburg – Mindelheim“ gilt die vom Landratsamt Günzburg am 01. Februar 1967 ausgearbeitete und am 11. Oktober 1967 geänderte Bebauungsplanzeichnung, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

1. Der mit „WA“ bezeichnete Teil des Gebietes wird als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 26. Juni 1962 (BGBl. I Seite 429) festgesetzt.
2. Der mit „MI“ bezeichnete Teil des Gebietes wird als Mischgebiet im Sinne des § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 26. Juni 1962 (BGBl. I Seite 429) festgesetzt.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung – BauNVO – vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429).

§ 4 Mindestgröße der Baugrundstücke

1. Die Baugrundstücke müssen vorbehaltlich nachstehender Vorschriften eine Mindestgröße von 500 m² aufweisen.
2. Bei Doppel- oder angebauten Reihenhäusern muss die Grundstücksgröße mindestens 300 m² betragen.
3. Bei eingebauten Reihenhäusern muss die Grundstücksgröße mindestens 160 m² betragen.

§ 5 Zahl der Vollgeschosse

1. Die festgesetzten Zahlen der Vollgeschosse sind in der Bebauungsplanzeichnung eingetragen.
2. Bei Hanglage dürfen die Gebäude an der Talseite mit nicht mehr Geschossen in Erscheinung treten, als die festgesetzte Vollgeschosshöhe beträgt.
3. Ausnahmen von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse sind zulässig, wenn die Abweichung nach den örtlichen Verhältnissen, insbesondere nach dem Geländeverlauf sachlich gerechtfertigt ist. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung darf jedoch nicht überschritten werden.

§ 6 Bauweise

1. Im Planbereich gilt vorbehaltlich des Absatzes 2 die offene Bauweise.
2. Die Garagen sind mit etwaigen sonstigen Nebengebäuden zusammenzubauen und können, soweit die Bebauungsplanzeichnung dies vorsieht, an der Grundstücksgrenze, auch außerhalb der rückwärtigen Baugrenze, errichtet werden.
3. Bei beiderseitigem Grenzbau sind die Garagen einschließlich der sonstigen Nebengebäude einheitlich zu gestalten.
4. Im Vorgarten sind Geländeeinschnitte von mehr als 60 cm (z.B. Garagenzufahrten) unzulässig.

§ 7 Gestaltung der Gebäude und Dächer

1. Bei Hauptgebäuden sind Sattel- und Walmdächer zulässig. Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Firstrichtung ist einzuhalten.
2. Nebengebäude und Garagen können mit Pult- und Flachdächern bei zweckentsprechender Eindeckung ausgeführt werden.
3. Bei Hauptgebäuden mit Erdgeschoss und ausbaubarem Dachgeschoss (I+D) muss die Dachneigung zwischen 45° und 51° liegen. Die Höhe der Dachaufbauten (Gauben) darf 1,20 m, ihre Länge (durchgehend oder Summe der Einzellängen der Dachaufbauten) die Hälfte der Dachlänge nicht überschreiten.
4. Bei Hauptgebäuden mit als Höchstmaß vorgeschriebenen Vollgeschossen (I bzw. II) muss die Dachneigung zwischen 28° und 35° liegen. Dachaufbauten sind nicht zulässig.
5. Der Dachvorsprung entlang dem Ortgang (Giebel) darf höchstens 35 cm und entlang der Traufe einschließlich Dachrinne höchstens 60 cm betragen.

§ 8 Einfriedungen

1. Die Höhe der Einfriedungen einschließlich eines eventuellen Sockels darf 1,30 m nicht übersteigen. Die Sockelhöhe wird mit 30 cm über Gehsteig- oder Straßenoberkante festgelegt.
2. Massive Torpfeiler dürfen höchstens 60 m breit ausgeführt werden.

§ 9 Sichtdreiecke

Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen neue Hochbauten, außer Zäune, 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 Fahrbahnhöhe gelegte Ebene erheben würden.

§ 10 Inkrafttreten

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

Wasserburg, den 24. Mai 1966
Sommer
Bürgermeister

Geändert aufgrund der Auflagen des Bayer. Straßenbauamtes Neu-Ulm.

Wasserburg, den 11. Oktober 1967

Sommer

Bürgermeister

Genehmigt gemäß § 11 BBauG mit Bescheid vom 07. Mai 1968 Nr. II/4-Az.: 610-5/3.

Günzburg, 25. September 1968

Landratsamt




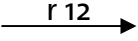
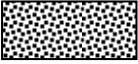

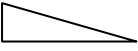
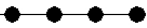
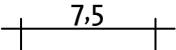
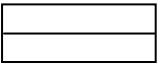
I.A.

Bäuchl

Reg.Inspektor




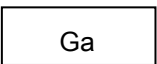

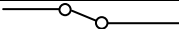
Zeichenerklärung:

A) für Festsetzungen:

	Festzusetzende Grenze des Geltungsbereiches
	Straßenbegrenzungslinie
	Baugrenze
WA	Allgemeines Wohngebiet
o	Offene Bauweise
MI	Mischgebiet
	Radius bei Straßeneinmündungen
	Grünfläche
	Trafostation
	Sichtdreieck
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze Dachneigung 26° bis 34°
	Bemaßung
	Firstrichtung

Weitere Festsetzungen enthält der Textteil in der Fassung vom 24.05.1966 und 11.10.1967

B) für Hinweise:

	Vorhandene Hauptgebäude
	Vorhandene Nebengebäude
	Geplante Gebäude
	Geplante Garagen
	Geplante Grundstücksgrenzen
	Bestehende Grundstücksgrenzen

-----: -----:	Bahnlinie
77	Flurnummern

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gemäß § 2 Abs. 6 BBauG vom 06.11.1967 bis 06.12.1967 in der Gemeindekanzlei öffentlich ausgelegt.

Wasserburg, den 23.10.1967
Sommer
Bürgermeister

Die Gemeinde Wasserburg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 14.12.1967 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

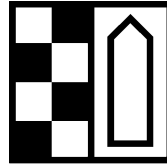
Wasserburg, den 18.01.1968
Sommer
Bürgermeister

Das Landratsamt Günzburg hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom 07. Mai 1968 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 25.09.1968
I.A.
Bäuchl
Reg.Inspektor

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom 30.09.1968 bis 31.10.1968 in Wasserburg gemäß § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 20.09.1968 ortsüblich durch Anschlag bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Wasserburg, den 04.11.1968
Sommer
Bürgermeister



Begründung

zum Bebauungsplan für das Gebiet an der Bahnlinie Günzburg-Mindelheim (*neu 33a*)

1. Städtebauliche Gesichtspunkte

Die Gemeinde Wasserburg liegt in unmittelbarer Nähe von Günzburg und ist mit der Stadt Günzburg bereits zusammengewachsen. Von 1960 bis 1965 war eine Bevölkerungszunahme von durchschnittlich jährlich 22 Personen zu verzeichnen.

Die Ortsplanungsstelle für Schwaben ist beauftragt, für die Gemeinde Wasserburg einen Flächennutzungsplan auszuarbeiten.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes war erforderlich, um die künftige Bebauung und Erschließung zu ordnen.

Der Geltungsbereich umfasst rd. 2,2 ha.

2. Geländebeschaffenheit

Das Gebiet ist eben und steigt nach Westen leicht an. Es wird im Süden von der Bundesbahnlinie Günzburg-Mindelheim, im Norden und Westen durch die Gemeindegrenze und im Osten durch die vorhandene Bebauung begrenzt. Im Westen, entlang der Bubesheimer Straße, ist bereits eine Bebauung vorhanden. Eine Erweiterung nach Norden und Westen ist innerhalb des Gemeindegebietes nicht mehr möglich.

Unter einer ca. 20 cm starken Humusschicht ist kiesiger, sandiger Lehm zu erwarten.

Im für Wohnbauten fraglichen Bereich ist nicht mit Grundwasser zu rechnen.

3. Art der baulichen Nutzung

Das westlich der Erschließungsstraße gelegene Gebiet dient gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung vorwiegend dem Wohnen. Südlich der Erschließungsstraße wird unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Betriebe (Schreinerei und Elektrogerätebau) eine gemischte Nutzung gemäß § 6 der Baunutzungsverordnung zugelassen.

Beabsichtigte Verwertung des Geländes:

Für Ein- und Zweifamilienhäuser	11.100 m ² =	50,5 %
Für Wohn- und Geschäftsbauten	8.600 m ² =	39,0 %
Für Straßen- und Freiflächen	2.300 m ² =	10,5 %
	<hr/>	
	22.000 m ²	100,0 %

Zahl der zu errichtenden Wohnungen:

a) Ein- und Zweifamilienhäuser	24 WE
b) Wohn- und Geschäftsbauten	18 WE

4. Erschließung

Das Baugebiet wird über noch auszubauende Straßen erschlossen. Der Straßengrund ist bereits Eigentum der Gemeinde, Kanal und Wasserleitung sind verlegt.

Für die Erschließung dieses Gebietes sind folgende Anlagen notwendig:

- 1) 300,00 lfdm Straße mit einer Breite von 7,5 m
(davon sind 1,5 m Gehsteig; 5,5 m Fahrbahn u. 0,5 m Bordkante)
- 2) 360,00 lfdm Wasserleitung mit 80 mm Ø
- 3) 360,00 lfdm Kanalanlagen mit notwendigen Schächten
- 4) Beleuchtungsanlagen

Diese Anlagen werden voraussichtlich folgende Kosten verursachen:

1)	Straßenbau	60.000.- DM
2)	Wasserleitung	9.000.- DM
3)	Kananlagen	18.000.- DM
4)	Beleuchtung (pauschal)	4.000.- DM
5)	Planung usw.	10.000.- DM

101.000.- DM

=====

Die Erschließungskosten je m² Baugelände betragen etwa 3,80 DM. Hinzu kommen die Anschlussgebühren für Wasser und Kanal.

5. Wasserversorgung

Die Gemeinde ist an die Wasserversorgungsanlage der Stadt Günzburg angeschlossen.

6. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung wird durch Anschluss an das Kanalnetz der Stadt Günzburg geregelt. Eine Anschlussmöglichkeit ist jedoch erst dann gegeben, wenn die Stadt Günzburg den Hauptsammler bis an die Gemeindegrenze geführt hat.

Als Interimslösung ist die Anlage von Ausfallgruben mit Ableitung in die Günz oder soweit möglich in den Untergrund vorgesehen.

7. Sonstiges

Die Kosten für die Verkehrsanlagen im Sinne des § 127 BBauG werden zu 90 % auf die Eigentümer der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke nach Maßgabe der Satzung vom 13. Oktober 1964 umgelegt.

Die Beiträge für Wasserversorgung richten sich nach den einschlägigen gemeindlichen Gebührensatzungen vom 03.10.1964.

Die Anliegerkosten für die gemeindliche Kanalisation werden nach der noch zu beschließenden Satzung erhoben.

Wasserburg, den 01.02.1967

Sommer

Bürgermeister