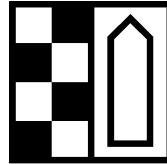




Hinter den Gärten

Am
Bach

NORDEN
1:1000



Aufgrund § 2 Abs. 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 01. Oktober 1974 (GVBl. S. 513), geändert durch Gesetz am 24. Februar 1975 (GVBl. S. 15) und des § 1 der Verordnung über die Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22. Juni 1961 (GVBl. S. 161) erlässt die Gemeinde Riedhausen, Landkreis Günzburg, gemäß § 10 BBauG folgende

Satzung (BPl. 37)

für den Bebauungsplan des Gebietes „Hinter den Gärten“

Textliche Festsetzungen:

§ 1 Bestandteil des Bebauungsplanes

Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gilt die von Anton Strobel, Architekt in 887 Günzburg, Rosengäßchen 15, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 31. Oktober 1975, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen werden als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1237, berichtigt im BGBl. I 1969 S. 11), festgesetzt.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nichtstörende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

§ 3 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen und unter den zeichnerischen Festsetzungen genannten Höchstwerte der Grund- und Geschossflächenzahl.

§ 4 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist in der Bebauungsplanzeichnung eingetragen.

§ 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 Abstandsfläche einhalten, selbst wenn ihre Firsthöhe wegen der in § 6 Absatz 5 vorgeschriebenen Dachführung eine Höhe von 2,75 m überschreiten sollte (Bauweise nach § 22 Absatz 4 BauNVO).

§ 6 Gestaltung der Gebäude

1. Für die Hauptgebäude sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 30 bis 38 Grad zulässig.
2. Die im Bebauungsplan eingetragene Firstrichtung ist einzuhalten.
3. 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. Die Traufhöhe ist von der natürlichen Geländeoberfläche zu messen.
4. Garagen und Nebengebäude müssen die gleiche Dachform wie das Hauptgebäude erhalten, wenn das Hauptgebäude nur ein Vollgeschoss aufweist.
5. Garagen und Nebengebäude sind zu einem einheitlich gestalteten Baukörper zusammenzufassen. 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 Gestaltung des Geländes

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

§ 8 Einfriedungen und Einfahrten

1. Einfriedungen einschließlich Sockel dürfen eine Höhe von 1,30 m nicht überschreiten.
2. Bei Eckgrundstücken darf in der Kurve eine Einfahrt nicht angelegt werden.

§ 9 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung gemäß BBauG rechtsverbindlich

Riedhausen, den 31. Oktober 1975
Schmid
Bürgermeister

Die Gemeinde hat durch Beschluss des Gemeinderates vom 28.03.1974 die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Hinter den Gärten“ gemäß § 2 Abs. 2 und 3 beschlossen.

Riedhausen, den 17. Februar 1976
Schmid
Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 2 Abs. 6 BBauG vom 26. Februar 1976 bis 29. März 1976 im Amtszimmer des Bürgermeisters öffentlich ausgelegt.

Riedhausen, den 30. März 1976
Schmid
Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 BBauG durch den Gemeinderat als Satzung beschlossen.

Riedhausen, den 06. Mai 1976
Schmid
Bürgermeister

Das Landratsamt Günzburg hat diesen Bebauungsplan gemäß § 11 BBauG mit Bescheid vom 11. November 1976 Nr. IV/2 Az.: 610 genehmigt.




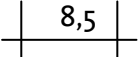
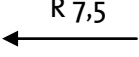

Günzburg, den 11. November 1976
Dr. Simnacher
Landrat

Der Bebauungsplan wird mit dem Tag der Bekanntmachung gem. § 12 BBauG, das ist am 11.12.1976, rechtsverbindlich.

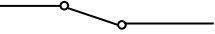
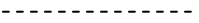

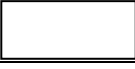

Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich bekanntgemacht.

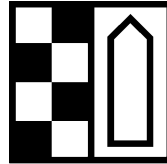
Riedhausen, den 27.12.1976
Schmid
Bürgermeister

Zeichnerische Festsetzungen:

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Straßenbegrenzungslinie mit Verkehrsfläche
	Baugrenze
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze und Firstrichtung
WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 der BauNVO)
0,2	Grundflächenzahl (§ 17 der BauNVO)
0,4	Geschossflächenzahl (§ 17 der BauNVO)
	Fläche für Trafostation
	Maßangabe
	Ausrundungsradius
	Trafostation

Zeichnerische Hinweise:

	Bestehende Grundstücksgrenzen
	Geplante Grundstücksgrenzen
	Vorhandene Wohngebäude
	Geplante Hauptgebäude
95	Flurstücksnummern
	Bäume



Begründung (BPl. 37)

zum Bebauungsplan für das Gebiet „Hinter den Gärten“ vom 01. April 1972, geändert am 31. Oktober 1975

Entwurfsverfasser: Anton Strobel, Architekt, 887 Günzburg

1. Allgemeines

- 1.1 Die Gemeinde Riedhausen mit 371 Einwohnern liegt im nördlichen Teil des Landkreises Günzburg und gehört zum Nahbereich des Mittelzentrums Günzburg-Leipheim. Durch die Staatsstraße 1168 wird Riedhausen an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Entfernung nach Günzburg beträgt 6 km und nach Niederstotzingen 4 km. Bundesbahnanschluss ist in Günzburg und Niederstotzingen gegeben.
- 1.2 Vom Jahr 1960 bis 1974 hat die Bevölkerung um ca. 3 % zugenommen. Für das Gebiet „Am Bach“ wurde im Jahr 1972 und für das Gebiet „Brühl“ im Jahr 1973 der Bebauungsplan aufgestellt.

2. Veranlassung zur Planaufstellung

- 2.1 Das Baugebiet „Am Bach“ ist fast vollständig bebaut. Noch freie Bauparzellen sind an Bauwerber vergeben. Im Brühlgebiet stehen nur noch wenige bebaubare Grundstücke zur Verfügung. Anträge auf Zuweisung von Baugrundstücken liegen vor.
- 2.2 Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 11.12.1972 beschlossen, für ein Teilgebiet „Hinter den Gärten“ einen Bebauungsplan aufzustellen.
- 2.3 Der Bebauungsplan reicht zunächst aus, die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. Der Flächennutzungsplan ist noch nicht aufgestellt.

3. Gründe für die Auswahl dieses Gebietes

- 3.1 Südlich der alten Ortslage sind moorige Bodenschichten und ein erhöhter Grundwasserstand vorhanden. Die Geländeoberfläche liegt gegenüber der Ortslage tiefer, so dass bei einer Kanalisierung mit Gefälleschwierigkeiten zu rechnen ist.
- 3.2 Im Norden steht gutes, grundwasserfreies Gelände zur Verfügung.
- 3.3 Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Bach“ ist die Ortsentwicklung in nördlicher Richtung eingeleitet worden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Bach“ konnte der sogenannte Eigenbedarf nicht gedeckt werden. Der Gemeinderat hat daher eine Erweiterung in westlicher Richtung beschlossen.
- 3.4 Aus einem Gesamtvorentwurf für das Gebiet „Hinter den Gärten“, mit einer Gesamtfläche von 5,90 ha, sollte zunächst eine Teilfläche von 2,87 ha als Baugebiet ausgewiesen werden.

- 3.5 An der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Regierung von Schwaben – Höhere Landesplanung -, das Wasserwirtschaftsamt Krumbach, das Mittelschwäbische Überlandwerk in Giengen, das Landratsamt Günzburg und die Oberpostdirektion in München als Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Abs. 5 Bundesbaugesetz (BBauG) beteiligt worden.
- 3.6 Von der Regierung von Schwaben – Höhere Landesplanung – sind Bedenken erhoben worden (Az.: 800 II 679/73 Wi 5.4.73). Der Geltungsbereich wurde geändert und umfasst nunmehr nur noch 2,50 ha.

Das Landratsamt Günzburg hat dem Bebauungsplanentwurf zugestimmt (Az.: 610-5/3).

Das Wasserwirtschaftsamt Krumbach hat mit Schreiben vom 27.03.1973, Nr. 4121/1 G 52-876-27, hinsichtlich der Wasserversorgung zugestimmt. Die Zustimmung hinsichtlich der Abwasserbeseitigung wird von der Ergänzung des Gesamtbauentwurfes der gemeindlichen Kanalisation abhängig gemacht.

Die Gemeinde hat das Ing.-Büro Klaus Otto in Günzburg mit der Überarbeitung und Ergänzung des Kanalprojektes mit Sammelkläranlage beauftragt. Der Entwurf liegt dem Wasserwirtschaftsamt Krumbach bereits vor.

Zur Sicherung der Stromversorgung des Baugebietes ist die Errichtung von zwei Umspannstationen notwendig. Die Standorte sind von den Mittelschwäbischen Überlandwerken Giengen mit Schreiben vom 22.03.1973 Az.: TS-BI/Boe bekanntgegeben worden. Wegen Reduzierung des Geltungsbereiches dürfte zunächst eine Umspannstation, die im westlichen Bereich ausgewiesen ist, ausreichen.

Die Oberpostdirektion München hat mit Schreiben vom 05.04.1973 Az.: 44 A-1 6046-o zugestimmt.

4. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

- 4.1 Die Lage des Baugebietes ist im Planausschnitt 1:25.000 angegeben

Entwurf vom 01. April 1972

Geänderter Entwurf vom 31. Oktober 1975

Bild

4.2 Der Geltungsbereich umfasst 2,5000 ha.

4.3 Das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ist eben. Nach einer normalmächtigen Humusschicht steht eine ca. 2 m dicke Lehmsicht an. Der Untergrund erfordert für übliche Wohnbauten keine Verbesserung.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

5.1 Der räumliche Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 ausgewiesen.

5.2 Das Maß der baulichen Nutzung wird im Sinne des § 17 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 festgelegt. Durch die Reduzierung der Grund- und Geschossflächenzahl soll ein abgewogenes Verhältnis der möglichen Bebauung zur Grundstücksgröße sichergestellt werden.

6. Beabsichtigte Verwertung des Geländes

6.1 Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ist die Errichtung von 21 Wohngebäuden mit voraussichtlich 25 Wohneinheiten (WE) vorgesehen.

Nettowohnbauflächen	2,098 ha =	83,9 %
Verkehrsflächen	0,402 ha =	16,1 %
Bruttowohnbauflächen	2,500 ha =	100 %

6.2

Brutto-Wohndichte	25 WE/2,5	= 10 WE/ha
Netto-Wohndichte	25 WE/2,098	= 11,92 WE/ha

7. Bodenordnende Maßnahmen

Um den Bebauungsplan verwirklichen zu können und eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist im Bereich der Flurstücke Pl.Nr. 200 und 201 eine Grenzregelung notwendig.

8. Erschließung

Die voraussichtlich anfallenden Erschließungskosten betragen:

8.1 Grunderwerb für die Verkehrsflächen	40.000.- DM
8.2 Ausbau der Verkehrsflächen	195.000.- DM
8.3 Straßenentwässerung	10.000.- DM
8.4 Straßenbeleuchtung	17.000.- DM
	<u>262.000.- DM</u>

Der Erschließungsaufwand wird zu 90 % auf die Anlieger umgelegt. Die restlichen 10 % trägt die Gemeinde.

9. Wasserversorgung

Die Gemeinde besitzt eine zentrale Wasserversorgungsanlage. Das Gebiet kann daraus ohne zusätzliche Maßnahmen versorgt werden.

Anschlussgebühren werden nach der jeweils gültigen Satzung erhoben.

10.

Die Gemeinde besitzt eine zentrale Abwasserbeseitigungsanlage. Das Gebiet kann gefällemäßig daran angeschlossen werden. Nach dem ergänzten Gesamtbauentwurf der gemeindlichen Kanalisation ist die Vergrößerung der Sammelkläranlage vorgesehen.

Anschlussgebühren werden nach der jeweils gültigen Satzung erhoben.

11. Energieversorgung

Die Stromversorgung wird durch die Mittelschwäbischen Überlandwerke AG, Giengen/Brenz, sichergestellt.

12. Örtliche Bauvorschriften

Das Ortsbild der Gemeinde Riedhausen weist überwiegend erdgeschossige Gebäude auf. Vereinzelt sind im Zentrum zweigeschossige Gebäude vorhanden.

Als Dachform herrscht das steile Satteldach mit einer Neigung von 45° bis 53° vor.

Um die Gestaltung der Neubaugebiete, insbesondere der Gebäude mit der gewachsenen Ortslage in Einklang zu bringen, sollen nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung nicht unter 30° erstellt werden. Das gilt auch für Garagen, wenn diese an nur erdgeschossige Gebäude angebaut werden.

Damit nicht Gebäude mit einem übermäßig hohen Sockel und Kniestock möglich sind, wird die Traufhöhe festgesetzt.

Um ein gestaltetes, ruhiges Straßenbild zu erhalten ist zu fordern, dass die Höhen der Einfriedungen max. nur 1,30 m betragen dürfen.

13. Kinderspielplatz

Ein Kinderspielplatz steht innerhalb des Gebietes „Am Bach“ in ausreichender Größe zur Verfügung. Die maximale Entfernung beträgt 400 m. Der Kinderspielplatz liegt zwischen einer kleinen Baumgruppe und der vorhandenen Bebauung und ist von dieser aus gut einzusehen.

14. Schallschutz

Das Baugebiet liegt außerhalb des Schallschutzbereiches des Flugplatzes Leipheim. Besondere Maßnahmen sind deshalb nicht veranlasst.

Riedhausen, den 31. Oktober 1975
Schmid
Bürgermeister