ZEICHENERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

WA

allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 1.10.1977; gültig für den gesamten Bebauungsplangeltungsbereich.
~~Innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.~~ Eine Doppelhaushälfte ~~darf nur 1 Wohnung~~ haben.
Änderung v. 06.05.86

Straßenverkehrsflächen mit beidseitigen Straßenbegrenzungslinien

Verkehrsgrün

P

öffentliche Parkflächen

öffentliche Grünfläche (Spielplatz)

öffentliche Grünfläche (Parkanlage)

Flächen für die Landwirtschaft

Baugrenzen

Ga

zwingend festgelegte Flächen für Garagen.
Sofern die Garagen für die einzelnen Wohngebäude in der Bebauungsplanzeichnung nicht ausgewiesen sind, müssen sie jeweils in die Hauskörper der Hauptgebäude, d.h. unter deren Satteldächern, einbezogen werden.
Grenzgaragen müssen jeweils zu einem einheitlich gestalteten Baukörper zusammengefaßt werden.
Zwischen den Garageneinfahrten (Toren) und der Straßenbegrenzungslinie muß jeweils eine Fläche von mind. 5,0 m Tiefe vorhanden sein

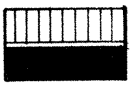
I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,25 — höchstzulässige Grundflächenzahl

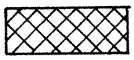
(0,4) — höchstzulässige Geschoßflächenzahl



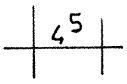
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



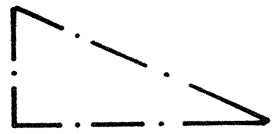
Satteldach mit zwingender Firstrichtung;
Dachneigung 24 - 28°
Dachaufbauten sind unzulässig



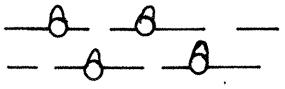
abzubrechendes Gebäude



Maßzahl



Sichtdreiecke mit Schenkellängen, wie in der Bebauungsplanzeichnung eingetragen; innerhalb der eingetragenen Sichtdreiecke sind sichtbehindernde Gegenstände aller Art mit einer Höhe von mehr als 0,90 m über den anliegenden Fahrbahnen nicht zulässig



aufzuhebende Straßenverkehrsfläche

PFLANZGEBOTE

Die im Pflanzgebot ausgewiesenen Pflanzen sind bis 1 Jahr nach Fertigstellung der Gebäude auf den im Bebauungsplan festgelegten Grünflächen zu pflanzen und gemäß DIN 18 919 und 18 920 zu pflegen und dauernd zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BBauG).
Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen vorhandenen Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und während der Bauzeit zu schützen.
Ebenso sind die am Bachlauf vorhandenen Gehölze (Schwarzerlen, Birken, Eschen und Eschenahorn) zu erhalten und zu pflegen.



Großgehölze (Laub- und Nadelbäume)



Eberesche	Weißdorn
Stieleiche	Kiefer
Mehlbeere	Serbische Fichte

Die vorgenannten, im Bebauungsplan eingetragenen Gehölze sind hinsichtlich ihrer Art und Anzahl Pflanzgebot und können, wenn notwendig, bezüglich Standort den gegebenen Situationen angepaßt werden. Aus den erwähnten Großgehölzen kann eine Auswahl getroffen werden.



Großsträucher und Sträucher

Feldahorn	Hartriegel
Felsenbirne	Kornelkirsche
Hainbuche	Scharlachdorn
Blutpflaume	Schneeball

Die vorgenannten, im Bebauungsplan eingetragenen Sträucher gelten als Pflanzgebot und müssen einzeln oder gruppenweise verwendet werden. Aus den erwähnten Großsträuchern und Sträuchern kann eine Auswahl getroffen werden, wobei jeweils mehrere Vertreter eines Gehölzes zusammenzupflanzen sind.

BLÜTENSTRÄUCHER UND ZIERGEHÖLZE

Sofern diese im Vorgartenbereich, an den Terrassen oder an den Grenzen verwendet werden, muß aus den nachfolgend genannten eine Auswahl getroffen werden:

Deutzie	Parkrosen
Falscher Jasmin	Spierstrauch
Felsenmispel	Scheinquitte
Feuerdorn	Weigelie
Forsythie	Zierapfel
Fünffingerstrauch	Zierkirsche

Die Sträucher sind in Gruppen von etwa 3 - 10 Stück zusammenzupflanzen. Zusätzlich zu den Blütensträuchern können auch geeignete Nadelgehölze, wie die Serbische Fichte und Nadelgehölze, die nicht zu hoch werden, wie die Krummholzkiefer oder Latsche, flachwachsende Fichten-, Wacholder- oder Eibenarten einzeln oder gruppenweise verwendet werden.

BODENDECKENDE GEHÖLZE

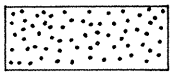
Sofern sie als flächige Bepflanzung in den Vorgärten, als Unterpflanzung von Gehölzen und an Böschungen verwendet werden, muß aus den nachfolgend genannten eine Auswahl getroffen werden:

Felsenmispel	Johanniskraut
Fünffingerstrauch	Schneebeere

SONSTIGE BEPFLANZUNG

Außer den vorgenannten Gehölzen können die Vertreter des standortgerechten Waldmeister-Tannen-Buchenwaldes (Asperulo-Fagetum) und des Orchideen-Buchenwaldes (Carici-Fagetum) verwendet werden.

VORGÄRTEN



Entsprechend den Eintragungen der Bebauungsplanzeichnung sind offene Vorgartenflächen mit auf die Hausfluchten zurückgesetzten Einfriedigungen zwingend vorgeschrieben. Die Vorgärten müssen einheitlich angelegt und gestaltet sein. Bei genügender Vorgartenbreite können Rasenflächen in Verbindung mit entsprechenden Pflanzungen angelegt werden. Kleinere Flächen, besonders Böschungen, sind mit Bodendeckern (wie oben) zu bepflanzen. Einzeln oder gruppenweise müssen Sträucher und Ziergehölze, wie sie vorstehend unter "Blütensträucher und Ziergehölze" aufgeführt sind, verwendet werden.

ZÄUNE ZU VERKEHRSFLÄCHEN

Als Einfriedigung gegen öffentliche Verkehrsflächen sind naturfarbene Holzzäune nach Angaben des Bebauungsplanes zwingend vorgeschrieben. Die Zäune müssen aus waagrechten Brettern hergestellt werden und dürfen 80 cm Höhe über Fahrbahnniveau nicht überschreiten und müssen locker bepflanzt werden. Sockelmauern sind nicht zulässig.

ZÄUNE ZU PRIVATGÄRTEN

Einfriedigungen an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen können aus Spanndraht oder aus Maschendraht bis 80 cm Höhe erstellt und locker bepflanzt werden. Anstelle dieser Abgrenzungen sind auch freiwachsende Hecken bis 90 cm Höhe gestattet, welche nachfolgend aufgeführt sind.

ZÄUNE ZUM AUSSENBEREICH

Einfriedigungen zum Außenbereich sind aus Maschendraht bis 100 cm Höhe herzustellen und locker zu bepflanzen.

FREIWACHSENDE HECKEN

Anstelle von Zäunen sind entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan folgende Hecken vorgesehen, welche eine Höhe von ca. 80 cm über Fahrbahnniveau nicht überschreiten dürfen

Berberitze	Scheinquitte
Fünffingerstrauch	Spierstrauch
Felsenmispel	Park- und Wildrosen

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

Der Kinderspielplatz ist in einer gesonderten Objektplanung festzulegen und mit Geräten für Bewegungsspiele und Spiele eigener Phantasie, möglichst in Holzausführung, auszustatten.
Zu den Verkehrsflächen muß er mit einem 80 cm hohen Holzzaun und zur Bachseite mit einem 1,0 m hohen Maschendrahtzaun eingefriedigt und allseitig locker mit Sträuchern umpflanzt werden.
Bei der Anlage der öffentlichen Grünfläche (Parkanlage) und des Kinderspielplatzes sind mindestens fünf Bäume bezw. Großgehölze in geeigneter Anordnung anzupflanzen. Die vorhandenen Gehölze

der Bachaue können durch standortgerechte Arten ergänzt werden.

SICHTFLÄCHEN

Auf den Grundstücksflächen, die als Sichtflächen für den fließenden Verkehr dienen, ist jegliche sichtbehindernde Nutzung unzulässig, die eine maximale Höhe von 90 cm über Fahrbahnniveau überschreitet.

MÜLLSTANDPLÄTZE

Sie sind so anzuordnen, daß die Behälter gut zugänglich sind und durch eine geeignete Bepflanzung gegen Einsicht abgeschirmt werden.

BODENMODELLIERUNG

Veränderungen des natürlichen Geländes sind auf den unbedingt notwendigen Umfang zu beschränken; Anböschungen und Abböschungen sind in weichen Ausrundungen dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.
Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind zu berücksichtigen

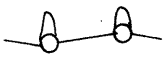
AUSSENGESTALTUNG DER GEBÄUDE

Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzenden Oberflächen dürfen bei Außenflächen von Gebäuden nicht verwendet werden.
Die Wohngebäude sind mit roten oder rotbraunen Ziegeln einzudecken. Bei der Gestaltung ihrer Fassaden, Gesimse, Balkon- und Fensterbrüstungen, sind Holzverkleidungen zu verwenden.
Die Fassadenflächen dürfen nicht mit Sichtbeton oder Zementasbestplatten ausgeführt werden, sondern sind zu verputzen

IMMISSIONSSCHUTZ

Die für allgemeine Wohngebiete zulässigen nächtlichen Immissionsrichtwerte werden an den Wohnhäusern entlang der Bahnlinie Buchloe - Lindau sowie entlang der Kreisstraße LI 6 überschritten. Die ungestörte Nachtruhe in den Wohngebäuden längs der Bahnlinie und längs der Kreisstraße muß durch geeignete Anordnung der Schlafräume und Kinderzimmer gewährleistet sein. Andernfalls müssen diese Räume mit Schallschutzfenstern (Fenster der Schallschutzklasse 1 gem. VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern") ausgestattet werden.

BESTANDSANGABEN UND HINWEISE

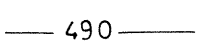


Grundstücksgrenzen

geplante Grundstücksgrenzen

982

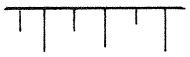
Flurstücksnummern



Höhenschichtlinien

X 480.73

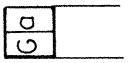
Höhenpunkte



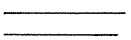
Böschung



geplante Gebäude



geplante Garagen mit Zufahrten



vorgeschlagene Zufahrten für die ins Hauptgebäude einzubeziehenden Garagen



Bachbett

Die Gemeinde Weißensberg erläßt auf Grund der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl I S. 2256) und des Art. 107 der Bayer. Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Oktober 1974 folgenden mit Verfügung des Landratsamtes Lindau vom genehmigten

B E B A U U N G S P L A N

§ 1

Für das Gebiet innerhalb des bezeichneten Geltungsbereiches gilt die vom Landratsamt Lindau (Planungsstelle) ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 4. April 1977, die zusammen mit den vorstehenden Festsetzungen und dieser Satzung den Bebauungsplan "Alt-Rehlings" der Gemeinde Weißensberg bildet.

§ 2

Der Bebauungsplan wird mit der ortsüblichen Bekanntmachung seiner Genehmigung gem. § 12 BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl I S. 2256) rechtsverbindlich.

B E G R Ü N D U N G

Um die städtebauliche Entwicklung im Bereich "Alt-Rehlings" zu ordnen und die sonstige Nutzung der Grundstücke vorzubereiten und zu leiten, hat die Gemeinde Weißensberg am 8. März 1977 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für dieses Gebiet beschlossen.

Die Gemeinde Weißensberg hat einen Flächennutzungsplan aufgestellt, der der Regierung von Schwaben bereits zur Genehmigung vorgelegen hat. Wegen notwendiger Änderungen im Bereich der "Oberhofer Halde" konnte er noch nicht genehmigt werden.

Den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Bauflächen in "Alt-Rehlings" hat die Regierung von Schwaben zugestimmt. Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Sein Geltungsbereich beschränkt sich auf die im Flächennutzungsplan festgelegten Wohnbauflächen.

Das neue Baugebiet liegt im Zwickel zwischen der Kreisstraße LI 6 und der Bahnlinie Buchloe - Lindau. Der leicht geneigte Südhang schließt an die bestehende Bebauung von Alt-Rehlings südlich der Kreisstraße LI 6 an.

In dem landschaftlich bevorzugten Gelände sieht der Bebauungsplan eine lockere Wohnbebauung mit eingeschossigen Hanghäusern in offener Bauweise vor.

Besonderer Wert wird auf die landschaftsgärtnerische Gestaltung des Baugebietes gelegt. Durch eine landschaftsverbundene Bepflanzung und Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes und Uferbewuchses längs des Wolfbaches wird eine harmonische Einfügung der geplanten Bebauung in das Ortsbild und die Umgebung angestrebt.

Die einzelnen Flächenanteile am 2,12 ha großen Bebauungsplan-Geltungsbereich betragen:

Nettowohnbauland	= ca. 1,30 ha	=	61%
öffentliche Verkehrsflächen einschl. Kr LI 6	= ca. 0,50 ha	=	24%
öffentliche Grünfläche	= ca. 0,08 ha	=	4%
Bachbett des Wolfbaches	= ca. 0,05 ha	=	2%
Flächen für die Landwirtschaft	= ca. 0,19 ha	=	9%
Fläche des Bebauungsplan-Geltungsbereiches	= ca. 2,12 ha	=	100%

Die Bruttowohnbaufläche beträgt 2,12 ha (Geltungsbereich) - 0,19 ha (Flächen für die Landwirtschaft) = 1,93 ha.

Dies ergibt eine Nettowohnungsdichte von ca. 11 Wohnungen/ha und eine Bruttowohnungsdichte " ca. 7 Wohnungen/ha.

Das gesamte Baugebiet umfaßt ca. 15 Wohnungen. Bei einer Haushaltsziffer von 2,7 können somit 41 neue Einwohner untergebracht werden, was dem Eigenbedarf der ortsansässigen und benachbarten Bevölkerung entspricht.

Die innere Erschließung des neuen Baugebietes erfolgt durch eine 4,5 m breite Wohnstraße. Die Einmündung der neuen Erschließungsstraße in die Kreisstraße LI 6 wurde gegenüber der bestehenden Gemeindestraßeneinmündung angeordnet, so daß hier eine ordnungsgemäße Kreuzung entsteht. Eine Fußwegverbindung vom Baugebiet nach Rehlings wurde vorgesehen.

Die notwendigen Flächen für einen Kinderspielplatz sowie Parkflächen für den Kraftfahrzeugverkehr sind im Bebauungsplan ausgewiesen.

Die Abwässer müssen im Trennsystem über gemeindliche Abwasserleitungen der Sammelkläranlage der Stadt Lindau (Bodensee) zugeführt werden. Die Stromversorgung erfolgt durch die Elektrizitätsgenossenschaft Schlachters, die Wasserversorgung durch den Zweckverband "Wasserversorgung Handwerksquellen Hergensweiler".

Die voraussichtlichen überschlägigen Erschließungskosten ermitteln sich wie folgt:

Für Straßenherstellung einschl. Parkplätze	ca.	150 000,-- DM
für Abwasserkanalisation	ca.	115 000,-- DM
für Wasserversorgungsanlagen	ca.	20 000,-- DM
für die öffentliche Grünfläche (Spielplatz, Parkanlage)	ca.	10 000,-- DM
insgesamt	ca.	295 000,-- DM

Mit der Ermittlung der genauen Erschließungskosten und Fertigung der erforderlichen Ausführungspläne wird die Gemeinde Weißensberg einen Fachingenieur beauftragen.

Die Finanzierung der Erschließungsanlagen erfolgt durch die Erhebung der Erschließungsbeiträge gem. den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes und gem. den erlassenen Gemeindesatzungen.

Die nach § 129 BBauG von der Gemeinde Weißensberg zu tragenden mindestens 10 v.H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes sind durch das Vermögen der Gemeinde gedeckt.

Der Gemeinde entstehen durch die Realisierung des Bebauungsplanes keine Nachfolgelasten.

Es ist nicht zu erwarten, daß die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird. Ein Sozialplan gem. § 13 a Abs. 3 BBauG ist daher nicht erforderlich.

Weißensberg, den .....

.....

Bürgermeister

Die Gemeinde Weißensberg hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 8. März 1977 die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 beschlossen.

Die Gemeinde Weißensberg hat am ...13.07.1978... die Bürger an der Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2a Abs. 2 BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 durch öffentliche Darlegung und Anhörung beteiligt und hierbei die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich dargelegt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gem. § 2a Abs. 6 BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 vom ...18.08.1978... bis ...19.09.1978... in ...Rathaus Weißensberg... öffentlich ausgelegt.

Weißensberg, den ...13.02.1980...

...

Bürgermeister
Riebler
Bürgermeister

Die Gemeinde Weißensberg hat mit Beschluß des Gemeinderats vom ...13.03.1979... den Bebauungsplan gem. § 10 BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 als Satzung beschlossen.

Weißensberg, den ...13.02.1980...

...

Bürgermeister
Riebler
Bürgermeister

Das Landratsamt Lindau hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom ....15.06.1979..... Nr. .....610-31-.....
gem. § 11 BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (in Verbindung mit der Verordnung vom 4.12.1973 GVBl. S. 650) genehmigt.

Lindau, den ....14.3.86....

i. A. .....Bernhardt

Bebauungsplan für das Gebiet [illegible] meinde Weißensberg.

Änderung des Bebauungsplanes gem. Auflage II. 1) des Bescheides des Landratsamtes Lindau (B) vom [illegible] Az.: 610 -31-.

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde gem. §2aAbs.6 BBauG vom 2.1.1980 - 31.1.1980 in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Sigmarszell und im Rathaus in Weißensberg öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Weißensberg hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 12.2.1980 den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BBauG beschlossen.

Weißensberg, 13.Februar1980

Riebler
Bürgermeister

Siegel

(Maidel)

Landschaftsgärtnerische Planung:
Otto und Kurt Willmann, freie Landschaftsarchitekten
8990 Lindau

Hinweis: Beschluß gem. §4 Abs.1 Satz 2 BauGB-MaßnahmenG
• GR-Beschluß 21.12.1993
• Bekanntmachung am 13.01.1994