



Nutzungshinweise und rechtliche Hinweise

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf dieser Internetseite können Sie Bebauungspläne des Landkreises Günzburg einsehen. Die hier abrufbaren Bebauungspläne sind alle bekannt gemacht und damit rechtsverbindlich.

Diese Anwendung dient - im Sinne des Bürgerservice - als Erstanlaufseite, bei der sich die Nutzenden über Bauleitpläne der Kommunen im Landkreis Günzburg informieren können. Diese Dienstleistung ersetzt nicht die Rechtsverbindlichkeit der Originalpläne. Alleinige Grundlage für verbindliche Auskünfte kann nur der Originalplan der örtlich zuständigen Kommune sein.



Der Landkreis Günzburg weist ausdrücklich darauf hin, dass der Umgang und das Lesen dieser Bebauungspläne mitunter sehr schwierig und kompliziert sein können. Beispielsweise ist es möglich, dass

- für Grundstücke mehrere Bebauungspläne gelten,
- neben den Bebauungsplänen auch noch andere Satzungen und Verordnungen gelten,
- einzelne Regelungen aufgrund von Gerichtsentscheidungen nicht mehr gelten,
- einzelne Regelungen mit einem anderen Bebauungsplan geändert wurden.

In der Regel sind zur vollständigen Ermittlung der Regelungsinhalte des jeweiligen Bebauungsplanes noch weitere Gesetze, z.B. die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung sowie Anleitungen, Richtlinien und DIN-Vorschriften hinzuzuziehen. Im Zweifel sollten Sie sich fachkundig beraten lassen. Auskünfte über Bebauungspläne erteilen Ihnen auch die örtlich zuständige Kommune sowie der Fachbereich Bauwesen am Landratsamt Günzburg.

Der Landkreis Günzburg weist nochmals darauf hin, dass nur der Originalplan die gültige Rechtslage wiedergibt. Dies ist insbesondere wie folgt begründet:

- Beim Digitalisieren der Pläne lassen sich farbliche Änderungen nicht vermeiden.
- Durch das Digitalisieren und Umwandeln in handhabbare pdf-Dateien geht die Genauigkeit des Planes verloren. Der Plan kann deshalb nur eine Erstinformation sein und ist nicht zum Messen oder Vermessen von Grundstücken oder Straßen u.ä. geeignet.
- Aus Datenschutzgründen sind die Pläne mit einem Bildbearbeitungsprogramm nachbearbeitet worden.
- Auch durch die Einstellungen Ihres Computers, Bildschirms oder Ihres Druckers können sich insbesondere in der Farbqualität Veränderungen ergeben.

Die Originalpläne mit Begründung (nur bei neueren Plänen auch mit zusammenfassender Erklärung) werden vom Tag der Bekanntmachung an, zu jedermanns Einsicht bei den örtlich zuständigen Kommunen während der Dienststunden zur Einsicht bereitgehalten.

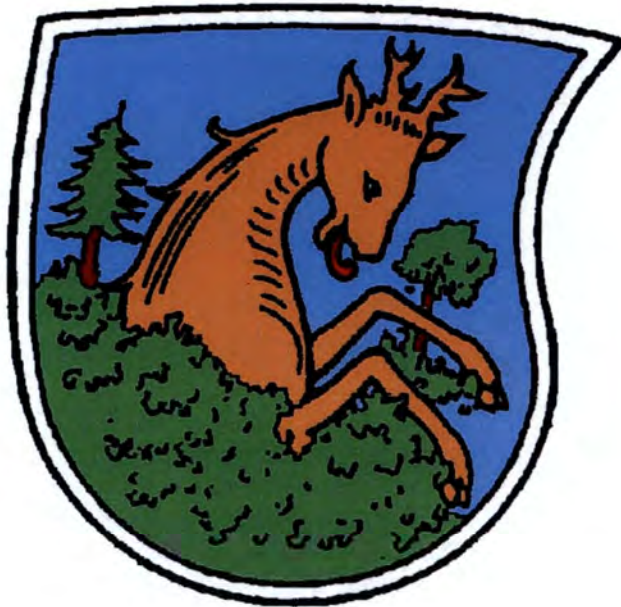
Aus den Karteninhalten und den dazugehörenden Texten dieses Informationssystems können Rechtsansprüche weder begründet noch abgeleitet werden. Aus der möglichen Tatsache, dass eine bestimmte Information fehlt bzw. unvollständig, veraltet oder fehlerhaft ist, können keine Rückschlüsse gezogen werden.

Die Karten und Texte stellen lediglich Informationsmaterial für die Öffentlichkeit dar. Sie ersetzen weder amtliche Auskünfte noch rechtsverbindliche Aussagen. Sie sind zudem nicht als Unterlage bei Rechtsgeschäften oder als Nachweis in Verfahren vor Behörden geeignet.

Der Landkreis Günzburg übernimmt keinerlei Haftung für eventuelle Mängel an Inhalt und Richtigkeit der dargestellten Inhalte.

Markt Neuburg

Landkreis Günzburg



Bebauungsplan "Bei der Gasse" Wattenweiler Markt Neuburg a. d. Kammel

Satzung

Fassung vom 16.12.2014

Mit redaktionellen Änderungen vom 24.03.2015

Markt Neuburg a. d. Kammel
Bergstr. 2
86476 Neuburg a. d. Kammel

Planung



SATZUNG

Der Markt Neuburg a. d. Kammel erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) den vorliegenden Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textteil jeweils in der Fassung vom Fassung 16.12.2014 mit redaktionellen Änderungen vom 24.03.2015 für das Wohngebiet „Bei der Gasse“ - Gemarkung Wattenweiler als Satzung.

§ 1. Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Baugebiet „Bei der Gasse“ - Gemarkung Wattenweiler gilt die [REDACTED] [REDACTED] ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 16.12.2014 mit redaktionellen Änderungen vom 24.03.2015. Die Begründung zum Bebauungsplan ist dem Bebauungsplan beigelegt.

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan.

§ 2. Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind folgende Nutzungen zugelassen:

2.1. Allgemeines Wohngebiet WA

Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist, festgesetzt. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Ziff. 1;2;3;4 und 5 BauNVO sind nicht zugelassen.

§ 3. Maß der baulichen Nutzung

3.1. Grundflächenzahl (GRZ)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl für die Bebauung mit Gebäuden einschließlich Garagen beträgt:

WA
allgemeines Wohngebiet (WA) GRZ 0,35

3.2. Geschossflächenzahl (GFZ)

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt:

WA
allgemeines Wohngebiet (WA) GFZ 0,5

§ 4. Bauweise, Baugrenzen, Höhenlage

- 4.1. Im Plan gilt die offene Bauweise.
- 4.2. Ebenso gelten die im Plan festgesetzten Haustypen (Einzelhäuser).
- 4.3 Höhenlage
- 4.3.1. Für die Wohngebäude darf die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss maximal 20 cm über der natürlichen Geländeoberkante an der Hangoberseite oder maximal 20 cm über der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Straßenhinterkante, gemessen an der höchstgelegenen Hauskante des Wohngebäudes, liegen. Bei Eckgrundstücken ist die Straßenseite maßgebend, von der aus der Zugang zum Wohngebäude erfolgt.
- 4.3.2 Für Garagen darf die Oberkante des Fertigfußbodens maximal 10 cm über der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Straßenhinterkante, gemessen an der höchstgelegenen Hauskante des Garagengebäudes, liegen.

§ 5. Begrenzung der Anzahl von Wohnungen je Gebäude

Je Wohngebäude ist die Zahl der Wohnungen auf zwei begrenzt.

§ 6. Gestaltung

6.1 Allgemeines Wohngebiet

6.1.1 Zahl der Vollgeschosse

WA
Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Ia das zweite Vollgeschoss muss im Dachgeschoss liegen.

II zwei Vollgeschosse als Normalgeschosse zulässig, wenn das Dachgeschosse kein Vollgeschosse ist.

Ein weiteres Vollgeschoss ist als Kellergeschoss zusätzlich zulässig, wenn auf Grund der Hanglage und der damit verbundenen zulässigen Höhenlage des Erdgeschossfußbodens ein Vollgeschoss entsteht.

6.1.2 Hauptgebäude sind mit nachfolgenden Dachformen zulässig.

SD – Satteldach
WD – Walmdach
ZD – Zeltdach
PD - Pultdach

6.1.3 Als Dachneigungen sind zulässig.

bei IIa	SD	38° - 48°
	WD, ZD,	20° - 40°
	PD	25° - 30°
bei II	SD	15° - 30°
	WD, ZD, PD	15° - 25°

6.1.4 Für Neben- und Garagengebäude sind Sattel-, Walm-, Zelt-, Pult- und Flachdächer zulässig. Die Dachneigung ist bei Sattel- und Walm-, Zelt und Pultdächern wie bei den Hauptgebäuden auszuführen.

6.1.5 Sattel-, Walm-, und Pultdächer sind mit dem First über die Längsseite des Hauptkörpers zu erstellen.

6.1.6 Als Dacheindeckungsmaterial sind Dachziegel und Betondachsteine in roten, braunen und anthrazitfarbenen Farbtönen zu verwenden.

6.1.7 Folgende Kniestockhöhen sind zugelassen:

An den Wohngebäuden

bei IIa Sattel-, Pult-, Zelt- und Walmdächern	0,75 m
bei II Sattel-, Pult-, Zelt- und Walmdächern	0,35 m

Garagen und Nebengebäude 0,35 m

Als Maß gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren, gemessen in der Verlängerung der Außenkante der Umfassungsmauer. Bei Quergiebeln gilt die Kniestockfestlegung nicht.

Werden Wohngebäude ohne Geschoßdecke des oberen Wohngeschosses ausgeführt, kann den zulässigen Kniestöcken eine fiktive Stockwerkshöhe von bis zu 2,95 m zugerechnet werden. Das Gebäude gilt dann als Gebäude mit zwei Vollgeschossen (II).

6.1.8 Dacheinschnitte sind unzulässig.

- 6.1.9 Dachgauben werden im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugelassen:
- a) Die Breite der Dachgauben ist bis zu 1/3 der Hauslänge zulässig.
 - b) Gaubenfirste müssen mind. 1,0 m unter dem Hausfirst liegen.
 - c) Dachgauben sind bei Dachneigungen ab 35° des Hauptdaches zulässig.
- 6.1.10 Der Dachüberstand darf betragen:
- | | |
|----------------|-------|
| am Giebel: | 0,8 m |
| an der Traufe: | 0,8 m |
- Abschleppungen über Freisitz, Hauseingang und Balkon sind erlaubt.
- 6.1.11 Dachflächen sind rechteckig auszubilden. Quergiebel sind erlaubt. Bei Quergiebeln sind als Dachformen Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig. Bei Quergiebeln sind Kniestockhöhen nicht festgelegt. Dachanschlüsse der Quergiebel müssen mindestens 50 cm unter dem First des Hauptdaches liegen
- 6.1.12 Baustoffe mit glänzenden Oberflächen dürfen bei den Außenflächen von Gebäuden nicht verwendet werden.
- 6.1.13 Sonnenkollektoren sind aus nichtreflektierendem dunklem Material erlaubt. Weitere Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien sind erlaubt, soweit nicht eine unzumutbare Beeinträchtigung des Nachbargrundstückes vorliegt.

§ 7. Flächen für Garagen und Nebengebäude

- 7.1 Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

§ 8. Befestigungen, Stellplätze, Zufahrten und Höfe/ Einfriedungen / Freiflächengestaltung

- 8.1 Befestigungen, Stellplätze, Zufahrten und Höfe

Stellplätze, Zufahrten und Höfe sind als sickerfähige Oberflächen mit sickerfähigen Pflasterbelägen, Rasenfugenpflaster oder wassergebundenen Belägen auszuführen.

8.2 Einfriedungen

Als Einfriedungen an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind senkrechte Holzlattenzäune und Metallzäune (keine Maschendrahtzäune), max. 0,9 m hoch, zulässig. Zwischen den Baugrundstücken und zum Außenbereich sind auch Drahtzäune mit dichter Vor- und Hinterpflanzung, auch durchsichtige Holz- zäune bis zu 1,0 m Höhe zulässig. Sockelmauern zu öffentlichen Flächen dürfen eine Höhe von 20 cm nicht überschreiten.

8.2. Aufschüttungen und Abgrabungen

- 8.2.1. Entlang der Grundstücksgrenzen dürfen Geländeänderungen (Abgrabungen od. Aufschüttungen) von maximal 50 cm vorgenommen werden.
- 8.2.2. Geländeänderungen im Bereich von Gebäuden sind nur in dem zur Durchführung der Baumaßnahme erforderlichen Ausmaß zulässig. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitestgehend zu erhalten. Geländeabgrabungen und Geländeauffüllungen zur Erzielung ebener Gartenflächen dürfen soweit vorgenommen werden, dass die Vorgaben für Stützmauern und Böschungen eingehalten werden können.
- 8.2.3. Stützmauern innerhalb des Baugrundstückes dürfen eine sichtbare Höhe von 0,75 m nicht übersteigen. Entlang der Grundstücksgrenzen sind Stützmauern nicht zugelassen.
- 8.2.4. Böschungen innerhalb des Baugrundstückes dürfen nicht steiler als 1:3 (Böschungshöhe zur Böschungstiefe) angelegt werden.
- 8.2.5. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist das Gelände an die Fahrbahn hinterkante bzw. Fußweg hinterkante anzugleichen.

§ 9. Verkehrsflächen

Zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagen ist ein Abstand von mindestens 5 m einzuhalten, der nicht eingefriedet werden darf.

§ 10. Flächen für Versorgungsanlagen

Sämtliche Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind, soweit gesetzliche Festlegungen nicht entgegenstehen, unterirdisch zu verlegen.

§ 11. Grünflächen

- 11.1. Die öffentlichen Grünflächen sind zu begrünen und zu bepflanzen.

Es sind Gehölzarten gem. § 11.3 zu verwenden. Die Pflanzdichte beträgt 1 Gehölz pro qm, zur Verwendung gelangen Sträucher, leichte Heister und Hochstämme.

Der Baumanteil beträgt 10 %.

- 11.2. Je Grundstück ist mindestens ein Großbaum zu pflanzen.

- 11.3 Folgende Baum- und Straucharten sind zu verwenden:

Bäume:

Linde (*Tilia cordata*)
Buche (*Fagus sylvatica*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Esche (*Fraxinus excelsior*)
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
Vogelkirsche (*Prunus Avium*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Obstbäume als Hochstämme bewährter lokale Obstbaumsorten

Sträucher:

Haßelnuß (*Corylus avellana*)
Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Wasserschneeball (*Viburnum opulus*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
Salweide (*Salix caprea*)
Heckenrose (*Rosa canina*)

- 11.4 Auf den Einzelgrundstücken ist mindestens die Anzahl der in der Bebauungsplanzeichnung dargestellten Bäume zu pflanzen. Zur Auswahl stehen Pflanzenarten laut Hinweis unter 11.3.

§ 12

Ausgleichsregelung**Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die durchgeführte Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsflächen nach dem § 8a BNatSchG ergibt nachfolgende Ausgleichsflächen:

Ausgleichsfläche:

Eingriffsfläche gesamt	7.740,00 m²
Erforderliche Ausgleichsfläche gesamt	2.709,00 m²
Nachgewiesene Ausgleichsfläche im Geltungsbereich des B-Plans	2.730,00 m²

Ausgleichsflächen innerhalb des Baugebietes**Nachgewiesene Ausgleichsflächen im Geltungsbereich**

2.730,00 m²

Die erforderliche Ausgleichsfläche A1 ist wie in der Bebauungsplanzeichnung dargestellt zu erbringen.

Die Ausgleichsfläche ist an das Ökoflächenkataster Bayern beim Landesamt für Umwelt in Kulmbach zu melden.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplans sind die ökologischen Ausgleichsflächen im Falle einer Veräußerung vorher im Grundbuch dinglich zu sichern.

Auf den als Ausgleichsmaßnahmen festgesetzten Ausgleichsfläche A1 der öffentlichen Grünfläche ist eine Streuobstwiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es ist eine Baumbestandsdichte von 2 – 3 Obstbäumen (Hochstamm) je 100 m² vorzuweisen, dabei sollen unterschiedliche Obstsorten zur Anwendung kommen. Die Flächen unter den Obstbäumen sind als extensives Grünland dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Die Streuobstwiese muss 2 mal jährlich (Mitte Juni – Anfang August) gemäht werden. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Es darf auf der Wiesenfläche keine Düngung erfolgen. Pflanzenschutzmaßnahmen sind nicht zulässig.

Bei der Streuobstwesengestaltung sind regionale Hochstamm-Sorten zu verwenden.

Die nachfolgen aufgeführte Obstsortenliste ist als nicht abschließend zu betrachten, sondern nur als mögliche Auswahl.

Äpfel:

- Jakob Fischer
- Gravensteiner
- Rote Sternrenette
- Wettringer Taubenapfel
- Wiltshire
- Bonapfelt

Birnen:

- Gute Luise
- Schweizer Wasserbirne
- Oberösterreichische Weinbirne

Zwetschgen:

- Hauszwetschge
- Elena

Sauerkirschen:

- Schwäbische Weinweichsel

Pflanzgröße: StU 12-14 cm 3x verpflanzt.

Die Bäume sind als Hochstamm auf Sämlingsunterlage zu pflanzen. Da es sich um eine Pflanzung in Außenbereichslage handelt, ist ein Verbissschutz erforderlich. Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen

§ 13**Hangwasser**

Entlang des Geltungsbereiches zum Außenbereich ist entlang der Streuobstwiese, auf der Südostseite, eine Entwässerungsmulde zur Ableitung des auftretenden Hangwassers festgesetzt.

Die Geländemodellierungen sind so anzulegen, dass das Oberflächenwasser den bestehenden, öffentlichen Entwässerungsgräben Fl. Nr. 694 auf der Ostseite und Fl. Nr. 702 zufließen kann.

§ 14**Niederschlagswasserbeseitigung**

Ist eine Versickerung des Niederschlagswassers auf Grund der anzutreffenden Untergrundverhältnisse nicht möglich, sind zur Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers aus befestigten Flächen sowie aus Dachflächen Regenwasserzisternen mit Rückhaltfunktion zur Rückhaltung und zur gedrosselten und gezielten Ableitung in das Kanalsystem als Trennsystem zu errichten.

Die Regenwasserzisternen mit Rückhaltfunktion sind entsprechend der anfallenden Niederschlagsmenge vorschriftsmäßig zu bemessen. Ein entsprechender Nachweis eines zugelassenen Sachverständigen ist von den Bauwerbern dem Markt Neuburg vorzulegen.

§ 15 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO. Baugrenzenfestlegungen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 3 in Verbindung mit Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 sind nicht zugelassen.

§ 16

Inkrafttreten

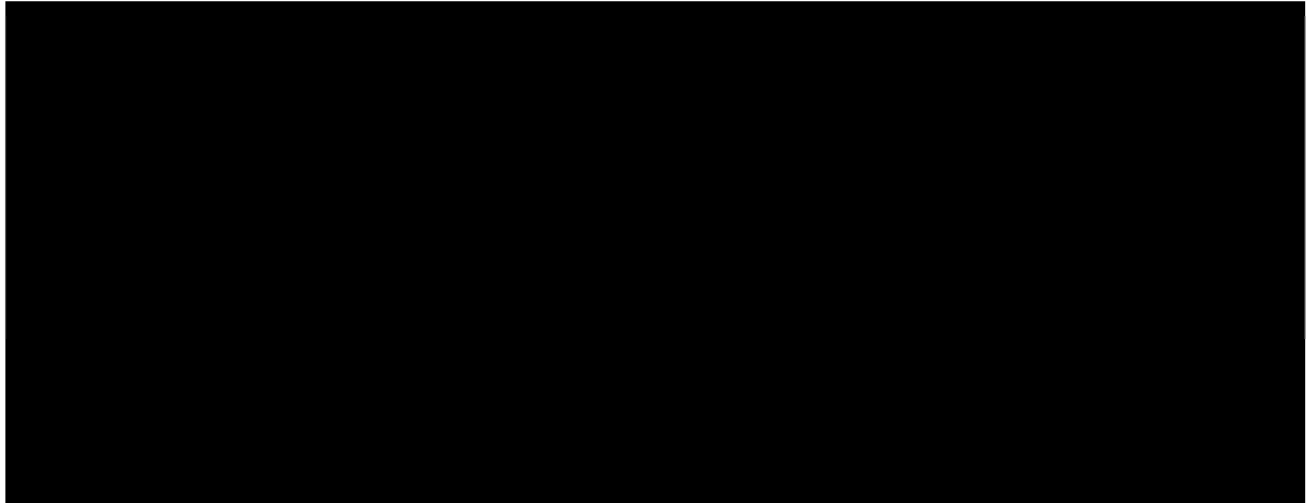
Der Bebauungsplan "Bei der Gasse" überschneidet sich teilweise mit dem Bebauungsplan "Hasenberg".

Der vorliegende Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes tritt gleichzeitig der rechtskräftige Bebauungsplan "Hasenberg" im Überschneidungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplanes, außer Kraft."

Hinweise / Empfehlungen

- a) Die nicht versiegelten Flächen sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten.
- b) Naturnahe Gartengestaltung gelingt mit Wildrosen, Heckenrosen, Schlehen, Hainbuche, Eberesche, Eiche, Obstgehölzen, Weidenarten, Holunder, Brombeerhecken, Efeu, Schlingknöterich, Wilder Wein, Anemonen - Waldrebe und Feuer - Geißblatt. Ein Verzicht in der Verwendung von Cotoneaster, Essigbaum, immergrünen Großgehölzen und Nadelgehölzen sowie Thuja etc. ist angebracht.
- c) Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung, der an das Baugebiet im Norden und im Osten angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke ist mit Staub-, Lärm- und zeitweiser Geruchsbelästigung durch Düngung zu rechnen.
- d) Es ist anzustreben, dass sämtliche Erschließungsanlagen, Wie Strom- und Telekommunikationsleitungen unterirdisch verlegt werden. Hierzu sind die entsprechenden Erschließungsträger wie LEW Verteilernetz und Deutsche Telekom frühzeitig in die Erschließungsplanung mit einzubeziehen.



Verfahrensvermerke

