



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.



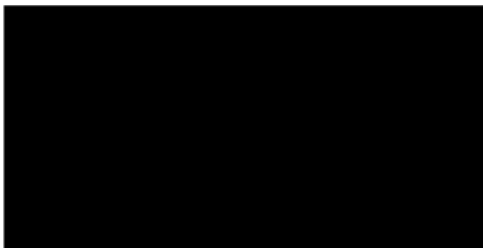
SATZUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN
„LANGENHASLACHER WEG“
MARKT NEUBURG

Auftraggeber:

Markt Neuburg
Bergstr. 2
86476 Neuburg a. d. Kammel
Tel: 08283/831
Fax: 08283/2032

Planung:



SATZUNG

Der Markt Neuburg erläßt aufgrund § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 des Bundesbaugesetzes (BauGB), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) folgende Bebauungsplansatzung über das Gebiet „Langenhaslacher Weg“- Markt Neuburg.

§ 1. Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Baugebiet „Langenhaslacher Weg“ gilt die vom
[REDACTED]
[REDACTED] ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 27.02.1996.

§ 2. Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 27.01.1990 (BG Bl.IS. 133) festgesetzt. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Ziff. 1-5 BauNVO sind nicht zugelassen!

§ 3. Maß der baulichen Nutzung

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Zahlen der Vollgeschoße, der Grund- und Geschoßflächenzahlen gelten als Höchstgrenze und dürfen nicht überschritten werden. Das zweite Vollgeschoß muß im Dachgeschoß liegen. Die Geschoßflächen im Dachgeschoß sind auch dann zuzurechnen, wenn das Dachgeschoß kein Vollgeschoß ist.

§ 4. Bauweise

4.1 Im Plan gilt die offene Bauweise.

4.2 Es gilt der im Plan festgesetzte Haustyp (Einzelhäuser)

§ 5. Begrenzung der Anzahl von Wohnungen je Gebäude

Je Wohngebäude ist die Zahl der Wohnungen auf zwei begrenzt.

§ 6. Gestaltung

6.1 Haupt- u. Garagengebäude sind mit Satteldächern und gleicher Dachneigung zu bauen. Es gilt die in der Bebauungsplanzeichnung vorgeschriebene Dachneigung.

-
-
- 6.2 In der Bebauungsplanzeichnung ist die festgesetzte Haupt-Firstrichtung eingetragen.
- 6.3 Satteldächer sind mit dem First über die Längsseite des Hauptkörpers zu erstellen.
Die Breite der Traufseite muß größer sein als die der Giebelbreite.
- 6.4 Als Dacheindeckungsmaterial sind Dachziegel und Betondachsteine in ziegelroter und kupferroter Farbe zu verwenden.
- 6.5 An den Wohngebäuden wird ein Kniestock in Höhe von 0,75 m zugelassen, bei Garagen und Nebengebäuden von 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 sind Abweichungen der Kniestockhöhe zulässig.
- 6.6 Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 6.7 Dachgauben werden im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugelassen:
- a) Je Haus ist nur eine Gaubenart erlaubt.
 - b) die Breite der Dachgauben ist bis zu 1/3 der Hauslänge zulässig max. jedoch 2,5 m je Einzelgaube.
 - c) Gaubenfirste müssen mindestens 1,0 m unter dem Hausfirst liegen.
- 6.8 Der Dachüberstand darf betragen:
- am Giebel: bis 0,6 m
an der Traufe: bis 0,6 m
Abschleppungen über Freisitz, Hauseingang und Balkone sind erlaubt.

6.9 Dachflächen sind rechteckig auszubilden. Quergiebel sind erlaubt.

6.10 Baustoffe mit glänzenden Oberflächen dürfen bei den Außenflächen von Gebäuden nicht verwendet werden.

6.11 Sonnenkollektoren sind aus nichtreflektierendem dunklem Material erlaubt. Diese sind baugestalterisch einwandfrei in die Dachfläche einzufügen. Weitere Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien sind erlaubt soweit nicht eine unzumutbare Beeinträchtigung des Nachbargrundstücks vorliegt.

6.12 Bei der Außengestaltung sind nur zulässig:

Verputzmauerwerk und Holzverkleidungen mit lichtem Anstrich und Bauteile aus Holz, farbige Anstriche sind als Ausnahme nur dann zulässig, wenn sie sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

6.13 Giebelfenster müssen von der Unterkante Sparren einen Mindestabstand von 0,5 m aufweisen.

6.14 Höhenlage im Bereich des allgemeinen Wohngebietes
WA
Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens an der Hangoberseite des Gebäudes darf nicht mehr als 30 cm über der Oberkante des natürlichen Geländes liegen.

§ 7. Flächen für Garagen und Nebengebäude

7.1 Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen zu errichten.

7.2 Garagen in Kellergeschossen sind unzulässig.

7.3 Garagen müssen in Massivbauweise erstellt werden und ein Satteldach aufweisen. Carports sind erlaubt.

7.4 Garagen an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze müssen einheitlich zusammengebaut werden. Vorderfronten (zur öffentlichen Verkehrsfläche gewandt) und Dachdeckung sowie Trauf- und Fristhöhen müssen einheitlich ausgeführt werden.

§ 8. Freiflächengestaltung/Einfriedungen

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind als senkrechte Holzlattenzäune, max. 0,9 m hoch auszuführen.

Zwischen den Baugrundstücken sind auch Drahtzäune mit dichter Vor- und Hinterpflanzung, auch durchsichtige Holzzäune bis zu 0,8 m Höhe zulässig. Sockelmauern zu öffentl. Flächen sind nicht erlaubt.

§ 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 unterirdisch zu verlegen.

§ 11. Grünflächen

- 11.1 Die öffentlichen Grünflächen sind zu begrünen und zu bepflanzen.
Entlang des Geltungsbereiches zum Außenbereich ist ein Pflanzstreifen von 3,0 bis 5,0 m Breite festgesetzt, der mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen ist.
Es sind Gehölzarten gem. § 10.2 zu verwenden.
Die Pflanzdichte beträgt 1 Gehölz pro qm, zur Verwendung gelangen Sträucher, leichte Heister und Hochstämme.

Der Baumanteil beträgt 10 %.

- 11.2 Folgende Baum- und Straucharten sind zu verwenden

Bäume:

Vogelkirsche (*Prunus Avium*)
Linde (*Tilia cordata*)
Buche (*Fagus sylvatica*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Esche (*Fraxinus excelsior*)
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
heimische Obstgehölze als Hochstämme
bewährter Sorten

Sträucher:

Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Haselnuß (*Corylus avellana*)
Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Wasserschneeball (*Viburnum opulus*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
Salweide (*Salix caprea*)

- 11.3 Auf den Einzelgrundstücken ist mindestens die Anzahl der in der Bebauungsplanzeichnung dargestellten Bäume zu pflanzen.
Zur Auswahl stehen Pflanzenarten laut Hinweis unter 11.2

§ 12. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

§ 13. Hinweise/Empfehlungen

Stellplätze, Zufahrten und Höfe sollen möglichst in wassergebundener Form (Splitt) ausgeführt werden.

Bei sickerfähigem Untergrund sollten unverschmutzte Dachflächenwässer versickert werden.

Die nicht versiegelten Flächen sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten.

Naturnahe Gartengestaltung gelingt mit Wildrosen, Heckenrosen, Schlehen, Hainbuche, Eberesche, Eiche, Obstgehölzen, Weidenarten, Holunder, Brombeerhecken, Efeu, Schlingknöterich, wilder Wein, Anemonen-Waldrebe und Feuer-Geißblatt. (siehe Pflanzenliste 11.2)

Ein Verzicht in der Verwendung von Cotoneaster, Essigbaum, immergrünen Großgehölzen und Nadelgehölzen sowie Thuja etc. ist angebracht.

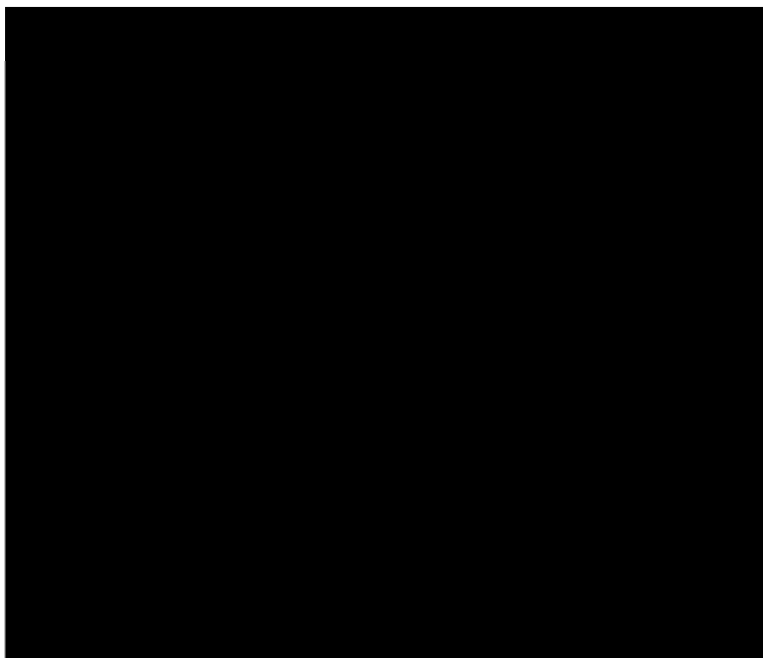
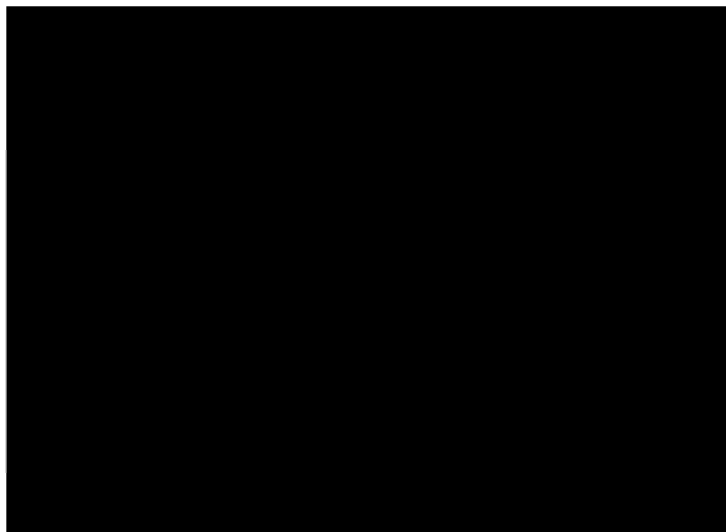


Veränderungen der Geländeoberflächen sollten nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichem Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche sollte beibehalten werden.

Auf Grund der landwirtschaftlichen Nutzung, der an das Baugebiet angrenzenden Grundstücke (Dammwildgehege auf Fl.-Nr. 814), ist mit Lärm und zeitweiser Geruchsbelästigung durch Düngung zu rechnen.



VERFAHRENSHINWEISE



[REDACTED]

[REDACTED]