



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.

Einbeziehungssatzung „Am Nußgraben“

In Kraft getreten am:23.07.2015.....

**Einbeziehungssatzung
„Am Nußgraben“
für eine Teilfläche der Flurnummer 372
der Gemarkung Neuburg**

Erstellt September 2014



Einbeziehungssatzung

Der Markt Neuburg/Kammel erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9, 10, 13 und 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklungen des Städtebaurechtes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- der Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch
§ 1 G vom 11.12.2012 (GVBl. S. 633) und durch § 1G vom 08.04.2013 (GVBl. S. 174)
- dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 95), zuletzt geändert durch G vom 08.04.2013 (BGBl. I S. 734)
- des Art. 4 Abs. 2 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch G vom 08.04.2013 (GVBl. S. 174)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796) zuletzt geändert durch Art. 65 G vom 24.07.2012 (GVBl. S. 366)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (GVBl. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklungen des Städtebaurechtes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- und der Planzeichenverordnung (PlanzVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 22. 07. 2011 (BGBl. I S. 1509)

folgende Einbeziehungssatzung „Am Nußgraben“

1. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

§ 1 Bestandteile der Einbeziehungssatzung

Für die Einbeziehungssatzung „Am Nußgraben“ gilt die [REDACTED] [REDACTED] ausgearbeitete Planzeichnung, in der Fassung vom September 2014, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften, die Einbeziehungssatzung bildet.

Beigefügt ist die Begründung, in der Fassung vom September 2014.

§ 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

§ 3 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

§ 4 Bauweise und Maß der baulichen Nutzung

- (1) Hauptgebäude, Garagen und überdachte Stellplätze müssen innerhalb der Baugrenze errichtet werden.
- (2) Die Obergrenzen für die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,35. Die Obergrenzen für die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,6.
- (3) Die Zahl der Vollgeschosse wird mit 2 Vollgeschossen als Obergrenze festgesetzt, wobei das 2. Vollgeschoss im Dachraum liegen muss.

§ 5 Gestaltung der Gebäude

- (1) Außenwände sind als verputzte Mauerflächen auszuführen. Auffallend unruhige Putzstrukturen sind nicht zulässig. Ortsfremde Materialien, wie Verkleidungen in Keramik, Kunststoff, Spaltklinker oder Waschbeton sind unzulässig.
- (2) Zulässig sind auch holzverschaltete Fassadenflächen. Die Holzfassaden sind so zu behandeln bzw. zu streichen, dass die Holzstruktur sichtbar bleibt. Schwarze oder dunkelbraune Holzfarben sind nicht zulässig.
- (3) Beim Hauptgebäude ist nur ein Satteldach mit einer Dachneigung von 36° bis 48° zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 40° zulässig. Garagen und Nebengebäude können auch mit Flachdach errichtet werden.
- (4) Die Dacheindeckung hat mit Dachziegeln oder Dachpfannen in den Farben rot bis rotbraun zu erfolgen. Glänzende oder farblich auffallende Dachdeckungen sind nicht zulässig.

§ 6 Grünordnung und Einfriedung

- (1) Durchgrünung mit Bäumen
Im Baugrundstück sind mindestens **zwei** standortgerechte, heimische Laubbäume der Wuchsklasse I oder Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten.
- (2) Ortsrandeingrünung mit Sträuchern und Feldgehölzen.
Gemäß Planzeichnung muss eine einreihige, freiwachsende, standortgerechte Strauch- und Feldgehölzreihe gepflanzt und erhalten werden. Die Breite des Pflanzstreifens muss mindestens 3 m betragen. Die Mindestpflanzdichte der Strauch- und Feldgehölzreihe beträgt 1 Strauch oder 1 Feldgehölz pro 1,5 laufende Meter. Der Anteil der Feldgehölze muss mindestens 30 Prozent betragen.
- (3) Einfriedung
 - Hecken aus der Gruppe der Koniferen (z.B. Thuja, Fichten) sind als Hinterpflanzung oder anstelle der Einfriedungen nicht zulässig.
 - Zaunsockel sind nur bis zu maximal 10 cm Höhe über angrenzender Geländeoberkante zulässig. Für Kleintiere wie z.B. Igel müssen zwischen den privaten Grundstücken punktuelle Durchlässe geschaffen werden.

§ 7 Ausgleichsmaßnahmen

- (1) Die Ausgleichsmaßnahme für das Bauvorhaben ist auf einer Fläche von 209 m² außerhalb des Geltungsbereiches an der westlichen Grundstücksseite des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 372, Gemarkung Neuburg, im Besitz des Antragstellers, durchzuführen (vgl. Anlage 1 zum Textteil).
- (2) Die Maßnahme ist innerhalb eines Jahres mit Stichtag Baubeginnsanzeige durchzuführen.
- (3) Mit der Bauvorlage muss der Grundbucheintrag zu den Unterlassungs- und Handlungspflichten des Grundstückseigentümers zugunsten des Freistaates Bayern über die gesamte Ausgleichsfläche von 209 m² vorgelegt werden. Hiernach hat sich der Grundstückseigentümer zu verpflichten, alle nachfolgend beschriebenen Maßnahmen durchzuführen und die hierfür erforderlichen Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen zeitlich unbeschränkt zu übernehmen. Für den Fall der Nichterfüllung ist der Freistaat Bayern berechtigt, auf der betroffenen Grundstücksfläche alle Maßnahmen auf Kosten des Bauherrn oder dessen Rechtsnachfolgers ausführen zu lassen.
- (4) Entwicklungsziel, Maßnahme, Pflege- und Erhaltungsaufgabe

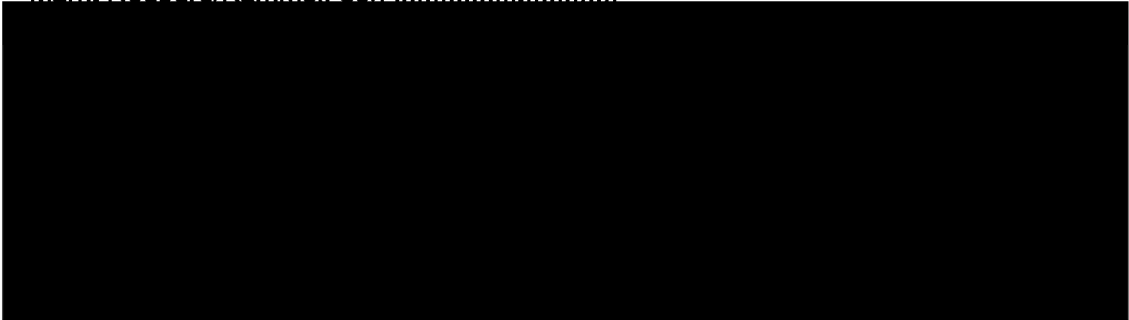
<i>Entwicklungsziel:</i>	extensiv genutzte Streuobstwiese
<i>Standort:</i>	- Standort der Streuobstwiese sowie Mindestangabe zur Fläche werden gemäß Anlage 1 festgesetzt.
<i>Maßnahme:</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Aufpflanzung einer Streuobstwiese mit einer Pflanzdichte von einem Obstbaum pro 50 m². - Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2xv, Stammumfang 10-12 cm - Obstbaumarten: heimische, frostverträgliche Obstgehölzarten; keine Pflanzung von Crataegus-Arten und Sorbus-Arten wegen Feuerbrand - Das zur Verwendung kommende Pflanzmaterial muss den Richtlinien des Bundes Deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen und aus einer anerkannten Qualitätsbaumschule kommen.
<i>Pflege- und Erhaltungsaufgabe:</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Die Obstgehölze müssen in den ersten 5 Jahren nach der Pflanzung vor Wildverbiss geschützt werden. - Die Mahd der Wiese ist einmal pro Jahr ab 1.9. mit Abtransport des Mähgutes zu erfolgen oder alternativ kann auch eine schonende Beweidung mit Schafen in einer dem Standort angepassten Besatzdichte durchgeführt werden. - Die Obstbäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. - Grundsätzlich ist auf jegliche Düngung und chemischen Pflanzenschutz zu verzichten.

3. SCHLUSSBESTIMMUNG

§ 8 Inkrafttreten

Die Einbeziehungssatzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung am 23.7.15 des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Markt Neuburg/Kammel, den 24.07.2015



HINWEISE

1. Mutterbodenschutz

Der Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei Oberbodenarbeiten sind die Richtlinien der DIN 18320, DIN 18915 und DIN 18300 zu beachten.

- DIN 18320: Grundsätze des Landschaftsbaus
- DIN 18915: Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke
- DIN 18300: Erdarbeiten

2. Wasserversorgung

Das Bauvorhaben muss mit der Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden.

3. Abwasserbeseitigung

Das Bauvorhaben ist vor der Fertigstellung an die zentrale Abwasserbeseitigung des Marktes Neuburg anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

4. Niederschlagswasser

Für die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem geplanten Vorhaben, in den Untergrund ist ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Es wird in diesem Zusammenhang auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) verwiesen.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

5. Hangschichtwasser

Die Gebäude müssen gegen Hangschichtwasser mit geeigneten bautechnischen Maßnahmen vom Grundstücks-/Hausbesitzer geschützt werden.

6. Abfallentsorgung

Es wird darauf hingewiesen, dass ausreichend Platz für die Unterbringung von Abfallsammelbehältern entsprechend dem Abfallkonzept des Landkreises vorzusehen ist. Für die Verwertung organischer Abfälle auf den Grundstücken sollen Kompostierungsmöglichkeiten vorgesehen werden.

7. Bodendenkmäler

Eventuell zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

8. Ordnungswidrigkeiten

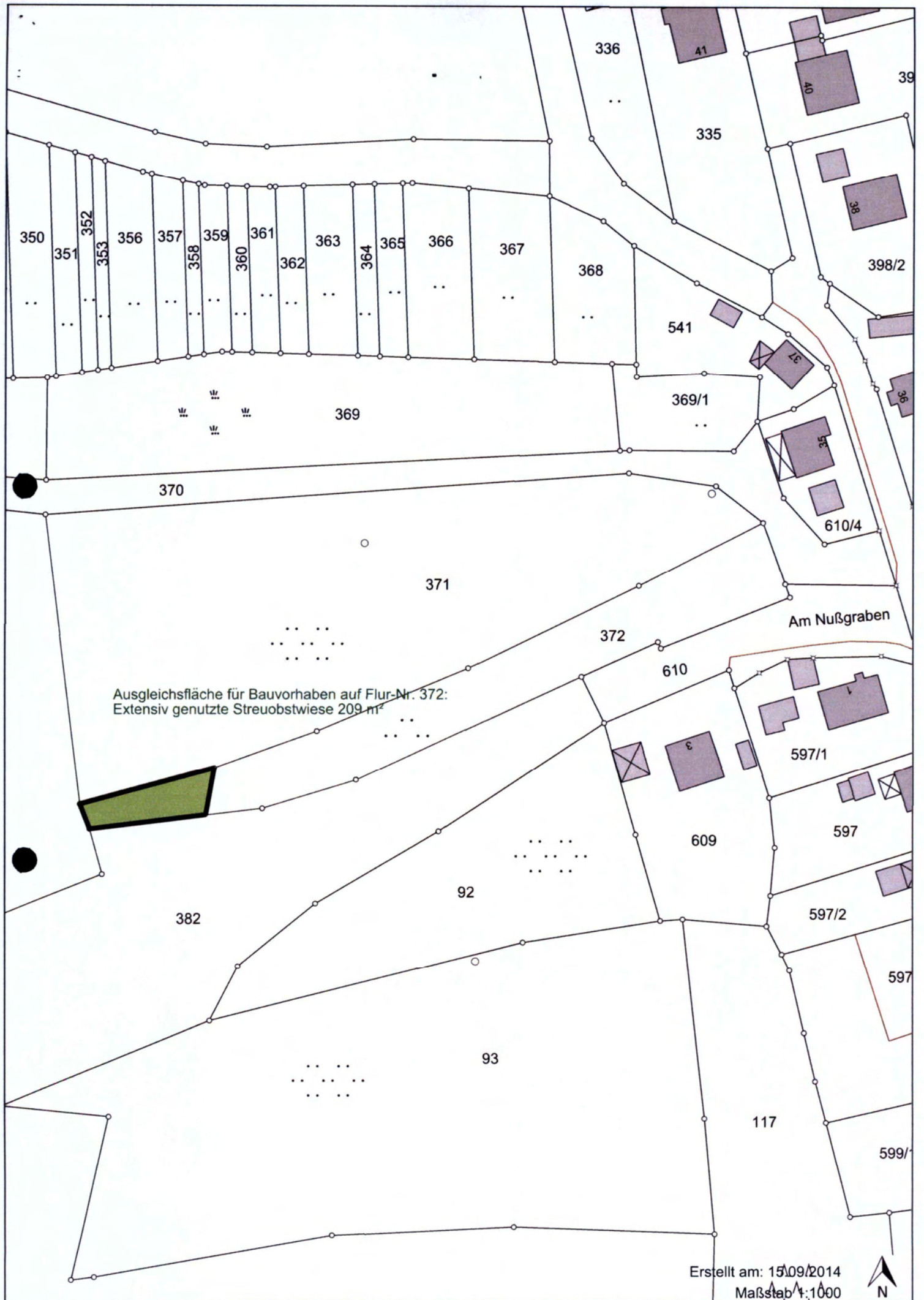
Mit Geldbuße kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen einer in dieser Ergänzungssatzung geregelten örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Rechtsgrundlage für diese Bewehrungsvorschrift ist Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO.

9. Immissionsschutz

Durch angrenzende landwirtschaftliche Flächen evtl. auftretende Lärm-, Staub- oder Geruchsbelästigungen können nicht ausgeschlossen werden und sind zu dulden.

10. Brandschutz

Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu achten.



Ausgleichsfläche für Bauvorhaben auf Flur-Nr. 372:
Extensiv genutzte Streuobstwiese 209 m²

