



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.



ZEICHENERKLÄRUNG

A) für Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- WA Allgemeines Wohngebiet
- Offene Bauweise
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig mit maximal 4 WE
- Gruppenkläranlage
- Ausrundungsradius bei Straßeneinmündungen
- Grünfläche (Kinderspielplatz)
- Firstrichtung - Dachneigung
- Maßzahl
- Baugrenze
- GRZ 0,25 Grundflächenzahl gemäß § 17 der Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968
- GFZ 0,5 Geschossflächenzahl gemäß § 17 der Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968
- I Zahl der Vollgeschosse zwingend
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Allg. Versorgungsanlage (Abwasserleitung)

B) für Hinweise

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Geplante Grundstücksgrenze
- Vorhandene Hauptgebäude
- Vorhandene Nebengebäude
- Geplante Gebäude
- Garagen
- Stellplätze
- Flurnummern
- Höhenlinien mit Höhenkote
- Bäume zu pflanzen

Aufgrund § 2 Absatz 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 24.2.1975 (GVBl S. 15) und des § 1 der Verordnung über die Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22. Juni 1961 (GVBl S. 161) erläßt die Gemeinde Edelstetten, Landkreis Günzburg folgende Satzung gemäß § 10 BBauG über den Bebauungsplan für das Gebiet "Am Schleifweg"

§ 1 Inhalt

Für das Gebiet "Am Schleifweg" gilt die vom Landratsamt Günzburg am 9.7.1975 ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

- Die Bauflächen werden als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BaunVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26. November 1968 (BGBl I S. 1237, berichtigt BGBl I 1969 S. 11), festgesetzt.
- Zulässig sind:
- Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Ausnahmen können zugelassen werden
- Betrieb des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Unzulässig ist:
- Das Abstellen aus dem Verkehr gezogener Fahrzeuge außerhalb der Garage
 - Das Abstellen und Lagern von Schrottfahrzeugen.

§ 3 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Höchstwerte.

§ 4 Zahl der Vollgeschosse

- Die Zahl der Vollgeschosse ist in der Bebauungsplanzeichnung eingetragen.
- Im Einzelfall kann von der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die durch die Geländeumstände bedingte Straßen- und Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung darf hierbei nicht überschritten werden.

§ 5 Bauweise

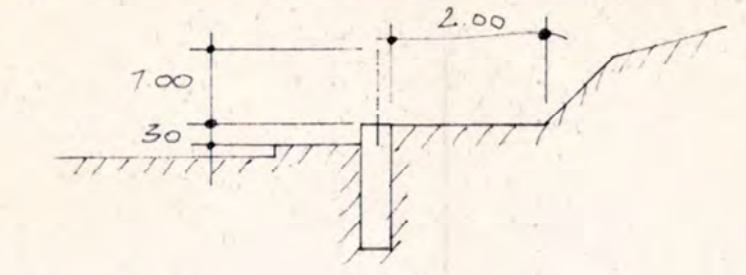
- Im Planbereich wird vorbehaltlich der Absätze 2 und 3 die offene Bauweise im Sinne des § 22 Absatz 1 BauVO festgesetzt.
- Garagen einschließlich der Nebengebäude und Nebenräume im Sinne des Art. 7 Abs. 5 BayBO können ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.
- An Hauptgebäude angebaute Garagen einschließlich der Nebenräume und Nebengebäude brauchen zur seitlichen Grundstücksgrenze keine Abstandsflächen einzuhalten, selbst wenn ihre Firsthöhe wegen der in § 6 Absatz 5 vorgeschriebenen Dachführung eine Höhe von 2,75 m überschreiten sollte (Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauVO).

§ 6 Gestaltung der Gebäude

- Für die Hauptgebäude sind Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 28 bis 34° zulässig.
- Die im Bebauungsplan eingetragene Firstrichtung ist einzuhalten.
- 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. Bei einem Hanggrundstück ist die Traufhöhe an der Talseite maßgebend, wobei für das Kellergeschoß das Maß von 2,75 m auch dann gilt, wenn es kein Vollgeschoß ist. Die Traufhöhe ist von der natürlichen oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegten Geländeoberfläche zu messen.
- Am Hang sind die Garagen und Nebengebäude an das Hauptgebäude anzubauen, wenn der Fußboden talwärts mehr als 1,00 m über der natürlichen oder der von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegten Geländeoberfläche liegt.
- Garagen und Nebengebäude müssen die gleiche Dachform wie das Hauptgebäude erhalten, wenn das Hauptgebäude nur 1 Vollgeschoß aufweist oder wenn es bei einem Hang talwärts mehrgeschossig und bergwärts nur 1 geschossig in Erscheinung tritt.
- Garagen und Nebengebäude sind zu einem einheitlich gestaltetem Baukörper zusammenzufassen. Sie müssen hinter der vorderen Baugrenze errichtet werden.
- Doppelhäuser sowie zusammengebaute Garagen und Nebengebäude sind in der Gestaltung nach Höhe, Dachform, Dachneigung und Farbgebung aufeinander abzustimmen. Dies gilt auch bei einem Grenzgebäude.

§ 7 Einfriedungen und Einfahrten

- Einfriedungen einschließlich Sockel dürfen eine Höhe von 1,30 m nicht überschreiten.
- Schließt an eine Einfriedung, die an öffentlichen Verkehrsflächen liegt, stark ansteigendes Gelände an, so darf ein Sockel höchstens 30 cm hoch sein, gemessen von der Gehsteigoberkante. Das Gelände ist hier in einer Tiefe von mindestens 2,00 m bis auf die Sockelhöhe abzutragen (vgl. die nachstehende Abbildung).



- Bei Eckgrundstücken darf in der Kurve eine Einfahrt nicht angelegt werden.

§ 8 Grundstücksgestaltung

- Die Geländeoberfläche darf bei Einzelgrundstücken durch Aufschüttung und Abgraben nicht verändert werden. Ausnahmen sind für Terrassen bis 5,0 m Länge und 3,5 m Tiefe zulässig.
- Auf dem Baugrundstück sind Bäume und Sträucher in angemessener Zahl zu pflanzen.

§ 9 Inkrafttreten

GEMEINDE		EDELSTETTEN	
PROJEKT		BEBAUUNGSPLAN	
		MAßSTAB 1 : 1 000	
GEBIET			
<u>"AM SCHLEIFWEG"</u>			
	DATUM	PLANFERTIGER	
ENTWURF		LANDRATSAMT	
BEARBEITET		GONZBURG	
		KREISPLANUNGSSTELLE	
		GONZBURG, DEN 9.7.1975	