



## 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

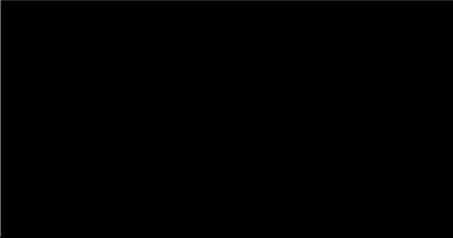
ZUM BEBAUUNGSPLAN  
„Am Brühl“  
MARKT NEUBURG  
Gemeinde Edelstetten

Fassung vom 19.12.96

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 „Am Brühl“ - Gemarkung Edelstetten.

## § 1. Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Baugebiet „Am Brühl“ gilt die vom [REDACTED] ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 12.06.96.

## § 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.

[REDACTED]

---

Die Geschosflächen im Dachgeschoß sind auch dann zuzurechnen, wenn das Dachgeschoß kein Vollgeschoß ist.

**§ 4. Bauweise, Baugrenzen, Höhenlage**

- 4.1 Im Plan gilt die offene Bauweise.
- 4.2 Ebenso gelten die im Plan festgesetzten Haustypen (Einzelhäuser, Doppelhäuser).

**§ 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.

- 
- [REDACTED]
- 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 mind. 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.

[REDACTED]

---

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 Holzverschalungen 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.

- [REDACTED]
- 
- 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 Firsthöhen müssen einheitlich ausgeführt werden.
- 7.5 Die Traufhöhe darf bei Garagen und damit verbundenen untergeordneten Bauteilen 3,00 m nicht übersteigen.

## **§ 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 öffentlichen Flächen sind nicht erlaubt.

## **§ 9. Verkehrsflächen**

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

**[REDACTED]**

---

**§ 10. Flächen für Versorgungsanlagen**

Sämtliche Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind unterirdisch zu verlegen.

**§ 11. Grünordnung auf Teilfläche aus Fl. Nr. 874 und 875**

Auf einem Streifen von 10,0 m Breite entlang der Grundstücksgrenze Süd-Süd-Ost der Grundstücke Fl. Nr. 874 und 875 ist eine Bestockung mit Bäumen und Sträuchern mit einer Wuchshöhe von max. 17,0 m zulässig. Bei Erreichen einer Wuchshöhe von mehr als 17,0 m sind diese Bestände vom Eigentümer zu fällen.

**§ 12. Grünflächen**

12.1 Die öffentlichen Grünflächen sind zu begrünen und zu bepflanzen.  
Entlang des Geltungsbereiches zum Außenbereich ist ein Pflanzstreifen von 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 Streucher, leichte Heister und Hochstämme.

Der Baumanteil beträgt 10 %.

12.2 Folgende Baum- und Straucharten sind zu verwenden Bäume:

Linde (*Tilia cordata*)  
Buche (*Fagus sylvatica*)  
Stieleiche (*Quercus robur*)

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Spitzahorn (*Acer platanoides*)  
Esche (*Fraxinus excelsior*)  
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)  
Vogelkirsche (*Prunus Avium*)  
Feldahorn (*Acer campestre*)  
heimische Obstgehölze

Sträucher:

Weißdorn (*Crataegus monogyna*)  
Haselnuß (*Corylus avellana*)  
Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)  
Paffenhütchen (*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*)

12.3

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

§ 13.

**Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

**[REDACTED]**

---

**§ 14. Hinweise/Empfehlungen**

- a) Stellplätze, Zufahrten und Höfe sollen möglichst in wassergebundener Form (Splitt) ausgeführt werden.
- b) Bei sickerfähigem Untergrund sollten unverschmutzte Dachflächenwässer flächenhaft versickert werden.
- c) Die nicht versiegelten Flächen sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten.
- d) 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.
- e) Veränderungen der Geländeoberflächen sollten nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche sollte beibehalten werden.
- f) Auf Grund der landwirtschaftlichen Nutzung, der an das Baugebiet angrenzenden Grundstücke (landwirtschaftliche Maschinenhalle auf Fl.-Nr. 858 und des landwirtschaftlichen Betriebes auf Fl.-Nr. 88), ist mit Lärm- und zeitweise Geruchsbelästigung durch Düngung zu rechnen.



---

# VERFAHRENSHINWEISE

