



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:

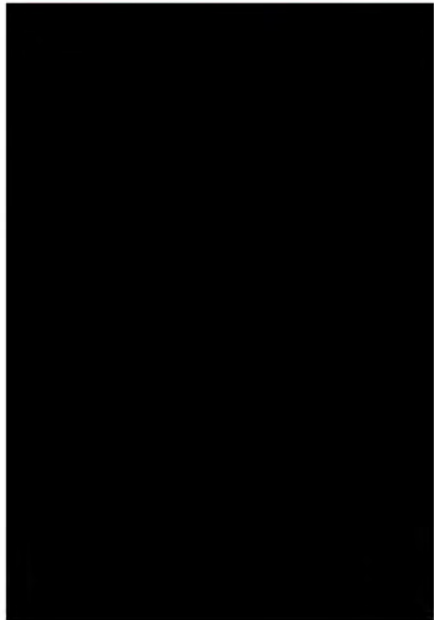
- Beim Digitalisieren der Pläne lassen sich farbliche Änderungen nicht vermeiden.
- Durch das Digitalisieren und Umwandeln in handhabbare pdf-Dateien geht die Genauigkeit des Planes verloren. Der Plan kann deshalb nur eine Erstinformation sein und ist nicht zum Messen oder Vermessen von Grundstücken 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 FINr. 1197/8 „Im
Wiesengrunde“ Gemarkung Edelstetten,
gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB**

Entwurf

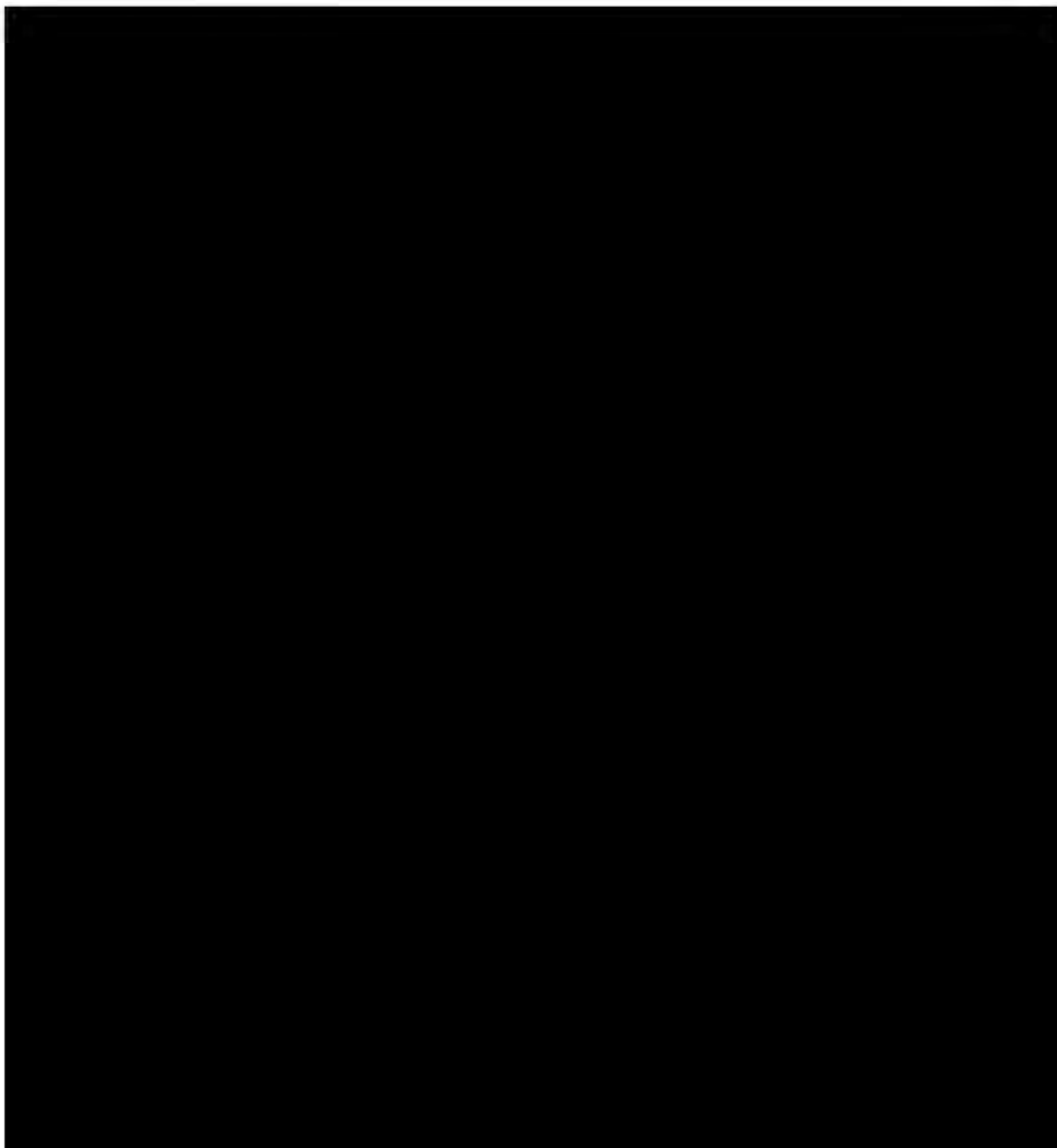
Markt Neuburg a. d. Kammel



Inhaltsverzeichnis

A	Verfahrensvermerke	3
B	Zeichnerischer Teil: Festsetzungen durch Planzeichen und Hinweise, Empfehlungen und nachrichtliche Übernahmen	4
C	Festsetzungen durch Text (Satzung)	5
D	Begründung	8
1	Rechtsgrundlage	8
2	Plangebiet und Umgebung	8
3	Erfordernis und Voraussetzung der Planaufstellung	8
4	Vorbereitende Bauleitplanung	9
5	Städtebauliche Gesichtspunkte	10
6	Erschließung, Ver- und Entsorgung, Brandschutz	11
7	Immissionsschutz	11
8	Naturschutz/Grünordnung	12
9	Bodenversiegelung/Niederschlagswasserbeseitigung	15
10	Planungsstatistik	16
11	Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange	16
12	Anlage	17
13	Verfasser	17

A Verfahrensvermerke



B Zeichnerischer Teil: Festsetzungen durch Planzeichen und Hinweise, Empfehlungen und nachrichtliche Übernahmen

- Siehe Planzeichnung in der Fassung vom 28. Januar 2019 mit redaktionellen Änderungen vom 09.07.2019, DIN A 3 im M 1:1000 in der Anlage

C Festsetzungen durch Text (Satzung)

Festsetzungen durch Text:

Aufgrund von § 34 Abs. 4 Satz 1, Nr. 3 BauGB in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern(GO) sowie Art. 81 BayBO erlässt der Markt Neuburg folgende Einbeziehungssatzung:

§ 1 Geltungsbereich

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen der Grundstücke Flur-Nrn. 1197 und 1197/8 jeweils der Gemarkung Edelstetten werden in den Zusammenhang bebauten Ortsteil von Edelstetten einbezogen (§ 34 Abs. 1 BauGB). Die Geltungsbereichsabgrenzung ergibt sich aus der beige-fügten Planzeichnung (Teil B), die Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb des Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

§ 3 Weitere Festsetzungen

- 1) Gebäude und Gebäudeteile dürfen nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen errichtet werden.
- 2) Garagen/Carports und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 3) Die Grundflächenzahl wird mit maximal 0,3 festgesetzt.
- 4) Zulässig sind maximal 2 Vollgeschosse (II).
- 5) Zulässig sind Satteldach (SD) und Walmdach (WD) für Hauptgebäude. Bei Satteldächern beträgt die Dachneigung 30° - 45°, bei Walmdächern 18° - 30°.
- 6) Die Wandhöhe (WH) darf bei Satteldach max. 5,0 m und bei Walmdach max. 6,2 m betragen. Die Wandhöhe wird von der Oberkante Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut an der Gebäudetraufseite (bei Walmdächern an der parallel zum First verlaufenden Traufseite) gemessen.
- 7) Als Grundstückseinfriedungen sind Mauern und Zaunsockel unzulässig. Zwischen Unterkante Zaun und Geländeoberkante ist ein Abstand von mindestens 15 cm einzuhalten (kleintiergängig).
- 8) Die mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten zu belastenden Flächen sind gemäß Planzeichnung gekennzeichnet und dienen der Erschließung der Grundstücke FINrn. 1197, 1197/7 und 1197/8 jeweils der Gemarkung Edelstetten.

§ 4 Naturschutz und Grünordnung

- 1) Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Ausgleichsfläche/Ortsrandeingrünung sind folgende Entwicklungsmaßnahmen durchzuführen:
 - Pflanzung von 3 hochstämmigen standortheimischen Laubbäumen gemäß nachfolgender Artenliste
 - Pflanzung einer standortheimischen freiwachsenden, mindestens 3-reihigen Hecke mit Sträuchern gemäß nachfolgender Artenliste. Der Pflanzabstand der Sträucher beträgt 1,5 x 1,5 m
 - Verzicht auf jegliche Düngung und chemischen Pflanzenschutz
 - Dauerhafter Unterhalt der Fläche und Ersatz ausfallender Gehölze spätestens in der 1. Pflanzperiode nach Ausfall.

- 2) Bei allen Pflanzmaßnahmen sind standortheimische Arten der folgenden Artenliste zu verwenden. Die Mindestpflanzqualität beträgt bei Laubbäumen: Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm; bei Sträuchern: 2 x verpflanzt, 60-100 hoch.

Artenliste:

Bäume:

Feldahorn	Acer campestre (auch in Sorten)
Spitzahorn	Acer platanoides (auch in Sorten)
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Stieleiche	Quercus robur
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winterlinde	Tilia cordata

Sträucher:

Gemeiner Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Hundsrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

- 3) Die Durchführung der Maßnahmen auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind spätestens in der nach Realisierung des Wohnhauses/Gebäudes folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

§ 5 Bodenschutz

- 1) Flächenbefestigungen auf privaten Grundstücksflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasenfugenpflaster, Dränpflaster, Rasengittersteine oder dergl.) zu versehen.

§ 6 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise, Empfehlungen und nachrichtliche Übernahmen:

- Es wird empfohlen, das auf den Grundstücken anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Sofern dies nicht möglich ist, soll Niederschlagswasser dezentral mittels technischer Lösungen, z. B. Installation einer Rigole, Bau von Zisternen zeitverzögert an den Regenwasserkanal abgegeben werden. Die einschlägigen technischen Regeln und Richtlinien sowie das Baugrundgutachten in der Anlage sind zu beachten. Sofern Zisternen errichtet werden, sind diese selbsttätig teilentleerend auszubilden. Das Rückhaltevolumen zur Teilentleerung soll mindestens 1/3 betragen, das nutzbare Volumen 2/3.
- Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Nutzflächen können zeitweilige Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen nicht ausgeschlossen werden. Diese sind zu dulden.