



## 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.

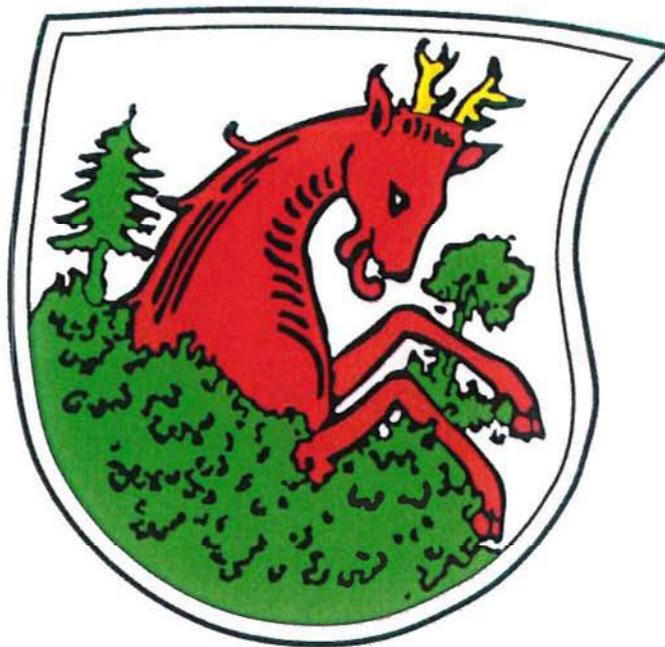
Aus den Karteninhalten und den dazugehörenden Texten dieses Informationssystems können Rechtsansprüche weder begründet noch abgeleitet werden. Aus der möglichen Tatsache, dass eine bestimmte Information fehlt bzw. unvollständig, veraltet oder fehlerhaft ist, können keine Rückschlüsse gezogen werden.

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.

# Markt Neuburg

Landkreis Günzburg



## Einbeziehungssatzung

nach § 34 Abs. 4, Satz 1 Nr. 3 BauGB  
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

## "An der Mechthildisstraße"

Ortsteil Edelstetten

## Satzung und Begründung

Fassung vom 16.06.2020  
mit redaktionellen Ergänzungen vom 15.09.2020

Planung



## **INHALT**

---

### **A. RECHTSGRUNDLAGEN**

### **B. EINBEZIEHUNGSSATZUNG mit Planzeichnung**

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

§ 2 Planungsrechtliche Zulässigkeit

§ 3 Festsetzungen

§ 5 Inkrafttreten

### **C. PLANZEICHNUNG MIT ZEICHENERKLÄRUNG**

### **D. VERFAHRENSVERMERKE**

### **E. BEGRÜNDUNG**

1 Anlass und Hintergrund

2 IST-Situation

3 Auswirkungen

4 Umweltbericht

5 Ziele der bauplanerischen und baugestalterischen  
Festsetzungen

6 Sonstiges

7. Hangwasserabfluss aus den Außengebieten

8. Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

9. Unterschriften

## A. Rechtsgrundlagen

### I. Baugesetzbuch (BauGB)

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

### II. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

### III. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung der Planinhalte (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90)

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

### IV. Bayerische Bauordnung (BayBO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523) geändert worden ist

### V. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO)

Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335) geändert worden ist

## B. Einbeziehungssatzung "An der Mechthildisstraße"

Der Markt Neuburg erlässt gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 und 3 BauGB folgende Einbeziehungssatzung **Einbeziehungssatzung "An der Mechthildisstraße" OT Edelstetten, Markt Neuburg.**

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil (Maßstab 1:1000), welcher Bestandteil dieser Satzung ist. Das gekennzeichnete Grundstück der Fl.-Nr. 1138 Teilfläche Gemarkung Edelstetten (Geltungsbereich) ist am westlichen Ortsrand des Ortsteiles Edelstetten, westlich der Mechthildisstraße, gelegen. Dieses wird in den im Zusammenhang bebauten

Ortsteil Edelstetten einbezogen. Der Bereich des einzubeziehenden Baugrundstückes einschl. Erschließungs- und Grünflächen nimmt insgesamt eine Fläche von ca. 1.550 m<sup>2</sup> ein.

## § 2 Planungsrechtliche Zulässigkeit

Innerhalb des in § 1 beschriebenen und in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereiches der Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

## § 3 Festsetzungen

Für die Bebauung im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung werden aufgrund von § 34 Abs. 5 Satz 2, in Verbindung mit § 9 Abs. 1 BauGB die folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

### Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

#### Zahl der Vollgeschoße

Die Zahl der Vollgeschoße wird als Höchstgrenze wie folgt festgesetzt:

- II zwei Vollgeschoße als Normalgeschoße zulässig, wenn das Dachgeschoß kein Vollgeschoß ist.

#### Höhe der baulichen Anlagen

##### **Bezugspunkt**

Der Bezugspunkt ist die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß

##### **Oberkante des Fertigfußbodens**

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß darf maximal 20 cm über der natürlichen Geländeoberkante an der Hangoberseite, gemessen an der höchstgelegenen Hauskante des Wohngebäudes, liegen.

##### **Traufhöhe**

Die Traufhöhe, gemessen zwischen dem Bezugspunkt und der Traufe (= Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut) darf folgende Maße nicht überschreiten:

Für II - geschoßige Gebäude: 6,40 m

Für Garagen und Nebengebäude 3,90 m

*(Dies gilt nicht für Garagen und Nebengebäude die lt BayBO Art. 6 Abs. 9 Satz 1 in den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandsflächen zulässig sind.)*

##### **Firsthöhe**

Die Firsthöhe, gemessen zwischen dem Bezugspunkt und der Traufe (= Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut), darf das Maß von 9,50 m nicht überschreiten.

**Zulässige Dachform**

Hauptgebäude sind mit nachfolgenden Dachformen zulässig.

Für II - geschoßige Gebäude: SD – Satteldach  
WD – Walmdach

Für Neben- und Garagengebäude sind Dachformen als Sattel-, Walm-, oder Flachdach zulässig.

**Dachneigung**

Hauptgebäude

bei II	SD	25° - 45°
	WD	20° - 30°

bei Garagen und Nebengebäuden	SD	25° - 45°
	WD	20° - 30°

**Dacheindeckungsmaterial**

Als Dacheindeckungsmaterial sind Dachziegel und Betondachsteine in roten, braunen und anthrazitfarbenen Farbtönen zu verwenden.

**Dachüberstand**

Der Dachüberstand darf betragen:

am Giebel:	0,50 m
an der Traufe:	0,80 m

Abschleppungen über Freisitz, Hauseingang und Balkon sind erlaubt.

**Aufschüttungen und Abgrabungen**

Geländeveränderungen im Bereich von Gebäuden sind nur in dem zur Durchführung der Baumaßnahme erforderlichen Ausmaß zulässig. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitestgehend zu erhalten.

Böschungen innerhalb des Baugrundstückes dürfen nicht steiler als 1:3 (Böschungshöhe zur Böschungstiefe) angelegt werden.

**Ortsrandeingrünung**

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zum Aufbau einer lockeren Ortsrandeingrünung.

**Umgrenzung von Flächen mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Grundstückseingrünung**

In der gemäß Planzeichen festgesetzten "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortheimische Bäume und Sträucher gemäß Artenliste dieser Satzung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Folgende Baum- und Straucharten sind zu verwenden.

**Bäume (STU 10 – 12 cm):**

Linde (*Tilia cordata*)  
Buche (*Fagus sylvatica*)  
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Spitzahorn (*Acer platanoides*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Esche (*Fraxinus excelsior*)  
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)  
Vogelkirsche (*Prunus avium*)  
Feldahorn (*Acer campestre*)  
Obstbäume als Hochstämme bewährter lokaler Obstbaumsorten

**Sträucher (einmal verpflanzt mit mindestens 2 Trieben):**

Haselnuss (*Corylus avellana*)  
Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)  
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)  
Schlehe (*Prunus spinosa*)  
Liguster (*Ligustrum vulgare*)  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)  
Wasserschneeball (*Viburnum opulus*)  
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)  
Salweide (*Salix caprea*)  
Heckenrose (*Rosa canina*)

**Obstsortenliste (Hochstämme):**

**Äpfel:**

Jakob Fischer  
Gravensteiner  
Rote Sternrenette  
Wettringer Taubenapfel  
Wiltshire  
Bohnapfel

**Birnen:**

Gute Luise  
Schweizer Wasserbirne  
Oberösterreichische Weinbirne

**Zwetschgen:**

Hauszwetschge  
Elena

**Sauerkirschen:**

Schwäbische Weinweichsel  
sowie allgemein alle alten und regionalen Obstsorten

**§ 4 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

## Hinweise

### zum Umgang mit archäologischen Funden nach Art 8 DSchG

#### Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

#### Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

### Landwirtschaftliche Emissionen

Die vom landwirtschaftlichen Verkehr und der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Grundstücke, die an das Plangebiet anschließen, ausgehenden Emissionen in Form von Lärm, Staub, Geruch usw. sind unvermeidlich und sind von den Anwohnern zu dulden.

### Versickerung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser sollte, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, möglichst in geeigneter Weise über anzulegende Mulden bzw. über Rigolen versickert werden. In Ausnahmefällen kann das Oberflächenwasser auch punktuell über Sickerschächte versickert werden.

Hierbei sind die einschlägigen Vorschriften wie die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das ATV Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das ATV-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten.

Ist eine Versickerung nicht möglich, können die Oberflächenwässer in den Regen- bzw. Mischwasserkanal eingeleitet werden.

### Künstliche Auffüllungen, Altablagerungen etc.

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

## D. Verfahrensvermerke

