



## 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



Bebauungsplan

## "Stumpengehau - Erweiterung"

### Satzung

Fassung vom 13.09.2011

Planung

## SATZUNG

Der Markt Neuburg erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, § 9, § 10 sowie § 13 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) folgende Bebauungsplansatzung für das Gebiet " Stumpengehau - Erweiterung" - Gemarkung Langenhaslach.

### 1. Allgemeine Vorschriften

#### § 1. Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Bebauungsplan " Stumpengehau - Erweiterung" - Gemarkung Langenhaslach gilt die vom [REDACTED] [REDACTED] ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 13.09.2011.

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan

### 2. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### § 2 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind folgende Nutzungen zulässig.

##### Allgemeines Wohngebiet WA

Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23.01.1990 (BG Bl.IS. 132) festgesetzt. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Ziff. 1;2;3;4 und 5 BauNVO sind nicht zugelassen.

#### § 3 Maß der baulichen Nutzung

##### 3.1 Grundflächenzahl GRZ

WA

0,3

##### 3.2 Geschossflächenzahl GFZ

WA

0,6



### 3.3 Firsthöhe

Maximale Firsthöhe 9,00 m

gemessen vom Fertigfußboden des Erdgeschosses bis zur Oberkante First des Hauptfirstes.

## § 4 Bauweise und Höhenlage

Im Plan gilt die offene Bauweise.

Ebenso gelten die im Plan festgesetzten Haustypen (Einzelhäuser)

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss darf maximal 30 cm über der natürlichen Geländeoberkante an der Hangoberseite oder maximal 30 cm über der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Straßenhinterkante, gemessen an der höchstgelegenen Hauskante des Gebäudes, liegen. Bei Eckgrundstücken ist die Straßenseite maßgebend, von der aus der Zugang zum Gebäude erfolgt.

## § 5. Begrenzung der Anzahl von Wohnungen je Gebäude

Je Wohngebäude ist die Zahl der Wohnungen auf zwei begrenzt.

## § 6. Gestaltung

### Zahl der Vollgeschosse

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

### Dachform und Dachneigung

Bei Hauptgebäuden sind mit Sattel-, und Walmdächer zulässig. Es gilt die nachfolgend vorgeschriebene Dachneigung.

Für Neben- und Garagengebäude sind Sattel-, Pult-, Walm- und Flachdächer zulässig.

Sattel- und Pultdächer sind mit dem First über die Längsseite des Hauptkörpers zu erstellen.

|                              |                                                                |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| Dachneigung für Satteldächer | 38° - 48°<br>wenn das 2. Vollgeschoss<br>im Dachgeschoss liegt |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------|

|                              |                                                          |
|------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Dachneigung für Satteldächer | bis 35°<br>bei zwei Vollgeschossen als<br>Regelgeschosse |
|------------------------------|----------------------------------------------------------|

|                                      |         |
|--------------------------------------|---------|
| Dachneigung für Pult- und Walmdächer | bis 20° |
|--------------------------------------|---------|

Als Dacheindeckungsmaterial sind Dachziegel und Betondachsteine in roten, grauen bis anthrazitfarbenen und braunen Farbtönen zulässig. Für flach geneigte Pult – und Walmdächer können ausnahmsweise auch andere Eindeckungsmaterialien zugelassen werden.

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 gilt die Kniestockfestlegung nicht.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

Dachgauben sind für Sattel- und Walmdächer zulässig:

Die Breite der Dachgauben ist bis zu 1/3 der Hauslänge zulässig, max. jedoch 3,0 m je Einzelgaube.

Gaubenfirste müssen mind. 1,0 m unter dem Hausfirst liegen.

Der Dachüberstand darf betragen:

|                |       |
|----------------|-------|
| am Giebel:     | 0,8 m |
| an der Traufe: | 0,8 m |

Abschleppungen über Freisitz, Hauseingang und Balkone sind erlaubt.

Dachflächen sind rechteckig auszubilden. Quergiebel sind erlaubt. Bei Quergiebeln sind als Dachformen Sattel-, Pult-, Walm- und Flachdächer zulässig.

Baustoffe mit glänzenden Oberflächen dürfen bei den Außenflächen von Gebäuden nicht verwendet werden.

Sonnenkollektoren sind aus nichtreflektierendem dunklem Material erlaubt. Weitere Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien sind erlaubt soweit nicht eine unzumutbare Beeinträchtigung des Nachbargrundstückes vorliegt.

## § 7. Flächen für Garagen und Nebengebäude

Zulässige Grenzgaragen und Nebengebäude sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Bei dem südlichen Grundstück ist die Garage innerhalb des Baufensters zu errichten.



**§ 8. Abstandsflächenregelung**

Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO. Baugrenzenfestlegungen nach Art. 6 Abs. 5 Nr. 3 in Verbindung mit Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 sind nicht zugelassen.

**§ 9. Befestigungen Stellplätze, Zufahrten und Höfe/ Einfriedungen / Freiflächengestaltung****Befestigungen Stellplätze, Zufahrten und Höfe**

Stellplätze, Zufahrten und Höfe sind als Sickerfähige Oberflächen mit sickerfähigen Pflasterbelägen, Rasenfugenpflaster oder wassergebundenen Belägen auszuführen.

**Einfriedungen**

Als Einfriedungen an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind senkrechte Holzlattenzäune und Metallzäune (keine Maschendrahtzäune), max. 0,9 m hoch zulässig. Zwischen den Baugrundstücken und zum Außenbereich sind auch Drahtzäune mit dichter Vor- und Hinterpflanzung, auch durchsichtige Holzzäune bis zu 0,8 m Höhe zulässig. Sockelmauern zu öffentlichen Flächen dürfen eine Höhe von 15 cm nicht überschreiten.

**§ 10. Verkehrsflächen**

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

**§ 11. Flächen für Versorgungsanlagen**

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

**§ 12. Grünordnung**

Die privaten Grünflächen sind zu begrünen und zu bepflanzen. Es sind Gehölzarten gem. § 12.2 zu verwenden. Verwendung finden Sträucher, leichte Heister und Hochstämme.

Von den jeweiligen Grundstückseigentümern ist im Rahmen der einzelnen Baumaßnahmen je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum gemäß Pflanzliste 12.2 (Bäume) zu pflanzen.

## 12.2. Folgende Baum- und Straucharten sind zu verwenden.

Bäume: Stammumfang mindestens 14-16 cm 3xv

Linde (*Tilia cordata*)  
Buche (*Fagus sylvatica*)  
Stieleiche (*Quercus robur*)  
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Spitzahorn (*Acer platanoides*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Esche (*Fraxinus excelsior*)  
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)  
Vogelkirsche (*Prunus Avium*)  
Feldahorn (*Acer campestre*)  
heimische Obstgehölze (Hochstamm bewährter Sorte)

Sträucher: 60-100cm, 2xv Pflanzabstand  
Pflanzraster 1,50 x 1,50 m

Haßelnuß (*Corylus avellana*)  
Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera corylus*)  
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)  
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
Schlehe (*Prunus spinosa*)  
Liguster (*Ligustrum vulgare*)  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)  
Wasserschneeball (*Viburnum opulus*)  
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)  
Salweide (*Salix caprea*)

## 12.3. Die Anzahl der in der Bebauungsplanzeichnung dargestellten Bäume ist zu pflanzen. Zur Auswahl stehen Pflanzenarten laut Hinweis unter 12.2.

## 12.4 Ausgleichsfläche Streuobstwiese:

Die Streuobstwiese muss 2 mal jährlich (Mitte Juni – Anfang August) gemäht werden. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Es darf auf der Wiesenfläche keine Düngung erfolgen. Pflanzenschutzmaßnahmen sind nicht zulässig.

Folgende Obstsortenliste ist zu verwenden:

**Äpfel:**

- Jakob Fischer
- Gravensteiner
- Rote Sternrenette
- Wettringer Taubenapfel
- Wiltshire
- Bonapfelt

**Birnen:**

- Gute Luise
- Schweizer Wasserbirne
- Oberösterreichische Weinbirne

**Zwetschgen:**

- Hauszwetschge
- Elena

**Sauerkirschen:**

- Schwäbische Weinweichsel

**Bei der Streuobstwiesengestaltung sind regionale Hochstamm-Sorten zu verwenden.**

Die Bäume sind als Hochstamm auf Sämlingsunterlage zu pflanzen. Da es sich um eine Pflanzung in Außenbereichslage handelt, ist ein Verbissschutz erforderlich. Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen

### § 13 Bodendenkmalspflege

**Bodendenkmal - Mittelalterlicher Burgstall - Inv.Nr. D-7-7628-0037 - FlstNr. 1642 Gmkg. Langenhaslach**

- a Der Oberbodenabtrag im Planungsgebiet, ggf. auch nur in Teilflächen, muss im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) durchgeführt werden. Die Arbeiten sind mit einem Bagger mit breiter zahnloser Grabenschaufel auszuführen.
- b Die Arbeiten müssen von einer geeigneten Grabungsfirma durchgeführt werden. Der Bagger muss vom Veranlasser der Bauarbeiten gestellt werden.
- c Nach Ergebnis dieser Voruntersuchungen ist über Erhaltung oder Ausgrabung der Denkmäler zu entscheiden. Ist eine Erhaltung — z. B. durch Verschiebung der Baufläche, Überdeckung der Bodendenkmäler, Verzicht auf tiefgreifende Fundamentierung o. ä. - nicht möglich, hat der Planungsträger eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLfD zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen. Grundlage sind die aktuellen Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern ([http://www.blfd.bayern.de/medien/vorg\\_doku\\_arch\\_ausg.pdf](http://www.blfd.bayern.de/medien/vorg_doku_arch_ausg.pdf)) und gegebenenfalls eine Leistungsbeschreibung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege.
- d Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen.



- e Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
- f Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen für alle Bodeneingriffe eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen. Diese behält sich ausdrücklich vor, in ihren Bescheid weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, Auflagen zu ändern oder zu ergänzen sowie diesen Bescheid jederzeit zu widerrufen.

#### § 14 Niederschlagswasserbeseitigung

Zur Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers aus befestigten Flächen sowie aus Dachflächen sind Regenwasserzisternen mit Rückhaltfunktion zur Rückhaltung und zur gedrosselten und gezielten Ableitung in das Kanalsystem zu errichten. Pflasterflächen oder sonstige befestigte Flächen sind sickerfähig auszuführen, auch wenn nur ein geringer Versickerungsgrad gegeben ist.

Die Regenwasserzisternen mit Rückhaltfunktion sind entsprechend der anfallenden Niederschlagsmenge vorschriftsmäßig zu bemessen. Ein entsprechender Nachweis eines zugelassenen Sachverständigen ist von den Bauwerbern der Gemeinde vorzulegen.

#### § 15 Inkrafttreten

Der vorliegende Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

### 3. Hinweise/ Empfehlungen

#### Immissionsschutz

Immissionsschutzrelevante Einflüsse auf oder innerhalb des geplanten Baugebietes sind bis auf aus der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Acker- und Wiesengrundstücke nicht zu erwarten.

Die Baugrundstücke befinden sich relativ nahe zum angrenzenden Wald. Die daraus resultierenden, möglichen negativen Auswirkungen der Forstwirtschaft (Überhang, Überfall, Schattenbildung, Maschineneinsatz, Lärm, etc.) sind von den künftigen Eigentümern der Baugrundstücke zu dulden.

#### Bodenversiegelungen

Unnötige Bodenversiegelungen sind zu vermeiden.

#### Naturschutzfachlicher Ausgleich - Streuobstwiese

Die geforderte Streuobstwiese ist möglichst bald und zeitnah anzulegen



## Verfahrensvermerke





