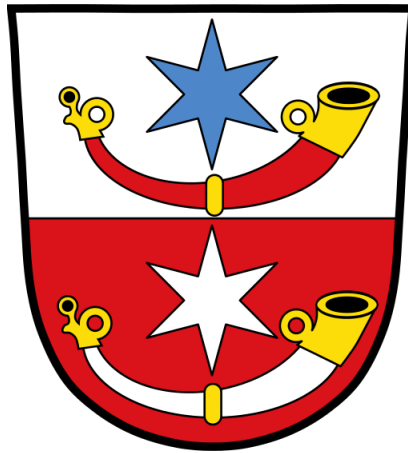


Gemeinde Langenneufnach

Landkreis Augsburg



1. Änderung

Bebauungsplan Nr. 13

“An der Rathausstraße“

Satzung

Fassung vom 15.09.2020

Gemeinde Langenneufnach

Rathausstraße 58

86863 Langenneufnach

Planung

Konstruktionsgruppe Bauen Augsburg GmbH
Alte Reichsstraße 2, 86356 Neusäß
Tel. 0821 / 450412-0, Fax 0821 / 450412-99

INHALT

A SATZUNG Qualifizierter Bebauungsplan, Teil A (Südlicher Teil des Planungsgebietes)

§ 1 Inhalt des Bebauungsplanes

§ 2.1 Allgemeines Wohngebiet WA

§ 3.2.1 Bezugspunkte

§ 9 Verkehrsflächen

§ 11 Grünflächen

§ 11.1 Öffentliche Grünflächen

§ 14 Inkrafttreten

B SATZUNG Einfacher Bebauungsplan, Teil B (Nördlicher Teil des Planungsgebietes)

§ 1 Inhalt des Bebauungsplanes

§ 2.1 Allgemeines Wohngebiet WA

§ 6 Zufahrten

§ 8 Inkrafttreten

C Hinweise/Empfehlungen

Verfahrensvermerke



= Änderung / Ergänzung

SATZUNG „Qualifizierter Bebauungsplan“ (Südlicher Teil des Planungsgebietes), Teil A

1. Änderung

Die Gemeinde Langenneufnach erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „An der Rathausstraße“ vom 09.12.2015, bestehend aus Planzeichnung und Textteil jeweils in der Fassung vom für das Baugebiet „An der Rathausstraße“ in Langenneufnach als Satzung. Das Verfahren wird nach § 13 a BauGB durchgeführt.

§ 1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Baugebiet „An der Rathausstraße“ in Langenneufnach gilt die von der [Konstruktionsgruppe Bauen Augsburg GmbH, Alte Reichsstraße 2, 86356 Neusäß](#) ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom Die Begründung zur [1. Änderung des Bebauungsplanes](#) ist dem Bebauungsplan beigelegt.

Der räumliche Geltungsbereich [wird geändert](#) und ergibt sich aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan.

Folgende Paragraphen des gültigen Bebauungsplanes Teil A werden geändert bzw. ergänzt. Die übrigen Paragraphen der textlichen Festsetzungen der rechtsverbindlichen Fassung vom 18.12.2015 gelten weiter.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind folgende Nutzungen zugelassen:

§ 2.1 Allgemeines Wohngebiet WA

Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom [21.11.2017](#) festgesetzt.
Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Ziff. 1;2;3;4 und 5 BauNVO sind nicht zugelassen.

§ 3.2.1 Bezugspunkte

Für Wohngebäude

darf die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss maximal 20 cm über der natürlichen Geländeoberkante an der Hangoberseite oder maximal 20 cm über der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Straßenhinterkante, gemessen an der höchstgelegenen Hauskante des Wohngebäudes, liegen. Bei Eckgrundstücken ist die Straßenseite maßgebend, von der aus der Zugang zum Wohngebäude erfolgt.

Für Garagen

darf die Oberkante des Fertigfußbodens maximal 20 cm über der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Straßenhinterkante, gemessen an der höchstgelegenen Hauskante des Garagengebäudes, liegen.

Abweichend hiervon gilt für Wohngebäude im erweiterten Geltungsbereich der Fl.Nr. 540/7:

die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss darf maximal 50 cm über dem natürlichen Gelände an der höchstgelegenen Gebäudeecke liegen.

§ 9. Verkehrsflächen

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

Einfriedungen dürfen nur in einem Abstand von 50 cm zum Fahrbahnrand eingerichtet werden.

Die Grünfläche nördlich des Wendehammers wird zu einer Verkehrsfläche umgewandelt. Über diese Verkehrsfläche ist die Zufahrt zu dem Grundstück Fl. Nr. 540/7 möglich.

§ 11. Grünflächen

§ 11.1 Öffentliche Grünflächen

Die Grünfläche nördlich des Wendehammers wird zu einer Verkehrsfläche umgebaut. Die Fläche dient künftig der Erschließung der nördlich gelegenen Baugrundstücke.

§ 14 Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

B SATZUNG „Einfacher Bebauungsplan“ (Nördlicher Teil des Planungsgebietes), Teil B

1. Änderung

Die Gemeinde Langenneufnach erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „An der Rathausstraße“ vom 09.12.2015, bestehend aus Planzeichnung und Textteil jeweils in der Fassung vom für das Baugebiet „An der Rathausstraße“ in Langenneufnach als Satzung. Das Verfahren wird nach § 13 a BauGB durchgeführt.

§ 1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Baugebiet „An der Rathausstraße“ in Langenneufnach gilt die von der [Konstruktionsgruppe Bauen Augsburg GmbH, Alte Reichsstraße 2, 86356 Neusäß](#) ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom Die Begründung zur [1. Änderung des Bebauungsplanes](#) ist dem Bebauungsplan beigelegt.

Der räumliche Geltungsbereich [wird geändert](#) und ergibt sich aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan.

Im Überschneidungsbereich mit der Ortsabrundungssatzung „bei Oeller“ gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Folgende Paragraphen des gültigen Bebauungsplanes Teil B werden geändert bzw. ergänzt. Die übrigen Paragraphen der textlichen Festsetzungen der rechtsverbindlichen Fassung vom 18.12.2015 gelten weiter.

§ 2.1 Allgemeines Wohngebiet WA

Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom [21.11.2017](#) festgesetzt.
Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Ziff. 1;2;3;4 und 5 BauNVO sind nicht zugelassen.

§ 6 Zufahrten

[Die Zufahrt zu den Baufenstern des Grundstückes Fl. Nr. 540/6 ist auf der dargestellten Fläche möglich. Die Zufahrt zu den Baufenstern auf der Fl. Nr. 540/7 ist über die erweiterte Verkehrsfläche nördlich des Wendehammers möglich bzw. zulässig.](#)

§ 8 Inkrafttreten

Die [1. Änderung des Bebauungsplanes](#) tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

C Hinweise / Empfehlungen

- a) Die nicht versiegelten Flächen sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten.
- b) 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.
- c) Es ist anzustreben, dass sämtliche Erschließungsanlagen, wie Strom- und Telekommunikationsleitungen unterirdisch verlegt werden. Hierzu sind die entsprechenden Erschließungsträger wie LEW Verteilernetz und Deutsche Telekom frühzeitig in die Erschließungsplanung mit einzubeziehen.
- d) Entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches liegt ein 20-kV-Kabel und ein 1-kV-Kabel des Stromversorgers. Die Kabelanlage ist durch eine Dienstbarkeit gesichert und wird dort verbleiben.

1. Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

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

Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD)
Dienststelle Thierhaupten
Klosterberg 8
86672 Thierhaupten
Tel. 08271/8157-0
Fax: 08271/8157-50
E-Mail: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de

oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Die Entwässerungsleitung des Flurstückes 540/8 verläuft entlang der nördlichen Grenze über das Flurstück 540/7 zum Vorflutkanal. Die Bauwerber des Flurstückes 540/7 werden darauf hingewiesen, die Angelegenheiten privatrechtlich zu regeln.

Langenneufnach,

ausgefertigt am,

.....
Dipl.-Ing. (Univ.) Eugen Riedler

.....
Gerald Eichinger, 1. Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat von Langenneufnach hat in der Sitzung vom die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „An der Rathausstraße“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am bekannt gemacht.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Öffentliche Auslegung

1. Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „An der Rathausstraße“ in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt

Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Beteiligung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB

Zu der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „An der Rathausstraße“ in der Fassung vom wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

Die Gemeinde Langenneufnach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 gemäß § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Gemeinde Langenneufnach, den

.....

Unterschrift 1. Bürgermeister Gerald Eichinger

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgefertigt am

Gemeinde Langenneufnach, den

.....

Unterschrift 1. Bürgermeister Gerald Eichinger

Der Satzungsbeschluss zu der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde am
..... gemäß § 10 Abs.3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist damit rechtskräftig in Kraft getreten.

Gemeinde Langenneufnach, den

.....

Unterschrift 1. Bürgermeister Gerald Eichinger