

BEBAUUNGSPLAN der Gemeinde Wasserburg für das Gebiet "beim Wuhr" M 1:1000



Der Beschluss der Bebauungsplan-Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Stadt Günzburg, Günzburger Zeitung vom 24.09.2001 Nr. 220 bekanntgemacht worden.

Die Bebauungsplanänderung ist somit rechtsverbindlich.

STADT GÜNZBURG, den 24.09.2001

gez.
Dr. Köppler
Oberbürgermeister

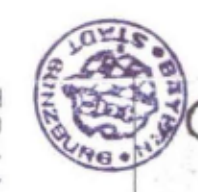


Die Bebauungsplanänderung besteht aus der Planzeichnung und den textlichen Vorschriften



WA	II
0,4	ED
SD/WD 30°-45°	

AM 23.11.07 DURCH
AM 23.11.07 DURCH
GÜNZBURG DEN 24.09.2001
REISBAUMISTER
(Altmenseher)



STADT GÜNZBURG
BAUABTEILUNG

SPORTPLATZ
C
h
W

Repon...
aus C...
G...
1000
11 1064



Die Gemeinde Wasserburg erlässt als Satzung auf Grund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes – BBauG – vom 23. Juni 1960 (BGBl. I Seite 431) und des Art. 107 der Bayer. Bauordnung (BayBO) vom 01. August 1962 (GVBl. Seite 179) folgenden, mit Verfügung des Landratsamtes Günzburg vom 05.04.1968 Nr. II/4 Az.: 610-5/3 gemäß § 11 BBauG in Verbindung mit § 1 der Verordnung vom 17. Oktober 1963 (GVBl. Seite 194), genehmigten

Bebauungsplan Nr. 32 (alt Nr. 1)

§ 1

Für das Gebiet „Beim Wuhr“, Teilfläche aus Plan-Nr. 92/6, 93/1, 93 – 97, 106, 115/2, 116, Plan-Nr. 98 mit 104, gilt die vom Landratsamt Günzburg am 30. März 1967 ausgearbeitete und am 11. Okt. 1967 geänderte Bebauungsplanzeichnung, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 26. Juni 1962, BGBl. Seite 429, festgesetzt.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung – BauNVO – vom 26. Juni 1962 (BGBl. I Seite 429).

§ 4 Mindestgröße der Baugrundstücke


- 1) Die Baugrundstücke müssen vorbehaltlich der nachstehenden Vorschriften eine Mindestgröße von 500 m² aufweisen.
- 2) Bei Doppel- oder angebauten Reihenhäusern muss die Grundstücksgröße mindestens 300 m² betragen.
- 3) Bei eingebauten Reihenhäusern muss die Grundstücksgröße mindestens 160 m² betragen.

§ 5 Zahl der Vollgeschosse

- 1) Die festgesetzten Zahlen der Vollgeschosse sind in der Bebauungsplanzeichnung eingetragen.
- 2) Bei Hanglage dürfen die Gebäude an der Talseite mit nicht mehr Geschossen in Erscheinung treten, als die festgesetzte Vollgeschosszahl beträgt.
- 3) Ausnahmen von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse sind zulässig, wenn die Abweichung nach den örtlichen Verhältnissen, insbesondere nach dem Geländeverlauf, sachlich gerechtfertigt ist.

§ 6 Bauweise

- 1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt vorbehaltlich des Absatzes 2 die offene Bauweise.

	<p>Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig. Wo nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, dürfen Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen haben.</p>
<p>Auf den Grundstücken Fl.Nrn. 116, 116/1, 116/3, 117 und 117/1 sind Garagen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Von der Straßenverkehrsfläche müssen sie mindestens 4,00 m entfernt sein.</p>	

- 2) Garagen sind mit etwaigen Nebengebäuden zusammenzubauen und können, soweit die Bebauungsplanzeichnung dies vorsieht, an der Grundstücksgrenze, auch außerhalb der rückwärtigen Baugrenze, errichtet werden.
- 3) Bei beiderseitigem Grenzanbau sind die Garagen einschließlich der sonstigen Nebengebäude einheitlich zu gestalten.
- 4) Im Vorgarten sind Geländeeinschnitte von mehr als 0,60 m Tiefe (z.B. bei Garagenzufahrten) unzulässig.

§ 7 Gestaltung der Gebäude und Dächer

- 1) Bei Hauptgebäuden sind Sattel- und Walmdächer zulässig. Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Firstrichtung ist einzuhalten.
- 2) Nebengebäude und Garagen können bei zweckentsprechender Eindeckung mit Pult- oder Flachdächern ausgeführt werden.
- 3) Bei den Hauptgebäuden muss die Dachneigung zwischen 28 und 35° liegen. Dachaufbauten (Gauben) sind nicht zulässig.

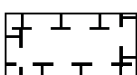

^o Der Text im Rahmen bezieht sich nur auf die 1. Änderung dieses Bebauungsplans, rechtskräftig seit dem 24.09.2001. Betroffen sind die Grundstücke Fl.Nrn. 116, 116/1, 116/3, 117, 117/1 und 117/2, Gem. Wasserburg. Hier ist die BauNVO`90 anzuwenden (ansonsten BauNVO`62).

Auf den Grundstücken Fl.Nrn. 116, 116/1, 116/3, 117 und 117/1 sind Dachneigungen von 30° bis 45° zulässig. Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig.

§ 8 Einfriedungen

- 1) Die Höhe der Einfriedungen einschließlich eines eventuellen Sockels darf 1,30 m nicht übersteigen.
Die für die sportlichen Belange erforderlichen Einfriedungen an den Sportplätzen sind von Höhenbeschränkungen ausgeschlossen.
- 2) Bei Einfriedungsmauern ist das Mauerwerk zu verputzen.

§ 8a Ausgleichsflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

	<p>Auf den so gekennzeichneten Flächen ist der durch diese Bebauungsplanänderung verursachte Eingriff in Abstimmung mit der Unteren Natur-schutzbehörde folgendermaßen auszugleichen:</p>
<p>Teilfläche 1</p>	<p>Die vorhandenen Nadelgehölze und Thuja-Hecken müssen entfernt werden. Die vorhandenen Birken müssen erhalten bleiben. An den Grundstücksrändern sind einheimische Laubgehölze zu pflanzen.</p>
<p>Teilfläche 2</p>	<p>Die Fläche ist mit einer dreireihigen Hecke aus einheimischen Laubgehölzen und einzelnen Laubbäumen zu bepflanzen. Die von der Hecke umgebene Fläche soll als zweischurige Wiese ohne Düngung und Pestizideinsatz extensiv genutzt werden.</p> <p>Die Einzäunung des geplanten Sportplatzes ist punktuell mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.</p>
	<p>Grünfläche, Zweckbestimmung: Sportplatz</p> <p>Der so festgesetzte Sportplatz darf nur zu Trainingszwecken verwendet werden. Es darf im Zeitraum von 21.30 Uhr bis 8.00 Uhr kein Trainingsbetrieb stattfinden.</p>

§ 9 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nur an Geschäftshäusern angebracht werden.

§ 10 Sichtdreiecke

Innerhalb der Sichtdreiecke an der Erschließungsstraßen-Einmündung in die künftige Kreisstraße Wasserburg-Bubesheim dürfen neue Hochbauten, außer Zäunen, nicht errichtet werden. Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen und ähnliche mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt und unterhalten werden, soweit sie sich um mehr als 0,90 m über eine durch die Dreieckspunkte auf Fahrbahnhöhe gelegte Ebene erheben würden.

§ 11 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird mit seiner Bekanntmachung gemäß § 12 BBauG rechtsverbindlich.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Denkmalschutz

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muß damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen:

Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/81570, Fax 08271/815750) mitgeteilt werden.

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

Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

Verfahren – 1. Änderung

Die Stadt Günzburg hat mit Beschluss des Stadtrates vom 15.11.1994 Nr. 227 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Entwurf der Bebauungsplan- Änderung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.01. bis 16.02.2001 im Rathaus Günzburg öffentlich ausgelegt.

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluß des Stadtrates vom 23.07.2001 Nr. 94 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und wird hiermit ausgefertigt.

STADT GÜNZBURG , den 20.09.2001

.....gez.....

Dr. Köppler
Oberbürgermeister



Der Beschluß der Bebauungsplan- Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Stadt Günzburg „Günzburger Zeitung“ vom 24.09.2001 Nr. 220 bekanntgemacht worden.

Die Bebauungsplanänderung ist somit rechtsverbindlich.

STADT GÜNZBURG , den 24.09.2001

.....gez.....

Dr. Köppler
Oberbürgermeister



Die Bebauungsplanänderung besteht aus der Planzeichnung und den textlichen Vorschriften

Vorgaben für die Änderung

Der Stadtrat hat bereits im Jahr 1994 die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes beschlossen. Das Verfahren wurde nach der Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange abgebrochen, weil Schwierigkeiten beim Grunderwerb für den geplanten Sportplatz des TSV Wasserburg, der als Erweiterungsfläche im Bebauungsplan vorgesehen war, auftraten. Inzwischen sind die dafür vorgesehenen Grundstücke Flnr. 1943 und 1944 im Eigentum der Stadt.

Zwischenzeitlich konnte auch geklärt werden, dass die im rechtskräftigen Bebauungsplan enthaltene Erweiterungsfläche für die Schule nicht mehr benötigt wird und Wohnzwecken zugeführt werden kann.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der geplante Sportplatz ist als landwirtschaftliche Fläche, das vorgesehene Wohngebiet als Gemeinbedarfsfläche (Schule) dargestellt. Der vorhandene Sportplatz ist im wirksamen Flächennutzungsplan bereits enthalten.

Der Flächennutzungsplan (4. Änderung) wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplan geändert.

Änderung der Festsetzungen

Neben dem vorhandenen Sportplatz ist ein zweiter Sportplatz für den reibungslosen Trainingsbetrieb des TSV Wasserburg erforderlich. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird hierfür erweitert.

Die für die Schule nicht mehr benötigte Reservefläche wird in ein Allgemeines Wohngebiet geändert. Dies bietet sich als westliche Abrundung des bestehenden und weitgehend bebauten Wohngebietes an.

Immissionsschutz

Geplanter Sportplatz

Dieser geplante Platz wird nur zu Trainingszwecken genutzt. Dies ist auch dadurch ersichtlich, dass einerseits das schmale Grundstück keine Zuschauerplätze erlaubt, andererseits der vorhandene Platz über Tribüne, Umkleide und Kiosk verfügt, und damit weiterhin für die Spiele genutzt wird. Eine gleichzeitige Benutzung beider Plätze ist nicht beabsichtigt. Es tritt somit keine Zunahme des Lärms aus dem Spielbetrieb und auch keine Zunahme des An- und Abfahrverkehrs ein. Da die meisten Benutzer und Besucher der Sportanlagen aus dem angrenzenden Ortsteil kommen, macht es zum jetzigen Zeitpunkt keinen Sinn eine außerörtliche Erschließung zu schaffen.

Der geplante Platz ist von der Wohnbebauung weiter abgerückt als der vorhandene Platz. Außerdem ist der Nutzungszweck als reiner Trainingsplatz, sowie Beschränkungen für die Spielzeit im Bebauungsplan festgesetzt.

Vorhandener Sportplatz

Der seit 1973 vorhandene, vom TSV Wasserburg gepachtete städtische Sportplatz wird auch als Schulsportanlage benutzt.

An der Nordseite wird die Spielfläche teilweise durch das eingeschossige Umkleidegebäude, sowie durch eine bepflanzte Böschung von der sich nach Norden anschließenden Wohnbebauung abgeschirmt. Außerdem sind an den gegenüberliegenden Rändern der Wohnbaugrundstücke 8,0 m breite Pflanzstreifen (Ausgleichsflächen) festgesetzt. Außer diesen Wohnbaugrundstücken, die bisher im Bebauungsplan als Erweiterungsfläche für die Schule reserviert waren, ist keine weitere Wohnbauentwicklung am südwestlichen Ortsrand des Ortsteils Wasserburg vorgesehen.

Der Sportplatz wurde im Jahr 1973, die nördlich angrenzenden Wohngebäude in den 60iger und 70iger Jahren errichtet, und das östlich angrenzende Gebiet ab dem Jahr 1979 kontinuierlich bebaut.

Die geplante Ausweisung von maximal vier Wohngrundstücken verschärft nicht die vorhandene Nachbarschaft von Wohnbebauung und Sportplatz. Die Entfernung der geplanten Wohnbebauung zum bestehenden Sportplatz ist nicht geringer, als die der oben erwähnten bereits vorhandenen Wohnbebauung.

Nach der Baunutzungsverordnung 1990 ist ein Sportplatz im Allgemeinen Wohngebiet zulässig.

Ausgleichsmaßnahmen

Die für den geplanten Sportplatz vorgesehenen Flächen werden zur Zeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die für die geplanten Wohnbaugrundstücke vorgesehenen Flächen sind zur Zeit als intensiv genutzte Rasenfläche angelegt.

Gemäß dem „Bayerischen Leitfaden für die Bauleitplanung“ (Abb. 7, Matrix zur Festlegung der Kompensationsmaßnahmen) und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Günzburg ist ein Faktor 0,2 für die wie in Absatz 1 beschriebenen Flächen ausreichend. Daraus ergeben sich folgende erforderlichen Ausgleichsflächen:

1. Sportplatz

Größe der geplanten Sportplatzfläche (Grundstücke FlNr. 1943, 1944)	ca. 9000 m ²
Erforderl. Ausgleichsfläche (Faktor 0,2)	ca. 1800 m ²
Größe der Ausgleichsfläche (Fläche 2 auf den Grundstücken FlNr. 1943,1944)	ca. 1800 m ²

Die geplanten Maßnahmen sind in den textliche Festsetzungen, § 8a, Abs. 1, Teilfl. 2 enthalten.

2. Wohnbaufläche

Größe der geplanten Wohnbaufläche (Grundstücke, FlNr. 116, 116/3, 117)	ca. 3400 m ²
Erforderl. Ausgleichsfläche (Faktor 0,2)	ca. 680 m ²

Größe der Ausgleichsfläche (Fläche 1, auf ca. 890 m²
den Grundstücken FlNr. 116,116/3,117)

Die geplanten Maßnahmen sind in den textliche Festsetzungen, § 8a, Abs. 1, Teilfl. 1 enthalten.

Umsetzung der Maßnahmen

Für die Maßnahmen der Teilfläche 2 ist vorgesehen, dass die Stadt Günzburg, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, die Anpflanzung vornimmt und diese dann zur Nutzung und Pflege an den Sportverein abgibt.

Für die Maßnahmen der Teilfläche 1 und auf den geplanten Wohnbaugrundstücken ist vorgesehen, dass in den jeweiligen Baugenehmigungen Bürgschaften in der Höhe der erforderlichen Maßnahmen gefordert werden.

Da die Umsetzung in enger Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgt, ist die Festsetzung geeigneter Pflanzen nicht erforderlich.