

ÄNDERUNGSBEREICH
(MARKIERT DURCH ***)

WA4	III
GR = 100m ²	GF = 200m ²
o	FD/PD 0-10° DN

Flurst. Nr. 1268

1268

1293/6

LUDWIG HELMEYER-STRASSE

1211/2

1346/2

GEMEINBEDARFSFLÄCHE
POLIZEI

1346

1321

1220





Bebauungsplan Nr. 65 – Bezirk Schwaben Stiftung


SATZUNG

Die Stadt Günzburg erläßt für das Gebiet der Bezirk Schwaben Stiftung wie folgt abgegrenzt,

im Norden durch den Verlauf des Flurstücks 1293/6,
im Westen durch den Verlauf der B 16 neu,
im Süden durch den Zubringer zur B 16 neu,
im Osten durch die Ludwig-Heilmeyer-Straße,

aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) und Art. 98 Abs. 3 Bayerische Bauordnung (BayBO) folgenden Bebauungsplan als Satzung.

§ 1 Bestandteile und Geltungsbereich des Bebauungsplans

- 1.1 Der Bebauungsplan besteht aus der vom Büro Sahner (Stuttgart) ausgearbeiteten Bebauungsplanzeichnung M 1:500 vom 14. Juli 1995 und den nachfolgenden Vorschriften vom 14. Juli 1995 und den dazugehörigen Festsetzungen.
- 1.2 Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB) ist in der Bebauungsplanzeichnung durch die nebenstehend wiedergegebene Linie festgesetzt. Maßgebend für den Grenzverlauf ist die Innenkante der Abgrenzungslinie.


§ 2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA 1 (§ 4 BauNVO)

WA 1 Das mit WA 1 bezeichnete Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet mit folgender Einschränkung festgesetzt:

Das mit WA 1 bezeichnete Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Gemäß BauNVO § 1(4) ist im 1. OG, 2. OG und 3. OG ausschließlich Wohnen zulässig. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 4-5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2.1.2 **Allgemeines Wohngebiet WA 2 (§ 4 BauNVO)**

WA 2 Das mit WA 2 bezeichnete Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet mit folgender Einschränkung festgesetzt:

Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 4-5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Das mit WA 2 bezeichnete Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

Gemäß BauNVO § 1(4) ist im 2. OG und 3. OG ausschließlich Wohnen zulässig.

2.1.3 **Allgemeines Wohngebiet WA 3 (§ 4 BauNVO)**

WA 3 Das mit WA 3 bezeichnete Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet mit folgender besonderer Zweckbestimmung festgesetzt:

Altenwohn- und Altenpflegeheim

Mit folgender Beschränkung:

Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 4-5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Im WA 3 ist der Baukörper in den Obergeschossen (1. + 2. OG) als Rundbau auszuführen.

Einrichtungen gemäß § 4(2) Nr. 2+3, 3) Nr. 1+2+3 sind zulässig.

2.1.4 **Allgemeines Wohngebiet WA 4**

WA 4 Das mit WA 4 bezeichnete Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, in dem folgende Einschränkungen gelten:

- a) Die Ausnahmen des § 4 Absatz 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.
- b) In den Obergeschossen ist ausschließlich Wohnen zulässig.

x-•-x-• Die Gebiets-Trennlinie grenzt das mit WA 4 bezeichnete Gebiet von den anderen Baugebieten ab.

2.2 **Besonderer Nutzungsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)**

2.2.1 Der in der Bebauungsplanzeichnung wie nebenstehend markierte Bereich wird als Fläche mit besonderem Nutzungszweck bestimmt.

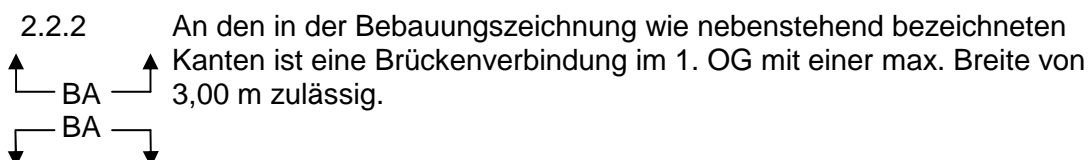


Zweckbestimmung:

- Erschließungselemente der Wohnanlage
- Überdachte gemeinschaftliche Freiflächen

Zusatzbestimmung: Zugelassen sind folgende Bauteile

- Treppenanlagen, Treppenhäuser
- Aufzüge
- Verbindungsstege, überdacht und mehrgeschossig, Brücken / max. Stegbreite von 3,00 m
- Überdachung mit max. 20 m Länge.



§ 3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

3.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

- II zwei Vollgeschosse zwingend festgesetzt
- III drei Vollgeschosse zwingend festgesetzt
- III Es sind Gebäude mit bis zu drei Vollgeschossen zulässig.
- IV vier Vollgeschosse zwingend festgesetzt
- III - IV Drei Vollgeschosse festgesetzt als Untergrenze, max. vier Vollgeschosse zulässig

Festsetzung:

Das vierte Vollgeschoß ist als an einer Längsseite zurückgesetztes Terrassengeschoß auszubilden. Breite zwischen Brüstung und Gebäudeaußenkante viertes Geschoß mind. 1,00 m lichte Breite. Die Bestimmungen des Brandschutzes sind zu berücksichtigen.

3.2 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

0,4 In welchem Maß die Fläche des Baugrundstückes von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird mit der Grundflächenzahl (GRZ) in der Weise festgesetzt, daß die beigefügte Dezimalzahl angibt, wieviel Quadratmeter Grundfläche der baulichen Anlage je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist.

GR 100m² Die mit baulichen Anlagen überdeckten Flächen dürfen zusammen je Baugrundstück höchstens 100 Quadratmeter erreichen.

Mit Tiefgaragen unterbaute Grundstücksflächen werden nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet.

3.3 Zulässige Geschoßfläche (§ 20 Abs. 2-4 BauNVO)

1,2

Wieviel Quadratmeter Gebäudegeschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind, wird mit der Geschoßflächenzahl (GFZ) in der Weise festgesetzt, daß die beigefügte Dezimalzahl angibt, wieviel Quadratmeter Gebäudegeschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche errichtet werden dürfen.

GF
200 m² Die anrechenbaren Geschossflächen dürfen zusammen je Baugrundstück höchstens 200 Quadratmeter erreichen.

3.4 Maximal zulässige Wandhöhe

In dem als WA 4 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet gelten für die Wandhöhen folgende Obergrenzen:

- a) Außenwände, die einer öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt sind oder mindestens 1,75 m hinter der Baugrenze zurückbleiben bis zu 9,50 m
- b) Sonstige Außenwände bis zu 6,00 m

Wandhöhe im Sinne dieser Vorschrift ist der Höhenunterschied zwischen folgenden Messpunkten:

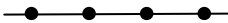
Unterer Messpunkt

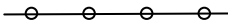
ist die Oberkante der das Grundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche an der Stelle, die der Außenwandmitte am nächsten liegt. Liegt ein Baugrundstück an mehreren öffentlichen Verkehrsflächen, ist auf die höchste abzustellen.

Oberer Messpunkt

ist der Punkt, an dem sich die Dachhaut auf halber Länge der Außenwand mit dieser trifft.

§ 4 Abgrenzung unterschiedlicher Arten und Maße der Nutzung

 Gebiete, in denen die zulässige Nutzung nach Art und Maß der Nutzung verschieden ist, werden durch nebenstehende Linie in der Bebauungsplanzeichnung voneinander abgegrenzt / § 2-11 / 16-19 / 21a BauNVO (ausgenommen unterschiedliche Zahlen der Vollgeschosse und Gebäudehöhen).

 Gebiete, in denen die zugelassene Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Gebäudehöhen (§ 18 BauNVO) und Dachformen verschieden sind, werden durch die nebenstehende Linie in der Bebauungsplanzeichnung voneinander abgegrenzt.

§ 5 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

5.1 Überbaubare Grundstücksfläche



Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Wenn die Bebauungsplanzeichnung die überbaubare Grundstücksfläche

mit der nebenstehenden Linie abgrenzt, müssen die Gebäude an dieser Linie gebaut werden.

— — — — **Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)**

Wenn die Bebauungsplanzeichnung die überbaubare Fläche mit der nebenstehenden Linie abgrenzt, dürfen Gebäude bis zu dieser Linie gebaut werden.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.

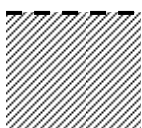
Im Wohngebiet WA 4 dürfen Wintergärten, Hauseingänge und Erker bis zu 2,00 m über die Baugrenze vortreten.

Maßgebend für den Grenzverlauf von Baulinie und Baugrenze ist die Innenkante der Abgrenzungslinie.

5.2 **Bauweise (§ 22 BauNVO)**

- o Alle Gebäude müssen mindestens zu den seitlichen Grundstücksgrenzen die nach der Bauordnung vorgeschriebenen Abstände einhalten und dürfen höchstens 50 m lang sein.
- a Wo ein Baugebiet mit a gekennzeichnet ist, müssen die Gebäude mit seitlichem Abstand zueinander errichtet werden.

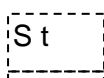
Die Gebäude dürfen innerhalb der Baugrenze / Baulinie länger als 50 m sein. Innerhalb eines Baufensters sind Doppelhäuser, Hausgruppen oder mehrere Einzelhäuser nicht zulässig.



Die Gebäudeteile im Baugebiet „besonderer Nutzungsbereich“ können an die Gebäude im Gebiet WA angebaut werden.

§ 6 Private Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 12 BauGB)

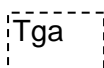
Kraftfahrzeugstellplätze dürfen außerhalb der Baulinien und Baugrenzen nur auf den eigens hierfür mit folgenden Zeichen festgesetzten Standorten errichtet werden



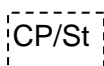
Fläche für unbebaute Stellplätze



Gemeinschaftstiefgarage



Tiefgarage



Fläche für Carports oder unbebaute Stellplätze

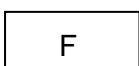
§ 7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



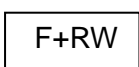
Begrenzung des öffentlichen Straßenraumes



Verkehrsberuhigter Bereich



Fußweg



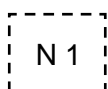
Kombinierter Fuß- und Radweg



Auf den als Wohnwege gekennzeichneten öffentlichen Verkehrsflächen ist nur Fußgänger- und Radfahrerverkehr generell zulässig.

§ 8 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind nur in dem markierten Bereich der Bebauungsplanzeichnung zulässig.

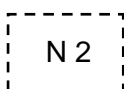


Bei dem in der Bebauungsplanzeichnung, wie nebenstehend markierten Bereich, sind Nebenanlagen für

ordnungsgemäße Unterbringung von Gartengeräten und Unterstellmöglichkeiten für Fahrräder in der nicht überbaubaren Fläche zulässig.

Die Abmessungen Traufhöhe (Schnittpunkt Dachhaut mit Außenwand-Oberfläche) / Breite / Länge von 2,5 m x 2 m x 3 m dürfen nicht überschritten werden.

Max. Länge einer aneinandergebauten Nebenanlage: 16 m Sattel- oder Pultdächer sind zulässig.



Bei dem in der Bebauungsplanzeichnung, wie nebenstehend markierten Bereich, sind Nebenanlagen für Kinderspielplätze, Spielhäuser usw. in der nicht überbaubaren Fläche zulässig. Die Nebenanlagen sind gestalterisch in den Lärmschutzwahl harmonisch zu integrieren.

Außerhalb dieser Flächen sind nur Kleinkinderspielplätze (Sandplatz, Schaukel) und Mülltonnenstandplätze zulässig.

Im WA 4 sind Nebenanlagen mit einer Grundfläche von insgesamt höchstens 10 m² je Baugrundstück auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

§ 9 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- 9.1 Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, sowie die zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen, ferner fernmeldetechnische Nebenanlagen sind zwar zulässig, jedoch nicht als gesonderte Bauwerke; sie sind vielmehr in andere Gebäude einzubauen.



Standort Trafostation



Container-Station für Wertstoffbehälter

§ 10 Immissionsschutz

10.1 Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



Bei der Anlage des Lärmschutzwalls ist nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zu verfahren. Die im Schallgutachten des Ingenieurbüros Gerlinger + Merkle vom 28.06.1995 ermittelten Schalldämmwerte sind einzuhalten (siehe Begründung).

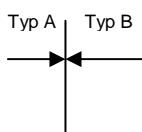
Die für die Anlage eines Lärmschutzwalls notwendige Fläche ist in der Bebauungsplanzeichnung als

begrünte Immissionsschutzanlage als Erdwall / Wandkombination als
 Typ A mit mind. Gesamthöhe 6,0 m über natürlichem Gelände kombinierte Erdwall-Wandkonstruktion

Typ B mit mind. Gesamthöhe 4,5 m über natürlichem Gelände kombinierte Erdwall-Wandkonstruktion

Typ C mit auslaufender Höhe ausgewiesen.

Abgrenzung des Lärmschutztyps



Die durch den Lärm betroffenen Fassadenfronten sind durch bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen (passive Schallschutzmaßnahmen, z.B. Einbau von Schallschutzfenstern der Schutzkategorie 2 + 3, ergänzt durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen bei Schlafräumen, die Straßen zugewandt sind) derart zu schützen, daß in Wohn- und Schlafräumen die Dauerschallpegel von 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts nicht überschritten werden.

Für ruhebedürftige Einrichtungen, wie z.B. Altenwohn- und Pflegeheim, Kindergarten usw. wird für den einzuhaltenden Innenschallpegel der Wohn- und Schlafräume der niedrigere Anhaltswert von tagsüber 30 dB und nachts von 25 dB festgesetzt.

10.2 Lärmschutz für das Wohngebiet WA 4



Die in der Planzeichnung dargestellte Lärmschutzanlage muss vollständig errichtet sein, bevor innerhalb des Wohngebietes WA 4 der erste Wohnungsneubau bezugsfertig ist. Sie muss mindestens die nachstehend für jeden Abschnitt genannte Höhe aufweisen. Außerdem ist sie so auszuführen, dass die im Gutachten des Ingenieurbüros Gerlinger + Merkle vom 23. September 1999 ermittelten Schalldämmwerte eingehalten werden können.

Typ D Begrünter Erdwall mit aufgesetzter Lärmschutzwand

Der als Typ D bezeichnete Teil der Lärmschutzanlage muss mindestens

eine Höhe von ... Meter über NN und damit mindestens 5,70 m über der natürlichen Geländeoberfläche erreichen.

Typ E Begrünter Erdwall

Der als Typ E bezeichnete Teil der Lärmschutzanlage muss mindestens eine Höhe von ... Meter über NN und damit mindestens 2,50 m über der natürlichen Geländeoberfläche erreichen.

Typ F Begrünter Erdwall mit auslaufender Höhe

Der als Typ F bezeichnete Teil der Lärmschutzanlage muss an der Anschluss-Stelle zum Typ E die für Typ E vorgeschriebene Mindesthöhe aufweisen. Von dort aus kann seine Höhe gleichmäßig so abfallen, dass sie am nordwestlichen Ende der Lärmschutzanlage auf Null ausläuft.

§ 11 Grenze der Fläche für Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17)

11.1 Aufschüttungen bzw. Abgrabungen auf die in der Bebauungsplanzeichnung angegebenen Höhen sind zulässig.

m ü. NN

11.2 Auffüllungen zur Angleichung an Verkehrsflächen sind zulässig.

§ 12 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

12.1 Außenwandmaterialien und -farben

Zulässig sind glattgescheibte Putze, Verkleidungen mit lasierten Holzverschalungen oder Holztafeln, Verkleidungen in Metall (Aluminium).

12.2 Fenster

Fensterelemente sind überwiegend als Holzfenster in Fichten-, Tannen-, Kiefer- oder Lärchenhölzer zulässig. Fensterelemente in Metall sind nur im Erdgeschoß zulässig; in den Obergeschossen sind sie nur ausnahmsweise zulässig.

Für die Scheiben darf nur Klarglas, Klardrahtglas, Mattdrahtglas und Milchglas verwendet werden.

12.3 Dachform und Dachdeckung

12.3.1 Dachform der Hauptgebäude

PD Pultdächer mit einer Dachneigung von 7-15° zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden.

Bei Hausgruppen einheitliche Dachgestaltung

- FD Nur Flachdächer zulässig.
- Flachdächer sind grundsätzlich ab einer Größe von 50 m² extensiv zu begrünen oder als begehbare Dachterrasse auszubilden.
- Bei besonderer künstlerischer Gestaltung der Flachdachoberfläche kann im Ausnahmefall von dem Begrünungszwang abgesehen werden.
- Bei extensiv begrünten Dachflächen ist eine Substratschicht von mind. 8 cm vorzusehen und mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen, Waldkräutern u.ä. zu bepflanzen und so zu erhalten (§ 9 (1) 25 BauGB).
- Wahlweise Pultdach oder Flachdach in der oben bezeichneten Art.
- PD10/FD Pultdach bis 10° oder Flachdach
- Es sind sowohl Flachdächer der oben bezeichneten Art zulässig als auch bis zu 10° geneigte Pultdächer.
- 12.3.2 Untergeordnete Bauteile, Nebengebäude
- Für untergeordnete Bauteile von Hauptgebäuden und für Nebengebäude sind neben den für die Hauptgebäude vorgeschriebenen Dachformen wahlweise Pultdächer oder Flachdächer zugelassen.
- 12.3.3 Dachdeckung
- In den Flächen des „Allgemeinen Wohngebietes“ WA 1 / WA 2 / WA 3 sind auf den geneigten Pultdächern nur Metalldeckungen aus Zink oder Titanzink zugelassen.
- Die Abdichtungsbahnen auf den Flachdächern müssen wurzelfest ausgebildet sein (Kupferbahn oder gleichwertiges).
- Vordächer sowie Dächer von Erkern, Wintergärten und Gartenhäusern dürfen nur mit Glas, Zink oder Titanzink gedeckt werden.
- Im Wohngebiet WA 4 sind auf den Dachflächen Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig.
- 12.3.4 Dachöffnungen und Dachaufbauten
- Dachgauben oder vergleichbare Dachaufbauten sind unzulässig.
- Gegenpultformen (V-Dach) sind zulässig, wenn sie in der Summe nicht mehr als ein Drittel der Dachlänge betragen.
- Bei der Ausbildung einer einzelnen Gegenpultform je Dachfläche darf die maximale Länge 16 m nicht übersteigen.
- Diese Gegenpultform muß jedoch bündig mit der Stirnseite beginnen.
- Dachflächenfenster sind unzulässig. Ausnahmen nur im Rahmen des erforderlichen Brandschutzes.

12.5 Wintergärten

Die Außenhaut von Wintergärten muß zu mindestens $\frac{3}{4}$ aus durchsichtigem klarem Glas bestehen. Als Konstruktionsmaterialien sind naturbelassenes oder farbig lackiertes Holz und Metall zugelassen.

12.6 Überdachte Stellplätze

Für die Überdachung offener Stellplätze sind nur leichte Pergola-Konstruktionen aus Holz oder Metall zugelassen. Ihre Dachneigung darf höchstens 7 Grad betragen. Es sind nur begrünte Überdachungen sowie Überdachungen aus Plexiglas oder Blech zugelassen. Mindestens drei Seiten der Überdachung müssen offen sein. Kletterhilfen für zu pflanzende Rankgewächse sind vorzusehen.

§ 13 Gestaltung von sonstigen Nebenanlagen

13.2 Im Wohngebiet WA 4 dürfen Abfallbehälter außerdem auf den mit „CP/St1“ gekennzeichneten Flächen abgestellt werden.

13.3 Einfriedungen

13.3.1 Einfriedungen im Wohngebiet WA 4

Im Wohngebiet WA 4 dürfen die Grundstücke mit maximal 80 cm hohen Hecken oder mit sockellosen Zäunen eingefriedet werden.

13.3.2 Einfriedungen im übrigen Geltungsbereich
Vorgärten dürfen nicht eingefriedet werden.

keine
Einfriedung

Ferner dürfen Flächen, die in der Bebauungsplanzeichnung mit nebenstehendem Zeichen markiert sind, nicht eingefriedet werden.

Ansonsten sind Einfriedungen zulässig. Zäune sind ohne Sockel mit einer Höhe von höchstens 0,80 m zu errichten.

§ 14 Gestaltung von privaten Verkehrsflächen

Stellplätze sind mit unverfugtem wasserdurchlässigem Pflaster, mit Rasenpflaster oder mit Schotterrasen zu befestigen.

Auf den mit „St“ oder „CP/St2“ gekennzeichneten Flächen ist mindestens für jeweils zehn Stellplätze ein Baum aus der „Artenliste Bäume“ des § 16 zu pflanzen. Stirbt einer dieser Bäume ab, ist jeweils wieder an der selben Stelle spätestens innerhalb eines Jahres Ersatz gleicher Art und

Anzahl zu pflanzen.

Auf den mit „St“ oder „CP/St2“ gekennzeichneten Flächen ist mindestens für jeweils zehn Stellplätze ein Baum aus der „Artenliste Bäume“ des § 16 zu pflanzen. Stirbt einer dieser Bäume ab, ist jeweils wieder an der selben Stelle spätestens innerhalb eines Jahres Ersatz gleicher Art und Anzahl zu pflanzen.

Private Wege sind mit wassergebundenen Decken oder mit unverfugtem Pflaster zu befestigen.

§ 15 Höhenlage in den Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3

Für Gebäude sind folgende Festsetzungen zu berücksichtigen:

- Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) als Fertigfußbodenhöhe der Dienstleistungs- und Gemeinschaftseinrichtungen sind niveaugleich mit der verkehrsberuhigten Zone / bzw. dem Fußweg auszubilden.

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) der Wohnungen kann bis max. 0,80 m über dem Fußweg / Straßenbereich liegen, im Mittel der Gebäudelänge jedoch 0,40 m nicht übersteigen. Sämtliche Erdgeschoßflächen müssen mit dem Rollstuhl erreichbar sein.

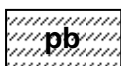
- Die Tiefgarage ist auf der gesamten Fläche mit Erde zu überdecken, ausgenommen die Überbauung. Die Oberkante Rohdecke der Tiefgarage muß mind. 30 cm unter dem natürlichen Gelände liegen.

§ 16 Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) und Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- pb Pflanzbindung**
Die gekennzeichneten Flächen sind mit landschaftsgerechten Laubbäumen, Sträuchern und Stauden zu bepflanzen und zu erhalten. Nadelbäume sind nicht zugelassen.

Mindestdichte

Für die wie nachstehend gekennzeichneten Flächen sind folgende Mindestdichten nachzuweisen:



mind. je angefangene 150 m²/1 Baum



mind. je angefangene 200 m²/1 Baum
je Teilfläche ist der Nachweis getrennt zu führen.

+



Bei der Pflanzenauswahl ist gemäß der nachfolgenden Artenliste vorzugehen:

Artenliste Bäume:

Feldahorn	(<i>Acer campestre</i>)
Weißbirke	(<i>Betula pendula</i>)
Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Rotbuche	(<i>Fagus sylvatica</i>)
Esche	(<i>Fraxinus excelsior</i>)
Zitterpappel	(<i>Populus tremula</i>)
Vogelkirsche	(<i>Prunus avium</i>)
Stieleiche	(<i>Quercus robur</i>)
Eberesche	(<i>Sorbus aucuparia</i>)
Winterlinde	(<i>Tilia cordata</i>)
Roßkastanie	(<i>Aesculus hippocastanum</i>)
Sommerlinde	(<i>Tilia platyphyllos</i>)
Traubeneiche	(<i>Quercus petraea</i>)

und Obstbäume als Halb- oder Hochstämme, bewährte Sorten.

Artenliste Sträucher:

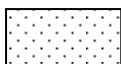
Gemeiner Hartriegel	(<i>Cornus sanguinea</i>)
Haselnuß	(<i>Corylus avellana</i>)
Eingrifflicher Weißdorn	(<i>Crataegus monogyna</i>)
Zweigrifflicher Weißdorn	(<i>Crataegus laerigata</i>)
Pfaffenhütchen	(<i>Euonymus europaeus</i>)
Liguster	(<i>Ligustrum vulgare</i>)
Gemeine Heckenkirsche	(<i>Lonicera xylosteum</i>)
Schlehe	(<i>Prunus spinosa</i>)
Kreuzdorn	(<i>Rhamnus catharticus</i>)
Faulbaum	(<i>Thamnus frangula</i>)
Ackerrose	(<i>Rosa arvensis</i>)
Hundsrose	(<i>Rosa canina</i>)
Salweide	(<i>Salix caprea</i>)
Wolliger Schneeball	(<i>Viburnum lantana</i>)
Gemeine Traubenkirsche	(<i>Prunus padus</i>)
Gewöhnlicher Schneeball	(<i>Viburnum opulus</i>)
Kornelkirsche	(<i>Cornus mas</i>)
Sanddorn	(<i>Hippophae rhamnoides</i>)
Schwarzer Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)
Wildapfel	(<i>Malus silvestris</i>)

Pflanzbindung – Gruppenbaumpflanzung als Laubdach (dachförmig gezogen)

pb / LD

Die in der Bebauungsplanzeichnung wie nebenstehend gekennzeichneten Flächen sind mit landschaftsgerechten Laubbäumen als „Laubdach“ über der Parkierungsanlage zu bepflanzen.

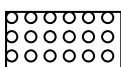
Hilfskonstruktionen in Stahl oder Holz sind zulässig.
Baumart gemäß Artenliste.



Minstdichte: je 4 Stellplätze / 1 Baum
 Stammdurchmesser: mind. 12-14 cm, 3 x v



Gemeinschaftsgrün



Private Grünflächen



Standort für großkronigen Einzelbaum
 Baumhöhe bis 25 m
 Baumart gemäß Artenliste
 Stammdurchmesser mind. 20-25 cm, 3 x v



Standort für Einzelbaum, mittelkronig
 Baumart gemäß Artenliste



Pflanzgebot für kleinkronigen Einzelbaum

An der gekennzeichneten Stelle ist ein kleinkroniger Baum von einer der in der vorstehenden Artenliste oder nachstehend genannten Arten zu pflanzen:

Säulenhainbuche	(Carpinus betulus „Fastigiata“)
Zierapfel	(Malus-Hybriden)
Schwedische Mehlbeere	(Sorbus intermedia)

Ausfertigungsvermerk:

Der Bebauungsplan Nr. 65 wurde mit Beschluß des Stadtrates vom 04.03.1996 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und wird hiermit ausgefertigt.

Günzburg, den 19.12.2000
 Stadt Günzburg

gez.

Dr. Köppler
 Oberbürgermeister



Änderungen vom 06.09.2001 eingearbeitet am 05.12.2001



BEGRÜNDUNG GEMÄß § 9 ABS. 8 BAUGB

1. Erfordernis der Planänderung

Die Änderung des mit WA 4 gekennzeichneten Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 65 der Stadt Günzburg ist erforderlich, da die 1995 vorgesehene städtebauliche Ordnung dem derzeitigen Wohnungsbedarf im Bereich der Stadt Günzburg nicht mehr entspricht. Der Bedarf an Wohnraum in Form des bislang vorgesehenen Geschosswohnungsbaus ist in Günzburg in den nächsten Jahren weitgehend gedeckt, wohingegen im Bereich des Einfamilienhausbaus eine erhebliche ungedeckte Nachfrage besteht. Aus dieser veränderten Bedarfssituation sowie aus Gründen des Schutzes der natürlichen Lebensgrundlagen ergibt sich für die Stadt Günzburg die Entscheidung statt der zusätzlichen Ausweisung von entsprechenden Wohnbauflächen, ein bereits im Flächennutzungsplan dargestelltes, in naher Zukunft nicht zu nutzendes Wohngebiet durch eine Bebauungsplanänderung einer bedarfsorientierten Nutzung zuzuführen.

2. Einordnung der Planung in übergeordnete und überörtliche Planungsziele

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Stadt Günzburg ist zusammen mit Leipheim Mittelzentrum und liegt im Verdichtungsraum Neu-Ulm (/ Ulm) sowie in der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse (Ulm /) Neu-Ulm – Augsburg bzw. (Ulm /) Neu-Ulm / Donauwörth.

Zudem liegt die Stadt Günzburg in der Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung, Günzburg – Krumbach – Mindelheim.

Diese Entwicklungsachsen sollen unter Nutzung der vorhandenen und auszubauenden Bahninfrastruktur insbesondere zur Entwicklung der ländlichen Teilräume in der Region Donau – Iller beitragen.

Die Siedlungstätigkeit soll sich in der gesamten Region Donau – Iller in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung der Gemeinden vollziehen. Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden.

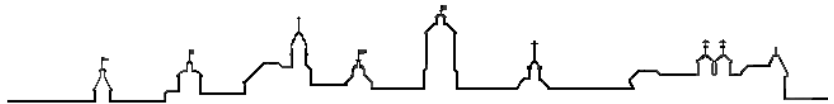
Diese Planungsziele werden durch die bedarfsgerechte Änderung von Teilen des Bebauungsplanes Nr. 65 der Stadt Günzburg unterstützt.

3. Einordnung in die gemeindlichen Planungsebenen

Das Plangebiet der Bebauungsplanänderung ist eine der wenigen noch unbebauten im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnflächen.

Daher wird ein sparsamer Umgang mit diesen Flächen angestrebt, indem der Bau von Einfamilienhäusern auf sehr kleinen Grundstücken ermöglicht und damit verbunden eine für Einfamilienhausbebauung hohe Verdichtung erzielt wird. Dies entspricht dem Ziel des Schutzes der natürlichen Lebensgrundlagen. (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB)

Die gute Zuordnung des Plangebiets zur Kernstadt mit Ihren Versorgungseinrichtungen ist ein weiterer Grund, weshalb vorrangig die Nutzung dieser Wohnfläche angestrebt wird, da das Siedlungskonzept der Gesamtstadt die enge Zuordnung von Wohnen und Versorgung anstrebt.



4. Ziele und Zwecke der Planung

4.1 Städtebauliche Konzeption

Der vorliegende städtebauliche Entwurf für die Einfamilienhausbebauung wurde aus dem Gesamtkonzept für die Modellwohnanlage Günzburg der Bezirk Schwaben Stiftung entwickelt.

Aus diesem Grund wurde die Bebauung in drei Reihen gegliedert, welche die Struktur der Gebäudezeilen der 3 Geschosswohnungsbauten fortführen. Die Bildung der Struktur mit Doppelhäusern bietet den Vorteil, dass durch die dazwischen liegenden Freiflächen ein fließender Übergang von der Bebauung in die Landschaft nochmals verstärkt wird. Zwischen den Gebäudereihen ziehen sich in Form der privaten Gartenflächen Grünachsen vom Kulturlandschaftsgarten in die Wohnanlage hinein.

Der geplante Eigenheimbau in diesem Bereich passt sich zudem aufgrund der sozialen Durchmischung sehr gut in das Grundkonzept der Anlage, in die Ideen des Füreinanders und Miteinanders ein.

Die vorgesehene Doppelhausbebauung kommt mit sehr kleinen Grundstücken aus, wodurch der Nachfrage nach entsprechenden Einfamilienhäusern Rechnung getragen wird, jedoch nicht auf Kosten eines hohen Flächenverbrauchs, sondern in Verbindung mit flächensparenden Planungsprinzipien.

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bereich der Bebauungsplanänderung ist der allgemeinen Zielsetzung der gesamten Wohnanlage entsprechend, unverändert als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Aufgrund der geänderten städtebaulichen Konzeption im Bereich des 3. Bauabschnitts entfällt die Festsetzung besonderer Nutzungsbereiche vollständig.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Um entsprechend dem ursprünglichen Konzept eine partiell sehr hohe Dichte zu ermöglichen, wurde für die Doppelhausbebauung eine Höchstgrenze von 3 Vollgeschossen festgesetzt. Hierdurch wird eine hohe Ausnutzbarkeit der Grundstücke ermöglicht und damit zur Vermeidung von unnötigem Flächenverbrauch beigetragen.

Für die Festsetzung der möglichen Überbauung der Grundstücke wurde die Grundfläche (GR) gewählt, wodurch der Konflikt von Grundflächenzahl und sehr kleinen Grundstücken Rechnung getragen wurde. Die festgesetzte Grundfläche von 100 m² entspricht heutigen Wohnbedürfnissen, unterbindet jedoch zugleich eine unverträglich hohe Verdichtung.

Die Festsetzung der Geschoßfläche (GF) folgt diesem Ansatz. Durch die Beschränkung auf eine GF von 200 m² wird gewährleistet, dass das Gesamtbauvolumen für die jeweiligen Grundstücke sowie die Gesamtanlage verträglich bleibt.

Für die geplante Bebauung im Zuge des 3. Bauabschnitts wird durch die Baufenster ermöglicht, dass die Gebäude innerhalb der einzelnen „Zeilen“ relativ dicht zusammen rücken können und damit die städtebauliche Gesamtstruktur der Modellwohnanlage erhalten wird. Um trotz dieser Dichte eine qualitativ hochwertige Bebauung zu sichern wurde als weitere Festsetzung die maximal zulässige Wandhöhe auf 9,50 m beschränkt. Zusätzlich wurde die Höhe zur seitlichen Grundstücksgröße hin auf



6,00 m beschränkt um hierdurch zum einen die abstandsrechtlichen Vorschriften einhalten zu können und zum anderen eine gute Belichtung zu sichern.

Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Private Stellplätze

Entsprechend der Bauform der Einfamilienhäuser hat der Stellplatznachweis für die Doppelhausbebauung nunmehr oberirdisch zu erfolgen. In das Gesamtkonzept integriert sind daher an der nördlichen Haupterschließungsstraße Flächen für Carports bzw. Stellplätze vorgesehen, ebenso wie im Bereich der westlichen Wendeanlage. Hierdurch werden die Anlieger-Wohnwege von regelmäßiger Befahrung entlastet. Im westlichen Bereich der Bebauungsplanänderung sind Stellplätze für das Haus Ludwig-Heilmeyer-Str. 21 vorgesehen.

Anlieger-Wohnweg

Die Beschränkung der Befahrbarkeit des Anliegerwohnwegs auf Be- und Entladezwecke sowie für Rettungsfahrzeuge ermöglicht die intensive und ungestörte Nutzung dieses Bereichs durch die Anwohner. Durch die relativ geringe Länge des Weges, sowie die Zugangsmöglichkeiten sowohl von Norden wie auch von Süden sind keine funktionalen Einschränkungen für die Bewohner zu erwarten.

Nebenanlagen

Entsprechend der Gebäudetypologie von Einfamilienhäuser sind Nebenanlagen bis 10 m² auch außerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Immissionsschutz

Im Zuge des ursprünglichen Bebauungsplanes sind Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen worden, diesen entsprechend besteht bereits teilweise eine Immissionsschutzanlage. Aufgrund der geänderten Bedingungen hat das Ing.-Büro Gerlinger und Merkle ein neues Schallschutzgutachten erstellt.

Das im Anhang beigefügte Schreiben des Ing.-Büros Gerlinger und Merkle bestätigt, dass auch die neu geplante niedrigere Bebauung durch diese geplante Anlage ausreichend geschützt wird. Die Konzeption der Doppelhäuser mit maximal dreigeschossiger Bauweise ist in der Höhenentwicklung niedriger als die ursprünglich vorgesehene Bebauung.

4.3 Örtliche Bauvorschriften

Dachform

Im Bereich der Bebauungsplanänderung wurden sowohl Flachdach- als auch Pultdachformen zugelassen mit einer Dachneigung von 0° - 10°. Diese Änderung geht auf die Bedürfnisse einer Einfamilienhausbebauung ein.

4.4 Grünordnung, Eingriffsregelung

Im Zuge der Bebauungsplanänderung wurde darauf geachtet, dass der mögliche Eingriff in Boden, Natur und Landschaft nicht größer werden darf als es aufgrund des bisher gültigen Bebauungsplanes möglich war. Die insgesamt zulässige Geschossfläche unterschreitet die bisherig mögliche Geschossfläche, so entsteht keine bauliche Verdichtung.



Aufgrund dieser Situation des bereits vor Beschluss der Bebauungsplanänderung möglichen, ebenso großen Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft sind keine Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Dies wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Günzburg abgestimmt.

4.5 Äußere und innere Erschließung

Die Erschließung erfolgt von der Ludwig-Heilmeyer-Straße über die im Plangebiet nördlich vorgesehene Erschließungsstraße.

Von dort ausgehend bilden verkehrsberuhigte jedoch temporär befahrbare Wohnwege in Nord-Süd-Richtung die innere Erschließung des Gebiets. Die verkehrsberuhigten Wohnwege sollen dem Konzept der Wohnanlage für Familien mit Kindern und der behindertengerechten Ausführung der inneren Erschließung entsprechen.

4.6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung der Wohnanlage wird an das bereits bestehende Netz angeschlossen. Die Verteilung erfolgt über die inneren Erschließungswege (verkehrsberuhigte Wohnwege).

Die Gasversorgung kann durch die Erdgas Schwaben erfolgen.

5. Städtebauliche Daten (Bereich WA 4)

-	Bruttobaufläche	13489 m ²
-	Nettobaufläche:	4737 m ²
-	Verkehrsfläche	2504 m ²
-	Gemeinschaftsgrünanlage	159 m ²



GERLINGER + MERKLE

FAXNACHRICHT

(99-137-05_f1)

Datum: 27. Oktober 2000 Es folgt 1 Seite (inkl. Deckblatt)
Empfänger: G.A.S. - Architektur + Stadtplanung **Fax:** 0711 6662152
z. Hd.: Frau Jourdan

Ingenieurgesellschaft

Solarhäuser, Bezirk Schwaben Stiftung Günzburg III. BA

Sehr geehrte Damen und Herren,
Sehr geehrte Frau Joordan,

wie Sie uns heute mitgeteilt haben ändert sich in o.a. Bauvorhaben der Bebauungsplan gegenüber unserer schalltechnischen Untersuchung vom 23. September 1999 mit der Auftragsnummer 99-137/21. Der Lageplan mit der geänderten Bebauung vom 26.10.2000 liegt uns vor.

Gemäß Ihren Angaben ändert sich lediglich die Anordnung der Häuser. Ursprünglich waren Reihenhäuser geplant. Mittlerweile handelt es sich um Doppelhäuser. Da sich die Höhe der Gebäude nicht ändert und auch die Abstände zu den immissionstechnisch relevanten Straßen gleich bleiben besitzt das Gutachten vom 23. September 2000 für die unmittelbar der Straße zugewandten Immissionsorte weiterhin Gültigkeit. Sofern ein Nachweis gefordert wird, werden neue Berechnungen erforderlich.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

Dipl.-Ing. (FH) C. Kölle

GERLINGER + MERKLE
Ingenieurgesellschaft für
Akustik und Bauphysik mbH
Werderstraße 42 73614 Schomdorf

Telefon (07181) 93987-0
Telefax (07181) 93987-50
E-Mail: Gerlinger_Merkle@t-online.de