

WA	0
(I) + D	42°-48°
0.4	(0.2)

WA	0
(I) + D	42°-48°
0.4	(0.8)

WB	0
(I) + D	45°-50°
0.4	(0.8)

WB	g
(I) + D	45°-50°
0.4	(0.2)

WA	0
(I) + D	42°-48°
0.4	(0.8)

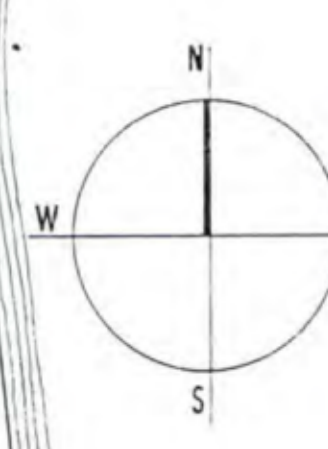
WB	g
(I) + D	45°-50°
0.6	7.5-9.0 m

WB	0
(I) + D	45°-50°
0.6	7.5-9.0 m

WB	g
(I) + D	45°-50°
0.4	(0.2)

WB	a
(I) + D	45°-50°
0.6	7.5-9.0 m

NÜTZUNGSSCHABLONE GILT FÜR DIE 50 * GEKENNZEICHNETEN BAUFENSTER BEIDSEITS DER ULMER-STRASSE.





Bebauungsplan Nr. 73 „Ulmer Straße“

Die Stadt Günzburg erlässt aufgrund des § 10 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) und des Artikel 91 Absatz 3 Bayerische Bauordnung (BayBO) folgenden Bebauungsplan:

A) Festsetzungen

Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	Textliche Festsetzungen
		§ 1 Bestandteile des Bebauungsplans
		Bestandteile dieses Bebauungsplans sind – die Festsetzungen in der beigefügten Planzeichnung vom 16.6.2000 und im nachstehenden Text, – die in Text und Planzeichnung aufgenommenen Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen, – die Begründung, die aus der Fassung vom 16.6.2000 und den in nachstehendem Text enthaltenen Empfehlungen besteht.
		§ 2 Art der baulichen Nutzung
WB	Besonderes Wohngebiet	(1) Der innere Bereich des Bebauungsplans mit der Ulmer Straße wird bis zu den im Plan dargestellten Grenzlinien als Besonderes Wohngebiet im Sinne von § 4a Absatz 1 und 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. (2) Die Ausnahme-Bestimmungen des § 4a Absatz 3 BauNVO sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans. (3) In den Obergeschossen sind nur Wohnungen zulässig.
WA	Allgemeines Wohngebiet	(4) Der sonstige Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 Absatz 1 und 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. (5) Die Ausnahme-Bestimmungen des § 4 Absatz 3 BauNVO sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.
x--●--x--●-	Grenze des besonderen Wohngebiets	



Bebauungsplan Nr. 73 „Ulmer Straße“

Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	Textliche Festsetzungen
		§ 3 Maß der baulichen Nutzung
0,4 0,6	Grundflächenzahl: maximal 0,4 maximal 0,6	
⊙_{0,8} ⊙_{1,2}	Geschossflächenzahl: maximal 0,8 maximal 1,2	
WH 7,5 m – 9,0 m	Wandhöhe mindestens 7,5 m und höchstens 9 m	(1) Die Als Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfäche des Gehwegs an der Ulmer Straße bis zum Schnittpunkt der zu dieser Straße ge- richteten Außenwand mit der Dachhaut zu <u>messen</u> .
I + D	Mit DG höchstens zwei Vollgeschosse	(2) Es sind Gebäude mit einem Vollgeschoss unterhalb des Dachansatzes und einem weiteren Vollgeschoss im Dachraum zulässig.
II	Höchstens zwei Vollgeschosse	(3) Es sind Gebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen zulässig.
II + D	Mit DG höchstens drei Vollgeschosse	(4) Es sind Gebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen unterhalb des Dachansatzes und einem weiteren Vollgeschoss im Dachraum zulässig.
Ⓜ+D	Zwingend zwei Vollgeschosse unterhalb des DG	(5) Es sind innerhalb der Baugrenzen nur Gebäude mit zwei Vollgeschossen unterhalb des Dachansatzes zulässig; im Dachraum ist ein drittes Vollgeschoss möglich.
		§ 4 Bauweise
o	Alle Hausformen der offenen Bauweise	(1) Es sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen in offener Bauweise zulässig.
△_{HD}	Nur Doppelhäuser und Hausgruppen	(2) Es sind nur Doppelhäuser und Hausgruppen in offener Bauweise zulässig.
a	Halboffene Bauweise	(3) Ersatzbauten für vorhandene Gebäude entlang der Ulmer Straße müssen bis an eine seitliche Grundstücksgrenze reichen.



Bebauungsplan Nr. 73 „Ulmer Straße“

Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	Textliche Festsetzungen
g	Geschlossene Bauweise	
		§ 5 Überbaubare Grundstücksfläche; Stellung der Gebäude
--- --	Baugrenze	(1) Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten.
- .. -	Baulinie	(2) Gebäude und Gebäudeteile müssen bis an die Baulinie gebaut werden.
↔	Firstrichtung	(3) Die Hauptfirstrichtung der Gebäude innerhalb der Baugrenzen muss so verlaufen, wie dies durch die in der Planzeichnung eingetragenen Pfeile vorgegeben wird.
x x x	Abgrenzung unterschiedlicher Hauptfirstrichtung	
		§ 6 Flächen für öffentlichen Verkehr und Versorgung
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Verkehrsberuhigter Bereich	
	Nur für Fußgänger- und Radfahrverkehr	
	Straßenbegleitgrün	
	Leitungsrecht vorgesehen	An den vom Planzeichen erfassten Grundstücksteilen ist zu Gunsten des Versorgungsunternehmens ein Leitungsrecht für die örtliche öffentliche Stromversorgung zu bestellen.
	Standort für die Trafostation	
		§ 7 Grünflächen; Anpflanzungen
	Zu erhaltender Baumbestand	Stirbt eine nach diesem Bebauungsplan zu erhaltende Anpflanzung ab, ist spätestens innerhalb ei-



Bebauungsplan Nr. 73 „Ulmer Straße“

Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	Textliche Festsetzungen
		nes Jahres an der selben Stelle ein Ersatz gleicher Art zu pflanzen; das gleiche gilt, wenn eine solche Ersatzpflanzung abstirbt.
		§ 8 Abstellen von Kraftfahrzeugen; sonstige Nebenanlagen
		(1) Garagen einschließlich Carports dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Sie müssen an ein Hauptgebäude angebaut werden oder in dieses integriert sein.
		(2) Sonstige Nebenanlagen dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur auf den Teilen der Grundstücke errichtet werden, die mindestens 15 Meter von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt sind.
		§ 9 Schutz gegen Umwelteinwirkungen
		(1) Wenn eine Anschlussmöglichkeit an die öffentliche Gasversorgung besteht, dürfen Feuerungsstätten für feste oder flüssige Brennstoffe (ausgenommen Heizöl EL) nur als Zusatzheizung neu installiert werden.
		(2) Wohnräume, Schlaf- und Kinderzimmer auf Grundstücken im Besonderen Wohngebiet sind zur straßenabgewandten Seite zu orientieren. Soweit dies nicht möglich ist, sind die Außenelemente der Gebäude aufgrund eines schalltechnischen Nachweises so auszuführen, dass in diesen Räumen der Straßenverkehrslärm tags 35 dB(A) und nachts 25 dB(A) nicht überschreitet. Zur Ulmer Straße gerichtete Fenster und Außentüren von Schlaf- oder Kinderzimmern sind mit integrierten Lüftungseinrichtungen auszustatten, die den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen.
		§ 10 Höhenlage von Gebäuden
		Hauptgebäude sind mit einer Rohfußbodenhöhe des Erdgeschosses von mindestens 444,60 m über NN



Bebauungsplan Nr. 73 „Ulmer Straße“

Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	Textliche Festsetzungen
		zu errichten.
		§ 11 Baugestaltung
42° - 48° 45° - 50°	Dachneigung: mindestens 42°, höchstens 48° mindestens 45°, höchstens 50°	<p>(1) Als Dachform sind bei Hauptgebäuden nur Satteldächer mit der Neigung zulässig, die in der Planzeichnung je Baufeld festgelegt ist.</p> <p>Aneinander gebaute Garagen (einschließlich Carports) und sonstige Nebengebäude müssen die gleiche Dachform und Dachneigung haben. Sie müssen außerdem die gleiche Dachform und Dachneigung wie das dazugehörige Hauptgebäude haben, wenn sie von einer am Grundstück vorbeiführenden Straße aus sichtbar sind.</p>
		<p>(2) Es dürfen je Dachseite eines Einzelhauses sowie eines einzelnen Gebäudes einer Hausgruppe oder eines Doppelhauses höchstens zwei Gauben errichtet werden. Diese dürfen zusammen nicht breiter sein als ein Drittel der Breite der Hauptdachfläche. Ihr Abstand vom Ortgang muss mindestens 1,00 m betragen. Der höchste Punkt des Gauben-Daches muss mindestens um ein Drittel tiefer liegen als der Dachfirst des Gebäudes.</p> <p>In dem als besonderes Wohngebiet (WB) festgesetzten Bereich sind nur Schleppegauben zulässig.</p>
		<p>(3) Auf Dachseiten und an Außenwänden, die einer am Grundstück vorbeiführenden öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt sind, dürfen Dachflächenfenster, Dacheinschnitte, Parabolantennen und Sonnenkollektoren nicht errichtet werden.</p>
		<p>(4) Zur Dacheindeckung dürfen nur Platten in der Form und Größe von Flach-, Hohl- oder Falzziegeln und in roten bis braunen Farbtönen verwendet werden.</p>
		<p>(5) Ein Kniestock ist zulässig bis zu einer Höhe von 30 cm, gemessen von der Rohfußbodenoberkante bis zur Unterkante der Fußpfette.</p>





Bebauungsplan Nr. 73 „Ulmer Straße“





Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	Textliche Festsetzungen
		<p>(6) An den Fassaden entlang der Ulmer Straße sind mindestens 1,0 m hohe erkennbare Sockel auszubilden. Öffnungen im Bereich des Sockels sind nicht zulässig.</p>
		<p>(7) Zulässig sind nur Putzfassaden, Sichtfachwerkfassaden und bruchraue oder behauene Natursteinfassaden. Grell wirkende Fassadenanstriche sind nicht zugelassen.</p>
		<p>(8) An den zur Ulmer Straße gerichteten Fassaden müssen alle Öffnungen höher als breit sein. Davon ausgenommen sind nur</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Schaufenster unter der Voraussetzung, dass der Lastfluss des Gebäudes durch entsprechende Stellung und Dimensionierung der Stützen klar in Erscheinung tritt, b) eine notwendige Hof- oder Garageneinfahrt je Grundstück.
		<p>(9) Vorhandene Klappläden sind an den zur Ulmer Straße gerichteten Fassaden zu erhalten. Im übrigen sind nur Klapp- und Schiebeläden sowie in der Wand versteckt eingebaute Rollläden, Jalousien und Jalousetten zulässig.</p> <p>Die Kästen von Rollläden, Jalousien und Jalousetten dürfen nicht über die Außenwand vorstehen und weder den Rahmen noch die Fenster verdecken. Rollläden, Jalousien und Jalousetten dürfen in hochgezogenem Zustand von außen nicht sichtbar sein</p>
		<p>(10) Zur Ulmer Straße und zum Pfarrhofplatz hin sind Grundstückseinfriedungen nicht zugelassen.</p>

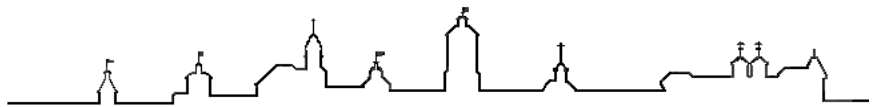


Bebauungsplan Nr. 73 „Ulmer Straße“







Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	Textliche Festsetzungen
		§ 12 Geltungsbereich
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	Maßgebend ist die Innenkante des verwendeten Planzeichens.
	Abgrenzung zwischen Teilbereichen des Bebauungsplans mit unterschiedlichen Festsetzungen	

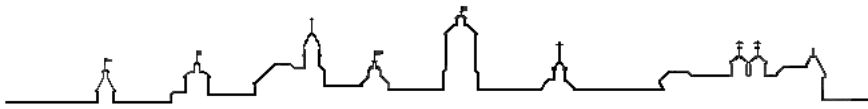
B) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
		Für Neubauten ist bei der Wehrbereichsverwaltung VI - Militärische Luftfahrtbehörde - die Zustimmung gem. § 12 Abs. 2 Satz 1 Luftverkehrsgesetz einzuholen.
	Baudenkmal gemäß Art. 1 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz	Die Gebäude Ulmer Str. 26 und 28 sind jeweils quer über einem römischen Gussmauerfundament errichtet. Im Hofbereich des Gebäudes Ulmer Straße Nr. 30 ist der Gussmauerblock frei sichtbar.
	vermutete Umriss des römischen Kastells	
	Notgrabung mit Befund aus der römischen Zeit	
	Plangrabungsschnitt	
		Im Bereich und in der Nähe des Bodendenkmals (Römisches Kastell bei St. Martin und römische Siedlung beiderseits der Ulmer Straße) ist für alle Erdarbeiten zusätzlich zur Baugenehmigung die Erlaubnis gemäß Artikel 7 Denkmalschutzgesetz erforderlich. Es muss damit gerechnet werden, dass Bodeneingriffe oder Bauvorhaben erst dann durchgeführt werden können, wenn mit geeigneten Sondagen die archäologische Situation geklärt ist und wenn in den betroffenen Bereichen die erforderlichen Rettungsgrabungen abgeschlossen sind.



Bebauungsplan Nr. 73 „Ulmer Straße“

Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
-◇--◇--◇	Stromversorgungsleitung	Bestehende Leitungen der Lech-Elektrizitätswerke. Die vorhandenen Hausanschlüsse als Ortsnetzfreileitungen bzw. Niederspannungskabel sind bei Um- und Neubauplanungen zu berücksichtigen.
-◆--◆--◆	Bestehende unterirdische Gasversorgungsleitung	
-- .. -- ...	Fernmeldekabel	
-----	Vorgeschlagene neue Grundstücksgrenze	
—○—	Bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzstein	
324	Flurstücksnummer	
12	Hausnummer	
	Bestehendes Hauptgebäude	
	Bestehendes Hauptgebäude oder gewerblich genutztes Gebäude	
 2,50m Geh- und Radweg  2,00m Parkbucht mit Bäumen  3,25m Fahrbahn bis Straßenmitte  Straßenachse		empfohlene Straßenaufteilung der Ulmer Straße (je Fahrtrichtung)



Erforderlichkeit der Aufstellung und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die 1900-jährige Geschichte Günzburgs hat ihre Ursprünge im Bereich der Ulmer Straße. Spuren aus römischer Zeit sind zum Teil noch sichtbar erhalten, zahlreiche römische Funde wurden bereits geborgen. Die Entwicklung als Handelsstadt, deren Verlauf grob der Ulmer Straße und der Schlachthausstraße entspricht war der günstigen Lage im römischen Straßennetz zu verdanken.

Um 1800 war der Teil des Straßenzuges westlich der Günz mehrheitlich von Webern, die wohl schon im Nebenerwerb Landwirtschaft betrieben, besiedelt. Anfang des 19. Jahrhunderts trat die ackerbürgerlich-landwirtschaftliche Nutzung der Anwesen in den Vordergrund und bestimmt bis heute die bauliche Struktur. Die Ulmer Straße gehört somit zum ältesten Siedlungsgebiet der Stadt. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, den Charakter dieser baulichen Struktur zu erhalten. Das Alter der Bewohner, der hohe Ausländeranteil, das Alter und der Zustand der Gebäude und die sehr hohe Verkehrsbelastung lassen eine bauliche Veränderung in naher Zukunft vermuten.

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet beiderseits der Ulmer Straße als gemischte Baufläche, das Gebiet nördlich der Ulmer Straße bis zum Donaubrunnenweg als Wohnbaufläche dargestellt.

Erschließung

- Straßen

Das Hauptstraßennetz ist vorhanden und soll lediglich umgebaut werden.

Die vorhandenen und geplanten Nebenstraßen werden als verkehrsberuhigte Straßen ausgewiesen.

Zur Umgestaltung des Pfarrhofplatzes sind noch längere Voruntersuchungen in verkehrlicher und städtebaulicher Hinsicht erforderlich. Um die Fortführung des Verfahrens zum Bebauungsplan nicht zu verzögern wurde er deshalb aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

- Rad- und Fußwege

Die Gehwege beiderseits der Ulmer Straße bleiben erhalten. Der Gehweg südlich der Ulmer Straße wird als kombinierter Rad- und Fußweg mit einer Breite von 2,50 m angelegt.

Die vorhandenen und geplanten Straßen werden im Sinne einer Verkehrsberuhigung ohne seitliche Gehwege angelegt.

Ein neuer Fußweg ist entlang der Butzengünz vom St. Simpert Heim im Osten bis zur ehemaligen Sägerei Harder im Westen mit Anschluss an die Ulmer Straße geplant.

Städtebauliches Konzept



Eine im Juni 1997 vom Stadtbauamt, Sachgebiet Stadtplanung erstellte Rahmenplanung ist Grundlage des städtebaulichen Konzeptes. Folgende Ziele finden sich in den Festsetzungen des Bebauungsplanes wieder:

- Erhaltung der baulichen Struktur:

Um einerseits die Wohnnutzung zu erhalten und zu stärken, andererseits die weitere Ansiedlung von Läden, Gastbetrieben, sonstigen Gewerbebetrieben, oder Geschäfts- und Büroräume zu fördern, ist entlang der Ulmer Straße ein besonderes Wohngebiet, in dem in den Obergeschossen nur Wohnungen zulässig sind, festgesetzt.

In den übrigen Gebieten wird entsprechend der vorhandenen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die vorhandene Baustruktur entlang der Ulmer Straße ist geprägt durch giebelständige Wohn- und Geschäftsgebäude zur Ulmer Straße hin und traufständige Scheunengebäude im rückwärtigen Bereich. Durch diese L-förmige Gebäudeanordnung entsteht zur Ulmer Straße ein Hof. Die nach Bauordnung erforderlichen Grenzabstände sind vielfach nicht eingehalten.

Die Erhaltung der typischen seitlichen Grenzbebauung entlang der Ulmer Straße wird erreicht durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise. Durch die Festsetzungen der Wandhöhe, der zwingenden Zahl der Vollgeschosse, sowie gestalterische Festsetzungen über die Sockelausbildung und Fassadengestaltung sollen die charakteristischen Gebäudetypen erhalten bleiben.

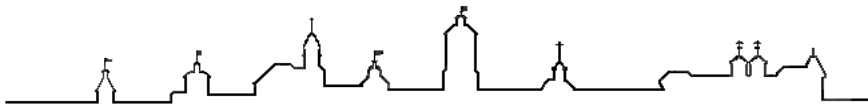
Die in zweiter Reihe stehenden, traufständigen Scheunen stehen teilweise wegen der nicht mehr ausgeübten landwirtschaftlichen Tätigkeit leer, oder werden fremd genutzt. Hier ist eine Neuordnung unter Beibehaltung der Baustruktur erforderlich. Durch die für diese Baufelder vorgesehene geschlossene Bauweise südlich der Ulmer Straße wird einerseits der Hofcharakter erhalten, andererseits dem Schallschutz der hinterliegenden Bebauung Rechnung getragen (s. auch Kapitel „Schallschutz“). Nördlich der Ulmer Straße werden aus denkmalschutzrechtlichen Gründen nur einzelne Baufelder im Bereich der bestehenden Scheunen ausgewiesen. Nach Angaben des Landesdenkmalamtes sind durch Untersuchungen und Rettungsgrabungen ausreichende Kenntnisse darüber vorhanden, dass sich in diesem Gebiet „umfangreiche Baureste einschließlich der beweglichen kulturellen Hinterlassenschaften der Römerzeit“ befinden.

Entlang der Brunnengasse und der Äußeren Brunnengasse wird entsprechend dem baulichen Bestand ein allgemeines Wohngebiet mit einer zwingend zweigeschossigen Bauweise festgesetzt. Um den Wohncharakter des Gebietes zu erhalten sind die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Bau-nutzungsverordnung nicht zulässig.

Das Gebiet hinter der Pfarrkirche St. Martin, am Donaubrunnenweg ist durch eine kleinteilige Bebauung und durch einen grünen Straßenraum geprägt. Dieser Eindruck soll erhalten bleiben, indem nur eine eingeschossige Bauweise zulässig ist und die Grünflächen festgesetzt sind.

In allen Gebieten wird durch die steilen Dachneigungen und die Möglichkeit ein Vollgeschoss im Dachraum zu errichten der Ausbau der Dachgeschosse gefördert.

- Festsetzung der Dachfarbe



Das Gebiet der Ulmer Straße ist Kern der geschichtlichen Entwicklung Günzburgs. Es grenzt unmittelbar an die untere Altstadt, das Sanierungsgebiet III an. Die obere Altstadt (Sanierungsgebiete I und II) mit ihren herausragenden Denkmälern Schloss und Frauenkirche liegt im Blickfeld der Ulmer Straße. Unter diesen geschichtlichen und denkmalpflegerischen Gründen ist die Dachfarbe in den festgesetzten Tönen erforderlich.

- Gestaltung der öffentlichen Räume

Für die Ulmer Straße ist eine gestalterische Aufwertung geplant. Diese soll dadurch erreicht werden, dass die Fahrbahnbreite auf 6,50 m reduziert wird und beiderseits der Fahrbahn im Wechsel Parkbuchten mit Baumstandorten angelegt werden. Diese Parkbuchten tragen dazu bei, dass Dienstleistungsbetriebe mit Kundenverkehr besser angenommen werden können.

Im Donaubrunnenweg werden die vorhandenen Böschungen, die der Straße einen besonderen Charakter geben als Verkehrsgrünflächen festgesetzt.

Die Aufteilung der Straßenflächen ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt, da dies detaillierte Untersuchungen erfordert. In die textlichen Festsetzungen ist unter Hinweise eine empfohlene Straßenaufteilung der Ulmer Straße aufgenommen worden.

- Neubebauung

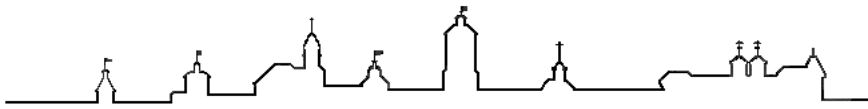
Im Planungsgebiet sind zwei größere unbebaute Flächen vorhanden. Auf der Fläche südlich der Ulmer Straße soll der vorhandene Wohncharakter des Gebietes durch die geplante Ausweisung neuer Bauflächen verstärkt werden (Teile der Flnr. 898 und 904). Die Fläche nördlich der Ulmer Straße bleibt aus denkmalschutzrechtlichen Gründen unbebaut (Teile der Flnr. 928, 932 und 951).

Eine Verdichtung wegen der innenstadtnahen Lage ist in Form von Doppel- oder Reihenhäusern vorgesehen.

Ver- und Entsorgung, Hochwasserschutz

Das Ver- und Entsorgungsnetz ist ausreichend vorhanden. Die geplanten Neubauf Flächen können an das vorhandene Netz angeschlossen werden.

Laut Angaben des Wasserwirtschaftsamtes muss bei einem 100-jährigen Hochwasser der Donau und der Günz mit lokalen Ausuferungen gerechnet werden. Im Bereich des Bebauungsplanes wird sich bei den dazugehörigen Abflüssen eine Hochwasserkote von mind. 444,10 m ü. NN einstellen. Die Oberkante der Straßen (Schachtdeckel) liegen in allen Bereichen über der vom Wasserwirtschaftsamst geforderten Höhe der Erdgeschossfußböden von 444,60 m ü. NN. Die meisten vorhandenen Gebäude an der Ulmer Straße und auch in den Nebenstraßen sind aus Hochwassergründen mit einem Sockel und höher gelegten Erdgeschossfußböden ausgebildet worden. Da heute keine Hochwassergefährdung mehr besteht, ist die im Bebauungsplan festgesetzte Sockelausbildung nur eine gestalterische Vorgabe. Die Erdgeschossfußböden können, sofern die Höhe von 444,60 m ü. NN eingehalten ist, auf Straßenniveau liegen.



Grünordnung

Entlang der Ulmer Straße sollen in dichter Reihenfolge, soweit Einfahrten, Leitungen usw. dies zulassen, Bäume gepflanzt werden. Durch den starken Verkehr in dieser Straße wird dadurch, neben der gestalterischen Aufwertung, auch eine Klimaverbesserung durch gefilterte Luft und Beschattung erreicht.

Es ist beabsichtigt durch enge Baufelder die hinteren Bereiche der Grundstücke von einer Bebauung freizuhalten. Eine außerhalb der geplanten Bauflächen vorhandene Bebauung sollte nach und nach aufgegeben werden.

Dies gilt vor allem für den Bereich zwischen Brunnengasse und Äußerer Brunnengasse. Hier sind die Baufelder in einer Tiefe von 11 m bis 14 m ausgewiesen. Dadurch sollen die teilweise bebauten Innenbereiche der Grundstücke zu Gartenflächen werden.

Immissionen

- Verkehrslärm

Die Verkehrsbelastung der Ulmer Straße beträgt zur Zeit 20 000 bis 25 000 Fahrzeuge/Tag. Um eine Wohn- und Lebensqualität zu erhalten, bzw. wieder herzustellen, ist eine Reduzierung des Verkehrs auf ca. 10 000 Fahrzeuge/Tag und einem Schwerlastverkehrsanteil unter 10% erforderlich. Die überörtlichen Verkehrszusammenhänge müssen berücksichtigt werden. Besondere Auswirkungen auf die Verkehrsmengen und -richtungen werden die Umgestaltung der Autobahnauffahrt Leipheim, der sechsstreifige Ausbau der A 8 und möglicherweise auch die geplante Verbindungsstraße von der Weißenhorner Straße zur Ulmer Straße durch das Baugebiet „Unterm Schopfelerberg“ haben. Diese Maßnahmen müssen zunächst abgewartet werden. Sollten sie nicht die erhoffte Reduzierung bringen, müssen weitergehende Maßnahmen untersucht werden. Eine Abstufung der B 10 und damit mögliche Umgestaltungsmaßnahmen der Ulmer Straße können erst nach Abschluss des Ausbaus der A 8 erfolgen.

Das Lärmschutzkonzept des Bebauungsplanes, das vom jetzigen Zustand ausgeht, sieht Folgendes vor:

Für die vorhandene Bebauung entlang der Ulmer Straße (1. Reihe) ist ein besonderes Wohngebiet festgesetzt. In den textlichen Festsetzungen sind Aussagen für den aktiven Schallschutz, bzw. wenn nicht möglich für den passiven Schallschutz enthalten.

Für die geplante Bebauung südlich der Ulmer Straße (2. Reihe) ist ebenfalls ein besonderes Wohngebiet festgesetzt. In den textlichen Festsetzungen sind Aussagen für den aktiven Schallschutz, bzw. wenn nicht möglich für den passiven Schallschutz enthalten. Eine geschlossene Bauweise ist als Schallschutz für die dahinterliegende geplante Bebauung erforderlich.

Für die geplante Bebauung südlich der Ulmer Straße ist ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dies ist dadurch möglich, dass durch die Festsetzung einer geschlossenen Bebauung entlang der Ulmer Straße (2. Reihe) aktive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen sind. Neubauten dürfen erst errichtet werden, wenn die geschlossene Bauweise realisiert worden ist, bzw. bei Baulücken Lärmschutzwände erstellt sind.

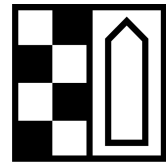


- Geruchseinwirkungen durch die Landwirtschaft

In den Gebäuden der Ulmer Straße Nr. 34 befindet sich zur Zeit nur noch Geflügelhaltung. Die Intensivtierhaltung ist bereits aufgegeben worden und darf, entsprechend den Zielen des Bebauungsplanes, nicht mehr betrieben werden. Durch die derzeit betriebene Hühnerhaltung auf dem Grundstück Flnr. 928 kann es zeitweilig zu Lärm- und Geruchseinwirkungen kommen.

Im übrigen Gebiet sind landwirtschaftliche Nutzungen nur noch als Nebenerwerbsbetriebe vorhanden

Die Ziele des Bebauungsplanes sehen für dieses innenstadtnahe und verkehrsreiche Gebiet eine gemischte Nutzung aus Wohnen, nicht störendem Gewerbe, Geschäften, Büros usw., entsprechend dem Katalog der §§ 4 und 4a vor. Diese Nutzungen sollen, soweit vorhanden, gestärkt und ausgebaut werden.



Bebauungsplan Nr. 73 „Ulmer Straße“

1. Änderung

Begründung

Vorgaben für die Änderung

Die bisher festgesetzte verdichtete Bebauung (Reihen- oder Doppelhäuser) mit entsprechender Verkehrserschließung in Geltungsbereich der Änderung lässt sich aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht realisieren.

Eine Bebauung mit geringem Verkehrsaufkommen ist für das Grundstück Fl.Nr. 904 durch die vorhandene direkte Anbindung an die Ulmer Straße gegeben.

Eine Bebauung mit geringem Verkehrsaufkommen für den rückwärtigen Teil des Grundstücks Fl.Nr. 898 ist eingeschränkt über das eigene Grundstück (Abbruch von Gebäudeteilen) an die Ulmer Straße möglich.

Es ist deshalb kein Planungserfordernis gegeben.

Städtebauliche Begründung

Es kann das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch angewendet werden, weil der planerische Grundgedanke erhalten bleibt. Die Planänderung bezieht sich nur auf einen kleinen Teilbereich des Gesamtgebietes.

Das Hauptziel des Bebauungsplans, die Stärkung des Charakters der baulichen Struktur entlang der Ulmer Straße, ist von der geplanten Änderung nicht betroffen.

Durch die Herausnahme der von der Änderung betroffenen Grundstücke aus dem Geltungsbereich wird dieser Bereich wieder zu einem im Zusammenhang bebauten Gebiet gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Ein Planungsschaden entsteht in diesem Falle nicht.

Umweltprüfung

Die Prüfung zur Anwendung des § 13 BauGB für das Änderungsverfahren bezog sich auch auf umweltbezogene Belange. Durch diese Bebauungsplanänderung ist weder die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet, noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. B BauGB genannten Schutzgüter.

Günzburg, den 09.01.2007

Stadt Günzburg

Friedenberger