



Weissenhomer Straße

Drillgasse



## **Bebauungsplan Nr. 78 “Zwischen Weißenhorner Straße und Drillgasse“**

### **Textliche Festsetzungen**

Die Stadt Günzburg erlässt aufgrund von

- §§ 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist;
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;
- der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;
- Artikel 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist

für das oben genannte Gebiet folgenden Bebauungsplan:

Bestandteile dieses Bebauungsplans sind:

- die beigefügte Planzeichnung vom 18.11.2021
- die nachstehenden Festsetzungen (Teil A) und Hinweise (Teil B)
- die Begründung in der Fassung vom 18.11.2021



## A) Festsetzungen

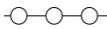
Planzei- chen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
		1	0	<b>Geltungsbereich</b>
		1	1	Gebietsbeschreibung: Das Plangebiet liegt zwischen Weißenhorner Straße und Drillgasse unmittelbar nördlich des Verkehrsknotens Weißenhorner Straße und Wasserburger Weg. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Günzburg: Flurnummern 684 und 691 sowie Teilbereiche der Flurnummer 1779/5 (jeweils Gemarkung Günzburg).
		1	2	Ob eine Fläche im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt, ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Planzeichnung wird ergänzt durch obige Gebietsbeschreibung.
	Grenze des Geltungsbereiches	1	3	Maßgebend ist die Innenkante des verwendeten Planzeichens.
		2	0	<b>Art der baulichen Nutzung</b>
<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet	2	1	Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).
		2	2	Die Ausnahmebestimmungen des § 4 Absatz 3 BauNVO sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.



## Bebauungsplan Nr. 78

### „Zwischen Weißenhorner Straße und Drillgasse

### Textliche Festsetzungen

		3	0	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>
<b>GR</b>	Maximal zulässige Grundfläche	3	1	Im gemäß Planzeichnung festgesetzten WA darf die Grundfläche (GR) das vorgeschriebene Maß von 705 m <sup>2</sup> nicht überschreiten.
	Abgrenzung unterschiedlicher Geschossigkeiten	3	2	Die Abgrenzung unterschiedlicher Geschossigkeiten trennt innerhalb des Plangebiets die Teilbereiche voneinander, für die der Bebauungsplan unterschiedliche Geschossigkeiten enthält.
<b>I</b>	Zahl der Vollgeschosse	3	3	Im gemäß Planeintrag festgesetzten Bereich sind Gebäude mit bis zu einem Vollgeschossen zulässig.
<b>II</b>	Zahl der Vollgeschosse	3	4	Im gemäß Planeintrag festgesetzten Bereich sind Gebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen zulässig.
<b>III</b>	Zahl der Vollgeschosse	3	5	Im gemäß Planeintrag festgesetzten Bereich sind Gebäude mit bis zu drei Vollgeschossen zulässig.
<b>V</b>	Zahl der Vollgeschosse	3	6	Im gemäß Planeintrag festgesetzten Bereich sind Gebäude mit bis zu fünf Vollgeschossen zulässig.
		4	0	<b>Überbaubare Grundstücksfläche</b>
	Baugrenze	4	1	Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenze nicht überschreiten.
		4	2	Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist die Befestigung für Terrassen mit einer Grundfläche von insgesamt höchstens 50 m <sup>2</sup> sowie die Anlage von Fuß-/Rettungswegen zulässig.



**Bebauungsplan Nr. 78**

**„Zwischen Weißenhorner Straße und Drillgasse**

**Textliche Festsetzungen**

		4	3	Die nicht überbauten Flächen sind als Pflanz- oder Rasenflächen anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Mit Schotter oder Kies überdeckte Beet- und Grünflächen sind nicht zulässig.
		4	4	Auf den nicht überbaubaren Flächen (öffentliche Grünfläche ausgenommen) sind neben dem zu erhaltenden Baum mindestens zwei weitere Bäume gemäß Pflanzliste unter Ziffer 11.4 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.
		5	0	<b>Bauweise</b>
O	Offene Bauweise	5	1	Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Gebäude mit einer Länge von bis zu 50 m zulässig.
	Einzelhausbebauung	5	2	Es sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.
		6	0	<b>Verkehrsflächen</b>
	Straßenbegrenzungslinie	6	1	Die im Plan hellgrün markierte Straßenbegrenzungslinie kennzeichnet den äußeren Rand der Fläche, auf der öffentlicher Verkehr vorgesehen ist.
	Ein-/Ausfahrtsbereiche	6	2	Zufahrten auf das Grundstück dürfen nur innerhalb der in der Planzeichnung mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten „Ein-/Ausfahrtsbereiche“ errichtet werden.



**Bebauungsplan Nr. 78**

**„Zwischen Weißenhorner Straße und Drillgasse**

**Textliche Festsetzungen**

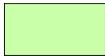
		7	0	<b>Flächen für Versorgungsanlagen</b>
	Flächen für Versorgungsanlagen: Elektrizität	7	1	20-kV-Transformatorstation
		8	0	<b>Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen</b>
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen	8	1	Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den hierfür vorgesehenen Flächen zulässig.
	Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen	8	2	Tiefgaragen oder unterirdische Garagengeschosse dürfen nur innerhalb der hierfür festgesetzten und bezeichneten Fläche (TGa) und innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Des Weiteren sind innerhalb der Fläche überirdische bauliche Anlagen zur Erschließung (z.B. Einhausung der Zufahrt) der Tiefgarage zulässig. Die Tiefgarage ist, soweit sie nicht überbaut ist, mit einer mindestens 60 cm starken durchwurzelbaren Erd- und Humusschicht zu bedecken.
		8	3	Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der Baufenster oder in der Tiefgarage zulässig.
		9	0	<b>Baugestaltung</b>
<b>FD</b>	Flachdach (0 – 5°)	9	1	Bei Hauptgebäuden sind nur Flachdächer mit einer Neigung von bis zu 5° zulässig.
		9	2	Die Dächer von Hauptgebäuden sind extensiv zu begrünen. Es ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 10 cm vorzusehen. Dies gilt nicht bei der Anordnung von für Erholungszwecke nutzbare Freibereiche, wie z.B.



## Bebauungsplan Nr. 78

### „Zwischen Weißenhorner Straße und Drillgasse

### Textliche Festsetzungen

				Terrassen von Staffelgeschossen oder bei notwendigen technischen Anlagen.
		9	3	Technische Anlagen für aktive Solarenergienutzung wie Solarzellen, Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen sind auf Dachflächen zulässig. Diese sind um die realisierte Anlagenhöhe von dem darunterliegenden Dachrand abzurücken.
		10	0	<b>Gestaltung von Zufahrten, Stellplätzen und befestigte Flächen</b>
		10	1	Zufahrten ausgenommen die Tiefgaragenzufahrt, Stellplatzflächen und sonstige befestigte Flächen im Bereich der privaten Grundstücksfläche sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Dränpflaster, Schotterrasen u.ä.) auszubilden und dauerhaft versickerungsfähig zu erhalten.
		11	0	<b>Grünflächen; Anpflanzungen</b>
	Öffentliche Grünfläche	11	1	Die öffentliche Grünfläche ist dauerhaft zu erhalten, naturnah zu pflegen und weiterzuentwickeln.
	Erhaltung: Bäume	11	3	Die durch Planzeichen festgesetzten Einzelbäume sind in ihrem Bestand zu sichern und bei Absterben artengleich zu ersetzen.
		11	4	Für weitere Baum- und Strauchpflanzungen sind folgende Arten in den genannten Mindestqualitäten zu pflanzen.  <u>Mittelgroße Laubbäume:</u> Mindestpflanzqualität: Wildobst- und / oder Laubgehölz als Hochstämme, oder mehrstämmige Stammbüsche mit Stammumfang von 20-25 cm



## Bebauungsplan Nr. 78

### „Zwischen Weißenhorner Straße und Drillgasse

### Textliche Festsetzungen

				<p>Acer campestre                  Alnus x spaethii                  Carpinus betulus                  Ostra carpinifolia                  Parrotia persica                  Amelanchier spec.                  Cornus kousa                  Crataegus monogyna                  Malus sylvestris                  Magnolia                  Pyrus pyraeaster                  Sorbus aucuparia</p>	<p>Feld-Ahorn,                  Späths Erle,                  Hainbuche,                  Hopfenbuche,                  Eisenholzbaum,                  Felsenbirne,                  Blüten Hartriegel,                  Weissdorn,                  Holzapfel,                  Magnolie,                  Holzbirne,                  Vogelbeere.</p>
		12	0	<b>Grundstückseinfriedungen</b>	
		12	1	<p>Zu den öffentlichen Verkehrsflächen gerichtete Einfriedungen dürfen nicht höher als 1,20 Meter sein. Es sind ausschließlich Zäune mit einer Bodenfreiheit von min. 5 cm zulässig. Diese sind mit Hecken gemäß der Pflanzliste unter Ziffer 11.4 zu hinterpflanzen.</p>	
		13	0	<b>Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Baulicher Schallschutz</b>	
<p>LPB V                    LPB IV                    LPB III  </p>	<p>Fassaden mit Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen (Lärmpegelbereiche III – V)</p>	13	1	<p>Aufgrund der Geräuschimmissionen durch die östlich und südlich am Plangebiet vorbeiführende Weißenhorner Straße ist für jeden Raum, der nach der DIN 4109-1:2018-01, Punkt 3.16 zur Tagzeit und/oder Nachtzeit schutzbedürftig ist und zu den in der beiliegenden Zeichnung mit den Lärmpegelbereichen IV oder V gekennzeichneten Fassadenabschnitten hin gerichtet ist, ein Fenster zur Raumlüftung an anderer Stelle vorzusehen. Ersatzweise können Lüftungsfenster durch Schallschutzvorbauten, wie verglaste Balkone, Loggien, Laubengänge etc. geschützt werden. Zusätzlich müssen technische Hilfsmittel (schalldämmtes, mechanisches Lüftungssystem) eine</p>	



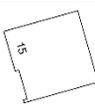
## Bebauungsplan Nr. 78

### „Zwischen Weißenhorner Straße und Drillgasse

### Textliche Festsetzungen

				ausreichende und schalltechnisch verträgliche Be- und Entlüftung der schutzbedürftigen Räume sicherstellen.
		13	2	Die schalltechnische Dimensionierung (Fenster, Wandaufbau, Dachaufbau und mögliche Vor- und Einbauten) muss unter Berücksichtigung der vorgegebenen Lärmpegelbereiche III, IV und V den Anforderungen der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ vom Januar 2018 genügen.
		13	3	Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen sind in Gebäude zu legen oder einzuhausen und lärmarm auszuführen. Bei den Tiefgaragenrampen der Ein- und Ausfahrten müssen 50 % der Summe aus Seiten- und Deckenflächen des umgebenden Raumes schallabsorbierend ausgekleidet werden und einen Absorptionsgrad von mindestens $\alpha = 0,7$ bei 500 Hz aufweisen.
		13	4	Entsprechende Schalltechnische Nachweise müssen im Zuge der Baugenehmigung eingebracht werden.

## B) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Lfd. Nr.	Planzeichen	Erklärung der Planzeichen
1		Bestehende Grundstücksgrenzen
2	z.B. 684	Flurstücksnummern der Gemarkung Günzburg
3		Gebäude bestehend
4		Maßangabe in Meter (z.B. 10,0 m)

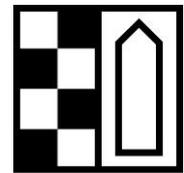


## Bebauungsplan Nr. 78

### „Zwischen Weißenhorner Straße und Drillgasse

### Textliche Festsetzungen

Lfd. Nr.	Planzeichen	Erklärung der Planzeichen
5		Entfallender Gebäudebestand
6		Regenüberlaufbecken unterirdisch (im Bereich der öffentlichen Grünfläche).
7		Umgriff Bodendenkmal
8		Fuß- und Radwege
9		<p><b>Schallschutzgutachten</b></p> <p>Die „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 78 „Zwischen Weißenhorner Straße und Drillgasse“ in der Großen Kreisstadt Günzburg“ von igi Consult GmbH vom 27.09.2021 ist der Begründung als Anlage 1 beigelegt.</p>
10		<p><b>Entwässerungssatzung der Stadt Günzburg</b></p> <p>Für die Abwasserentsorgung und die Behandlung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften der Entwässerungssatzung der Stadt Günzburg zu beachten.</p> <p>Die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser oder in oberirdische Gewässer bedarf in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis.</p>
11		<p><b>Bodenfunde, Bodendenkmäler</b></p> <p>Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.</p>



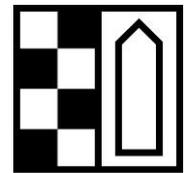
## **Bebauungsplan Nr. 78**

### **„Zwischen Weißenhorner Straße und Drillgasse“**

### **Begründung**

#### **Inhalt**

1.	Aufstellungsbeschluss.....	2
1.1	Inhalt und Ziel des Bebauungsplans.....	2
1.2	Einfügung in die Bauleitplanung der Stadt Günzburg.....	2
2.	Planungsgebiet.....	2
2.1	Bestand.....	2
2.2	Städtebaulicher Kontext.....	3
3.	Planungskonzept.....	3
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	3
3.2	Gestaltung.....	3
3.3	Erschließung.....	4
3.3.1	Externe Erschließung.....	4
3.3.2	Interne Erschließung.....	4
3.3.3	Ruhender Verkehr.....	4
3.3.4	Wasserversorgung.....	4
3.3.5	Abwasserbeseitigung / Niederschlagswasserbehandlung.....	4
3.4	Grünordnung und Umwelt.....	4
3.4.1	Landschaftsbild.....	5
3.4.2	Immissionsschutz.....	5
4.	Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB.....	6
5.	Flächenbilanz des Baugebiets.....	6



## **Bebauungsplan Nr. 78**

### **„Zwischen Weißenhorner Straße und Drillgasse“**

### **Begründung**

## **1. Aufstellungsbeschluss**

Der Stadtrat von Günzburg beschloss in seiner Sitzung vom 03.05.2021 für das Gebiet zwischen Weißenhorner Straße und Drillgasse einen Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13 a BauGB (Baugesetzbuch) aufzustellen. Der Geltungsbereich umfasst die in der Planzeichnung vom 07.09.2021 dargestellten Flurstücke.

Die Fläche befindet sich teilweise in privatem Eigentum und teilweise im Eigentum der Stadt.

### **1.1 Inhalt und Ziel des Bebauungsplans**

Das im Innenbereich liegende Grundstück kann anhand von § 34 BauGB nicht entsprechend bebaut werden, um seiner besonderen städtebaulichen Situation gerecht zu werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans kann innerstädtisches, verdichtetes Wohnen entstehen. Außerdem soll die städtische Grünfläche inkl. Bäume geschützt und dauerhaft erhalten werden.

### **1.2 Einfügung in die Bauleitplanung der Stadt Günzburg**

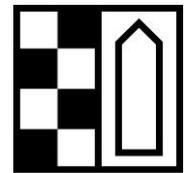
In der näheren Umgebung gibt es keinerlei rechtskräftigen Bebauungsplan. Die Siedlungsbereiche östlich und westlich sind als Wohnbauflächen im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Günzburg dargestellt.

Das Planungsgebiet selbst ist als Wohnbaufläche und Grünfläche dargestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfordert damit keine Änderung oder Anpassung des rechtskräftigen Bebauungsplans.

## **2. Planungsgebiet**

### **2.1 Bestand**

Das Plangebiet liegt im westlichen Innenstadtbereich zwischen Weißenhorner Straße und Drillgasse unmittelbar nördlich des Verkehrsknotens Weißenhorner Straße und Wasserburger Weg. Der geplante Geltungsbereich liegt zudem nahe der wichtigen Ost-West-Verbindung Ulmer Straße und der wichtigen Nord-Süd-Achse Weißenhorner Straße und Wasserburger Weg. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2.100 m<sup>2</sup>. Derzeit liegt das Wohngrundstück brach. Die Bestandsbebauung wurde bereits rückgebaut. Bislang war diese städtebaulich wichtige Stelle durch ein Einfamilienwohnhaus untergenutzt.



## **Bebauungsplan Nr. 78**

### **„Zwischen Weißenhorner Straße und Drillgasse“**

### **Begründung**

#### **2.2 Städtebaulicher Kontext**

Das Umfeld des geplanten Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist als gewachsene Wohnbebauung zu beschreiben. Die Gestaltung der Gebäude ist in den einzelnen Baublöcken relativ homogen. Westlich der Weißenhorner Straße finden sich fast ausschließlich Einfamilienhäuser, welche unterhalb des Dachansatzes überwiegend ein Vollgeschoss ausweisen und über Satteldächer verfügen.

Im Bereich östlich der Weißenhorner Straße stellt sich die Situation ähnlich dar. In erster Reihe zur Straße hin zeigt sich hier jedoch eine im Vergleich zur dahinterliegenden Bebauung massiver Gestaltung. Die Gebäude sind überwiegend höher und größer und beinhalten zudem oft mehrere Wohneinheiten.

Im südlichen Planbereich soll durch die Bauleitplanung die bestehende Grünfläche, welche aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde, gesichert werden. Im nördlichen Bereich soll verdichteter Wohnungsbau entstehen, welcher der besonderen städtebaulichen Lage gerecht wird und den bislang untergenutzten gut erschlossenen Bereich bestmöglich nutzt.

#### **3. Planungskonzept**

##### **3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Im Planungsgebiet soll ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO entstehen. Die Ausnahmen werden nicht zugelassen, um den Raum v.a. für Wohnen nutzbar zu machen. Die südliche Grünfläche und der Baumbestand wird durch die Bauleitplanung gesichert und dauerhaft erhalten.

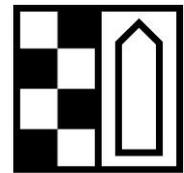
Im Allgemeinen Wohngebiet wird ein großes Baufenster mit einer maximal überbaubaren Grundfläche von 705 m<sup>2</sup> festgesetzt. Um die Verzahnung des Baukörpers zur kleinteiligen niedrigeren Bestandsbebauung im Norden und Westen zu erreichen wird die Geschossigkeit entsprechend abgestaffelt und durch Vor- und Rücksprünge die Fassade aufgelockert.

Der für Wohnbauzwecke vorgesehene Bereich kann durch seine bis zu 5-geschossige Bebauung in Richtung Süden die besondere Lage im Stadt- und Straßenbild hervorheben und durch eine maximal 3-geschossige Bebauung in Richtung Norden und Westen an die vorhandene kleinteiligere Bebauung anschließen.

Das festgesetzte Baufenster lässt einen Baukörper von maximal 42 m Länge zu, sodass die offene Bauweise festgesetzt wird.

##### **3.2 Gestaltung**

Die Bebauung soll durch ihre Gestaltung auf die besondere Situation hinweisen. Entgegen der umgebenden Bebauung wird hier ein Flachdach mit bis zu 5° Dachneigung zugelassen. Dieses ist extensiv durch eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 10 cm zu begrünen. Die Flächen von Terrassen und technischen Anlagen sind hiervon ausgenommen.



## **Bebauungsplan Nr. 78**

### **„Zwischen Weißenhorner Straße und Drillgasse“**

### **Begründung**

Die Errichtung von Anlagen für die Nutzung von Solarenergie ist zulässig. Diese müssen jedoch um die realisierte Höhe von dem darunterliegenden Dachrand abgerückt werden um das Straßenbild nicht zu beeinträchtigen.

### **3.3 Erschließung**

#### **3.3.1 Externe Erschließung**

Das Baugebiet wird im Osten über die Weißenhorner Straße und im Westen über die Drillgasse erschlossen.

Die stark befahrene Weißenhorner Straße bildet dabei die Haupteerschließung für die Bewohner. Diese können von dieser Seite in die Tiefgarage zufahren. Über die Drillgasse werden deutlich weniger Stellplätze angefahren.

#### **3.3.2 Interne Erschließung**

Im Geltungsbereich selbst ist keine Verkehrsfläche festgesetzt, da dieser außerhalb des Geltungsbereichs ausreichend erschlossen ist und die Verkehrsflächen auf absehbare Zeit unverändert bleiben sollen.

#### **3.3.3 Ruhender Verkehr**

Im Gebiet gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Günzburg, der zufolge eine je nach Wohnungszahl und Größe vorgegebene Stellplatzanzahl auf dem Baugrundstück selbst nachgewiesen werden muss. Diese sind zudem wasserdurchlässig herzustellen und dauerhaft versickerungsfähig zu erhalten.

#### **3.3.4 Wasserversorgung**

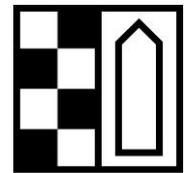
Die Wasserversorgung ist gesichert und erfolgt durch Anschluss an das örtliche Netz.

#### **3.3.5 Abwasserbeseitigung / Niederschlagswasserbehandlung**

Die Abwasserbeseitigung und Niederschlagswasserbehandlung hat gemäß der Entwässerungssatzung der Stadtwerke Günzburg zu erfolgen. Niederschlagswasser ist dabei zu versickern.

### **3.4 Grünordnung und Umwelt**

Die Aufstellung des Bebauungsplans hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Umwelt. Von einer Umweltprüfung wird nach § 13 Abs. 3 BauGB deshalb abgesehen.



## **Bebauungsplan Nr. 78**

### **„Zwischen Weißenhorner Straße und Drillgasse“**

### **Begründung**

#### **3.4.1 Landschaftsbild**

Anhand der Bauleitplanung soll die südlich im Plangebiet gelegene Grünfläche sowie die Einzelbäume gesichert und dauerhaft erhalten werden. Die nicht überbauten Flächen sind ebenfalls als Pflanz- oder Rasenflächen anzulegen und auf Dauer zu erhalten.

#### **3.4.2 Immissionsschutz**

In der schalltechnischen Untersuchung mit der Auftrags-Nr. C210061 der Firma igi CONSULT GmbH vom 27.09.2021 sind die auf die Planfläche einwirkenden Verkehrslärmimmissionen durch die östlich und südlich vorbeiführende Weißenhorner Straße berechnet und beurteilt worden.

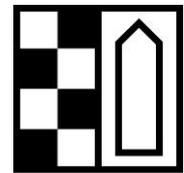
Als Ergebnis der Schallausbreitungsrechnungen sind nicht nur Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 für Allgemeine Wohngebiete von tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) prognostiziert, sondern auch der um 4 dB höheren Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV). An der am nächsten zur Weißenhorner Straße liegenden östlichen Baugrenze betragen die Grenzwert-Überschreitungen tagsüber bis zu 7 dB und nachts bis zu 10 dB (resultierender Lärmpegelbereich V). An dem weiter zurück versetzten südlichen Gebäudeabschnitt sind ostseitig um ca. 1 dB bis 2 dB und südseitig um ca. 3 dB niedrigere Beurteilungspegel zu verzeichnen (Lärmpegelbereich IV). An der im Norden des Plangebiets straßennah angeordneten Baugrenze liegen die höchsten Geräuschpegel um ca. 5 dB niedriger (Lärmpegelbereich IV).

Während an den genannten Fassadenabschnitten Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte zu erwarten sind, verbleiben an den restlichen Fassadenbereichen im Norden sowie an der Westseite des südlichen Kopfbaus noch Überschreitungen der Orientierungswerte, werden die Immissionsgrenzwerte aber eingehalten (Lärmpegelbereich III).

Im Übrigen ergibt sich an der verkehrslärmabgewandten Westseite die Einhaltung der Orientierungswerte. Dorthin oder auch zu den Gebäudeabschnitten des Lärmpegelbereichs III sollten schwerpunktmäßig Fenster zum Lüften von Räumen, die nach der DIN 4109-1:2018-01, Punkt 3.16 schutzbedürftig sind, orientiert werden.

In den Fassadenbereichen der Lärmpegelbereiche IV und V müssen Fenstern zum Lüften von Wohn- oder Schlafräumen als schalltechnische Barriere Vorbauten, Laubengänge etc., die selbst nicht als Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109-1:2018-01, Punkt 3.16 dienen dürfen, vorge-setzt werden. Auf diese Weise werden in den Vorräumen auch im Fall gekippter Fenster zumindest die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von tagsüber 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) eingehalten. Zusätzlich sind Wohn- und Schlafräume ausreichend passiv zu schützen (ausreichende Luftschalldämmung) und mit mechanischen Lüftungseinrichtungen auszustatten.

Ausgehend von den Lärmpegelbereichen III, IV oder V resultieren Gesamt-Schalldämmmaße, die unter Anwendung der DIN 4109 durch die Außenbauteile inkl. mögliche Vor- und Einbauten unter Beachtung der Wohnraumnutzung, der Raumgröße, des Fensterflächenanteils und weiterer Einflussgrößen eingehalten werden müssen.



## **Bebauungsplan Nr. 78**

### **„Zwischen Weißenhorner Straße und Drillgasse“**

### **Begründung**

Die genannten Vorschriften und Normen sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt. Sie sind über die Internetauftritte der zuständigen Behörden online abrufbar, bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen oder beim begutachtenden Ingenieurbüro igi CONSULT GmbH einsehbar.

#### **4. Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB**

Der Bebauungsplan wird mit dem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Vorteil dieses Verfahrens ist v.a. die relativ einfache Wiedernutzbarmachung der Flächen sowie die Nachverdichtung. Zudem können im beschleunigten Verfahren verschiedene Verfahrensschritte vereinfacht werden, so dass die Zeitspanne bis zur Verwirklichung des Vorhabens verkürzt werden kann. Dadurch können dringend benötigte Wohnbauflächen schneller zur Verfügung stehen, als dies bei einem zweistufigen Verfahren möglich wäre.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB sind erfüllt:

- die Flächen schließen sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an
- es findet eine geordnete städtebauliche Entwicklung statt
- es wird nur Wohnnutzung zugelassen
- der Bedarf von Wohnraum ist gegeben
- es gibt keine Anhaltspunkte, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB beeinträchtigt werden können oder ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet wird
- die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO ist kleiner 1 Hektar sein

#### **5. Flächenbilanz des Baugebiets**

Allgemeine Wohngebiete (WA) [§ 4 BauNVO 2021] ca.	0,16 ha	76,2 %
Öffentliche Grünflächen ca.	0,05 ha	23,8 %
Gesamtfläche ca.	0,21 ha	100,00 %