

A) SATZUNG DER STADT GÜNZBURG

BEBAUUNGSPLAN DER STADT GÜNZBURG NR. 10.1 FÜR DAS GEBIET „NÖRDLICHE ALTSTADT“, 1. ÄNDERUNG

Die Stadt Günzburg erlässt aufgrund des § 10 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) und des Artikel 91 Absatz 3 Bayerische Bauordnung (BayBO) für das oben genannte Gebiet folgende 1. Bebauungsplanänderung.

§ 1 BESTANDTEILE DER 1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

- die beigegefügte Planzeichnung vom 18.09.2000,
- die nachstehenden Festsetzungen,
- die Begründung in der Fassung vom 18.09.2000.

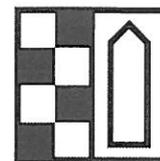
Die Stadt Günzburg erlässt aufgrund des § 10 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB), des Artikel 3 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatschG) und des Artikel 91 Absatz 3 Bayerische Bauordnung (BayBO) für das oben genannte Gebiet folgende 2. Bebauungsplanänderung.

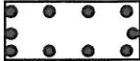
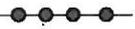
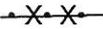
Bestandteile der 2. Bebauungsplanänderung sind

- die Festsetzungen in der Fassung vom 17.08.2004, die in die nachstehenden Festsetzungen eingearbeitet sind
- die Begründung in der Fassung vom 17.08.2004.

§ 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB)

- | | | |
|-----|-------------|---|
| 2.1 | WA 1 | Das mit "WA ₁ " bezeichnete Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO mit folgenden Einschränkungen festgesetzt: Dort sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Schank- und Speisewirtschaften nicht zugelassen. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch nicht als Ausnahme zugelassen. |
| 2.2 | WA 2 | Das mit "WA ₂ " bezeichnete Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO mit folgenden Einschränkungen festgesetzt: Dort sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Schank- und Speisewirtschaften sowie Handwerksbetriebe nicht zugelassen. Räume für freie Berufe im Sinne von § 13 BauNVO dürfen nur im Erdgeschoss eingerichtet werden. Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen (§ 1 Abs.6 Nr.1BauNVO). |
| 2.3 | WB 1 | Das mit "WB ₁ " bezeichnete Gebiet wird als besonderes Wohngebiet im Sinne des § 4 a BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO sind Ausnahmen im Sinne von § 4 a Abs.3 BauNVO nicht zulässig. In den Obergeschossen sind nur Wohnungen zulässig (§ 4 a Abs.4 Nr.1 BauNVO). |
| 2.4 | WB 2 | Das mit "WB ₂ " bezeichnete Gebiet wird als Besonderes Wohngebiet im Sinne des § 4 a BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO werden die Ausnahmen des § 4 a Abs. 3 Nr.2 und 3 BauNVO (Vergnügungsstätten, Tankstellen) nicht zugelassen. Die Nutzung als Lichtspieltheater ist zulässig. |



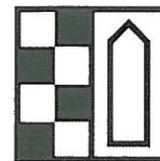
- | | | |
|-------|---|--|
| 2.5 | MI 1 | Das mit MI ₁ bezeichnete Gebiet wird als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt. Vergnügungsstätten sind gemäß §1 Abs.5 und 6 auch als Ausnahme nicht zulässig. |
| 2.6 | MI 2 | Das mit MI ₂ bezeichnete Gebiet wird als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO mit folgenden Einschränkungen festgesetzt: Ab dem 2. Obergeschoss ist nur Wohnnutzung zulässig. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten jeder Art sind auch als Ausnahme nicht zugelassen (§ 1Abs.5 und 6 BauNVO). |
| 2.6a | MI 3 | Das mit MI 3 bezeichnete Gebiet wird als Mischgebiet im Sinne der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten jeder Art sind auch als Ausnahme nicht zulässig. |
| 2.7 |  | Die so kenntlich gemachte Fläche wird als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt (§ 9 Abs. 1Nr.5 BauGB) |
| 2.7.1 |  | Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen |
| 2.7.2 |  | Schule |
| 2.8 |  | Diese Perllinie grenzt Gebiete unterschiedlicher Nutzungsart voneinander ab (§ 1Abs.2 und 4 BauNVO). |
| 2.9 |  | Grenze zwischen verschiedenartigen Baugebieten |

§ 3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9Abs. 1Nr.1 BauGB, §§ 16, 18, 19 und 20 BauNVO)

- | | | |
|-------|---|---|
| 3.1 | Größe der Grundfläche (§ 19 BauNVO) | Die Grundflächen der baulichen Anlagen dürfen auf jedem Grundstück die durch Baulinien und Baugrenzen vorgegebenen Baufenster voll ausnutzen. |
| 3.2 | Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) | |
| 3.2.1 |  | Traufhöhe zwingend (Zahlenwert in m über NN). Als Traufhöhe gilt der Schnitt der Dachhaut mit dem äußeren Wandabschluss |
| 3.2.2 | TH | Traufhöhe (Zahlenwert in m über NN) als Obergrenze |
| 3.2.3 | FH | Firsthöhe (Zahlenwert in m über NN) als Obergrenze |
| 3.2.4 |  | Dieses Zeichen gibt die Seite des Gebäudes an, an der die Traufhöhe bzw. die Firsthöhe gemessen wird |
| 3.3 | Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO i.V. mit Art. 2 BayBO) | |

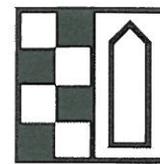
Die Zahl der Vollgeschosse wird stets von der der Baufläche am nächsten



Bebauungsplan Nr. 10.1 „Nördliche Altstadt“

Textliche Festsetzungen

- gelegenen Erschließungsfläche aus nach oben gemessen. Vollgeschosse unter dieser Fläche sind mit +U festgesetzt (s. § 3.3.4).
- 3.3.1 II Die Höchstgrenze der zulässigen Zahl der Vollgeschosse bis zum Dachansatz wird durch römische Ziffern festgesetzt.
- 3.3.2 ② Die römischen Ziffern im Kreis geben an, welche Zahl von Vollgeschossen bis zum Dachansatz zwingend vorgeschrieben ist.
- 3.3.3 II - III Die niedrigere römische Ziffer gibt die Mindestzahl der vorgeschriebenen Vollgeschosse bis zum Dachansatz an, die höhere römische Ziffer die höchstzulässige Zahl von Vollgeschossen.
- 3.3.4 +U Der Zusatz + U erklärt ein Untergeschoss als Vollgeschoss zusätzlich zu den Festsetzungen der Vollgeschosse für zulässig.
- 3.3.5 +D Der Zusatz +D erklärt ein Vollgeschoss im Dachraum gemäß § 17.1 zusätzlich zu den Festsetzungen der Vollgeschosse für zulässig.
- 3.3.6 ✕✕✕✕ Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Geschosshöhe oder unterschiedlicher Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- § 4 **BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE** (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB i.V mit § 22 und §23 BauNVO)
- 4.1 Für den gesamten Geltungsbereich wird innerhalb der jeweils abgegrenzten überbaubaren Flächen die geschlossene Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs.3 BauNVO). Im Bereich des Ensembles Günzburg Altstadt gem. Art.1 Abs.3 DSchG wird eine von der geschlossenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt, indem auch Unterbrechungen entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen in Form von Traufgassen bis zu einer maximalen Breite von 1,40 m zulässig sind (§ 22 Abs.4 BauNVO).
- 4.2 **Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 und 2. BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)
- Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baulinien bzw. Baugrenzen festgesetzt.
-  Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO). Ein Auskragen von 0,30 m je Obergeschoss ist zulässig.
-  Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- § 5 **STELLUNG BAULICHER ANLAGEN** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
- 5.1 Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch Baulinie bzw. Baugrenze und Hauptfirstrichtung bestimmt.
- 5.2  Vorgeschriebene Hauptfirstrichtung



Bebauungsplan Nr. 10.1 „Nördliche Altstadt“

Textliche Festsetzungen

§ 6 MINDESTBREITE VON BAUGRUNDSTÜCKEN (§ 9 Abs. 1 Nr.3 BauGB)

6.1 Jedes Baugrundstück muss mindestens 5,50 m breit sein.

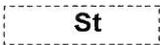
§ 7 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFahrTEN (§ 9 Abs. 1 Nr.4. BauGB i.V. mit § 14 Abs. 1 BauNVO)

7.1 Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, Nebenanlagen und Einrichtungen für Kleintierhaltung sind untersagt (§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB i.V. mit § 14 Abs. 1 BauNVO).

7.2  Ga Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den so gekennzeichneten Flächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

7.3  TGa Fläche für eine unterirdische Parkierungsanlage

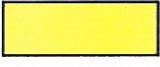
7.4  Festsetzung der Aus- und Einfahrt für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr.4. BauGB)

7.5  St Fläche für die Anlage von privaten Stellplätzen

7.6  Private Freiflächen, auf denen die Anlage von Stellplätzen und ihrer Zufahrt nicht zulässig ist (§ 9 Abs. 1 Nr.4. BauGB).

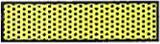
§ 8 VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)

8.1  Straßenbegrenzungslinie

8.2  Straßenverkehrsfläche

8.3  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Beschränkungen hinsichtlich der Fahrgeschwindigkeit oder des Benutzerkreises

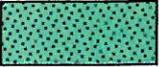
8.4  Öffentliche Parkplätze

8.5  Verkehrsfläche für Fußwege, z. T. bedingt befahrbar

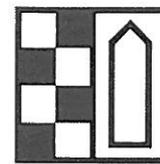
§ 9 VERSORGUNGSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr.12 BauGB)

9.1  Standort für eine Transformatorenstation

§ 10 GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)

10.1  Öffentliche Grünfläche mit folgender Zweckbestimmung:

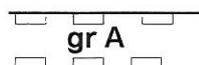
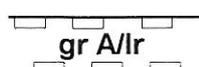
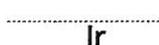
10.1.1  Kinderspielplatz / Schulsportanlage / Parkanlage



Bebauungsplan Nr. 10.1 „Nördliche Altstadt“

Textliche Festsetzungen

§ 11 MIT GEH- UND FAHRRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr.21 BauGB)

- 11.1  Mit Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche
zu belastende Grundstücke: F1St. Nr. 70, 229
- 11.2  Mit Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit und Leitungsrecht zu Gunsten des örtlichen Stromversorgungsunternehmens zu belastende Fläche
zu belastende Grundstücke: F1St. Nr. 124, 236
- 11.3  Mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des örtlichen Stromversorgungsunternehmens zu belastende Fläche
zu belastende Grundstücke: F1St. Nr. 43,241, 236, 1086

§ 12 FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr.22 BauGB i.V. mit Art. 91 Abs. 2 Nr.2 und Art. 8 und 53 BayBO)

- 12.1  Kinderspielplatz (Art. 8 BayBO) für die nachfolgend angeführten Grundstücke:
F1St. Nr. 60, 61, 62, 62/2, 62/3

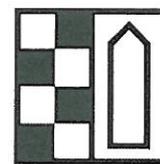
§ 13 GEBIETE, IN DENEN BESTIMMTE, DIE LUFT VERUNREINIGENDE STOFFE NICHT VERWENDET WERDEN DÜRFEN (§ 9Abs.1 Nr.23 BauGB)

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Umstellung auf Feuerungsstätten, die mit festen oder flüssigen Brennstoffen, ausgenommen Heizöl EL, betrieben werden, oder deren Neuinstallation unzulässig, sobald die Anschlussmöglichkeit an die öffentliche Gasversorgung besteht.

§ 14 FLÄCHEN, AUF DENEN VORKEHRUNGEN GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN GETROFFEN WERDEN MÜSSEN (§ 9 Abs. 1Nr.24. BauGB i.V. mit Art. 91Abs. 5 BayBO)

Bei Neu- und Umbauten entlang der Bundesstraße 10 (B 10) müssen die Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, ein bewertetes Schalldämm-Maß $R'_{w, res}$ von mindestens 50 dB aufweisen. Fenster und Außentüren von Aufenthaltsräumen müssen den Anforderungen der Schallschutzklasse 4 nach VDI 2719-Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen (Ausgabe August 1987)-genügen, wobei das geforderte Bauschalldämm-Maß im betriebsfertigen Zustand der eingehalten werden muss. Hiervon ausgenommen sind die von der B 10 abgewandten Gebäudeseiten.

Die Fenster und Außentüren auf der Südwestseite des Gebäudes Kuhberg 3 und auf der Nordwest- und Nordostseite des Gebäudes Schützenstr.25 müssen der Schallschutzklasse 3 entsprechen.



Darüber hinaus sind Fenster und Außentüren von Schlaf- und Kinderzimmern in den Gebäuden entlang der B10 auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

Soweit dies nicht möglich ist, muss eine ausreichende Lüftung dieser Räume ohne Öffnen der Fenster und Außentüren möglich sein.

Bei der Planung der Tiefgarage und der oberirdischen Stellplätze, deren Zu- und Abfahrten im Nahbereich von Wohnbebauung vorgegeben sind, ist ein Schallschutznachweis zu führen. Erforderlichenfalls sind Maßnahmen zur Bereinigung der Immissionssituation zu ergreifen (z.B. Überbauung der Zufahrtsrampe mit hochschallabsorbierenden Innenseiten, Einschränkung der Nutzungszeiten).

§ 15 PFLANZGEBOTE UND PFLANZBINDUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB)

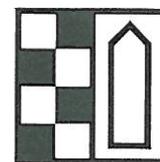
- | | | |
|------|--|---|
| 15.1 |  | Standorte vorhandener Bäume, deren Erhalt sicherzustellen ist (§ 9 Abs. 1 Nr.25 b) BauGB) |
| 15.2 |  | Bindende Vorschrift zur Anpflanzung eines einheimischen hochstämmigen Laubbaumes mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm (§ 9 Abs.1 Nr.25 a) BauGB). |

§ 16 HÖHENLAGE VON BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 2 Nr.2. BauGB)

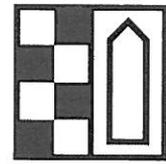
Die Höhenlage baulicher Anlagen hat sich nach dem vorhandenen Straßenniveau zu richten. Bei Neubauten dürfen die Erdgeschossrohfußbodenhöhen maximal 0,20 m über dem Straßenniveau an der höchsten Stelle liegen (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr.1. BauGB und § 16 Abs.2 Nr. 3 und 4 BauNVO)

§ 17 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit Art. 91 BayBO)

- | | | |
|----------|---|--|
| 17.1 | | Dächer |
| 17.1.1 | | <u>Dachneigung</u>
Bei Neubauten oder das Dach verändernden Umbauten muss eine Dachneigung zwischen 48° und 58° in Altgrad hergestellt werden, soweit im Bebauungsplan nicht die Anlage eines Flachdaches vorgeschrieben ist. |
| 17.1.2 | | <u>Folgende Dachformen sind festgesetzt</u> |
| 17.1.2.1 |  | Satteldach mit Vorgabe der Hauptfirstrichtung |
| 17.1.2.2 |  | Walmdach oder Krüppelwalmdach mit Vorgabe der Firstrichtung |
| 17.1.2.3 |  | Bei Baudenkmalern ist auch bei Ersatzbauten die bisherige Dachform zu erhalten. |
| 17.1.2.4 | bFD | Begehbares Flachdach |

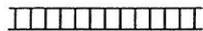


- 17.1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte
- 17.1.3.1 Dachgauben dürfen höchstens 1,20 m breit sein und müssen vom Ortsgang und untereinander mindestens 0,80 m Abstand haben. Ihr First muss mindestens um ein Drittel der Höhe des Hauptdaches unter dem Hauptfirst liegen.
- 17.1.3.2 Dachflächenfenster, Dacheinschnitte, Parabolantennen und Sonnenkollektoren sind nur dort zulässig, wo sie nicht vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbar sind.
- 17.1.4 Dachdeckung
- 17.1.4.1 Als Dachdeckungsmaterial sind nur Ziegel in naturroter Tonziegelfarbe zulässig.
- 17.1.4.2  Die so gekennzeichneten Dachflächen sind in ihren nicht begehbaren Teilen als begrüntes Erddach auszubilden. Eine Anpassung an den natürlichen Geländeverlauf durch geneigtes Aufbringen der Erdschüttung ist zulässig.
- 17.2 **Kniestöcke**
- Kniestöcke sind bei Gebäuden mit geneigtem Dach nicht zulässig. Ausnahmsweise können bis zu 30 cm Kniestockhöhe, gemessen an der Außenkante der Außenwand, zugelassen werden, wenn aus gestalterischen Gründen nebeneinanderstehende Gebäude eine unterschiedliche Traufhöhe zeigen sollen, um das Einzelgebäude besser abzuheben.
- 17.3 **Fassadengestaltung**
- 17.3.1 Zulässig sind nur Putzfassaden, Sichtfachwerkfassaden und bruchraue oder behauene Natursteinfassaden. Bestehende Natursteinfassaden dürfen nicht verputzt werden. Grell wirkende Fassadenanstriche sind nicht zugelassen.
- 17.3.2 Bei parzellenübergreifenden Nutzungen müssen die ursprünglich vorhandenen Baukörper durch entsprechende Fassadengestaltung ablesbar bleiben..
- 17.3.3 Alle Öffnungen in den Fassaden müssen höher als breit sein. Ausgenommen sind eine notwendige Hof- oder Garageneinfahrt je Grundstück und Schaufenster unter der Voraussetzung, daß der Lastfluß des Gebäudes durch entsprechende Stellung und Dimensionierung der Stützen klar in Erscheinung tritt.
- 17.3.4 Bei Gebäuden, die unmittelbar an die Stadtmauer angebaut sind, dürfen ausnahmsweise Fenster in die Stadtmauer gebrochen werden, wenn dies aus nachweisbaren Gründen zur Belichtung von Aufenthaltsräumen erforderlich ist. Diese Fenster sind so klein wie möglich auszubilden.
- 17.3.5 Vorhandene Klappläden sind zu erhalten. Im übrigen sind zum Sicht- und Sonnenschutz nur Klapp- und Schiebeläden sowie in der Wand versteckt



eingebaute Rollläden, Jalousien und Jalousetten zulässig. Rollläden, Jalousien und Jalousetten dürfen nicht über die Außenwand vorstehen und in hochgezogenem Zustand weder sichtbar sein noch den Rahmen oder die Fenster verdecken.

17.4 Einfriedungen



Zur Grundstücksabgrenzung vorgeschriebene Mauer mit einer Höhe von 1,80 - 2,50 m.

17.5 Gestaltung privater Stellplätze

Private Stellplätze für Kraftfahrzeuge dürfen nur wasserdurchlässig befestigt werden.

17.6 Versorgungsleitungen

17.6.1 Sobald das Versorgungsunternehmen die technischen Voraussetzungen dafür geschaffen hat, sind alle Stromversorgungsleitungen zu verkabeln und die Dachständer von den Gebäuden zu entfernen.

17.6.2 Für Programme, die über einen Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne oder an das Breitbandkabelnetz empfangen werden können, dürfen an den Gebäuden keine Außenantennen mehr angebracht werden.

17.6.3 Die Schalt- und Verteilerkästen der Versorgungsunternehmen sind in Gebäuden oder Mauern möglichst unauffällig einzubauen. Abweichende Aufstellungsweisen können ausnahmsweise zugelassen werden, soweit sie technisch bedingt sind und mit dem Erscheinungsbild der baulichen Umgebung in Einklang gebracht werden.

17.7 Im MI 3 muss bei Gebäuden mit drei Vollgeschossen das oberste Geschoss entweder im Dachraum liegen, oder seine Straßenfassade um mindestens 2,5 m hinter die Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückspringen.

Im MI 3 sind auch Walmdächer mit einer Dachneigung von 10 – 15° zulässig.

Dächer sind von der Regelung der Nr. 17.1.4.1 ausgenommen.

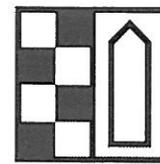
§ 17a Ausnahmeregelungen

Im Einzelfall können von den gestalterischen Festsetzungen des § 16, sowie des § 17 Nr. 17.1. bis Nr. 17.1.3.1 und Nr. 17.1.4 bis einschließlich Nr. 17.3.5 Ausnahmen zugelassen werden, wenn weder Belange des Denkmalschutzes noch städtebauliche Gesichtspunkte dagegen sprechen.

§ 18 GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 7 BauGB)



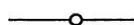
Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 10.1.



B) HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



Vorgeschlagene neue Grundstücksgrenze



Bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzstein

324

Flurstücknummer



Bestehendes Hauptgebäude



Bestehendes Nebengebäude oder gewerblich genutztes Gebäude

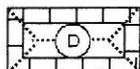
12

Hausnummer

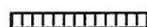


Bushaltestelle

Denkmalschutz



Baudenkmal gemäß Art. 1 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz mit gestrichelt dargestellter Dachform, in der Regel die historische Parzelle umfassend.



Grenze des Stadtensembles nach Art. 1 Abs. 3 DSchG



Bodendenkmale

Da mit dem Vorhandensein von archäologischen Fundstellen zu rechnen ist, die unter Denkmalschutz stehen, muss für alle Eingriffe in den Boden, Erdbewegungen und baulichen Einrichtungen im Bereich des Bebauungsplanes eine Genehmigung beantragt werden (Art. 7 und 15 DSchG). Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben, Am Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271 / 8157-0 Fax. 08271 / 8157-50, ist an allen Verfahren zu beteiligen.

Bodeneingriffe oder Bauvorhaben können erst dann durchgeführt werden, wenn mit geeigneten Sondagen die archäologische Situation geklärt ist und wenn in den betroffenen Bereichen die erforderlichen Rettungsgrabungen abgeschlossen sind.



Als Kulturdenkmal zu erhaltender Wehrgraben

Naturschutz

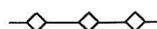


Naturdenkmal gemäß Art. 9 NSchG

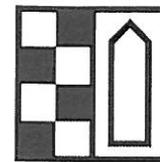
Versorgungsleitungen



Bestehende unterirdische 20 kV-Elektrokabeltrasse der Lech-Elektrizitätswerke



Bestehende unterirdische Gasleitungen der Erdgas Schwaben GmbH.



Werbeanlagenverordnung

Auf die Verordnung der Stadt über die Anlagen der Außenwerbung in der Stadt Günzburg wird hingewiesen.

Sanierungsgebiet

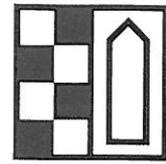


Grenze des mit Wirkung vom 29.12.1989 durch gesonderte Satzung förmlich festgelegten Sanierungsgebietes II.

Für Neubauten ist bei der Wehrbereichsverwaltung VI - Militärische Luftfahrtbehörde - die Zustimmung gem. § 12 Abs. 3 Ziff. 2 a Luftverkehrsgesetz einzuholen.

C) BEGRÜNDUNG

Beigefügt ist die Begründung vom 2.12.1996. / 15.1.1997, ergänzt um die Begründung vom 18.09.2000 (1. Änderung) und die Begründung zur 2. Änderung vom 17.08.2004 (2. Änderung)
Sie ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 8 BauGB).



Verfahren zur 1. Änderung

Die Stadt Günzburg hat mit Beschluss des Stadtrates vom 03.07.2000 Nr. 95 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 13.11 bis 15.12.2000 im Rathaus Günzburg ausgelegt.

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 19.03.2001 Nr. 34 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

STADT GÜNZBURG , den 12.09.2001

.....
gez. Jauernig
Dritter Bürgermeister



Der Satzungsbeschluss über die Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Stadt Günzburg „Günzburger Zeitung“ vom 15.09.01 Nr. 213 bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist somit rechtsverbindlich.

STADT GÜNZBURG, den 18.09.2001
In Vertretung

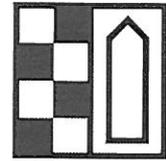
.....
gez. Jauernig
Dritter Bürgermeister



Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und den textlichen Vorschriften.

Legende

■ ■ Abgrenzung des Bereiches der 1. Änderung



Ausfertigungs- und Bekanntmachungsvermerk zur 2. Änderung

Der Stadtrat fasste den Änderungsbeschluss am 02.08.2004

Die in Kraft zu setzende endgültige Fassung wurde am 15.11.2004 vom Stadtrat beschlossen. Sie besteht aus folgenden Teilen:

textliche Festsetzungen in der Fassung vom 17.08.2004
Begründung in der Fassung vom 17.08.2004

Eine Genehmigung ist nicht erforderlich.

Ausgefertigt: Günzburg, den 14.12.2004
STADT GÜNZBURG

gez.

.....
Jauernig, Oberbürgermeister



Der letztgenannte Stadtratsbeschluss wurde wie folgt ortsüblich bekannt gemacht:

Die Bekanntmachung wurde im Rathaus ab dem 15.12.2004 niedergelegt, und diese Niederlegung in der Günzburger Zeitung bekanntgegeben. Ausgabetag der Zeitung war der 18.12.2004

Mit diesem Tag ist daher der Plan wirksam geworden.

Stadt Günzburg, den 20.12.2004

gez.

.....
Jauernig, Oberbürgermeister



BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.1 DER STADT GÜNZBURG "NÖRDLICHE ALTSTADT"

Verfahren

Am 11.05.1987 faßte der Stadtrat den Beschluß, für die nördliche Altstadt einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 des Baugesetzbuches aufzustellen. Mit Vertrag vom 02.11.1989 wurde die Freie Planungsgruppe 7, Stuttgart, mit der Erstellung dieses Bebauungsplanes beauftragt. Mit dem Beschluß des Stadtrates vom 19.10.1987 wurde das Plangebiet um die Fläche zwischen Schlachthausstraße, Schützenstraße und Kulpturm im Norden erweitert. Für dieses Gebiet war im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 25 ein Vorentwurf erstellt worden, der in diesen Bebauungsplan übernommen und weiterentwickelt wurde.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

In dem zur Zeit noch wirksamen Flächennutzungsplan ist das gesamte Planungsgebiet überwiegend als gemischte Baufläche dargestellt. Im neuen, am 28.03.94 genehmigten Flächennutzungsplan sind diese gemischten Bauflächen weitgehend übernommen worden. Im Zuge der Feinplanung im Bebauungsplanverfahren wurde diese Darstellung weiterentwickelt und in Mischgebiete und verschiedene Wohngebiete differenziert.

Grundsätze der Planung

Die Günzburger Altstadt ist ein Baudenkmal von höchster kultureller Bedeutung. Sie erhielt ihre Grundgestalt als planmäßige Stadtgründung im 14. Jahrhundert. Charakteristisch ist der breite, sich über die gesamte Länge der Stadt von Tor zu Tor mittig hinziehende Straßenmarkt und die diagonal in den Stadtecken sich gegenüberliegenden Bereiche von Schloß und Frauenkirche. Sowohl die Gebäudehöhen und Gebäudetiefen als auch die Straßenbreiten nehmen vom Marktplatz zur Stadtmauer hin ab und bringen sinnfällig das Bedeutungsgefälle zum Ausdruck, das zwischen den Patrizier- und Handelshäusern am Marktplatz über die Krämerläden und Bürgerhäuser in der Hofgasse und Institutstraße bis zu den Häusern der Kleinhandwerker und Tagelöhner in den Mauerandgassen bestand. Diese charakteristischen Besonderheiten der Stadtanlage bilden die Grundlage für die Bebauungsplanung. Jedes Abweichen hiervon würde eine Verfälschung des überlieferten Stadtgefüges bedeuten.

Der Bebauungsplan hält sich daher im Bereich der historischen Altstadt in seinen Baulinien und Baugrenzen möglichst genau an die bestehende bzw. aus alten Stadtplänen überlieferte Bebauung, auch wenn damit in Kauf genommen wird, daß die Gebäudeabstände zum öffentlichen Straßenraum bei fast allen Gebäuden geringer sind, als sie nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung gefordert werden. Ausreichend sind die Gebäudeabstände lediglich am Marktplatz und am Frauenplatz. Die vor einigen Jahren entstandenen Baulücken im Bereich der Postgasse und der Institutstraße sind inzwischen weitgehend und im Sinne des Bebauungsplanes geschlossen worden. Damit ist es gelungen, den empfindlich gestörten Stadtgrundriß wieder herzustellen. Lediglich im Bereich Institutstraße 9 ist die Schließung der Baulücke noch nicht erfolgt.

Es ist ein besonderes Charakteristikum der Stadt Günzburg, daß das Schloß, die Frauenkirche und der Stadtmauerbereich weithin sichtbar an der Hangkante stehen und von außen ablesbar machen, daß hier die Altstadt beginnt. Aus diesem Grund ist es auch städtebaulich und aus Denkmalschutzgründen unbefriedigend, daß diese geschlossene Fernwirkung im westlichen Bereich der Stadtmauer durch deren Abriß unterbrochen wurde und die Neubebauung an der Westseite der Straßen Radwinkel und Adolf-Paul-Gasse diese Wirkung nur unzureichend wiederherstellt. Der Bebauungsplan weicht deshalb in diesem Bereich von der bestehenden Gebäudehöhe ab und läßt entlang des historischen Verlaufs der Stadtmauer eine zweigeschossige Bebauung zu, gemessen an der Innenseite der Altstadt. Im Bereich des Maria-Ward-Instituts führen dringend notwendige Er-

weiterungen der bestehenden Realschule und des Gymnasium zu einem unvermeidbaren Eingriff in den Freibereich des früheren Klostergartens, der die alten Befestigungsanlagen markiert. In Abstimmung mit dem Denkmalschutz wurde für die Erweiterungsbauten eine Bauweise entwickelt, die durch Untergliederung in mehrere Baukörper, Anlehnung an die Stadtmauer bzw. an die Schützenstraße und Begrünung der Dächer im Zwischenbereich den Grabenverlauf erkennbar läßt und die Fernwirkung des Ensembles bzw. den Ausblick von der Stadtmauer möglichst wenig beeinträchtigt. Diese inzwischen realisierte Bauweise wurde als Festsetzung in diesen Bebauungsplan übernommen. Eine gleichartige Erweiterung für das Gymnasium, die bisher vorgesehen war, kann entfallen, weil die Erweiterung im Bereich der bestehenden Gebäude möglich ist.

Im Bereich zwischen Klostergarten und Schlachthausstraße/Schützenstraße lag ein Ausläufer der ehemaligen Römerstadt Guntia und eine ehemalige Römerstraße. Um die Erforschung der hier vermuteten Bodenfunde nicht zu gefährden, läßt der Bebauungsplan neue Baumöglichkeiten nur in den schon bebauten Randbereichen als Ersatz für bestehende Gebäude zu. Die Reste eines Wehrgrabens wurden gekennzeichnet, um sie vor Bebauung oder Einebnung zu schützen. Die entlang der Schlachthausstraße/Schützenstraße vorgesehene Bebauungsmöglichkeit beschränkt sich auf die Sicherung des Bestands und wenige Baulückenschließungen. Im Bereich des östlichen Stadtgrabens zwischen Stadtmauer und Schützenstraße ist keine weitere Bebauung vorgesehen.

Art der baulichen Nutzung

1. Bereich des historischen Altstadtensembles

Trotz der Ansiedlung bedeutender Geschäfte im Norden und Süden der Altstadt stellt der Marktplatz noch immer die zentrale Geschäftslage der Stadt dar. Nachdem sich jedoch die Erkenntnis durchgesetzt hat, daß in Städten mit historischer Bausubstanz erhebliche Veränderungen bzw. Zerstörungen dieser Bausubstanz durch die Festlegung von Kerngebieten initiiert werden, wurde die zentrale Geschäftslage des Marktplatzes als Mischgebiet ausgewiesen. Dies kommt auch der Absicht entgegen, eine möglichst geringe Immissionsbelastung für die Altstadt zu erreichen und die Wohnnutzung der Altstadt zu intensivieren. Aus diesem Grund und um eine Altstadt-untypische rein gewerbliche Nutzung von Gebäuden zu verhindern, wird im Mischgebiet MI₂ ab dem zweiten Obergeschoß nur Wohnen zugelassen.

Dem oben beschriebenen Bedeutungsgefälle entsprechend, jedoch mit der deutlichen Zielsetzung einer Stärkung der Wohnfunktion verbunden, wurde die Bebauung auf der Südseite des Frauenplatzes und nördlich des Theaterplatzes (bestehendes Lichtspieltheater) sowie die Verlängerung des Marktplatzes nach Osten und in die südliche Schützenstraße als Besonderes Wohngebiet ausgewiesen. Damit wird im besonderen Maße das Erhaltungsziel hinsichtlich der Bausubstanz, der Gebäudeabmessungen und der Nutzungsmischung dokumentiert. Besonderes Augenmerk wurde dabei auf die Erhaltung der Wohnnutzung in den Obergeschossen gelegt, wie sie für diesen Teil des Planungsgebietes typisch ist. Deshalb wurde eine entsprechende Festsetzung, die im besonderen Wohngebiet WB₁ ab dem ersten Obergeschoß nur Wohnen zuläßt in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Erhaltung einer ausgewogenen Mischung von Bebauung und Freiflächen ist nicht nur aus stadtgeschichtlichen und baugeschichtlichen Gründen erforderlich, sondern ist auch die Voraussetzung für das Ziel einer besseren Wohnbarkeit der Altstadt.

Ein erhebliches Problem stellt die immer weiter fortschreitende Entvölkerung der Altstadt dar. Hier soll vor allem im Rahmen der Altstadtsanierung entgegengewirkt werden. Um dieses Ziel zu erreichen, werden neben der Ausweisung der vorbezeichneten Flächen als Besonderes Wohngebiet und der Festlegung, daß dort in den Obergeschossen nur Wohnnutzung zulässig ist, alle die Flächen als Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen, die sich für eine möglichst störungsfreie Wohnnutzung eignen. Dies sind insbesondere die Bereiche nördliche Adolf-Paul-Gasse, Radwinkel, Institutstraße, Straße "Zum Kuh-

turm" und Ostseite des Frauengäßchens.

Im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete wurde entsprechend den gegebenen Belichtungsverhältnissen und der jeweiligen Eignung zu Wohnzwecken in zwei verschiedene Kategorien unterschieden. In beiden Kategorien mußten Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen werden, weil durch sie die Bewohnbarkeit wegen der mit ihnen verbundenen nächtlichen Ruhestörung erheblich beeinträchtigt würde.

Gemeinbedarfsflächen sind die Frauenkirche mit den Klostergebäuden des Maria-Ward-Instituts und der nördlich angrenzende ehemalige Klostergarten. Während die Frauenkirche als Kirche festgesetzt wird und der Klostergarten als Schulfläche für die bis jetzt im Kloster bestehende kirchliche Realschule bzw. als Erweiterungsfläche für das auch künftig in den Klostergebäuden untergebrachte kirchliche Gymnasium, dienen die Klostergebäude sowohl kirchlichen als auch schulischen Zwecken (Gymnasium) und sind dementsprechend festgesetzt. Sämtliche Gemeinbedarfsflächen sind zugunsten der Träger dieser Einrichtungen festgesetzt: katholische Kirche und Maria-Ward-Institut.

2. Übriger Geltungsbereich

Der übrige Geltungsbereich wird durch sehr unterschiedliche Randbebauungen charakterisiert, die sich in der festgesetzten Nutzungsart widerspiegeln:

Der Bereich östlich der Stadtmauer ist durch eine gemischte Wohn- und Geschäftsnutzung in Fortsetzung des Marktplatzes bestimmt, wobei die Wohnnutzung vorherrscht und erhalten werden soll. Dementsprechend ist dieser Bereich als Besonderes Wohngebiet festgesetzt. Aus denselben Gründen wie im Bereich des historischen Altstadtensembles wird ab dem ersten Obergeschoß nur Wohnnutzung zugelassen. Der Bereich entlang der Schlachthausstraße ist durch starke Immissionsbelastung durch den Kfz-Verkehr auf dieser Straße geprägt, so daß die Weiterentwicklung der bestehenden Wohnnutzung dort nur in Verbindung mit Schallschutzmaßnahmen möglich ist (siehe Kapitel Immissionsschutzmaßnahmen). Um die Nutzung des Gebietes auch für weniger immissionsempfindliche Nutzungen zu ermöglichen, erfolgt die Festsetzung dieses Bereiches als Mischgebiet.

Der Bereich zwischen diesem Mischgebiet und dem historischen Altstadtensemble soll weitgehend unbebaut bleiben. Lediglich entlang des Kuhbergs und der Schützenstraße ist Wohnen möglich, in der Schützenstraße auch als rückwärtige Bebauung entsprechend der dort schon vorhandenen Hofbebauung. Aus stadtgestalterischen Gründen soll die Altstadt ein unbebautes Vorfeld behalten. Dementsprechend ist entlang der Schützenstraße und des Kuhbergs die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, während der Innenbereich als öffentliche Grünfläche festgesetzt wird, und zwar im Südteil mit der Zweckbestimmung Sportfläche für die Maria-Ward-Realschule, im Nordteil mit der Zweckbestimmung Stadtpark und Kinderspielplatz. Diese Festsetzung dient auch dem Ausgleich des Freiflächendefizits im historischen Altstadtbereich durch die dort notwendige Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung.

Vergnügungsstätten werden mit Ausnahme eines Lichtspieltheaters, dessen Bestand gesichert werden soll, im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen, um möglichst ungestörtes Wohnen zu gewährleisten.

Maß der baulichen Nutzung

Das Gebiet des historischen Altstadtensembles ist mit Ausnahme des ehemaligen Klostergartens weitgehend bebaut.

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung muß sich deshalb sehr weitgehend am Bestand orientieren. Die auf die Gegebenheiten des einzelnen Grundstücks am besten abgestimmte Art der Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung ist dessen

Festlegung durch die überbaubaren Flächen und die Zahl der Geschosse. Die überbaubaren Flächen wurden daher eng durch Baulinien bzw. Baugrenzen begrenzt und die Zahl der zulässigen oder geforderten Vollgeschosse genau angegeben. In einzelnen Fällen wurde aus städtebaulichen und denkmalschützerischen Gründen an Stelle der Zahl der Vollgeschosse die geforderte oder zulässige Höhe baulicher Anlagen festgesetzt, um vorhandene Traufhöhen besonders zu schützen und komplizierte Dachformen eindeutig zu begrenzen.

Wenn sich dabei im Einzelfall Nutzungswerte ergeben, die die Werte des § 17 (1) BauNVO übersteigen, so sind diese Überschreitungen aus städtebaulichen Gründen zwingend erforderlich, um das historisch überkommene Stadtgefüge möglichst weitgehend zu erhalten bzw. in Teilen auch wieder herzustellen. Durch den Abbruch einzelner Nebengebäude, insbesondere aber durch die Differenzierung der Baugebiete soll eine erhebliche Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse erreicht werden. Durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche im Geltungsbereich wird ein weiterer Ausgleich geschaffen.

Auch im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde das Maß der baulichen Nutzung auf diese Weise festgesetzt.

Um eine größtmögliche Schonung des zentralen Grünbereichs und des historischen Grabenbereichs zu erreichen und die Bebauung des Grundstücks Fl. Nr. 236 so weit wie möglich an den Rand dieses Bereichs zu legen, wird hier für die festgesetzte Baufläche eine Unterschreitung der nach der Bayerischen Bauordnung zum Nachbargrundstück Flur Nr. 241 notwendigen Abstandsflächen um ca. 1,50 m in Kauf genommen. Nachteilige Auswirkungen auf Belichtung und Belüftung sind aufgrund des ausreichenden Gesamtabstands der überbaubaren Flächen zueinander nicht zu erwarten.

Während im Bereich des WA₂ nördlich der Altstadt die Werte des § 17 (1) BauNVO eingehalten werden können, ist im Bereich des MI₁ eine Überschreitung der dort festgesetzten maximalen Grundflächenzahl um bis zu 50 % zu erwarten. Diese Überschreitung ist zum einen durch topographische Gründe bedingt (durch vollständige Überbauung der um ca. 6 m tiefer gelegenen Flächen entlang der Schlachthausstraße und ihrer Nutzung als Parkierungs- oder Gewerbeflächen werden die Freiraumverhältnisse für die Obergeschosßnutzungen verbessert, wenn die nach Süden gerichteten Erdgeschosßdecken in den Hang integriert und begrünt werden wie im Bebauungsplan festgesetzt), zum anderen soll durch die Möglichkeit einer geschlossenen Bebauung entlang der Schlachthausstraße für die Südseite der Bebauung ein erhöhter Schallschutz erreicht werden.

In den Höfen zwischen Marktplatz und Institutstraße ist teilweise die Anlage von Stellplätzen zugelassen. Hier wurde durch Gebäudeabbrüche eine Verbesserung der Belichtung erreicht. Durch das Verbot der Flächenversiegelung für Stellplätze wird auch hinsichtlich der ökologischen Belange eine Verbesserung erreicht, auch wenn dies in einzelnen Fällen zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 führt.

Bauweise

Soweit das Planungsgebiet außerhalb der Altstadt liegt, ist eine geschlossene Bauweise ausgewiesen. Durch die starke Differenzierung und enge Begrenzung der Baukörper wird trotzdem eine den Gegebenheiten Rechnung tragende Vielgestaltigkeit ermöglicht.

Das architektonische Erscheinungsbild des historischen Altstadtensembles lebt wesentlich davon, daß sich die einzelnen Gebäude deutlich voneinander abheben. Dieses für das Stadtbild ganz wesentliche Detail der Traufgasse muß auch in Zukunft beibehalten werden können. Deswegen wurde für den Bereich der Altstadt eine abweichende Bauweise festgesetzt, die die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise nach § 22 (1) BauNVO durch bis zu 1,40 m breite Traufgassen zuläßt.

Verkehrsflächen, Garagen und Nebenanlagen

Im Bereich des historischen Altstadtensembles soll es künftig nur noch zwei Arten von öffentlichen Verkehrsflächen geben, um das Planungsziel einer möglichst weitgehenden Verkehrsberuhigung zu erreichen.

1. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wie bedingt befahrbare Fußgängerzone oder verkehrsberuhigter Bereich je nach Anordnung der städtischen Verkehrsbehörde für:

Marktplatz, Institutstraße, Radwinkel, Adolf-Paul-Gasse, Postgasse, Zum Kuhlurm, Dominikus-Zimmermann-Straße, Frauengäßchen und Frauenplatz.

2. Nur in Ausnahmefällen teilweise befahrbare Fußwege:

Hofbereich Institutstr. 6 - 14, Theaterplatz, schmaler Teil des Radwinkels

Im übrigen Geltungsbereich werden Kuhberg, die Schützenstraße zwischen Maria-Theresia-Straße und Dillinger Straße und Sternwinkel als verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzt. Die Verbindungswege in Blockinnenbereiche werden als Fußwege festgesetzt, während Schlachthausstraße und nördliche Schützenstraße getrennte Fahr- und Fußwegeflächen beibehalten.

Die Bedingungen, unter denen die bedingt befahrbaren Fußgängerbereiche befahrbar sein werden, werden von der Stadt zu gegebener Zeit festgelegt werden. Der Marktplatz ist bereits im Sinne des Bebauungsplanes Nr. 10 umgestaltet worden. An öffentlichen Parkplätzen stehen auf dem Marktplatz ca. 40 Stellplätze, auf dem Schloßplatz ca. 40 Stellplätze zur Verfügung. In den übrigen Gassen der Altstadt sind keine öffentlichen Stellplätze zulässig. Dadurch soll jede Art von Parksuchverkehr in den Gassen der Altstadt ausgeschlossen werden. Hinsichtlich der privaten Stellplätze haben sich Bewohner wie Betriebe weitgehend damit abgefunden, daß der Stellplatzbedarf nicht innerhalb der Altstadt gedeckt werden kann. Dies ist nur unter Einbeziehung des südlich an die Altstadt anschließenden Gebietes möglich, wo im Jahre 1986 eine Tiefgarage mit 257 Stellplätzen errichtet wurde, und des nordwestlich an das Planungsgebiet anschließenden Bereiches, wo eine Hanggarage errichtet werden soll. Private Stellplätze können im Bereich des historischen Altstadtensembles nur in den Hofbereichen der Grundstücke Marktplatz 10, 18, 26 und 32 angelegt werden, im übrigen Geltungsbereich sind private Stellplätze nur in dem Hof zwischen Schlachthausstraße 44 und 46 und innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen zulässig.

Darüber hinaus wurde auf dem Grundstück Postgasse 1 eine private Tiefgarage errichtet. Die für den Schulbetrieb der Realschule notwendigen Stellplätze sind ebenfalls in einer Tiefgarage untergebracht, die von der Schützenstraße aus erschlossen ist. Über eine gesonderte Rampe wird die Tiefgarage für die Baufläche WA 2 auf dem Grundstück Fl. Nr. 236 angefahren. Die bestehende Garagenanlage westlich der Grundstücke Schützenstraße 1, 3 und 5 soll erhalten werden, eine weitere Bebauung des Grabenbereichs wird jedoch nicht zugelassen.

Wer auf seinem Grundstück eine Garage errichten will, darf dies nur innerhalb der bestehenden Gebäude bzw. der Baulinien und Baugrenzen tun. Je weniger solche Garagen im Bereich des Altstadtensembles errichtet werden, desto geringer wird der Verkehr und damit die Störung des Wohnens in den engen Gassen sein.

Nebenanlagen sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Einrichtungen und Nebenanlagen für die Kleintierhaltung mußten im gesamten Planungsgebiet einerseits wegen der außerordentlich dichten Bebauung, andererseits wegen der störenden Erscheinung solcher Anlagen im Stadtgrabenbereich untersagt werden. Auch die

Haltung von Haustauben kann nicht gestattet werden, da diese den Flugbetrieb des Flugplatzes Leipheim gefährden.

Denkmalschutz

Der größte Teil des Geltungsbereichs steht gemäß Artikel 1 (3) Denkmalschutzgesetz (DSchG) als Teil des Ensembles Günzburg-Altstadt unter Ensembleschutz; Teil dieses Ensembles ist als Stadtsockel auch der weitgehend unbebaute Hangbereich in der Mitte des Geltungsbereichs.

Der Bebauungsplan berücksichtigt dieses Ensemble durch weitgehendes Freihalten des Hangbereiches von oberirdischer Bebauung und die oben beschriebenen detaillierten Festsetzungen zur Bauweise, zu den Gebäudehöhen, den überbaubaren Flächen und den Dachformen im Bereich des Ensembles Günzburg Altstadt. Einzeldenkmale gemäß Artikel 1 (3) DSchG sind im Plan gekennzeichnet.

Als Bodendenkmale stehen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans laut Auskunft des Landesamts für Denkmalpflege gemäß Artikel 7 DSchG folgende Bereiche unter Schutz:

1. Gebiet westlich der Straße "Zum Kulturetum" als Teil eines spätrömischen Gräberfeldes
2. Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 236 als Teil der Römerstadt
3. Streifen entlang der mittelalterlichen Stadtmauer vor dem Stadtsockel mit einer Verlängerung nach Nordwesten zur Schlachthausstraße als Reste der ehemaligen Stadtbefestigung
4. Streifen in westlicher Verlängerung der Maria-Theresia-Straße zur Schlachthausstraße als Teil der ehemaligen Römerstraße.

Da diese Bereiche nicht scharf abgrenzbar sind und sich auf den größten Teil des Geltungsbereichs erstrecken, wurde für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans in den Textteil ein Hinweis auf die denkmalrechtliche Genehmigungspflicht nach Artikel 7 und 15 DSchG für alle Eingriffe in den Boden, Erdbewegungen und bauliche Eingriffe aufgenommen.

Versorgungsflächen

Die vier im Geltungsbereich bestehenden Umspannstationen werden vom Versorgungsträger auch weiterhin benötigt und bleiben deshalb erhalten. Wo eine Überbauung dieser Stationen zugelassen wird (Station am Kuhberg), muß hierüber vor dem Bau auf privater Ebene eine Einigung mit dem Stromversorgungsunternehmen herbeigeführt werden. Bestehende Freileitungen sollen abgebaut und durch Kabel ersetzt werden.

Die zur Zeit noch über private Grundstücke verlaufenden Teile einer unterirdischen 20 KV-Stromringleitung werden durch die Festsetzungen entsprechender Leitungsrechte gesichert. Der Verlauf dieser Leitung ist ebenso wie die bestehenden Gasversorgungsleitungen im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Auf die im Straßenraum gleichfalls vorhandenen Fernmelde-Erdkabel wird hingewiesen. Sie sind aus Gründen der Lesbarkeit des Plans nicht dargestellt.

Grünflächen

Die Grünflächen im Gebiet sind als öffentliche Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung festgesetzt, sie wurden bereits im Abschnitt "Art der baulichen Nutzung" näher beschrieben und begründet.

Gehrechte

Zur Sicherung des Fußgängerverkehrs im Bereich des Unteren Tors wird in einem Teilbereich der Arkaden des Gebäudes Marktplatz 44 ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Desweiteren erfordert das Freiflächendefizit im Bereich des historischen Altstadtensembles eine gute Verbindung zwischen Altstadt und der öffentlichen Grünfläche im Norden. Für die Bewohner des östlichen Altstadtbereichs kann die Verbindung ohne grösseren Umweg nur über die Grundstücke des Maria-Ward-Instituts führen. Es ist deshalb ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit auf den geplanten Fußwegverbindungen des Schulbereiches festgesetzt, das neben der Kirche in den Altstadtbereich mündet. Um auch die Wohnbebauung entlang der nördlichen Schützenstraße an diese Verbindung anzuschließen, wird entlang der Ostseite des Grundstücks Fl. Nr. 236 ebenfalls ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Gemeinschaftsanlagen

Der Bereich des historischen Altstadtensembles weist mit seiner überaus dichten Bebauung ein hohes Defizit an öffentlichen und vor allem privaten Freiflächen auf. Besonders gravierend ist dabei der Mangel an geeigneten Kleinkinderspielflächen. Es muß deshalb alles im Rahmen dieser Planung Mögliche unternommen werden, um dieses Defizit auszugleichen und die von der Bayerischen Bauordnung geforderten privaten Kinderspielflächen wenigstens nachträglich zu verwirklichen. Aus diesem Grund wird die auf dem Flurstück Nr. 60 vorhandene Freifläche als Gemeinschaftsanlage Kinderspielplatz gemäß Baugesetzbuch und Bayerischer Bauordnung für die umliegenden Wohnungen auf den im Text dieses Bebauungsplanes aufgeführten Grundstücken festgesetzt.

Immissionsschutzmaßnahmen

Da angesichts der Dichte der Bebauung von Heizungen, die mit festen oder flüssigen Brennstoffen beheizt werden, erhebliche Emissionen ausgehen, soll der Neubau von oder die Umstellung auf Feuerstätten von Sammelheizungen, die mit diesen Brennstoffen betrieben werden, untersagt werden, sobald durch die Anschlußmöglichkeit eines Gebäudes an die öffentliche Gasversorgung eine alternative Beheizmöglichkeit besteht. Diese Festlegung gilt jedoch nicht für Heizöl EL, da dessen Emissionen denen von Gas vergleichbar sind.

Schalldämm-Maßnahmen zum Schutz vor Fluglärm des Flugplatzes Leipheim werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Mit Verordnung vom 24.05.1995 wurde die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den militärischen Flugplatz Leipheim aufgehoben. Im Entwurf der Teilfortschreibung 1996 des Regionalplanes heißt es: „Da der Lärmschutzbereich des Militärflughafens Leipheim..... durch die Bundesverordnung vom 24.05.1995..... ganz aufgehoben wurde, entfallen hier durch diese Fortschreibung die im bisherigen Regionalplan enthaltenen Lärmschutzzone zur Lenkung der Bauleitplanung.....“. Im Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umwelt vom 30.07.1996 heißt es: „Nach hiesiger Auffassung sind die Regionalplanziele.....hinsichtlich des Militärflughafens Leipheim.....wegen Funktionslosigkeit außer Kraft getreten und entfalten daher keine Rechtswirkung mehr.“ Aus diesen Gründen wird eine Darstellung im Bebauungsplan für nicht erforderlich gehalten.

Entlang der stark befahrenen Bundesstraße 10 wurden zum Schutz des Wohnens bestimmte Schallschutzmaßnahmen für Außenwände von Aufenthaltsräumen vorgeschrieben, da angesichts der bestehenden Bebauung dort nur passive Schallschutzmaßnahmen möglich sind.

Gestaltung

Der Gestaltung der Gebäude und Freiflächen kommt in einer historischen Stadt, die als Gesamtstadtensemble unter Denkmalschutz steht, eine besondere Bedeutung zu. Im Rahmen des Bebauungsplanes konnten die wichtigsten Gestaltungsgrundsätze festgesetzt werden. Insbesondere war zur Erhaltung des Stadtbildes die Vorschrift nötig, auch bei Ersatzbauten von Baudenkmalern die bisherige Dachform zu erhalten.

Wegen der außerordentlich großen Bedeutung der Dachlandschaft für die Stadtgestalt ist trotz der augenblicklichen Rechtsprechung zu Einzelantennenverboten ein solches Antennenverbot im Bebauungsplan festgelegt worden unter der Voraussetzung, daß das Planungsgebiet an einer Gemeinschaftsantennenanlage angeschlossen ist. Wenn dieses Antennenverbot Bestand haben soll, so muß die Stadt darauf dringen, daß die Gemeinschaftsantennenanlage mindestens ebenso gute Rundfunk- und Fernsehempfangsmöglichkeiten bietet wie Einzelantennen.

Ordnungsmaßnahmen, Sozialplan und Kosten- und Finanzierungsübersicht

Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für eine Vielzahl von Ordnungsmaßnahmen und Baumaßnahmen, die nach dem Baugesetzbuch durchgeführt werden. Im Rahmen der Durchführung der Sanierung wurde ein Zeit- und Maßnahmenplan, eine Kosten- und Finanzierungsübersicht sowie ein Sozialplan erarbeitet. Auf diese umfangreichen Untersuchungen wird verwiesen. Durch die Abwicklung der Maßnahme im Rahmen der Förderung nach dem Baugesetzbuch ist eine Finanzierung der Maßnahme gesichert. Im Bereich außerhalb der historischen Altstadt sind für die Neuordnung des Bereichs zwischen Maria-Ward-Schule, Stadtpark, Schlachthausstraße und Schützenstraße bodenordnerische Maßnahmen nötig, die vor der Verwirklichung der Planung durchgeführt werden sollen. Die Einbeziehung dieses Bereiches in ein künftiges Sanierungsgebiet ist beabsichtigt.

Aufgestellt: 02.12.1996 / 15.01.1997

FREIE PLANUNGSGRUPPE 7

.....
Gerhard Heuser

STADTBAUAMT GÜNZBURG

.....
Wopperer
Stadtbaumeister

Vorgaben für die Änderung

Die Kreis- und Stadtparkasse Günzburg plant die nördlich an das Brentanohaus eingeschossig angebaute Schalterhalle abzureißen.

Stattdessen soll ein dreigeschossiges Servicecenter mit gläsernem Verbindungsbau zum Brentanohaus errichtet werden.

Zahlreiche Abstimmungsgespräche, auch im Hinblick auf Denkmalpflege und Stadtsanierung haben zu einer Lösung geführt, die im Bauausschuss der Stadt Günzburg gebilligt wurde.

Bisherige Festsetzungen

Städtebauliche Grundgedanken des gesamten Bebauungsplanes sind die Erhaltung der engen Gassensituationen, die Erhaltung der historischen Gebäude- und Dachformen und die Stärkung des Wohnens durch Festsetzung von Wohnnutzungen in den Obergeschossen.

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes sahen an der mauerabgewandten Seite des Frauengäßchens eine Baulinie, sowie eine zwingend dreigeschossige Bauweise (II + D) vor. Im inneren Bereich des Grundstücks Flnr. 1/4 war ein begehbare und begrüntes Flachdach festgesetzt. Ferner war, wie im gesamten Geltungsbereich ein Satteldach mit Neigung von 48° bis 58° und traufständig zum Frauengäßchen hin festgesetzt. Ab dem zweiten Obergeschoss sind, wie im gesamten Altstadtbereich nur Wohnungen zulässig.

Begründung der Änderungen

Grundsätzlich ist der Standort einer Kreis- und Stadtparkasse in der Altstadt zu begrüßen. Ein reger Publikumsverkehr trägt zur Belebung der Altstadt bei. Geänderte Vorgaben im Geldverkehrsbereich machen vielerorts bei den Geldinstituten Umstrukturierungen erforderlich. Deshalb mussten auch bei der hiesigen Sparkasse organisatorische Änderungen vorgenommen werden.

Das denkmalgeschützte Brentanohaus, Marktplatz 8, wird im Erdgeschoss als offener Raum mit Dialogarbeits- und Serviceplätzen, sowie dem 24-Stunden-Service umgebaut. Im geplanten Neubau, für den die Bebauungsplanänderungen erforderlich sind, werden vor allem Räume für Vermögensberatung, Schulung und die Immobilienzentrale untergebracht.

Festsetzung bisheriger Bebauungsplan	1. Änderung	Begründung
§ 2.6, MI 2: ab dem 2. OG nur Wohnungen zulässig	§ 2.6.1, MI 3: keine Wohnnutzung erforderlich	Die Hausmeisterwohnung befindet sich im Brentanohaus. Allgemeine Wohnungen sind aus Sicherheitsgründen nicht möglich.
§ 3.3.2 + 3.3.5, II +D: Zahl der Vollgeschosse	§ 3.3.1, II, III Ist die Höchstgrenze der zulässigen Zahl der Vollgeschosse mit III festgesetzt, muss das oberste Geschoss entweder im Dachraum liegen, oder an der Straßenfassade um mind. 2,50m hinter die darunter liegenden Fassaden zurückspringen.	Die Festsetzung des zurückspringenden, obersten Geschosses verbessert, im Vergleich zu den bisherigen Festsetzungen die Belichtung der Gebäude auf der Südseite des Frauengäßchens.
§ 4.2, Baulinie	§ 4.2, Baugrenze	Die engen Eingangsbereiche des Frauengäßchens (Frauenplatz, Marktplatz) bleiben durch Baulinien erhalten. Im mittleren Bereich sind Baugrenzen für eine flexiblere Bebauung festgesetzt.
§ 17.1.2.1, ↔ : Hauptfirstrichtung, Satteldach § 17.1.1, DN 48°-58° § 17.1.2.4 + 17.1.4.2, bfD: begrüntes/begehbare Flachdach § 17.1.4.1, Ziegel in naturroter Tonziegelfarbe	§ 17.1.2.2, Walmdach Für das Walmdach auf dem Grundstück FlNr. 1/4 wird eine DN von 10° bis 15° festgesetzt. Entfällt Es sind auch der flachen Dachneigung angepasste Eindeckungen mit materialgerechten Farbtönen zulässig.	Im Änderungsbereich ist durch die Sparkassennutzung eine besondere Situation gegeben, die auch eine besondere Beurteilung erfordert. Ein funktioneller Neubau könnte unter Beachtung der bisherigen Festsetzungen nicht errichtet werden. Dieser Sonderbau passt nicht in die ansonsten richtigen, einer historischen Bauweise angepassten Festsetzungen des Bebauungsplanes. Ein Bau in zeitgemäßer Architektur mit funktionellem flachgeneigtem Dach und Glas-/Putzfassade ist in dieser rückwärtigen Lage des Grundstücks und unter Beachtung der besonderen Bedeutung der Sparkasse eine gute altstadtverträgliche Lösung. Der Verzicht auf naturrote Ziegel dient in dieser nicht das Stadtbild beeinflussenden Lage der konsequenten Umsetzung der modernen Architektursprache.



Vorgaben für die Änderung

Der Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 10, 10.1, 25.3 und 25.4 ist überwiegend deckungsgleich mit den Ensembles „Günzburg-Altstadt“ und „Günzburg-Vorstadt“.

Die überwiegende Anzahl der Baudenkmäler Günzburgs liegt innerhalb der Geltungsbereiche dieser Bebauungspläne.

Begründung für die Aufnahme von Ausnahmen von den gestalterischen Festsetzungen

Die Günzburger Altstadt ist ein Baudenkmal von höchster kultureller Bedeutung. Der Bebauungsplan hält sich daher möglichst genau an die bestehende Bebauung.

Der Gestaltung der Gebäude und Freiflächen kommt in einer historischen Stadt, die als Gesamtstadtensemble unter Denkmalschutz steht, eine besondere Bedeutung zu.

Aus diesem Grund setzen die gestalterischen Festsetzungen weitgehend den heutigen Ist-Zustand der Gebäude fest und haben zum Ziel, das äußere Erscheinungsbild des historischen Bestands und des Stadtbildes zu erhalten.

Diese Vorgaben haben sich bewährt. Es besteht jedoch die Gefahr, dass in Einzelfällen auch solche neuen Formen der Architektur ausgeschlossen sind, die sich in das Ensemble einfügen würden.

Die Erhaltung des historischen Erscheinungsbildes ist dadurch gewährleistet, dass eine Ausnahme nur dann zugelassen werden darf, wenn weder denkmalpflegerische noch sonstige städtebauliche Gesichtspunkte beeinträchtigt werden. Das heißt, wenn das historische Stadtbild dadurch nicht verschlechtert wird und im übrigen städtebauliche Belange im Sinne des Art 6 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz nicht beeinträchtigt sind (s. Fußnote).

Die Ausnahmeregelungen werden in alle Altstadtbebauungspläne (Nr. 10, 10.1, 25.3 und 25.4) aufgenommen

Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Durch diese Änderungen wird kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Baugesetzbuch vorgenommen.

Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs 4 Baugesetzbuch wird festgelegt, dass eine Ermittlung der Belange des Umweltschutzes nicht erforderlich ist. Die Änderungen beziehen sich nur auf Gestaltungsfestsetzungen in einem bebauten Gebiet.

Fußnote

Der Artikel 6 Abs 1 Nr. 1 und Abs 2, Satz 1 des Denkmalschutzgesetzes in der hier geltenden Fassung lautet:

- (1) Wer Baudenkmäler beseitigen, verändern oder an einen anderen Ort verbringen (...) will, bedarf der Erlaubnis. Der Erlaubnis bedarf auch, wer in der Nähe von Baudenkmalern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann.*
- (2) Die Erlaubnis kann (...)versagt werden, soweit gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustandes sprechen.*