



Dieße Plangrundlage ist zur verbindlichen Maßentnahme nicht geeignet!

NORDEN

| WA | I+D |
|--------------|-----|
| 0,25 | 0,5 |
| SD38-42 | △ |
| max 2WE/Geb. | |

| WA | I+D |
|--------------|-----|
| 0,25 | 0,5 |
| SD38-42 | △ |
| max 2WE/Geb. | |

| WA | I+D |
|--------------|-----|
| 0,25 | 0,5 |
| SD38-42 | △ |
| max 2WE/Geb. | |

| | |
|------------------|---|
| + | - |
| - | - |
| SD ₂₂ | - |

121/1

131

132

34

122

121/2

H.-Hesse-Str.

67/1

30

65

31/2

38/1

31/3

32/1

33/1

133

31

31/5

31/4

31/5

31/7

32

33/5

29

27/1

26

27

22

153/1

153/2

153/4

153/2

151

160

3

22/1

22/2

17

17/2

164

161/1

27/1

22/2

17/2

17

17/3

154/1

163

152

5/2

16/1

16

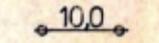
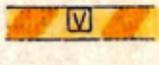
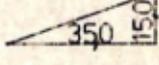
1/3

1/4

Dr. Friton-Str.

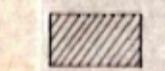
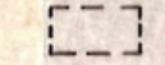
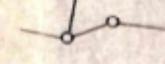
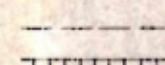
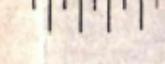
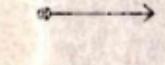
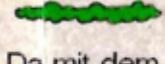
Zeichenerklärung für die Änderung

A. Für die Festsetzung

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
-  Baugrenze
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- WA Allgemeines Wohngebiet
- I+D 2 Vollgeschoße, von denen das 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muß als Höchstgrenze
- II 2 Vollgeschoße, zwingend
- 0,25 Grundflächenzahl
- 0,5 Geschoßflächenzahl
- 38°-42° Dachneigung min. - max
- SD Dachform: Satteldach
-  Hauptfirstrichtung
-  Nur Einzelhäuser zulässig
-  Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- max 2WE/Geb Maximal mögliche Wohneinheiten pro Gebäude
-  Maßangabe in Meter
-  Gemeinbedarfsfläche Kirche
-  Öffentliche Grünfläche
-  Öffentliche Straßenfläche
-  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich
-  Strassenbegrenzungslinie
-  Sichtdreieck
- P Private Stellplätze
-  Fußwegverbindung
-  Rad- und Fußweg
-  Alarm-Sirene (h=12.0m)
-  Trafostation der LEW
-  Verkehrsgrünfläche

-  Mit Rasengitter zu befestigende Wendeplatzfläche
-  Bäume zu pflanzen
-  Bäume zu erhalten
-  Laubstrauchhecken zu pflanzen
-  Ortsrandeingrünung

B. Für die Hinweise

-  Bestehende Hauptgebäude
-  Abbruch des bestehenden Stadels
- 133 Flurstücknummern
-  Bestehende Grundstücksgrenzen
-  Mögliche Grundstücksgrenzen
-  Böschung
-  Ortseinspeisung
-  Versorgungsleitung der LEW (Erdleitung)
-  Laubstrauchhecken empfohlen

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, Abt. Bodendenkmalpflege, Klosterberg 8, 86672 Tierhaupten, Tel. 08271/81570, Fax 08271/815750, 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.

C. Füllschema der Nutzungsschablone

| | |
|--|-----------------------|
| Baugebiet | Zahl der Vollgeschoße |
| Grundflächenzahl | Geschoßflächenzahl |
| Dachform /-neigung | Bauweise |
| Maximal mögliche Wohneinheiten pro Gebäude | |

Stadt Günzburg
Landkreis Günzburg

Satzung (Textliche Festsetzungen)

Bauungsplan Nr. 18

der Stadt Günzburg, für das Gebiet "Hinter den Gärten" im Stadtteil Nornheim, umfassend die Grundstücksteilflächen mit den Flurnummern: 1, 2, 68/3, 133, 134(Teilfläche).

1. Änderung

(Diese geänderte Fassung des Bebauungsplanes ersetzt im Bereich nördlich der Hermann-Hesse-Straße ab ihrem Inkrafttreten die bisherige Fassung , die am 24.7.1968 bekanntgemacht worden war.)

Die Stadt Günzburg erläßt aufgrund der §§ 1,2, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986, des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) und des Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.1994, folgenden Bebauungsplan als Satzung.

Stand : 25.3.1997

§ 1

Inhalt des Bebauungsplanes

Innerhalb des Bebauungsplanes der Stadt Günzburg für das Gebiet "Hinter den Gärten" im Stadtteil Nornheim gilt die vom Büro für Architektur und StadtPlanung, Dr. Daniel Meister, Herdruckerstraße 20, 89073 Ulm, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 05.03.1997 die zusammen mit den nachfolgenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet, sowie der beiliegenden Begründung. Maßgebend für den Verlauf der Geltungsbereichsgrenze ist die Innenkante der in der Planzeichnung dafür verwendeten Grenzlinie.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

1. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Das mit WA bezeichnete Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet mit folgenden Einschränkungen festgesetzt:
 - a) die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 - b) in allen Wohngebäuden sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
2. Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
Das mit „Gemeinbedarfsfläche Kirche“ bezeichnete Gebiet wird als Fläche für eine Kirche festgesetzt.
3. Flächen für öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Das mit „Öffentliche Grünfläche“ bezeichnete Gebiet wird als Fläche für eine öffentliche Grünanlage festgesetzt.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Grund- und Geschößflächenzahlen (GRZ und GFZ) dürfen nicht überschritten werden.

§ 4**Zahl der Vollgeschosse**

Bei den in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Geschößzahlen ist I+D als Höchstgrenze anzusehen.

§ 5**Traufhöhen**

1. Für die Traufhöhe werden nachfolgende Höchstmaße festgesetzt. Zu messen ist die Traufhöhe von der vorhandenen, natürlichen Geländeoberkante bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante Sparren. Bei unebenen Baugrundstücken muß das vorgegebene Maß an der Stelle eingehalten werden, wo die Außenwand den höchsten Punkt des vorhandenen Geländes trifft.

- Bei Gebäuden mit einem Vollgeschoß: 3.0 m
- Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen bei denen das obere Vollgeschoß im Dachraum liegt: 4,2 m

§ 6**Mindestgröße der Baugrundstücke**

Baugrundstücke müssen pro Gebäude mindestens 650 m² umfassen. Werden Doppelhäuser errichtet, muß die Grundstücksfläche mindestens 350 m² je Doppelhaushälfte betragen.

§ 7**Stellplätze und Garagen**

1. Garagen und sonstige Nebengebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig und müssen mit dem Hauptgebäude zusammengebaut werden. Ausnahmsweise können Garagen und Nebengebäude an seitlichen Grenzen errichtet werden, wenn dadurch die Verkehrsbelange und das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigt werden. In diesem Fall sind Garagen und sonstige Nebengebäude in einem Baukörper zu errichten.
2. Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m freizuhalten.
3. Bei beiderseitigem Grenzbau sind Garagen einschließlich der sonstigen Nebengebäude in der Gestaltung aufeinander abzustimmen.

§ 8

Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf - gemessen am Hauseingang - nicht mehr als 0,35 m über dem gewachsenen Gelände liegen.

§ 9

Gestaltung der Gebäude

1. An Hauptgebäude angebaute Nebengebäude und Garagen müssen in Dachform, Dachneigung und Eindeckung dem Hauptgebäude entsprechen.
Freistehende Nebengebäude und Garagen sind nur mit einem begrüntem Flachdach zulässig.
2. Kienstöcke sind nur zulässig bei zweigeschossigen Gebäuden, deren Obergeschoß im Dachraum liegt. Die Kniestöcke dürfen nicht höher sein als der Dachvorsprung an der Traufe derselben Dachseite breit ist.
Der höchstzulässige Kniestock beträgt in den Baufenstern nördlich der geplanten H.-Hesse-Straße 62,5 cm und im Baufenster südlich der H.-Hesse-Straße 100,0 cm.
Als Oberkante Kniestock ist die Unterkante Fußpfette anzusehen.
3. Dachflächenfenster sind nur auf den nach Norden weisenden Seiten der Dächer und nur bis zu einer Größe von 1,00 m² je Fenster zulässig. Insgesamt dürfen je Gebäude höchstens 4 Dachflächenfenster eingebaut werden.
4. Dachgauben sind nur in Form der SchlepPGAube zulässig. Pro Gebäude darf nur eine Gaube errichtet werden.
5. Im unmittelbar entlang der nördlichen Geltungsbereich verlaufenden Baufenster ist auf den nach Norden weisenden Dachflächen für die Belichtung der Treppenhäuser ein Zwerchgiebel je Gebäude zulässig. Gauben sind dann jedoch nicht zulässig.
6. Dachaufbauten (z.B. Gauben oder Zwerchgiebel) sind generell nur auf solchen Gebäuden zulässig, bei denen die Dachneigung mindestens 38° beträgt.
7. Alle auf einer Dachhälfte vorgesehenen Dachaufbauten dürfen zusammen nicht breiter sein als 1/3 der Firstlänge des Hauptdaches dieses Gebäudes. Die Oberkante der Dachaufbauten muß vom First einen Mindestabstand von 1.00 m in der senkrechten einhalten; vom Ortgang müssen Dachaufbauten min. 1,5 m entfernt sein.
8. Die Dächer dürfen nur mit naturroten Ziegeln oder in der Farbe vergleichbaren Materialien gedeckt werden.
9. Dacheindeckungen von Dachaufbauten sind in Material und Farbe des Daches des Hauptgebäudes zu halten.

10. Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind blanke Metallelemente zu vermeiden. Die Fassaden der Haupt- und Nebengebäude sind in schlichtem Außenputz, mit Holzverkleidung oder durch Fassadenbegrünung (Rankgewächse) zu gestalten. Grelle Farben sind zu vermeiden.
11. Bei Doppelhäusern sind in beiden Hälften gleiche Trauf- und Firsthöhen sowie gleiche Dachneigung vorzusehen. Versetzte Fassaden sind bei Doppelhäusern nicht zulässig.
12. Wintergärten und Glasanbauten sind zulässig. Sie dürfen max. 3,00 m aus der Gebäudeflucht hervortreten und müssen an der Traufseite eine Mindesthöhe von 2,10 m über dem natürlichen Gelände aufweisen.
13. Solaranlagen sind zulässig, wenn diese gestalterisch in die Dachfläche, in die Wintergärten oder in die Glasanbauten integriert sind.

§ 10

Einfriedungen

1. Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über Oberkante (OK) Straßengrundstück nicht überschreiten. Diese Beschränkung gilt nicht für Hecken.
2. Als Einfriedungen sind Maschendraht, Hecken oder senkrechte Holzzäune (Staketenzaun) zulässig.
3. Maschendraht Einfriedungen müssen hinterpflanzt werden.
4. Sockelmauern sind nur entlang der HAUPTerschließungsstraßen zulässig und dürfen eine Höhe von 0,10 m ab OK Straßengrundstück gemessen nicht überschreiten.
5. Ausnahmen von den Punkten 1 bis 4 sind zulässig, wenn dadurch die beabsichtigte Gestaltung des Orts-, Landschafts- und Straßenbildes sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt werden.

§ 11

Freizuhaltende Flächen

Die Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung (Bepflanzung, Einzäunung, o.ä.) die eine maximale Höhe von 0,70 m über durch die Dreieckspunkte der Sichtdreiecke gebildeten Ebenen überschreitet, dauernd freizuhalten. Dies gilt nicht für die in der Planzeichnung festgesetzten Großbäume.

Angrenzend an die Wendeplatte der westlichen Stichstraße ist umliegend eine Breite von 1,00 m gemessen vom Fahrbahnrand freizuhalten.

§ 12

Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind als verkehrsberuhigte Bereiche im Sinne der Straßenverkehrsordnung anzulegen.

§ 13 Ortsrandeingrünung

Der Pflanzstreifen entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ist mit einer durchgehenden Hecke aus kleinwüchsigen Arten zu bepflanzen, die höchstens 2,00 m hoch sein darf. Ferner ist in diesem Pflanzstreifen je Baugrundstück 1 Baum mit mindestens 4,00 m Abstand von der nördlichen Geltungsbereichsgrenze zu pflanzen.

§ 14

Grünflächen und Bepflanzung

An den seitlichen Grundstücksgrenzen wird die Anpflanzung von Laubsträuchern (vgl. Planzeichnung) empfohlen. Zwischen den privaten Grundstücken und der südlichen Stichstraße die zur Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Zwecke führt, wird eine Bepflanzung festgesetzt. Pro 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum zu pflanzen.

Strauchpflanzungen sind in Gruppen zu drei bis fünf Stück pro Art aufzubauen.

Die Böschungen im Kreuzungsbereich St. -Erhard-Straße/H.-Hesse-Straße sind zu bepflanzen. Hierbei ist § 11 zu berücksichtigen.

Die bestehenden in der Planzeichnung eingetragenen Nuß- und Obstbäume sowie der Lindenbaum beim Kriegerdenkmal sind zu erhalten und zu pflegen.

§15 Artenliste

Für die Bepflanzung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur die nachfolgenden Arten zugelassen. Gehen Pflanzungen ganz oder teilweise ein, sind spätestens im drauffolgenden Jahr Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Auch für diese gilt die nachstehende Liste.

1. Bäume:

| | |
|-------------|---|
| Bergahorn | <i>Acer pseudoplatanus</i> |
| Birke | <i>Betula pendula</i> |
| Hainbuche | <i>Carpinus betulus</i> |
| Rotbuche | <i>Fagus sylvatica</i> |
| Esche | <i>Fraxinus excelsior</i> |
| Eberesche | <i>Sorbus aucuparia</i> |
| Stieleiche | <i>Quercus robur</i> |
| Winterlinde | <i>Tilia cordata</i> |
| | |
| Obstbäume | Alle geeigneten Arten in vorzugsweise heimischen Sorten sind zulässig. Die Pflanzung soll als Hochstamm erfolgen. |

2. Sträucher:

| | |
|-------------------------|--------------------------------------|
| Eingrifflicher Weißdorn | <i>Crateagus monogyna</i> |
| Flieder | <i>Syringa Vulgaris</i> |
| Gemeiner Hartriegel | <i>Cornus sanguinea</i> |
| Gemeine Heckenkirsche | <i>Lonicera xylosteum</i> |
| Haselnuß | <i>Corylus avellana</i> |
| Kornelkirsche | <i>Cornus mas</i> |
| Kreuzdorn | <i>Rhamnus cathartica</i> |
| Liguster | <i>Ligustrum vulgare</i> |
| Pfaffenhütchen | <i>Euonimus europaeus</i> |
| Rot-Weiß-Hahnendorn | <i>Crataegus</i> in Arten und Sorten |
| Salweide | <i>Salix caprea</i> |
| Wolliger Schneeball | <i>Viburnum lantana</i> |
| Gemeiner Schneeball | <i>Viburnum opulus</i> |
| Faulbaum | <i>Rahmnus frangula</i> |
| Mehrgriffliger Weißdorn | <i>Crataegus oxycantha</i> |

§ 16 Geländeänderungen

Aufschüttungen, Abtragungen des Geländes sowie Stützmauern sind nicht zulässig.

§ 17

Inkrafttreten des Bebauungsplanes *

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung nach § 12 BauGB. in Kraft.

*) (Diese geänderte Fassung des Bebauungsplanes ersetzt im Bereich nördlich der Hermann-Hesse- Straße ab ihrem Inkrafttreten die bisherige Fassung , die am 24.7.1968 bekanntgemacht worden war.)

Stadt Günzburg
Landkreis Günzburg

Begründung

Bauungsplan Nr. 18
der Stadt Günzburg für das Gebiet „Hinter den Gärten“ der Stadt Günzburg, im Stadtteil Nornheim,
umfaßt die Grundstücksteilflächen mit den Flurnummern: 1, 2, 68/3, 133, 134 (Teilfläche).

1. Änderung

Entwurfsverfasser

Architektur +
Stadt Planung
Dr. Daniel P. Meister
Herdbruckerstraße 20
89073 Ulm

Bearbeiter

Dipl. Ing. A. Irniger HTL, NDS-E
Inhaltsverzeichnis

Stand: 25.03.1997
Seite

| | | |
|-----|---|---|
| 1. | Aufstellungsbeschuß | 3 |
| 2. | Erfordernis der Planaufstellung | 3 |
| 3. | Gebietsbeschreibung | 3 |
| 4. | Planungen und Maßnahmen | 4 |
| 5. | Einfügung in die Bauleitplanung | 4 |
| 6. | Angaben zur Erschließung und Versorgung | 4 |
| 7. | Planstatistik | 6 |
| 8. | Festsetzungen der Satzung | 6 |
| 8.1 | Planungsrechtliche Festsetzungen | 6 |
| 9. | Planverwirklichung und Auswirkung | 7 |

1. Aufstellungsbeschluß

Aufgrund des Stadtratsbeschlusses vom 10.12.1984 wurde der Entwurfsverfasser mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 18 der Stadt Günzburg, im Stadtteil Nornheim, für das Gebiet „Hinter den Gärten“ beauftragt.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Für das Plangebiet besteht seit 25.07.1968, in der Fassung vom 18.11.1967, ein rechtsgültiger Bebauungsplan. Dieser Bebauungsplan weist das Flurstück mit der Nummer 133 als Allgemeines Wohngebiet (WA) ohne weitere Festsetzungen aus, wobei zwei größere Gebäude eingeplant wurden. Im weiteren weist der Bebauungsplan südlich der Erschließungsstraße Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet (WA), in offener Bauweise, mit maximal zwei Vollgeschossen, ohne weitere Festsetzungen über die Grund- und Geschoßfläche aus. Diese Bauflächen wurden inzwischen bebaut.

Für das Grundstück mit der Flurstücksnummer 133 ist inzwischen eine Nutzungsänderung erwünscht. Im Rahmen dieser Umplanung sollte auch der Bereich um die Kapelle überplant werden. Durch diese Maßnahme wird eine gewünschte Abrundung der Ortslage gegenüber der Landschaft erzielt.

3. Gebietsbeschreibung

Das ausgewiesene Plangebiet liegt am Nordrand der Ortslage. Im südöstlichen Bereich des Baugebiets befindet sich die Kapelle und ein Lagerschuppen. Im Osten tangiert die St.-Erhard-Straße das Plangebiet. Den südlichen und östlichen Anschluß bilden Wohngebäude sowie einzelne landwirtschaftliche Anwesen. Westlich und nördlich des Planungsgebiets liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Zwischen der Kapelle und einem nordwestlich der Staatsstraße St. 2028 gelegenen Wegkreuz mit Solitärbaum, der Reisenburg sowie einem westlich gelegenen Feldkreuz mit Einzelbäumen bestehen Sichtbeziehungen.

Südlich des Baugebietes verläuft die Hermann-Hesse-Straße als Einbahnstraße von Osten nach Westen und dient als zusätzliche Erschließung des westlich gelegenen Wohngebietes.

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereichs ist im nördlichen Bereich leicht nach Westen geneigt. Zur Kapelle erfolgt ein Geländesprung von ca. 1,50 m. Im Weiteren fällt das Gelände in südlicher Richtung. Das Baugebiet ist im wesentlichen zum Bauen gut geeignet. Zur Zeit wird der größte Teil des Planungsgebiets landwirtschaftlich genutzt. Auch die benachbarten Flächen des Planungsgebiets werden landwirtschaftlich genutzt, deshalb können zeitweise Geruchs- und Lärmbelastungen auftreten. Diese sind von den Anwohnern zu dulden.

4. Planung und Maßnahmen

Eine wichtige Vorgabe der Planung war die Erhaltung der Sichtbeziehungen zwischen den im Westen und Nordwesten gelegenen Wegkreuzen mit Solitärbäumen und der Kapelle sowie zwischen der Kapelle und der Reisenburg. Im Weiteren war die landschaftsgebundene Eingrünung des Ortsrandes ein wichtiges Gestaltungselement. Durch ortstypische Gebäudeformen und die lockere Bebauung wird die Verbindung zum alten Ortskern geschaffen.

5. Einfügung in die Bauleitplanung

- Das Vorhaben wurde aus dem 1994 genehmigten Flächennutzungsplanes entwickelt. Der freizuhaltende Blick auf die Kapelle, die Ortsrandeingrünung sowie die straßenbegleitenden Baumanpflanzungen wurden in den Bebauungsplan übernommen.
- An den Geltungsbereich der vorliegenden Planung grenzt im Südwesten der Bebauungsplan Nr. 20 „Nornheim Süd-West“ an.
- Der bestehende Bebauungsplan Nr. 18 „Hinter den Gärten“ wurde in Teilen in den neuen Bebauungsplan eingearbeitet.

6. Angaben zur Erschließung und Versorgung

- Die östlich des Geltungsbereichs verlaufende St.-Erhard-Straße verbindet das Planungsgebiet sowohl mit dem südöstlich gelegenen Ortskern als auch nach Süden mit der Bundesstraße B 10 und nach Norden mit der Staatsstraße St. 2028.
- Die Fußwegentfernungen des Baugebiets zu folgenden Anlagen und Einrichtungen betragen:

Kirche Kapelle: bis 200 m
Bushaltestelle: bis 350 m

Es bestehen keine weiteren Anlagen und Einrichtungen der sozialen und technischen Infrastruktur in Nornheim.

- Durch das stadtteigene Wasserwerk ist eine ausreichende Versorgung mit Trink- und Nichttrinkwasser gesichert.
- Die Abwasserreinigung erfolgt in der stadtteigenen Kläranlage. Der Stadtteil Nornheim wird über ein Trennsystem entsorgt, wobei die Oberflächenwasser in den Riemgraben geleitet werden. Der entlang dem Riemgraben verlaufende Hauptsammler Nornheims soll an den geplanten Hauptsammler in der Trasse der Bundesstraße B 16 neu angeschlossen werden. Sofern es der Untergrund erlaubt, ist unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen grundsätzlich auf dem Baugrundstück zu versickern.

Der Anteil der befestigten Flächen ist so gering wie möglich zu halten; bei befestigten Flächen ist über die Ränder für eine breitflächige Versickerung zu sorgen.

- Der Abfall wird zentral durch den Landkreis abgefahren.
- Die Stadt Günzburg und alle Stadtteile, ausgenommen Riedhausen, werden über ein 20-kV-Netz der Lech-Elektrizitäts-Werke (LEW) versorgt. Die derzeitige Ausbaustufe garantiert die langfristige Stromversorgung des Stadtteils Nornheim.
- Der ruhende Verkehr ist auf den Baugrundstücken selbst unterzubringen. Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5.00 m Tiefe vorzusehen. Bei der Kapelle sind ca. 4 Stellplätze für Kirchenbesucher vorgesehen.
- Die Erdgas Schwaben GmbH teilt mit, daß bei entsprechender Wirtschaftlichkeit die Versorgung mit Erdgas im Planungsbereich grundsätzlich möglich ist.

7. Planstatistik

| | | |
|--|---------|---------|
| - Das Bruttobauland umfaßt | | 2,15 ha |
| davon entfallen auf: | | |
| Nettobauland | | 1,82 ha |
| WA | 1,78 ha | |
| Kapellenplatz | 0,04 ha | |
| Verkehrsflächen | | 0,33 ha |
| davon entfallen auf: | | |
| Öffentliche Verkehrsflächen | 0,19 ha | |
| Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | 0,12 ha | |
| Verkehrsgrünflächen | 0,02 ha | |
| | | |
| - Das Bruttobauland umfaßt | | 100 % |
| davon entfallen auf: | | |
| Nettobauland | | 84 % |
| davon entfallen auf: | | |
| WA | 98 % | |
| Kapellenplatz | 2 % | |
| Verkehrsflächen | | 16 % |
| davon entfallen auf: | | |
| Öffentliche Verkehrsflächen | 58 % | |
| Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | 36 % | |
| Verkehrsgrünflächen | 6 % | |
| | | |
| - Unter Ausschluß der Gemeinbedarfsfläche ergibt sich eine Bruttowohndichte von 15 Wohnungen je ha Bruttobauland und eine Nettowohndichte von 18 Wohnungen je ha Nettobauland. | | |

8. Festsetzungen der Satzung

8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Im Gebiet des Geltungsbereichs ist das Bauland nach § 4 (Allgemeine Wohngebiete) der BauNVO ausgewiesen.

Das nach § 4 BauNVO ausgewiesene Allgemeine Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Läden und nichtstörende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie Anlagen für kulturelle, kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Aus städtebaulichen Überlegungen wurden im Bebauungsplan Bereiche festgesetzt, in denen Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohneinheiten haben dürfen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist so gewählt, daß die gewachsene Struktur und das Erscheinungsbild der alten Ortslage sinnvoll erweitert wird und genügend Freiflächen erhalten bleiben. Für das gesamte Baugebiet gilt die offene Bauweise wobei in einzelnen Bereichen nur Einzel- und/oder Doppelhäuser zulässig sind. Ganz bewußt wurden andere Bauformen ausgeschlossen, da sie dem angestrebten Gebietscharakter nicht entsprechen.

Generell sind bei Hauptgebäuden nur Satteldächer zulässig. Diese Dachform wurde aus ortstypischen Gesichtspunkten gewählt.

Werden Nebengebäude und Garagen an die Hauptgebäuden angebaut, so müssen sie aus gestalterischen Gründen mit dem Hauptgebäude eine Einheit bilden und in Dachform, Dachneigung und Eindeckung dem Hauptgebäude übereinstimmen.

Freistehende Nebengebäude und Garagen sind nur mit einem begrünten Flachdach zulässig.

Aus städtebaulichen Gründen und um gleiche Voraussetzungen für alle Bauwilligen zu schaffen, wurde die Höhenlage der baulichen Anlagen beschränkt. Als Bezugspunkte dienen das gewachsene Gelände und die Erdgeschoßfußbodenhöhe. Die maximale Höhe der Erdgeschoßfußbodens wurde auf 0,35 m über gewachsenem Gelände festgesetzt.

Die üblicherweise isolierten Flächen von Straßen, Wegen, Vorgärten und Gärten sind in die Vorgartengestaltung mit einzubeziehen und können auf diese Weise weiträumig gestaltet und genutzt werden.

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind als Wohn- und Spielstraßen zu gestalten. Der Autofahrer ist nur „Gast“ und hat sich durch entsprechendes Verhalten („Schrittgeschwindigkeit“) den Verhältnissen anzupassen. Durch Art und Gestaltung ist die besondere Nutzung dieser Verkehrsfläche zu verdeutlichen.

Zur inneren Gliederung, Durch- und Eingrünung sowie zur Strukturierung wurde das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern an markanten und zentralen Punkten verbindlich festgesetzt oder empfohlen. Die Artenliste wurde auf diesen Standort abgestimmt.

9. Planverwirklichung und Auswirkung

- Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von vier bis sechs Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut sein wird. Dann werden ca. 55 Einwohner mit ca. 10 schulpflichtigen Kindern in diesem Gebiet wohnen.
- Insbesondere ist durch eine den Wünschen der privaten Grundstückserwerber entgegenkommende Baugegestaltung ein dem Maßstab der Gemeinde und des Siedlungsraumes entsprechendes Erscheinungsbild zu erwarten. Durch die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften wird ein den Bewohnern dieser Siedlung dienender Lebensraum geschaffen.

- Nachteilige Auswirkungen aus der Verwirklichung der Planung auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen sind nicht zu erwarten. Ein Sozialplan (§ 180 BauGB) ist daher nicht erforderlich.
- Die Träger öffentlicher Belange werden entsprechend § 4 BauGB beteiligt.

Ulm,

Günzburg,

.....
Dr. Meister
Der Entwurfsverfasser

.....
Dr. Köppler
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planfassung in der Fassung vom und dem Textteil in der Fassung vom wurde am der Regierung von Schwaben angezeigt, ohne daß diese eine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht hat.

Ausgefertigt am:

Stadt Günzburg

.....
Dr. Köppler
Oberbürgermeister