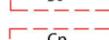
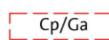
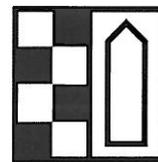




**LEGENDE:**

-  Grenze des Geltungsbereiches
-  Baugrenze
-  Strassenbegrenzungslinie
-  Strassenverkehrsfläche
-  Verkehrsberuhigter Bereich
-  Rad- und Fussweg
-  Feuerwehrzufahrt
-  Gehrecht öffentlich
-  Stellplatz öffentlich
-  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
-  KFZ- Stellplätze
-  Carportanlagen
-  Carportanlagen mit integrierten Garagen
-  Gemeinschaftshaus dem Baugebiet dient
-  Baum zu erhalten
-  Aufwuchs zu erhalten
-  Baum zu fällen
-  Aufwuchs zu entfernen
-  Grünfläche öffentlich
-  Verkehrsgrün
-  Baum 1. Wuchsklasse zu pflanzen
-  Acer platanoides Spitz- Ahorn
-  Prunus avium 'Plena' Gefüllte Vogelkirsche 2. Wuchsklasse
-  Hausgärten, privat genutzt
-  Vorgärten, nicht eingefriedet
-  Wasserfläche
-  Spielplatz
-  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
-  geplante und vorhandene 1 kV, 20 kV Kabelleitung
-  geplante Höhen
-  Hydrant



## SATZUNG DER STADT GÜNZBURG

### ÜBER DEN BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR 19.1 "GÜNZPARK – WESTLICH DES WERKKANALS"

Die Stadt Günzburg erläßt auf Grund des §2 Abs. 1 und des §10 Baugesetzbuch (BauGB), des Art. 91 Abs. 3 Bayerische Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den folgenden Bebauungs- und Grünordnungsplan.

Bestandteile der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind

- die beigefügte Planzeichnung vom 17.10.2003,
- die nachstehenden Festsetzungen
- die Begründung in der Fassung vom 02.10.2003.

## FESTSETZUNGEN

### § 1 Bestandteile des Bebauungs- und Grünordnungsplanes

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 19.1 "Günzpark – westlich des Werkkanals" besteht aus der Bebauungsplanzeichnung vom 21.02.2000, den nachstehenden Vorschriften und der Begründung vom 06.08.1999.

#### 1.1 Geltungsbereich der Änderung

Im einzelnen erfasst die Bebauungsplanänderung folgende Grundstücke der Gemarkung Günzburg:  
Fl.Nrn. 463/1 bis 463/10, 469/41 bis 469/56 und die Fl.Nrn. 463 und 469/4 teilweise.

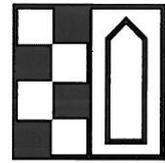
Ob eine Fläche im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt, ergibt sich aus der Aufzählung der Flurstücke.

#### 1.2 Nutzungsgrenze

Die Gebiets-Trennlinie grenzt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Gebiete voneinander ab, in denen unterschiedliche Nutzungsarten zugelassen sind.

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

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als allgemeines Wohngebiet gem. §4 Abs. 1 und 2 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Die Ausnahmen gem. §4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf ist ein Gemeinschaftshaus, dem Baugebiet dienend, zulässig.



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

3.1 Die Grundflächenzahl wird mit max. 0,5 gem. §17 Abs. 2 Baunutzungsverordnung festgesetzt.

3.2 Die östliche Begrenzung der Grundflächen aller baulichen Anlagen entlang des Grünangers muss in einer Linie parallel zur Schöblstraße verlaufen. Abweichungen bis zu 1,5 m sind zulässig.

3.3 Zahl der Vollgeschosse

Im **WA 1** sind Hauptgebäude mit zwingend zwei Vollgeschossen innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Im **WA 2** sind Hauptgebäude mit höchstens zwei Vollgeschossen innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Im **WA 3** und **5** sind Hauptgebäude mit zwingend zwei Vollgeschossen innerhalb der Baugrenzen zulässig. Zwischenbauten, die zweigeschossige Hauptgebäude miteinander verbinden, dürfen nur ein Geschoss aufweisen (Kettenhäuser).

Im **WA 4** sind Hauptgebäude mit mindestens zwei und höchstens drei Vollgeschossen innerhalb der Baugrenzen zulässig.

## § 4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlage (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

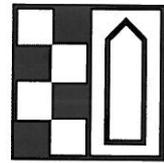
4.1 Im **WA 1** und **WA 4** sind nur Hausgruppen zulässig. Sie dürfen über 50 m lang sein.

Im **WA 2** sind Einzel- und Doppelhäuser und Hausgruppen in der offenen Bauweise zulässig. Alle Gebäude müssen zu den seitlichen Grundstücksgrenzen die nach der Bauordnung vorgeschriebenen Abstände einhalten und dürfen höchstens 50 m lang sein.

Im **WA 2** sind Einzel- und Doppelhäuser und Hausgruppen in der offenen Bauweise zulässig. Alle Gebäude müssen zu den seitlichen Grundstücksgrenzen die nach der Bauordnung vorgeschriebene Abstände einhalten und dürfen höchstens 50 m lang sein.

Im **WA 3** sind nur Hausgruppen (Kettenhäuser) in der abweichenden Bauweise zulässig. Die zweigeschossigen Hauptgebäude müssen an die nördliche Grundstücksgrenze gebaut werden und durch eingeschossige Zwischenbauten miteinander verbunden werden. Die nördliche Baugrenze darf nicht überschritten werden.

Im **WA 5** sind Einzelhäuser in der offenen Bauweise und Hausgruppen (Kettenhäuser) in der abweichenden Bauweise zulässig. Bei Hausgruppen (Kettenhäuser) müssen die zweigeschossigen Hauptgebäude an die östliche Grundstücksgrenze gebaut werden und durch eingeschossige Zwischenbauten miteinander verbunden werden. Die Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden. In jedem Baufeld dürfen Gebäude nur mit einer einheitlichen Bauweise errichtet werden.



- 4.2 Wintergärten, Balkone, Loggien sowie Bauteile, die dem Sonnenschutz dienen, dürfen auf der Süd- bzw. Westseite die Baugrenze bis 1,25 m überschreiten. Sichtschutzwände, die auf den seitlichen Grundstücksgrenzen stehen, dürfen die Baugrenze bis 3,00 m überschreiten.

Hauseingänge, die max. 3,00 m breit sind, dürfen die Baugrenze bis 2,00 m überschreiten.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche dürfen Abstellräume, Fahrrad- und Geräteschuppen entlang der südlichen bzw. westlichen Grundstücksgrenze mit einer Höhe bis zu 2,20 m gemessen von der festgesetzten Höhe der angrenzenden, geplanten Erschließungsfläche bis zur Oberkante Dachrand, und einer Tiefe bis 1,50 m errichtet werden. Die Breite darf max. 2/3 der jeweiligen Grundstücksbreite haben

## § 5 Freiflächengestaltung

### 5.1 Bepflanzung

Bepflanzungen in Grünflächen sowie alle durch Planzeichen festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind nur mit nachfolgend aufgeführten Arten zulässig, sofern nichts anderes festgesetzt ist.

Bei der räumlichen Anordnung sind geringfügige Abweichungen gegenüber der Planzeichnung zulässig.

Zur Sicherstellung des Pflanzraumes ist bei Vegetationsflächen folgende Baumgrubengröße vorzusehen:

Bäume (Baumgruben): L = 150 cm x B = 150 cm x H = 100 cm

Bei den Pflanzarbeiten ist darauf zu achten, daß an allen Stellen eine Überdeckung mit mindestens 40 cm unbelastetem Oberboden und für Rasenflächen eine Überdeckung mit mindestens 20 cm unbelastetem Oberboden gewährleistet ist. Beim Baumgrubenaushub ist das Aushubmaterial zu beseitigen.

#### 5.1.1 Bäume 1. Wuchsklasse

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Aesculus hippocastaneum	Roßkastanie
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Eiche
Salix alba	Silber - Weide
Tilia cordata	Winter - Linde
Tilia platyphyllos	Sommer - Linde

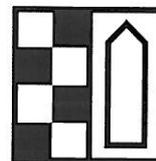
Mindestqualitäten bei:

Baumreihen oder Alleen:

Hochstämme, Kronenansatz 2.80 m über Wurzelhals, 4-5 x verpflanzt mit Ballen bzw. Drahtballierung, Stammumfang mind. 20-25 cm

Einzelbaumpflanzungen/Gruppen: Hochstämme oder Stammbüsche, 3-4 x verpflanzt, wenn möglich mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm

#### 5.1.2 Bäume 2. Wuchsklasse



Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz - Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holzapfel
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogel- Kirsche
Prunus avium `Plena`	Gefüllte Vogel- Kirsche
Pyrus pyraster	Holzbirne
Sorbus aucuparia	Ebersche

sowie alle gängigen Obstbäume

Mindestqualitäten bei:

Baumreihen oder Alleen:	Hochstämme, 3-4 x verpflanzt, mit Ballen bzw. Drahtballierung, Stammumfang mind. 16-18 cm
Einzelbaumpflanzung/Gruppen:	Hochstämme oder Stammbüsche, 3-4 x verpflanzt, wenn möglich mit Ballen, Stammumfang mind. 14-16 cm

## 5.1.3 Sträucher

Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hunds- Rose
Rosa arvensis	Kriech- Rose
Sambucus nigra	Holunder
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

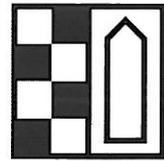
## 5.1.4 Hecken

Freiwachsende Hecken dürfen, wenn sie an öffentliche Wege und Plätze angrenzen, eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten. Zulässig sind alle handelsüblichen Gehölze, die diese Höhe nicht wesentlich überschreiten mit Ausnahme von allen nicht heimischen Koniferen. Bei Schnitthecken ist eine Höhe von 1,20 m zulässig. Für Schnitthecken zulässige Gehölze sind:

Acer campestre	Feld - Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica	Rot - Buche
Ligustrum vulgare	Liguster

## 5.1.5 Verkehrsgrün

Als Verkehrsgrün ist zulässig:



Rasen, Wiesenstreifen, Krautfluren und Gehölzpflanzungen, die eine Höhe von 80 cm nicht überschreiten. Bei der Verwendung von Gehölzen sind pro Pflanzfläche max. 2 verschiedene Arten erlaubt.

Zulässige Gehölzarten sind:

Rosa nitida	Glanz- Rose
Stephanandra incisa `Crispa`	Kranzspiere
Symphoricarpus chenaultii `Hancock`	Purpurbeere

## 5.2. Private Grünflächen

Zur Bepflanzung sind alle handelsüblichen Gehölze zugelassen, mit Ausnahme von:

- strengen Säulenformen, die eine Höhe von mehr als 6 m erreichen
- alle nicht heimischen Koniferen

Der Anteil der immergrünen Gehölze darf pro Baugrundstück 20% der Stückzahl nicht überschreiten.

Im Bereich der privaten Grünflächen und Hausgärten sind alle gängigen Obstbäume und deren Zierformen, fremdländische Bäume sowie Schnitt- oder Kulturformen erlaubt.

### 5.2.1 Vorgärten, nicht eingefriedet

Der Anteil der Pflanzflächen pro Baugrundstück darf 30% nicht unterschreiten.

## 5.3. Sonstiges

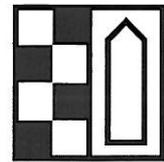
### 5.3.1 Einfriedungen

Die Parzellen können entlang ihrer Südseite jeweils einheitlich mit Holzzäunen eingefasst werden. Entlang ihrer West-, Ost- und Nordseite sind Einfriedungen in Form von hinterpflanzten Maschendrahtzäunen bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

Einfriedungen sowie andere räumlich wirksame Abgrenzungen von Teilflächen vom öffentlichen Weg im Bereich der Vorgärten sind nicht zulässig.

### 5.3.2 Verkehrsflächen

Geh- und Radwege sowie Flächen mit öffentlichem Gehrecht innerhalb von Grünflächen sind grundsätzlich mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Pkw-Stellplätze sind in Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen auszuführen.



## 5.3.3 Böschungen

Notwendige Böschungen sind als Vegetationsflächen auszuführen. Die Verwendung von Formsteinen oder ähnliches zur Böschungsbefestigung ist nicht erlaubt. Die Neigungen sind hierauf abzustimmen. Bei besonders beengten Verhältnissen sind ingenieurbioologische Maßnahmen wie der Einbau von Gabionen und Faschinen zulässig, um steilere Böschungswinkel zu ermöglichen.

## § 6 Grünordnung (§9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

### 6.1 Vegetationsbestand

Die im Plan gekennzeichneten Baum- und Vegetationsbestände im Planungsgebiet sind zu erhalten. Bei Durchführung von Baumaßnahmen im Planungsgebiet sind die für den Schutz der Bestände notwendigen Vorkehrungen zu treffen.

Vegetationsbestände im Bereich der Grünflächen, besonders im Bereich des Angers am Werkkanal sind in die Gestaltung mit einzubeziehen und, wenn möglich, zu erhalten.

### 6.2 Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen sind als Rasen- bzw. -Wiesenflächen anzulegen und zu pflegen, soweit durch Planzeichen nichts anderes festgesetzt ist. Sie sind bei entsprechender Festsetzung durch Planzeichen mit Bäumen und Sträuchern gemäß den Listen der Punkte 5.1.1, 5.1.2 und 5.1.3 zu bepflanzen.

## § 7 Flächen für Verkehr

### 7.1 Als Verkehr im Sinne dieses Bebauungsplans gilt sowohl der fließende als auch der ruhende Fahrzeug- und Fußgängerverkehr.

F/R = Fußgänger und Fahrradverkehr

FS = Feuerwehrezufahrt

ST = private Stellplätze

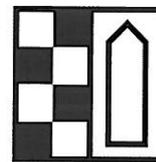
CP/Ga = Carport-/Garagenanlage

### 7.2 Die im Plan grün markierte Straßenbegrenzungslinie kennzeichnet den äußeren Rand der Fläche, auf der öffentlicher Verkehr vorgesehen ist.

### 7.3 Die als verkehrsberuhigt gekennzeichneten Bereiche sind nur für den nach § 42 Absatz 4a Straßenverkehrsordnung (Zeichen 325) zulässigen öffentlichen Verkehr bestimmt.

### 7.4 An den gemäß Planeintrag umgrenzten Grundstücksteilen ist zugunsten der Anlieger eine Dienstbarkeit für die Errichtung und Unterhaltung eines Gehrechtes zu bestellen.

### 7.5 Im **WA 1** sind private Stellplätze, Carports und Garagen nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Je Carportanlage können max. 4 zusammenhängende Stellplätze als Garagen ausgebaut werden. Im **WA 2 bis 5** sind Kfz-Stellplätze, Carports und Garagen auf den dafür ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.



## § 8 Mindestüberdeckungen (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für den Umgang mit dem Baugrund gelten die Vorschriften des Sanierungskonzeptes "Ehemaliges Grundstück der SBI, Ichenhauser Straße, Günzburg", Gutachten vom 30.06.1997, Büro Blasy + Mader GmbH, Eching a.A. Die unbebauten Grundstücksflächen sind mit unbelastetem Bodenmaterial zu überdecken. Für diese Auffüllungen gelten folgende Mindestitfen:

private Grünflächen	50 cm
öffentliche Grünflächen (Rasen)	20 cm
öffentliche Grünflächen (Pflanzung)	40 cm
Kinderspielflächen	30 cm
Sandspielflächen	80 cm

Bei Pflanzungen von Bäumen ist besonders darauf zu achten, daß sich die Bodenschichten nicht vermischen.

## § 9 Örtliche Bauvorschriften (§9 Abs. 4 BauGB, i.V. mit Art. 91 BayBO)

9.1 Im **WA 1** sind Flachdächer mit einer Neigung von max. 3% zulässig.

Im **WA 2** sind Satteldächer mit einer Neigung von 35° zulässig.

Im **WA 3 und WA 4** sind Flachdächer und Pultdächer mit einer Neigung bis 18° zulässig. Eingeschossige Gebäude, Gebäudeteile und Zwischenbauten müssen mit einem Flachdach ausgeführt werden.

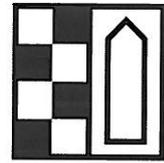
Im **WA 5** sind Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Neigung bis 18° zulässig. Eingeschossige Gebäude, Gebäudeteile und Zwischenbauten müssen mit einem Flachdach ausgeführt werden.

Dachgauben sind nur auf Dächern mit mindestens 35° Dachneigung zulässig

9.2 Carports, Garagen und Nebengebäude

Reihungen von Carports, Garagen und Nebengebäuden sind mit einheitlicher Dachneigung sowie Fassadengestaltung auszuführen.

Je Carport- bzw. Garagenanlage muss ein einheitlich gestaltetes, durchgehendes Dach errichtet werden.



## HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### Denkmalschutz

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muß damit gerechnet werden, daß man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen:

Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/81570, Fax 08271/815750) mitgeteilt werden.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

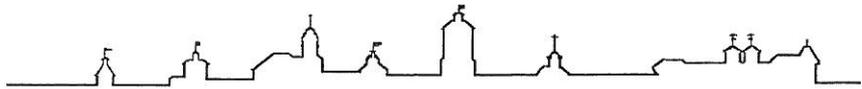
Eigentümer, dringlich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

### Altlasten

Im gesamten Plangebiet ist mit Bodenverunreinigungen zu rechnen. Im Bereich der ehemaligen Süddeutschen Baumwoll-Industrie (SBI) ist außerdem mit Fundamenten zu rechnen.

In der Begründung zum Bebauungsplan ist dieses Thema ausführlich behandelt.



## **BEGRÜNDUNG DES BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR 19.1 "GÜNZPARK – WESTLICH DES WERKKANALS"**

### **Vorgeschichte des Baugebietes**

Durch das Freiwerden des Gebietes der ehemaligen Textilfabrik Süddeutschen Baumwollindustrie (SBI) wird wertvolles Bauland in zentraler Lage von Günzburg mit guter Verkehrsanbindung verfügbar. Nach dem Konkurs der Firma im Jahr 1984 wurden die Gebäude und das Gelände von der Stadt gekauft.

Die Bebauung wurde abgerissen, und für das Gelände wurde eine umfangreiche Baugrunduntersuchung durchgeführt.

Für die weitere Stadtentwicklung stellt dieses Baugebiet einen wichtigen Schritt zur Erhöhung der Lebensqualität in Günzburg dar.

### **Bisheriges Verfahren**

Ein erster Wettbewerb aus dem Jahr 1988 hatte die städtebauliche und grünplanerische Neuordnung zum Ziel und die Realisierung einer Wohnbebauung, sowie nicht störender gewerblicher Nutzungen als Vorgabe.

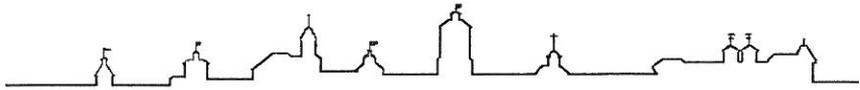
Der Bebauungsplan Nr. 19 beruht in seinen Grundzügen auf der in diesem Wettbewerb mit dem 1. Preis ausgezeichneten Arbeit. Das Verfahren begann mit dem Aufstellungsbeschluss am 27.08.1984 und setzte sich mit der Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fort. Die öffentliche Auslegung fand vom 25.01. bis 26.02.1993 statt.

Im Oktober 1994 bewarb sich die Stadt Günzburg um die Teilnahme am Programm „Siedlungsmodelle - Neue Wege zu preiswertem, ökologischem und sozialem Wohnen in Bayern“. Im Februar 1995 wählte der Ministerrat der Bayerischen Staatsregierung 12 Modellvorhaben aus, darunter auch das Projekt „Günzpark“.

Im Jahr 1998 wurde ein zweiter Wettbewerb mit den Planungsgrundsätzen des Programms „Siedlungsmodelle“ durchgeführt. Grundlage war das vorliegende städtebauliche und räumliche Grundkonzept. Der Umgriff wurde auf das Gebiet des Projekts „Siedlungsmodelle“ begrenzt.

### **Weiteres Verfahrens**

Die Weiterführung des Verfahrens für diesen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 ist vorrangig erforderlich, um die vorgesehene Reihenhausbebauung zügig realisieren zu können. Das Verfahren des Gesamtbebauungsplanes wird ebenfalls fortgeführt werden. Auf der dieser Begründung anhängenden Skizze sind die Umgriffe der Bebauungspläne 19 und 19.1 kenntlich gemacht.



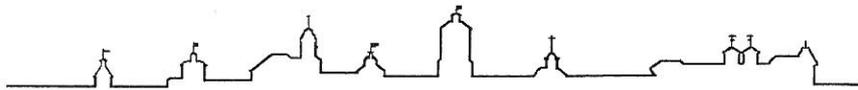
## Städtebau

Der Gesamtbebauungsplan Nr. 19 umfaßt drei Bebauungsfelder, die westlich und östlich bzw. nordöstlich des Werkkanals liegen. Für den Teil westlich des Werkkanals wird derzeit der Bebauungsplan Nr. 19.1 erstellt. Den östlichen Rand bildet der Werkkanal mit seinen angrenzenden Grünflächen. Dieser ehemalige Werkkanal, der im Zuge der Bebauung vom tiefliegenden, teilweise abgedeckten Gerinne zu einem erlebbaren, teilweise naturnahen Wasserlauf mit Aufweitungen und Spielmöglichkeiten umgebaut wird, bildet zusammen mit der Vegetation ein „grünes Band“ und sozusagen den „Nerv“ der gesamten geplanten Siedlung. Die geplante Bebauung liegt wie ein Floß in der hier ebenen Landschaft. Die kompakte, geschlossene Bauform versucht keine fließenden Übergänge in die Landschaft, die Grenzen zwischen öffentlichen und privaten Bereichen sind deutlich ablesbar. Es wird bewußt eine hohe Verdichtung (GRZ 0,5) gewählt, um großzügige öffentliche Grünbereiche zu erhalten und ein Projekt mit Modellcharakter zu initiieren. Das Ziel des flächensparenden Bauens erhält hierdurch Priorität, gleichzeitig ist dem sozialen Aspekt Rechnung getragen. Dennoch entsteht kein Mangel an Freiflächen, vielmehr werden diese umliegend in konzentrierter Form angeboten. Der Öffentlichkeitsgrad der Freiflächen entwickelt sich von der Haustür bis zu den umgebenden Straßen in schrittweiser Folge. Die direkt den Wohnungen oder Reihenhäusern als Wohnraum im Freien zugeordneten Gärten grenzen an gemeinschaftlich genutzte Freiflächen, von denen sie durch die Kellerersatzräume und Holzzäune abgeschirmt sind. Über die Erschließungswege, die als reine Fußwege ausgelegt sind (Breite 2 m), erreicht man die Nachbarschaftsplätze, kleine den Nachbarschaften zugeordnete Freiflächen mit Spieleinrichtungen, und gelangt dann weiter bis zu den öffentlichen Straßen- bzw. Grünräumen. Der Bereich des Platzes am nordöstlichen Eingang zum Planungsgebiet bindet direkt an die Haupt-, Fuß- und Radwegeachse zur Innenstadt an.

## Erschließung

Das Gebiet wird über die Schöblstraße und die Clotzstraße erschlossen, wobei letztere als 6 m breite Straße ausgeführt wird. Von dieser verkehrsberuhigten Zone führt jeweils ein 2 m breiter Weg in östlicher Richtung zur Reihenhausbauung. Als Verlängerung dieser Wege erreicht man über Trampelpfade, die mehr oder weniger „von selbst“ entstehen und deshalb im Bebauungsplan nicht dargestellt sind, den Grünzug.

Dem Grundkonzept folgend, die Wohnqualität nicht durch Individualverkehr zu beeinträchtigen, wird an dieser Struktur besonders deutlich:  
Während für das Parken entlang der Clotzstraße Carports bzw. Garagen vorgesehen sind, bleiben die Wohnwege frei von Autoverkehr. Damit bilden die privaten Wohnwege mit Gehrechten für die Öffentlichkeit zusammen mit den Nachbarschaftsplätzen, die wiederum mit Durchgängen miteinander verknüpft sind, ein belebtes Gefüge, das vielfältig nutzbar ist. Dieses innere Erschließungsnetz ist wiederum an die öffentlichen Geh- und Radwege des Grünzuges angebunden. Somit schließt es eine wichtige Lücke in der „grünen“ Verbindung zwischen der Innenstadt und dem Naherholungsgebiet Hagenweide.



Entlang der Schöblstraße sind öffentliche Parkplätze vorgesehen, die auch von den Besuchern des Gebietes genutzt werden können. Das fußgänger- und fahrradfreundliche Erschließungskonzept bildet ein Netz von Wegeverbindungen, das die Nachbarschaften intern und untereinander verknüpft und gleichzeitig Orte der Kommunikation und der Begegnung bildet. Auf direktem Wege sind die im nächsten Zuge geplanten Kinderspielplätze sowie der Kinderhort und die Infrastruktureinrichtungen ohne die Querung einer Straße erreichbar. Das bedeutet eine Bevorzugung gegenüber dem motorisierten Individualverkehr. Mit diesem sozialen Städtebau entsteht ein familien- und kindgerechtes Wohnumfeld.

## Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet wird an das städtische Trinkwassernetz angeschlossen, während das Abwasser über das städtische Kanalnetz entsorgt wird. Ein Anschluß an das dezentrale Nahwärmesystem, dessen Heizzentrale sich in der Schule auf der Bleiche befindet, ist vorgeschrieben.

## Konzept / Struktur

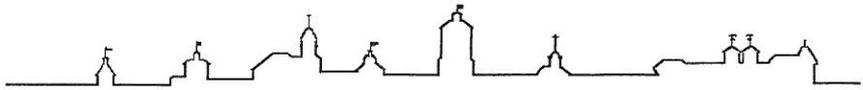
Die Flachdächer mit ihrer Begrünung sollen zu einer freundlichen Wohnatmosphäre beitragen. Alle Reihenhauszeilen öffnen sich zum Grünzug und sind konsequent nach Süden ausgerichtet. Die Raumdisposition berücksichtigt diese Zonierung. Auch die Freiraumgestaltung folgt dieser Ausrichtung, indem sie mittels einer parallel zu den Wohnungen angeordneten Abtrennung durch Holzzäune die Bereiche in halböffentliche und private staffelt.

Darüber hinaus entsteht ein Café und Gemeinschaftshaus in unmittelbarer Nähe des Günzkanals. Dieses ist als Zeichen und Auftakt zum Grünzug weithin sichtbar und schafft so interessante Freiraumbezüge und Sichtbeziehungen.

## Freiraumplanung

**Vegetationskonzept** Die Ausbildung unterschiedlicher Vegetationstypen anhand von Leitbildern schafft Bereiche mit unterschiedlichem Charakter und Nutzung. Die jeweiligen Zonierungen entwickeln sich aus dem Bestand bzw. aus der vorgesehenen Nutzung. Der Gehölzaufwuchs westlich des Günzkanals ist noch relativ jung. Auch durch seinen Standort auf sehr bewegtem Gelände (Schutthalden, Mieten) ist seine Integration in das Vegetationskonzept nur in kleinen Teilbereichen möglich.

Die Neupflanzungen von Einzelbäumen im öffentlichen Grünzug entlang des Kanals, sowie die Überstellung aller oberirdischer Stellplätze mit Bäumen ergänzen die bereits vorhandene Grünausstattung. Wo dies möglich ist, sind Bäume an den Wegemündungen oder Plätzen zu pflanzen.



## Grünkonzept

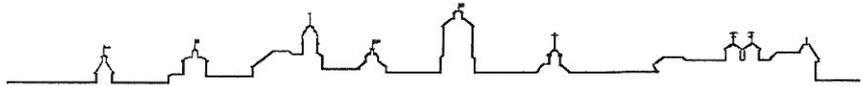
Übergeordnete Zielvorstellung ist die Entwicklung einer "grünen Schneise" entlang des Günzkanals, deren offener Charakter die Topographie des "Tälchens" wieder erleben läßt. Dieser neue Quartierspark, der vor allem die wohngebietsbezogenen Freiflächennutzungen (Spiel, Erholung, Treffpunkt) aufnehmen soll, entwickelt sich aus den vorhandenen Strukturen Günzkanal und Vegetationsbestand, die ein stabiles Grundgerüst für die unterschiedlichen Ansprüche und Nutzungen bilden. Gleichzeitig soll der Grünraum übergeordnete öffentliche Fuß- und Radwege aufnehmen und so auch den Bedürfnissen der Spaziergänger gerecht werden.

## Spielkonzept

Die markante Topographie des Gebietes bleibt grundsätzlich so erhalten und wird durch die Bebauung noch hervorgehoben. Der weitgehend ebene Geländeteil bleibt so erhalten, die Nutzbarkeit solcher ebener Freiflächen wird positiv bewertet, da Flächenspiele hier uneingeschränkt möglich sind. Das Element Wasser wertet das Spielangebot weiterhin auf. Im südlichen Angerteil ist ein Wasserspielplatz (Aufweitung des Günzkanals) vorgesehen. Kleinkinderspielplätze finden sich im direkten Wohnumfeld und sind ohne die Querung einer Erschließungsstraße erreichbar. Sie befinden sich jeweils auf den Nachbarschaftsplätzen oder im Grünzug wo sie von der anschließenden Wohnbebauung auf Fuß- und Radwegen zu erreichen sind. Ihre minimale Größe (Bruttospielfläche) beträgt 60 qm. Spielplätze für Schulkinder und Jugendliche finden sich in der quartiersinternen Grünfläche. Eine Reihung von Spieleinrichtungen entlang des Günzkanals (auch mit künstlerischer Gestaltung) wäre denkbar. Erholungsflächen für die Pausenerholung der Beschäftigten (auch aus dem nahen Stadtzentrum) liegen in unmittelbarer Nachbarschaft. Vor allem die Cafétterasse am Günzkanal dient zum Treffpunkt und zur Entspannung.

## Wasserkonzept

Ziel des Konzeptes ist es, die Regenwasserdynamik so wenig wie möglich zu beeinflussen, etwaige Mißstände gar zu verbessern und so eine optimale Grundwassererneuerung mittels kleiner geschlossener Wasserkreisläufe zu gewährleisten. Das Regenwasser soll auf den jeweiligen Grundstücken direkt zur Versickerung gebracht werden. Das Bodengutachten vom Büro Blasy + Mader zeigt, daß in etwa 1,20 m unter der bestehenden Geländeoberkante gut sickerfähige Kiesschichten liegen, die das wenige anfallende Wasser (begrünte Dächer, durchlässige Beläge) aufnehmen können. Die Reduzierung der Erschließungsflächen und deren Ausbildung in wasserdurchlässigen Belägen trägt zur Minimierung des Versiegelungsanteils und Regenwasserabflusses bei.



Maßnahmen der Regenwasserbehandlung:

- Rückhaltung des Niederschlagswassers auf den Dächern durch extensive Dachbegrünung
- Sammlung des Regenwassers in Zisternen zur Brauchwassernutzung auf Privatgrundstücken (Gartenbewässerung)
- Versickerung in offenen Mulden oder unterirdisch in Rigolen

Um Auswaschungen von Schadstoffen zu verhindern, darf Niederschlagswasser nur in unbelasteten Bereichen nach Absprache mit dem Gutachter versickert werden.

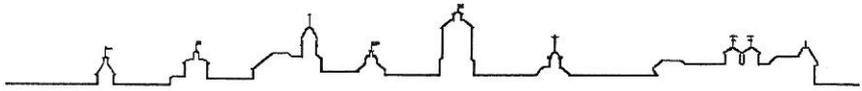
## **Bodenverunreinigungen**

Aufgrund der Anregung der Unteren Wasserrechtsbehörde vom 20.03.1989 wurden Altlastenuntersuchungen auf Basis der historischen Nutzungsgeschichte für den Standort der "Süddeutschen Baumwollindustrie" und der "Carli'schen Treib- und Saigerhütte" durchgeführt. Mit Datum vom 30.06.1997 wurde von der Blasy + Mader GmbH ein Sanierungs-konzept vorgelegt, das mit dem Wasserwirtschaftsamt Krumbach, dem Bayer. Landesamt für Umweltschutz und dem Gesundheitsamt Günzburg, unterstützt durch das Bayer. Landesuntersuchungsamt, abgestimmt ist und einen entsprechenden Auflagenkatalog enthält.

Innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes wurden erhöhte Gehalte an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), stellen-weise Schwermetallbelastungen (Kupfer, Blei) und bereichsweise Verunreinigungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe festgestellt. Sowohl die Schwermetallbelastungen als auch die PAK-Gehalte waren an das Verfüllmaterial gebunden. Im anstehenden Boden wurden keine relevanten Verunreinigungen nachgewiesen. Die Eluatuntersuchungen an belasteten Proben ergaben sowohl für die polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffe (PAK/EPA) als auch für die Blei- und Kupferbelastungen keine Hinweise auf eine relevante Mobilität der Schadstoffe. Es liegt weder eine Gefährdung des Wassers noch der menschlichen Gesundheit vor. Losgelöst vom Vorhaben besteht kein unmittelbarer Handlungsbedarf.

## **Baugrund**

Durch die Nutzungsgeschichte des Geländes ist mit Fundamenten im Boden zu rechnen. Ferner wurden die Werksanlagen im April 1945 bombardiert. Die Bombentrichter wurden mit Trümmerschutt verfüllt sowie ein Blindgänger gefunden. Es ist nicht bekannt, ob das Gesamtgelände systematisch abgesucht worden ist. Die Recherchen bei der Industrieanlagen-Betriebsgesellschaft mbH (IABG) im Februar 1995 ergaben, daß kein Luftbildmaterial nach dem 09.04.1995 vorliegt. Eine Luftbildauswertung auf Blindgänger ist daher nicht möglich.



Anlage 1

Rahmenplan M 1:2500



↳ Bebauungsplan Nr. 19.1