

GE _e	II
0.4	(0.8)
0	-
SD	20°-30°

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Bauweise
Dachform	Dachneigung



km 51,012

km 50,965

km 50,805

Augsburger Str. (B 10)

KANTSTR.

FICHTSTR.

FEUERBACHSTR.

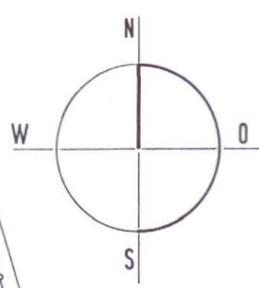
KIRNERSTR.

RIEMWEG

KINDERSPIELPLATZ

Kanal

Riemgraben



WA ₁	II
0.4	(0.8)
0	-
SD	20°-30°

WA	II
0.4	(0.8)
0	E/D
SD	38°-43°

WA	II
0.4	(0.8)
0	E
SD	33°

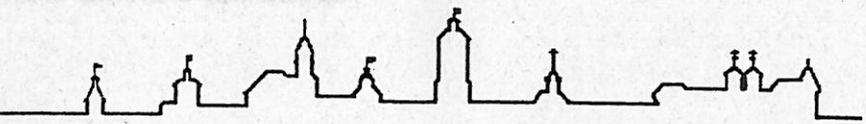
WA	II+D
0.4	(1.2)
0	H
SD	38°-43°

WA	I+D
0.4	(0.5)
0	E
SD	48°-52°

WA	I+D
0.4	(0.5)
0	E
SD	48°-52°

WA	II
0.4	(0.8)
0	E
SD	38°-43°

Stadt Günzburg



Bebauungsplan Nr. 22 „südlich der Augsburger Straße (B 10), nördlich des Riemgrabens und westlich der Gemarkungsgrenze Günzburg/Nornheim“.

SATZUNG DER STADT GÜNZBURG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 22 „südlich der Augsburger Straße (B 10), nördlich des Riemgrabens und westlich der Gemarkungsgrenze Günzburg/Nornheim“.

Die Stadt Günzburg erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB), des Art. 98 Abs. 2 Bayerische Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den folgenden Bebauungsplan.

A) FESTSETZUNGEN mit Planzeichenerklärung

§ 1 BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS

Der Bebauungsplan Nr. 22 „südlich der Augsburger Straße (B 10), nördlich des Riemgrabens und westlich der Gemarkungsgrenze Günzburg/Nornheim“ besteht aus der vom Stadtbauamt Günzburg ausgearbeiteten Bebauungsplanzeichnung vom 15.01.1990, zuletzt geändert am 24.10.1997 und den nachstehenden Festsetzungen

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

2.1 GEE Eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO.

Im als GEE bezeichneten Gebiet sind nur Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig.

Nach der Art der Nutzung gem. § 8, Abs. 2 i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO sind unzulässig:

1. Lagerplätze,
2. Tankstellen,
3. Freisportanlagen.

Nach der Art der Nutzung gem. § 8, Abs. 3 i.V. mit § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende Ausnahmen unzulässig:

Vergnügungsstätten.

2.2 WAWA 1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Nach der Art der Nutzung gem. § 4, Abs. 2 i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO sind unzulässig:

Anlagen für sportliche Zwecke.

Nach der Art der Nutzung gem. § 4, Abs. 3 i.V. mit § 1 Abs. 6 BauNVO sind die Ausnahmen unzulässig.

§ 3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18, 19 und 20 BauNVO)

- 3.1 Zahl der Vollgeschosse
- 3.1.1 II Die zulässige Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze wird durch römische Ziffern festgesetzt
- 3.1.2 II Die zwingend vorgeschriebene Zahl der Vollgeschosse wird durch römische Ziffern im Kreis festgesetzt.
Das oberste Vollgeschosß muß unterhalb des Dach-raumes liegen.
- 3.1.3 +D Das Zusatzzeichen +D setzt fest, daß ein weiteres Vollgeschosß zulässig ist, wenn es im Dachraum liegt.
- 3.2 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
- Der Teil des Baugrundstückes, der höchstens mit baulichen Anlagen überdeckt werden darf, ergibt sich aus der Multiplikation der Grundstücksfläche mit der Grund-flächenzahl, die als Dezimalzahl festgesetzt ist.
- 3.3 0,8 Geschoßflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)
- Die zulässige Geschoßfläche ergibt sich aus der Multiplikation der Grundstücksfläche mit der Geschoßflächenzahl, die als Dezimalzahl im Kreis festgesetzt ist.

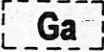
§ 4 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V mit § 22 und § 23 BauNVO)

- 4.1 o Offene Bauweise
- 4.1.1  nur Einzelhäuser zulässig
- 4.1.2  nur Doppelhäuser zulässig
- 4.2 a Abweichende Bauweise
- 4.2.1  nur Hausgruppen zulässig
Innerhalb der bebaubaren Fläche dürfen Baukörper von

max. 60 m Länge gebaut werden.

4.3  Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

5.  Garagen und sonstige Nebengebäude

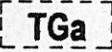
5.1 Garagen und sonstige Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren und der eigens festgesetzten Flächen errichtet werden.

5.2 Bei beiderseitigem Grenzanbau sind Garagen und Nebengebäude einheitlich zu gestalten und mit derselben Dachneigung auszuführen.

5.3 Garagen und Nebengebäude müssen die gleiche Dacheindeckung wie die Hauptgebäude erhalten.

5.4 Zwischen Garage und Straße muß ein Stauraum von 5,00 m freigehalten werden.

5.5 Garagen in Kellergeschossen sind nicht zulässig (mit Ausnahme der festgesetzten Tiefgarage).

5.6  Dieses Zeichen setzt fest, daß alle notwendigen Stellplätze für Pkw in einer Tiefgarage (TGa) unterzubringen sind. In den Bereichen mit dieser Festsetzung dürfen oberirdische Garagen nicht errichtet werden.

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

Die Mindestgröße der Baugrundstücke muß betragen:

6.1 für Einzelhäuser 600 m²

6.2 für Hausgruppen pro Hauseinheit 150 m²

6.3 für Doppelhäuser pro Doppelhaushälfte 300 m²

§ 7 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

7.1  Rechtlich öffentliche Straßen und Wege

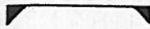


mit diesem Zusatzzeichen versehen, werden sie als Parkplätze festgesetzt. Die öffentl. Parkstreifen entlang den Er-

schließungsstraßen dürfen nur mit sog. Rasengittersteinen

befestigt werden.

FR



mit diesem Zusatzzeichen versehen, werden nur Fußgänger und Radfahrer zugelassen.

mit dem Zusatzzeichen versehen, dürfen Tiefgaragenzufahrten nur in dem gekennzeichneten Bereich angelegt werden.

7.2



Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

7.3



Straßenbegrenzungslinie

7.4



Straßenbegleitgrün

§ 8 GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) 25 BauGB)

6.7



Öffentliche Grünflächen



mit dem Zusatzzeichen versehen, werden sie als öffentlicher Kinderspielplatz festgesetzt.

§ 9 PFLANZGEBOTE UND PFLANZBINDUNGEN (§ 9 (1) 25 BauGB)

9.1



Mit diesem Symbol wird eine Anpflanzung mit bodenständigen Laubbäumen (zugelassene Pflanzenarten siehe Nr. 9.5) zwingend vorgeschrieben.

9.2

Pflanzgebot auf privaten Grundstücken:

② muß bei

Je 100 m² überbauter Fläche ist mindestens ein bodenständiger Laubb Baum aus den unter Nr. 6.6 angegebenen Arten zu pflanzen, dauernd zu unterhalten und bei Ausfall nachzupflanzen. Der Mindeststandraum pro Baum beträgt 12,00 m². die Pflanzmaßnahmen sind nach Abschluß der jeweiligen Baumaßnahme auszuführen.

9.3



Private Vorgärten (Grünflächen)

Die so gekennzeichneten Flächen dürfen nicht eingezäunt werden.

Sie sind mit den unter 6.5 angegebenen Pflanzenarten zu bepflanzen.

Pflanzdichte: pro 1,50 m² ca. 1 Pflanze

9.4



Die so gekennzeichnete Flächen sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern mit den unter 9.5 angegebenen Pflanzenarten zu bepflanzen.

Pflanzdichte: pro 1,50 m² ca. 1 Pflanze

9.5 Artenliste

Ca
Cm
Co
Cs
Eu
Li
Ro
Vi

Carpinus betulus	(Hainbuche)
Cornus mas	(Kornelkirsche)
Corylus avellana	(Haselnuß)
Cornus sanguinea	(Hartriegel)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare	(Liguster)
Rosa canina	(Hundsrose)
Viburnum lantana	(Wolliger Schneeball)

9.6

Folgende Baumarten sind für die Bepflanzung (Punkte 9.1, 9.2) zugelassen:

- Acer platanoides (Spitzahorn)
- Tilia cordata (Winterlinde)
- Quercus pedunculata (Stieleiche)
- Ulmus carpinifolia (Feldulme)
- Betula pubescens (Birke)

Zusätzlich zu o.g. Laubbaumarten sind auch alle Arten von Obstbäumen zugelassen.

§ 10 FLÄCHEN, AUF DENEN VORKEHRUNGEN GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN GETROFFEN WERDEN MÜSSEN (§ 9 (1) 24. BauGB i.V. mit Art. 98 (2) BayBO)

10.1

Im Bereich mit der Festsetzung **WA 1** sind folgende Schallschutzmaßnahmen erforderlich:

1. Alle Außenbauteile (Außenwand, Fenster, Fensterbrüstung, Rolladenkasten...) der Nordfassaden, Ostfassaden und Westfassaden müssen mindestens ein bewertetes **Schalldämmmaß von $R_w = 42$ dB** aufweisen.
2. Fenster der Südfassaden der Gebäude müssen mind. der Schallschutzklasse 2 genügen.
3. Alle Außenbauteile (Außenwand, Fenster, Fensterbrüstung, Rolladenkasten...) der Nordfassaden, Ostfassaden und Westfassaden von **ausgebauten Dachräumen** müssen mindestens ein bewertetes **Schalldämmmaß von $R_w = 45$ dB** aufweisen.

Abweichend von Ziff. 1 bis 3 können einzelne Bauteile, wie z.B. Fenster, ein niedrigeres Schalldämmmaß aufweisen, wenn der Nachweis geführt wird, daß durch alle Außenbauteile eines Raumes (Außenwand, Fenster, Fensterbrüstung, Rolladenkasten...) gemeinsam das gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe 1989 zu ermittelnde erforderliche resultierende Schalldämmmaß erreicht wird.

Auf eine schalltechnisch günstige Raumanordnung ist zu achten.

10.2

Im Bereich mit der Festsetzung GEE ist folgende Schallschutzmaßnahme erforderlich:



Lärmschutzwand, $R_w > 20$ dB

Höhe: 4,0 m

Länge: bis zur östl. Baugebietsgrenze

Abstand zur Augsburgener Straße: 11,0 m

Die Lärmschutzwand kann auch durch Gebäudewände von mindestens gleicher Höhe gebildet werden.

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

11.1

Fassadengestaltung

11.1.1

Als großflächig sichtbare Materialien an Fassaden sind nur Putz und Holz sowie bei untergeordneten Bauteilen (Konsolen, Stützen, Sockel etc.) zusätzlich nur Sichtbeton oder ungeschliffener Naturstein zulässig.

11.1.2

Auffällig gemusterte Putzarten wie Nester-, Waben-, Wellenputz etc. sind unzulässig.

11.1.3

Grelle, kräftige Fassadenfarben sind unzulässig.

11.2

Dachneigungen, Dachgestaltung

11.2.1

Dachneigungen

38 - 43°

Angabe der vorgeschriebenen Dachneigung des Hauptgebäudes in Grad. Die Dachneigung muß jeweils in dem in Grad angegebenen Rahmen liegen.

11.2.2

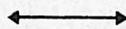
Dachgestaltung

11.2.2.1 **SD**

Alle Gebäude müssen Satteldächer erhalten. Während bei den Hausgruppen ungleichschenklige Satteldachkonstruktionen ausgeführt werden können, müssen bei allen anderen Gebäuden die Satteldächer gleichschenkelig sein.

11.2.3

Firstrichtung



dieses Zeichen setzt die Hauptfirstrichtung zwingend fest.

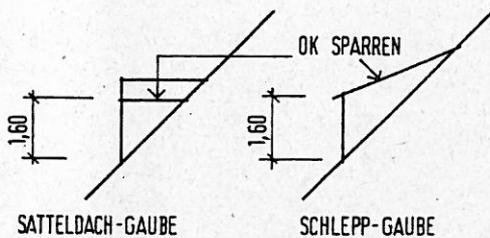
11.2.4

Dachgauben, Dachflächenfenster

11.2.4.1

Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 38 Grad zulässig, wenn folgende Anforderungen erfüllt sind:

- max. Breite je Gaube: 1,80 m



- die Summe aller Gaubenbreiten je Dachseite darf ein Drittel der gesamten Dachlänge nicht überschreiten.

- Höhe: Die Höhe der Gauben darf, gemessen an der seitlichen Fläche von Oberkante Sparren des Hauptdaches bis zum Schnittpunkt Vorderkante Gaube mit Oberkante Sparren der Gaube, 1,60 m nicht überschreiten-

Zugelassen sind Schleppegauben und Satteldachgauben. An einem Gebäude darf jedoch nur ein Gaubentyp verwendet werden. Negativgauben (Dacheinschnitte) sind nicht erlaubt.

11.2.4.2

Dachflächenfenster

Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von 0,8 m² erlaubt.

11.2.5

Dachvorsprünge

11.2.5.1

Die Dachvorsprünge an der Traufe dürfen - gemessen von der Außenkante aufgehende Wand bis Außenkante Sparrenkopf - 40 cm nicht überschreiten.

11.2.5.2

Die Dachvorsprünge am Ortgang dürfen 20 cm nicht überschreiten - gemessen von Außenkante Giebelwand bis Außenkante Dachhaut.

11.2.5.3

Abgeschleppte Vordächer über Eingängen, Loggien und Freisitzen können von diesen Maßen abweichen..

11.2.6

Dacheindeckung

Die Eindeckung der Dächer ist nur in naturroten Tondachziegeln oder in Farbe und Form ähnl. Materialien zulässig. Traufhöhe, Firsthöhe

11.3

Im WA 1 muß die Traufhöhe mind. 6,0 m, und die Firsthöhe mind. 8,0 m betragen.

11.4

Kniestöcke

Als Kniestock wird die Höherführung der traufseitigen Umfassungswand über die Decke des unterhalb des Dachraumes liegenden Geschosses bezeichnet.

Kniestöcke sind in folgender Höhe, gemessen von OK Rohdecke bis UK Fußpfette bei folgenden Hauptgebäuden erlaubt.

11.4.1

37,5 cm

- | | | |
|--------|--|---------|
| 11.4.2 |  I + D | 25 cm |
| 11.4.3 |    | 37,5 cm |
| 11.4.4 |   + D | 75 cm |
| 11.4.5 | II | 25 cm |
| 11.5 | Sockelhöhen, Aufschüttungen, Abgrabungen | |
| 11.5.1 | Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßrohbodens darf im Eingangsbereich max. zwei Treppensteigungen über der Oberkante der jeweils zugeordneten Erschließungsstraße betragen; maßgebend ist die Höhenkote der Erschließungsstraße im Eingangsbereich. | |
| | Zu dieser Höhe können zwei Prozent der kürzesten Entfernung vom Eingangspodest zur Straßenbegrenzungslinie als Gefälle hinzugerechnet werden. Aber auch in diesem Fall darf die Hauseingangstreppe höchstens zwei Stufen haben. | |
| 11.5.2 | Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig. | |
| 11.5.3 | Ausnahmen von den Punkten 11.5.1 und 11.5.2 sind nur dann zulässig, wenn aus technischen, gestalterischen und wirtschaftlichen Gründen andere Lösungen nicht möglich sind. | |
| 11.6 | Einfriedungen entlang den Erschließungsstraßen | |
| 11.6.1 | Grundstücke müssen an der Grenze zu öffentlichen Straßen und Wegen mit einem festen Sockel, der höchstens 20 cm über den öffentlichen Grund ragen darf, versehen werden. | |
| 11.6.2 | Soweit Zäune entlang den Erschließungsstraßen zulässig sind, sind diese aus senkrechten Latten, die vor den Stützen vorbeizuführen sind, herzustellen. Sie müssen, einschl. des Sockels (siehe 8.1.1) gemessen an der Straßenseite 1,0 m hoch sein. | |
| 11.6.3 | Eingangstüren und Tore sind aus Holz oder Eisen in gleicher Höhe wie die übrigen Einfriedungen herzustellen. Die Pfeiler sind in Holz, Beton oder geputztem Mauerwerk auszuführen. | |
| 11.6.4 | Zäune entlang den Fußwegen und zwischen den Grundstücken:
Soweit Zäune errichtet werden, sind diese aus Maschendraht mit Stahlrohr oder Profilstützen herzustellen.
Die Höhe, gemessen von OK Gelände einschl. des straßenseitig erforderlichen Sockels (siehe 11.6.1) muß 1,0 m betragen. | |

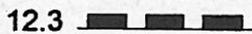
§ 12 SONSTIGE FESTSETZUNGEN



Innerhalb der Sichtdreiecke der bei km 50.965 in die Bundesstraße 10 einmündenden Erschließungsstraße dürfen - außer Zäunen - Hochbauten nicht errichtet werden; Anpflanzungen aller Art sowie Haufen, Stapel u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt und unterhalten werden, soweit sie sich um mehr als 0,90 m über eine auf Fahrbahnhöhe gelegte Ebene erheben würden.



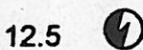
die nebenstehende Perlinie grenzt unterschiedliche Nutzungsmaße innerhalb des Geltungsbereiches ab.



Grenze des räuml. Geltungsbereiches

12.4

Entlang der B 10 dürfen keine Zufahrten oder Zugänge zu den Grundstücken errichtet werden.



Dieses Zeichen kennzeichnet den festgesetzten Standort für eine Transformatorstation

B) HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



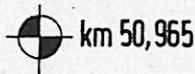
unterirdische Trinkwasserversorgungsleitung



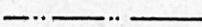
unterirdischer Abwasserkanal



Fernmeldekabel der Deutschen Bundespost



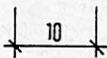
Angabe der Straßenkilometer der B 10



Gemarkungsgrenze

1360

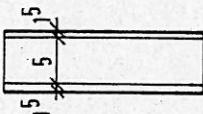
Flurstücknummern



Bemaßung mit Maßzahlen in m



best. Grundstücksgrenzen



Unterteilung der Verkehrsflächen mit Maßangabe in m.



best. Hauptgebäude

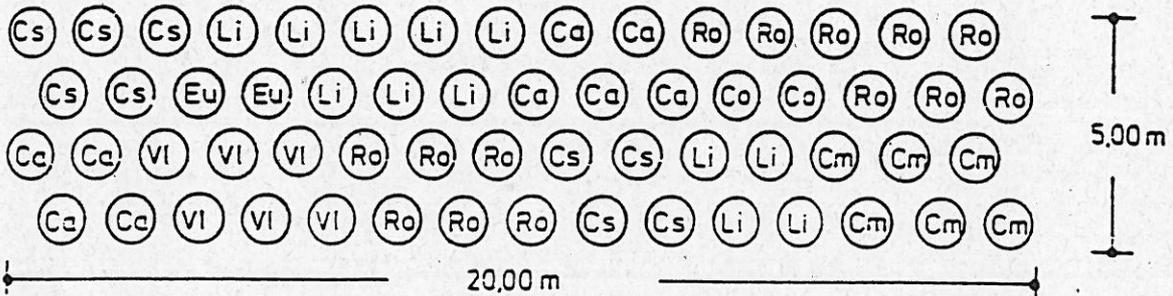


best. Nebengebäude



best. Graben mit Angabe der Fließrichtung

Pflanzschema: siehe 9.5 der Satzung - Empfehlung



C) BEGRÜNDUNG

Beigefügt ist die Begründung vom 01.08.1997. Sie ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes (§ 9 (8) BauGB).

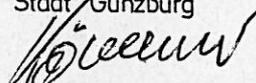
Aufgestellt:
Stadtbauamt, den 24.10.1997

Stadt Günzburg, den 25. 11. 1997


.....
Dr. Köppler
Oberbürgermeister

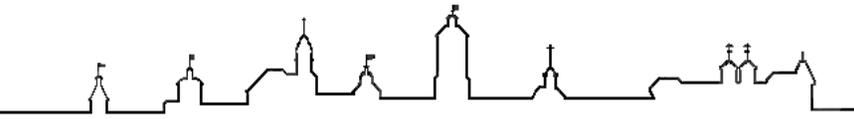


AUSGEFERTIGT am 23. 3. 1998
Stadt Günzburg


Dr. Köppler
Oberbürgermeister *na.*



Stadt Günzburg



Bebauungsplan Nr. 22 „südlich der Augsburger Straße (B 10), nördlich des Riemgrabens und westlich der Gemarkungsgrenze Günzburg/Nornheim“.

BEGRÜNDUNG DER NEUAUFSTELLUNG (§ 9 (8) BauGB)

ALLGEMEINES

Der Anlaß für eine im Januar 1990 beschlossene Neuaufstellung des seit dem 14.03.1987 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes war, dem damaligen äußerst akuten Mangel an Wohnungen rasch abhelfen zu können. Im Zusammenhang der Planänderung wurde der Bebauungsplan insgesamt überarbeitet, um die neueren Entwicklungen aufzugreifen und bei der akuten Wohnungsnot durch sog. Nachverdichten mehr Wohnraum zu schaffen und das Bauen zu vereinfachen. Die Vielzahl der Änderungen läßt eine Neuaufstellung statt einer Änderung des Bebauungsplans als zweckmäßig erscheinen, um nicht mit zwei Fassungen des Bebauungsplans arbeiten zu müssen. Das führt dazu, daß eine Anpassung des Bebauungsplanes an die neue Fassung der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 erforderlich ist.

Der Entwurf für die Neuaufstellung wurde im August 1991 der Regierung angezeigt. Im Bescheid der Regierung wurde die Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht. Als Begründung wurde das Fehlen der erforderlichen immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen angeführt.

Das Bebauungsplangebiet ist weitgehend mit Wohngebäuden überbaut. Lediglich ein Streifen entlang der Augsburger Straße (B 10), nördlich und östlich der Kantstraße ist noch unbebaut und wird im Bebauungsplan-Entwurf als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Der übrige Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNGEN

1. Bereich entlang der Augsburger Straße/östlich der Kantstraße (GEe)

Ein im Frühjahr 1997 in Auftrag gegebenes Schallgutachten sagt aus, daß die Orientierungswerte für eine Wohnbebauung erheblich überschritten werden. Nur durch entsprechende Maßnahmen (Gebäudeanordnung, Grundrißgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen) wäre eine Verbesserung möglich. Aus diesem Grund wird auf eine Wohnbebauung ganz verzichtet, indem ein Gewerbegebiet festgesetzt wird mit der Einschränkung, daß nur Anlagen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

2. Bereich entlang der Augsburger Straße/westlich der Kantstraße (WA 1)

Hier befindet sich ein Grundstück, das mit einem Mehrfamilienhaus bebaut ist. Es wird ein Allgemeines Wohngebiet mit - dem Gutachten entsprechenden - Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

3. Bereich der Hausgruppen südlich der Kantstraße (WA)

In den bisherigen Bereichen der Hausgruppen südlich der Kantstraße war die Anzahl der zulässigen Wohnungen je Haus auf max. 2 beschränkt. Diese Beschränkung wurde fallengelassen, um den Geschößwohnungsbedarf zusätzlich abdecken zu können. Die nördliche

Hälfte der Schleiermacherstraße wurde aufgehoben und diese Fläche zusätzlich der Wohnbaufläche zugeschlagen. Um südlich anschließend den Lärmschutz zu verbessern, können hier Baukörperlängen größer 50 m akzeptiert und die abweichende Bauweise festgesetzt werden. Für den Bereich der Hausgruppen ist eine große zusammenhängende Tiefgarage vorgesehen worden, um die Belästigung durch den Fahrverkehr wesentlich einschränken zu können und um den Wohnwert durch vermehrte Grünflächen zu steigern.

4. Baugrenzen

Die bisherigen, vor allem im Bereich der Einzel- und Doppelhäuser sehr eng gefaßten Bau- fenster werden vergrößert und zum Teil durch durchgehende überbaubare Flächen ersetzt.

5. Art der baulichen Nutzung

Durch die Anwendung der Baunutzungsverordnung 90 ist die Art der baulichen Nutzung er- gänzend zu regeln. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die nun allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke, sowie die Ausnahmen ausgeschlossen.

Die im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) zugelassenen Anlagen sollen einerseits eine sinnvolle Bebauung in diesem lärmbelasteten Bereich ermöglichen, andererseits keine stö- renden Auswirkungen auf die vorhandene Bebauung südlich der Kantstraße haben. Dement- sprechend sind auch Anlagen, die selbst keinen baulichen Schutz für die hinterliegende Be- bauung bewirken, ausgeschlossen.

6. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll gegenüber der bisherigen Festsetzung erhöht werden. Die vorgeschlagenen Werte liegen unter den Höchstwerten des § 17 BauNVO in der Fas- sung vom 23.01.1990.

7. Schallschutzmaßnahmen

Im Frühjahr 1997 wurde ein Schallgutachten in Auftrag gegeben. Gemäß diesem Gutachten - Teil II - wird für die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entlang der Augsburger Straße/östlich der Kantstraße (GEe) eine Lärmschutzwand festgesetzt, die nur durch Gebäudewände unterbrochen sein darf. Für diesen Bereich wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, in dem sich einerseits nur Anlagen ansiedeln dürfen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, andererseits kein Wohnen zulässig ist.

Für das mit einem Wohngebäude bebaute Grundstück entlang der Augsburger Stra- ße/westlich der Kantstraße (WA 1) wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt mit sich aus dem Schallgutachten - Teil I - ergebenden immissionschutzrechtlichen Festsetzungen für ei- ne Wohnbebauung entlang der Augsburger Straße.

Für den übrigen Bereich des Bebauungsplangebietes, südlich der Kantstraße wird ein Allge- meines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Immissionschutzrechtliche Festsetzungen werden, da laut Gutachten die Orientierungswerte tags teilweise eingehalten, nachts lediglich um 2 bis 3 dB überschritten werden, nicht getroffen.

8. Kniestöcke

Kniestöcke waren nur für die mit „I + D“ festgesetzten Gebäude zugelassen. Um die Ausbau- fähigkeit von Dachgeschossen zu verbessern, werden künftig Kniestöcke grundsätzlich zu-

gelassen.

Die unterschiedlich festgesetzten Höhen orientieren sich aus architektonischen Gründen an den Dachneigungen.

Maximal 75 cm Höhe ist bei den Hausgruppen erlaubt, da die relativ große Ausdehnung dieser zusammenhängenden Gebäude den hohen Kniestock verträgt.

Bisher bezog sich die Höhenangabe auf das Maß, gemessen von Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Sparren. Aus Gründen der einfacheren Handhabung bezieht sich das Maß künftig auf die Höhe, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußpfette.

9. Sonstige Änderungen

Im Zusammenhang mit der Überarbeitung des Bebauungsplanes aus den vorgenannten Gründen soll die Gelegenheit genutzt werden, vollzogene Veränderungen einzuarbeiten und einige Verbesserungen vorzunehmen.

- 9.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes, der zum überwiegenden Teil in der Gemarkung Nornheim lag, wurde durch Gemarkungsgrenzänderung in seiner Gesamtheit in die Gemarkung Günzburg einbezogen. In der Bebauungsplanneuaufstellung ist dies berücksichtigt worden.
- 9.2 Der vom Geltungsbereich erfaßte Bereich der Bundesstraße 10 wurde zwischenzeitlich vermessen. Die sich daraus ergebenden Änderungen wurden in der Planung berücksichtigt.
- 9.3 Der bisher vorgesehene, relativ große Wendehammer mit Stellplätzen am östlichen Ende der Kantstraße kann verkleinert werden, weil die Mischgebietsausweisung keine übergroße Dimensionierung erfordert. Ein Teil des früheren Wendehammers kann deshalb dem Mischgebiet zugeordnet werden. Das Grundstück Fl.Nr. 1360/52 im Südwesten war bisher durch einen Wendehammer stark eingeschränkt. Eine Verlegung auf das Grundstück Fl.Nr. 1531/1 beseitigt diese Einschränkung und ermöglicht die Anlage von Stellplätzen für Besucher des Kinderspielplatzes.
- 9.4 Auf dem Grundstück Fl.Nr. 1360/52 war an der Westseite eine Umspannstation vorgesehen. Diese wurde zwischenzeitlich in der Südwestecke des Geltungsbereichs auf Fl.Nr. 1531/32 errichtet. Die Berücksichtigung wurde daher erforderlich.
- 9.5 Die Garagenstandorte waren durch sehr eng bemessene Flächen festgesetzt. In der Änderung soll festgelegt werden, daß Garagen künftig innerhalb der überbaubaren Flächen oder auf den eigens dafür ausgewiesenen Plätzen untergebracht werden können. Dies ermöglicht eine wesentlich bessere Aufplanung der Grundstücke.
- 9.6 Einfriedungen und Zäune:
Sie finden in der Neuaufstellung eine deutlichere Regelung, die der Gestaltung des Siedlungsbildes zugute kommt.

Günzburg, den 1.08.1997
Stadtbauamt
Im Auftrag

Friedenberger
Sachgebietsleiter