



365/4

| | |
|-----|------------|
| WA | II |
| 0.4 | (0.7) |
| 0 | SD 30°-38° |
| ED | - |

| | |
|-----|-----------------------|
| WA | I+D |
| 0.3 | (0.5) |
| 0 | SD 38°-45° |
| ED | max. 2 WE pro Gebäude |

| | |
|-----|------------|
| WA | II |
| 0.4 | (0.7) |
| 0 | SD 30°-38° |
| ED | - |

| | |
|-----|------------|
| WA | I+D |
| 0.4 | (0.7) |
| 0 | SD 45°-53° |
| ED | - |

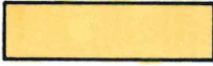
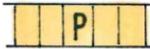
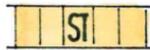
| | |
|-----|-----------------------|
| WA | II |
| 0.4 | (0.7) |
| ED | ZD 12°-18° |
| E | max. 3 WE pro Gebäude |

| | |
|-----|------------|
| WA | III |
| 0.4 | (0.8) |
| E | ZD 12°-18° |

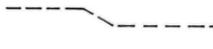
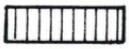
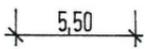
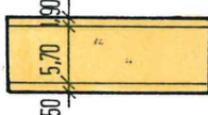


ZEICHENERKLÄRUNG:

A. FÜR DIE FESTSETZUNGEN:

| | |
|---|--|
| WA | ALLGEMEINES WOHNGEBIET |
| II | ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS |
| Ⓜ | ZWEI VOLLGESCHOSSE, ZWINGEND |
| I + D | 2 VOLLGESCHOSSE, VON DENEN DAS ZWEITE VOLLGESCHOSS IM DACHRAUM LIEGEN MUSS, ALS HÖCHSTMASS |
| 0.4 | GRUNDFLÄCHENZAHL |
| Ⓞ.8 | GESCHOSSFLÄCHENZAHL |
| o | OFFENE BAUWEISE |
| SD / ZD | DACHFORM (SATTEL ; ZELTDACH) |
| 38° - 45° | DACHNEIGUNG |
|  | EINZEL- U. DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG |
|  | NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG |
|  | BAUGRENZE |
|  | BAULINIE |
|  | ÖFFENTL. VERKEHRSFLÄCHE |
|  | VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG - VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH |
|  | STRASSENBEGRENZUNGSLINIE |
| F | FUSSWEG |
|  | ÖFFENTL. PARKPLATZ |
|  | PRIVATE STELLPLÄTZE |
|  | FLÄCHE FÜR GARAGEN |
|  | FLÄCHE FÜR TIEFGARAGE |
|  | ÖFFENTL. GRÜNFLÄCHE |
|  | ÖFFENTL. KINDERSPIELPLATZ |
|  | FIRSTRICHTUNG |
|  | ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG |
|  | TRAFOSTATION |
| WE | WOHNEINHEIT |
|  | GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES |

B. FÜR DIE HINWEISE:

| | |
|---|---|
|  | BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN |
|  | VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN |
| 335/1 | FLURSTÜCKSNUMMERN |
|  | BESTEHENDE HAUPTGEBÄUDE |
|  | BESTEHENDE NEBENGEBÄUDE |
|  | BEST. KABELAUFFÜHRUNGSMAST |
|  | MASSANGABE IN METER |
|  | UNTERTEILUNG DER VERKEHRSFLÄCHE MIT MASSANGABE IN METER (BEISPIEL) |

Bebauungsplan Nr. 43 der Stadt Günzburg für das Gebiet „Reisensburg-Im Winkel“

Die Stadt Günzburg erläßt aufgrund des § 10 Baugesetzbuch und Art. 98 Abs. 3 Bayer. Bauordnung folgende

Satzung

§ 1

Für das Gebiet „Im Winkel“ gilt die Planzeichnung des Stadtbauamtes Günzburg von 4.3.1997, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung vom 26.Juni 1962 (BGBl I S: 429) festgesetzt.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

Die in der Planzeichnung angegebenen Höchstwerte für Geschößflächenzahlen und Grundflächenzahlen dürfen nicht überschritten werden.

§ 4

Mindestgröße der Baugrundstücke

Grundstücke, auf denen zweigeschossige Gebäude mit Zeltdach (ZD) zugelassen sind, müssen mindestens 400 qm groß sein.

In den übrigen Bereichen muß jedes Baugrundstück mind. 600 qm groß sein.

Werden Doppelhäuser errichtet, genügt es, wenn die Summe der Grundstückshälften beider Haushälften zusammen die vorgeschriebene Mindestgröße erreicht.

§ 5

Bauweise

- 1.) Im Planbereich gilt vorbehaltlich des Absatzes 2 die offene Bauweise.
- 2.) In dem Baufeld mit den Festsetzungen I+D, Geschößflächenzahl 0,5 dürfen Garagen nur auf den festgesetzten Garagenstandorten oder innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. In den übrigen Bereichen dürfen Garagen und mit ihnen zusammengebaute Nebengebäude auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, zur Straßenbegrenzungslinie ist jedoch ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten. Bei Errichtung der Tiefgarage sind die Innenseiten der Wände entlang der Tiefgaragenrampe hochschallabsorbierend i.S. der RLS-90 auszuführen.
- 3.) Die im Bebauungsplan eingetragenen Geschößzahlen sind einzuhalten. Ausnahmen sind bei Hanglagen zulässig.

§ 6
Garagen und Stellplätze

- 1.) Die öffentlichen Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Ausführung herzustellen. Bei der Situierung der Stellplätze, die mit Ausnahme des Baufeldes mit den Festsetzungen I+D, Geschosßflächenzahl 0,5 grundsätzlich auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden dürfen, sind die Belange des Immisionsschutzes zu beachten.
- 2.) Sonstige Nebengebäude sind mit den Garagen zusammenzubauen und in der Gestaltung mit diesen abzustimmen.
- 3.) Bei beiderseitigem Grenzanbau sind die Garagen einschlieslich der sonstigen Nebengebäude einheitlich zu gestalten.

§ 7
Gestaltung der Gebäude und Dächer

- 1.) Hauptgebäude sind mit der in der Planzeichnung angegebenen Dachform und -neigung auszuführen. Die eingetragene Firstrichtungen sind einzuhalten.
- 2.) Garagen und sonstige Nebengebäude, die mit dem Hauptgebäude verbunden sind, sind mit einem Dach in gleicher Dachform und -neigung wie das Hauptgebäude zu errichten. Freistehende Garagen und sonstige Nebengebäude sind mit einem Satteldach mit maximal 18 Grad Dachneigung oder einem begrünten Flachdach auszuführen.
- 3.) Die Dächer der Hauptgebäude sind mit Dachplatten (z.B. Ziegel) in naturroter Farbe zu decken.
Als naturrot gilt, was mit einem der Farbtöne der RAL- Nummern 3022 (Lachsrot), 3011 (braunrot), 3013 (tomatenrot) und 3016 (korallenrot) vergleichbar ist.

Die Dachüberstände dürfen an der Traufe max. 60 cm, am Ortgang max. 50 cm betragen. Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit einer Dachneigung von mindestens 40 Grad zulässig.

Die Dachaufbauten sind als max. 1,50m breite Einzelgauben mit Satteldach mit einer Dachneigung wie das Hauptdach auszuführen, die Summe ihrer Einzellängen je Dachseite darf 1/3 der Firstlänge nicht überschreiten.

Quergiebel und ähnliche Vorbauten dürfen nur an den Längsseiten (Traufseiten) errichtet werden und dürfen max. 1/3 der Gebäudelänge einnehmen. Die Maße der Dachüberstände der Zeltdachhäuser beziehen sich auf die Grundfläche der Gebäude.

Die Höhe der Kniestöcke, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Pfette, darf nicht mehr als 87,5 cm betragen.

Bei Gebäuden mit Zeltdächern sind keine Kniestöcke zulässig, soweit sie nicht konstruktiv notwendig sind.

- 4.) Bei dreigeschossigen Gebäuden mit Zeltdach müssen die Außenwände der obersten Geschosse um mindestens 1m hinter die Außenwände der darunterliegenden Geschosse zurückversetzt sein und sowohl in ihrer Farbe wie in ihrer Oberflächenstruktur von den darunterliegenden Außenwänden deutlich abgesetzt werden.

- 5.) Die Oberkante der Kellerdecke darf nicht mehr als 0,50m über dem entgeltigen Gelände liegen. Maßgebend ist der Mittelwert zwischen den bergseitig liegenden Hauskanten. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die beabsichtigte Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes dadurch nicht beeinträchtigt wird.

§ 8
Einfriedungen

- 1.) Die Höhe der Einfriedung einschließlich des Sockels darf 1,20m nicht überschreiten. Die Sockelhöhe wird mit 25cm festgelegt.
- 2.) Eingangstürchen und Einfahrtstore sind in solider Holz- oder Eisenkonstruktion in gleicher Höhe wie die Einfriedung herzustellen.
- 3.) Zyklopen- und Betonquadermauerwerk ist für Sockel und Pfeiler nicht zugelassen.

§ 9
Grünordnung

- 1.) Auf dem Grundstück Flur Nr. 340 dürfen nur standortheimische Laubbäume und -sträucher, entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze nur laubabwerfende Sträucher angepflanzt werden.
- 2.) Für die Grundstücke, auf denen Gebäude mit Zeltdächern festgelegt sind, sind im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens Freiflächengestaltungspläne zu erstellen.

§ 10
Inkrafttreten

Diese Satzung wird mit der Bekanntmachung nach § 12 BBauG rechtsverbindlich.

Verfahren :

Die Stadt Günzburg hat mit Beschluß des Stadtrates vom 11.11.1991 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 18.11. bis 20.12.1996 im Rathaus Günzburg öffentlich ausgelegt.

Vorstehende Bebauungsplanänderung wurde mit Beschluß des Stadtrates vom 21.4.1997 Nr. 64 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

STADT GÜNZBURG , den 1.7.1997

gez.

.....
Dr. Köppler
Oberbürgermeister

Die Regierung von Schwaben hat die Änderung des Bebauungsplanes mit Bescheid vom 3.12.1997 Nr. 220 – 4622 / 106.33 gemäß § 11 BauGB unter der Auflage redaktioneller Änderungen genehmigt.
Die gemäß obengenannten Bescheid geforderten redaktionelle Änderungen wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Ausgefertigt am 16.12.1997
Stadt Günzburg

Gehemigt mit Bescheid der
Regierung von Schwaben vom
3.12.1997 Nr. 220 – 4622/106.33

..... gez.
Dr. Köppler
Oberbürgermeister

Augsburg, den 29.6.1998

gez. Fischer

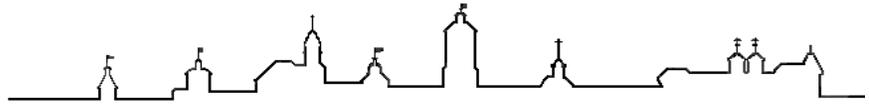
Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens ist gemäß § 11 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt der Stadt Günzburg „Günzburger Zeitung“ vom 14.7.1998 Nr. 159 bekanntgemacht worden.

Die Bebauungsplanänderung ist somit rechtsverbindlich.

STADT GÜNZBURG , den 15.7.1998

.....gez.
Dr. Köppler
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und den textlichen Vorschriften.



Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Im Winkel“

Erfordernis der Änderung

Die bisherige Festsetzung der Dachfarbe lautete:

„Die Dächer der Hauptgebäude sind mit Dachplatten (z.B. Ziegel) in naturroter Farbe zu decken.“

Der Begriff „naturrot“ wurde als zu unbestimmt angesehen. Es wird deshalb eine Konkretisierung der Dachfarbe durch den Bezug auf die Farbtöne des RAL-Registers vorgenommen.

Denkmalpflegerische und städtebauliche Zielsetzung

Der Ortsteil Reisenburg ist geprägt durch Tal-, Hang- und Höhenlagen. Vor allem der obere Bereich des Bebauungsplangebietes, westlich der Straße „An der Lindengewanne“ gelegen, hat durch eine exponierte Lage eine direkte Blickbeziehung zum auf dem Gegenhang stehenden Schloss Reisenburg.

Weil sich das Baugebiet damit im Umfeld des herausragenden Denkmals Schloss Reisenburg befindet, ist die einheitliche Farbgebung in Rottönen notwendig. Das Schloss Reisenburg selbst ist mit naturroten Ziegeln gedeckt.

Außerdem soll diese Festsetzung bewirken, dass die geplante Siedlung, trotz verschiedener Haustypen und -größen, homogen wirkt.

Stadtbauamt, den 31.1.2000