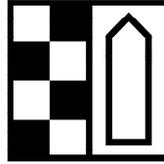


FÜR DAS GESAMTE PLANUNGSGEBIET

WR	o
SD / WD	18°-33°
0,2	0,4
E	I





Die Stadt Günzburg erlässt aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und Art. 98 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) folgenden Bebauungsplan für das Wohngebiet „Im G`hag im Stadtteil Reisensburg:

A) **Satzung**

§ 1 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus der vom Stadtbauamt Günzburg gefertigten Planzeichnung und den nachstehenden Vorschriften und Beilagen, jeweils in den Fassungen vom 12.09.1988 ---
- geändert am 11.09.1995.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

2.1 Das Baugebiet wird als reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

2.2 Die Ausnahmen des § 3 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

2.3 Im gesamten Plangebiet dürfen Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben (§ 3 Abs. 4 BauNVO).

§ 3 Art der baulichen Nutzung

3.1 Zahl der Vollgeschosse:

Im gesamten Plangebiet sind nur Wohngebäude mit einem Vollgeschoss (I) zulässig. Ausnahmen können im Einzelfall (eine 2-geschossige Bebauung) zugelassen werden, wenn dies durch die örtlichen Geländebeziehungen bedingt ist und dabei das Straßen- und Siedlungsbild nicht beeinträchtigt wird. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung darf dabei jedoch nicht überschritten werden.

3.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind, errechnet sich aus der GFZ, die mit der jeweils eingetragenen Dezimalzahl im Kreis festgesetzt wird.

3.3 Grundflächenzahl (GRZ)

Wieviel von der Fläche des Baugrundstückes höchstens mit baulichen Anlagen überdeckt werden darf, errechnet sich aus der GRZ, die mit der jeweils eingetragenen Dezimalzahl festgesetzt wird.

§ 4 Bauweise und Baugrenze

4.1 Im gesamten Plangebiet gilt die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

- 4.2 Die überbaubare Grundstücksfläche ist jeweils durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Baugrenzen nicht überschreiten.

§ 5 Grünordnung

Die in der Planzeichnung festgesetzten, bestehenden Einzelbäume und Baum- und Strauchgruppen sind dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen. Dabei dürfen nur bodenständige, heimische Laubgehölze verwendet werden.

§ 6 Einfriedungen, Stützmauern

- 6.1 Alle Einfriedungen dürfen einschließlich eines max. 20 cm hohen Sockels nicht höher als 1,30 m sein. Zugelassen sind Einfriedungen aus Maschendraht oder verputzten, hellen Mauern. Entlang öffentlicher Straßen sind die Einfriedungen mit bodenständigen, heimischen Laubgehölzen dicht zu hinterpflanzen.
- 6.2 Stützmauern sind im Plangebiet nicht zugelassen.

§ 7 Gestaltung der Gebäude

- 7.1 Haupt- und Nebengebäude müssen Sattel- oder Walmdächer erhalten.
- 7.2 Zugelassen sind Dachneigungen zwischen 18° und 33°.
- 7.3 Ausnahmsweise sind andere Dachformen (z.B. asymmetrische Satteldächer, Pultdächer) und Dachneigungen zugelassen, wenn sie sich in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild einfügen.
- 7.4 Bei allen Dächern sind nur Tonplatten oder diesen im Aussehen gleichende Materialien in ziegelrotem Farbton zugelassen.
- 7.5 Kniestöcke sind nicht zugelassen.
- 7.6.1 Dachvorsprünge an der Traufe dürfen – waagrecht gemessen von Außenkante Außenmauerwerk bis Außenkante Sparrenkopf – max. 60 cm betragen.
- 7.6.2 Dachvorsprünge am Ortgang dürfen – gemessen von Außenkante Außenmauerwerk bis Außenkante Dachhaut – max. 30 cm betragen.
- 7.7. Dachaufbauten sind nicht erlaubt.
- 7.8. Bei Hanglage darf die Traufhöhe talseits bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss nicht mehr als 3,75 m über der natürlichen Geländeoberfläche liegen. Wird ausnahmsweise ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen erlaubt, darf die Traufhöhe max. 6,50 m über der natürlichen Geländeoberfläche liegen.

§ 8 Aufhebung des bisherigen Bebauungsplanes

Mit der Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes hebt die Stadt Günzburg den bisherigen Bebauungsplan Nr. 49 „Im G`hag“, Stadtteil Reisenburg, auf, welcher mit Bescheid der Regierung von Schwaben vom 19.10.1972 Nr. II/4 610-5/3 genehmigt wurde.

B) Beilage

Beigefügt ist die Begründung zur Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes vom 12.09.1988, in der zuletzt geänderten Fassung vom 13.02.1989 und 20.06.1995.

Günzburg, den 12.09.1988, zuletzt geändert am 13.02.1989, 11.09.1995

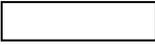
Stadt Günzburg

gez.
Dr. Köppler
Oberbürgermeister

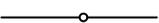
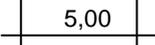


Zeichenerklärung:

Für die Festsetzungen:

WR	Reines Wohngebiet
o	Offene Bauweise
SD / WD	Sattel- bzw. Walmdach
18° - 33°	Zulässige Dachneigung
0,2	Grundflächenzahl
	Geschossflächenzahl
	Nur Einzelhäuser zulässig
I	Zahl der Vollgeschosse
	Baugrenze
	Firstrichtung
	Straßenbegrenzungslinie
	Öffentliche Verkehrsfläche
	Transformatorstation
	Zu erhaltende Bäume
	Zu erhaltende Baum- und Strauchgruppen
	Baum- und Strauchgruppen zu pflanzen
	Dauergrünland, landwirtschaftlich genutzt
	1- bzw. 20kV Kabeltrasse der LEW
	Grenze des Geltungsbereiches

Für die Hinweise:

	Bestehende Hauptgebäude
	Bestehende Nebengebäude
	Bestehende Grundstücksgrenzen
	Maßangabe in Metern

519	Flurnummer
	Wald, forstwirtschaftlich genutzt
	Abgrenzung des Änderungsbereiches

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 11.09.1995.

Verfahren zur vereinfachten Änderung:

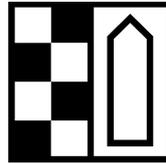
- Die Stadt Günzburg hat mit Beschluss des Stadtrates vom 29.05.1995 Nr. 85 die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.
- Die Beteiligung der betroffenen Grundstückseigentümer und Träger öffentlicher Belange fand vom 20.06.1995 bis 28.07.1995 statt.
- Vorstehende Bebauungsplanänderung wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 01.04.1996 Nr. 80 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt am 09.04.1996
 STADT GÜNZBURG
 Dr. Köppler
 Oberbürgermeister

- Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Günzburg „Günzburger Zeitung“ vom 12.04.1996 Nr. 85 bekanntgemacht worden.

Die Bebauungsplanänderung ist somit rechtsverbindlich.

Stadt Günzburg, den 16.04.1996
 Dr. Köppler
 Oberbürgermeister



Bebauungsplan Nr. 49 „Im G`hag“ im Stadtteil Reisenburg
- Neuaufstellung

Begründung

Am 10.12.1986 hat der Stadtrat die Neuaufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Die auf den einzelnen Grundstücken festgesetzten großen überbaubaren Flächen sollten in kleinere, nicht zusammenhängende Baufenster aufgeteilt werden. Dabei sollte die Summe der Einzelflächen nicht größer sein als die des ursprünglichen Baufensters.

Diese Maßnahme ermöglicht dann die Teilung der Grundstücke in wirtschaftlichere Bauplatzeinheiten.

Das Stadtbauamt hat unter Berücksichtigung der landschaftlichen und topografischen Gegebenheiten einen Entwurf gefertigt.

Die im Nordwesten an der Johann-Sauter-Straße liegenden Grundstücke Fl.Nrn. 528/7, 528/5 und 528/10 sind mit kleineren Baufenstern versehen, die durch die vorhandene Bebauung fast vollständig ausgenutzt sind, so dass dem Beschluss entsprechend keine Aufteilung erfolgen kann. Das ebenfalls an der Johann-Sauter-Straße liegende ursprüngliche Grundstück Fl.Nr. 528/2 wurde inzwischen in die Grundstücke Fl.Nrn. 528/2 und 528/11 geteilt und auf dem letztgenannten Grundstück ein weiteres Gebäude errichtet. Wenngleich hier eine größere unbebaute Restfläche des Baufensters verbleibt, wird aus städtebaulichen Gründen (Ziel der lockeren Bebauung) eine Reduzierung der überbaubaren Fläche vorgenommen.

Die Baugrenzen werden in etwa auf die vorhandene Bebauung abgestimmt.

Sehr große Baufenster sind im bisherigen Bebauungsplan für die Grundstücke Fl.Nrn. 519/3 und 519 an der Johann-Sauter-Straße vorgesehen. Diese werden in der Neuplanung reduziert. Das in der Mitte des Baugebietes liegende unregelmäßig zugeschnittene Grundstück Fl.Nr. 528 kann in drei Parzellen mit ausreichend großen Baufenstern aufgeteilt werden. Die Gebäudeanordnung folgt dem Verlauf der Höhenlinien.

Eine Teilung der überbauten Fläche auf dem südlichsten Grundstück ist aus städtebaulichen Gründen nicht möglich. Das etwa 1.200 m² große Baufenster greift auf das Nachbargrundstück über. Die Baugrenzen wurden daher in der jetzigen Planung auf die tatsächlichen Grundstücksgrenzen abgestimmt und eine Verminderung der Bautiefe von 30 auf 15 m vorgenommen. Es verbleibt somit eine überbaubare Fläche im Ausmaß von ca. 300 m².

Die Erschließung des südlichen Gebietes erfolgt über den vorhandenen Feldweg, der auf eine Fahrbahnbreite von 4,0 m erweitert und ausgebaut werden muss. Die bisher im B-Plan enthaltene, aber nicht realisierte Weiterführung dieser Straße als Fußweg bis zur Johann-Sauter-Straße wird aufgegeben. Durch die bereits vorhandene Bebauung ist die Verwirklichung dieses Weges nicht mehr möglich.

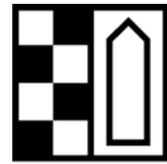
Aus Sicht der Bauleitplanung ist die Änderung der Bebauung städtebaulich vertretbar, da die ursprünglichen Ziele der Planung, die eine lockere Bebauung vorsahen, eingehalten werden. Die jetzt auf kleinere Einzelgebäude ausgelegte Planung wird im Hanggelände weniger störend wirken als die bisher möglichen zusammenhängenden großen Baukörper.

Günzburg, den 12.09.1988, zuletzt geändert am 13.02.1989

STADT GÜNZBURG

gez.
Dr. Köppler
Oberbürgermeister





2. Änderung

Begründung

Vorgaben für die Änderung

Das von der Änderung betroffene Grundstück wurde durch Teilung neu gebildet und liegt an der Stichstrasse „Im Gehag“. Auf dem neu gebildeten Grundstück ist bislang keine überbaubare Fläche festgesetzt.

In der Sitzung vom 19.09.2005 faßte der Stadtrat der Großen Kreisstadt Günzburg den Beschluss zur o.g. Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB).

Städtebauliche Begründung

Mit vorliegender Planung soll der seit 1989 gültige und 1996 geänderte Bebauungsplan Nr. 49 geändert werden. Grundlage ist die vom Stadtbauamt Günzburg ausgearbeitete Planzeichnung vom 01.09.2005.

Die Änderung betrifft das Grundstück Flur-Nr. 519 (Südteil). Hier soll ein zusätzliches Baufeld für ein Einfamilienhaus ausgewiesen werden.

Das im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (GRZ und GFZ) wird beibehalten; alle anderen Festsetzungen bleiben ebenso unverändert.

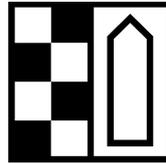
Die Erschließung ist von Süden über die vorhandene Stichstraße „Im Gehag“ gesichert.

In bestehende geschützte Pflanzbereiche wird nicht eingegriffen. Zum Schutzwald auf dem Grundstück Flur-Nr. 518 wird mit der Baugrenze ein Abstand von 25 m eingehalten.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Es ist deshalb die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren möglich.

Umweltprüfung / Ausgleichsmaßnahmen

Eine Umweltprüfung, sowie die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen ist nicht erforderlich. Durch diese Änderungen wird kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Baugesetzbuch vorgenommen.



Begründung zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Im G`hag“ im Stadtteil Reisenburg, rechtsgültig in seiner letzten Fassung seit dem 11.12.1989

1. Änderungsbeschluss

In der Stadtratssitzung vom 29. Mai 1995 fasste der Stadtrat der Großen Kreisstadt Günzburg den Beschluss Nr. 85 zur Änderung o.g. Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB).

2. Gegenstand, Anlass und Ziel der Änderung

Mit vorliegender Planung soll der Bebauungsplan Nr. 49 geändert werden. Grundlage ist die vom Stadtplanungsamt Günzburg ausgearbeitete Planzeichnung vom 11.09.1995. Die Änderung betrifft das Grundstück mit der Flurnummer 519/3 insoweit, als dass ein zusätzliches Baufeld für ein Einfamilienhaus in der angegebenen Größe ausgewiesen ist. Das im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 49 festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (GRZ und GFZ) wird eingehalten; alle anderen Festsetzungen bleiben ebenso unverändert. Die Erschließung ist über die südlich der besagten Grundstücke gelegene Stichstraße (Fl.Nr. 525/1) gesichert. In bestehende geschützte Pflanzbereiche wird durch eine evtl. Bebauung der neuen Baufelder nicht eingegriffen.

Dem Antrag des Grundstückseigentümers von Fl.Nr. 5196/3 nach einer weiteren Bebauungsmöglichkeit auf seinem sehr großen Grundstück (ca. 4.266 m²) kann damit entsprochen werden.

Die Änderung berührt nicht die Grundzüge der rechtsgültigen Bebauungsplanung. Umfang und Bedeutung können als gering angenommen werden, wodurch nach § 13 Abs. 1 die Durchführung des vereinfachten Verfahrens gerechtfertigt ist.

Den Eigentümern der von den Änderungen betroffenen Grundstücke und den berührten Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Günzburg, den 20.06.1995, geändert gemäß Stadtratsbeschluss vom 01.04.1996

STADT GÜNZBURG

gez.
Dr. Köppler
Oberbürgermeister

