

AM RAIN

AM KREUZ

10/20 KV Erdkabel

Feldkreuz wird versetzt

G. 911

S

126

W

N

STRASSE B

STRASSE A

72

G. 913

12811

Dichte Bepflanzung

Neuer Standort für Feldkreuz

130

133

135

137

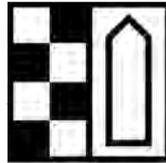
139

143

30

128

174



Satzung Bebauungsplan Nr. 53 (Gebiet „An den Schwarzäckern“ im Stadtteil Wasserburg

Die Stadt Günzburg hat aufgrund § 2 Abs. 1 und § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.06.1960 (BGBl. I S. 341) und des Gesetzes zur Änderung des Bundesbaugesetzes vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2221) Art. 107 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der geltenden Fassung folgenden, mit Bescheid der Regierung von Schwaben vom 30.10.1979 Nr. 420-4-1000/78 genehmigten Bebauungsplan als

SATZUNG

beschlossen.

§ 1 Bestandteile des Bebauungsplanes

Für den Bebauungsplan „An den Schwarzäckern“ gilt die von der Kreisplanungsstelle beim Landratsamt Günzburg am 13. Dezember 1977 ausgearbeitete und zuletzt am 14.12.1978 geänderte Bebauungsplanzeichnung, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) bzw. Mischgebiet (MI) im Sinne des § 4 bzw. 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1757) festgesetzt.

WA = allgemeines Wohngebiet

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 werden nicht zugelassen.

MI = Mischgebiet

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaft, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
3. Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
5. Gartenbaubetriebe

Die übrigen nach § 6 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen und sonstigen Anlagen sind nicht zulässig.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

0,3 GRZ = Grundflächenzahl

0,4

GFZ = Geschossflächenzahl

3.1 Für das Bebauungsplangebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,4 festgesetzt (0,6 bei zwei Geschossen)

3.2 Zahl der Vollgeschosse

II = Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist in der Bebauungsplanzeichnung eingetragen.

§ 4 Bauweise

4.1 Im Planbereich wird vorbehaltlich der Absätze 2 und 3 die offene Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.



4.11 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4.2 Garagen einschließlich der Nebenräume und Nebengebäude im Sinne des Art. 7 Abs. 5 BayBO können ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.

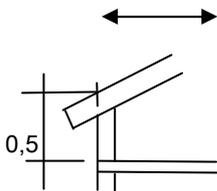
4.3 An Hauptgebäuden angebaute Garagen einschließlich der Nebenräume und Nebengebäude brauchen zur seitlichen Grundstücksgrenze keine Abstandsflächen einzuhalten, selbst wenn ihre Firsthöhe wegen der in § 5 Abs. 3 vorgeschriebenen Dachführung eine Höhe von 2,75 m überschreiten sollte (Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO).

§ 5 Gestaltung der Gebäude

28 – 34 Grad Dachneigung

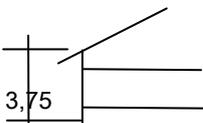
5.1 Die zulässige Dachform (Satteldächer) ist in der Bebauungsplanzeichnung eingetragen. Dachneigung 28 – 34 Grad. Alle an einem Gebäude vorkommenden Dachflächen müssen die gleiche Neigung besitzen. Bei bestehenden Gebäuden gilt die bestehende Dachform bzw. Dachneigung.

Dachaufbauten (Gauben) sind nicht zugelassen.



5.1.1 Die im Bebauungsplan eingetragene Firstrichtung der Hauptgebäude ist einzuhalten.

5.1.2 Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 50 cm, gemessen von der Oberkante Geschossdecke bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit der Dachoberfläche dann zulässig, wenn sich dadurch kein Vollgeschoss ergibt.



5.3 Die Traufhöhe der Gebäude mit einem Vollgeschoss (Erdgeschoss) darf höchstens 3,75 m betragen (6,5 m bei zwei Geschossen).

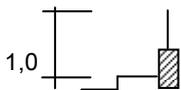
5.4 Garagen und Nebengebäude dürfen nicht mit einem Pult- oder Flachdach ausgebildet werden.

- 5.5 Garagen und Nebengebäude sind zu einem einheitlich gestalteten Baukörper zusammenzufassen. Sie dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- 5.6 Hauptgebäude sowie zusammengebaute Garagen und Nebengebäude sind in der Gestaltung nach Höhe, Dachform, Dachneigung und Farbgebung aufeinander abzustimmen.
- 5.7 Kellergaragen werden nicht zugelassen. Innerhalb des Vorgartens dürfen Rampen nicht angelegt werden.

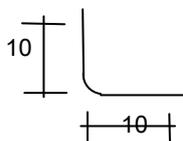
§ 6 Gestaltung der Grundstücke

Innerhalb der Baugrundstücke sind Bäume und Sträucher in angemessener Zahl – vgl. Ziff. 14.3 der Begründung – zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 BBauG). Entlang der Grundstücksgrenzen am südlichen Rand des Geltungsbereiches ist nach Maßgabe der Planzeichnung ein Grünstreifen von 10 – 12 m Tiefe mit bodenständigen Gehölzen (Winterlinden, Ebereschen, Eichen, Buchen usw.) zu bepflanzen. Innerhalb dieser Zone sind buntblättrige Ziersträucher zu vermeiden.

§ 7 Einfriedungen und Einfahrten



7.1 Einfriedungen einschließlich eines 25 cm hohen Sockels dürfen 1 m Höhe nicht überschreiten. Nicht zugelassen sind Drahtzäune jeder Art.



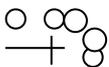
7.2 Bei Eckgrundstücken darf in der Kurve eine Einfahrt nicht angelegt werden. Der Abstand vom Schnittpunkt der verlängerten Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 10 m betragen.

§ 8 Sonstige zeichnerische Festsetzungen

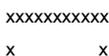
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



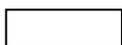
Bäume zu pflanzen



Feldkreuz mit Bepflanzung



Umgrenzung der Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind



Straßenverkehrsflächen



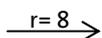
Straßenbegrenzungslinie



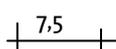
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Baugrenze

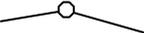
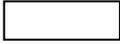
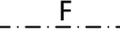
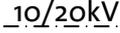


Radius bei Straßeneinmündungen



Maßzahl

Hinweise und nachrichtliche Übernahme

	Unterteilung der Straßenverkehrsflächen
	Fahrbahn
	Gehweg
	Bestehende Grundstücksgrenzen
Ga	Garagen
	Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
	Bestehende Haupt- / Nebengebäude
	Vorgeschlagene Gebäude
120	Flurnummern
	Fernmeldekabel
	Starkstromkabel

§ 9 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird mit seiner Bekanntmachung gemäß § 12 BBauG rechtsverbindlich.

Günzburg, den 19.11.1979
 STADT GÜNZBURG
 Dr. Köppler
 Oberbürgermeister

Verfahren

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG vom 09.04.1979 bis 09.05.1979 im Rathaus Günzburg öffentlich ausgelegt.

Günzburg, den 26.07.1979
 STADT GÜNZBURG
 Dr. Köppler
 Oberbürgermeister

Die Stadt Günzburg hat mit Beschluss des Stadtrates vom 04.07.1979 Nr. 146 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Günzburg, den 26.07.1979

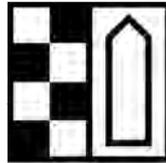
STADT GÜNZBURG
Dr. Köppler
Oberbürgermeister

Die Regierung von Schwaben hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 30.10.1979 Nr. 420-4-1000/78 gemäß § 11 BBauG genehmigt.

Augsburg, den 06.11.1979
Regierung von Schwaben
i.A. Wörle
Ltd. Baudirektor

Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 Satz 1 BBauG am 17.11.1979 ortsüblich durch Veröffentlichung in der Günzburger Zeitung bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Günzburg, den 19.11.1979
STADT GÜNZBURG
Dr. Köppler
Oberbürgermeister



Begründung

zum Bebauungsplanentwurf für das Gebiet „An den Schwarzäckern“ im Stadtteil Wasserburg

Entwurfsverfasser: Landratsamt Günzburg – Kreisplanungsstelle

1. Allgemeines

Wasserburg liegt am südlichen Rand der Großen Kreisstadt Günzburg und ist seit dem 01.05.1978 in die Stadt Günzburg eingegliedert. Die Günz durchfließt den Ort von Süden nach Norden. Die durchschnittliche Höhenlage beträgt 450 m über NN.

Die Verkehrslage des nur 1,5 km von Günzburg entfernten Stadtteils ist gut. Über die Kreisstraße GZ 16 sind die Bundesstraßen 10 und 16, sowie die BAB Stuttgart – München zu erreichen. Die DB unterhält einen Haltepunkt an der Bahnlinie Günzburg – Mindelheim.

Der Stadtteil Wasserburg zählt zur Zeit ca. 860 Einwohner. Neben einem mittleren Industriebetrieb der Chemie und einem größeren Handelsbetrieb sind noch 4 Handwerks- und 4 landwirtschaftliche Betriebe vorhanden.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Wasserburg besitzt einen mit RE Nr. XX 309/68 vom 07.03.1968 genehmigten Flächennutzungsplan. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Ortsplanungsstelle für Schwaben arbeitet für die Stadt Günzburg einen neuen Flächennutzungsplan für die nach dem 01.05.1978 zu Günzburg eingemeindeten Orte aus. Der Bebauungsplan bezieht sich auf die neue, zeitgemäße Planung.

Die gemäß § 2a Abs. 2 BBauG vorgeschriebene Bürgerbeteiligung hat am 22.12.1977 stattgefunden. Mehrere Entwürfe zum Baugebiet wurden diskutiert. Die gemachten Anregungen sind vom Gemeinderat berücksichtigt worden.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 120, 121, 122, 123, 124, 132, 140, 141, 125 sowie Teilflächen der Fl.Nrn. 118, 127, 131, 131/2, 134, 133, 135, 136, 137, 138, 139 und 105.

3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Da Wasserburg aufgrund seiner Lage ein bevorzugtes Wohngebiet für die Große Kreisstadt Günzburg ist, bedingte die steigende Nachfrage nach Wohnbauflächen und Mischbauflächen für die angestammte Bevölkerung die Ausweisung eines weiteren Baugebietes. Das Gebiet wurde ausgewählt, da bereits Erschließungsansätze aus dem Bebauungsplan „Beim Wuhr“ vorhanden sind und die Gemeinde Wasserburg sich nur noch nach Süden entwickeln kann. Mit dem Bebauungsplan „An den Schwarzäckern“ wird die bauliche Entwicklung Wasserburgs vorerst abgeschlossen.

4. Städtebauliche Gesichtspunkte

Im Geltungsbereich sind ausschließlich freistehende Bauten in erdgeschossiger Bauweise vorgesehen, um auf der nur schwach geneigten Fläche an den Ortsrand keine zu hohen Baukörper zu plazieren. Die Dachneigung wurde auf 28-34 Grad festgesetzt und passt sich der bestehenden Bebauung an. In der alten Ortslage und auch in den Neubaugebieten überwiegt das Satteldach. Nur vereinzelt sind Walmdächer vorhanden. Um eine einheitliche und ausgeglichene Dachlandschaft zu erhalten, wurden nur Satteldächer und Walmdächer zugelassen. Aus dem gleichen Grund soll das Flach- und Pultdach bei Garagen ausgeschlossen werden.

Um gestelzte Baukörper und hohe ungestaltete Mauerflächen über den Fenstern zu vermeiden, wird die Trauf- und Kniestockhöhe beschränkt.

Die Gebäudestellung bzw. Firstrichtung richtet sich nach den Erschließungsstraßen, da das Gelände fast eben ist. Ein Wechsel innerhalb der Bauzeilen ist nicht erwünscht.

5. Lage, Größe und Beschaffenheit

5.1 Lage

Das Baugebiet liegt am südlichen Ortsrand Wasserburgs und schließt an das bereits erschlossene und größtenteils bebaute Baugebiet „Beim Wuhr“ an. Die südlich gelegene Fläche bis zur BAB ist landwirtschaftlich genutzt und als Landschaftsschutzgebiet im FNP vorgesehen. Im Osten wird das Gebiet durch die Bahnlinie Günzburg-Mindelheim begrenzt.

5.2 Größe

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 3,3 ha.

5.3 Beschaffenheit

Das zur Bebauung vorgesehene Gebiet fällt nach Osten zur Bahnlinie hin schwach ab, wird von Hochwasser nicht berührt und dürfte im für Wohnbauten fraglichen Bereich grundwasserfrei sein. Nach einer normalmächtigen Humusschicht ist kiesiger Sand zu vermuten. Für übliche Wohnbauten dürfte der Grund ausreichend tragfähig sein.

6. Beabsichtigte Verwertung des Geländes

Verkehrsflächen	0,60 ha	= 18,2 %
Mischgebiet	1,59 ha	= 48,2 %
Allgemeines Wohngebiet	1,11 ha	= 33,6 %
	<u>3,3 ha</u>	= 100,0 %

7. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird zu 34 % als allgemeines Wohngebiet und zu 48 % als Mischgebiet festgesetzt. In beiden Gebieten werden Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 bzw. § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen, um keine Nutzungsüberschreitungen bzw. Beeinträchtigungen zu erhalten.

8. Maß der baulichen Nutzung

Die nach § 17 BauNVO mögliche Grund- und Geschossflächenzahl wird nicht voll ausgeschöpft. Durch die auf 0,3 verringerte Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl von 0,4 soll eine verdichtete Bebauung der Grundstücke verhindert und eine auch im Flächennutzungsplan vorgesehene weiträumige Bebauung erreicht werden. Die Geschossflächenzahl liegt höher als die

Grundflächenzahl, weil im Dachraum Wohnräume ausgebaut werden können, ohne dass das Dachgeschoss als Vollgeschoss zu werten ist.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Realisierung des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich (Umliegung oder Grenzregelung).

10. Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt schleifenförmig von der parallel zur Eisenbahn verlaufenden Straße A aus. Die nördlich gelegene Straße „Am Kreuz“ dient gleichzeitig auch der Erschließung des Baugebietes „Beim Wuhr“. Über die Straße A und die Straße „Am Rain“ ist das Baugebiet an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Die Erschließungsstraßen innerhalb des Baugebietes sind so gewählt, dass sie den zu erwartenden Verkehr aufnehmen können. Die Straße „Am Kreuz“ erhält eine Fahrbahnbreite von 6,0 m und einen beidseitigen 1,5 m breiten Gehsteig. Die Straße A wurde 6,0 m mit einem einseitigen 1,5 m breiten Gehsteig geplant, während die innere Schleifenstraße B eine Fahrbahn von 5,5 m Breite, einen einseitigen Gehweg mit 1,5 m und ein 0,5 m breites Schrammbord auf der anderen Seite erhält.

11. Voraussichtliche Erschließungskosten

11.1	Straßenverkehrsfläche einschließlich Grunderwerb	475.000.- DM
11.2	Straßenentwässerung	24.000.- DM
11.3	Straßenbeleuchtung	32.500.- DM

		531.500.- DM

Die Erschließungskosten werden gemäß der Erschließungsbeitragsatzung zu 70 % auf die Anlieger umgelegt. Den Rest trägt die Gemeinde Wasserburg.

12. Folgekosten

Folgekosten treten durch die Ausweisung des Baugebietes nicht auf.

13. Ver- und Entsorgung

13.1 Trink- und Brauchwasser

Wasserburg besitzt eine zentrale Wasserversorgung und ist an die Wasserversorgung der Stadt Günzburg angeschlossen. Das Gebiet kann ohne zusätzliche Maßnahmen versorgt werden. Anschlußgebühren werden nach der gültigen Satzung erhoben.

13.2 Löschwasserversorgung

Innerhalb des Erschließungsgebietes werden Wasserleitungen mit entsprechendem Querschnitt verlegt. Löschwasser steht in ausreichendem Maße zur Verfügung. Die Anordnung der Hydranten wird mit dem Kreisbrandrat abgestimmt.

13.3 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem mit Anschluss an die Abwasserbeseitigung der Stadt Günzburg. Das Gebiet kann ohne Schwierigkeiten angeschlossen werden. Anschlussgebühren werden nach der gültigen Satzung erhoben.

13.4 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die Lech-Elektrizitätswerke sichergestellt.

14. Schutzmaßnahmen

14.1 Lärmschutz in bezug auf die BAB

Der äquivalente Dauerschallpegel hält entsprechend beiliegender Berechnung am Tage im WA die nach DIN 18005 geforderten Werte ein und überschreitet sie im MI nur geringfügig. Die Überschreitung der Werte in der Nacht kann durch bauliche Schallschutzmaßnahmen kompensiert werden, da ein Aufenthalt während der Nachtzeit außerhalb nicht üblich ist.

14.2 Lärmschutz in Bezug auf die Eisenbahn

Der Eisenbahnverkehr auf der eingleisigen Nebenbahn Günzburg-Mindelheim ist derart gering, dass Lärmbelästigungen nicht zu erwarten sind und folglich auch keine Lärmschutzmaßnahmen nötig sind.

14.3 Natur- und Landschaftsschutz

Um das Baugebiet harmonisch in die Landschaft einzufügen und einen weichen Übergang zu den südlich anschließenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen zu erhalten, die zudem noch als Landschaftsschutzgebiet geplant sind, wurde im Süden ein Grüngürtel von 12 m Tiefe mit Pflanzgebot festgesetzt. Die Bepflanzung soll mit bodenständigen Gehölzen erfolgen. Weiterhin wurde durch ein Pflanzgebot auf den Grundstücken die angestrebte weitläufige Bebauung unterstützt und ein Übergang zur freien Landschaft hergestellt.

Ein an der Straßeneinmündung bestehendes Feldkreuz wird an eine geeignete Stelle versetzt.

Günzburg, den 14.12.1978
STADT GÜNZBURG
Dr. Köppler
Oberbürgermeister

Günzburg, den 14.12.1978
Landratsamt Günzburg
Kreisplanungsstelle
I.A. B. Günther

Redaktionell geändert gem. Bescheid vom 30.10.1979

Bebauungsplan „An den Schwarzäckern“ im Stadtteil Wasserburg

Berechnung des äquivalenten Dauerschallpegels

1. Entstehender Lärmpegel

DTV 1990:	26.600 Kfz/24 Std.
Lkw-Anteil:	19,5 %
Oberfläche:	Gußasphalt
Steigung:	4 %

$$\text{Tag} \quad \frac{26.600 \times 0,9}{16} \approx 4.500$$

$$\text{Nacht} \quad \frac{26.600 \times 0,1}{8} \approx 350$$

	64 dB	57 dB
+ 20 % Lkw	2 dB	2 dB
Steigung 4 %	2 dB	2 dB
Autobahn	4 dB	4 dB
	<hr/>	<hr/>
	72 dB	65 dB

2. Einwirkender Lärmpegel

	MI	WA	MI	WA
Abstand 200 m	- 9 dB		- 9 dB	
Abstand 280 m		- 10,5 dB		- 10,5 dB
Bepfl. 12 m	- 1,5 dB		- 1,5 dB	
Bebauung 80 m		- 5 dB		- 5 dB
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	61,5 dB	55 dB	54,5 dB	48 dB
Max. zulässig	60,0 dB	55 dB	45,0 dB	40 dB
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	+ 1,5 dB	± 0,0 dB	+ 9,5 dB	+ 8 dB