

WA  
 O  
 I+D  
 SD 47°-51°  
 0,4  
 0,5  
 E

WA  
 O  
 I+D  
 SD 47°-51°  
 0,4  
 0,5  
 E

WA  
 O  
 I+D  
 SD 40°-47°  
 0,4  
 0,5  
 E

MI  
 O  
 II  
 0,4  
 0,8  
 SD 25°

WA  
 O  
 I+D  
 SD 47°-51°  
 0,4  
 0,5  
 E

GE  
 O  
 II  
 0,8  
 1,6

**Bestandteile des Bebauungsplanes:**

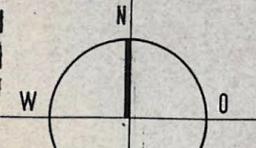
Satzung mit Planzeichenerklärung vom 31. 5. 1985

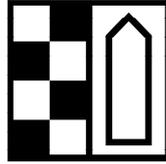
Bebauungsplanzeichnung vom 31. 5. 1985

Für das gesamte Planungsgebiet sind die Vorschriften des Bauschutzbereiches Flugplatz Leipzig zu beachten!

( Bauhöhe max. 15m über Startbahnbezugspunkt )

Halden 48





Die Stadt Günzburg erlässt aufgrund § 10 Bundesbaugesetz (BBauG) und Art. 91 Abs. 3 Bayerische Bauordnung (BayBO) folgenden, mit Bescheid der Regierung von Schwaben vom 10. Dezember 1986 Nr. 420-4622/106.8 genehmigten Bebauungsplan Nr. 57 für das Gebiet „Am Leitenweg“ im Stadtteil Denzingen.

## A) Satzung

### § 1 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus der vom Stadtbauamt Günzburg vom 31.05.1985 gefertigten und gemäß Stadtratsbeschluss vom 21.04.1986 geänderten Bebauungsplanzeichnung und den nachstehenden Vorschriften, Hinweisen und Beilagen.

### § 2 Art der baulichen Nutzung

- |       |           |   |
|-------|-----------|---|
| 2.1.1 | <b>WA</b> | Der mit „WA“ bezeichnete Bereich wird als „Allgemeines Wohngebiet“ im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. |
| 2.1.2 |           | Gemäß § 1 Abs.6 BauNVO werden die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen.   |
| 2.1.3 | <b>MI</b> | Der mit „MI“ bezeichnete Bereich wird als „Mischgebiet“ im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt.                                    |
| 2.2   |           | Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die Ausnahmen des § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen.  |
| 2.3   | <b>GE</b> | Der mit „GE“ bezeichnete Bereich wird als „Gewerbegebiet“ im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.                                  |

### § 3 Maß der baulichen Nutzung

- |       |              |   |
|-------|--------------|---|
| 3.1   |              | Zahl der Vollgeschosse  |
| 3.1.1 | <b>II</b>    | Zwei Vollgeschosse zulässig   |
| 3.1.2 | <b>I + D</b> | Zwei Vollgeschosse zulässig. Das Obergeschoss muss jedoch im Dachraum liegen. |
| 3.2   |              | Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ).                         |

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

3.2.2 **0,4** Grundflächenzahl  
Der Teil des Baugrundstückes, der höchstens mit baulichen Anlagen überdeckt werden darf, errechnet sich aus der GRZ, die mit der jeweils eingetragenen Dezimalzahl festgesetzt wird.

## § 4 Bauweise und Baugrenzen

4.1 **O** Offene Bauweise  
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die offene Bauweise mit folgenden Maßgaben festgesetzt:

4.1.1  Nur Einzelhäuser zulässig.

4.2  Baugrenze  
Für das gesamte Plangebiet werden Baugrenzen im Sinne des § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

 Festgesetzter Standort für Garagen und Nebengebäude.  
Außerhalb dieser Flächen dürfen Garagen und Nebengebäude nur noch an den Nachbargrenzen (Grenzgaragen) errichtet werden. In diesen Fällen gilt Art. 7 Abs. 5 der Bayer. Bauordnung (BayBO). Der Grenzanbau an Straßenbegrenzungslinien ist nicht erlaubt. Zwischen Garagentor und Straßenbegrenzungslinie ist ein Stauraum von mind. 5,0 m einzuhalten. Dieser darf nicht eingefriedet werden.

## § 5 Verkehrsflächen

 Rechtlich öffentliche Straßen und Wege.

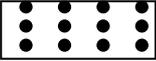
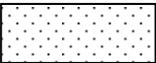
## § 6 Grünflächen

6.1  Private Grünflächen, die zur Eingrünung des Baugebietes dienen.

6.2  Die so eingegrenzten privaten Flächen sollen mit einem durchgehenden Grünzug bodenständiger Laubgehölzer von ca. 5,0 m Breite bepflanzt werden, bestehend aus:

- 15 % Bäume oder Baumheister (zugelassen sind Stieleiche, Eberesche, Hainbuche, Winterlinde, Spitzahorn und Vogelkirsche) und
- 85 % Sträucher (zugelassen sind Liguster, Gemeine Heckenkirsche, Gemeiner Schneeball, Hartriegel, Waldhaselnuss und Pfaffenhütchen)

Standraum pro Gehölz 1,0 – 1,5 m<sup>2</sup>

- 6.3  Vorhandene Eiche, deren Erhalt zu sicher ist
- 6.4  Waldfläche, die forstwirtschaftlich genutzt wird
- 6.5  Flächen für landwirtschaftliche Nutzung (Wiesen)

## § 7 Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Baugrundstücke für die freistehenden Einzelhäuser im Plangebiet müssen mindestens 600 m<sup>2</sup> groß sein.

## § 8 Gestaltung der Gebäude

- 8.1 Dächer
- 8.1.1  Firstrichtung  
Die innerhalb der jeweils überbaubaren Grundstücksflächen eingetragenen Pfeile legen die Richtung für den First des Hauptgebäudes zwingend fest.
- 8.1.2 Dachneigung
- 8.1.2.1 **SD 47° - 51°** Im Bereich, der mit diesen Zeichen markiert ist, sind nur Satteldächer mit einer Neigung zwischen 47° und 51° zulässig.
- 8.1.2.2 **SD 25°** Im Bereich, der mit diesem Zeichen markiert ist, sind nur Satteldächer mit einer Neigung von mindestens 25° zulässig.
- 8.1.2.3 Dacheindeckung  
Bei allen Satteldächern sind nur Tonziegel oder diesen im Aussehen gleichende Materialien in naturroter Farbe zugelassen.  
Diese Regelung gilt nicht für Gebiete, die mit „GE“ gekennzeichnet sind.
- 8.1.3 Dachgauben
- 8.1.3.1 Dachgauben sind nur auf Satteldächern über 40° Neigung zulässig.
- 8.1.3.2 Abgewalmte Gauben, Fledermausgauben und Rundgauben sind nicht zulässig.
- 8.1.3.3 Die Summe aller Gaubenbreiten je Dachseite darf höchstens ein Drittel der Hauptdachlänge betragen.
- 8.1.3.4 Dachgauben müssen vom Ortgang mindestens 1,0 m entfernt sein.
- 8.1.4 Dachvorsprünge
- 8.1.4.1 Die Dachvorsprünge an der Traufe dürfen nicht größer als 0,50 m, gemessen von Außenkante Hauswand bis Außenkante Sparren, sein.
- 8.1.4.2 Die Dachvorsprünge am Ortgang dürfen nicht größer als 20 cm sein.

- 8.2 Kniestock
- 8.2.1 Die Kniestockhöhe, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit Oberkante Sparren, darf nicht höher als 40 cm sein.
- 8.2.2 Diese Regelung gilt nicht für die Gebiete, die mit „GE“ gekennzeichnet sind.
- 8.3 Sockelhöhe  
Die Erdgeschossfußböden (roh) dürfen nicht mehr als 0,35 m über OK Straße bzw. OK Gehsteig (gemessen im Eingangsbereich) liegen.
- 8.4 Fassaden
- 8.4.1 Alle Gebäude sind mit einem Außenputz zu versehen. Hiervon können Ausnahmen zugelassen werden, wenn dadurch nicht das Ortsbild beeinträchtigt wird.
- 8.4.2 Auffallend gemusterter Verputz ist unzulässig.
- 8.4.3 Ebenso unzulässig ist die Verwendung von grell wirkenden Farben.

## § 9 Garagen, Nebengebäude

- 9.1 Garagen sind mit den Nebengebäuden zusammen zu fassen und einheitlich zu gestalten.
- 9.2 Garagen und Nebengebäude müssen dieselbe Dachneigung und –deckung wie das Hauptgebäude erhalten.
- 9.3 Bei beidseitigem Grenzanbau der Garagen und Nebengebäude sind diese giebelständig zur Grundstücksgrenze (Firstrichtung parallel zur Straße) zu errichten. Die Garagen einschließlich ihrer Nebengebäude sind einheitlich zu gestalten.
- 9.4 In den Bereichen, die mit „GE“ ausgewiesen sind, können Ausnahmen von den Regelungen der Punkte 9.1 bis 9.3 zugelassen werden, wenn dadurch das Siedlungsbild nicht gestört wird.

## § 10 Einfriedungen

- 10.1 Entlang öffentlicher Straßen dürfen Einfriedungen einschließlich des Sockels höchstens 1,0 m hoch sein; davon dürfen höchstens 0,2 m auf den Sockel entfallen.
- 10.2 Längs der öffentlichen Wege sind Einfriedungen aus senkrechten Holzlaten herzustellen. Die Latten sind vor den Stützen vorbeizuführen.

- 10.3 Maschendrahtzäune sind unter folgenden Voraussetzungen ausnahmsweise zulässig:
- Die Maschenweite muss mindestens 6 auf 6 cm betragen;
  - Etwa verwendete Eisenrohre müssen mindestens 1 ½“ stark sein;
  - Hinter dem Maschendrahtzaun muss unverzüglich nach dessen Erstellung eine Hecke oder Buschreihe aus bodenständigen Laubgehölzen angepflanzt werden (zugelassene Arten siehe 6.2 dieser Satzung);
  - Im gesamten Straßenzug muss eine einheitliche Ausführung gesichert sein.
- 10.4 Eingangstürchen und –tore sind aus Holz oder Eisen in gleicher Höhe wie die übrige Einfriedung herzustellen. Die Pfeiler sind in geputztem Mauerwerk oder in Holz auszuführen.
- 10.5 Ausnahmen von den Vorschriften der Ziff. 10.1 – 10.4 können zugelassen werden, wenn sie sich in das Straßenbild einfügen und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

## § 11 Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Leipheim

- 11.1 Das gesamte Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Leipheim nach § 12 (3) 1 a Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Die vorgegebenen Bauhöhenkriterien sind einzuhalten.
- 11.2 Zur Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung wird zur Vermeidung des sog. „Vogelschlages“ (Kollision zwischen Luftfahrzeugen und Vögeln) im Plangebiet eine Haustaubenhaltung verboten.

## § 12 Immissionsschutz

- 12.1  In der so eingegrenzten Fläche dürfen nur gewerbliche Anlagen und Nebenanlagen errichtet werden, die sicherstellen, dass an der Grenze zum nördlich und westlich gelegenen allgemeinen Wohngebiet die Immissionsrichtwerte von 55/40 dB (A) tagsüber/nachts nicht überschritten werden. Die Summenwirkung ist zu beachten.

## § 13 Versorgungsanlagen



Festgesetzter Standort für eine Transformatorenstation

## § 14 Verwirklichungssperre gem. § 9 a BBauG

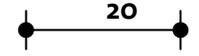
Die bauliche Nutzung des Plangebietes ist erst dann zulässig, wenn hierfür eine ordnungsgemäße Entwässerung sichergestellt ist. Dies ist dann gegeben, wenn an die erweiterte zentrale Kläranlage in Günzburg angeschlossen werden kann.

## B) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

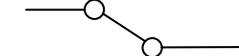
 Straßenbegrenzungslinie

 Abgrenzung von Gebieten mit unterschiedlicher Nutzung

 Maßangaben (in m)

 Abgrenzung von Gehwegen und Fahrbahnen

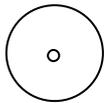
 Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

 Bestehende Flurstücksgrenzen

**331 / 1** Flurstücks-Nummern

 Bestehende Hauptgebäude

 Bestehende Nebengebäude



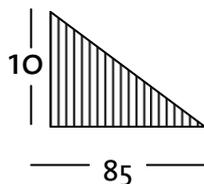
Empfehlung, an dieser Stelle Ergänzungs- bzw. Neupflanzungen mit bodenständigen Laubbäumen und Laubgehölzen vorzunehmen.

**km 1,880** Angabe der Straßenkilometer



Umgrenzung des Biotops Nr. 34 der Biotopkartierung

Sichtdreieck mit Maßangabe in Metern



Innerhalb der Sichtdreiecke der bei km 2,060 in die Kreisstraße GZ 18 einmündenden Erschließungsstraße dürfen außer Zäunen Hochbauten nicht errichtet werden; Anpflanzungen aller Art sowie Haufen, Stapel u. ähnl. 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.

## C) Beilagen

Beigefügt ist die Begründung vom 31.05.1985 zur Aufstellung des Bebauungsplanes in der gemäß Stadtratsbeschluss vom 11.11.1985 Nr. 226 und vom 21.04.1986 Nr. 87 ergänzten Fassung.

**Verfahren:**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG vom 09.03. bis 10.04.1987 im Rathaus Günzburg öffentlich ausgelegt.

Stadt Günzburg, den 13.05.1987

Dr. Köppler  
Oberbürgermeister

Die Stadt Günzburg hat mit Beschluss des Stadtrates vom 11.05.1987 Nr. 112 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Stadt Günzburg, den 13.05.1987

Dr. Köppler  
Oberbürgermeister

Die Regierung von Schwaben hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 10.12.1986 Nr. 420-4622/106.8 gemäß § 11 BBauG genehmigt.

Augsburg, den 24.06.1987

Pazdior  
Baurat

Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 Satz 1 BBauG ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Günzburg „Günzburger Zeitung“ vom 22.08.1987 Nr. 11 Seite bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist somit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Stadt Günzburg, den

Dr. Köppler  
Oberbürgermeister



Bebauungsplan Nr. 57 der Stadt Günzburg für den Stadtteil Denzingen „Am Leitenweg“

## Begründung

### A

Mit Stadtratsbeschluss vom 20.04.1982 wurde festgesetzt, für den Stadtteil Denzingen im Bereich „Am Leitenweg“ einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Bundesbaugesetz aufzustellen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt die nachfolgend mit den Fl.Nrn. aufgeführten Grundstücke und Grundstücksteilflächen ein:

63/2 (Wehrhofstraße GZ 18, Teilfl.), 64/3 (Gehweg, Teilfl.), 63/5 (Gehweg, Teilfl.), 63/8 (Leitenweg), 328 (Fortsetzung des Leitenweges, Teilfl.), 329 (Straße Auf dem Brühl, Teilfl.), 64, 68/8, 330 (Teilfl.), 331 (Teilfl.), 63/3, 62/2, 62/3, 62, 62/1, 63/6, 63/7, 58, 60, 326, 326/1, 324/1, 324/2 und 324 (Teilfl.).

Im südlichen Bereich des Geltungsbereiches befindet sich ein metallverarbeitender Gewerbebetrieb, dem nördlich davon ein Gewerbegebiet zugeordnet werden soll;

Im südwestlichen Bereich haben sich die Lech-Elektrizitätswerke AG, Augsburg, im Jahre 1983 mit ihrer Bezirksmeisterei und einer Hausmeisterwohnung angesiedelt. Dieses Gebiet wird im Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzt. Emissionen und andere Belästigungen gehen von dieser Bezirksmeisterei nicht aus und sind aufgrund der Nutzung (Büroräume, Hausmeisterwohnung, Werkstatt) auch nicht zu erwarten.

Um an dieser Stelle eine sinnvolle Ortsabrundung zu erreichen, wird der Bebauungsplan aufgestellt; dabei wird im nördlichen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Im Stadtteil Denzingen existiert noch kein genehmigter Flächennutzungsplan. Der zur Zeit in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplanentwurf der Stadt Günzburg vom Juli 1986 berücksichtigt bereits die durch diesen Bebauungsplan beabsichtigte städtebauliche Entwicklung. Durch die bereits ausgebaute Erschließungsstraße „Am Leitenweg“, durch die bereits bestehenden Gewerbebetriebe der Firmen Dirr und LEW und durch bereits bestehende Wohnhäuser besteht auf den noch unbebauten Grundstücken Baurecht gem. § 34 BBauG. Damit die Stadt nicht in die Schwierigkeiten kommt, hier Bauvorhaben gem. § 34 BBauG genehmigen zu müssen, die den städtebaulichen Zielen widersprechen, ist es notwendig, diesen vorzeitigen Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 4 BBauG aufzustellen.

### B. Zur Planzeichnung:

#### 1. Straßen:

Das Baugebiet wird durch eine 6 m breite Straße mit beidseitigen 1,5 m breiten Gehwegen in Nord-Süd-Richtung erschlossen. Die Erschließungsstraße (Leitenweg) verläuft genau auf der Trasse des ehem. Feldweges; sie mündet im Norden in die GZ 18 und bindet damit das Baugebiet an das überörtliche Verkehrsnetz an.

Die Stichstraße „Auf dem Brühl“ erweitert das Erschließungssystem in Ost-West-Richtung und bindet einen Teil des Allgemeinen Wohngebietes an den Leitenweg an.

2. **Baugrenzen:**  
Um eine verdichtete bzw. großräumige Wohnbebauung im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes zu verhindern, wurden auf jedem einzelnen Baugrundstück sogenannte „Baufenster“ durch Baugrenzen festgesetzt.
3. **Grünflächen:**  
Das geplante Gebiet bildet den südwestlichen Ortsrandabschluss des Stadtteiles Denzingen. Östlich des Baugebietes besteht ein zu schützender bzw. zu erhaltender Waldsaum. Um einen sinnvollen Ortsrandabschluss zu erreichen, wird die Begrünung und Bepflanzung im Süden und im Westen des Baugebietes empfohlen. Diese Flächen werden als „private Grünflächen“ ausgewiesen. In der Nord-West-Ecke des Flurstücks mit der Fl.Nr. 324 befindet sich eine große Eiche, deren Erhalt mit dem Bebauungsplan gesichert wird.
4. **Firstriechung:**  
In der Praxis hat es sich gezeigt, dass ohne eine entsprechende Festsetzung keine städtebauliche Ordnung im Siedlungsbild erreicht werden kann. Deshalb erfolgt die Aufnahme der vorgeschriebenen Firstriechungen als Festsetzung.
5. **Parzellierung der Bauflächen:**  
Um eine sinnvolle Grundstückseinteilung zu erreichen, wurden vorgeschlagene Grenzen im Plan dargestellt.
6. **Gelände:**  
Das Gelände ist weitgehend eben.
7. Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zeitweise Geruchs- und Lärmbelastigungen im Plangebiet auftreten können.
8. Für die noch unbebaute Fläche nördlich der Firma Dirr wurde der zulässige Planungsrichtpegel auf 55/40 dB (A) festgesetzt, um das angrenzende allgemeine Wohngebiet vor zu hohen Immissionsbelastungen zu schützen.

### **C. Zur Satzung**

1. **Art der baulichen Nutzung**  
Im Geltungsbereich wurden – auf bereits vorhandene Betriebe musste Rücksicht genommen werden – drei verschiedene Nutzungsarten aufgenommen:
  - im Norden: „Allgemeines Wohngebiet“ (WA)
  - im Südwesten: Mischgebiet
  - im Südosten: Gewerbegebiet (Produktionsanlagen der metallverarbeitenden Fa. Dirr)
2. **Maß der baulichen Nutzung**  
Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach den in der Baunutzungsverordnung jeweils erlaubten Höchstwerten.
3. **Bauweise, Baugrenzen**  
Im Geltungsbereich gilt für Wohn- und Mischgebiete die offene Bebauung mit Einzelhäusern. Dadurch soll einer eventuellen verdichteten Bebauung des Ortsrandabschlusses des noch ländlich geprägten Stadtteiles Denzingen entgegengewirkt werden.

#### 4. Gestaltung der Gebäude

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes und im Mischgebiet, das nördlich an das LEW-Gebiet anschließt, wurden Steildachhäuser mit 47 ° bis 51 ° Dachneigung bzw. 40 ° bis 47 ° Neigung festgesetzt. Die Kniestockhöhe wurde bewußt nur mit 40 cm zugelassen. Mit diesen Vorschriften soll der landschaftsgebundenen schwäbischen Bauweise – wenigstens in Ansätzen – Rechnung getragen werden.

Um Terrassenaufschüttungen, hohe Sockel und Anböschungen, die nicht in das Landschaftsbild unserer schwäbischen Dörfer passen, zu verhindern, wurde die Höhenlage des EG-Fußbodens mit max. 35 cm über OK-Straßenniveau festgesetzt.

#### 5. Verwirklichungssperre gem. § 9 a BBauG

Eine ordnungsgemäße Entwässerung des Plangebietes ist derzeit nicht möglich. Deshalb wurde in der Satzung unter § 14 festgesetzt, dass die bauliche Nutzung erst dann zulässig ist, wenn an die erweiterte zentrale Kläranlage in Günzburg angeschlossen werden kann.

### D. Niederschlagswasser von Dachflächen

Niederschlagswasser von Dachflächen soll – wenn wasserwirtschaftliche Interessen nicht entgegenstehen und wenn der Baugrund hierzu die Möglichkeit eröffnet – im Plangebiet versickert werden.

Es wird empfohlen, im Rahmen der Baugenehmigungen hierzu entsprechende Auflagen in den Baugenehmigungsbescheiden festzusetzen.

### E. Bauflächen, Wohneinheiten

Das gesamte, innerhalb des Geltungsbereichs liegende Gebiet umfasst ca. 9,00 ha.

Davon sind ca.

a)	6,00 ha	=	65,8 %	Nettobauland
b)	3,00 ha	=	34,2 %	Straßen, Gehwege, Grünflächen
	-----			
	9,00 ha	=	100 %	

Das Nettobauland gliedert sich in

a)	Allgemeines Wohngebiet	1,50 ha
b)	Mischgebiet	1,86 ha
c)	Sondergebiet	0,74 ha
d)	Gewerbegebiet	1,80 ha
		-----
		5,90 ha

- Wohneinheiten (WE) im Allgemeinen Wohngebiet + Mischgebiet

23 Einfamilienhäuser (18 neu und 5 bestehend)	=	23 WE
1 Betriebsleiterwohnung	=	1 WE
		-----
		24 WE

- Einwohner: 24 WE x 2,4 = ca. 58,00 Einwohner
- Einwohnerdichte pro Hektar: 58 : 8,97 ha = ca. 6,5 E/ha

## F. Ermittlung der Erschließungskosten

### 1. Straßenbau

#### a) Straße „Auf dem Brühl“

Länge ca. 90 m

Breite 6,00 m

keine Gehwege

$90 \times 6 = 540 \text{ m}^2 \times \text{DM } 90.-$

50.000.- DM

#### b) Leitenweg (Restausbau)

Querschnitt 6,00 m Fahrbahn + 2 x 1,5 m Gehweg

Fahrbahn u. einseitiger Gehweg sind bereits vorhanden

nur Gehweg:

$350 \text{ m} \times 1,50 = 525 \text{ m}^2$

$525 \text{ m}^2 \times \text{DM } 70.-$

40.000.- DM

+ Belag auf Fahrbahn ganze Straße

$350 \times 6,00 = 2100 \text{ m}^2$

$2100 \text{ m}^2 \times \text{DM } 15.-$

35.000.- DM

Sonstige Kosten pauschal

10.000.- DM

Wendehammer und Feldweg im Norden

$30,00 \text{ m} \times 20,00 \text{ m} = 600 \text{ m}^2$

$50,00 \text{ m} \times 5,00 \text{ m} = 250 \text{ m}^2$

-----  
 $850 \text{ m}^2 \times \text{DM } 80.- =$

70.000.- DM

Gesamtkosten Restausbau Leitenweg

155.000.- DM

Gesamtkosten Straßenbau:

1. Auf dem Brühl

DM 50.000.-

2. Leitenweg

DM 155.000.-

gesamt

-----  
 DM 205.000.-

### 2. Straßenentwässerung

#### a) Schmutzwasserkanal „Auf dem Brühl“

Länge ca. 70 m

$70,00 \text{ m} \times \text{DM } 400.-$

DM 30.000.-

#### b) Entwässerung Leitenweg vorhanden

-----  
 Straßenentwässerung gesamt

DM 30.000.-

### 3. Wasserversorgungsanlagen

Wasserleitungen sind bereits vorhanden

### 4. Straßenbeleuchtung

Für die Ergänzung der vorhandenen Straßenbeleuchtung

fallen noch an

ca. DM 10.000.-

Erschließungskosten gesamt

-----  
 ca. DM 245.000.-

Bodenordnende Maßnahmen sind aufgrund der Eigentumsverhältnisse nur in geringem Umfang erforderlich.

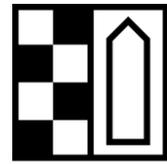
Günzburg, 31.05.1985  
Stadtbauamt  
gez. Gartzke  
Stadtbaumeister

Ergänzt gem. Stadtratsbeschluss Nr. 87 vom 21.04.1986

Günzburg, 22.04.1986  
Stadtbauamt  
gez. Gartzke  
Stadtbaumeister

Ergänzt gem. Bescheid der Regierung von Schwaben vom 10.12.1986 Nr. 420-4622/106.8

Günzburg, 12.01.1987  
Stadtbauamt  
Gartzke  
Stadtbaumeister



## 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 57 „Am Leitenweg“ (Herausnahme einer Teilfläche aus dem Bebauungsplan)

## Begründung

### Anlass und Ziel der Änderung

Der Stadt Günzburg liegt ein Antrag vor, auf dem Flurstück Nr. 58/2 eine Physiotherapiepraxis zu bauen. Die Praxis ist eine im Wohngebiet nicht störende Nutzung und bedeutet eine wünschenswerte Stadtteilversorgung.

Gleichzeitig soll auf den benachbarten Grundstücken eine an die Entwicklung der letzten Jahre angepasste Nutzung ermöglicht werden. Hierfür ist eine Änderung des Bebauungsplans notwendig. Die Grundstücke der Gemarkung Denzingen mit den Flur-Nrn. 58, 58/1, 58/2, 62, 62/1, 62/2, 62/3, 63/2 (Teilfläche), 63/3, 63/5, 63/6 und 63/7 sollen aus dem Bebauungsplan herausgenommen werden.

Der Änderungsbeschluss des Bebauungsplans wurde am 11.12.2017 gefasst.

### Gegenstand und Erläuterung der Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 57 „Am Leitenweg“ ist seit dem 22.08.1987 rechtskräftig.

Die Grundstücke sind überwiegend unbebaut; im Änderungsbereich befinden sich zwei Wohngebäude. Als Art der baulichen Nutzung ist ein „Allgemeines Wohngebiet“, die überbaubaren Flächen sind als kleinteilige Einzelbaufenster festgesetzt.

Somit eignet sich die Fläche nach dem derzeitigen Stand des Bebauungsplans nur zur Bebauung mit Einfamilienhäusern.

Bedingt durch diese Festsetzungen mussten Bauanfragen negativ behandelt werden; entweder wären deutliche Überschreitungen der Baugrenzen erforderlich geworden oder die Art der baulichen Nutzung wäre gemäß Baunutzungsverordnung nicht möglich gewesen.

Entlang der mittlerweile stark befahrenen Wehrhofstraße stellt sich der Bereich heute nicht mehr als überaus attraktive Wohnlage für freistehende Einfamilienhäuser dar (westlich des Leitenwegs schützt sich die Bebauung mit dicht stehenden Doppelhäusern selbst vor dem Verkehrslärm).

Der beschriebene Teilbereich soll deshalb aus dem Bebauungsplan herausgenommen werden. Es entsteht dadurch östlich des Leitenwegs bis zum Ortsende ein „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ gemäß § 34 Baugesetzbuch. Vorhaben müssen sich in die nähere Umgebung einfügen, wodurch ein etwas größerer Spielraum für die Eigentümer bzw. Bauinteressenten entsteht.

### Umweltbelange

Die Änderung des Bebauungsplans hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Umwelt. Gemäß § 18 Bundesnaturschutzgesetz stellt die Änderung des Bebauungsplans keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Von einer Umweltprüfung wird deshalb nach § 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB abgesehen. Bauvorhaben werden nach § 34 BauGB beurteilt.

### **Hinweis zu Bodendenkmälern nach § 9 Abs. 6 BauGB**

Im Planungsgebiet liegen folgende Bodendenkmäler:

- D-7-7527-0087 Siedlung der römischen Kaiserzeit
- D-7-7527-0088 Mittelalterlicher Burgstall und Brandgräber der römischen Kaiserzeit

In beiden Fällen ist davon auszugehen, dass die Bodendenkmäler über den Bereich der bekannten und kartierten Bodendenkmäler ausgreifen, so dass weitere Bodendenkmäler zu vermuten sind.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

### **Verfahren**

Das Planungsziel des Bebauungsplans Nr. 57 „Am Leitenweg“ ist vor allem, eine sinnvolle Ortsrandabrundung, insbesondere des westlichen Leitenwegs, zu erreichen. Der Änderungsbereich erstreckt sich nicht auf diese Fläche, so dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Der Bebauungsplan wird daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert.

Friedenberger