

Für das gesamte Planungsgebiet sind die Vorschriften  
des Bauschutzbereiches - Flugplatz Leipheim - zu beachten.

übernahme der Planung  
der B 10 aus den Plänen des  
Strassenbauamtes Nrn Wm  
vom 1.8.1975.

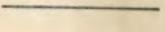
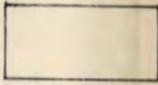
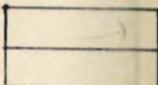
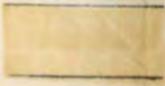
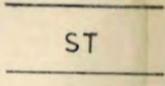
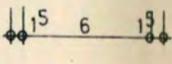
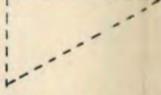
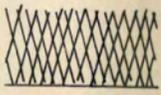
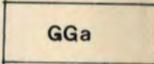
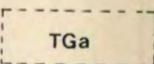
Gemarkung  
Leipheim

vom  
Geltungsbereich  
des Beb. Planes  
Nr. 5  
ausgenommen

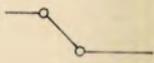
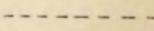
Gemarkung Nornheim

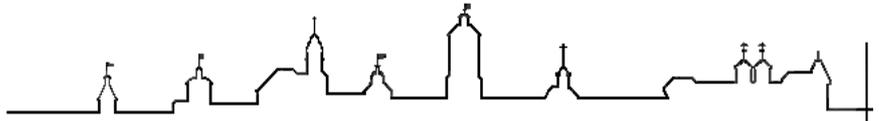


# A) FÜR DIE FESTSETZUNGEN :

-  GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES
-  STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
-  BAUGRENZE
- W A      ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- M I      MISCHGEBIET
  
- III      ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
- (II)      ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND
- 0      OFFENE BAUWEISE
- 0,4      GRUNDFLÄCHENZAHL
- (1,1)      GESCHOSSFLÄCHENZAHL
  
-  GEBÄUDE MIT FLACHDACH
-  GEBÄUDE MIT SATTELDACH / FIRSTRICHTUNG
-  VERKEHRSFLÄCHEN
-  ÖFFENTLICHE KFZ PARKFLÄCHEN
-  FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE
-  ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
-  PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
-  BÄUME ZU PFLANZEN
-  MASSANGABE
-  ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
-  NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
-  UMFORMERSTATION
-  SICHTDREIECK
-  ABSTANDSFLÄCHEN DIE ABWEICHEND VON ART. 6 ABS. 3 UND 4 BAYBO FESTGESETZT WERDEN UND NICHT IN § 8 DER SATZUNG NÄHER BESCHRIEBEN SIND.
-  FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSGARAGEN
-  TIEFGARAGE
-  BEREICH FÜR EIN- UND AUSFAHRTEN
-  EIN- BZW. AUSFAHRTRICHTUNG
- FH max. 15m      ZULÄSSIGE FIRSHÖHE MAX. 15 m über OK Terrain

# B) FÜR DIE HINWEISE

-  BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
-  VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
-  BESTEHENDE HAUPTGEBÄUDE



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

## **BEBAUUNGSPLAN**

### § 1 Inhalt des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 5 für das Gebiet zwischen Augsburgener Straße, Riemgraben und Mühlweg besteht aus der Bebauungsplanzeichnung vom 8.8.1974, in der zuletzt geänder-ten Fassung vom 28.8.1996 und dem Textteil vom 8.8.1974, in der zuletzt geänderten Fas-sung vom 31.1.1997.

### § 2 Art der baulichen Nutzung

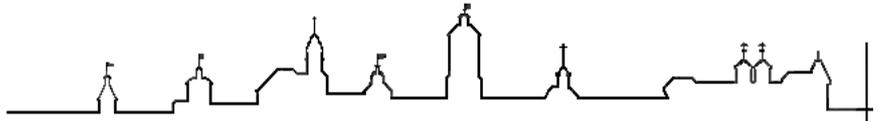
- (1) Die mit „WA“ bezeichneten Teile des Gebietes werden als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26. Novem-ber 1968 (BGBl. I S. 1237) festgesetzt. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO wer-den nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- (2) Der mit „MI“ bezeichnete Teil des Gebietes wird als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen des § 6 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestand-teil des Bebauungsplanes.

### § 3 Maß der baulichen Nutzung

- (1) In den mit „WA“ und „MI“ bezeichneten Gebieten dürfen die in § 17 Abs. 1 BauNVO angegebenen Höchstwerte für Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen nicht über-schritten werden.

### § 4 Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Baugrundstücke für freistehende Einzelhäuser müssen eine Mindestgröße von 600 qm aufweisen.
- (2) Baugrundstücke für Reihen- oder Kettenhäuser müssen eine Mindestgröße von 200 qm aufweisen.

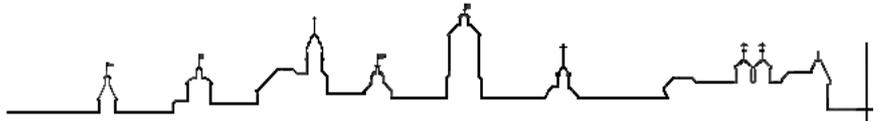


## § 5 Zahl der Vollgeschosse

- (1) Die in der Bebauungsplanzeichnung ohne Kreis eingetragene Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstgrenze.
- (2) Die in der Bebauungsplanzeichnung mit Kreis gekennzeichnete Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.

## § 6 Bauweise

- (1) Im Planbereich gilt vorbehaltlich der Absätze 2, 3 und 4 die offene Bauweise mit Abweichung, daß nach Maßgabe der Bebauungsplanzeichnung auch Hausgruppen mit einer Länge von über 50 m bis zu der nach den überbaubaren Flächen möglichen Ausdehnung zulässig sind.
- (2) Die Garagen sind mit etwaigen sonstigen Nebengebäuden, soweit dies die Bebauungsplanzeichnung vorsieht, an der Grundstücksgrenze zu errichten.
- (3) Für die Hausgruppen am südlichen und westlichen Rand des Bebauungsgebietes wird die Kettenbauweise festgesetzt und zwar derart, daß nach Maßgabe der Bebauungsplanzeichnung das Hauptgebäude mit dem benachbarten Hauptgebäude an der gemeinsamen, seitlichen Grundstücksgrenze errichtet und die Lücke zur anderen seitlichen Grundstücksgrenze durch Garagen oder Nebengebäude, die gemeinsam mit dem jeweiligen Nachbargebäude zu errichten sind, geschlossen wird.
- (4) Für die beiderseits des Veilchenweges und im Eckbereich Schlehdornstraße / Tulpenstraße gelegenen Hausgruppen wird die Reihenhausbauweise festgesetzt und zwar derart, daß die Hausbreite der Grundstücksbreite entspricht und die Häuser eine bzw. zwei Wände, je nachdem sie am Anfang oder im Innern der Hausgruppe stehen, mit dem Nachbarn gemeinsam haben.



## § 7 Stellplätze und Garagen

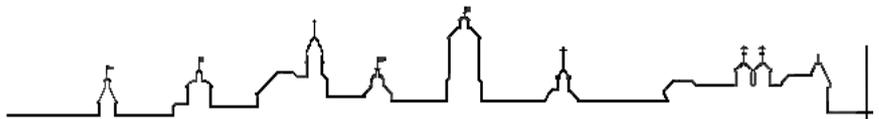
- (1) Stellplätze und Garagen sind zulässig, soweit sich aus den Abs. 2 und 3 des § 12 BauNVO nichts anderes ergibt. Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Die Gesamthöhe der Garagen mit eventl. Nebengebäuden darf 2,80 m, bei Hanglage gemessen vom bergseitig gelegenen höchsten Punkt nicht überschreiten.
- (2) Bei beiderseitigem Grenzbau (§ 6 Abs. 3) sind die Garagen mit etwaigen Nebengebäuden zusammenzubauen und hinsichtlich Höhe und Außenwandbehandlung einheitlich zu gestalten.
- (3) Abgesehen von 17 oberirdischen Stellplätzen müssen auf dem Grundstück FL.Nr. 1357 die Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht werden.

## § 8 Abstandsflächen

- (1) Im Bereich der festgesetzten Hausgruppen (Reihenhäuser, § 6 Abs. 4) wird die Mindesttiefe der Abstandsflächen abweichend von Art. 6 Abs. 3 Nr. 2 BayBO auf der Nordseite der Gebäude auf 4,0 bzw. 3,5 m festgesetzt.
- (2) Bei den Hausgruppen (Kettenhäuser, § 6 Abs. 3) wird die Mindesttiefe der Abstandsflächen von der seitlichen, nicht auf der Grenze stehenden Wand der Hauptgebäude abweichend von Art. 6 Abs. 3 Nr. 1 und Abs. 4 BayBO auf 3,0 m festgesetzt.
- (3) Bei den Mehrfamilienhäusern auf Fl.Nr. 1362, 1360/1 und 1358 wird festgesetzt, daß die Abstandsflächen abweichend von Art. 6 Abs. 5 BayBO über die ganze öffentliche Verkehrsfläche reichen dürfen.

## § 9 Gestaltung der Gebäude

- (1) Bei den Hauptgebäuden sind nach Maßgabe der Bebauungsplanzeichnung Sattel- bzw. Flachdächer zu errichten.
- (2) Bei den Hauptgebäuden mit Satteldach ist die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Firstrichtung einzuhalten, bei den Hauptgebäuden mit Flachdach ist die angegebene Längsrichtung verbindlich.



- (3) Garagengebäude und sonstige Nebengebäude sind mit Flach-, Sattel- oder Pultdächern auszuführen. Die Dachneigung der Sattel- und Pultdächer kann bis zu 20° betragen.
- (4) Bei den Hauptgebäuden mit Satteldach muß die Dachneigung 28° betragen. Die Höhe von Kniestöcken, gemessen von OK Decke bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit OK Sparren, darf 0,60 m nicht überschreiten.
- (5) Für die Satteldächer ist nur eine Eindeckung mit Dachziegeln zulässig.
- (6) Dachaufbauten, insbesondere Dachgaupen, sind unzulässig.
- (7) Bei der farblichen Außengestaltung der Gebäude ist die Baugenehmigungsbehörde zu konsultieren.

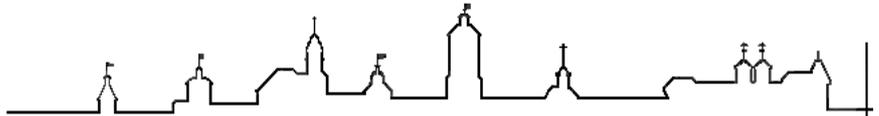
## § 10 Sockelhöhen

- (1) Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf, ausgenommen bei Mehrfamilienhäusern, nicht höher als 0,50 m über dem Gelände liegen, gemessen an der bergseitigen Hauswand.
- (2) Das natürliche Gelände darf durch Auffüllen oder Abgraben nur soweit verändert werden, als es zur Angleichung an Straßenhöhen erforderlich ist.

## § 11 Einfriedungen

- (1) Sofern Einfriedungen und Gartenmauern erstellt werden dürfen, ist die Gesamthöhe auf max. 1,25 m begrenzt.
- (2) Bei Zäunen wird die höchstzulässige Sockelhöhe mit 0,30 m festgelegt.
- (3) Maschendrahtzäune sind an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen nur dann zulässig, wenn sie dicht hinterpflanzt werden. Eisenzäune hingegen sind nicht zulässig.
- (4) Flächen zwischen Garagen und öffentlichen Straßen dürfen nur eingezäunt werden, wenn die Vorgartentiefe mehr als 5 m beträgt.
- (5) Werbeanlagen an Einfriedungen sind unzulässig (Art. 12, 107 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

## § 12 Besondere Auflagen für die an der B 10 gelegenen Grundstücke



Innerhalb der Sichtdreiecke an der Einmündung der Erschließungsstraße bei km 51,250 in die B 10 dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden. Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.a. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt und unterhalten werden, soweit sie sich um mehr als 0,90 m über eine durch die Dreieckspunkte auf Fahrbahnhöhe gelegte Ebene erheben würden. Das Straßenbauamt Neu-Ulm ist bei der Übertragung der Baugrenzen in die Natur zu beteiligen. Unmittelbare Zufahrten und Zugänge von der Bundesstraße zu Grundstücken des Baugebietes dürfen nicht angelegt werden.

## § 13 Inkrafttreten

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

Günzburg, den 31.01.1997  
Stadt Günzburg

.....  
Dr.Köppler  
Oberbürgermeister

Bebauungsplan Nr. 5 für das Gebiet zwischen Augsburger  
Straße, Riemgraben, Mühlweg und Gemarkungsgrenze Günz-  
burg/Nornheim  
- Änderung des Geltungsbereiches

BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG

Die westliche Grünfläche des Bebauungsplanes Nr. 5,  
der seit dem 07.11.1975 rechtskräftig ist, wurde  
in den angrenzenden, neuen Bebauungsplan Nr. 55  
"Oberndorfer Straße" integriert. Sie muß deshalb  
aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5  
ausgeklammert werden.

Die übrigen Bereiche des Bebauungsplanes werden  
von dieser Änderung nicht tangiert.

Günzburg, 05.01.1988  
STADT GÜNZBURG  
- Stadtbauamt -

Gartzke  
Stadtbaumeister



## **Begründung**

### **zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das Gebiet zwischen Augsburger Straße, Riemgraben und Mühlweg**

#### **1. Änderungsbeschluß**

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Günzburg faßte am 16.09.1996 den Beschluß, den o.g. Bebauungsplan zu ändern. Ziel der Änderung ist es, die Errichtung von geneigten Dächern auf Garagen und Nebengebäuden zu ermöglichen.

#### **2. Gegenstand der Änderung**

Mit vorliegender Planung soll der Bebauungsplan Nr. 5 geändert werden. Der Bebauungsplan ist seit dem 07.11.19975 rechtskräftig. Die 1. Änderung wurde am 10.08.1988 rechtskräftig.

Gegenstand der 2. Änderung ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

#### **3. Anlaß und Ziel der Änderung**

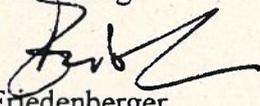
Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan sind auf Garagen und Nebengebäuden ausschließlich Flachdächer zulässig. Von seiten der Hauseigentümer wurde der Wunsch an die Stadt herangetragen, die Errichtung geneigter Dächer auf den Garagen zu ermöglichen, um diese dicht zu erhalten. Da dieser Wunsch aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich mitgetragen werden kann, soll der Bebauungsplan entsprechend geändert werden.

#### 4. Erläuterung der Änderung

Im Gebiet sind verschiedene Garagentypen wie Einzelgaragen, beidseitige Grenzgaragen und Gemeinschaftsgaragen vorhanden. Es mußte eine Lösung gefunden werden, die der vorhandenen Baustruktur gerecht wird und bei allen Garagentypen angewendet werden kann. Mit der Festsetzung, daß neben den vorhandenen Flachdächern künftig Pult- und Satteldächer bis zu 20 ° Dachneigung zulässig werden, wurde eine städtebaulich vertretbare Lösung gefunden, die genügend Spielraum bietet, um eine auf den Einzelfall zugeschnittene Lösung finden zu können. Zur Wahrung des Straßenbildes ist es erforderlich, daß bei beidseitiger Grenzbebauung eine einheitliche Dachform zur Ausführung kommt.

Günzburg, 28.08.1996

Im Auftrag



Friedenerberger  
Dipl.-Ing. (FH)