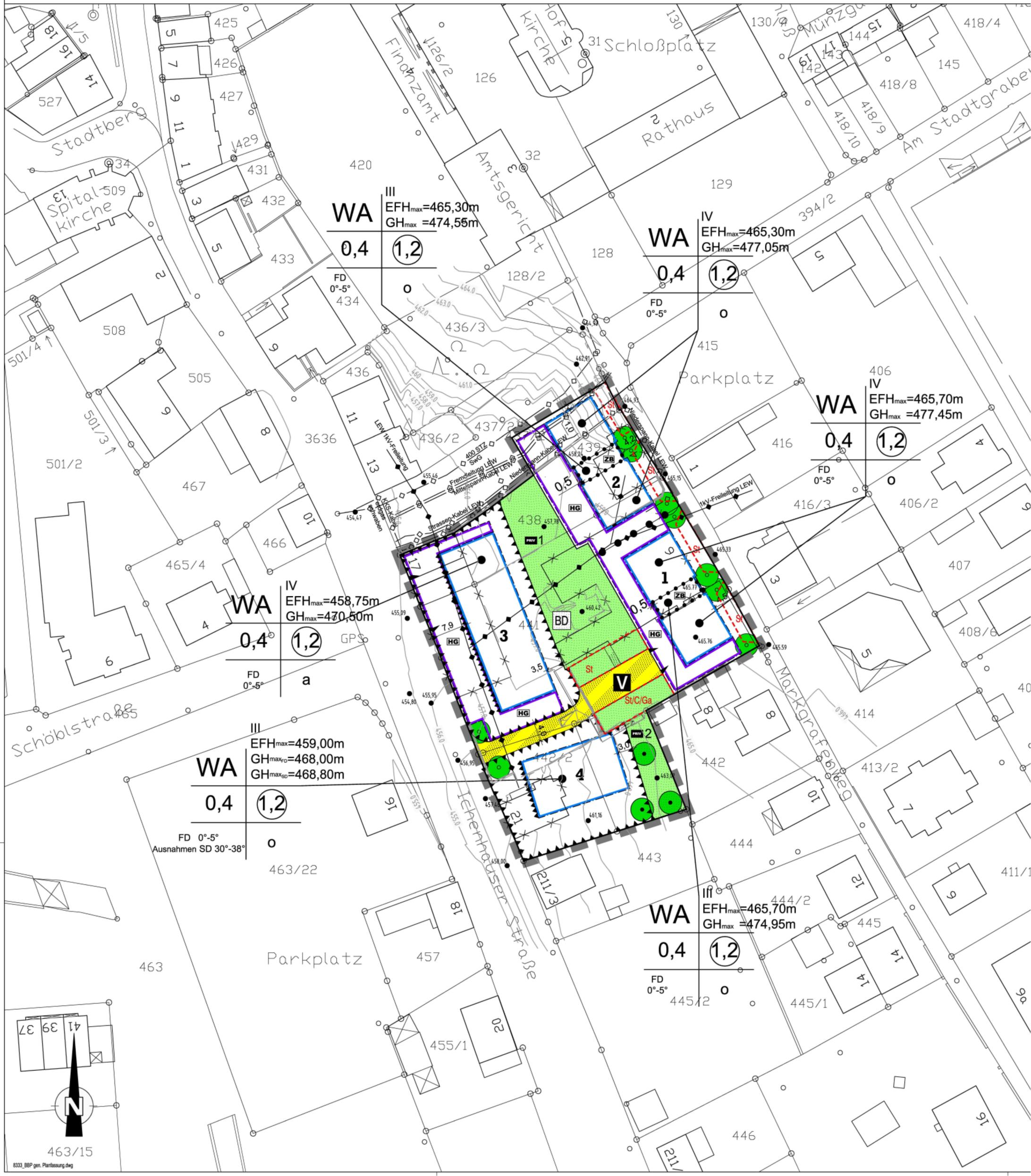


Bebauungsplan Nr. 63.1 für das Gebiet "Gelände der ehemaligen Radbrauerei"





Stadt Günzburg



**Planungs- und Ingenieurgesellschaft
für Bauwesen mbH
Baugrundinstitut nach DIN 1054**

**Burgauer Straße 30
86381 Krumbach**

Tel. 08282 994-0

Fax: 08282 994-409

E-Mail: kc@klingconsult.de

SATZUNG

**BEBAUUNGSPLAN NR. 63.1
FÜR DAS GEBIET „GELÄNDE
DER EHEMALIGEN RAD-
BRAUEREI“**

STADT GÜNZBURG

STAND 10. MÄRZ 2011

Inhaltsverzeichnis

Seite

A) Festsetzungen	1
Geltungsbereich.....	1
Art der baulichen Nutzung.....	1
Maß der baulichen Nutzung	2
Bauweise.....	3
Überbaubare Grundstücksfläche; Stellung der Gebäude.....	4
Flächen für öffentlichen Verkehr und Versorgung	4
Grünflächen; Anpflanzungen	4
Abstellen von Kraftfahrzeugen; sonstige Nebenanlagen	6
Schutz gegen Umwelteinwirkungen.....	6
Baugestaltung.....	7
B) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen.....	8



Bebauungsplan der Stadt Günzburg Nr. 63.1 für das Gebiet „Gelände der ehemaligen Radbrauerei“

Die Stadt Günzburg erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) folgenden Bebauungsplan als Satzung. Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Bestandteile dieses Bebauungsplanes sind:

- die beigefügte Planzeichnung vom 10. März 2011
- die nachstehenden Festsetzungen (Teil A), Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen (Teil B) vom 10. März 2011
- die Begründung mit Anlagen vom 10. März 2011

A) Festsetzungen

Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
		1	0	Geltungsbereich
		1	1	Gebietsbeschreibung: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird von einer Linie umschlossen, die wie folgt verläuft: östlich der Ichenhauser Straße bis südliche Grenze Flurstück Nr. 437/2, von dort nach Osten bis zum Markgrafenweg, entlang der westlichen Grenze des Markgrafenweges nach Süden bis zur nördlichen Grenze des Flurstückes Nr. 442, von dort nach Westen bis zum Flurstück der Ichenhauser Straße über die östliche und südliche Grenze des Flurstückes Nr. 442/2.
		1	2	Ob eine Fläche im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt, ergibt sich aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes. Die Planzeichnung wird ergänzt durch obige Gebietsbeschreibung. Die Gebietsbeschreibung wird zusätzlich verdeutlicht durch die nachfolgend aufgeführten Flurstücke: Im einzelnen erfasst der Bebauungsplan folgende Grundstücke der Gemarkung Günzburg: Fl.Nr. 437/2 (Teilbereich), 438, 439, 441 und 442/2.
	Grenze des Plangebietes	1	3	Maßgebend ist die Innenkante des verwendeten Planzeichens.
		2	0	Art der baulichen Nutzung
	Allgemeines Wohngebiet	2	1	Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
		2	2	Die gemäß des § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise



Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
				<p>zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe sind allgemein zulässig.</p> <p>Die Ausnahme-Bestimmungen des § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO sind als Ausnahmen zulässig (Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen).</p> <p>Die Ausnahme-Bestimmungen des § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.</p>
		3	0	Maß der baulichen Nutzung
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)	3	1	<p>Die mit baulichen Anlagen überdeckten Flächen dürfen je Baugrundstück zusammen höchstens das Maß erreichen, das sich bei Multiplikation der Grundfläche des Baugrundstücks mit der GRZ ergibt (§ 19 BauNVO).</p> <p>Nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die max. zulässige Grundfläche durch Flächen folgender Anlagen bis zu 75 % überschritten werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten • Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Gebäude lediglich unterbaut wird (Tiefgaragen, Tiefgaragenzufahrten, Kellerräume, Treppen, Rampen und sonstige Unterbauungen) <p>Flächenbefestigungen in wasserdurchlässiger Bauweise werden gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO nur zu 50 % auf die Grundfläche angerechnet.</p>
	Geschossflächenzahl (GFZ)	3	2	<p>Die anrechenbaren Geschossflächen dürfen je Baugrundstück zusammen höchstens das Maß erreichen, das sich bei der Vervielfältigung der Grundfläche des Baugrundstücks mit der GFZ ergibt (§ 20 BauNVO). Die Geschossflächen von Hanggeschossen sind nicht mitzurechnen.</p>
IV	höchstens 4 Vollgeschosse	3	3	<p>In den Baufenstern 1, 2 und 3 sind Gebäude mit bis zu vier Vollgeschossen zulässig.</p> <p>Unterer Bezugspunkt bei Baufenster 1 ist die max. zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe 465,70 m ü NN.</p> <p>Unterer Bezugspunkt bei Baufenster 2 ist die max. zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe 465,30 m ü NN.</p>



Stadt Günzburg



Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
				Unterer Bezugspunkt bei Baufenster 3 ist die max. zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe 458,75 m ü NN.
III	höchstens 3 Vollgeschosse	3	4	Im Baufenster 4 sind Gebäude mit bis zu drei Vollgeschossen zulässig. Unterer Bezugspunkt bei Baufenster 4 ist die max. zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe 459,00 m ü NN.
		3	5	Hanggeschosse werden nicht auf die Zahl der Vollgeschosse angerechnet.
EFH max. 465,70	max. zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe absolut in m ü NN	3	6	
GH max. 477,45	maximal zulässige Gebäudehöhe absolut in m ü NN	3	7	Die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt der Dachaußenhaut bzw. einer Attikahöhe. Untergeordnete Bauteile und technisch bedingte Aufbauten (z.B. Lüfter, Kamine, Antennen, Lifteinrichtungen) dürfen dieses Maß überschreiten.
	Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Maße baulicher Nutzung - Zwischenbau	3	8	Abgrenzung von Bereichen, für die ein abweichendes Maß der baulichen Nutzung zu den anschließenden Baukörpern und spezifische Festsetzungen zur Baugestaltung festgesetzt sind.
	Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Maße baulicher Nutzung und Abgrenzung Baufenster	3	9	
		4	0	Bauweise
o	Offene Bauweise	4	1	Die Länge der Gebäude (Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen) darf höchstens 50 m betragen. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird gemäß Art. 6 Nr. 7 BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 / GVBl. S. 588 festgesetzt, dass die Tiefe der Abstandsflächen 0,4 H, mindestens 3,0 m beträgt.
a	Abweichende Bauweise	4	2	Bei einer Bebauung in Baufenster 3 in mehreren Abschnitten muss an die Grundstücksgrenze zwischen den Grundstücken Flur-Nr. 438 und 441, Gemarkung Günzburg angebaut oder darüber hinaus gebaut werden.



Stadt Günzburg



Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
				Die nördliche Abstandsfläche der Bebauung in Baufenster 3 darf vollständig auf dem Grundstück Flur-Nr. 437/2, Gemarkung Günzburg liegen.
		5	0	Überbaubare Grundstücksfläche; Stellung der Gebäude
	Baugrenze	5	1	Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenze nicht überschreiten.
		5	2	Innerhalb der Baugrenze sind Hanggeschosse als Vollgeschosse zulässig..
		5	3	Hanggeschosse sind Geschosse, deren Geschossdecke unterhalb der festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhe des jeweiligen Baufensters liegt.
		5	4	Balkone und Wintergärten an der Gebäudewestseite in den Baufenstern 1 und 2, die maximal die Hälfte der Gebäudelänge einnehmen, dürfen bis zu 3,0 m über die Baugrenze vortreten. Bei Hausgruppen oder Doppelhäusern ist hierbei nicht auf deren Gesamtlänge, sondern auf die Länge des einzelnen Gebäudes abzustellen.
		5	5	Erschließungsanlagen (z. B. Laubengang, Treppenhaus, Liftanlage) an der Gebäudeostseite in Baufenster 3 dürfen bis zu 3,5 m über die Baugrenze vortreten.
	Baugrenze für Hanggeschosse	5	6	Umgrenzung von Flächen, für die außerhalb der Baugrenze gemäß § 5 Nr. 1 ein Hanggeschoss als Vollgeschoss zulässig ist.
		6	0	Flächen für öffentlichen Verkehr und Versorgung
		6	1	Als Verkehr im Sinne dieses Bebauungsplanes gilt sowohl der fließende als auch der ruhende Fahrzeug- und Fußgängerverkehr.
	Private Verkehrsfläche - Verkehrsberuhigter Bereich	6	2	Die private Verkehrsfläche ist als verkehrsberuhigter Bereich auszubauen.
		7	0	Grünflächen; Anpflanzungen
	Private Grünfläche 1	7	1	Die private Grünfläche 1 ist als Pflanz- oder Rasenfläche anzulegen bzw. zu erhalten und auf Dauer zu unterhalten. Innerhalb der als privat festgesetzten Grün-



Stadt Günzburg



Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen																																						
				fläche 1 sind insgesamt mindestens 5 Bäume 1. und/oder 2. Ordnung zu pflanzen. Zur Begrünung sind Gehölze der Pflanzliste gemäß § 7 Nr. 5 der Satzung zu verwenden. Es sind nur heimische Gehölze zu verwenden.																																						
	Private Grünfläche 2	7	2	Zur Begrünung sind Gehölze der Pflanzliste gemäß § 7 Nr. 5 der Satzung zu verwenden. Es sind nur heimische Gehölze zu verwenden.																																						
	Baum zu erhalten	7	3	Der an der gekennzeichneten Stelle vorhandene Baum darf nicht beseitigt, geschädigt oder zum Absterben gebracht werden. Sterben Pflanzen ab, die zu erhalten waren, ist jeweils wieder an derselben Stelle spätestens innerhalb eines Jahres Ersatz gleicher Art und Anzahl zu pflanzen.																																						
	Baum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten	7	4	Es sind Bäume der Pflanzliste gemäß § 7 Nr. 5 der Satzung zu verwenden. Die in der Planzeichnung festgesetzten Standorte der Bäume dürfen bis zu 3,0 m verschoben werden.																																						
		7	5	<p>Pflanzliste</p> <p>Es sind nur heimische Gehölze zu verwenden.</p> <p>Liste der zu verwendenden Gehölzarten:</p> <p>Bäume als Hochstämme, 3 x verpflanzt, StU 16 - 20 cm</p> <table border="0"> <tr> <td>Feld-Ahorn</td> <td>Acer campestre</td> </tr> <tr> <td>Spitz-Ahorn</td> <td>Acer platanoides</td> </tr> <tr> <td>Berg-Ahorn</td> <td>Acer pseudoplatanus</td> </tr> <tr> <td>Grauerle</td> <td>Alnus incana</td> </tr> <tr> <td>Hainbuche</td> <td>Carpinus betulus</td> </tr> <tr> <td>Gemeine Esche</td> <td>Fraxinus excelsior</td> </tr> <tr> <td>Holzapfel</td> <td>Malus sylvestris</td> </tr> <tr> <td>Traubenkirsche</td> <td>Prunus padus</td> </tr> <tr> <td>Stiel-Eiche</td> <td>Quercus robur</td> </tr> <tr> <td>Eberesche</td> <td>Sorbus aucuparia</td> </tr> <tr> <td>Winter-Linde</td> <td>Tilia cordata</td> </tr> <tr> <td>Berg-Ulme</td> <td>Ulmus glabra</td> </tr> <tr> <td>Feld-Ulme</td> <td>Ulmus minor</td> </tr> </table> <p>Sträucher: verpflanzt, 3 Triebe, 60-100 cm, Pflanzabstand 1,0 m²/Strauch</p> <table border="0"> <tr> <td>Berberitze</td> <td>Berberis vulgaris</td> </tr> <tr> <td>Roter Hartriegel</td> <td>Cornus sanguinea</td> </tr> <tr> <td>Haselnuss</td> <td>Corylus avellana</td> </tr> <tr> <td>Eingriffeliger Weißdorn</td> <td>Crataegus monogyna</td> </tr> <tr> <td>Europ. Pfaffenhütchen</td> <td>Euonymus europaeus</td> </tr> <tr> <td>Liguster</td> <td>Ligustrum vulgare</td> </tr> </table>	Feld-Ahorn	Acer campestre	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	Grauerle	Alnus incana	Hainbuche	Carpinus betulus	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	Holzapfel	Malus sylvestris	Traubenkirsche	Prunus padus	Stiel-Eiche	Quercus robur	Eberesche	Sorbus aucuparia	Winter-Linde	Tilia cordata	Berg-Ulme	Ulmus glabra	Feld-Ulme	Ulmus minor	Berberitze	Berberis vulgaris	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	Haselnuss	Corylus avellana	Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna	Europ. Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	Liguster	Ligustrum vulgare
Feld-Ahorn	Acer campestre																																									
Spitz-Ahorn	Acer platanoides																																									
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus																																									
Grauerle	Alnus incana																																									
Hainbuche	Carpinus betulus																																									
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior																																									
Holzapfel	Malus sylvestris																																									
Traubenkirsche	Prunus padus																																									
Stiel-Eiche	Quercus robur																																									
Eberesche	Sorbus aucuparia																																									
Winter-Linde	Tilia cordata																																									
Berg-Ulme	Ulmus glabra																																									
Feld-Ulme	Ulmus minor																																									
Berberitze	Berberis vulgaris																																									
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea																																									
Haselnuss	Corylus avellana																																									
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna																																									
Europ. Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus																																									
Liguster	Ligustrum vulgare																																									

Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
				<p>Heckenkirsche Lonicera xylosteum Schlehe Prunus spinosa Kreuzdorn Rhamnus cathartica Faulbaum Rhamnus frangula Schwarzer Holunder Sambucus nigra Gew. Eibe Taxus baccata Wolliger Schneeball Viburnum lantana Wasserschneeball Viburnum opulus</p>
		7	6	Die Flachdächer der Hauptgebäude sind extensiv zu begrünen. Es sind trockenheitsverträgliche, widerstandsfähige Pflanzen auszuwählen, wie z. B. Sedumteppiche, Steinrosenfluren und Lavendelheiden.
		8	0	Abstellen von Kraftfahrzeugen; sonstige Nebenanlagen
		8	1	Innerhalb der Baugrenze für Hanggeschosse sind nur Tiefgaragen, Garagen, gewerbliche Nutzungen nicht störender Gewerbebetriebe, Abstellräume und technische Einrichtungen zulässig.
	Ein- und Ausfahrtsbereich Tiefgarage im Hanggeschoss	8	2	Nur innerhalb des gekennzeichneten Bereiches darf in die Tiefgarage ein- oder ausgefahren werden.
	Flächen für Stellplätze	8	3	Nichtöffentliche Kraftfahrzeug-Stellplätze dürfen nur auf den mit „St“ gekennzeichneten Flächen errichtet werden und auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich des Baufelds 4.
	Flächen für Stellplätze / Carports und Garagen	8	4	Nichtöffentliche Kraftfahrzeug-Stellplätze dürfen nur auf den mit „St/C/GA“ gekennzeichneten Flächen errichtet werden. Die nichtöffentlichen Kraftfahrzeug-Stellplätze auf den mit „St/C/GA“ gekennzeichneten Flächen dürfen auch als Carport oder Garagen ausgestaltet werden.
		9	0	Schutz gegen Umwelteinwirkungen
	Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des BImSchG	9	1	
	Fassade mit Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen (Verkehrslärm) i.S.d. BImSchG – Grenzwertüberschreitung der 16.	9	2	An den gekennzeichneten Fassadenseiten mit Überschreitung eines Beurteilungspegels von 49 dB(A) (Grenzwert der 16. BImSchV) im Allgemeinen Wohngebiet während der Nachtzeit (22:00 – 6:00 Uhr) sind Fensteröffnungen ruhebedürftiger Schlaf- und Kinderzimmer nicht zulässig. Ist die Realisierung im Einzelfall



Stadt Günzburg



Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
	BImSchV für Allgemeine Wohngebiete			nicht möglich, ist die Anordnung der Fensteröffnungen von Schlaf- und Kinderzimmern an diesen Fassaden nur zulässig, wenn eine Belüftung der Räume unter Aufrechterhaltung des erforderlichen Lärmschutzes gemäß DIN 4109 bzw. VDI 2719 gewährleistet ist (z. B. Einbau einer fensterunabhängigen Belüftung, Schalldämmlüftern oder zentralen Belüftungsanlagen).
		10	0	Baugestaltung
		10	1	Dachformen: Aneinandergebaute Gebäude müssen die gleiche Dachform und Dachneigung haben.
FD	Flachdach	10	2	Hauptgebäude in den Baufenstern 1-4 müssen mit einem Flachdach errichtet werden.
SD	Satteldach	10	3	Ausnahmsweise können Hauptgebäude in Baufenster 4 mit einem Satteldach errichtet werden.
	0° - 5° Dachneigung FD 30° - 38° Dachneigung SD	10	4	Die Dächer der Hauptgebäude müssen die vorgeschriebene Neigung einhalten.
		10	5	In den Baufenstern 1 und 2 ist das dritte Vollgeschoss an allen vier Fassaden des Hauptbaukörpers um mind. 0,25 m von der Gebäudeaußenhaut des zweiten Vollgeschosses zurückzusetzen.
		10	6	In den Baufenstern 1 und 2 ist das vierte Vollgeschoss (Laternengeschoss) an der Fassade des Hauptbaukörpers zum Zwischenbau um mind. 1,0 m von der Gebäudeaußenhaut des dritten Vollgeschosses zurückzusetzen. An den verbleibenden drei Fassaden des Hauptbaukörpers ist das vierte Vollgeschoss um mind. 1,8 m von der Gebäudeaußenhaut des dritten Vollgeschosses zurückzusetzen.
		10	7	In den Baufenstern 1 und 2 ist der Zwischenbau an den Außenfassaden der Ost- und Westseite um mind. 0,5 m zur Gebäudeaußenhaut des ersten und zweiten Vollgeschosses der angrenzenden Hauptbaukörper zurückzusetzen.
		10	8	In den Baufenstern 1 und 2 sind die Außenfassaden der Zwischenbauten aus optisch transparenten Materialien (z. B. Glas) zu gestalten.
		10	9	In den Baufenstern 1, 2 und 4 ist für das dritte Vollgeschoss ein Material- und /oder Farbwechsel der Außenfassade vorzunehmen. Dies gilt nicht für Baufenster 4 bei Realisierung eines Gebäudetyps mit der



Stadt Günzburg



Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
				Dachform „Satteldach“.
		10	10	Im Baufenster 3 sind die Nord-, West- und Südfassade oberhalb der festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhe durch eine fassadenhohe vertikale Gliederung in drei Bereiche zu strukturieren. Die vertikale Gliederung ist durch Farb- und Materialwechsel und an der Westfassade zusätzlich durch Fassadenrücksprünge von mind. 1,0 m zu erreichen.
		10	11	Im Baufenster 3 ist das vierte Vollgeschoss (Laternengeschoss) an der Nord-, West- und Südfassade um mind. 2,0 m von der Gebäudeaußenhaut des dritten Vollgeschosses zurückzusetzen. An der verbleibenden Ostfassade ist das vierte Vollgeschoss um mind. 1,6 m von der Gebäudeaußenhaut des dritten Vollgeschosses zurückzusetzen.
		10	12	Solaranlagen sind in der Fassaden-/Dachebene als flächenbündige Ausführung zulässig, wobei geringfügige Überstände bis 10 cm zulässig sind.

B) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
	bestehende Grundstücksgrenzen		1	
441	Flurstücksnummer		2	
	bestehende Gebäude		3	
	zu entfernende Gebäude/ Gebäudeteile		4	
1	Baufenster 1-4		5	
	Höhenlinie bestehendes Gelände, gemessen in Metern ü. NN		6	
	Höhenkote in Metern ü. NN		7	



Stadt Günzburg



Plan- zeichen	Erklärung der Planzeichen	Lfd. Nr.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
	Maßzahl in Metern	8	
	unterirdische Versorgungs- leitung mit Bezeichnung	9	siehe Planeinschrieb
	oberirdische Versorgungs- leitung mit Bezeichnung	10	siehe Planeinschrieb
	Vermutungsfläche Boden- denkmal	11	Das Bebauungsplangebiet liegt aufgrund der Nähe zu mehreren Bodendenkmälern im Bereich einer Vermutungsfläche.
		12	Im Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren ist aufgrund der unmittelbaren Nähe zum denkmalgeschützten Ensemble der Altstadt der Stadt Günzburg die äußere Gestaltung der Gebäude (Materialien, Farbgebung, udgl.) mit dem Stadtbauamt abzustimmen.
		13	Bezüglich der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen wird auf die schalltechnische Begutachtung der Kling Consult Planungs- und Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH, Krumbach vom 10. Januar 2011 (Bestandteil der Begründung des vorliegenden Bebauungsplanes) verwiesen.

Stadt Günzburg, den 05.04.2011

Gerhard Jauernig

Oberbürgermeister



**Bebauungsplan Nr. 63.1 für das Gebiet „Gelände der ehemaligen Radbrauerei“
Verfahrensübersicht (§ 13 a BauGB)**

Aufstellungsbeschluss vom	03.05.2010	Bekanntmachung in GZ am:	22.01.2011
Billigung des Entwurfs	20.10.2010	Beschluss Bürgerbeteiligung	---
Öffentliche Auslegung	31.01. - 28.02.2011	Bekanntmachung in GZ am	22.01.2011
Beteiligung der Träger, öffentlicher Belange, Frist	28.02.2011	Anschreiben vom	26.01.2011
Abwägung im Stadtrat	28.03.2011	Mitteilung Abwägungsergebnis	
Satzungsbeschluss	28.03.2011	---	
Ausgefertigt durch OB am	05.04.2011	---	
In Kraft getreten am	16.04.2011	Nachweis an die Regierung	03.05.2011
Plan an Finanzamt	03.05.2011	Plan an Vermessungsamt	03.05.2011
Anpassung FNP im Wege der Berichtigung (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 letzter Halb- satz BauGB)	02.05.2011	---	



**Planungs- und Ingenieurgesellschaft
für Bauwesen mbH
Baugrundinstitut nach DIN 1054**

**Burgauer Straße 30
86381 Krumbach**

Tel. 08282 994-0

Fax: 08282 994-409

E-Mail: kc@klingconsult.de

**BEBAUUNGSPLAN NR. 63.1
FÜR DAS GEBIET**

**„GELÄNDE DER EHEMALIGEN
RADBRAUEREI“**

STADT GÜNZBURG

BEGRÜNDUNG

PROJEKT-NR. 8333 25

Inhaltsverzeichnis

1	Aufstellungsverfahren	4
1.1	Rechtsgrundlage	4
1.2	Aufstellungsbeschluss	4
1.3	Bebauungsplanentwurf	4
1.4	Satzungsbeschluss	4
2	Einfügung in die Bauleitplanung der Stadt Günzburg	4
2.1.1	Anlass und Erforderlichkeit der Bebauungsplanaufstellung	4
2.1.2	Lage und Größe des Plangebietes	5
2.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
3	Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	6
3.1	Bestand innerhalb des Geltungsbereiches	6
3.2	Bestand außerhalb des Geltungsbereiches	7
3.3	Gelände	7
4	Art der baulichen Nutzung	7
5	Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte	8
5.1	Überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster)	8
5.2	Gebäudehöhenentwicklung/Abstandsflächen	9
5.3	Maß der baulichen Nutzung	10
6	Verkehrliche Erschließung	10
7	Immissionsschutz	11
8	Baugrund	12
9	Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden	12
10	Grünordnung/Naturschutz	13
11	Umweltverträglichkeit/spezieller Artenschutz	13
12	Ver- und Entsorgung	14
13	Denkmalschutz	14
13.1	Baudenkmalpflegerische Belange	14
13.2	Bodendenkmalschutz	14

14	Brandschutz	15
15	Planungsstatistik	15
16	Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes	15
16.1	Erschließungsmaßnahmen	15
16.2	Bodenordnung	15
17	Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange	15
18	Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange	15
19	Anlage	16
20	Bestandteile des Bebauungsplanes	16
21	Verfasser	16

1 Aufstellungsverfahren

1.1 Rechtsgrundlage

Vorliegender Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich um ein nach § 34 BauGB bebautes Gebiet, welches durch eine Neugliederung im Rahmen einer Wohnbauentwicklung geordnet werden soll. Für den vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Günzburg hat in seiner Sitzung vom 3. Mai 2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63.1 für das Gebiet "Gelände der ehemaligen Radbrauerei" beschlossen und am ortsüblich bekanntgemacht.

1.3 Bebauungsplanentwurf

Die öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag vom bis im Rathaus der Stadt Günzburg öffentlich aus.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom bis Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

1.4 Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Günzburg hat am den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

2 Einfügung in die Bauleitplanung der Stadt Günzburg

2.1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Bebauungsplanaufstellung

Zwischen der Ichenhauser Straße und dem Markgrafenweg am Rand der historischen Altstadt von Günzburg befinden sich die Gebäude der ehemaligen Radbrauerei auf dem Grundstück Fl.-Nr. 441, Gem. Günzburg. Die Radbrauerei hat ihren Betrieb 1997 vollständig auf ein neues Betriebsgrundstück verlagert, so dass seitdem die Gebäude im Plangebiet leer stehen. Der Gebäudekomplex ist seither zunehmend in einem schlechteren Zustand. Das Gelände zeichnet sich bzgl. der ehemaligen gewerblichen Nutzung durch einen hohen Versiegelungsgrad aus und ist durch eine große Hängigkeit (Höhendifferenzen von bis zu 11m) gekennzeichnet.

Der Bereich der ehemaligen Radbrauerei inkl. der benachbarten zwei Wohngebäude (Grundstück Flur-Nr. 439 und 442/2) und dem Nebengebäude auf Grundstück Flur-Nr. 438 soll insgesamt einer Wohnnutzung zugeführt werden. Dadurch ergibt sich eine Stärkung der Altstadt, was ein Entwicklungsziel der Stadt Günzburg darstellt. Aus diesem Grund soll auf dem ehemaligen Gelände der Radbrauerei unter Einbeziehung angrenzender Baugrundstücke eine neue Wohnnutzung in Form einer Wohnanlage mit mehrgeschossigen Baukörpern inkl. Tiefgaragen entstehen. Das Vorhaben wird geplant von der MTP Wohn- und Gewerbebau GmbH, Günzburg.

Als Voraussetzung für die Neuerrichtung der Wohnanlage ist die Änderung der bestehenden bauplanungsrechtlichen Situation des vorgesehenen Baugrundstückes einschließlich angrenzender Nachbarbereiche erforderlich, wozu vorliegende Bebauungsplanaufstellung durchgeführt wird. Für das Bebauungsplangebiet existiert kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan, der die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke regelt.

Die städtebauliche Entwicklung des ehemaligen Geländes der Radbrauerei am Beginn der unteren Altstadt in Günzburg und die damit verbundenen Baumaßnahmen und Aktivitäten, welche gegenwärtig nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, erfordern eine grundlegend abgestimmte und durch die Stadt Günzburg gelenkte städtebauliche Entwicklung und Ordnung gemäß der beabsichtigten Stärkung der Wohnfunktion in der Günzburger Innenstadt durch Bereitstellung moderner attraktiver Stadtwohnungen. Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung zielt der Bebauungsplan darauf ab, die Stadtgestalt um ihrer städtebaulichen Qualität willen für die Zukunft behutsam weiter zu entwickeln und das ehemals genutzte gewerbliche Gelände der Radbrauerei einer hochwertigen, innerstädtisch integrierten Wohnbebauung unter Entwicklung und Sicherung eines von Bebauung freigehaltenen Hangbereiches zuzuführen.

Der Bebauungsplan soll zusätzlich auf Grundlage geeigneter immissionsschutzfachlicher Festsetzungen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegenüber einwirkender Verkehrslärmimmissionen wahren.

Die Planungs- und Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH Kling Consult, Krumbach ist von der MTP Wohn- und Gewerbebau GmbH mit der Ausarbeitung der Planunterlagen für das Bebauungsplanaufstellungsverfahren beauftragt.

2.1.2 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am Beginn der unteren Altstadt zwischen Ichenhauser Straße und Markgrafenweg in unmittelbarer Nähe zum Schloss und der umwehrten oberen Altstadt in integrierter städtebaulicher Lage.

Der Hang ist Teil der Günzleite, die die Hochterrasse bildet und mehr als 20 m über der Günzau liegt. Die exponierte Lage führt zu einer markanten Ansicht, die in der Fernsicht aus südlicher bis westlicher Richtung das Wahrzeichen der Stadt ist. Aus östlicher bis südlicher Richtung gesehen sind dem Gebiet die unbebauten Flächen des Hofgartens, das Grundstück des abgerissenen Jugendhauses und den als Parkplatz genutzten Grundstücke nördlich und südlich des Stadtgrabens vorgelagert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke mit den Flur-Nr. Teilbereich von 437/2, 438, 439, 441 und 442/2. Das Plangebiet weist eine Fläche von ca. 0,45 ha mit einer maximalen Nord-Süd-Erstreckung von ca. 100 m und einer Ost-West-Erstreckung von maximal ca. 70 m auf. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich im Detail aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes.

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Günzburg stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Innenentwicklung entlang der Ichenhauser Straße im nördlichen Bereich Dorf-/Mischgebiete und für den südlichen anschließenden Bereich Wohnbauflächen dar. Im östlichen Anschluss an diese Bauflächen grenzen Grünflächendarstellungen im Hangbereich an. Entlang des Markgrafenweges (westliche Seite des Markgrafenweges) sind im Bereich der ehemaligen Radbrauerei ebenfalls Grünflächen, mit anschließenden Wohnbauflächen in südlicher Richtung dargestellt. Eine Entwicklung des Bebauungsplanes auf den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist gegeben, da sich die Festsetzungen des Bebauungsplanes auf die sich aus den Grundzügen der dargestellten beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebenden Art der Bodennutzung beziehen.

3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

3.1 Bestand innerhalb des Geltungsbereiches

Innerhalb des Plangebietes besteht die Brache einer gewachsenen gewerblichen Nutzung. Die vorhandene Bebauung auf dem Grundstück Flur-Nr. 441 wurde bis 1997 durch die Radbrauerei in Günzburg genutzt. Die gewerblich genutzten Flächen sind mit Produktions- und Lagergebäuden, Parkplätzen und asphaltierten Freiflächen größtenteils versiegelt. Im Plangebiet bestehen zusätzlich zwei Wohngebäude (Grundstück Flur-Nr. 439 und 442/2), die im Zuge der städtebaulichen Entwicklung der Errichtung der Wohnanlage weichen.

Auf Grundstück Flur-Nr. 438 besteht ein Nebengebäude (Garagen / Lager) an der westlichen Grundstücksgrenze, welches mit dem Nebengebäude auf Grundstück Flur-Nr. 441 zusammengebaut ist.

Die vorhandenen Gebäude im Plangebiet zeigen keine eindeutige Orientierung. Während die Gebäude auf den Grundstücken Flur-Nr. 439 und 442/2 vornehmlich Ost-West ausgerichtet sind, weisen die Nebengebäude auf Flurstück Nr. 438 und 441 eine weitgehende Nord-Süd-Ausrichtung auf. Die Gebäude der ehemaligen Radbrauerei auf Grundstück Flur-Nr. 441 haben hinsichtlich ihrer Höhengestaltung und Gebäudeausrichtung unterschiedliche Formen vereint.

Die Gebäudehöhe der ein- bis mehrgeschossigen Gebäude beträgt max. bis zu 11,9 m. Als Dachform weisen die Gebäude überwiegend Satteldächer auf, wobei Anbauten vorwiegend als Flachdach ausgestaltet sind.

Die Grünausstattung im Plangebiet ist gering. Drei markante Laubbäume sind auf Grundstück Flur-Nr. 442/2 entlang der östlichen Grundstücksgrenze vorhanden. Bei dem Grundstück handelt es sich um eine Wohnnutzung. Der Teilbereich des Grundstückes Flur-Nr. 437/2 ist weitgehend ein begrünter Hang, der die Westgrenze des öffentlichen Kurzzeitparkplatzes nördlich des Bebauungsplangebietes darstellt. Weitere nennenswerte prägende Grünstrukturen sind nicht gegeben.

Das Betriebsgrundstück der ehemaligen Radbrauerei ist überwiegend durch Zäune, Mauern oder Gebäude eingefriedet. Mit Ausnahme der Gartenbereiche der beiden Wohngrundstücke ist der Großteil der nicht bebauten Grundstücksfläche durch Stellplätze, Rangierfläche etc. versiegelt. Gemäß Angabe der MTP Wohn- und Gewerbebau GmbH

sind im Bebauungsplangebiet ca. 3.120 m² versiegelt, so dass von einem Versiegelungsgrad im Bebauungsplangebiet von ca. 70 % ausgegangen werden kann.

Die Grundstücke im Bebauungsplangebiet werden zurzeit über die Ichenhauser Straße und den Markgrafenweg erschlossen. Beide Straßen befinden sich außerhalb des Bebauungsplangebietes. Der Markgrafenweg ist eine schmale Erschließungsstraße ohne gesonderten Gehsteig. Die im Südwesten verlaufende Ichenhauser Straße weist eine Teilung auf, wobei die Erschließung des Grundstückes Flur-Nr. 442/2 über den untergeordneten Zweig der Ichenhauser Straße erfolgt, der durch eine steile Böschung von der Hauptfahrbahnfläche der Ichenhauser Straße getrennt ist. Die Abzweigung steigt von Norden nach Süden an.

Versorgungsleitungen der LEW, der Erdgas Schwaben GmbH und der Stadtwerke verlaufen in Ost-West- und Nord-Süd-Richtung durch das Plangebiet. Die Leitungen sind im Detail der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

3.2 Bestand außerhalb des Geltungsbereiches

In der nördlich und südlich anschließenden Umgebung sind überwiegend zwei-/dreigeschossige Wohngebäude mit steil geneigtem Dach vorhanden, wobei nach Norden gewerbliche Nutzungen in den Erdgeschossen zunehmen.

Im Norden grenzt die historische Altstadt der Stadt Günzburg mit im Schloss untergebrachten Verwaltungen an. Östlich schließen Wohnbauflächen an. Westlich, getrennt durch die Ichenhauser Straße, existiert ein öffentlicher Parkplatz im Bereich der Günzau mit anschließenden Wohnbauflächen (Einfamilienhäuser in Reihenbauweise). Im südlichen Anschluss setzt sich eine Wohnbebauung entlang der untergeordneten abgetrennten Ichenhauser Straße mit Einfamilienhäusern (Einzelhäuser) fort. Diese Struktur ist ebenfalls entlang des Markgrafenweges in südlicher Richtung gegeben. Der das Gelände prägende Hangbereich ist somit an den Randbereichen mit Wohngebäuden bebaut, während der Hang selbst weitgehend von Bebauung freigehalten und als Grünfläche ausgebildet ist.

Im unmittelbaren nördlichen Anschluss an das Gelände der ehemaligen Radbrauerei besteht ein gebührenpflichtiger öffentlicher Kurzzeitparkplatz der Stadt Günzburg, der zudem ein Teilbereich der bedeutenden öffentlichen Fußwegverbindung zwischen Ichenhauser Straße und Markgrafenweg darstellt. Vom Parkplatz ausgehend ist über eine öffentliche Treppe der Markgrafenweg zu erreichen. Der nördlich der geplanten Wohnanlage bestehende öffentliche Parkplatz soll bis zum Umbau bzw. Rückbau weiterhin in seinen Grundzügen inkl. der vorhandenen Fußwegeverbindung (Treppenanlage) erhalten bleiben.

3.3 Gelände

Für das Plangebiet liegt eine Bestandsvermessung vor. Sie ist in die Bebauungsplanzeichnung integriert. Das Gelände ist stark hängig mit einem Höhenunterschied in West-Ost-Richtung von maximal ca. 11 m.

4 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die gemäß des § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe sind allgemein zulässig.

Die Ausnahme-Bestimmungen des § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO sind als Ausnahmen zulässig (Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen).

Die Ausnahme-Bestimmungen des § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 sind zum Schutz der im Allgemeinen Wohngebiet vorrangig vorgesehenen Wohnnutzung nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Mit diesen Festsetzungen wird sichergestellt, dass im Bebauungsplangebiet eine sich in die Umgebung einfügende neue Nutzung entsteht und verschiedene neue Nutzungen im Plangebiet selbst zueinander passen, z. B. Verhinderung von störenden Betrieben.

5 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte

Die Abgrenzung der überbaubaren Flächen, das Einfügen der geplanten Bebauung in die bereits bestehende Bebauung außerhalb des Geltungsbereiches, die Berücksichtigung von Sichtbezügen und räumlichen Verbindungen zur historischen Altstadt außerhalb des Bebauungsplangebietes und die Erhaltung und Schaffung von Grünverbindungen sowie die Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange bestimmen im Wesentlichen die Inhalte des Bebauungsplanes.

5.1 Überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster)

Die Planung umfasst insgesamt 4 Baufenster, wobei jeweils zwei Baufenster entlang des Markgrafenweges und zwei Baufenster entlang der Ichenhauser Straße mit unterschiedlicher Höhengestaltung vorgesehen sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Bebauungsplangebiet orientieren sich an den vorhandenen Baufluchten am Hangfuß und an der Hangkante der umgebenden Bebauung. Der unterhalb des Schlosses verlaufende Hang ist grundsätzlich durchgrünt und weitgehend nur am Hangfuß und an der Hangkante mit kleinteiliger, aufgelockerter Bebauung bebaut. Die Neubebauung wird unter dem Aspekt einer Entsiegelung, Wiederbegrünung und dem ursprünglichen Hang angepassten Bebauung (Orientierung der Bebauung am Hangfuß und an der Hangkante) geplant. Durch die Freihaltung des Hangbereiches von Hochbauten konzentriert sich die Bebauung am Hangfuß Richtung Ichenhauser Straße und an die Hangkante Richtung Markgrafenweg.

In den Baufenstern 1 bis 3 besteht die Möglichkeit zum Bau eines Hanggeschosses unterhalb der Erdgeschossrohfußbodenhöhe außerhalb der Baugrenze, in dem neben Tiefgaragenstellplätzen und Garagen noch gewerbliche Nutzungen nicht störender Gewerbebetriebe, Abstellräume und technische Einrichtungen zulässig sind, um die vorgegebene Geländesituation optimal zu nutzen.

Zur Untergliederung und Auflockerung der Baukörper setzt der Bebauungsplan detaillierte horizontale und senkrechte Gliederungselemente fest, die u. a. Geschossrücksprünge, Zwischenbauten sowie Farb- und Materialwechsel umfassen, damit sich die geplanten Baukörper trotz ihrer Größe in die umgebende Bebauung integrieren.

Für die zukünftige Bebauung wird ein Flachdach festgesetzt. Nur für das Baufenster 4 ist in Anlehnung an die sich südlich anschließende Bebauung und einer größeren Gestal-

tungsflexibilität ausnahmsweise die Ausgestaltung eines Satteldaches (30 bis 35°) zulässig.

Balkone und Wintergärten zur Gebäudewestseite in den Baufenstern 1 und 2, die maximal die Hälfte der Gebäudelänge einnehmen, dürfen bis zu 3,0 m über die Baugrenze vortreten. Bei Hausgruppen oder Doppelhäusern ist hierbei nicht auf deren Gesamtlänge, sondern auf die Länge des einzelnen Gebäudes abzustellen. In Baufenster 3 dürfen Erschließungsanlagen (z. B. Laubengang, Treppenhaus, Liftanlage) an der Gebäudeostseite die Baugrenze um bis zu 3,5 überschreiten. Durch diese Festsetzung wird gewährleistet, dass der Hauptbaukörper innerhalb der Baugrenze in seiner maximalen Umgrenzung festgesetzt wird, Gestaltungs- und gebäudeeigene Erschließungselemente jedoch entsprechend der konkreten Planung mit einem größeren Handlungsspielraum versehen sind. Somit werden moderne Anforderungen an neue Wohnanlagen im Bebauungsplan berücksichtigt.

5.2 Gebäudehöhenentwicklung/Abstandsflächen

Eine Anpassung neu zu errichtender Gebäude an die bestehende Bebauung und Erfordernisse der städtebaulichen Entwicklung und historischen Belange ist Grundvoraussetzung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Aufgrund dessen wird die maximale Geschoszahl der Gebäude in den Baufenstern 1 bis 3 auf vier Vollgeschosse und im Baufenster 4 auf drei Vollgeschosse begrenzt. Grundsätzlich gilt, dass Hanggeschosse nicht auf die Zahl der Vollgeschosse angerechnet werden.

Obwohl die Wandhöhen der vorhandenen benachbarten Gebäude am Markgrafenweg geringer sind als die der geplanten Bebauung, fügt sich die zulässige Gebäudehöhe aufgrund der festgesetzten horizontalen und vertikalen Gliederung der Fassaden inkl. der Ausgestaltung eines deutlich zurückgesetzten Laternengeschosses in den benachbarten Baubestand ein.

Die Stärkung der zentralen Wohnfunktion mit einer möglichst effektiven Nutzung der Grundstücksflächen bildet die Grundlage der festgesetzten Gebäudehöhenentwicklung. Durch die Gebäudekonzentration am Hangfuß und der Hangkante mit der Entwicklung und Sicherung eines von Bebauung freigehaltenen Hangbereiches ist für die Wirtschaftlichkeit einer Wohnanlage die im Bebauungsplan festgesetzte Gebäudehöhenentwicklung erforderlich.

Der Altstadtbereich der Stadt Günzburg ist durch eine für die Altstadt typische enge und mehrgeschossige Bebauung geprägt, welches sich in der schmalen Ausgestaltung des Markgrafenweges (Breite 3-4 m) im Anschluss an die Günzburger Altstadt fortsetzt. Der Markgrafenweg ist durch eine lockere Einzelhausbebauung (Wohngebäude) geprägt, wobei die bestehenden Gebäude zum Teil keine 3 m Abstand zur Grundstücksgrenze (öffentliche Verkehrsfläche) aufweisen.

Aufgrund der beengten Grundstückssituation der vorgesehenen Neubaufäche gegenüber den Gebäuden am Markgrafenweg und der für eine wirtschaftliche Entwicklung erforderlichen Mindestgröße und -höhe der neuen Wohngebäude ist es notwendig, im Bebauungsplan Regelungen zu treffen, die gegenüber der angrenzenden Bebauung eine von Art. 6 Abs. 5 BayBO verringerte Abstandsfläche der zukünftigen Bebauung zulässt. Auf Grundlage von Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO sind geringere Tiefen von den Abstandsflächen zulässig. Mit der Einführung der Experimentierklausel gemäß Art. 6 Abs. 7 Nr. 2 BayBO wird

die Umsetzung der vorgesehenen städtebaulichen Konzeption ermöglicht. Der Bebauungsplan setzt fest, dass abweichend von Art. 6 Abs. 4 Sätze 3 und 4, Abs. 5 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 6 BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 / GVBl. S. 588 die Tiefe der Abstandsflächen 0,4 h, mindestens 3 m beträgt. Nachteilige Auswirkungen auf nachbarrechtliche Belange sind nicht erkennbar. Eine ausreichende Belichtung, Belüftung sowie die Anforderungen an den Brandschutz bleiben gewahrt.

Durch die Neukonzeption und städtebauliche Neuordnung dieses Stadtbereiches wird die Funktionalität der Stadt Günzburg gestärkt. Die vorliegende Planung fördert den Erhalt und die Neuansiedlung attraktiver innerstädtischer Wohnstandorte. Mit den zulässigen Abweichungen von den Tiefen der Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung wird die vorgesehene städtebauliche Konzeption ermöglicht.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 entsprechend der Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO festgesetzt. Im Vergleich zur jetzigen Nutzung und Versiegelung des Bebauungsplangebietes reduziert sich die von baulichen Anlagen überdeckte Grundstücksfläche. Die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgaragen, Tiefgaragenzufahrten, Kellerräume, Treppen, Rampen und sonstige Unterbauungen) und Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten auf dem Baugrundstück dürfen die max. zulässige Grundfläche um bis zu 75 % überschreiten. Damit wird sichergestellt, dass eine Tiefgarage in der erforderlichen Größe und Funktionalität für die geplante neue Wohnanlage errichtet werden kann.

Zur Erhöhung der Flexibilität bei Nutzung der Entsiegelungspotenziale und der Förderung der Grundwasserneubildungsrate ist im Bebauungsplan gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass bei Verwendung von wasserdurchlässigen Flächenfestsetzungen, diese nur zu 50 % auf die Grundfläche angerechnet werden.

Im Bebauungsplangebiet wird eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 entsprechend der Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO festgesetzt. Dabei wird bestimmt, dass die Geschossflächen von Hanggeschossen (unterhalb der Erdgeschossrohfußbodenhöhe) nicht mitzurechnen sind. Die durch die bauliche Konzentration am Hangfuß und der -kante entstehenden Baukörper bedürfen einer wirtschaftlich rentablen Nutzung, die eine entsprechende Gebäudehöhenentwicklung unter Berücksichtigung der Geländeverhältnisse erfordern.

In Anlehnung an den Bestand und der umgebenden Bebauung wird die offene Bauweise festgesetzt. Lediglich in Baufenster 3 muss die Bebauung an die Grundstücksgrenze zwischen den Grundstücken Flur-Nr. 438 und 441, Gemarkung Günzburg bzw. über sie hinweg ohne Abstandsfläche errichtet werden, um einen nach außen geschlossenen Baukörper unabhängig der Eigentumsverhältnisse zu erhalten.

6 Verkehrliche Erschließung

Der schmale Markgrafenweg verträgt keine erhebliche Intensivierung des Verkehrs. Deshalb erfolgt die Haupteerschließung des Bebauungsplangebietes über die westlich gelegene Ichenhauser Straße. Nur wenige Besucherparkplätze sind über den Markgrafenweg zu erreichen.

Die als private Verkehrsfläche festgesetzte Stichstraße mit einer Breite von 4,0 m erschließt die Tiefgarage unter Baufenster 1 und 2 und das geplante Gebäude in Baufenster 4. Die Tiefgarage unter Baufenster 3 kann unmittelbar über die Ichenhauser Straße angefahren werden. Auf diese Weise verfügen alle geplanten Gebäude und Tiefgaragen über eine ordentliche Erschließung durch die Anbindung an eine öffentliche bzw. private Verkehrsfläche.

Um den Stellplatzbedarf für den Geschosswohnungsbau im Bebauungsplangebiet decken zu können, wird für die Bebauung in den Baufenstern 1, 2 und 3 die Erstellung einer Tiefgarage im Hanggeschoss zugelassen. Zusätzlich zu den Tiefgaragenstellplätzen werden oberirdische Stellplätze entlang der privaten Verkehrsfläche – verkehrsberuhigter Bereich und entlang der Baufenster 1 und 2 weitere 8 Längsstellplätze westlich des Markgrafenweges festgesetzt. Die Tiefgaragen und oberirdischen Stellplätze werden nicht dem öffentlichen Parkverkehr zur Verfügung gestellt, sondern dienen den Anwohnern und Besuchern der geplanten Wohnanlage.

7 Immissionsschutz

In Anbetracht der unmittelbaren Nähe der geplanten schützenswerten Nutzungen des Allgemeinen Wohngebietes zur westlich verlaufenden Ichenhauser Straße und des sich im Plangebiet befindlichen öffentlichen Parkplatzes sind die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen auf Grundlage der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zu beurteilen. Im Fall einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 sind unter Berücksichtigung der städtebaulichen Situation geeignete Schallschutzmaßnahmen zu prüfen und festzulegen.

Eine schalltechnische Begutachtung zum Verkehrslärm der Kling Consult Planungs- und Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH, Krumbach vom 26. August 2010 zur Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen der Ichenhauser Straße und des im Norden des Plangebietes gelegenen öffentlichen Parkplatzes auf das geplante Allgemeine Wohngebiet ist Bestandteil der Begründung des vorliegenden Bebauungsplanes.

Als Ergebnis der Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen wird festgestellt, dass aufgrund rechnerischer Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiet (tags 55 dB(A)/nachts 45 dB(A)) zur Schaffung gesunder Wohnverhältnisse Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind. In Anbetracht der besonderen städtebaulichen Situation eines gewachsenen Ortes mit umgebendem Baubestand ist die Realisierung von aktiven Lärmschutzeinrichtungen nicht möglich. Aufgrund der Zielvorstellung der funktionalen und gestalterischen Stärkung dieses Ortsbereiches ist eine allgemein zugängliche und offene Positionierung der geplanten Gebäude in diesem Bereich geplant.

Aufgrund dessen werden die Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplangebiet derart festgesetzt, dass eine Gewährleistung der Anhaltswerte für Innenschallpegel gemäß VDI 2719 gegeben ist. Die Einhaltung dieser Festsetzung ist mit Einreichung des Antrages auf Freistellung bzw. auf Baugenehmigung nachzuweisen.

Hinsichtlich der vorwiegend an den Straßen zugewandten Fassaden zu verzeichnenden Orientierungswertüberschreitungen der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete und zum Teil Grenzwertüberschreitungen der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete zur Nachtzeit, sind an Fassaden mit Grenzwertüberschreitungen zur Nachtzeit Fensteröffnungen ruhebedürftiger Räume nicht zulässig. Ist die Realisierung im Einzelfall nicht möglich, ist die Anordnung von Fensteröffnungen von Schlaf- und Kinderzimmern nur zulässig, wenn eine Belüftung der Räume unter der Aufrechterhaltung des erforderlichen Lärm-

schutzes gemäß DIN 4109 bzw. VDI 2719 gewährleistet ist (z. B. Einbau einer fensterunabhängigen Belüftung, Schalldämmlüftern oder zentralen Belüftungsanlagen).

Da Fenster der Schallschutzklasse 2 automatisch der Wärmeschutzverordnung entsprechen, werden diese im Zuge des Wohnungsbaus als Standard eingebaut und stellen somit keine gesonderten Ansprüche seitens immissionsschutzfachlicher Anforderungen dar. Da Fenster der Schallschutzklasse 2 im vorliegenden Bebauungsplangebiet ausreichend sind, werden bzgl. der Fensterschallschutzklasse keine gesonderten Festsetzungen oder Empfehlungen getroffen.

Für die Fassaden mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete, jedoch Einhaltung der Grenzwerte der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete zur Tag- und/oder Nachtzeit wird empfohlen, bei Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern schalldämmende Belüftungseinrichtungen gemäß VDI-Richtlinie 2719 vorzusehen. Es handelt sich dabei um die Nord- und Südfassade des Baufensters 3 und um die Südfassade des Baufensters 4.

Als „ruhebedürftige Räume“ sind entsprechend definierte Räume im Sinne der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe November 1989) zu verstehen.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen lassen sich gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB für das Bebauungsplangebiet sicherstellen.

8 Baugrund

Gemäß einer Baugrunderkundung und Gründungsberatung „Ehemalige Radbrauerei in Günzburg“ des Instituts für Materialprüfung Dr. Schellenberg Leipheim GmbH & Co.KG (Gutachten-Nr. 10K0343, 24. September 2010) sind im Bebauungsplangebiet weitreichende Auffüllungen vorhanden. Unter den Auffüllungen stehen die tertiären Schichten der Oberen Süßwassermolasse (OSM) in einer Wechsellagerung aus Sanden und Tonen an. Nach den Baugrunderkundungen ist davon auszugehen, dass die Gründungssohlen weitgehend in den tertiären Schichten zu liegen kommen. Im Bereich der tertiären Schichten ist es wahrscheinlich, dass die freigelegten Schichten durch Grund- und Schichtwassereinfluss und durch Oberflächenwasser aufweichen. In diesem Fall sind die aufgeweichten Schichten gegen einen Bodenaustausch zu ersetzen. Es ist davon auszugehen, dass das Grundwasser im Zuge der geplanten Baumaßnahme voraussichtlich in Teilbereichen angeschnitten wird und die unterkellerten Bereiche in WU-Beton auszuführen sind. Durch die Bohrungen wurde kein zusammenhängender Grundwasserspiegel festgestellt. Es ist davon auszugehen, dass das Grundwasser (bzw. Schichtwasser) nur in besser durchlässigeren Schichten (vorwiegend in tertiären Sanden) auftritt. Eine Versickerung von Oberflächenwasser kann in den tertiären Schichten aufgrund der Wechsellagerung und den gering bis sehr gering wasserdurchlässigen Schichten nicht vorgenommen werden.

9 Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006 (LEP) sollen die Gemeinden alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt einer möglichst geringen Flächeninanspruchnahme optimieren (LEP A II 1.3).

Darüber hinaus ist auf § 1a Abs. 2 BauGB hinzuweisen. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen

Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der Bebauungsplan trägt insbesondere durch die Umnutzung einer ehemals gewerblichen Einrichtung von bereits bebauten Flächen dem Flächensparziel mit dem Vorrang der Innenentwicklung Rechnung. Mit der Entwicklung des Allgemeinen Wohngebietes werden bereits an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz der Stadt Günzburg angeschlossene Flächenressourcen genutzt. Zudem wird durch entsprechende Festsetzungen gewährleistet, dass bei zukünftigen Entwicklungen der vorhandene hohe Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes auf ein für ein Allgemeines Wohngebiet übliches Maß reduziert wird.

10 Grünordnung/Naturschutz

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel der Schaffung und Sicherung eines unbebauten begrünten Hangbereiches zwischen einer Blockrandbebauung an der Ichenhauser Straße und des Markgrafenweges. Der Bebauungsplan setzt für diesen Bereich private Grünfläche fest, die als Pflanz- oder Rasenfläche anzulegen, zu erhalten und auf Dauer zu sichern ist. Eine Pflanzliste mit zu verwendenden Arten ist in der Bebauungsplansatzung aufgeführt. Zur Betonung der Einfahrtssituation der privaten Verkehrsfläche – verkehrsberuhigter Bereich werden seitlich der Verkehrsfläche je ein Baumstandort festgesetzt. Weitere Baumstandorte sind entlang des Markgrafenweges als Eingrünung der Bebauung und Gliederung der Längsstellplätze festgesetzt. Die auf der südlichen privaten Grünfläche bestehenden Laubbäume sind zu erhalten bzw. bei Absterben zu ersetzen. Auf der nördlichen privaten Grünfläche sind 5 Bäume 1. bzw. 2. Ordnung gemäß Pflanzliste der Satzung zu pflanzen. Weitere Baumstandorte werden nicht festgesetzt, um der Wohnanlagengestaltung ausreichend freien Handlungsspielraum zu lassen, zumal aufgrund der geplanten Tiefgaragen Baumstandorte nur begrenzt zu realisieren sind.

Die Prüfung, ob ein ausgleichspflichtiger Eingriff vorliegt, ergibt, dass durch das Baurecht gemäß § 34 BauGB und der Eigenart der näheren Umgebung (Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche) für den Geltungsbereich prinzipiell Baurecht besteht und die Überplanung des Bebauungsplangebietes keine weitere Versiegelung als bisher bereits zulässig zur Folge hat.

Die Überplanung des bereits nach § 34 BauGB vorhandenen und weitgehend ausgeübten Baurechts führt demnach zu keiner naturschutzfachlichen Ausgleichspflicht. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist damit ein naturschutzfachlicher Ausgleich nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder gemäß § 34 BauGB zulässig waren.

11 Umweltverträglichkeit/spezieller Artenschutz

Da der vorliegende Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, ist gemäß § 13 Abs. 3 BauGB keine Umweltprüfung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen und kein Umweltbericht nach § 2a BauGB zu erstellen. Durch den Bebauungsplan wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² festgesetzt. Damit ist auch keine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG für den Bebauungsplan erforderlich.

FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete sind durch den Bebauungsplan nicht betroffen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB. Hinweise auf das Vorhandensein besonders geschützter Arten nach § 44 BNatSchG bestehen nicht.

12 Ver- und Entsorgung

Die bestehende Infrastruktur hinsichtlich der Elektrizitäts- und Wasserversorgung ist für das Plangebiet ausreichend dimensioniert.

Die Wasserversorgung wird durch die mengen- und druckmäßig ausreichenden Anschlüsse an die Wasserversorgungsanlagen der Stadt Günzburg gewährleistet.

Die Schmutzwasserbeseitigung ist durch den Anschluss an die zentralen Abwasserentsorgungsanlagen der Stadt Günzburg sichergestellt.

Die im Plangebiet bestehenden Versorgungsleitungen sind in der Planzeichnung entsprechend als Hinweise dargestellt. Dabei handelt es sich um Leitungen der LEW, der Erdgas Schwaben GmbH und der Stadtwerke Günzburg. Die Versorgungsträger sind rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen zu informieren und die vorgesehenen Maßnahmen mit ihnen abzustimmen.

Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen zur Niederschlagswasserbeseitigung bzw. Ausgestaltung der Oberflächen von Stellplätzen. Diese Thematik wird in der Entwässerungssatzung der Stadt Günzburg und der Stellplatzsatzung der Stadt Günzburg geregelt. Weitergehende Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

13 Denkmalschutz

13.1 Baudenkmalpflegerische Belange

Durch die Nähe des Bebauungsplangebietes zur historischen Altstadt der Stadt Günzburg sind denkmalpflegerische Belange bei der Ausgestaltung der geplanten Wohngebäude bedeutend.

Grundsätzlich hat eine Abstimmung der Materialien und Farbkonzepte der geplanten Gebäude mit der Stadt Günzburg bzw. der Unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen.

Durch die nördliche Abgrenzung des Baufensters 2 wird ein ausreichender Abstand zum Schloss sowie die Freihaltung der Sicht- und Laufachse von der Ichenhauser Straße zur Straße Stadtgraben eingehalten.

13.2 Bodendenkmalschutz

Seitens des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege besteht gegen den vorliegenden Bebauungsplan kein Einwand. Aufgrund der Nähe des Bebauungsplangebietes zu mehreren Bodendenkmälern (Denkmalliste D-7-7527-0176.0282) besteht jedoch der Verdacht (sog. Vermutungsfläche), dass Bodendenkmäler im Bebauungsplangebiet vorhanden sind, die ggf. gesichert, geborgen und dokumentiert werden müssen. Eine archäologische Begleitung des Oberbodenabtrags ist deshalb erforderlich, um eine weitere Betroffenheit auszuschließen.

Die genannten Bodendenkmäler sind dem Grundsatz nach gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das notwendige Maß beschränken.

14 Brandschutz

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auszubauen. Der Löschwasserbedarf ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu achten.

15 Planungsstatistik

Gesamtfläche	4.459	m ²	100 %
davon			
Private Grünfläche	860	m ²	19,3 %
Private Verkehrsfläche	226	m ²	5,1 %
Allgemeines Wohngebiet	3.373	m ²	75,6 %
max. überbaubare Grundstücksfläche (ohne zulässige Überschreitungen)	1.350	m ²	
max. Geschoßfläche	4.048	m ²	

16 Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes

16.1 Erschließungsmaßnahmen

Öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

16.2 Bodenordnung

Die baulichen Maßnahmen sollen durch einen Bauträger errichtet werden. Im Zuge von zukünftigen Veränderungen können ggf. erforderliche Grundstücksteilungen oder Zusammenlegungen im freiwilligen Umlegungsverfahren erfolgen.

17 Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange

18 Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1 AK Arbeit, Wirtschaft, Mobilität Alexander Besdetko, Leipheim
- 2 Arbeitskreis Bauen, Wohnen, Energie über Amt 5, Umweltfachkraft
- 3 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München

- 4 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte, Thierhaupten
- 5 Behindertenbeauftragter des Landkreises Günzburg, Johannes Schropp
- 6 Erdgas Schwaben, Betriebsstelle Günzburg
- 7 Finanzamt Günzburg
- 8 Landratsamt Günzburg – Gesundheitswesen
- 9 Landratsamt Günzburg – Bauleitplanung
- 10 Landratsamt Günzburg – Kreisabfallwirtschaft
- 11 Landratsamt Günzburg – Kreisbrandrat, Herrn Spiller
- 12 Lech-Elektrizitätswerke AG, Betriebsbüro Günzburg
- 13 Stadtheimatpfleger, Georg Linder, Günzburg
- 14 T-Com PTI 23, Gersthofen-Hirblingen
- 15 Vermessungsamt Günzburg
- 16 Regierung von Schwaben Höhere Landesplanungsbehörde, Augsburg

19 Anlage

Schalltechnische Begutachtung Verkehrslärm zum Bebauungsplan Nr. 63.1 „Gelände der ehemaligen Radbrauerei“, Stadt Günzburg, Kling Consult, Krumbach vom 10. Januar 2011

Hinweis:

Versand der Schalltechnischen Begutachtung Verkehrslärm zum Bebauungsplan Nr. 63.1 „Gelände der ehemaligen Radbrauerei“, Stadt Günzburg, Kling Consult, Krumbach vom 10. Januar 2011 nur an Landratsamt Günzburg - Bauleitplanung.

20 Bestandteile des Bebauungsplanes

Bebauungsplan mit Planzeichnung und Satzung, 10. März 2011

Begründung Bebauungsplan, 10. März 2011 mit Anlagen

21 Verfasser

Team Bauleitplanung/Regionalplanung

Krumbach, 10. März 2011

Bearbeiterin:

Dipl.-Ing. Kanderske

Dipl.-Geogr. Saloustros

Stadt Günzburg (Stadtbauamt), den

.....
Unterschrift Friedenberger