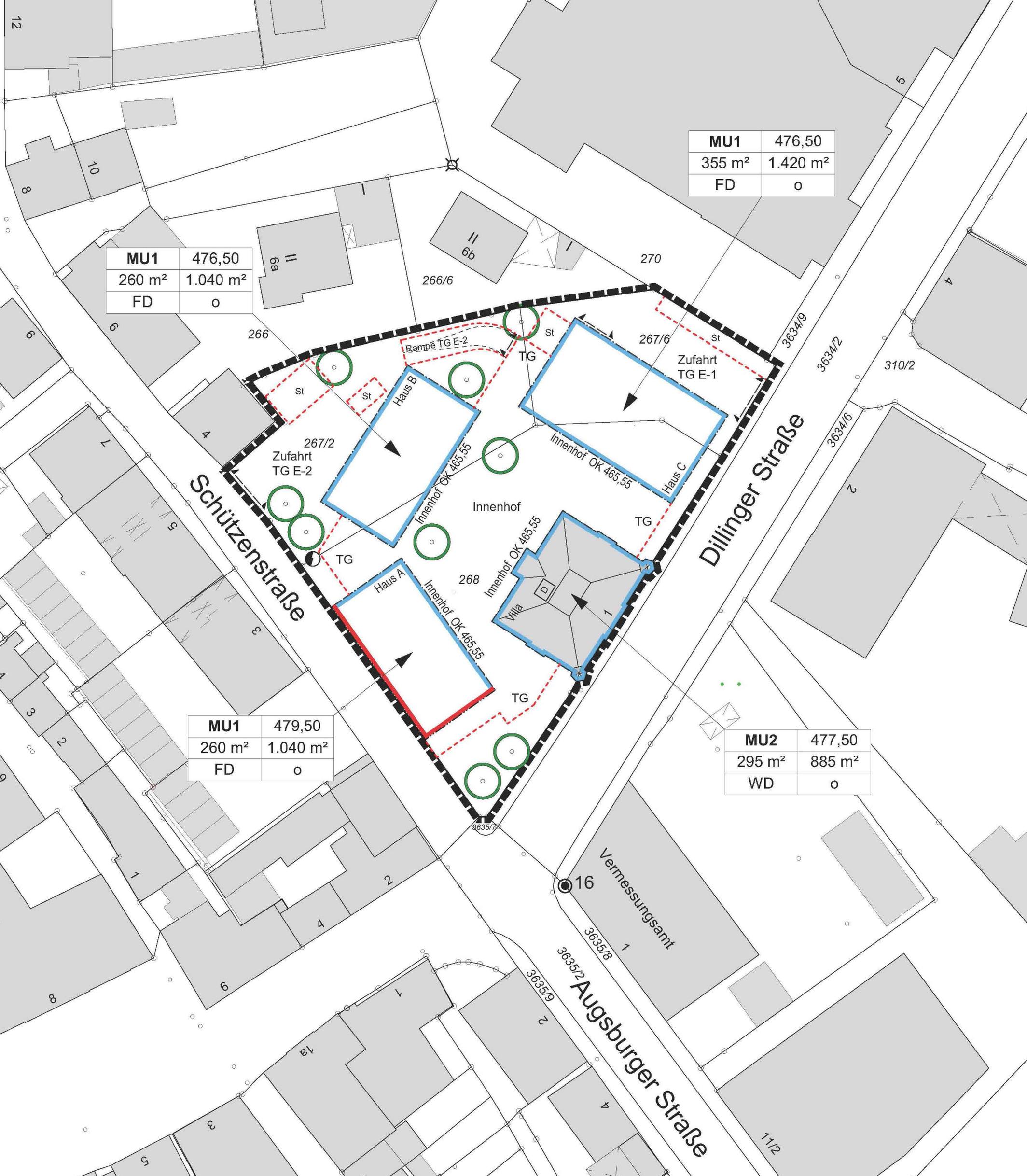


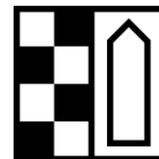
MU1	476,50
355 m ²	1.420 m ²
FD	o

MU1	476,50
260 m ²	1.040 m ²
FD	o

MU1	479,50
260 m ²	1.040 m ²
FD	o

MU2	477,50
295 m ²	885 m ²
WD	o





Planen und Bauen. In Günzburg.

(Vorhabenbezogener) Bebauungsplan Nr. 27.5 “Dillinger Straße / Schützenstraße“

Textliche Festsetzungen

Die Stadt Günzburg erlässt aufgrund von

- §§ 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist;
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;
- der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;
- Artikel 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist

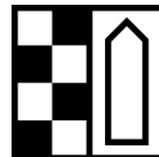
für das oben genannte Gebiet folgenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan:

Bestandteile dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind:

- die beigefügte Planzeichnung vom 01.03.2024
- die nachstehenden Festsetzungen (Teil A), nachrichtl. Übernahme (Teil B) und Hinweise (Teil C)
- die Begründung in der Fassung vom 01.03.2024
- der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 29.09.2023, 21.11.2023, 01.03.2024 und 05.03.2024
- die Schalltechnische Untersuchung vom 31.10.2023

A) Festsetzungen

Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Nr.	Textliche Festsetzungen
		1	0	Geltungsbereich
		1	1	Gebietsbeschreibung: Im Einzelnen umfasst der Bebauungsplan folgende Grundstücke der Gemarkung Günzburg: Flurstücke Nr. 267/2, 267/6 und 268 Maßgeblich ist die in der Planzeichnung eingetragene Grenze des räumlichen Geltungsbereichs.



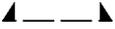
Planen und Bauen. In Günzburg.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27.5

“Dillinger Straße / Schützenstraße“

Textliche Festsetzungen

	Grenze des Plangebietes (§ 9 Abs. 7 BauGB)	1	2	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans. Maßgebend ist die Innenkante des verwendeten Planzeichens.
		2	0	Art der baulichen Nutzung
MU	Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)	2	1	Der Geltungsbereich wird als urbanes Gebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung (§ 6a BauNVO) festgesetzt.
		2	2	Es sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
		3	0	Maß der baulichen Nutzung
z.B. 750m ²	Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO)	3	1a	Die zulässige Grundfläche (GR) wird innerhalb der jeweiligen Baugrenzen auf die in der Planzeichnung eingetragenen Größen beschränkt.
	Grundfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	3	1b	Die zulässige Grundfläche darf durch die Anlage von Tiefgaragen, Kellerräumen und Stellplätzen innerhalb der dafür festgesetzten Flächen, entsprechend der Darstellungen des Vorhabens- und Erschließungsplanes überschritten werden.
z.B. 478,50	Zulässige Gebäudehöhe in Meter HNH (§ 16 Abs. 2 BauNVO)			Für die geplanten Gebäude sind die in der Planzeichnung eingetragenen Gebäudehöhen zulässig. Für untergeordnete Dachaufbauten wie z.B. Dachaufgängen, Geländer etc. ist bei MU2 eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe bis zu 1,20 m zulässig. Bezugspunkt für die zulässigen Gebäudehöhen ist die fertig hergestellte Oberkante der Gebäude (Firstziegel bei Walmdächern, Attika bei Flachdächern).
		4	0	Bauweise
o	offene Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)	4	1	Für den gesamten Geltungsbereich wird innerhalb der jeweils abgegrenzten überbaubaren Flächen die offene Bauweise festgesetzt.
		5	0	Überbaubare Grundstücksfläche
	Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. 23 Abs. 2 BauNVO)	5	1	Gebäude dürfen die Baugrenze nicht überschreiten. Diese dürfen entsprechend den Darstellungen der Vorhaben- und Erschließungspläne von untergeordneten Bauteilen bis zu eine Tiefe von 1,5m überschritten werden. In MU1 sind ausschließlich Vordächer in den Zugangsebenen zugelassen.

	Baulinie (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 BauNVO)	5	2	Gebäude und Gebäudeteile müssen bis an die Baulinie gebaut werden.
		6	0	Abstellen von Kraftfahrzeugen; Nebenanlagen
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)	6	1	Tiefgaragen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Flächen für Tiefgaragen und Kellerräumen (TG) sowie Stellplätze (St) zulässig.
TG		6	2	Fläche für Tiefgaragen und Kellerräume
St		6	3	Fläche für oberirdische Stellplätze
		6	4	Ein- und Ausfahrten für Kfz-Verkehr
		7	0	Grünordnerische Festsetzungen
		7	1	Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens wird ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan gefordert und geprüft.
	Anpflanzungen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	7	2	An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind Bäume entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Sterben Bäume ab, sind diese innerhalb eines Jahres gleichwertig nachzupflanzen.
		8	0	Immissionsschutz
	Baulicher Schallschutz zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen (§ 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB)	8	1	Für die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen mit schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) gelten nachfolgende Festsetzungen. 1.) Im Plan in der Anlage 1 sind für die verschiedenen Fassadenorientierungen (Himmelsrichtungen) der Gebäude innerhalb des Baufeldes die maßgeblichen Außenlärmpegel festgesetzt.

				<p>2.) Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau, - Teil 1: Mindestanforderungen" dürfen nicht unterschritten werden.</p> <p>Außenbauteile, die nicht einer Fassade zugeordnet sind, müssen mindestens das höchste Schalldämmmaß des Gebäudes aufweisen.</p> <p>3.) Es sind Schlaf- und Kinderzimmer mit einer schallgedämmten Lüftung auszustatten.</p> <p>4.) Die maßgeblichen Außenlärmpegel können alternativ auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden.</p>
	<p>Baulicher Schallschutz zur Minderung der Lärmemissionen im Parkgaragenbereich und auf Fahrstrecken der Stellplätze (§ 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB)</p>	8	2	<p>Es sind geräuscharme Garagentore entsprechend dem Stand der Technik zur Lärminderung einzubauen und zu betreiben.</p> <p>Die Garagentore sind mit einem Funköffner zu versehen. Der Garagentorantrieb ist so zu gestalten, dass keine impulshaltigen Geräusche entstehen können. Dabei ist vor allem das Erreichen der jeweiligen Endpositionen zu beachten.</p> <p>Eventuell erforderliche Regenrinnen im Bereich der Garagenzufahrt oder der Fahrstrecken der Stellplätze sind so zu gestalten, dass beim Überfahren keine zusätzlichen Geräusche entstehen und eine geräuscharme Ausführung sichergestellt ist (z.B. durch verschraubbare Rinnenabdeckung).</p> <p>Hinweis:</p> <p>1.) Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind Mindestanforderungen entsprechend der im Zeitraum des Bebauungsplanverfahrens aktuellen Gegebenheiten. Aufgrund Änderungen von Berechnungsmethoden oder anderen Lärmbelastungen können sich andere Anforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben. Dies ist jeweils im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des</p>

				<p>Genehmigungsfreistellungsverfahren durch den Bauerwerber zu prüfen.</p> <p>2.) Bei der Planung und Installation von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen und Geräten sind die Vorgaben aus dem LAI "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" ergebende Mindestabstände zur benachbarten Wohnbebauung zu beachten. Der Leitfaden ist zu beziehen unter www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf oder kann kostenlos bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH angefordert werden.</p>
		9	0	Örtliche Bauvorschriften
		9	1	<p><u>Gestaltung der Gebäude</u></p> <p>Im MU 1 sind nur Flachdächer zulässig. Die Dächer von Hauptgebäuden sind extensiv zu begrünen. Es ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 10 cm vorzusehen. Technische Anlagen für aktive Solarenergienutzung wie Solarzellen, Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind auf Dachflächen um die realisierte Anlagenhöhe von dem darunterliegenden Dachrand abzurücken.</p> <p>Im MU 2 sind nur Walmdächer mit einer Neigung von 20°- 30° zulässig.</p>
		9	2	<p><u>Müllbehälter</u></p> <p>Die offene Unterbringung von Müllbehältern ist unzulässig. Sie sind in die Haupt- oder Nebengebäude zu integrieren.</p>

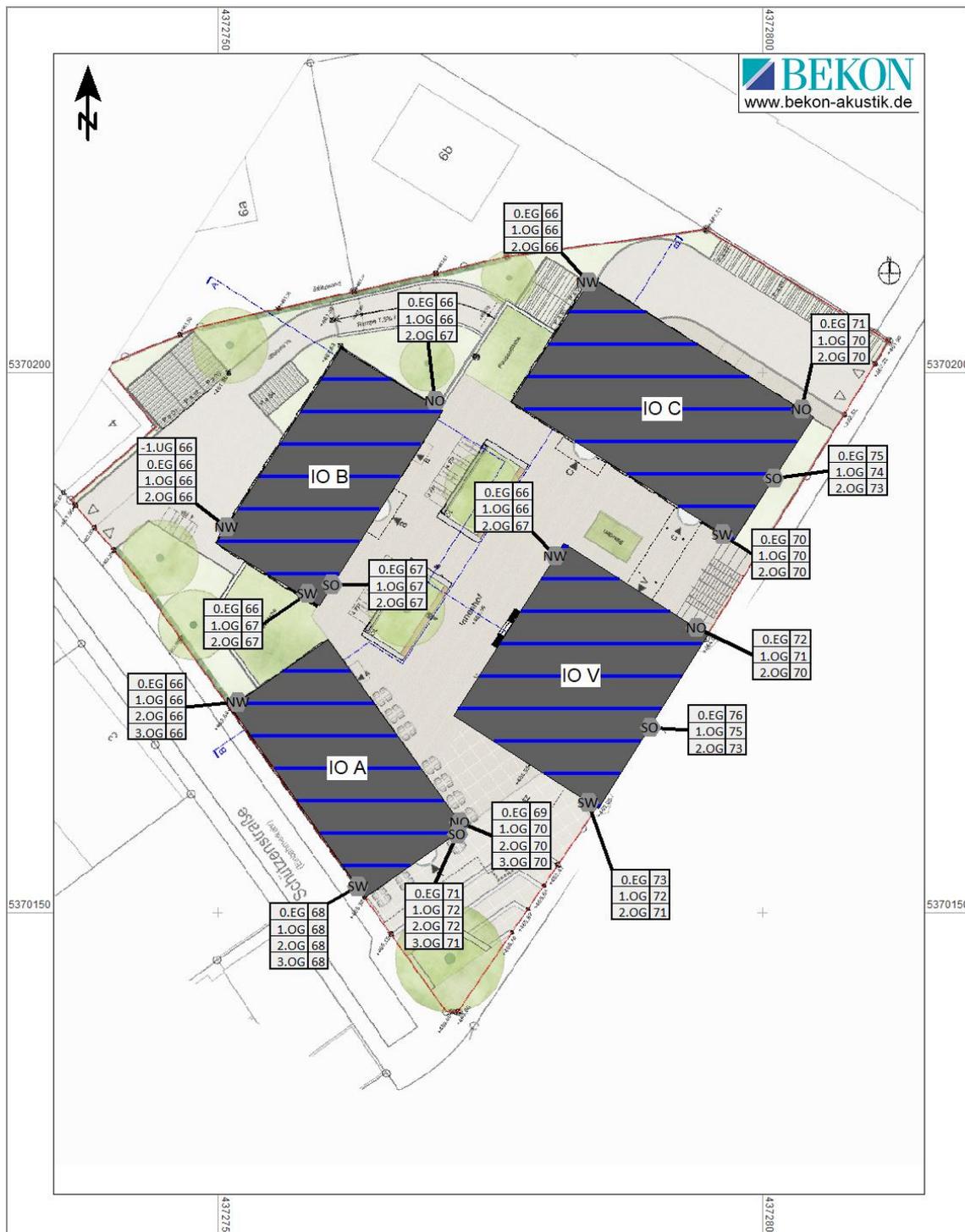
B) Nachrichtliche Übernahme

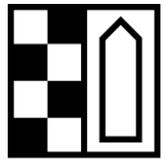
	Denkmalschutz (Einzeldenkmal)		1	Ehemaliges Wohnhaus (Villa Goerlich), zweigeschossiger Bau mit flachem Walmdach, befenstertem Kniestock, Mittelrisaliten und polygonalen Erkertürmchen, 1878.
			2	Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
	Trafostation		3	Neue Transformatorenstation der LEW

C) Hinweise

267/2			1	Flurstücksnummern
			2	Flurstücksgrenzen
			3	Bestand Gebäude
			4	<u>Niederschlagswasserbeseitigung</u> Das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet ist entsprechend den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Günzburg zu behandeln.
			5	<u>Artenschutz</u> Die untere Naturschutzbehörde ist umgehend zu informieren wenn in den noch vorhandenen Gebäuden Vogel-Nistplätze oder Fledermäuse (Wochenstuben oder Überwinterungsplätze) vorhanden sein sollten oder diesbezüglich ein begründeter Verdacht besteht. Die Zerstörung von Nistplätzen oder Beeinträchtigungen von geschützten Arten oder deren Ruhe- oder Nistplätze kann bei Nichtanmeldung einen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand nach dem Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG auslösen und geahndet werden.

Anlage 1: Passiver Schallschutz





Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

1. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Günzburg stellt das Flurstück innerhalb des Geltungsbereichs als gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

2. Anlass und Ziel der Planung

Die Firma Dipl.-Ing. H. Bendl GmbH & Co. KG mit Sitz in Günzburg beabsichtigt auf den Grundstücken 267/2, 267/6 und 268 eine Neubebauung sowie die Sanierung und Umnutzung des denkmalgeschützten Gebäudes „Goerlich Villa“. Das geänderte Vorhaben sieht eine gemischte Nutzung aus überwiegend Gewerbe und zwei Wohnungen vor.

In den Neubauten sind Büroflächen und Kundenbereiche der VR-Bank sowie eine Gastronomieeinheit und eine Arztpraxis vorgesehen.

In der Villa werden im Erdgeschoss und im Obergeschoss ebenfalls Büroflächen der VR-Bank untergebracht und das Dachgeschoss wird für bankinterne Fortbildungen sowie für Kundeninformationen außerhalb der Öffnungszeiten genutzt.

Für den Geltungsbereich besteht derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde aus dem städtebaulichen Rahmenplan heraus entwickelt, welcher wiederum auf dem ISEK basiert.

Der Vorhabenplan stellt eine Weiterentwicklung des Rahmenplans dar, welcher im Stadtrat am 01.04.2014 beschlossen und 2016 nach Norden erweitert wurde und dessen Umsetzung mit der realisierten Nachbarbebauung „Guntiapark“ bereits begonnen hat.

Der vorliegende Entwurf wurde durch das Architekturbüro Obermeier+Traub, Ulm, unter Einbeziehung des projektbezogenen Gestaltungsbeirats erarbeitet.

In der Sitzung des Stadtrats am 27.09.2023 wurde daraufhin beschlossen, dass die Stadt Günzburg bereit ist, auf der Grundlage des geänderten Konzeptes einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

Kernziel der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die bauliche Verdichtung und Aufwertung einer Innenstadtfläche durch eine Neubebauung mit einer der zentralen Lage angemessenen, gemischten Nutzung bei gleichzeitigem Erhalt des denkmalge-

schützten Gebäudes „Goerlich Villa“.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt zentral im Stadtgebiet in unmittelbarer Nähe zur Altstadt und zum Marktplatz. Es umfasst die Flurstücke Nr. 267/2, 267/6 und 268 im Kreuzungsbereich der Dillinger Straße und der Schützenstraße.

Die vorhandene Bebauung auf den Grundstücken besteht nur noch aus der ehemals als Tagesklinik genutzten, denkmalgeschützten Villa, wobei die nicht historischen Anbauten bereits im Jahr 2021 weitestgehend abgebrochen wurden.

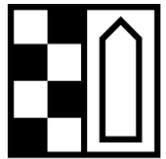
Die westlich und nördlich an das Plangebiet angrenzende Bebauung ist kleinteilig strukturiert und besteht überwiegend aus 2- bis 3-geschossigen Einzel- und Reihenhäusern mit Satteldächern. Die umgebende Bebauung an der Dillinger Straße ist großmaßstäblicher und besteht aus 3- bis 4-geschossigen Gebäuden mit hohen Stockwerken und hohen Sattel- bzw. Walmdächern, wie z. B. das nordöstlich anschließende Woolworth-Gebäude, sowie die östlich der Dillinger Straße gelegenen Gebäude des Guntiaparks und des Vermessungsamts.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes weist eine Größe von ca. 2.940 m² auf.

4. Städtebauliche Konzeption zur Entwicklung des Plangebietes

Zur Neugestaltung des Plangebietes wurde vom Büro Obermeier+Traub, Ulm, als Weiterentwicklung des Rahmenplans eine städtebauliche und architektonische Konzeption erarbeitet und mit der Stadtverwaltung Günzburg und dem Gestaltungsbeirat abgestimmt.

Der Entwurf sieht 3 Neubauten („Haus A, B und C“) mit klarer und schlichter Fassadengestaltung vor, die die denkmalgeschützte Villa U-förmig einrahmen und gleichzeitig hervorheben und mit ihr zusammen einen geschützten Innenhof mit offenen Ecken bilden. Die Villa wird optisch weiter in den Vordergrund gerückt, indem die beiden Neubauten an der Dillinger Straße („Haus A und C“) von der Straßenflucht zurückweichen.



Durch das Zurückweichen der Neubauten „Haus A“ und „Haus C“ entsteht außerdem ein Platz an der Ecke Dillinger Straße / Schützenstraße, welcher als Auftakt und Tor zum Marktplatz und zur Günzburger Altstadt fungieren soll und der als Fußgängerbereich („halböffentlicher Raum“) ohne Einfriedungen ausgebildet wird. Diese städtebauliche Idee wird noch durch die Anordnung einer Bauminsel mit 2 Bäumen an der südlichen Platzecke gestärkt.

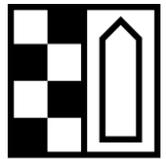
Der Innenhof wird über diesen „Türmchenplatz“ erschlossen und ist frei zugänglich. Er weist einen hohen Grünanteil in Form von Bauminseln mit Sitzgelegenheiten und ebenerdigen Grünflächen sowie befestigte Aufenthaltsbereiche auf, über die die Zugänge zu den Kundenbereichen der VR-Bank und zu den Treppenhäusern erfolgen. Insgesamt soll eine Verweilatmosphäre mit hoher Freiraumqualität für Kunden und Mitarbeiter der VR-Bank sowie für die Gäste der Gastronomieeinheit und für die Anwohner erzeugt werden. Die Freiflächenplanung sieht zudem an der nördlichen Grundstücksgrenze und entlang der Schützenstraße und der Dillinger Straße noch weitere Grünflächen vor

Der im Lauf der Zeit entstandene Baumbestand auf den Grundstücken muss zugunsten einer neuen städtebaulichen Qualität entfernt werden. Ersatzbäume werden an 9 Standorten zwingend festgesetzt. Es ist zudem vorgesehen, den Vorhabenträger bei der Neugestaltung der Dillinger Straße einzubeziehen.

Die Neubauten („Häuser A, B und C“) werden auf einer durchgehenden, zweigeschossigen Tiefgaragenebene errichtet. Das Parkdeck in Ebene -1, das aufgrund des nach Nordosten abfallenden Geländes von der Dillinger Straße aus annähernd auf Straßenniveau erschlossen werden kann, ist teilweise als Sockelgeschoss zwischen den Neubauten sichtbar.

Die Höhenentwicklung der Baukörper gemäß Vorhabenplan wird im Bebauungsplan durch die Angabe der maximalen Gebäudehöhen differenziert festgesetzt.

Mit der Wiedernutzbarmachung wird das Areal gemäß der umgebenden Bestandsbebauung angemessen verdichtet, wobei den zeitgemäßen Anforderungen an Belichtung und Besonnung Rechnung getragen wird.



5. Verfahrensbearbeitung

Bei der überplanten Fläche handelt es sich um eine innerstädtische, bereits überbaute Fläche. Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan „... für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm u.a. eine zulässige Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird und gemäß § 13a Abs.1 Nr. 2 BauGB keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Werden die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens erfüllt, gelten gemäß § 13a Abs. 2 BauGB die Vorschriften des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB. Im Vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen werden.

Die Grundfläche des Vorhabens weist ca. 2.000 m² auf und liegt damit unterhalb der 20.000 m² großen Flächenobergrenze.

Der Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf der Grundlage des Entwurfs des Architekturbüros Obermeier+Traub wurde am 06.12.2022 vom Stadtrat der Stadt Günzburg gefasst.

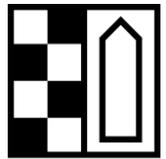
6. Planinhalt

6.1. Art der Baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird für alle Baufenster im Planungsgebiet gemäß § 6a der Baunutzungsverordnung als Urbanes Gebiet festgelegt. Die geplante Maßnahme als solche und ihre Lage kann zur medizinischen Versorgung der Innenstadt und zur Versorgung mit nichtstörendem Gewerbe und Einzelhandel sowie innerstädtischem und urbanem Wohnen beitragen.

Die zulässigen Nutzungen innerhalb des Urbanen Gebietes werden nach § 6a. Abs. 2 BauNVO wie folgt bestimmt:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude



- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die genaue Festlegung der jeweils zulässigen Nutzungen wird gemäß § 12 Abs. 3a BauGB im Rahmen des Durchführungsvertrages mit dem Vorhabenträger geregelt.

Durch die Festsetzung des Geltungsbereichs als „Urbane Gebiete (MU)“ können die geplanten Nutzungen und Einrichtungen planungsrechtlich ermöglicht werden.

6.2. Maß der Baulichen Nutzung

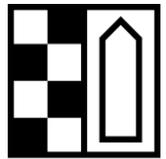
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässigen Grundflächen sowie die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen bestimmt. Letztere sind an die Gebäudehöhen des vom Stadtrat am 01.04.2014 beschlossenen und 2016 erweiterten Rahmenplans angelehnt.

Die zulässige Grundfläche wird entsprechend der Planungskonzeption für die jeweiligen überbaubaren Flächen bzw. Baukörper differenziert festgelegt. Dabei ist eine Grundfläche von 260 m² bis zu 355 m² für die jeweiligen Baukörper zulässig. Darüber hinaus darf die zulässige Grundfläche durch die Anlage von Tiefgaragen, Kellerräumen und Stellplätzen innerhalb der dafür festgesetzten Flächen entsprechend der Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans überschritten werden.

Die zulässigen Gebäudehöhen der Neubauten in den MU1-Bereichen sind mit 479,5 m ü. NN. (Haus A Schützenstraße) und 476,5 m ü. NN. (Haus B Schützenstraße und Haus C Dillinger Straße) vorgesehen. Die Villa (MU2) ist mit einer Höhe von 477,5 m ü. NN festgesetzt. Zur Sicherung möglicher Änderungen im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung ist für die Gebäudehöhen eine geringe Differenz von max. ca. 0,5 m zwischen der Objektplanung und der Planfestsetzung vorgesehen.

6.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen und



Baulinien bestimmt. Die Baufenster werden auf Grundlage der vorgesehenen Vorhabenplanung festgelegt. Die Bauweise wird in Anlehnung an die vorgesehene Bebauung als offene Bauweise festgesetzt.

Durch die Planungskonzeption und durch die entsprechenden Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen und Baulinien) sowie der zulässigen Gebäudehöhen können die vorgegebenen Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) für Mischgebiete (0,4 x Wandhöhe) nicht in allen Bereichen eingehalten werden. Eine Reduzierung der in Art. 6 Abs. 5 BayBO genannten Abstandsflächenwerte ist jedoch möglich, wenn die ausreichende Belichtung und Belüftung nicht beeinträchtigt wird und die Flächen für die notwendigen Nebenanlagen nicht eingeschränkt werden.

Ein Konflikt zwischen der vorgesehenen und der bestehenden Bebauung auf den Nachbargrundstücken ist in diesem Sinne nicht gegeben. Die geplanten Gebäude wurden so zueinander angeordnet, dass eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Nachbarbebauung sowie der Gebäude untereinander gegeben ist. Dies wird insbesondere durch die städtebauliche Konzeption einer offenen Bebauung bestehend aus 4 Einzelgebäuden mit großzügigen Abständen untereinander und zu den Nachbargebäuden erreicht.

6.4. Verkehrserschließung

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die Dillinger Straße und die Schützenstraße.

Die Anzahl der notwendigen Pkw-Stellplätze für das gesamte Vorhaben (2 Wohnungen, Büroflächen, Arztpraxis sowie eine Gastronomieeinheit) beträgt 79 Stück, die alle auf dem Plangebiet vorgesehen sind.

Die Unterbringung erfolgt zum Teil in einer Tiefgarage in Ebene -1 mit 32 Plätzen, welche ebenerdig von der Dillinger Straße aus angedient wird.

Weitere 9 Pkw-Stellplätze werden im Freien auf der Ebene -1 bereitgestellt.

Die übrigen erforderlichen Pkw-Stellplätze (ca. 38 Stück) werden in einer weiteren Tiefgarage in Ebene -2 untergebracht, deren Zufahrt von der Schützenstraße aus erfolgt.

Die Anzahl der notwendigen Fahrrad-Stellplätze für das gesamte Vorhaben beträgt 40 Stück. Diese werden in der Ebene 0 den Gewerbeeinheiten zugeordnet bzw. in Ebene -1 in einem Fahrradraum sowie im Parkdeck bzw. im Zufahrtsbereich zum Parkdeck untergebracht. Wei-

tere Fahrrad-Stellplätze befinden sich im Zugangsbereich der Praxis in Ebene -1 und in den privaten Wohnungskellern.

Der Lieferverkehr für die gewerbliche Nutzung der Bank (nur Geldtransporte, ca. 2-mal pro Woche), die Arztpraxis in Haus B und der Gastronomie in Haus A erfolgt mittels Kleintransporter bzw. kleiner LKW, deren Aufstellflächen sich jeweils auf dem Plangebiet befinden. Die Geldtransporter nutzen dabei die doppelläufige Zufahrt von der Dillinger Straße zum Parkdeck in Ebene -1, während die Anlieferung der Gastronomie und der Praxis über die Zufahrt von der Schützenstraße aus in Ebene -1 erfolgt.

6.5. Grünordnerische Festsetzungen

Im Rahmen der Grünordnung werden folgende Festsetzungen innerhalb des Plangebietes getroffen:

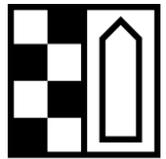
- Festsetzungen zur gärtnerischen Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und zur Begrünung der nicht genutzten Flachdächer
- Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen
- Die Festlegung der Arten für Pflanzmaßnahmen mit Bäumen erfolgt im Freiflächengestaltungsplan

Die Maßnahmen zur Grünordnung sind festgesetzt, um die starke Versiegelung des Grundstücks durch die Tiefgarage und die Nebenanlagen in gewissem Maße auszugleichen.

6.6. Umweltbericht, naturschutzrechtliche Eingriffsreglung

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die vorgegebenen Kriterien nach § 13a Abs. 1 BauGB sind aufgrund der Größe des Geltungsbereiches von ca. 2.940 m² erfüllt. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB für die Bebauung der Grundstücke sowie die Erstellung eines Umweltberichts im Sinne von § 2a BauGB ist ebenfalls nicht erforderlich. Eine überschlägige Abschätzung der durch die Planung verursachten Eingriffe gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ergibt, dass im Plangebiet keine wesentlichen über den Bestand hinaus gehenden Eingriffe in die Schutzgüter zu erwarten sind.



6.7. Immissionsschutz

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 BauGB, die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sowie die sonstigen Belange des Umweltschutzes zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmimmissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz im Plangebiet erfüllt wird.

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich der stark befahrenen Dillinger Straße sowie der Augsburgener Straße.

Im Plangebiet sind oberirdische Stellplätze, eine Parkgarage und Gewerbeeinheiten vorgesehen.

Es wurde die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung können dem Bericht mit der Bezeichnung "LA22-386-G01-E01-01-Texte" mit dem Datum 31.10.2023 entnommen werden.

Schädliche Umwelteinwirkungen nach BImSchG

Zur Konkretisierung der Schädlichkeit hinsichtlich des Verkehrslärms können die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) herangezogen werden. Hinsichtlich des Gewerbelärms sind die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zu Schutz gegen Lärm (TA Lärm) maßgeblich.

Erwartungshaltung an Lärmschutz nach DIN 18005

Die Erwartungshaltung an den Schutz vor Verkehrs- oder Gewerbelärm in der städtebaulichen Planung ist in den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren" festgelegt.

Schutzbedürftige Räume

Die Definition der schutzbedürftigen Räume ergibt sich aus der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume).

Bewertung der Gewerbelärmimmissionen sowie der privaten Nutzung der oberirdischen Stellplätze und der Parkgarage

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass auch unter Berücksichtigung der Summenbelastung durch die geplanten gewerblichen Nutzungen und die private Nutzung der oberirdischen Stellplätze und der Tiefgaragen die zur Bewertung der Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes herangezogenen teilweise reduzierten Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

Die durch die Nutzung der Tiefgaragen und der oberirdischen Stellplätze sowie durch die ge-

planten gewerblichen Nutzungen hervorgerufenen Lärmimmissionen sind daher als zumutbar anzusehen.

Bewertung der Spitzenpegel

Tagsüber

Die in der Parkplatzlärmstudie (1) vorgegebenen Mindestabstände zwischen schützenswerter Nutzung und PKW-Stellplätzen mit Nutzung tagsüber liegen bei unter 1 m.

Diese Abstände werden hier eingehalten.

Nachts

Nachts finden keine Parkbewegungen auf den oberirdischen Stellplätzen statt.

Die hervorgerufenen Spitzenpegel sind daher als zumutbar anzusehen.

Bewertung der Verkehrslärmimmissionen

Es werden die Orientierungswerte zur Tagzeit und zur Nachtzeit an mehreren Immissionsorten überschritten.

Die Immissionsgrenzwerte werden ebenfalls an mehreren Immissionsorten überschritten.

An den der Dillinger Straße abgewandten Fassaden der Gebäude (Haus A, C, Villa) sowie dem weiter von der Straße entfernten Gebäude „Haus B“ werden die Orientierungswerte bzw. die Immissionsgrenzwerte eingehalten.

Es werden die Anhaltswerte für das Vorliegen einer Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) zur Tagzeit lediglich am Gebäude „Villa“ im Erdgeschoss der Südostfassade überschritten. Hier sind die Büroräume vorgesehen. Diese verfügen zudem über weitere Fenster auf der Süd-west- und Nordostfassade. Es ist daher keine zusätzliche vorgelagerte bauliche Maßnahme vorgesehen und die Lärmimmissionen werden noch als zumutbar angesehen.

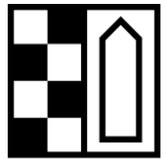
Es werden die Anhaltswerte für das Vorliegen einer Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) zur Nachtzeit lediglich an den Südostfassaden der Gebäude „Villa“ und „Haus C“ überschritten. Hier sind die Büroräume vorgesehen. Diese verfügen zudem über weitere Fenster an anderen Fassadenseiten. Es ist daher keine zusätzliche vorgelagerte bauliche Maßnahme vorgesehen und die Lärmimmissionen werden noch als zumutbar angesehen.

Auf Grund der baulichen Situation vor Ort und aus städtebaulichen Gründen sind aktive Lärmschutzeinrichtungen nicht möglich

Es sind passive Schallschutzmaßnahmen zur Erfüllung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich.

Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen

Zur Sicherung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB die nachfolgenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrun-



gen (Wegorientierung, Lärmschutzfenster, schallgedämmte Lüftung usw.) festgesetzt.

Bei Änderung und Neuschaffung von schutzbedürftigen Räumen sind die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden baulichen Schallschutzmaßnahmen zu beachten. Dies bedeutet im Rahmen der Genehmigungsplanung für die einzelnen Gebäude:

- es sind die maßgeblichen Außenlärmpegel heranzuziehen
- in Verbindung mit der DIN 4109 ergeben sich die Mindestanforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile

Dachflächen

Es wurde festgesetzt: "Außenbauteile, die nicht einer Fassade zugeordnet sind, müssen mindestens das höchste Schalldämmmaß des Gebäudes aufweisen." Somit ist vorgegeben, dass z.B. Dachflächen so zu planen sind, dass das höchste an einer Fassade erforderliche Schalldämmmaß erfüllt wird. Dies stellt eine sehr hohe Anforderung an das Schalldämmmaß dar, ist aber erforderlich, um eine möglichst eindeutige und ausreichende Festsetzung zum baulichen Schallschutz sicherzustellen. Von dieser Vorgabe kann aber abgewichen werden, wenn im Rahmen der Baugenehmigung ein Nachweis erbracht wird, dass ein geringeres Schalldämmmaß ausreichend ist. Der Nachweis ist entsprechend der eingeführten Baubestimmung zu erbringen.

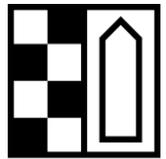
Schallgedämmte Lüftung und Pufferräume

Es wurde festgesetzt, dass Schlaf- und Kinderzimmer mit einer schallgedämmten Lüftung auszustatten sind.

Somit kann sichergestellt werden, dass ein gesunder Schlaf auch bei leicht geöffnetem Fenster (gekippt) möglich ist, bzw. dass eine ausreichende Belüftung durch eine schallgedämmte Lüftung gesichert ist.

Zusätzliche Maßnahmen

Weitere Maßnahmen wie z.B. nichtöffnbare Fenster oder Prallscheiben zum Schutz vor Verkehrslärm werden nicht festgesetzt. Der Einbau von nichtöffnbaren Fenster hat aus schalltechnischer Sicht gegenüber öffentbaren Lärmschutzfenstern mit gleichem Schalldämmmaß keinerlei Vorteile und Prallscheiben stehen teilweise im Konflikt mit anderen baulichen Vorgaben. Diese nichtöffnbare Fenster oder Vorbauten sind zur Sicherstellung von gesunden Wohnverhältnissen nicht erforderlich. Es wurde festgesetzt, dass die betreffenden Wohn- und Schlafräume zur Erzielung eines geeigneten Luftaustausches mit einer schallgedämmten Lüftung ausgestattet werden. Somit kann dann im Zusammenspiel mit einer ausreichenden Schalldämmung der Außenfassade und dem geeigneten Schalldämmmaß der



Fenster eine ausreichende Belüftung und ein ausreichender Schallschutz sichergestellt werden. Zudem hat dann der spätere Bewohner die Möglichkeit das Fenster zum Lüften zusätzlich zu öffnen.

Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel im Rahmen der Erstellung des Schallschutznachweises

Es wurde festgesetzt, dass die maßgeblichen Außenlärmpegel, alternativ auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden können.

Der Bauwerber kann veränderte Rahmenbedingungen im Rahmen der Erstellung des Schallschutznachweises entsprechend der bauaufsichtlich eingeführten Baubestimmung in die Ermittlung der erforderlichen Schalldämmmaße einfließen lassen. Dabei wurde diese Zulässigkeit in Anlehnung an die eingeführten Baubestimmungen festgelegt. Es ergibt sich dann für den Bauwerber die gleiche Anforderung, wie sie sich aus den eingeführten Baubestimmungen ergibt.

Haustechnische Anlagen

Es wurde in der Satzung vorsorglich ein Hinweis aufgenommen, dass bei der Planung und Installation von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen und Geräten die Vorgaben aus dem LAI "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" ergebende Mindestabstände zur benachbarten Wohnbebauung zu beachten sind.

Der Leitfaden ist zu beziehen unter

[www.lai-immissions-](http://www.lai-immissions-schutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf)

[schutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf](http://www.lai-immissions-schutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf)

oder kann kostenlos bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH angefordert werden.

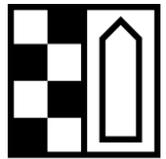
Festsetzungen zum Schallschutz an der Parkgarage und an Fahrstrecken

Es wurden bauliche Maßnahmen festgesetzt, um die Lärmemissionen auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Dillinger Straße sowie über die Schützenstraße. Auf der Dillinger Straße erfolgt eine Vermischung mit dem übrigen Verkehr.

Über die Schützenstraße erfolgen die Anfahrten zu den Stellplätzen der Praxis (STP 01-04) zur Tagzeit sowie zur Tiefgarage E2.



Die nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen in der Schützenstraße mit der Schutzwürdigkeit eines allgemeinen Wohngebietes befinden sich in einem Mindestabstand von ca. 3 m zur Straßenachse. Es ergibt sich hieraus ein Beurteilungspegel von ca. 51 dB(A) zur Tagzeit und 39 dB(A) zur Nachtzeit.

Es werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 von 55 dB(A) zur Tagzeit und 45 dB(A) zur Nachtzeit deutlich unterschritten.

Es werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) zur Tagzeit und 49 dB(A) zur Nachtzeit deutlich unterschritten.

Somit werden keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

6.8. Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs liegt das Baudenkmal Dillinger Straße 1 (Denkmal Nr. D-7-74-135-188). Die „Villa Goerlich“ ist im Denkmalatlas als ehemaliges Wohnhaus und als zweigeschossiger Bau mit flachem Walmdach, befenstertem Kniestock, Mittelrisaliten und polygonalen Erkertürmchen beschrieben, der im Jahr 1878 erbaut wurde.

Die denkmalgeschützte Villa wird in das Planungskonzept integriert, wobei die nicht historischen Anbauten bereits im Jahr 2021 weitestgehend abgebrochen wurden.

Im Erdgeschoss und im Obergeschoss werden Büroflächen der VR-Bank untergebracht und das Dachgeschoss wird für bankinterne Fortbildungen sowie für Kundeninformationen außerhalb der Öffnungszeiten genutzt.

Der Umfang und die Gestaltung des Umbaus wurde in die Vorhabenpläne aufgenommen und befindet sich in Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege und der Stadt Günzburg.

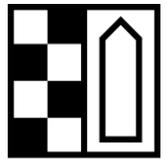
6.9. Infrastrukturversorgung

Die bestehende Infrastruktur ist ausreichend zur Versorgung des Plangebietes dimensioniert.

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über bereits vorhandene Kanäle.

Die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist nicht möglich.

Die Behandlung des Niederschlagwassers erfolgt gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Günzburg und wird mit dem Bauantrag eingereicht.



6.10. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Zur Sicherstellung einer angemessenen Einbindung des Plangebietes in die umgebende Bebauung werden für die Gestaltung von Neubauten Gestaltungsanforderungen nach Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) als örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen an die Gebäude werden nur für die Dachformen (Flachdächer) festgesetzt. Detaillierte Regelungen zu Material und Farbe der Fassaden und Dächer sowie zu Dachaufbauten werden im Vorhabenplan getroffen.

7. Flächenangaben

Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 2.940 m ²	(100 %)
davon:		
- Urbane Gebiete (MU1 und MU2)	ca. 1.170 m ²	(40 %)
- freie Flächen auf Garagendecke	ca. 810 m ²	(28 %)
- Verkehrs- und Grünflächen	ca. 940 m ²	(32 %)

8. Durchführungsvertrag

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB wird mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgeschlossen. Dabei werden u.a. detaillierte Festlegungen zur Gestaltung der Gebäude und Freianlagen sowie zu den Übergängen zu den öffentlichen Flächen getroffen.