


WA	-
GR=	o
siehe Planeinschrieb	

WA	-
GR=	o
siehe Planeinschrieb	

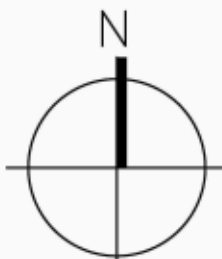
MI	-
GR=	a
siehe Planeinschrieb	

Zeichenerklärung

 räumlicher Geltungsbereich

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	-
Grundfläche	Bauweise




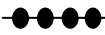
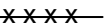

Die Stadt Günzburg erlässt aufgrund des § 10 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 12 BauGB und des Artikel 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) für das oben genannte Gebiet den folgenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Bestandteile dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind

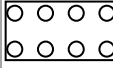

- die beigefügte Planzeichnung vom 23.07.2013,
- die nachstehenden Festsetzungen (Teil A) und Hinweise (Teil B),
- die Begründung in der Fassung vom 11.10.2013.


A) Festsetzungen

Plan- zeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
		1	0	Geltungsbereich
		1	1	Gebietsbeschreibung: Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 25.4 "Stadtberg – Kuhberg" in der seit 18.12.2004 gültigen Fassung. Innerhalb des Geltungsbereiches der vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) sowie ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplans treten im Geltungsbereich die bisherigen Festsetzungen außer Kraft.
		1	2	Im Einzelnen erfasst der Bebauungsplan folgende Grundstücke der Gemarkung Günzburg: Flurstücke Nr. 1016, 1017, 1026, 1027, 1030, 1031,1033, 1034, 1035, 1036, 1038, 1038/2, 1039, 1040, 1043, 1048/2, 1080/4, Die Gebietsbeschreibung wird zusätzlich verdeutlicht durch die in der Planzeichnung eingetragene Grenze des räumlichen Geltungsbereichs.
	Grenze des Plangebietes §9 Abs. 7 BauGB	1	3	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans. Maßgebend ist die Innenkante des verwendeten Planzeichens
		2	0	Art der baulichen Nutzung
WA	Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO	2	1a	Der östliche sowie nördliche Teilbereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird als allgemeines Wohngebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Zulässig sind: - Wohngebäude - Die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe - Anlagen, für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
		2	1b	Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauGB sind nicht zulässig.
MI	Mischgebiet § 6 BauNVO	2	2a	Der südwestliche Teil des Geltungsbereichs wird als Mischgebiet (MI) im Sinne der Baunutzungsverordnung

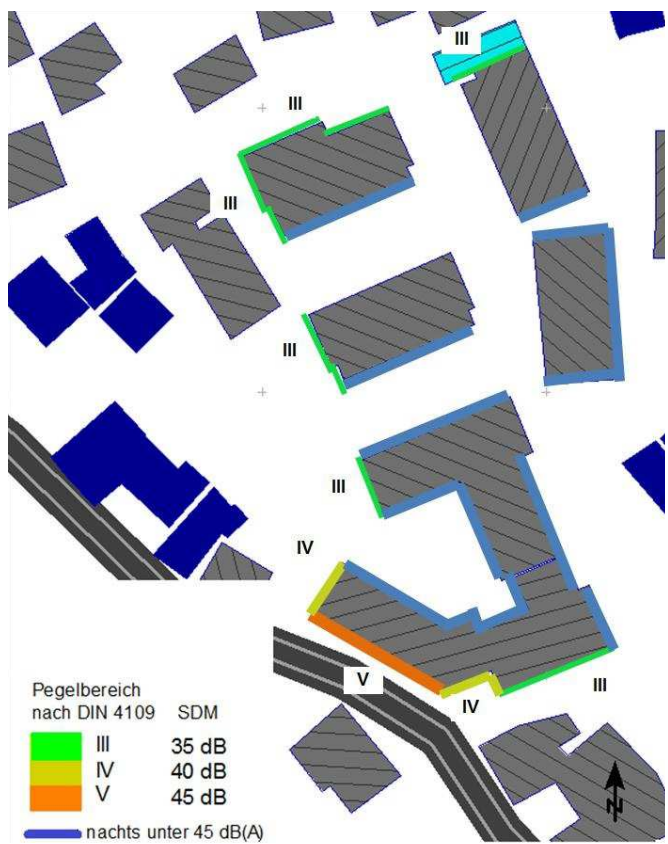
				(BauNVO) festgesetzt. Zulässig sind: - Wohngebäude - Geschäfts- und Bürogebäude - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften - Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke - sonstige Gewerbebetriebe Nicht zulässig sind: - Gartenbaubetriebe - Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO
		2	2b	Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 3 BauGB sind nicht zulässig.
		2	3	Es sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
		2	4	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten (§ 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO)
		3	0	Maß der baulichen Nutzung
z.B. GR= 400m²	Grundfläche (GR) § 19 BauNVO	3	1a	Die zulässige Grundfläche (GR) wird innerhalb der jeweiligen Baugrenzen auf die in der Planzeichnung eingetragenen Größen beschränkt.
		3	1b	Die zulässige Grundfläche darf durch die Anlage von Tiefgaragen, Kellerräumen und Stellplätze innerhalb der dafür festgesetzten Flächen überschritten werden. Diese Anlagen dürfen innerhalb des gesamten Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine Grundfläche von maximal 5.380 m² nicht übersteigen.
z.B GH= 460,50 m ü NN	Höchstzulässige Gebäudehöhe in Metern über NN § 16 Abs. 2 BauNVO	3	2	Für die geplanten Gebäude sind die in der Planzeichnung eingetragenen Gebäudehöhen zulässig. Bezugspunkt für die Gebäudehöhen ist die fertig hergestellte Oberkante der Gebäude (Firstziegel bei Satteldächern, Attika bei Flachdächern).
				Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Gebäudehöhen
		4	0	Bauweise
o	offene Bauweise	4	1	Die Bauweise wird im Bereich des WA als offene Bauweise festgesetzt.
a	abweichende Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO	4	2	Innerhalb des MI sind abweichend von der offenen Bauweise (abweichende Bauweise) Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.
		5	0	Überbaubare Grundstücksflächen
	Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. 23 BauNVO)	5	1	Gebäude dürfen die Baugrenze nicht überschreiten. Eine Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile (Balkone, Treppenhäuser, etc.) ist bis zu einer Tiefe von 2,0 m zulässig.

		6	0	Stellung der baulichen Anlagen
		6	1	Hauptfistrichtung

		7	0	Pflanzgebote und Pflanzbindungen
	Pflanzgebote § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB	7	1a	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
PFG		7	1b	Innerhalb der festgesetzten Fläche ist eine Strauchhecke mit heimischen Sträuchern der Artenliste 2 zu pflanzen. Pflanzdichte: 1 Strauch je 4,0 m ² Pflanzgebotsfläche.
		7	1c	An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind Bäume der Artenliste 1 zu pflanzen.
	Artenliste Bäume und Sträucher	7	2	<p>Artenliste 1 – Bäume (StU 14/16)</p> <p>Acer campestre* Feld-Ahorn Acer platanoides Spitz-Ahorn Carpinus betulus Hainbuche Fraxinus excelsior Esche Prunus avium Vogelkirsche Pyrus communis Wildbirne Quercus petraea Trauben-Eiche Quercus robur Stiel-Eiche Tilia cordata Winter-Linde</p> <p>Artenliste 2 – Sträucher (2xv)</p> <p>Buxus Sempervirens Buxus Cornus sanguinea Blut-Hartriegel Corylus avellana Hasel Euonymus europaeus Pfaffenhütchen Ligustrum vulgare Liguster Lonicera xylosteum Heckenkirsche Prunus Laurocerasus Kirsch-Lorbeer Rosa canina Hunds-Rose Rosa rubiginosa Wein-Rose Sambucus nigra Schwarzer Holunder Viburnum lantana Wolliger Schneeball</p> <p>* zur Dachbegrünung geeignet</p>

		8	0	Abstellen von Kraftfahrzeugen; Nebenanlagen
		8	1a	Tiefgaragen, Kellerräume und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Flächen für Tiefgaragen (Tg) und Stellplätze (St) zulässig. Desweiteren sind innerhalb der Fläche überirdische bauliche Anlagen für einen Aufgang/Aufzug zur Tiefgarage zulässig.
Tg		8	1b	Fläche für Tiefgaragen und Kellerräume (Tg)
St		8	1c	Flächen für Stellplätze (St)

				Je 5 Stellplätze ist ein Baum der Artenliste 1 zu pflanzen.
St/Cp		8	1d	Fläche für Stellplätze und Carports
		8	1e	Ein- und Ausfahrtsbereiche
		9	0	Verkehrsflächen
		9	1a	öffentliche Straßenverkehrsfläche
		9	1b	Die Verkehrsflächen der Schmiedgasse sowie der Straße Sternwinkel sind im Sinne der Straßenverkehrsordnung als öffentliche Verkehrsberuhigte Bereiche zu gestalten.
		9	2	Straßenbegrenzungslinie
		10	0	Versorgungsflächen
		10	1	Standort für eine Trafostation
		11	0	Grünordnerische Festsetzungen
		11	1	Die Abdeckungen der Tiefgaragen sind mit Ausnahme der Flächen für Terrassen, Wege und Nebengebäude mit einer Bodensubstratstärke in einer Höhe von mindestens 50 cm auszubilden. Bei Baumpflanzungen ist eine pflanzbedingte Erhöhung des Pflanzsubstrates vorzusehen.
		12	0	Fläche für Leitungsrecht
		12	1	Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Günzburg Das Leitungsrecht kann zur Anpassung an die örtliche Situation in seiner Lage verschoben werden.
		13	0	Immissionsschutz
		13	1	Bei der Neuerrichtung oder bei einer baurechtlich genehmigungsbedürftigen Änderung oder Erweiterung von bestehenden Gebäuden gelten folgende Mindestanforderungen (dies gilt auch für Baumaßnahmen die dem Freistellungsverfahren unterliegen): Bei Änderungen und Neuschaffung von schützenswerten Nutzungen im Sinne der DIN 4109, "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise", vom November 1989 (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) sind die sich aus den Lärmpegelbereichen ergebenden baulichen Schallschutzmaßnahmen zu beachten. Folgende Lärmpegelbereiche im Sinne der DIN 4109, "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise", vom November 1989 und Fassaden mit Pegel nachts unter 45 dB(A) sind an den in der nachstehenden Graphik gekennzeichneten Fassaden

			<p>einzuhalten:</p>  <p>Wohnzimmer, Schlafzimmer und Kinderzimmer sind so zu orientieren, dass ein Fenster an einer Fassade mit einem Lärmpegel nachts unter 45 dB(A) zur Belüftung vorhanden ist. Ansonsten ist für Schlaf- und Kinderzimmer eine schallgedämpfte Lüftungseinheit (z.B. Schalldämmlüfter) erforderlich.</p> <p>Der Nachweis der Einhaltung der sich aus den Lärmpegelbereichen ergebenden Gesamtschalldämm-Maße hat nach der DIN 4109, "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise", vom November 1989 und vor Beginn der Maßnahme zu erfolgen.</p> <p>Lärmschutzfenster können entfallen, wenn die Räume mit Wintergärten, Loggias oder anderen Pufferräumen vor den Lärmimmissionen geschützt werden. Diese müssen eine Verminderung des maßgeblichen Außenlärmpegels von 20 dB(A) sicherstellen.</p> <p><u>Tiefgaragenrampen</u></p> <p>Die Wände der Tiefgaragenrampen sind absorbierend auszustatten. Der mittlere Schall-Absorptionskoeffizient muss mindestens 0,6 entsprechend der DIN EN ISO 354 " Akustik - Messung der Schallabsorption in Hallräumen (ISO 354:2003); Deutsche Fassung EN ISO 354:2003" betragen. Der Nachweis hat vor Beginn der Maßnahme zu erfolgen.</p>
--	--	--	--

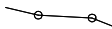
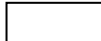
		14	0	Örtliche Bauvorschriften
--	--	----	---	---------------------------------

		14	1	<p>Dachformen, Dachgestaltung SD= Satteldächer Zulässig sind Satteldächer mit einer Neigung von 48°-51°.</p> <p>Dacheinschnitte, Dachgauben und Loggien sind entsprechend den Darstellungen des Vorhaben und Erschließungsplanes zulässig.</p> <p>Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind nur dort zulässig, wo sie vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar sind.</p>
		14	2	<p>Müllbehälter Die offene Unterbringung von Müllbehältern ist unzulässig. Sie sind ins Hauptgebäude zu integrieren oder mit Sträuchern und Hecken abzapflanzen.</p>

B) Nachrichtliche Übernahme

			1	Der Umgriff liegt innerhalb des Ensembles "Innere Vorstadt" (Akten Nr. E-74-135-2)
--	--	--	---	--

C) Hinweise

1017			1	Flurstücksnummern
			2	Flurstücksgrenzen
			3	Bestehende Gebäude
			4	<p>Bodendenkmale Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen:</p> <p>Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde (Stadtbauamt Günzburg) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten) mitgeteilt werden.</p> <p>Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.</p> <p>Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler</p>

			<p>gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgerechten Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.</p> <p>Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.</p>
		5	<p>Niederschlagswasserbeseitigung Das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet ist entsprechend den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Günzburg zu behandeln.</p>
		6	<p>Artenschutz 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.</p>
		7	<p>Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften Das Schallgutachten der Firma BEKON vom 11.07.2013 ist als Anlage beigefügt. Folgende Normen sind zugrunde gelegt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“, November 1998 - DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung“, Ausgabe Juli 2002 und Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1, Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren: „Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“, Ausgabe Mai 1987 - VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen, August 1987 - DIN EN ISO 354 „Akustik-Messung der Schallabsorption in Hallräumen (ISO 354:2003); Deutsche Fassung EN ISO 354:2003 <p>Die Normen können gemeinsam mit dem Bebauungsplan eingesehen werden.</p>



Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

A. STÄDTEBAULICHER TEIL

1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Günzburg stellt die Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

2. Anlass und Ziel der Planung

Die Firma Abenstein, 89335 Ichenhausen beabsichtigt, die restliche bestehende Bebauung innerhalb des Plangebietes abzureisen und durch eine neue Wohn- und Gewerbebebauung neu zu bebauen.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 25.4 "Stadtberg – Kuhberg" vom 21.12.1996, zuletzt geändert mit Datum vom 18.12.2004. Das angestrebte Neubauprojekt geht hinsichtlich der Art- und des Maßes der baulichen Nutzung über die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes hinaus. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Neubauvorhabens ist nach Abstimmung mit der Stadt Günzburg, Abteilung Stadtplanung ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Kernziel der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Wiederbebauung eines ehemaligen Fabrikgeländes sowie angrenzender Flächen mit einer der zentralen Innenstadtlage angemessenen, zeitgemäßen Bebauung.

3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand der Günzburger Innenstadt. Es umfasst den Bereich zwischen den Straßen Stadtberg, Webergasse und Sternwinkel.

Die Flächen innerhalb des Plangebietes sind zum Teil Bestandteil der aufgelassenen Fleischwarenfabrik Lutz. Die ehemals bebauten Grundstücke westlich der Schmiedgasse sind weitgehend leergeräumt und stehen als Übergangsnutzung für öffentliche Parkplätze zur Verfügung. Das Werksgebäude, östlich der Schmiedgasse sowie das ehemalige Wohnhaus der Fleischwarenfabrik, Stadtberg 8 stehen leer.

Die das Gebiet umschließende Bebauung ist entsprechend der historischen Altstadtbebauung kleinteilig strukturiert mit zumeist 2 Vollgeschossen bis zu Traufe sowie einer Satteldachausbildung. Im Norden und Süden grenzen unmittelbar die Verkehrsflächen der Webergasse sowie des Schnöllermarktes an.

Im weiteren Umfeld befinden sich im Westen der Fluss Günz sowie im Osten die historische Altstadt von Günzburg.



Das Plangebiet liegt innerhalb des förmlichen Sanierungsgebietes III sowie des Denkmalschutzenssembles "Günzburg-Innere Vorstadt".

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes weist eine Größe von ca. 7.179 m² auf.

4. Städtebauliche Konzeption zur Entwicklung des Plangebietes

Zur Neugestaltung wurde vom Büro Nething+Ott, Günzburg eine städtebauliche Konzeption erarbeitet und mit der Stadtverwaltung Günzburg abgestimmt.

Die Planung sieht im nordöstlichen Bereich des Plangebietes (ehemaliges Fabrikgelände der Fa. Lutz) zwei Stadthäuser (Haus 2.1 u. 2.2) mit einer Wohnnutzung vor. Die Ausrichtung der beiden Baukörper wurde an die historisch gewachsenen Hang- und Gebäudekanten am Westhang der Günzburger Altstadt orientiert. Die Baukörper weisen 3 Vollgeschosse sowie ein weiteres Vollgeschoss im Dachraum auf.

Im nordwestlichen Bereich sind zwei Wohnzeilen (Haus 4 u. 5) mit einer Ost- Westorientierung vorgesehen. Die Gebäude weisen 2- bzw. 3 sowie ein weiteres Vollgeschoss im Dachraum auf.

Im südlichen Bereich, angrenzend an den Schnöllermarkt ist eine U-förmig gegliederte und dem Geländeverlauf abgestufte Bebauung mit 2- bzw. 3- Vollgeschossen sowie ein weiteres Vollgeschoss im Dachraum geplant. In den Gebäuden sind Seniorenwohnungen (betreutes Wohnen) sowie Arztpraxen und Gewerbeflächen vorgesehen.

Die geplanten Oberkanten der Gebäude sind in nördlichen Bereich mit einer Höhe von 464,20 m ü.NN für die 3-geschossigen Baukörper sowie 461,20 m ü.NN für den 2-geschossigen Baukörper vorgesehen. Dies entspricht einer Höhe von ca. 19,0 m (3-geschossige Baukörper) bzw. ca. 16,0 m (2-geschossiger Baukörper) über dem nördlichen Niveau der Schmiedgasse. Die Höhenentwicklung der südlich gelegenen Baukörper ist mit einer von ca. 462,10 m ü.NN bis 466,0 m ü.NN. vorgesehen. Die entspricht einer relativen Höhe von ca. 14,0 m (Haus 1.1) bzw. 18,0 m (Haus 1.2) über den angrenzenden Flächen der Straße Stadtberg.

Die Parkierung innerhalb des Gebietes erfolgt durch zwei privat genutzte Tiefgaragen (insgesamt ca. 48 Stellplätze) mit Zufahrten von der Webergasse bzw. der Schmiedgasse aus. Im südlichen Bereich ist eine öffentliche Tiefgarage mit ca. 53 Stellplätzen und einer Zufahrt von der Straße Stadtberg aus vorgesehen. Für Besucher stehen im westlichen Bereich ca. 24 oberirdische Stellplätze zur Verfügung.

Mit der Wiederbebauung des Areals wird gemäß der umgebenden historischen Altstadtbebauung angemessen verdichtet, wobei den zeitgemäßen Anforderungen an Belichtung und Besonnung Rechnung getragen wird.

Ziel der Maßnahme ist die Aufwertung und Revitalisierung dieses innerstädtischen Bereiches.



5. Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird differenziert nach den vorgesehenen Nutzungen als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO sowie als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Damit soll den im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen Rechnung getragen werden.

Die zulässigen Nutzungen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) werden wie folgt bestimmt:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauGB sind nicht zulässig.

Die zulässigen Nutzungen innerhalb des Mischgebietes (MI) werden wie folgt bestimmt:

- Wohngebäude
- Geschäft- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die im Mischgebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 3 BauGB sind nicht zulässig.

Die im Bebauungsplan ausgeschlossenen Nutzungen sind aufgrund ihrer Eigenart und der zentralen innerstädtischen Lage des Gebietes nicht mit den im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen vereinbar.

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind nur solche Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Rahmen des Durchführungsvertrages verpflichtet.

Mit den vorgesehenen Festsetzungen können alles im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen und Einrichtungen planungsrechtlich ermöglicht werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage der baulichen Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundfläche sowie die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Die zulässige Grundfläche wird entsprechend der Planungskonzeption für jeden Baukörper differenziert festgelegt. Dabei ist eine Grundfläche von 358 m² bis zu 1.350 m² für die jeweiligen Baukörper zulässig. Für die Anlage von Tiefgaragen mit Kellerräumen sowie ebenerdige Stellplätze ist eine Überschreitung der Grundfläche bis zu einer Größe von 5.380 m² zulässig.



Die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen der Grundflächenzahl (GRZ= 0,4) sowie der Geschossflächenzahl (GFZ) für allgemeine Wohngebiete sowie für Mischgebiete werden mit den festgesetzten Grundflächen überschritten. Die Überschreitung der Grundflächenzahl beträgt im Bereich der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete ca. 0,1 (d.h. ca. 0,5). Die für die Überschreitung erforderlichen besonderen städtebaulichen Gründe werden insbesondere aus der Lage des Gebiets im innerstädtischen Bereich von Günzburg abgeleitet. Die Überschreitung resultiert aus der städtebaulichen Absicht, die gewachsene Gebäudestruktur durch die Neubebauung aufzunehmen sowie die Bauflächen innerhalb des Quartiers durch den Bau von drei Tiefgaragen weitestgehend frei von parkenden Fahrzeugen zu halten. Damit kann eine der innerörtlichen Situation angepasste städtebauliche Dichte sowie eine angemessene Gestaltung der neu geschaffenen Freiräume erreicht werden.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO werden durch die Überschreitung der Obergrenzen der Grundflächenzahl nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird differenziert für die jeweils geplanten Gebäude über die zulässige maximale Gebäudehöhe (GH) als absolute Höhe ü. NN im neuen System festgesetzt. Die Höhen der Gebäude sind im nördlichen Bereich mit einer Höhe von 465,0 m ü.NN für die 3-geschossigen Baukörper sowie 462,0 m ü.NN für den 2-geschossigen Baukörper vorgesehen. Dies entspricht einer Höhe von ca. 20,0 m bzw. ca. 17,0 m über dem nördlichen Niveau der Schmiedgasse. Die Höhenentwicklung der südlich gelegenen Baukörper ist mit einer Höhe von ca. 463,0 m ü.NN bis 466,50 m ü.NN. vorgesehen. Die entspricht einer relativen Höhe von ca. 15,0 m bzw. 18,50 m) über den angrenzenden Flächen der Straße Stadtberg bzw. des Schnöllermarkts.

Die Differenz von ca. 0,5 m zwischen der Objektplanung und der Planfestsetzung wird zur Sicherung möglicher Änderungen im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung vorgesehen.

Mit diesen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird eine angemessene Neuordnung und Aufwertung des Plangebietes ermöglicht.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Die Baufenster werden auf Grundlage der vorgesehenen Planung festgelegt.

Die Bauweise wird in Anlehnung an die vorgesehenen Bebauung im Bereich des allgemeinen Wohngebietes (WA) als offene Bauweise festgesetzt.



Im Bereich des Mischgebietes ist eine abweichende Bauweise zulässig. Dabei sind abweichend von der offenen Bauweise Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

Durch die Planungskonzeption und den entsprechenden Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sowie der zulässigen Gebäudehöhen können die vorgegebenen Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) nicht eingehalten werden. Im bisherigen für den Geltungsbereich gültigen Bebauungsplan war eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Dies entsprach dem vorhandenen dicht bebauten Altstadtbestand, der heute noch das Plangebiet umschließt. Eine Reduzierung der in Art. 6 Abs. 5 BauBO genannten Abstandsflächenwerte ist möglich, wenn die

- ausreichende Belichtung und Belüftung nicht beeinträchtigt,
- sowie die Flächen für die notwendigen Nebenanlagen nicht eingeschränkt werden.

Ein Konflikt zwischen der vorgesehenen und der bestehenden Bebauung ist nicht gegeben. Die Gebäude wurden so zueinander angeordnet, dass eine ausreichende Belichtung sowie Belüftung der Nachbarbebauung sowie der Gebäude untereinander gegeben ist. Desweiteren wurde durch zum Teil differenzierte Gebäudehöhen zu den Nachbargrundstücken auf die Belichtungs- und Belüftungssituation der bestehenden Gebäude eingegangen.

Flächen für evtl. notwendige Nebenanlagen werden durch die Reduzierung der Abstandsflächen nicht beeinträchtigt.

Die durch die Planung hervorgerufenen reduzierten Abstandsflächen orientieren sich zudem an der bestehenden Umgebungsbebauung der innerstädtischen Baustruktur von Günzburg. Die Abstandsflächen werden daher auf ein für innerstädtische Verhältnisse akzeptables Maß reduziert ohne dass eine Beeinträchtigung der bestehenden Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse zu erwarten ist.

5.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die bestehenden Verkehrsflächen der Straßen Stadtberg, Webergasse und Sternwinkel. Intern wird die Bebauung durch die Schmidgasse erschlossen.

Die für die Wohnbebauung/Gewerbebebauung notwendigen Stellplätze werden in drei Tiefgaragen mit ca. 45 Stellplätze und einer Zufahrt von der Webergasse aus bereit gestellt. Im südlichen Bereich ist eine öffentliche Tiefgarage mit ca. 53 Stellplätze und einer Zufahrt von der Straße Stadtberg geplant.

Für Besucher sind im Bereich insgesamt ca. 24 ebenerdige Stellplätze vorgesehen.

5.5 Grünordnerische Festsetzungen



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

- Festsetzungen zur Begrünung der Tiefgarage
- Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen
- Festlegung einer Artenliste für Pflanzmaßnahmen mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern

5.6 Umweltbericht, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die ökologische Bewertung des geplanten Vorhabens ist in Teil B. der Begründung - Umweltbericht dargestellt. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist aufgrund der bereits vollständigen Versiegelung des Plangebietes nicht notwendig.

Im Rahmen der Umweltprüfung erfolgte eine Prüfung möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 42 BNatSchG, der naturschutzfachlichen Voraussetzung für eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 43 Abs. 8 des BNatSchG und eine Überprüfung hinsichtlich der streng geschützten nationalen Arten. Für diese Prüfungen liegt ein naturschutzfachliches Gutachten des Büros für Landschaftsplanung Dr. Schuler vom 24.06.2013 vor.

5.7 Immissionschutz

In der Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten und es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Lärmimmissionen vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz in dem Plangebiet erfüllt wird.

Westlich des Plangebietes verläuft die Straße Stadtberg. Nordwestlich bzw. nordöstlich des Plangebietes befindet sich getrennt durch eine weitere Wohnbebauung die Bundesstraße B10 sowie die Bahnlinie Augsburg - Ulm.

Daher wurde die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung können dem Bericht mit dem Titel "Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25.5 "Schmiedgasse" in Günzburg" mit der Bezeichnung "LA13-119-G01-02.docx" vom 11.07.2013 entnommen werden.

Nach den Ergebnissen der Lärmwirkungsforschung kann für Gebiete, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind (WR, WB, WA und MI) bei einer Überschreitung von 65 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) nachts eine Gesundheitsgefährdung nicht mehr ganz ausgeschlossen werden. Zur Konkretisierung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse können diese Vorgaben herangezogen werden. Da diese Werte nicht überschritten werden, kann davon ausgegangen werden, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erfüllt werden.

Es sind bei raumbedeutenden Maßnahmen die Flächen so zueinander anzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden. Zur Konkretisierung der Schädlichkeit können die Immissionsgrenzwerte



der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV) herangezogen werden. Für die Fassaden der Wohngebäude mit einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV), vom 12. Juni 1990 werden zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Diese Werte werden an einigen geplanten Wohngebäuden um maximal 6 dB(A) überschritten.

Entsprechend den Erkenntnissen der Weltgesundheitsorganisation (WHO – Guidelines for community Noise) sind bei Pegeln tagsüber über 55 dB(A) ernsthafte Belästigungen und bei Pegeln tagsüber über 50 dB(A) geringe Belästigungen zu erwarten. Die Schallpegel vor den geöffneten Fenstern von Schlafräumen (also auch Kinderzimmer) sollen nachts 45 dB(A) nicht überschreiten.

Die Erwartungshaltung an den Schutz vor Verkehrslärm ist in den Orientierungswerten für Verkehrslärm des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", vom Mai 1987 festgelegt. Die Orientierungswerte werden an den der Straße zugewandten Fassaden überschritten. Diese Werte werden an einigen geplanten Gebäuden um maximal 10 dB(A) überschritten.

Zur Sicherung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse wurden nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) bauliche und sonstige technische Vorkehrungen (Lärmschutzfenster, schallgedämpfte Lüftungseinheit (z.B. Schalldämmlüfter) usw.) festgesetzt.

Für Fassaden mit einem Beurteilungspegel über 45 dB(A) nachts ist eine Orientierung für Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern zur lärmabgewandten Fassade erforderlich. Ist dies nicht möglich, ist zum Belüften mindestens ein weiteres Fenster an einer Fassade ohne Überschreitung des Beurteilungspegels von 45 dB(A) bzw. eine schallgedämpfte Lüftungseinheit (z.B. Schalldämmlüfter) notwendig. Somit kann sichergestellt werden, dass ein gesunder Schlaf auch bei leicht geöffnetem Fenster (gekippt) möglich ist, bzw. dass eine ausreichende Belüftung durch eine Belüftungsanlage gesichert ist.

Es gibt keine verbindliche Rechtsnorm, die vorgibt, ab welchem Außenpegel ein "Wegorientieren" oder eine schallgedämpfte Lüftungseinheit (z.B. Schalldämmlüfter) erforderlich ist. Im Beiblatt 1 zur DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren", vom November 1989 ist ein Auslösewert von 45 dB(A) angegeben. Die vierundzwanzigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (24. BImSchV – Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung) vom 4. Februar 1997 gibt vor, dass in allgemeinen Wohngebieten bei einem Pegel von über 49 dB(A) ein Anspruch auf den Einbau von Lüftungseinrichtungen besteht. In der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" vom August 1987 wird ab einem Außenpegel von 50 dB(A) eine Lüftungseinrichtung gefordert. Da der Lärm nachts vorwiegend von LKW mit einem hohen Anteil an tief-frequenten Geräuschen verursacht wird, und die Schalldämmung im tieffrequenten



Bereich schlechter ist, wird zur Erzielung eines Innenpegels nachts von etwa 30 dB(A) ab einem Außenpegel von etwa 45 dB(A) eine "Wegorientierung" von Schlaf- oder Kinderzimmern, bzw. eine schallgedämpfte Lüftungseinheit (z.B. Schalldämmlüfter) gefordert.

Es wurden die jeweiligen Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise", vom November 1989 festgesetzt.

Somit ist im Bauantrag für die jeweiligen Gebäude bzw. im Rahmen der Gebäudeplanung nachzuweisen, dass die sich unter Beachtung der Nutzung (Wohnung, Büro, Praxis usw.), der Raumgröße, der Fensterflächenanteile und anderer Parameter ergebenden Schalldämm-Maße eingehalten werden.

Die Festsetzung der Orientierung bzw. eine Belüftungsanlage wurde für einzelne Baufenster vorgenommen. Somit kann sichergestellt werden, dass auch dann wenn die Lage der Wohngebäude von der im Bebauungsplan vorgeschlagenen Lage abweicht, an allen Wohngebäuden gesunde Wohnverhältnisse herrschen.

Auf Grund der Entfernung des Plangebietes zur Bundesstraße B10 und der Bahnstrecke Augsburg - Ulm sind für die Verkehrslärmimmissionen dieser Emittenten keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen sinnvoll zu verwirklichen.

Zur Einhaltung der Orientierungswerte wäre eine Lärmschutzeinrichtung nur für das geplante Ärzte- bzw. Sanitätsgebäude auf einer Länge von etwa der Gebäudelänge im südwestlichen Bereich mit einer Höhe von der Gebäudehöhe sinnvoll.

Lärmemissionen durch Parken und Fahrverkehr auf dem Plangebiet (Gewerbelärm)

Diese Lärmbelastung kann nach den Vorgaben der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998 ermittelt und bewertet werden.

Es zeigt sich, dass an den geplanten Wohngebäuden innerhalb des Plangebietes sowie an den umliegenden, außerhalb des Plangebietes befindlichen Wohngebäuden die Immissionsrichtwerte für ein besonderes bzw. allgemeines Wohngebiet, beziehungsweise für ein Mischgebiet überschritten werden.

Die Überschreitungen betragen an den neu vorgesehenen Gebäuden bis zu etwa 8 dB(A) nachts. Da an diesen Fassaden Festsetzungen zum passiven Schallschutz getroffen werden, sind durch die Lärmimmissionen aus dem PKW-Parkverkehr keine unzumutbaren Lärmimmissionen zu erwarten, bzw. die Lärmimmissionen werden durch die Nutzung von Anwohnerparkplätzen mit 2 Stellplätzen verursacht. Dies stellt übliche Lärmimmissionen in Wohn- und Mischgebieten dar.

Die Lage der nachfolgend aufgeführten Immissionspunkte (IP) können der Untersuchung mit dem Titel "Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25.5 "Schmiedgasse" in Günzburg" mit der Bezeichnung "LA13-119-G01-02.docx" vom 11.07.2013 entnommen werden.

Am IP30, Wohngebäude Webergasse 10 (Allgemeines Wohngebiet) beträgt die Überschreitung nachts bis zu etwa 2 dB(A). Diese Überschreitung kann als zumut-



bar angesehen werden, da die zulässigen Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes noch eingehalten werden.

Am IP31, Wohngebäude Webergasse 13 (Allgemeines Wohngebiet) beträgt die Überschreitung nachts bis zu etwa 2 dB(A). Diese Überschreitung kann als zumutbar angesehen werden, da die zulässigen Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes noch eingehalten werden.

Am IP33, Wohngebäude Stadtberg 28 (Besonderes Wohngebiet) beträgt die Überschreitung nachts bis zu etwa 4 dB(A). Diese Überschreitung kann als zumutbar angesehen werden, da die zulässigen Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes noch eingehalten werden. Zudem können in einem besonderen Wohngebiet auch die Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes als Bewertungsgrundlage herangezogen werden.

Am IP35 Wohngebäude Webergasse 4 (Allgemeines Wohngebiet) beträgt die Überschreitung nachts bis zu etwa 5 dB(A). Diese Überschreitung kann als zumutbar angesehen werden, da die zulässigen Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes noch eingehalten werden.

Die Spitzenpegel werden um bis zu etwa 20 dB(A) überschritten. Diese Überschreitungen können hingenommen werden, da diese als sozial adäquat im Rahmen der Nutzung von anwohnerbezogenen Stellplätzen auftreten.

Derzeit bestehen innerhalb des Plangebietes Wohngebäude sowie eine große Parkplatzfläche. Durch die Überplanung des Gebietes entstehen neue Wohn- und Geschäftsgebäude mit lediglich vereinzelt oberirdischen PKW-Parkplätzen (Anwohnerparkplätze) sowie drei Tiefgaragen. Insgesamt ist somit mit einer Verbesserung der derzeitigen Lärmsituation zu rechnen. Zudem werden die oberirdischen Parkplätze sowie die nördlichen Tiefgaragen zukünftig nur von Anwohnern benützt. Die geplante Tiefgarage beim Ärzte- und Sanitätshaus ist zum Teil allgemein zugänglich.

Aus städtebaulicher Sicht wird durch die Neubebauung des Plangebietes ein wichtiger Baustein zur Reaktivierung von innerörtlichen Brachflächen in Günzburg umgesetzt. Durch die Überplanung kann dem Leitgedanken der vorrangigen Entwicklung von innerörtlichen Flächen vor einer Neuausweisung von Außenbereichsflächen Rechnung getragen werden. Die innerörtlich höhere Immissionsbelastungen durch die bestehenden Verkehre wird durch passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster, Orientierung der schutzbedürftigen Räume, etc.) auf ein zumutbares Maß reduziert. Desweiteren wird durch die Neubebauung der Fahrverkehr innerhalb des Plangebietes auf den Anwohnerverkehr beschränkt. Die Zufahrtssituation zur künftigen öffentlichen Tiefgarage vom Stadtberg aus wird mit hochabsorbierenden Wandverkleidungen ausgebildet. Zusätzlich können die Nutzungszeiten begrenzt werden. Insgesamt betrachtet ist somit mit einer Verbesserung der derzeitigen Lärmsituation zu rechnen.

5.8 Denkmalschutz

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Ensembles "Innere Vorstadt" (Akten-Nr. E-7-74-135-2). Baudenkmäler innerhalb des Geltungsbereiches sind nicht mehr



vorhanden. In direkter Nachbarschaft befinden sich die Baudenkmäler Webergasse 1 (Denkmal-Nr. D-7-74-135-134), Webergasse 4 (Denkmal-Nr. D-7-74-135-135) und Webergasse 11 (Denkmal-Nr. D-7-74-135-137), sowie mehrere Baudenkmäler im weiteren Umfeld.

Das Gebiet befindet sich im Bereich mehrerer Bodendenkmalverdachtsflächen, die archäologisch untersucht werden müssen. Die denkmalschutzrechtliche Erlaubnis für den Bodeneingriff wurde bereits erteilt. Vor Baubeginn werden in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege Grabungsarbeiten zur Erkundung und ggf. zur Sicherung von evtl. vorhandenen Bodendenkmälern durchgeführt. Ein allgemeiner Hinweis zum Umgang mit Bodendenkmälern wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.9 Infrastrukturversorgung

Die bestehende Infrastruktur ist ausreichend zur Versorgung des Plangebietes dimensioniert. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über bereits vorhandene Kanäle.

Das anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund der ungünstigen Boden- und Grundwasserverhältnisse sowie der Tatsache, dass der überwiegende Teil des Baugrundstückes durch Tiefgaragen und Keller unterbaut wird nicht vollständig versickert werden. Die Grünflächen auf den Tiefgaragen versickern bis zur Tiefgaragendecke. Das dort zurückgehaltene Niederschlagswasser dient den Pflanzen als Wasserspeicher.

Für Starkregenereignisse ist eine Entwässerung der Tiefgaragendecken über Notüberläufe in die Regenwasserkanalisation vorgesehen. Das Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Parkflächen wird insgesamt in vier Regenrückhaltebecken zurückgehalten und gedrosselt in die bestehende Kanalisation eingeleitet.

Das auf den öffentlichen Flächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser wird über Straßeneinläufe der Regenwasserkanalisation zugeführt.

5.10 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 für die Dachflächen, festgesetzt. Detaillierte Regelungen über die Abstimmung von Material und Farbe der Fassaden und Dächer sowie zu Dachaufbauten werden im Durchführungsvertrag bzw. in der Vorhabenbeschreibung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen.

6. Flächenangaben

6.1 Flächenbilanz



Bebauungsplan Nr. 25.5 "Schmiedgasse"

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca.7.179 m ²	(100,0 %)
davon:		
- allgemeines Wohngebiet (WA 1)	ca. 3.283 m ²	(45,7 %)
- Mischgebiet (MI 3)	ca. 2.769 m ²	(38,6 %)
- Flächen für Pflanzgebote (Pfg.)	ca. 120 m ²	(1,7 %)
- öffentliche Verkehrsflächen	ca. 1.007 m ²	(14,0 %)

6.2 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 sowie der öffentlichen Flächen getroffen.