

Bebauungsplan Nr. 3.2 „Mengele-Areal“ in der aufgrund der  
Bebauungsplanänderung seit **11. Februar 2012** geltenden  
aktuellen Fassung

## Textliche Festsetzungen

In diese **Arbeitsfassung** sind folgende Bestandteile dieses Bebauungsplans eingearbeitet:

	Ausfertigungs- datum	Rechtskraft
- die Planzeichnung vom 24.05.1995	20.11.2001	28.11.2001
- die Planzeichnung der 2. Änderung vom 20.01.2009 (Ergänzung der Art der Nutzung)	20.04.2009	25.04.2009
- die Planzeichnung der 3. Änderung vom 20.01.2012 (Gebäudestruktur Südost)	08.02.2012	11.02.2012
- die Planzeichnung der 4. Änderung vom 11.02.2010 (Sondergebiet Kino)	02.03.2010	03.03.2010
- die Festsetzungen (Teil A) und Hinweise (Teil B) vom 24.05.1995		
- die Festsetzungen (Teil A) und Hinweise (Teil B) der 1. Ände- rung vom 18.11.2002 (Rücknahme des Ausschlusses der nach § 3 Abs. 3 Ziff. 1 bis 3 BauNVO zulässigen Nutzungen)	12.10.2004	16.10.2004
- die Festsetzungen (Teil A) und Hinweise (Teil B) der 2. Ände- rung vom 20.01.2009		
- die Festsetzungen (Teil A) und Hinweise (Teil B) der 3. Ände- rung vom 20.01.2012		
- die Festsetzungen (Teil A) und Hinweise (Teil B) der 4. Ände- rung vom 21.12.2010		
- die Begründung in der Fassung vom 24.05.1995		
- die Begründung der 1. Änderung in der Fassung vom 25.11.2002		
- die Begründung der 2. Änderung in der Fassung vom 20.01.2009		
- die Begründung der 3. Änderung in der Fassung vom 20.01.2012		
- die Begründung der 4. Änderung in der Fassung vom 11.02.2010		

Sonstige zu beachtende Vorschriften:

- BauNVO`90



## A SATZUNG

Die Stadt Günzburg erläßt für das Gebiet zwischen

- Augsburgener Straße,
- Oberndorfer Straße,
- der Wohnbebauung Am Stadtbach, an der Immelmanstraße, an der Brentanostraße und an der Christa-Wall-Straße,
- Steppachweg

aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) und Art. 98 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) folgenden Bebauungsplan Nr. 3.2 „Mengele-Areal“ als Satzung:

### § 1 Bestandteile und Geltungsbereich des Bebauungsplanes

1.1

Der Bebauungsplan besteht aus der vom Büro MOSER + ROTT, Nördlingen, ausgearbeiteten Bebauungsplanzeichnung M 1:500, vom 10. Januar 1995, in der Fassung vom 24.05.1995, den nachfolgenden Vorschriften sowie der Begründung.\*

1.2

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB) ist in der Bebauungsplanzeichnung durch die nebenstehend wiedergegebene Linie festgesetzt. Maßgebend für den Grenzverlauf ist die Innenkante dieser Abgrenzungslinie.



### § 2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1

Allgemeines Wohngebiet WA 1

**WA 1**

Das mit WA 1 bezeichnete Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet mit folgenden Einschränkungen festgesetzt:  
Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 4-5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Südlich der öffentlichen Verkehrsfläche (verkehrsberuhigter Bereich) und des Grundstücks Fl.Nr. 1410/5 \*\*\* sind alle Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. \*\*  
Die Wohngebäude zwischen Oberndorfer Straße und den mit IO 3 und IO 8 bezeichneten Baufeldern dürfen erst in Betrieb genommen werden, wenn die Gebäude auf den Baufeldern IO 3 und IO 8 errichtet sind.

2.2

Allgemeines Wohngebiet WA 2

**WA 2**

Das mit WA 2 bezeichnete Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet mit folgenden Einschränkungen festgesetzt:  
Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 1 – 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes; die nach BayBO zu schaffenden Pkw-Stellplätze sind in Garagen im Erdgeschoß der Gebäude unterzubringen.  
Die südlichen Wohnhöfe dürfen erst in Betrieb genommen werden, wenn die Gebäude auf den Baufeldern IO 1 und IO 2 errichtet sind.

---

\* Datenabgleich der Änderungen siehe Deckblatt

\*\*\* § 2 Nr. 2.1 Satz 2 in der ab 11.02.2012 geltenden Fassung der 3. Bebauungsplanänderung vom 08.02.2012

\*\* § 2 Nr. 2.1 Satz 1 und 2 in der ab 16.10.2004 geltenden Fassung der 1. Bebauungsplanänderung vom 12.10.2004



## 2.3 Mischgebiet MI 1

**MI 1** Das mit MI 1 bezeichnete Gebiet wird als Mischgebiet mit folgenden Einschränkungen festgesetzt: Die regelmäßig zulässigen Nutzungen des § 6 Abs. 2 Nr. 6 – 8 BauNVO sowie die Ausnahmen des § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Das Wohnen ist im Erdgeschoß ausgeschlossen.

Östlich des Einmündungsbereichs des Steppachweges in die Augsburgener Straße ist, von der westlichen Baulinie aus gemessen, auf einer Teilfläche mit einer Seitenlänge von 72 m parallel zur Augsburgener Straße das Wohnen ausgeschlossen.

## 2.4 Mischgebiet MI 2

**MI 2** Das mit MI 2 bezeichnete Gebiet wird als Mischgebiet mit folgenden Einschränkungen festgesetzt:  
Die regelmäßig zulässigen Nutzungen des § 6 Abs. 2 Nr. 6 – 8 BauNVO sowie die Ausnahmen des § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Einzelhandelsbetriebe sind im Obergeschoß ausgeschlossen. Das Wohnen ist im Erdgeschoß ausgeschlossen.

## 2.5 Mischgebiet MI 3 \*

**MI 3** Das als „MI<sup>3</sup>“ bezeichnete Gebiet wird gemäß § 6 BauNVO als Mischgebiet festgesetzt.

Zulässig sind (gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO):

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und
- (gemäß § 13 BauNVO) Gebäude für freie Berufe.

Ausnahmsweise zulässig sind (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO):  
Sonstige Gewerbebetriebe

Nicht zugelassen sind:

- Anlagen für Verwaltungen (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO)
- Gartenbaubetriebe (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO)
- Tankstellen (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO)
- Vergnügungsstätten (gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

---

\* § 2 Nr. 2.5 mit Wirkung ab 25.04.2009 neu eingefügt durch die 2. Bebauungsplanänderung vom 20.04.2009



2.6 Sondergebiet Einkaufszentrum / großflächige Handelsbetriebe \*

**SO** 2.6.1 Das mit SO bezeichnete Gebiet wird als Sondergebiet Einkaufszentrum / großflächige Handelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO festgesetzt.

In den Obergeschossen des Sondergebietes sind nur folgende Nutzungen zulässig:

Wohnbebauung  
Geschäfts- und Büronutzung  
Anlagen für Verwaltungen

Die Gesamtverkaufsfläche des Verbrauchermarktes darf 7.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten; innerhalb dieser Gesamtverkaufsfläche gelten folgende Obergrenzen der Flächen der Einzelsortimente:

Autozubehör	600 m <sup>2</sup>
Haushalt, Elektro, Sport	700 m <sup>2</sup>
Textil / Schuhe	1.600 m <sup>2</sup>
Garten, Freizeit, Camping	400 m <sup>2</sup>
heimwerkerrelevante Sortimente	1.300 m <sup>2</sup>
Bodenbeläge, Heimtextilien, Kurzwaren	300 m <sup>2</sup>
Lebensmittel	2.100 m <sup>2</sup>

Unter der Voraussetzung, daß bis zur Inbetriebnahme des Verbrauchermarktes die südlich angrenzende Wohnbebauung nicht errichtet worden ist, muß als Zwischennutzung dessen Südfassade begrünt und an der Südseite des Parkplatzes Lärm- und Sichtschutzmaßnahmen durchgeführt werden.

**SO TANKST.** 2.6.2 Das mit SO TANKST. bezeichnete Gebiet wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Tankstelle gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO festgesetzt.

**SO Kino** 2.7 Das als **SO-Kino** bezeichnete Gebiet wird als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Multiplex-Kino gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. \*\*

**§ 3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

3.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

**II** Durch römische Ziffern wird die Höchstgrenze der zulässigen Zahl der Vollgeschosse bis zum Dachansatz festgesetzt.

---

\* mit Wirkung ab 25.04.2009 geänderte Nummerierung durch die 2. Bebauungsplanänderung vom 20.04.2009

\*\* § 2 Nr. 2.7 mit Wirkung ab 03.03.2010 neu eingefügt durch die 2. Bebauungsplanänderung vom 02.03.2010



- III-IV** Durch römische Ziffer wird die Zahl der vorgeschriebenen Vollgeschosse bis zum Dachansatz als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt. \*
- III** Durch römische Ziffern im Kreis wird die Zahl der zwingend vorgeschriebenen Vollgeschosse bis zum Dachansatz festgesetzt.
- 3.2 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)
- 3.2.1 Grundflächenzahl
- 0,4** In welchem Maß die Fläche des Baugrundstückes von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird mit der Grundflächenzahl (GRZ) in der Weise festgesetzt, daß die beigefügte Dezimalzahl angibt, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.
- Die Flächen der Tiefgaragen, die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzt sind, werden nicht auf die Grundflächenzahl angerechnet (§ 21 a Abs. 3 BauNVO).
- 3.2.2 Grundfläche
- GR 500** Höchstzulässige überbaubare Grundfläche in Quadratmeter
- 3.3 Zulässige Geschoßfläche (§ 20 BauNVO)
- 3.3.1 Geschossflächenzahl
- 1,2** Wie viel Quadratmeter Gebäudegeschossfläche je qm Grundstücksfläche zulässig sind, wird mit der Geschossflächenzahl (GFZ) in der Weise festgesetzt, daß die in einem Kreis eingeschriebene Dezimalzahl angibt, wieviel Quadratmeter Gebäudegeschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche errichtet werden dürfen.
- 3.3.2 Geschoßfläche
- GF 880** Höchstzulässige Gebäudegeschossfläche in Quadratmeter
- 3.4 Zulässige Baumasse (§ 21 BauNVO)
- BM 6000** Höchstzulässige Baumasse in Kubikmeter
- 3.5 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
- 3.5.1 Die Höhe baulicher Anlagen mit Flachdach wird mit der Wandhöhe (WH) in der Weise festgesetzt, daß die beigefügte Dezimalzahl angibt, wieviel Meter zwischen Oberkante Erdgeschoßfußboden und Oberkante Dachkonstruktion an der Außenkante der Außenwand zulässig sind.
- WH 6,0**

---

\* § 3 Nr. 3.1 Absatz 2 neu eingefügt mit Wirkung ab 11.02.2012 durch die 3. Bebauungsplanänderung

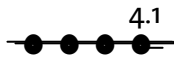


3.5.2  
WHT 4,5

Die Höhe baulicher Anlagen mit geneigtem Dach wird mit der traufseitigen Wandhöhe (WHT) in der Weise festgesetzt, daß die beigefügte Dezimalzahl angibt, wieviel Meter zwischen Oberkante Erdgeschoßfußboden und dem Schnittpunkt von Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachkonstruktion zulässig sind.

§ 4

**Abgrenzung unterschiedlicher Arten und Maße der Nutzung**



4.1

Zusammenhängende überbaubare Grundstücksflächen, innerhalb denen die zugelassene Nutzung nach Art und Maß verschieden ist, werden durch die nebenstehende Linie in der Bebauungsplanzeichnung von einander abgegrenzt.



4.2

Zusammenhängende überbaubare Grundstücksflächen, innerhalb denen das Maß der zugelassenen Nutzung verschieden ist, werden durch die nebenstehende Linie in der Bebauungsplanzeichnung voneinander abgegrenzt.

§ 5

**Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

5.1

Überbaubare Grundstücksfläche



Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Wenn die Bebauungsplanzeichnung die überbaubare Grundstücksfläche mit der nebenstehenden Linie abgrenzt, müssen die Gebäude an diese Linie gebaut werden



Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Wenn die Bebauungsplanzeichnung die überbaubare Fläche mit der nebenstehenden Linie abgrenzt, dürfen Gebäude bis zu dieser Linie gebaut werden.

5.2

Bauweise (§ 22 BauNVO)

5.2.1

Geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)

g

Wo ein Baugebiet mit g gekennzeichnet ist, müssen die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden, es sei denn, daß die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.



- 5.2.2 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- a1** Wo ein Baugebiet mit **a1** gekennzeichnet ist, gilt folgendes:
- Zusammenhängende Gebäudegruppen, bestehend aus im Grundriß längsrechteckigen Hauptbaukörpern mit einer maximalen Länge von 35 Metern und Zwischenbaukörpern; die Zwischenbaukörper müssen 1 Vollgeschoß unter dem niedrigsten angrenzenden Hauptbaukörper bleiben; die Dächer der Zwischenbaukörper sind als Flachdach oder als Satteldach mit Dachneigung 12-18° auszubilden.
- 5.2.3 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- a2** Wo ein Baugebiet mit **a2** gekennzeichnet ist, gilt folgendes:
- Im gesamten Baufenster ist nur eine einzige zusammenhängende Gebäudereihe aus im Grundriß längsrechteckigen Hauptbaukörpern und Zwischenbaukörpern zulässig, die sich über die gesamte Länge der festgesetzten Baulinie erstrecken muß, auch wenn dadurch die ansonsten nach der Bayer. Bauordnung vorgeschriebenen Abstandsflächen nicht eingehalten werden können.
- 5.2.4 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) \*
- a3** Wo ein Baugebiet mit **a3** gekennzeichnet ist, gilt folgendes:
- Alle Gebäude (Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen) müssen mindestens zu den seitlichen Grundstücksgrenzen die nach der Bauordnung vorgeschriebenen Abstände einhalten und dürfen höchstens 50 m lang sein. An die rückwärtige Grundstücksgrenze muss angebaut werden.
- 5.2.5 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) \*\*
- o** Wo ein Baugebiet mit **o** gekennzeichnet ist, gilt folgendes:
- Alle Gebäude (Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen) müssen mindestens zu den seitlichen Grundstücksgrenzen die nach der Bauordnung vorgeschriebenen Abstände einhalten und dürfen höchstens 50 m lang sein.
- 5.2.6 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Ausnahme der unter nachfolgender Nr. 5.2.7 aufgeführten Grundstücke \*\*\*\* gelten die Abstandsflächenregelungen des § 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO 1994). Abweichungen von den Abstandsflächen gemäß Art. 7 Abs. 1 BayBO sind, abgesehen von vorstehender Regelung in Ziff. 5.2.3, nicht zulässig. \*\*\*

---

\* § 5 Nr. 5.2.4 mit Wirkung ab 25.04.2009 neu eingefügt durch die Bebauungsplanänderung vom 20.04.2009

\*\* § 5 Nr. 5.2.5 mit Wirkung ab 03.03.2010 neu eingefügt durch die 4. Bebauungsplanänderung vom 02.03.2010

\*\*\*\* § 5 Nr. 5.2.6 mit Wirkung ab 11.02.2012 Satzteil neu eingefügt durch die 3. Bebauungsplanänderung vom 08.02.2012

\*\*\* mit Wirkung ab 03.03.2010 geänderte Nummerierung durch die 4. Bebauungsplanänderung vom 02.03.2010



## 5.2.7 Abstandsflächenregelung abweichend (Art. 6 Nr. 7 BayBO 2008):

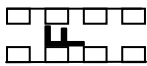
Im südlichen Bereich dieses Bebauungsplans (südlich des Parkplatzes und des Gebäudes des Verbrauchermarktes und der alten Gewerbehalle) wird abweichend von Art. 6 Abs. 4 Sätze 3 und 4, Abs. 5 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 6 BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) vorgesehen, dass

1. nur die Höhe von Dächern mit einer Neigung von weniger als 70 Grad zu einem Drittel, bei einer größeren Neigung der Wandhöhe voll hinzuge-rechnet wird und
2. die Tiefe der Abstandsflächen 0,4 H, mindestens 3 m, beträgt.

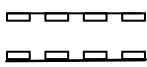
Der räumliche Geltungsbereich der Regelung der abweichenden Abstands-flächen umfasst in der Gemarkung Günzburg die Grundstücke Fl.Nrn. 1410/1 (südöstliche Teilfläche), 1410/2 bis 1410/4, 1410/6 bis 1410/8, 1410/11 bis 1410/36, 1410/38 bis 1410/40 und 1410/42 bis 1410/45.\*

## § 6 Private Stellplätze, Geh- und Leitungsrechte

### 6.1 Geh- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



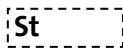
Mit nebenstehendem Zeichen legt die Bebauungsplanzeichnung Flächen fest, an denen ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit be-stellt werden muß. Die Ausübung des Gehrechts kann auf die Ladenöff-nungszeiten begrenzt werden.



Mit nebenstehendem Zeichen legt die Bebauungsplanzeichnung die Flächen fest, an denen Geh- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger der Wege-fläche zu bestellen sind.

### 6.2 Private Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

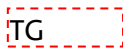
Kraftfahrzeugstellplätze dürfen außerhalb der Baulinien und Baugrenzen nur auf den eigens hierfür mit folgenden Zeichen festgesetzten Standorten errichtet werden (§ 12 Abs. 6 BauNVO) und zwar als



offene, nicht überdachte Stellplätze



offene Stellplätze, zwingend dauerhaft begrünt (z.B. mit Hilfe von Kletter-pflanzen an Rankgerüsten)



Gemeinschaftstiefgarage



Garagenzufahrten dürfen nur an den in der Bebauungsplanzeichnung mit nebenstehender Markierung gekennzeichneten Stellen errichtet werden.

---


\* § 5 Nr. 5.2.7 neu eingefügt mit Wirkung ab 11.02.2012 durch die 3. Bebauungsplanänderung




## § 7


### Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) \*

#### 7.1 Öffentliche Verkehrsflächen \*\*


 Straßenbegrenzungslinie, Begrenzungslinie sonstiger Verkehrsflächen


 Straßenverkehrsflächen mit Trennung der Verkehrsarten

 verkehrsberuhigter Bereich

 Fußweg

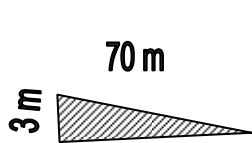
 Kombiniertes Geh- und Radweg

 Parkplatz innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen

 Grünflächen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen

 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

#### 7.2 Sichtfelder


 Wo die Bebauungsplanzeichnung mit nebenstehender Markierung Sichtflächen darstellt (Maßangaben der Schenkellängen in Meter) sind keine sichtbehindernden Nutzungen oder Bepflanzungen mit mehr als 90 cm Höhe über der Fahrbahn zulässig; Bäume sind jedoch zugelassen, soweit der Stamm bis mindestens 2 m Höhe keinen Astansatz hat.


#### 7.3 Private Verkehrsflächen \*\*\*


 Wohnweg

## § 8

### Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

 Wertstoffcontainerstation

 Trafostation

 20-kV-Erdleitung der Elektrizitätsversorgung

\* mit Wirkung ab 11.02.2012 geänderte Überschrift durch die 3. Bebauungsplanänderung

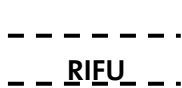
\*\* mit Wirkung ab 11.02.2012 geänderte Überschrift durch die 3. Bebauungsplanänderung

\*\*\* § 7 Nr.7.3 neu eingefügt mit Wirkung ab 11.02.2012 durch die 3. Bebauungsplanänderung





Fernmeldekabel



Richtfunkschutzbereich  
Maximale Bauhöhe 495 Meter über NN

Die gesamte Versorgung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf nur über Erdleitungen erfolgen.

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie die zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen, ferner fernmeldetechnische Nebenanlagen und Anlagen für erneuerbare Energien können im Rahmen der Ausnahme zugelassen werden, jedoch nicht als gesonderte Bauwerke; sie sind vielmehr in andere Gebäude ein- oder anzubauen. Im übrigen sind Nebenanlagen nicht zulässig.

## § 9

### Immissionsschutz

#### 9.1 Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In angrenzenden Baufeldern entlang der Augsburger Straße (IO 4, 5 und 7)\* der Anlieferungszufahrt (IO 8) sowie südlich und westlich des Großparkplatzes (IO 1-2 und 9) sind durch geeignete Grundrißgestaltung (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer auf der dem Emittenten abgewandten Seite) oder, wenn das nicht möglich ist, mit baulichen Maßnahmen Lärmschutzvorkehrungen zu treffen. Der Lärmpegel, gemessen an der Gebäudeinnenseite in den vorstehend genannten ruhebedürftigen Gebäuden, darf nicht mehr als 35 dB(A) betragen. Den Berechnungen ist die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zugrunde zu legen. Besteht keine Möglichkeit zur Querlüftung, so sind entsprechende Lüftungseinrichtungen (z.B. Fenster-Kanallüftungen) zu installieren, die mind. den Anforderungen der Schallschutzfenster genügen.

In den Baufenstern mit der Bezeichnung IO 1-3 sind die lärmzugewandten Außenwände als geschlossene Wand auszubilden. Gebäudeteile für die Erschließung des Gebäudes (z.B. Treppenhäuser, Laubengangerschließung) sind an dieser Wand anzubauen. Zulässig sind Belichtungs- und Belüftungselemente, wenn dadurch der vorgenannte Lärmpegel an der Gebäudeinnenseite in den vorstehend genannten ruhebedürftigen Räumen eingehalten wird.

Im Bauantrag des Verbrauchermarktes samt Parkplatz ist ein schalltechnischer Nachweis zu führen, daß auf den Wohngrundstücken östlich der Christa-Wall-Straße und nördlich der Brentanostraße die Grenzwerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ (für Allgemeines Wohngebiet) eingehalten werden.

---

\* In § 9 Nr. 9.1 ist mit Wirkung 03.03.2010 „IO 6“ entfallen durch die 4. Bebauungsplanänderung vom 02.03.2010.

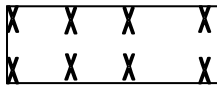


- 9.2 Im Baufeld SO-Kino sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" weder tags noch nachts überschreiten. tags  $L_{EK} = 55 \text{ dB(A)}$   
nachts  $L_{EK} = 45 \text{ dB(A)}$   
(Hinweis: Nach der TA-Lärm, der DIN 18005 und der DIN 45691 erstreckt sich der Tagzeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr und der Nachtzeitraum von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr.)

Als Bezugsfläche ist die Fläche innerhalb der Baugrenze heranzuziehen. Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen. Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen.

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente für schutzbedürftige Nutzungen außerhalb des Plangebietes erfolgt nach DIN 45691:2006-12. Die DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" ist archivmäßig hinterlegt beim deutschen Patentamt.  
(Hinweis: Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorIV abzustimmen.)\*

- 9.3 Altlasten (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB) \*\*

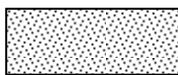


Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

In dem so als altlastenverdächtig gekennzeichnetem Gebiet dürfen Baugenehmigungen für eine Wohn- oder sonstige Aufenthaltsnutzung erst erteilt werden, wenn sichergestellt ist, daß spätestens bis zur Aufnahme der geplanten Nutzung die Bodensanierungsmaßnahmen im Einvernehmen mit den Fachbehörden durchgeführt sind; die für eine gefahrlose Ausübung der geplanten Nutzung erforderlich sind.

## § 10

### Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)



Private Grünfläche



#### Pflanzgebot

Hochstämme in Reihe:

Acer platanoides – (Spitzahorn)

Hochstamm, 3 x verschult, 16 – 18 cm

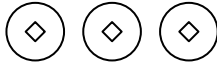
Stammumfang in 1 m Höhe gemessen

(Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, BDB, Pinneberg, 1984/1)

\* § 9 Nr. 9.2 mit Wirkung ab 03.03.2010 neu eingefügt durch die 4. Bebauungsplanänderung vom 02.03.2010

\*\* mit Wirkung ab 03.03.2010 geänderte Nummerierung durch die 4. Bebauungsplanänderung vom 02.03.2010





### Pflanzgebot

Hochstämme in Reihe

*Sorbus aucuparia* – Vogelbeere, Eberesche

Hochstamm, 3 x verschult, 16 – 18 cm

Stammumfang in 1 m Höhe gemessen

(Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, BDB, Pinneberg, 1984/1)



### Pflanzgebot

Hochstämme als Einzelbaum oder in Gruppen

*Tilia cordata* – (Winterlinde)

Hochstamm, 3 x verschult, 16 – 18 cm

Stammumfang in 1 m Höhe gemessen

(Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, BDB, Pinneberg, 1984/1)

### Fassadenbegrünung

Fensterlose Fassadenflächen ab einer zusammenhängenden Fläche von 40 m<sup>2</sup> und Schallschutzanlagen sind durch Selbstklimmer und Kletterpflanzen mit einfachen Rankhilfen zu begrünen; die Begrünung ist spätestens in dem auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Kalenderjahr zu pflanzen.

Geeignete Pflanzenarten sind:

*Hedera helix* (Efeu)

*Parthenocissus quinquefolia* „Engelmannii“ (Wilder Wein)

*Parthenocissus tricuspidata* „Veitchii“ (Wilder Wein)

Clematis-Arten (Waldrebe)

Lonicera-Arten (Geißblatt)

*Polygonum aubertii* (Schling-Knöterich)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 1 großkroniger heimischer Laubbaum (Mindeststammumfang in 1 m Höhe 12 – 14 cm) oder Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

Geeignete Pflanzenarten (jeweils nicht buntlaubig) sind:

*Acer platanoides* Spitzahorn

*Acer pseudoplatanus* Bergahorn

*Carpinus betulus* Hainbuche

*Prunus avium* Vogelkirsche

*Quercus petraea* Traubeneiche

*Quercus robur* Stieleiche

*Tilia cordata* Winterlinde

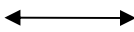
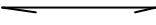
*Sorbus aria* Mehlbeere

Obstbaumhochstämme

Jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen. Mindestinhalte des Freiflächengestaltungsplanes sind:

- Befestigung der Oberflächen
- Entsorgung des Niederschlagswassers
- Nachweis der grünordnerischen Vorgaben.



<b>§ 11</b>	<b>Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (Art. 98 BayBO)</b>
11.1	Gestaltung der Dächer
	Walmdach / Zeltdach * Hauptfirstrichtung, zwingend
	Pulldach Hauptfirstrichtung, zwingend
<b>WD 12 - 18</b>	Walmdach / Zeltdach **, Dachneigung 12 – 18°, zwingend, Dachüberstand höchstens 0,7 m einschließlich Dachrinne, naturrote Schuppendeckung, zwingend, Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Kniestöcke sind nicht zulässig.
<b>PD 12 - 18</b>	Pulldach, Dachneigung 12 – 18°, zwingend, Dachüberstand - an der Traufe höchstens 0,70 m - am First höchstens 0,50 m naturrote Schuppendeckung, zwingend Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Kniestöcke sind nicht zulässig.
<b>PD - 5</b>	Pulldach, zwingend, Dachneigung bis höchstens 5°, Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Kniestöcke sind nicht zulässig.
<b>FD</b>	Flachdach
<b>FD/G</b>	Flachdach als Gründach, zwingend, Flachdächer sind dauerhaft mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen, ausgenommen sind Dachflächen unter 10 m <sup>2</sup> , flächige Ausfälle der Vegetation ab 5 m <sup>2</sup> sind zu ersetzen.
11.2	Außenwandmaterialien und -farben  Zulässig sind nur Sichtbeton, helle, glattgescheibte Putze, lackiertes Metall und hell lasierte Holzschalungen
11.3	Fenster  Fenster und sonstige Glasflächen, mit einer Breite über 1,0 m sind durch senkrechte Teilungen zu gliedern. Ausgenommen davon sind Schaufenster im Erdgeschoß. Für die Fensterrahmen sind nur folgende Materialien zulässig. Fichten-, Tannen-, Kiefer- oder Lärchenhölzer sowie ausnahmsweise lackiertes Metall. Für die Scheiben darf nur Klarglas, Klardrahtglas, Mattdrahtglas und Milchglas verwendet werden.
11.4	Wintergärten  Die Außenhaut von Wintergarten muß zu mindestens ¼ aus durchsichtigem klaren Glas bestehen. Als Konstruktionsmaterialien sind naturbelassenes oder farbig lackiertes Holz und Metall zugelassen.




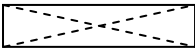


---

\* § 11 Nr. 11.1 „Zeltdach“ neu eingefügt mit Wirkung ab 11.02.2012 durch die 3. Bebauungsplanänderung  
\*\* § 11 Nr. 11.1 „Zeltdach“ neu eingefügt mit Wirkung ab 11.02.2012 durch die 3. Bebauungsplanänderung



- 11.5 Balkongeländer  
Für Balkone sind nur Stabgeländer (= Geländer mit senkrecht stehenden einzelnen Geländerelementen) in Holz oder Stahl zugelassen.
- 11.6 Werbeanlagen  
Werbeanlagen sind in Größe und Farbe auf das Erscheinungsbild des gesamten Gebäudes abzustimmen.
- 11.7 Antennen- und Satellitenempfangsanlagen  
Für Programme, die über einen Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne oder über das Breitbandkabelnetz empfangen werden können, dürfen keine einzelnen Außenantennen oder Satellitenempfangsanlagen angebracht werden. Nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplans angebrachte Einzelantennen oder Satellitenempfangsanlagen sind zu entfernen, sobald der Anschluß an eine Breitbandkabelanlage oder eine Gemeinschaftsantennenanlage möglich ist.
- 11.8 Mülltonnen  
Bewegliche Abfallbehälter sind innerhalb der Hauptgebäude oder Tiefgaragen abzustellen.
- 11.9 Einfriedungen  
Einfriedungen sind nicht zulässig.

## B HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

-  bestehende Grundstücksgrenzen  
z.B. 1405 Flurstücksnummer
-  Gebäude bestehend
-  Vorschlag für die zu errichtenden Gebäude
-  überbaute Geh- und Fahrflächen
-  Wasserfläche \*
-  Niederspannungsleitung geplant \*\*

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Stellplatzverordnung der Stadt Günzburg.

\* mit Wirkung ab 11.02.2012 neu eingefügt durch die 3. Bebauungsplanänderung

\*\* mit Wirkung ab 11.02.2012 neu eingefügt durch die 3. Bebauungsplanänderung



Unnötige Bodenversiegelungen sollten vermieden werden. Bei der Versickerung sind zu beachten:

- die Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und
- die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW).

Das ehemalige Mengele-Areal ist einer Altlastuntersuchung unterzogen worden. Bei der Nutzung als Gewerbegebiet, dem vom Typus her ein SO-Kino entspricht, sind keine weiteren Maßnahmen veranlasst. Erdarbeiten im Grundstücksbereich sind dennoch von einem qualifizierten Fachbüro zu begleiten und in einem Abschlussbericht zu dokumentieren. Anfallendes Aushubmaterial ist entsprechend dem Grad der Belastung unter Beachtung der technischen Regeln der LAGA (= Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen wiederzuverwerten. Sofern aufgrund der Belastungen eine Verwertung ausscheidet, ist das Material abfallrechtlich ordnungsgemäß zu entsorgen.

## **C BEGRÜNDUNG**

Die Begründung in der Fassung vom 24.05.1995, bereits ergänzt um die Begründung vom 25.11.2002, 20.01.2009 und 11.02.2010 wird um die Begründung vom 20.01.2012 ergänzt.





## **Bebauungsplan Nr. 3.2 „Mengeleareal“**

### **Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

#### **1. Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

Durch die Verlagerung eines großen metallverarbeitenden Betriebes entstanden in bester Innenstadtlage ungenutzte Bauflächen. Einzelne Gewerbehallen sollen noch mittelfristig gewerblich weiter genutzt werden.

Die ungenutzten Flächen sollen kurzfristig einer intensiven baulichen Nutzung zugeführt werden; dabei will die Stadt Günzburg Interessenten an großflächigen Handelsbetrieben, aber auch dem dringenden Bedarf an Wohnungen Rechnung tragen.

#### **2. Bezug zum Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Günzburg ist am 28.03.1994 genehmigt worden. Der Flächennutzungsplan sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Nutzung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Handel“ vor.

Zugunsten des ortsansässigen Einzelhandels schöpft der vorliegende Bebauungsplan den städtebaulichen Rahmen nur in Teilen aus, d.h. nur ca. 30 % der Fläche werden als Sondergebiet „Handel“, die übrigen Flächen als Allgemeines Wohngebiet bzw. Mischgebiet ausgewiesen.

Das Bebauungsplangebiet liegt in der formal noch gültigen Lärmschutzzone Ci des militärischen Flugplatzes Leipheim. Das Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen hat mit Bescheid vom 03.04.1995 (Az.: 5522-4/22A-14600) in Abweichung vom Ziel B XII 4.3.2 des Regionalplans Donau-Iller für den Bereich des Bebauungsplanes „Mengele-Areal“ Wohnbebauung und die Nutzung als Mischgebiet zugelassen.

#### **3. Landesplanerische Beurteilung**

Die Errichtung eines Einkaufszentrums, das im Umfang deutlich über das vorliegende Einkaufszentrum hinausging, war in den Jahren 1988 – 1991 Gegenstand einer raumordnerischen Überprüfung. Das damalige größere Einkaufszentrum wurde von der Regierung von Schwaben mit Schreiben vom 17.01.1991 als den Erfordernissen der Raumordnung entsprechend beurteilt. Mit Schreiben vom 01.12.1993 wurde für das nunmehr geplante Einkaufszentrum festgelegt:

Gesamtgröße: 7.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

<u>Sortimente</u>	<u>Quadratmeter</u>
Autozubehör	600
Haushalt, Elektro, Sport	700
Textilien/Schuhe	1.600
Garten, Freizeit, Camping	400
heimwerkerrelevante Sortimente	1.300
Bodenbeläge, Heimtextilien, Kurzwaren	300
Lebensmittel	2.100

Die festgelegten Flächenobergrenzen sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### **4. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden durch die Augsburgener Straße
- im Osten durch die Oberndorfer Straße
- im Süden durch die vorhandene Wohnbebauung Am Stadtbach, an der Immelmannstraße, an der Brentanostraße und an der Christa-Wall-Straße
- im Westen durch den Steppachweg.

In den Geltungsbereich sind auch die Flächen der ehemaligen Firma Mengele mit einbezogen, die mittelfristig noch mit den bestehenden Werkhallen bebaut sein werden; damit soll die beabsichtigte langfristige Nutzung bauplanungsrechtlich abgesichert werden. Das Grundstück Fl.Nr. 1405 am Steppachweg wird in den Geltungsbereich einbezogen, um Nutzungsergänzungen und gestalterische Verbesserungen künftig ermöglichen bzw. durchsetzen zu können.

#### **5. Art der baulichen Nutzung**

Die vorhandene Bebauung an der Augsburgener Straße soll beibehalten und straßenraumbildend fortgeführt werden. Der künftig gewünschten Nutzung entsprechend wird hier Mischgebiet festgesetzt. Für diesen durchgehenden Mischgebietsstreifen stellt sich die Stadt Günzburg folgende Nutzung vor:

- Erdgeschoß: Kleinstrukturierter Einzelhandel, Gastronomie, Ladenhandwerk und Büroräume
- Obergeschosse: Büroräume und Wohnungen

Wohnen ist im Erdgeschoß wegen der guten Geschäftslage unerwünscht und wird deshalb ausgeschlossen (Mischgebiet MI1).

Maßstabsprengende Nutzungen, wie Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten bleiben ausgeschlossen.



Mit der Festsetzung, aus Schallschutzgründen das Wohnen in dem kleinen nordwestlichen Teilbereich des Mischgebietsstreifens (MI1) gänzlich auszuschließen, wird der Versuch unternommen, durch eine differenzierte Gliederung des Mischgebietsstreifens (§ 1 Abs. 9 BauNVO), dieser beschränkten Teilfläche, nach Berücksichtigung der zu erwartenden Belastungen, eine zumutbare Art der Nutzung zuzuweisen. Eine Ausweisung dieser Fläche als Sondergebiet oder reduziertes Gewerbegebiet scheidet schon wegen der geringen Tiefe der Fläche (7 – 10 m) aus.

Im südwestlichen Mischgebiet MI2 ist wie bei MI1 das Wohnen im Erdgeschoß ausgeschlossen. Zur Erhaltung einer echten Mischnutzung sind hier Einzelhandelsbetriebe im Obergeschoß ausgeschlossen.

Der geplante Verbrauchermarkt mit Baumarkt wird als Sondergebiet Einkaufszentrum/großflächige Handelsbetriebe ausgewiesen. Dabei werden auch die durch die Regierung von Schwaben festgelegten höchstzulässigen Gesamtverkaufsflächen und die Obergrenzen der Einzelsortimente Bestandteil des Bebauungsplanes.

Dem Wunsch des Investors nach einer Kundentankstelle wird durch die Ausweisung einer Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung Tankstelle Rechnung getragen.

Dem dringenden Wohnbedarf entsprechend werden die übrigen Flächen des Geltungsbereiches als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zur Sicherung der Wohnqualität werden Ausnahmenutzungen nach § 4 Abs. 3 nicht zugelassen.

Die allgemeinen Wohngebiete werden durch eine einseitig orientierte Wohnbebauung mit Schallschutzfunktion vom Sondergebiet getrennt.

## 6. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die städtebauliche Zielvorstellung für die Verteilung der Baumassen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist:

- geschlossene Bebauung mit 3-4 Vollgeschossen entlang der Augsburgsberger Straße
- flächige, wenig differenzierte Baukörper mittlerer Höhe für Verbrauchermarkt und Baumarkt (= Sondergebiet Einkaufszentrum/großflächige Handelsbetriebe)
- Umbauung des Sondergebietes mit dreigeschossiger Wohn- oder Mischbebauung
- dichte Wohnbebauung am Süd- bzw. Ostrand des Geltungsbereiches in drei- oder vierseitig umbauten Höfen mit einer an den Baubestand angepaßten Höhenentwicklung

Diese städtebaulichen Zielvorstellungen werden durch entsprechende Grundflächenzahlen, Geschoßflächenzahlen, höchstzulässige oder zwingend vorgeschriebene Geschoßzahlen, höchstzulässige Wandhöhe, Baulinien und Baugrenzen festgeschrieben. Im Mischgebiet und im Sondergebiet werden aus Gründen der Eindeutigkeit absolute überbaubare Flächen, Geschoßflächen und Baumassen statt möglicher Verhältniszahlen ausgewiesen.

Im Mischgebiet und im Sondergebiet wird zur Erzielung großer zusammenhängender Baukörper die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Die gewünschte kleinmaßstäbliche Differenzierung der Bebauung bei den 3- oder 4-seitig umbauten Wohnhöfen und bei der Umbauung des Sondergebietes wird durch genau definierte abweichende Bauweise erreicht ( $a^1$  und  $a^2$ ).

## **7. Erschließung**

### **7.1 Fließender Verkehr**

Das Mischgebiet und das Sondergebiet werden über die Augsburgger Straße, der westliche Teil über den Steppachweg, erschlossen.

Die Erschließung des Sondergebietes in der Tiefe erfolgt über Privatstraßen, die an zwei Punkten an die Augsburgger Straße angebunden sind.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden mehrfach Zweifel an der Leistungsfähigkeit der Augsburgger Straße und der Möglichkeit, den zusätzlichen Verkehr durch das Einkaufszentrum integrieren zu können, geäußert.

Die Stadt Günzburg hat daraufhin die Verkehrsplaner Schaechterle/Siebrand mit einem Gutachten beauftragt, das nachweist, ob und wie die Probleme des fließenden Verkehrs zu lösen sind (Anlage 1).

Die Ergebnisse des Gutachtens sind Bestandteil des Bebauungsplanes (Abb. 2).

Das Allgemeine Wohngebiet wird durch eine neue Anliegerstichstraße in Fortführung der westlichen Straße „Am Stadtbach“ sowie die Oberndorfer Straße erschlossen. Beide Anliegerstraßen werden als verkehrsberuhigte Bereiche ausgewiesen.

Um eine maximale Verkehrsberuhigung zu erreichen, werden die beiden Anliegerstraßen nicht miteinander verbunden und die Oberndorfer Straße von der Augsburgger Straße abgekoppelt.

Für Notfälle können die beiden Geh- und Radwege sowie der Gehweg zwischen Augsburgger Straße und der Wendepalte der Oberndorfer Straße als Notüberlauf herangezogen werden.

### **7.2 Fußgänger / Radfahrer**

Von der Parkplatzein- und ausfahrt des Verbrauchermarktes wird am Südrand der Augsburgger Straße stadtauswärts ein kombinierter Geh- und Radweg geführt. Am Nordrand der Augsburgger Straße wird der bestehende stadteinwärts führende kombinierte Geh- und Radweg bis vor die Tankstelle weitergeführt, um einen Lückenschluß für den geplanten kombinierten Geh- und Radweg entlang dem Graben Fl.Nr. 1312 zum „Oberen Erlenbad“ (Bebauungsplan Nr. 69 „Belvederestraße“) zu erreichen.

Die beiden verkehrsberuhigten Anliegerstraßen im Allgemeinen Wohngebiet werden für Fußgänger und Radfahrer durch 2 Geh- und Radwege miteinander verbunden.

Die Hauptgehwegverbindung in nord-südlicher Richtung entlang der Eingangsbereiche der Märkte ist ein überdachter Privatweg mit öffentlicher Widmung während der Ladenöffnungszeiten.

Weitere kleinere separat geführte private und öffentliche Gehwege bilden mit den vorgenannten Wegen und den verkehrsberuhigten Bereichen ein feinmaschiges Bewegungnetz für Fußgänger und Radfahrer.



### **7.3 Ruhender Verkehr**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Stellplatzverordnung der Stadt Günzburg.

Die im Mischgebiet und Sondergebiet notwendigen Stellplätze werden auf Parkplätzen und in Tiefgaragen geschaffen. Der Stadtrat hat für den ruhenden Verkehr im Sondergebiet einen Schlüssel von 1 Stellplatz je 10 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche festgelegt.

Der dem Wohnen zugeordnete ruhende Verkehr wird grundsätzlich in Tiefgaragen untergebracht. Öffentliche Stellplätze werden an der neuen Anliegerstraße und an der Oberndorfer Straße geschaffen. Im Allgemeinen Wohngebiet WA<sup>2</sup> werden die notwendigen Stellplätze im Erdgeschoß festgesetzt, da hier Tiefgaragen aus Platzgründen nicht realisierbar sind.

### **7.4 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung für den Geltungsbereich ist gesichert. Die Hauptleitungen erbringen im Brandfall die notwendige Leistung.

### **7.5 Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung für das Baugebiet ist sichergestellt. Die notwendigen Planungen werden erarbeitet. Wegen der hohen baulichen Dichte im Geltungsbereich kann von der grundsätzlichen Möglichkeit der Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser nur in sehr geringem Umfang Gebrauch gemacht werden.

### **7.6 Energieversorgung**

Die Versorgung mit Strom und Gas ist grundsätzlich sichergestellt. Trafo- und Übergabestationen werden in Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen vorgesehen; sie sind „wegen der dichten Bebauung“ nicht als gesonderte Bauwerke, sondern nur als Ein- oder Anbau in andere Gebäude zulässig.

## **8. Grünordnung**

Zur Erzielung der hohen baulichen Dichte muß auf die Ausweisung von öffentlichen Grünflächen verzichtet werden.

Spielflächen für Kleinkinder sind entsprechend den gesetzlichen Vorschriften auf den Grundstücken im Allgemeinen Wohngebiet anzulegen. Kinder von 6-12 Jahren können den vorhandenen öffentlichen Spielplatz (Fl.Nr. 1480/1) benutzen.

Baumpflanzungen entlang von Straßen und Wegen werden über ein Pflanzgebot festgesetzt; sie stellen die städtebaulich wirksame raumbildende Grundausstattung an Großgrün dar. Sie werden ergänzt durch flächenbezogene Pflanzfestsetzungen, Begrünung von Fassaden, extensive Begrünungsmaßnahmen bei Flachdächern und Berankungen bei offenen Stellplätzen.

## 9. Gestaltungsvorstellungen

Die Bebauung ist entlang den öffentlichen Straßen durch Festsetzungen (Bauweise, Geschosshöhen, Baulinien) so fixiert, daß ein eindeutig definierter Straßenraum gesichert ist. Die Geschosshöhen schreiben an der Augsburgener Straße die Raumkante als Bestand fest und führen sie auf den noch unbebauten Flächen sinnvoll fort.

Die großflächigen Bauten der Einzelhandelsbetriebe sollen insbesondere in Richtung Allgemeines Wohngebiet durch gegliederte direkte Umbauung in ihrer Massigkeit begrenzt werden. Ergänzt durch die Schallschutzfunktion (s. Ziffer 10) erfordert dies im Süden des Sondergebietes zumindest die gleichzeitige Fertigstellung von der an den Verbrauchermarkt und an den Parkplatz angrenzenden Wohnbebauung und den südlichen Wohnhöfen. Falls dies nicht möglich sein sollte, sind an der Südseite des Parkplatzes Lärm- und Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Nach dem Abriß der mittelfristig weiter genutzten Werkshallen sollen aus den o.g. Gründen im Osten des Sondergebietes die Schutzbauten vor den Wohnhöfen entlang der Oberndorfer Straße gebaut werden.

Das Allgemeine Wohngebiet ist so konzipiert, daß überschaubare, klar abgrenzbare Gebäudegruppen entstehen. Die festgesetzte Höhenentwicklung orientiert sich an der bereits bestehenden Nachbarbebauung. Die gewählte Dachform des flachen Walmdaches soll dem Allgemeinen Wohngebiet einen möglichst ruhigen einheitlichen Gesamteindruck verleihen.

Die angestrebte städtebauliche Raumbildung soll durch gereihtes Großgrün verstärkt werden.

## 10. Immissionsschutz

Der notwendige Schallschutz für Wohnungen wird durch Orientierungsfestsetzungen bzw. die abschirmende Stellung von Gebäuden gesichert (s. Ziff. 9).

## 11. Altlasten

Es besteht der Verdacht, daß der Geltungsbereich des Bebauungsplanes, mit Ausnahme der Verkehrsflächen Augsburgener Straße und Oberndorfer Straße sowie des Grundstücks Fl.Nr. 1405, erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB).

Eine Altlastenerkundung findet begleitend zu Abbruchmaßnahmen durch das Institut für Materialprüfung, Dr. Schellenberg (Leipheim), statt. Der Gutachter führte eine historische Nutzungsuntersuchung durch, die der Eingrenzung und der Bestimmung des Untersuchungsprofils diene. Nachdem das Gelände ab 1870 industriell gewerblich genutzt wurde, überraschten die erheblichen flächendeckenden Funde umweltgefährdender Stoffe nicht. Nach Aussage des Gutachters sei die Sanierung des Geländes fachtechnisch möglich (d.h. die geogenen Hintergrundwerte dürften erreichbar sein). Die Bodenverunreinigungen befänden sich überwiegend im Bereich bis 1 m unter Oberkante Gelände bzw. Kellerfußboden. Das Grundwasser sei nicht betroffen.



Aufgrund der vorliegenden Untersuchungsergebnisse kann die im Bebauungsplan angestrebte Nutzung grundsätzlich als möglich angesehen werden. Es wird davon ausgegangen, daß kontaminierte Flächen mit einem vertretbaren Kostenaufwand saniert werden können.

In die umwelttechnische Erkundung des laufenden Sanierungsverfahrens sind die Fachbehörden, z.B. Landesamt für Umweltschutz, Wasserwirtschaftsamt Krumbach, Gesundheitsamt Günzburg, u.a. eingebunden. Ein Abschlußgutachten lag beim Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses noch nicht vor.

Mit der Vorlage des Bauantrags ist jeweils nachzuweisen, daß durch die jeweilige Fachbehörde die Fläche für die jeweils beabsichtigte Nutzung als unbedenklich angesehen wird.

## 12. Flächenbilanz

	Fläche	%
Sondergebiet	13.340 m <sup>2</sup>	18,25 %
Mischgebiet	7.570 m <sup>2</sup>	10,35 %
Allgemeines Wohngebiet	26.970 m <sup>2</sup>	36,89 %
Private Verkehrsflächen	12.330 m <sup>2</sup>	16,86 %
Öffentliche Verkehrsflächen	12.905 m <sup>2</sup>	17,65 %
<hr/>		
Geltungsbereich	73.115 m <sup>2</sup>	100,00 %

## 13. Realisierung

Die vorgesehene Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll in Abschnitten realisiert werden.

Die vorhandenen drei Hallen im Osten des Geltungsbereiches sollen mittelfristig gewerblich weiter genutzt werden. Es ist anzunehmen, daß dieser Bereich als letzter Bauabschnitt entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes realisiert wird.

Die übrigen Bereiche sollen, soweit möglich, kurzfristig umgesetzt werden.

Nördlingen, den 24.05.1995  
Der Planverfasser:

gez.  
Moser

Günzburg, den 26.05.1995  
Das Stadtbauamt

gez.  
Wopperer  
Stadtbaumeister