


MI	-
0,7	a

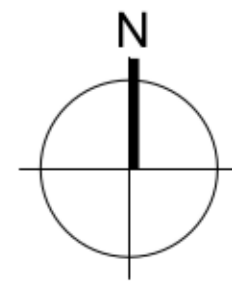
WA	-
0,7	a

Zeichenerklärung

 räumlicher Geltungsbereich

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	-
Grundfläche	Bauweise



Dillinger Straße

Otto-Geiselhart-Str.

Schützenstraße

Rosengäßchen

Haus A

Haus B

Haus C

GH Tiefgarage = 465,60 m

MD 85° 75°
GH= 479,50 m

FD
GH= 477,50 m

FD
GH= 477,50 m

TG
GH= 474,50 m

TG
GH= 474,50 m

TG
GH= 474,50 m

TG
GH= 474,50 m

TG
GH= 474,50 m

TG
GH= 474,50 m

TG
GH= 474,50 m

TG
GH= 474,50 m

TG
GH= 474,50 m

TG
GH= 474,50 m

TG
GH= 474,50 m

TG
GH= 474,50 m

TG
GH= 474,50 m

TG
GH= 474,50 m

TG
GH= 474,50 m

TG
GH= 474,50 m

TG
GH= 474,50 m

TG
GH= 474,50 m

TG
GH= 474,50 m

TG
GH= 474,50 m

TG
GH= 474,50 m

TG
GH= 474,50 m

TG
GH= 474,50 m

TG
GH= 474,50 m

TG
GH= 474,50 m

TG
GH= 474,50 m

TG
GH= 474,50 m

TG
GH= 474,50 m

TG
GH= 474,50 m

TG
GH= 474,50 m

TG
GH= 474,50 m

TG
GH= 474,50 m

TG
GH= 474,50 m

TG
GH= 474,50 m

TG
GH= 474,50 m

TG
GH= 474,50 m

TG
GH= 474,50 m

TG
GH= 474,50 m

TG
GH= 474,50 m

TG
GH= 474,50 m

TG
GH= 474,50 m

TG
GH= 474,50 m

TG
GH= 474,50 m

TG
GH= 474,50 m

TG
GH= 474,50 m

TG
GH= 474,50 m

TG
GH= 474,50 m

TG
GH= 474,50 m

TG
GH= 474,50 m

TG
GH= 474,50 m

TG
GH= 474,50 m

TG
GH= 474,50 m

TG
GH= 474,50 m

TG
GH= 474,50 m

TG
GH= 474,50 m

TG
GH= 474,50 m

TG
GH= 474,50 m

TG
GH= 474,50 m

TG
GH= 474,50 m

TG
GH= 474,50 m

TG
GH= 474,50 m

TG
GH= 474,50 m

TG
GH= 474,50 m

TG
GH= 474,50 m

TG
GH= 474,50 m

TG
GH= 474,50 m

TG
GH= 474,50 m

TG
GH= 474,50 m

TG
GH= 474,50 m

TG
GH= 474,50 m

TG
GH= 474,50 m

TG
GH= 474,50 m

TG
GH= 474,50 m

TG
GH= 474,50 m

TG
GH= 474,50 m

TG
GH= 474,50 m

TG
GH= 474,50 m

TG
GH= 474,50 m

TG
GH= 474,50 m

TG
GH= 474,50 m

TG
GH= 474,50 m

TG
GH= 474,50 m

TG
GH= 474,50 m

TG
GH= 474,50 m

TG
GH= 474,50 m

TG
GH= 474,50 m

TG
GH= 474,50 m

TG
GH= 474,50 m

TG
GH= 474,50 m

TG
GH= 474,50 m

TG
GH= 474,50 m

TG
GH= 474,50 m

TG
GH= 474,50 m

TG
GH= 474,50 m



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.





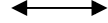

Bestandteile dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind

- die beigefügte Planzeichnung vom 31.10.2016
- die nachstehenden Festsetzungen (Teil A) und Hinweise (Teil B),
- die Begründung in der Fassung vom 31.10.2016
- Vorhaben- und Erschließungspläne vom 31.10.2016
- die Schalltechnische Untersuchung der BEKON Lärmschutz und Akustik GmbH, LA13-272-G04 vom 06.12.2016


A) Festsetzungen

Plan- zeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
		1	0	Geltungsbereich
		1	1	Im Einzelnen umfasst der Bebauungsplan folgende Grundstücke der Gemarkung Günzburg: Flurstück Nr. 331 Flurstück Nr. 310/2 (Teilfläche, Fußweg Otto-Geiselhart-Straße) Maßgeblich ist die in der Planzeichnung eingetragene Grenze des räumlichen Geltungsbereichs.
	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
WA	Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO	2	1	Der östliche Bereich des Geltungsbereichs wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
MI	Mischgebiet § 6 BauNVO	2	2	Der westliche Bereich des Geltungsbereichs wird als Mischgebiet (MI) im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
		2	3	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
GRZ 0,7	Grundfläche (GRZ) § 19 BauNVO	3	1	Zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
	§19 Abs. 4 BauNVO	3	1	Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf für Stellplätze, Nebengebäude, Zufahrten und Zuwegungen bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.



Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
z.B. GH= 479,50 m ü.NN	Zulässige Gebäudehöhe in Metern über NN § 16 Abs. 2 BauNVO	3	2	Für die geplanten Gebäude sind die in der Planzeichnung eingetragenen Gebäudehöhen zulässig. Für untergeordnete Dachaufbauten bei den Häusern B und C wie z.B. Dachaufgängen etc. ist eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe bis zu 1,20 m zulässig. Auf den Dachterrassen bei Haus A dürfen Anlagen, die nach außen hin eine gebäudeähnliche Wirkung haben, auf den Seiten hin zum Vermessungsamt, zur Dillinger Straße und zur Otto-Geiselhart-Straße im Bereich eines Streifens von drei Metern ab Brüstungsoberkante nicht errichtet werden, soweit sie diese Brüstungsoberkante über ragen. Bezugspunkt für die zulässigen Gebäudehöhen ist die fertig hergestellte Oberkante der Gebäude (Brüstungsoberkante beim Mansarddach, Attika bei Flachdächern).
		3	3	Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Gebäudehöhen.
		4	0	Bauweise
a	abweichende Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO	4	1	Es 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, Loggien, Erker, Treppenhäuser, etc.) ist bis zu einer Tiefe von 1,50 m entsprechend den Darstellungen der Vorhaben- und Erschließungspläne zulässig.
		6	0	Verkehrsflächen
	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	6	1	Straßenbegrenzungslinie
	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	6	2	Straßenverkehrsfläche
		6	0	Stellung der baulichen Anlagen
		6	1	Hauptfistrichtung
		7	0	Pflanzgebote und Pflanzbindungen
		7	1	An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind Bäume der Artenliste 1 (StU 14/16) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
	Artenliste Bäume und Sträucher	7	2	Artenliste 1 – Bäume (StU 14/16) Acer campestre* Feld-Ahorn Acer platanoides Spitz-Ahorn Carpinus betulus Hainbuche







Plan- zeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
				<p>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) Cornus sanguinea Blut-Hartriegel Corylus avellana Hasel Ligustrum vulgare Liguster Prunus spinosa Schlehdorn Rosa canina Hunds-Rose Rosa rubiginosa Wein-Rose Sambucus nigra Schwarzer Holunder Viburnum lantana Wolliger Schneeball</p> <p>* zur Dachbegrünung geeignet</p>
	Pflanzgebote auf den nichtüberbauten Grundstücksflächen	7	3	Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch mit Bäumen und Sträuchern anzulegen.
		8	0	Abstellen von Kraftfahrzeugen; Nebenanlagen
		8	1a	Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den hierfür vorgesehenen Flächen zulässig.
TG		8	1 b	Flächen für Tiefgaragen (TG)
St		8	1 c	Flächen für Oberirdische Stellplätze (St)
NG		8	1 d	Fläche für Nebengebäude (NG)
		9	0	Grünordnerische Festsetzungen
		9	1	Die Flachdachbereiche über dem Untergeschoss sind mit Ausnahme der Flächen für Terrassen, Nebengebäuden und Zuwegungen, mit einer Bodensubstratstärke in einer Höhe von mindestens 50 cm auszubilden und extensiv zu begrünen. Bei Baumpflanzungen (z.B. Feld-Ahorn, siehe Artenliste 1) ist eine pflanzbedingte Erhöhung des Pflanzsubstrates vorzusehen.
		10	0	Immissionsschutz
		10	1	Passiver Schallschutz: Bei Änderungen und Neuschaffung von schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der DIN 4109, "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise", vom No-



Plan- zeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen																																									
				<p>vember 1989 (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) gelten folgende Festsetzungen zu den Lärmpegelbereichen und den Belüftungsmöglichkeiten für Schlaf- und Kinderzimmer:</p> <p>Es sind Wohnungen so zu planen, dass mindestens ein Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an einer zum Lüften geeigneten Fassade gemäß nachstehender Tabelle vorhanden ist.</p> <p>Ist dies nicht möglich, so sind diese Räume mit einer schallgedämpften Lüftung auszustatten.</p> <p>Baufenster Haus A</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Etage</th> <th>Fassade</th> <th>Lärmpegel -bereich</th> <th>Mindest- Schalldämmmaß Fassade</th> <th>Fassade zum Lüften geeignet</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">Erdge- schoss</td> <td>Nordost</td> <td>III</td> <td>35 dB (Wohnen) 30 dB (Büro)</td> <td>Nein</td> </tr> <tr> <td>Nordwest</td> <td>V</td> <td>45 dB (Wohnen) 40 dB (Büro)</td> <td>Nein</td> </tr> <tr> <td>Oberge- schosse</td> <td>Südwest</td> <td>IV</td> <td>40 dB (Wohnen) 35 dB (Büro)</td> <td>Nein</td> </tr> </tbody> </table> <p>Baufenster Haus C</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Etage</th> <th>Fassade</th> <th>Lärmpegel -bereich</th> <th>Mindest- Schalldämmmaß Fassade</th> <th>Fassade zum Lüften geeignet</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">Erdge- schoss</td> <td>Nordwest</td> <td>III</td> <td>35 dB (Wohnen) 30 dB (Büro)</td> <td>Nein</td> </tr> <tr> <td>Südwest</td> <td>II</td> <td>30 dB (Wohnen) 25 dB (Büro)</td> <td>Nein</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">Oberge- schosse</td> <td>Nordwest</td> <td>III</td> <td>35 dB (Wohnen)</td> <td rowspan="2">Nein</td> </tr> <tr> <td>Südwest</td> <td></td> <td>30 dB (Büro)</td> </tr> </tbody> </table> <p>Aktive Belüftungen können entfallen, wenn die Räume mit Wintergärten, Loggias oder anderen Pufferräumen vor den Lärmimmissionen geschützt werden (Verbesserung mindestens 15 dB(A)). Diese Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer nicht geeignet sind.</p> <p>Die erforderlichen Schalldämm-Maße können auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden. Die sich aus der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 und aus den anerkannten Regeln der Technik ergebenden Mindestanforderungen sind zu beachten.</p>	Etage	Fassade	Lärmpegel -bereich	Mindest- Schalldämmmaß Fassade	Fassade zum Lüften geeignet	Erdge- schoss	Nordost	III	35 dB (Wohnen) 30 dB (Büro)	Nein	Nordwest	V	45 dB (Wohnen) 40 dB (Büro)	Nein	Oberge- schosse	Südwest	IV	40 dB (Wohnen) 35 dB (Büro)	Nein	Etage	Fassade	Lärmpegel -bereich	Mindest- Schalldämmmaß Fassade	Fassade zum Lüften geeignet	Erdge- schoss	Nordwest	III	35 dB (Wohnen) 30 dB (Büro)	Nein	Südwest	II	30 dB (Wohnen) 25 dB (Büro)	Nein	Oberge- schosse	Nordwest	III	35 dB (Wohnen)	Nein	Südwest		30 dB (Büro)
Etage	Fassade	Lärmpegel -bereich	Mindest- Schalldämmmaß Fassade	Fassade zum Lüften geeignet																																									
Erdge- schoss	Nordost	III	35 dB (Wohnen) 30 dB (Büro)	Nein																																									
	Nordwest	V	45 dB (Wohnen) 40 dB (Büro)	Nein																																									
Oberge- schosse	Südwest	IV	40 dB (Wohnen) 35 dB (Büro)	Nein																																									
Etage	Fassade	Lärmpegel -bereich	Mindest- Schalldämmmaß Fassade	Fassade zum Lüften geeignet																																									
Erdge- schoss	Nordwest	III	35 dB (Wohnen) 30 dB (Büro)	Nein																																									
	Südwest	II	30 dB (Wohnen) 25 dB (Büro)	Nein																																									
Oberge- schosse	Nordwest	III	35 dB (Wohnen)	Nein																																									
	Südwest		30 dB (Büro)																																										





Plan- zeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
				<p>Lage der Baufenster</p>  <p>Legende</p> <ul style="list-style-type: none">  Tiefgarage  Baufenster Häuser A / B / C  Lärmpegelbereich \geq II und Fenster nicht zum Lüften geeignet <p>Lärmschutzanforderungen der Tiefgaragenzufahrt Regenrinnen und Garagentore sind nach dem Stand der Technik lärmarm auszuführen. Die Wände der Tiefgaragenzufahrt sind schallabsorbierend zu verkleiden. Es muss ein mittlerer Schallabsorptionsgrad von 0,4 erreicht werden.</p>
		11	0	<p>Örtliche Bauvorschriften</p>
		11	1a	<p>Dachformen, Dachgestaltung FD= Flachdächer MD= Mansarddach Zulässig sind Mansarddächer mit einer Neigung von 65°-75°. Dachaufgänge, Dacheinschnitte, Dachgauben und Loggien sind entsprechend den Darstellungen des Vorha-</p>

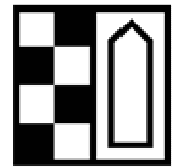


Bebauungsplan Nr. 27.4 "Guntiapark" im Bereich der Dillinger Straße / Otto-Geiselhart-Straße

Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
				ben und Erschließungsplanes zulässig. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind nur dort zulässig, wo sie vom öffentlichen Raum der Dillinger Straße aus nicht einsehbar sind.
		11	2	Müllbehälter Die offene Unterbringung von Müllbehältern ist unzulässig. Sie sind in die Haupt- oder Nebengebäude zu integrieren.

B) Hinweise

331			1	Flurstücksnummern
			2	Flurstücksgrenzen
			3	Bestehende Gebäude
			4	Niederschlagswasserbeseitigung Das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet ist entsprechend den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Günzburg zu behandeln. Für das Grundstück wurde vom Institut für Materialprüfung, Dr. Schellenberg, ein Baugrundgutachten mit Stand vom 26.03.2014 erstellt.
			5	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.



Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Günzburg stellt das Flurstück innerhalb des Geltungsbereichs als gemischte Baufläche dar. Der westliche Teilbereich des Bebauungsplans kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Für den östlichen Teil des Bebauungsplans wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a BauGB im Zuge der Berichtigung an die geänderte Darstellung angepasst.

2. Anlass und Ziel der Planung

Die Firma Dipl.-Ing. H. Bendl GmbH & Co. KG, 89312 Günzburg beabsichtigt die bestehende Bebauung des Plangebietes abzureißen und mit einer neuen Wohnbebauung zu bebauen.

Das Grundstück wurde bereits im Jahr 2014 überplant. Aufgrund dessen, dass die geplanten Wohnungen und Büroeinheiten nicht vermarktet werden konnten wurde zwischenzeitlich die städtebauliche Konzeption neu überarbeitet. Zur planungsrechtlichen Sicherung des geänderten Bauvorhabens ist nach Abstimmung mit der Abteilung Stadtplanung der Stadt Günzburg die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan erforderlich.

Für den Geltungsbereich besteht derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Aufgrund dessen, dass im gegenüberliegenden Teil der Dillinger Straße (Grundstück Dillinger Straße 1) ebenfalls eine Neubebauung vorgesehen ist, wurde parallel zur Bearbeitung der Einzelbauvorhaben ein städtebaulicher Rahmenplan für den gesamten Bereich erarbeitet. Darin wurden die geplanten Baumassen sowie die Höhenentwicklung der Gebäude in diesem zentralen Bereich der Innenstadt festgelegt. Der Rahmenplan wurde in der Sitzung des Stadtrats vom 01.04.2014 beschlossen.

Kernziel der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Neubebauung des innenstadtnahen Areals mit einer der zentralen Lage angemessenen, zeitgemäßen Bebauung.

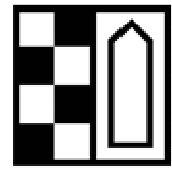
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der Günzburger Innenstadt. Es umfasst das Flurstück Nr. 331 am Eckbereich der Dillinger Straße / Otto-Geiselhart-Straße sowie eine Teilfläche des Grundstücks 310/2 (Gehwegbereich).

Bis auf die Teilfläche des Grundstücks 310/2 ist die Fläche des Plangebietes Bestandteil der ehemaligen Berufsfachschule Günzburg. Die Gebäude weisen im Bereich entlang der Dillinger Straße 3 Vollgeschosse mit einem Walmdach auf. Der Gebäudeteil im Bereich der Otto-Geiselhart-Straße besteht mit einer 2-geschossigen Bebauung mit einem steil geneigten Satteldach. Der Zwischenbau zwischen den Gebäuden Dillinger Straße und Otto-Geiselhart-Straße ist als 2-geschossiger Glasbau mit einem Pultdach ausgeführt. Im rückwärtigen Teil des Grundstücks befindet sich ein 1-geschossiges, L-förmiges Werkstattgebäude ebenfalls mit einer Satteldachausbildung.

Die das Gebiet umschließende Bebauung ist im Norden, Süden und Westen durch gründerzeitliche Gebäude in einer dichten, der innenstadtnahen Lage angepassten Bauweise ge-



prägt. Die Höhenentwicklung beträgt dabei zumeist 2-3 Vollgeschosse mit geneigten Dächern (Sattel-, Walm- und Mansarddächer).

Die östlich an das Plangebiet angrenzende Bebauung ist kleinteilig strukturiert und überwiegend mit 2-geschossigen Einzelhäusern mit einer Satteldachausbildung bebaut.

Im weiteren Umfeld befindet sich im Südwesten die Altstadt von Günzburg.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes weist eine Größe von ca. 3.043 m² auf.

4. Städtebauliche Konzeption zur Entwicklung des Plangebietes

Zur Neugestaltung des Plangebietes wurde vom Büro cmp, Architektin Böck-Guntau aus Öllingen eine geänderte städtebauliche Konzeption erarbeitet und mit der Stadtverwaltung Günzburg abgestimmt.

Die Planung sieht vor, die auf dem Grundstück bestehende Bebauung abzureißen und über einer geplanten Tiefgarage drei Gebäudeteile zu errichten. Die beiden im hinteren Grundstücksteil geplanten Gebäude "Haus B" und "Haus C" weisen dabei eine Ost-West-Ausrichtung auf. Das Gebäude "Haus A" zeigt eine Nord-Süd-Ausrichtung parallel zur Dillinger Straße auf. Durch die Orientierung der geplanten Gebäude zueinander entstehen zwischen den Gebäuden Freiflächen welche auf der Ebene 1 (über dem Tiefgaragengeschoss) eine private Gartennutzung zulassen. Die über der Ebene 1 liegenden Wohnungen erhalten Balkone und Loggien.

Die Gebäude werden auf einer durchgehenden Tiefgaragenebene errichtet. Wegen des nach Norden abfallenden Geländes um ca. 2 m tritt das Tiefgaragengeschoss (TG) bis zur vollen Geschosshöhe in Erscheinung. Die Tiefgarage kann dadurch an der Otto-Geiselhardt-Straße annähernd auf Straßenniveau erschlossen werden.

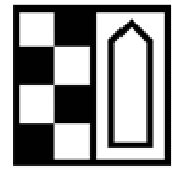
Die Höhenentwicklung der Baukörper gemäß Vorhabenplan wird im Bebauungsplan durch die Angabe der maximalen Gebäudehöhen und die zurückgesetzten obersten Geschosse in den Baufeldern "Haus A" und "Haus B" zusätzlich durch die Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen festgesetzt.

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 überbauten Fläche. Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan „...für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Voraussetzung für das beschleunigten Verfahren sind u.a., dass die festgesetzte Grundfläche im Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB weniger als 20.000 m² aufweist 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 § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen werden.

Die Grundfläche des Vorhabens weist 2.300 m² auf und liegt damit unterhalb der 20.000 m² Flächenobergrenze.

Der Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes des Architekturbüros Rapp aus Ulm, wurde am 01.04.2014 im Stadtrat der Stadt Günzburg gefasst. Das städtebauliche Konzept des Architekturbüros Rapp sah in dem jetzigen „Haus A“ neben einer wohnbaulichen Nutzung eine gewerbliche Nutzung vor. Auch waren die Gebäude der Planung aus 2014 noch ca. 2 m höher als es die jetzige Planung vorsieht. Der Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan des Architekturbüros Rapp wurde in der Zeit vom 07.07.2014 bis einschließlich 08.08.2014 gemäß §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Da sich die Planung aus 2014 nicht realisieren lies, fand zwischenzeitlich eine Umplanung statt. Durch die Änderung ist neben der Aufhebung des bereits gefassten Satzungsbeschlusses eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich.

6. Planinhalt

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird differenziert nach den jeweiligen Gebäuden festgesetzt.

Obwohl im Vorhabenplan ausschließlich Wohnen vorgesehen ist, setzt der Bebauungsplan, in Anlehnung an das Ziel des Einzelhandelskonzepts für das Baufeld "Haus A" entlang der Dillinger Straße ein Mischgebiet fest. Das im Einzelhandelskonzept formulierte Entwicklungsziel sieht Ergänzungsbereiche des zentralen Versorgungsbereichs vor. Hierzu gehört auch die Dillinger Straße, die durch eine "Qualifizierung des zentrenrelevanten Einzelhandels sowie Dienstleistungseinrichtungen (auch in Kombination mit innerstädtischem Wohnen)" gestärkt werden soll.

Für die Baufelder "Haus B" und "Haus C" wird in Anlehnung an die ausschließlich angedachte Wohnnutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

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

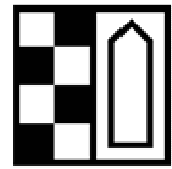
Mit den vorgesehenen Festsetzungen können alle im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen und Einrichtungen planungsrechtlich ermöglicht werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage der baulichen Anlagen

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

Die Grundflächenzahl wird entsprechend der Planungskonzeption einheitlich auf den Wert von 0,7 festgelegt.

Die festgelegten Obergrenzen der Grundflächenzahl sowie der Geschossflächenzahl für allgemeine Wohngebiete sowie für Mischgebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird damit überschritten. Die für die Überschreitung erforderlichen besonderen städtebaulichen Gründe werden insbesondere aus der Lage des Gebiets im innerstädtischen Bereich von Günzburg



abgeleitet. Die Überschreitung resultiert einerseits aus der städtebaulichen Absicht die Bauflächen durch den Bau einer Parkgarage frei von parkenden Fahrzeugen zu halten. Andererseits können durch diese gemeinsame Tiefgaragenebene die unterschiedlichen Niveaus der umliegenden Grundstücke angeglichen werden.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf für Stellplätze, Nebengebäude, Zufahrten und Zuwegungen aus den oben genannten Gründen bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten 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 geplanten Oberkanten der Gebäude sind im Bereich der Dillinger Straße (Haus A) mit ca. 479,50 m ü.NN vorgesehen. Der Teilbereich entlang der Otto-Geiselhart-Straße (Haus B) ist mit einer Höhe von ca. 477,50 m ü.NN geplant. Der Baukörper im südlichen Teilbereich des Grundstückes (Haus C) ist ebenfalls mit einer Höhe 477,50 m ü.NN festgesetzt.

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

Die oben beschriebenen Gebäudehöhen sind an den vom Stadtrat am 01.04.2014 beschlossenen Rahmenplan angelehnt.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Baufenster werden auf Grundlage der vorgesehenen Vorhabenplanung festgelegt.

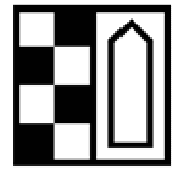
Die Bauweise wird in Anlehnung an die vorgesehene Bebauung als abweichende Bauweise festgesetzt. Dabei sind abweichend von der offenen Bauweise Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.

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. 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 auf den Nachbargrundstücken ist nicht gegeben. Die Gebäude wurden so zueinander angeordnet, dass eine ausreichende Belichtung sowie Belüftung der Nachbarbebauung sowie der Gebäude untereinander gegeben ist. Des Weiteren wurde durch Rücksprünge der obersten Geschosse in den Baufeldern "Haus A" und "Haus B" 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.

6.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Grundstückes erfolgt über die Dillinger Straße sowie über die Otto-Geiselhart-Straße.

Die für die Wohnbebauung notwendigen Stellplätze werden in einer Tiefgarage mit insgesamt 58 Stellplätzen bereitgestellt. Die Zufahrt liegt dabei im nördlichen Bereich, an der Otto-Geiselhart-Straße. Weiterhin sind 14 oberirdische Stellplätze geplant.

6.5 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

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

6.6 Umweltbericht, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

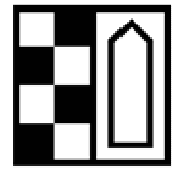
Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die vorgegebenen Kriterien nach § 13a Abs. 1 BauGB sind aufgrund der Größe des Geltungsbereiches von ca. 3.043 m² erfüllt. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 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 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. Nordwestlich des Plangebietes verläuft die Dillinger Straße und südlich verläuft die Augsburgener Straße.

Daher wurde die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung können dem Bericht mit der Bezeichnung "Schalltechnische Untersuchung zur geplanten Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr 27.4 "Guntiapark" in Günzburg" mit dem Datum 06.12.2016 entnommen werden.



Gesundheitsgefährdung

Nach den Ergebnissen der Lärmwirkungsforschung kann für Gebiete, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind (WR, 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.

Schädliche Umwelteinwirkungen nach BImSchG

Es sind bei raumbedeutenden Maßnahmen die Flächen so zueinander anzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden. Zur Konkretisierung der Schädlichkeit hinsichtlich des Verkehrslärms können die Immissionsgrenzwerte der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV) herangezogen werden.

Erwartungshaltung an Lärmschutz nach DIN 18005

Die Erwartungshaltung an den Schutz vor Verkehrs- oder Gewerbelärm ist in den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", vom Mai 1987 festgelegt. Die Zumutbarkeit der Lärmemissionen kann auch anhand der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV festgelegt werden. Wenn diese Werte überschritten werden, sind andere städtebauliche Gründe erforderlich, um die Nutzung des Plangebietes zu Wohnzwecke zu rechtfertigen. Diese werden in der Begründung dargelegt.

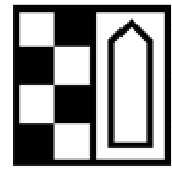
Abwägung von aktiven Schallschutzmaßnahmen

Aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände bzw. Lärmschutzwälle) sind aufgrund der städtebaulichen bedeutsamen Lage des Plangebiets im Stadtkern von Günzburg nicht gewünscht. Das Plangebiet liegt im Randbereich der Günzburger Altstadt in welchem der Schwerpunkt auf Einzelhandelsnutzungen gelegt wird. Zwar sind derzeit im Bereich des Plangebiets keine Einzelhandelsnutzungen vorgesehen, eine rechtliche Zulässigkeit hierzu besteht jedoch und soll auf längerfristige Sicht auch ermöglicht werden. Dabei wäre der Bau von aktiven Schallschutzmaßnahmen ein nicht zu bewältigendes Hindernis welchen neben den städtebaulichen Gründen auch aus Gründen der Einsehbarkeit der Ladengeschäfte im Erdgeschoss nicht zu überwinden wäre.

Orientierung und aktive Belüftung

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 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", vom Mai 1987 ist ein Auslösewert von 45 dB(A) angegeben. Die vierundzwanzigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (24. BImSchV – Verkehrswegeschallschutzmaßnahmenverordnung) 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.



Abwägung der Pegelüberschreitung

Die Erwartungshaltung an den Schutz vor Verkehrslärm ist in den Orientierungswerten für Verkehrslärm des Beiblattes zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", mit Beiblatt 1, vom Mai 1987 festgelegt. Die Orientierungswerte werden an mehreren Fassaden teilweise überschritten.

Die Werte der Gesundheitsgefährdung von tagsüber 65 dB(A) und nachts 55 dB(A) werden ebenfalls teilweise überschritten. Da diese Werte überschritten werden, sind passive Schallschutzmaßnahmen zur Erfüllung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erforderlich.

Schutz vor Verkehrslärmimmissionen

Es werden die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV tagsüber und auch nachts teilweise überschritten.

Es sind die festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden (Schalldämmmaße und lärmgedämmte Lüftung) zur Sicherstellung von gesunden Wohnverhältnissen erforderlich.

Die Erforderlichkeit und Zulässigkeit der Nutzung des Plangebietes zu Wohnzwecken ergibt sich aus städtebaulichen Gründen, die in der Begründung ausführlich dargelegt wurden.

Bei Änderung und Neuschaffung von schutzbedürftigen 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. Somit werden bauliche Maßnahmen im Sinne von §9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt.

Für Fassaden mit einem Beurteilungspegel über 45 dB(A) bis 50 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 schallgedämpfte Lüftungseinheit (z.B. Schalldämmlüfter) gesichert ist.

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.

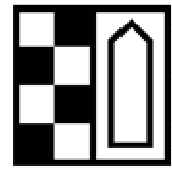
Aufgrund der Verkehrslärmemissionen sind an den Wohngebäuden Schallschutzfenster der Klasse 2 – 5 erforderlich.

Für Fenster der Schallschutzklasse 2 ist keine Festsetzung erforderlich, da Fenster, die den Anforderungen der Wärmeschutzverordnung genügen, der Schallschutzklasse 2 entsprechen.

Lärmemissionen durch Parken und Fahrverkehr auf dem Plangebiet (Gewerbelärm)

Diese Lärmbelastung ist nach den Vorgaben der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998 zu ermitteln und zu bewerten.

Es zeigt sich, dass an den schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes sowie an den schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet selbst die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet bzw. Mischgebiet eingehalten werden.



Die um 30 dB(A) erhöhten Immissionsrichtwerte für Spitzenpegel tagsüber werden an den relevanten Immissionsorten ebenfalls eingehalten werden.

Die um 20 dB(A) erhöhten Immissionsrichtwerte für Spitzenpegel nachts werden an den relevanten Immissionsort im Umfeld des Bauvorhabens um bis zu 4,1 dB(A) überschritten.

An den Immissionsorten am Bauvorhaben selbst werden die um 20 dB(A) erhöhten Immissionsrichtwerte für Spitzenpegel nachts um bis zu 15,3 dB(A) überschritten.

Gelegentliche Überschreitungen der Spitzenpegelwerte durch nächtliche abfahrende PKWs von Anwohnern sind in einem u.a. dem Wohnen dienenden Gebiet zu erwarten und unvermeidbar. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine unzumutbaren Störungen hervorrufen (Sozialadäquanz des Parkverkehrs nach §12 Abs 2 BauNVO).

Um eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Spitzenpegel zu gewährleisten, wäre im hier vorliegenden Fall für die oberirdischen Stellplätze der Anlage ein Mindestabstand von mind. 28 Metern zum Immissionsort IO05 (Fl.Nr. 327) beziehungsweise 15 Meter zu den übrigen Immissionsorten erforderlich. In einem Gebiet dessen Zweck u.a. auch das Wohnen darstellt sowie im Innenstadtbereich liegt, und welches daraus folgend meist eine weitestgehend dichte Bebauung aufweist, ist dies nur selten zu erreichen. Auch im direkten Umfeld des Bauvorhabens werden die erforderlichen Mindestabstände von bereits bestehenden Stellplätzen zur vorhandenen Wohnbebauung in der Regel nicht eingehalten.

Die durch die Nutzung der oberirdischen Stellplätze verursachten Lärmimmissionen können daher als zumutbar angesehen werden.

Regenrinnen und Garagentore

Entsprechend der bayerischen Parkplatzlärmstudie (2007, Punkt 7.2.4) gilt, dass dann, wenn die Abdeckung der Regenrinne lärmarm ausgebildet ist (z.B. mit verschraubten Gusseisenplatten) sie akustisch nicht auffällig ist. Ebenso brauchen nach der bayerischen Parkplatzlärmstudie (2007, Punkt 8.3.4) Garagentore, die dem Stand der Lärmreduzierungs-technik entsprechen, in schalltechnischen Berechnungen nicht berücksichtigt werden. Daher wurde in der Satzung der Einbau von Regenrinnen und Garagentore gefordert, die nach dem Stand der Technik lärmarm sind.

Gewerbelärmemissionen aus dem Plangebiet

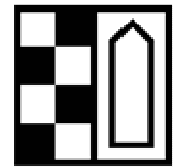
In Teilen des Plangebietes sind Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Derzeit ist noch nicht bekannt, welche Betriebe in den dafür vorgesehenen Gewerbeflächen untergebracht werden. Ob durch die zukünftigen Betriebe im Plangebiet Lärmemissionen verursacht werden, welche an der umliegenden Wohnbebauung unzumutbare Lärmimmissionen verursachen, ist im jeweiligen Einzelfall zu prüfen und zu bewerten.

Anlagenbezogener Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Das Plangebiet wird über die Otto-Geiselhart-Straße hin zur Dillinger Straße erschlossen. Des Weiteren können 3 oberirdische Stellplätze über eine Seitenstraße der Dillinger Straße erreicht werden.

Es wurde davon ausgegangen, dass im ungünstigsten Fall alle Fahrzeuge in Richtung Dillinger Straße fahren und anschließend in südliche Richtung abfahren beziehungsweise aus dieser Richtung kommen.

Die Berechnungen haben ergeben, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an allen relevanten Immissionsorten deutlich unterschritten werden.



Somit werden keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den anlagenbezogenen 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.

Kontrolle der festgesetzten baulichen Maßnahmen

Die Kontrolle der Auflagen entsprechend der Festsetzung (Schalldämm-Maße, nicht öffentbare Fenster usw.) erfolgt im Genehmigungsverfahren. Wenn ein Freistellungsverfahren eingereicht wird, so kann die Stadt hier wählen, ob sie ein Genehmigungsverfahren für erforderlich hält. Nach Art 58 Abs. 4 S. 1 BayBO kann die Gemeinde insbesondere dann ein Genehmigungsverfahren fordern, weil sie eine Überprüfung der sonstigen Voraussetzungen des Abs. 2 (Einhaltung des Bebauungsplans) oder des Bauvorhabens aus anderen Gründen für erforderlich hält.

6.8 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs bestehen keine Baudenkmäler.

In direkter Nachbarschaft befinden sich die Baudenkmäler Dillinger Straße 1 (Denkmal-Nr. D-7-74-135-188) und Augsburgs Straße 1 (Denkmal-Nr. D-7-74-135-3)

6.9 Infrastrukturversorgung

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

Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist gemäß dem Baugrundgutachten des Instituts für Materialprüfung, Dr. Schellenberg, Leipheim nicht möglich. Auf eine Behandlung des Niederschlagswassers entsprechend den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Günzburg wird hingewiesen.

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 festgesetzt. Detaillierte Regelungen zu Material und Farbe der Fassaden und Dächer sowie zu Dachaufbauten werden im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan getroffen.

7. Flächenangaben

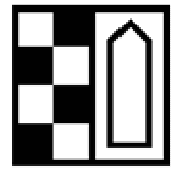
7.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 3.043 m ²	(100,0 %)
davon:		
- Mischgebiet (MI)	ca. 765 m ²	(25,1 %)
- allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 2.273 m ²	(74,7 %)
- Straßenverkehrsfläche	ca. 5 m ²	(0,2 %)

7.2 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 die Übergänge zu den öffentlichen Flächen getroffen.

Planen und Bauen. In Günzburg.



Stadt Günzburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27.4 "Guntiapark" im Bereich der Dillinger Straße / Otto-Geiselhart-Straße

Günzburg, den 27.02.2017

Friedenberger