

# BEBAUUNGSPLAN NR.6 DER STADT GÜNZBURG

FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN RÖMERGASSE, BAHNLINIE NACH KRUMBACH, ULMER STR.(B10),  
UND FLUGPLATZBAHN NACH LEIPHEIM

ÄNDERUNG

Für das gesamte Planungsgebiet  
sind die Vorschriften des Bauschutzbereiches  
Flugplatz Leipzig zu beachten!  
(Bauhöhe max. 15m über Startbahnbesungspunkt)



FERTIGUNG DES PLANENTWURFS  
STADT GÜNZBURG, 4.4.1985  
STADTBÄUAMT  
*Biedermann*  
I.A. Biedermann TDAR

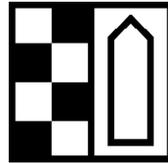
GEÄNDERT GEMASS STADTRATSBESCHLUSS  
NR. 197 VOM 15.04.1985  
STADTBÄUAMT GÜNZBURG, DEN 16.10.1985  
*Biedermann*  
I.A. Biedermann TDAR

GEÄNDERT GEMASS STADTRATSBESCHLUSS  
NR. 17 VOM 3.FEB.1986  
STADTBÄUAMT GÜNZBURG, DEN 5.2.1986  
*Biedermann*  
I.A. Biedermann TDAR

GEÄNDERT GEMASS STADTRATSBESCHLUSS  
NR. 105 VOM 20.5.1985  
STADTBÄUAMT GÜNZBURG, DEN 9.9.1985  
*Biedermann*  
I.A. Biedermann TDAR

GEÄNDERT GEMASS BESCHIED DER REGIERUNG VON SCHWABEN  
VOM 10. NOVEMBER 1987 NR. 420-4622 - 106.13  
GÜNZBURG, DEN 5.12.1987  
*Biedermann*  
I.A. BIEDERMANN TDAR

GEÄNDERT GEMASS STADTRATSBESCHLUSS  
NR. 79 VOM 13.4.1987  
STADTBÄUAMT GÜNZBURG, DEN 23.4.1987  
I.A. BIEDERMANN TDAR



Die Stadt Günzburg erlässt aufgrund § 10 Bundesbaugesetz (BBauG) und Art. 91 Abs. 3 Bayer. Bauordnung (BayBO) folgende, mit Bescheid der Regierung von Schwaben vom 10.11.1987 Nr. 420-4622/106.13 genehmigte Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 6 für das Gebiet zwischen Römergasse, Bahnlinie nach Krumbach, Ulmer Straße und Flugplatzbahn

## A) **SATZUNG**

### § 1 **Bestandteile des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan besteht aus der vom Stadtbauamt Günzburg gefertigten Bebauungsplanzeichnung vom 04.04.1985, geändert gemäß den Stadtratsbeschlüssen vom 15.10.1985, 03.02.1986, 20.05.1986 sowie 13.04.1987.

### § 2 **Art der baulichen Nutzung**

- 2.1 Das gesamte Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt (WA).
- 2.2 Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 2.3 Im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 2512/4, 2535/1, 2535 wird die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf max. zwei begrenzt.

### § 3 **Maß der baulichen Nutzung**

#### 3.1 Zahl der Vollgeschosse

- 3.1.1 I nur ein Vollgeschoss zulässig
- 3.1.2 I+D zwei Vollgeschosse zulässig, Obergeschoss jedoch nur im Dachraum
- 3.1.3 II zwei Vollgeschosse zulässig
- 3.1.4 zwei Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben
- 3.1.5 Zweigeschossige Gebäude können eingeschossige Anbauten erhalten; diese dürfen jedoch höchstens die Hälfte der Grundfläche des gesamten Gebäudes überdecken.

#### 3.2 Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

- 3.2.1 0,35 GRZ Grundflächenzahl:  
Der Teil des Baugrundstückes, der höchstens mit baulichen Anlagen überbaut werden darf, errechnet sich aus der Grundflächenzahl, die mit der jeweils eingetragenen Dezimalzahl und dem Zusatz „GRZ“ festgesetzt ist.
- 3.2.2 0,7 GFZ Geschossflächenzahl:  
Wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind, errechnet sich aus der Geschossflächenzahl, die mit der jeweils eingetragenen Dezimalzahl und dem Zusatz „GFZ“ festgesetzt ist.

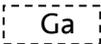
#### § 4 Bauweise und Baugrenzen

- 4.1  offene Bauweise

Für das gesamte Plangebiet wird die offene Bauweise mit folgenden Maßgaben festgesetzt:

- 4.1.1  nur Hausgruppen zulässig
- 4.1.2  nur Doppelhäuser zulässig
- 4.1.3  nur Einzelhäuser zulässig
- 4.1.4  Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 4.2  Baugrenze

Für das gesamte Plangebiet werden Baugrenzen im Sinne des § 23 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

-  Außerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzung für Flächen von Garagen sind nur Grenzgaragen (Ga) und mit ihnen zusammengebaute Nebengebäude zulässig. Diese Grenzbebauung darf jedoch entlang der Nachbargrenze jeweils 12,0 m Länge nicht überschreiten. Zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie (= Hinterkante Gehsteig) muss ein Stauraum von mind. 5,0 m (= kürzeste Seite) eingehalten werden. Der Stauraum darf nicht eingefriedet werden.

#### § 5 Verkehrsflächen



Rechtlich öffentliche Straßen und Wege

F

Soweit solche Flächen mit dem Zusatzzeichen versehen sind, ist nur Fußgängerverkehr zuzulassen

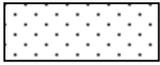
P

versehen sind, werden sie als Parkplätze festgesetzt;



Straßenbegrenzungslinie

## § 6 Grünflächen



Öffentliche Grünflächen

Soweit diese Flächen



- mit dem Zusatzzeichen versehen sind, wird ein öffentlicher Kinderspielplatz festgesetzt;
- mit keinem Zusatzzeichen versehen sind, werden sie als Straßenbegleitgrün festgesetzt

Private Grünflächen



Die so eingegrenzten Flächen müssen in Form eines durchgehenden Grünzuges von 5,00 m Breite mit bodenständigen Laubgehölzen bepflanzt werden, bestehend aus

- 15 % Bäume oder Baumheister (zugelassen sind Eberesche, Hainbuche, Spitzahorn und Vogelkirsche) und
- 85 % Sträuchern (zugelassen sind Liguster, Gemeine Heckenkirsche, Gemeiner Schneeball, Hartriegel, Waldhaselnuss und Pfaffenhütchen).

## § 7 Versorgungsanlagen



Festgesetzter Standort für eine Transformatorenstation

## § 8 Schallschutzmaßnahmen



In dem Bereich, der mit diesem Zeichen eingegrenzt ist, müssen bei Neu- und Umbauten

- Außentüren verwendet werden, die ein bewertetes Schalldämmmaß von mindestens 35 dB aufweisen;
- in Schlaf- und Kinderzimmern Fenster verwendet werden, die mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 3 entsprechen und eine integrierte Lüftungsmöglichkeit haben.

## § 9 Mindestgröße der Baugrundstücke

- 9.1 Wo nur Einzelhäuser zulässig sind, muss jedes Baugrundstück mindestens 400 m<sup>2</sup> groß sein.
- 9.2 Wo nur Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig sind, muss das Baugrundstück je Gebäude eines Doppelhauses oder einer Hausgruppe mindestens 150 m<sup>2</sup> groß sein.

## § 10 Gestaltung der Gebäude

### 10.1 Dächer

#### 10.1.1 Firstrichtung


 Die innerhalb der jeweils überbaubaren Grundstücksflächen eingetragenen Pfeile legen die Richtung für den First des Hauptdaches zwingend fest.

#### 10.1.2 Dachneigung

26 ° - 34 ° Angabe der vorgeschriebenen Dachneigungen in Grad.

#### 10.1.3 Dachform

SD Dieses Zeichen bedeutet, dass nur Satteldächer zugelassen sind.

SD/WD Dieses Zeichen bedeutet, dass Sattel- oder Walmdächer zugelassen sind.

## § 11 Einfriedungen

11.1 Entlang öffentlicher Straßen dürfen Einfriedungen einschließlich des Sockels höchstens 1,20 m hoch sein; davon dürfen höchstens 0,20 m auf den Sockel entfallen.

11.2 Längs der öffentlichen Wege sind die Einfriedungen aus senkrechten Holzlatten herzustellen. Die Latten sind vor den Stützen vorbeizuführen.

11.3 Maschendrahtzäune sind unter folgenden Voraussetzungen ausnahmsweise zulässig:

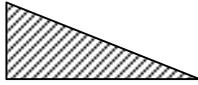
- Die Maschenweite muss mindestens 6 auf 6 cm betragen
- Etwas verwendete Eisenrohre müssen mindestens 1 ½ Zoll stark sein
- Hinter dem Maschendrahtzaun muss unverzüglich nach dessen Erstellung eine Hecke oder Buschreihe aus bodenständigen Laubgehölzen angepflanzt werden
- Im gesamten Straßenzug muss eine einheitliche Ausführung gesichert sein

11.4 Eingangstürchen und -tore sind aus Holz oder Eisen in gleicher Höhe wie die übrige Einfriedung herzustellen. Die Pfeiler sind in Beton, geputztem Mauerwerk oder regelmäßiger Werksteinarbeit auszuführen.

11.5 Entlang der Bundesstraße 10 dürfen die Einfriedungen keine Zufahrtstore erhalten.

11.6 Ausnahmen von den Vorschriften der Ziff. 11.1 – 11.4 können zugelassen werden, wenn sie sich in das Straßenbild einfügen und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

## § 12 Sichtdreiecke



Die festgesetzten Sichtdreiecke sind in der Bebauungsplanzeichnung mit den nebenstehenden Symbolen gekennzeichnet. In den Sichtdreiecken sind über 1,0 m hohe

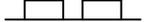
- bauliche Anlagen
- Ablagerungen und
- Anpflanzungen

aller Art unzulässig. Bei der Ermittlung dieser Höhe ist vom tiefsten Punkt der jeweiligen Fahrbahn auszugehen.

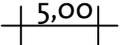
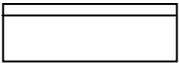
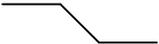
## § 13 Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Leipheim

- 13.1 Das gesamte Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Leipheim nach § 12 (3) 1 a Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Die vorgegebenen Bauhöhenkriterien sind einzuhalten.
- 13.2 Zur Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung wird zur Vermeidung des sog. „Vogelschlages“ (Kollision zwischen Luftfahrzeugen und Vögeln) im Plangebiet eine Haus- und Taubenhaltung verboten.

## § 14 Sonstige Festsetzungen

- 14.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 14.2  Abgrenzung von Gebieten mit unterschiedlichen Festsetzungen
- 14.3  Schutzbereich der Richtfunkverbindung der Deutschen Bundespost:  
Im Schutzbereich darf die maximal zulässige Bauhöhe von 15,00 m ab OK Gelände nicht überschritten werden.
- 14.4 Mit der Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes hebt die Stadt den Bebauungsplan Nr. 6 für das Gebiet zwischen Römergasse, Bahnlinie nach Krumbach, Ulmer Straße (B 10) und Flugplatzbahn nach Leipheim, genehmigt mit Bescheid der Regierung von Schwaben vom 05.07.1966 Nr. XX 56/66, auf.

## B HINWEISE

-  Maßangaben (in m)
-  Abgrenzung von Gehwegen und Fahrbahnen
-  Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
-  Bestehende Flurstücksgrenzen

123	Flurstück-Nummern
	Bestehende Hauptgebäude
	Bestehende Nebengebäude
	Fernmeldekabel der Deutschen Bundespost

## C BEILAGEN

Beigefügt sind die Begründung vom 04.04.1985, in der gemäß Stadtratsbeschluss vom 13.04.1987 ergänzten Fassung, zu den durch die Neufassung veranlaßten Änderungen, sowie für die übrigen Festsetzungen die ursprüngliche Begründung vom 02.02.1972.

Geändert gemäß Bescheid der Regierung von Schwaben vom 10.11.1987 Nr. 420-4622-106.13.

Günzburg, den 01.12.1987

gez.:

Dr. Köppler  
Oberbürgermeister





Bebauungsplan Nr. 6 für das Gebiet zwischen Römergasse, Bahnlinie nach Krumbach, Ulmer Straße (B 10) und Flugplatzbahn nach Leipheim

### **Begründung des Entwurfs der Neufassung**

1. Mit Beschluss vom 23. Oktober 1984 hat der Stadtrat die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6 beschlossen.  
Nach diesem Beschluss soll durch die Änderung sichergestellt werden, dass der gewachsene und in der ursprünglichen Planung vom 02.02.1972 beabsichtigte Gebietscharakter nicht verfälscht werden kann.  
Ausschlaggebend für diesen Beschluss war die Errichtung einer Wohnanlage mit 24 Wohnungen an der Therese-Huber-Straße. Diese massive bauliche Nutzung des Grundstückes widerspricht jedoch der ursprünglichen Planungsabsicht einer Siedlung mit aufgelockerter Bauweise. Mit den gesetzlichen Instrumentarien der Bauleitplanung (BBauG und BauNVO, BayBO) sowie mit der vorhandenen Satzung des Bebauungsplanes Nr. 6 konnte diese massive Bebauung jedoch nicht verhindert werden, da Geschossflächenzahlen, Grundflächenzahlen, Baugrenzen, Abstandsflächen usw. eingehalten werden. Deshalb ist es unvermeidbar, den Bebauungsplan Nr. 6 gänzlich zu überarbeiten.
2. Die Änderungen im wesentlichen:
  - a) Die Baugrenzen wurden für jedes einzelne Grundstück gesondert festgelegt und verkleinert.
  - b) Das Maß der baulichen Nutzung (Geschossflächenzahl, Grundflächenzahl) wurde generell reduziert.
  - c) Zusätzlich zu den reduzierten Baufenstern und Nutzungsziffern wurde für das noch unbebaute Grundstück Fl.Nr. 2535 festgesetzt, dass pro Gebäude höchstens 2 Wohneinheiten (WE) errichtet werden dürfen.
  - d) Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches liegt im vorgesehenen Lärmschutzbereich Ca des militärischen Flugplatzes Leipheim. Für künftige Neu- und Umbauten sollen daher Schallschutzmaßnahmen vorgeschrieben werden.
  - e) Der bisher noch unerschlossene Bereich im Nordosten des Geltungsbereiches (im Bereich des Meisterweges) soll durch eine öffentliche Stichstraße erschlossen werden. Durch diese Straße können vier neue Wohneinheiten geschaffen werden.
3. Erschließungskosten  
Die Erschließungsmaßnahmen sind im wesentlichen abgeschlossen. Für die Maßnahme, die unter Punkt 2e (Stichstraße) aufgeführt ist, fallen voraussichtlich folgende Kosten an:  
Stichstraße 2e ca. 540 m<sup>2</sup> je 100.- DM = Gesamt 54.000.- DM  
Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 6 vom 02. Februar 1972 gilt im übrigen weiterhin.

Günzburg, den 04.04.1985

Ergänzt gem. Stadtratsbeschluss vom 15.10.1985, 03.02.1986, 20.05.1986 und 13.04.1987.

Günzburg, 23.04.1987

I.V.

gez.:

Häuser

Dritter Bürgermeister