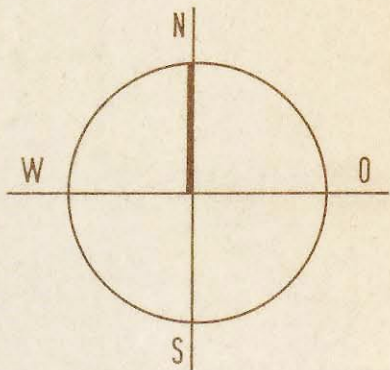


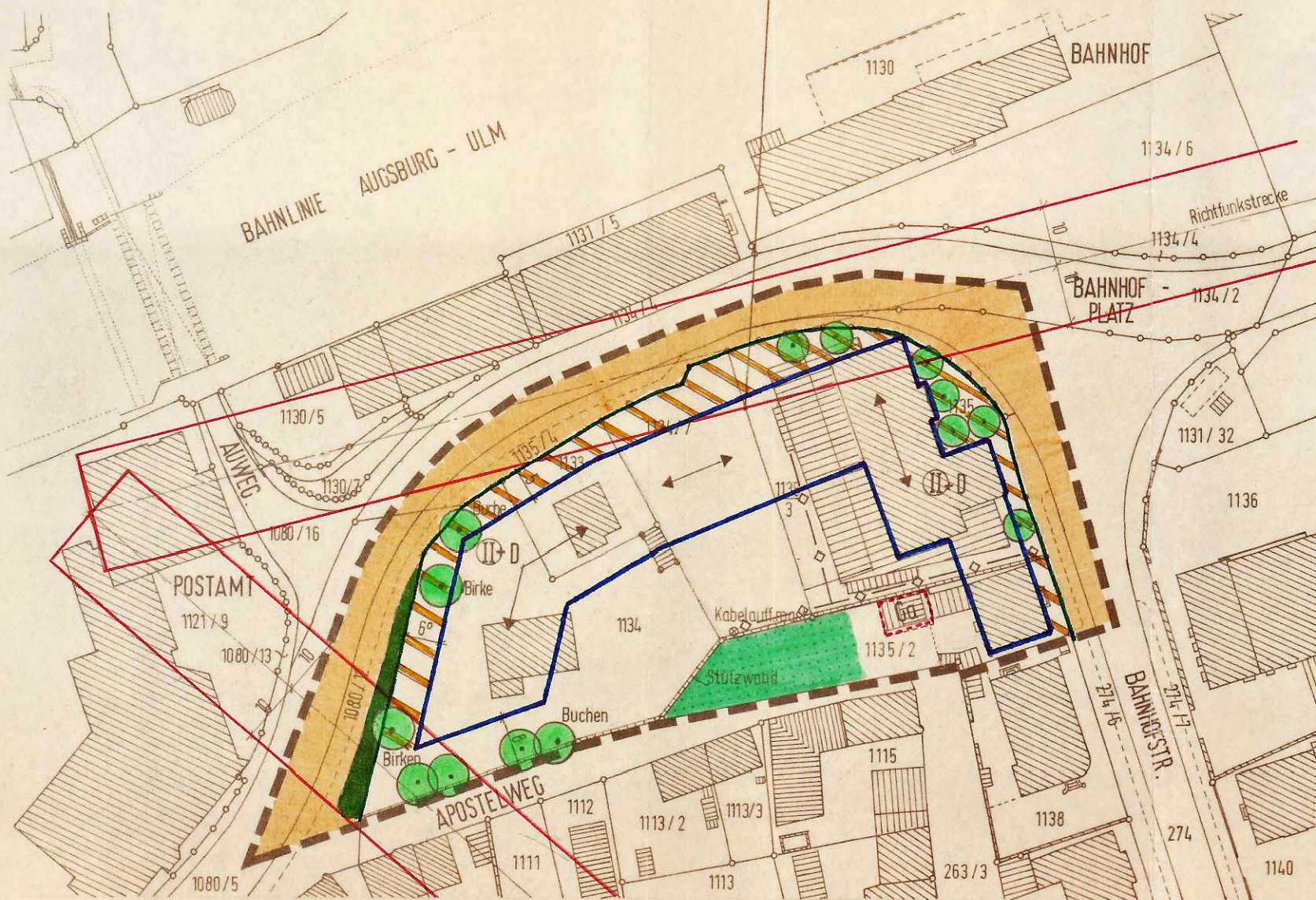
DER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS DER
 PLANZEICHNUNG UND DEN TEXTLICHEN
 VORSCHRIFTEN VOM 21.06.1989
 IN DER FASSUNG VOM 10.10.1989

FÜR DAS GESAMTE PLANUNGSGEBIET
 SIND DIE VORSCHRIFTEN DES
 BAUSCHUTZBEREICHES FLUGPLATZ LEIPHEIM
 ZU BEACHTEN !



FÜR DAS GESAMTE PLANUNGSGEBIET

MI	0
SD/WD	46° - 50°
0.4	(10)



A)

SATZUNG

Die Stadt Günzburg erläßt aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 91 Abs. 3 Bayer. Bauordnung (BayBO) folgenden

Bebauungsplan Nr. 27.3 für das Gebiet zwischen Apostelweg, Schlachthausstraße, Bahnhofplatz und Bahnhofstraße

§ 1

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus der vom Stadtbauamt Günzburg ausgearbeiteten Bebauungsplanzeichnung vom 21.06.1989 in der Fassung vom 10.10.1989 und den nachstehenden Vorschriften, Hinweisen und Beilagen.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

- 2.1 MI Das mit MI bezeichnete Gebiet wird als Mischgebiet im Sinne des § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
- 2.2 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie die Ausnahmen des § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen.
- 2.3 Spielhallen sind unzulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO)

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

3.1 Zahl der Vollgeschosse

Ⓜ +D Die römische Ziffer im Kreis gibt die zwingend vorgeschriebene Zahl der Vollgeschosse bis zum Dachansatz an. Der Zusatz "+D" erklärt ein als Vollgeschöß zählendes Dachgeschöß für zulässig.

3.2 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO) Geschoßflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)

3.2.1 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
Wieviel von der Fläche des Baugrundstückes höchstens überbaut werden darf, ergibt sich aus der Multiplikation der Grundstücksfläche mit der Grundflächenzahl, die als Dezimalzahl festgesetzt wird.


3.2.2 Ⓜ,0 Geschoßflächenzahl (GFZ)
Die zulässige Geschoßfläche ergibt sich aus der Multiplikation der Grundstücksfläche mit der Geschoßflächenzahl, die als Dezimalzahl im Kreis festgesetzt wird.

§ 4

Bauweise und Baugrenzen

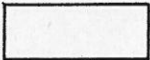
4.1 0 Die offene Bauweise gilt im ganzen Baugebiet.


4.2 ----- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenze nicht überschreiten.

4.3  Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren und der hierfür eigens festgesetzten Fläche errichtet werden.

§ 5


Verkehrsflächen


5.1  Rechtlich öffentliche Straßen und Wege


5.2  Straßenbegrenzungslinie


§ 6

Grünordnung

6.1  Öffentliche Grünfläche (Straßenbegleitgrün)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

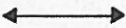
6.2  Private Grünflächen
Die so gekennzeichneten Flächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Stellplätze dürfen auf dieser Fläche nicht angelegt werden.

6.3  Flächen ohne Einfriedung. Stellplätze dürfen auf dieser Fläche nicht angelegt werden.

- 6.4  Die so gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Verlust nachzupflanzen.

§ 7

Gestaltung der Gebäude

- 7.1  Dieses Zeichen legt zwingend sowohl die Ausrichtung des Hauptbaukörpers als auch die Hauptfirstrichtung fest.
- 7.2 **SD/WD** Es sind nur gleichschenklige Sattel- oder Walmdächer zulässig. Die Dachneigung muß mindestens 46° betragen und darf 50° nicht überschreiten.
- 7.3 Die Dächer einschließlich die der Dachgauben sind mit Ziegeln oder im Aussehen ähnlichem Material in naturroter Tonziegelfarbe zu decken.
- 7.4 Der Dachvorsprung darf an der Traufe, gemessen von der Außenkante Wand bis Außenkante Sparren, nicht mehr als 60 cm betragen. Am Ortgang dürfen 25 cm nicht überschritten werden.
- 7.5 Die Höhe des Kniestockes darf bis zu 70 cm, gemessen von Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt Außenkante Wand mit Oberkante Sparren, betragen.

- 7.6 Dachgauben mit Sattel- oder Walmdächern dürfen höchstens 1,30 m breit sein. Sie müssen vom Ortgang und untereinander mindestens 1,0 m Abstand haben.
Gauben mit abgeschleppten Dächern dürfen höchstens 4,0 m breit sein. 1/3 der Hauslänge darf dabei jedoch nicht überschritten werden.
Dachgauben im Spitzboden sind nicht zulässig.
Die Dächer der Gauben müssen eine Mindestneigung von 28° haben. Sie sind entweder in abgeschleppter Form oder als Sattel- bzw. Walmdächer auszuführen.
An einem Gebäude darf nur ein Gaubentyp verwendet werden.
Negativgauben (Dacheinschnitte) sind nicht erlaubt.
- 7.7 Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von $1,0 \text{ m}^2$ erlaubt.
- 7.8 Fassadengestaltung
Zulässig sind nur Putzfassaden, sowie bruchraue oder behauene Natursteinfassaden. Auffällig gemusterte Putzarten, wie Nester-, Waben-, Wellenputz usw. sind unzulässig.
Grell wirkende Fassadenanstriche sind nicht zugelassen.

§ 8

Sockelhöhen, Aufschüttungen und Abgrabungen

Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens in der Mitte der straßenseitigen Gebäudelänge darf höchstens 50 cm über der Oberkante des öffentlichen Gehweges liegen.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur zur Anpassung an das Straßenniveau erlaubt.

Garagen und Nebengebäude sind zusammenhängend in einem Baukörper zu errichten. Sie müssen dieselbe Dachneigung, Dachform, Dacheindeckung und Fassadengestaltung erhalten wie das Hauptgebäude. Zwischen Erschließungsstraße und Garage muß ein Stauraum von mindestens 5,0 m eingehalten werden.


§ 9


Immissionsschutz

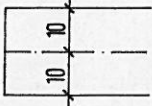
Bei Neu- und Umbauten von Gebäuden im Plangebiet müssen Bauteile, die zur Schlachthausstraße, Bahnhofstraße und zum Bahnhofplatz weisen und Aufenthaltsräume nach außen abschließen, ein bewertetes Gesamtschalldämmmaß von mindestens 40 dB aufweisen. Fenster und Außentüren in diesen Räumen müssen den Schallschutzanforderungen der Schallschutzklasse 4 nach VDI 2719 genügen, wobei das geforderte Bauschalldämmmaß im betriebsfertigen Zustand der Außenwand eingehalten werden muß. Eine ausreichende Lüftung dieser Räume ohne Öffnen der Türen und Fenster muß ermöglicht werden.

§ 10

Sonstige Festsetzungen

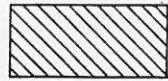
10.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

10.2  bestehende 1 kV Kabeltrasse der LEW
Die Trasse ist von baulichen Anlagen freizuhalten.

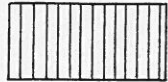
10.3  Richtfunkstrecke der DBP
mit beidseitigem Schutzstreifen.

Bauliche Anlagen, die innerhalb der Schutzstreifen errichtet werden, dürfen die Höhe von max. 465 m über NN nicht überschreiten.

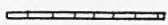
B) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



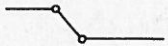
bestehende Hauptgebäude



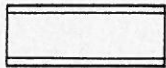
bestehende Nebengebäude



bestehende Stützwand



bestehende Grundstücksgrenze



Unterteilung der Verkehrsflächen



bestehender Kabelaufführungsmast

Günzburg, den 21.06.1989
STADT GÜNZBURG

Zuletzt geändert am 10.10.1989
gemäß Stadtratsbeschluß Nr. 199 vom 9.10.1989.

Dr. Köppler
Oberbürgermeister

Bebauungsplan Nr. 27.3 für den Bereich nördlich des Apostelwegs

BEGRÜNDUNG

Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 27.3 ist ein Teil des Bebauungsplanes Nr. 27, der den Bereich zwischen Dillinger Straße, Bahnhofstraße, Bahnhofplatz, Schlachthausstraße und Schützenstraße erfaßt.

Der Teilbebauungsplan 27.3 für den Bereich nördlich des Apostelweges bildet den nördlichen Abschluß des Bebauungsplanes Nr. 27.

Der Geltungsbereich wird von der Schlachthausstraße, dem Bahnhofplatz, der Bahnhofstraße, dem Apostelweg und dem östlichen Teilstück der südlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes Fl.Nr. 1135/2 umgrenzt.

Planungsziel

Mit dem Bebauungsplan Nr. 27, dessen Geltungsbereich im wesentlichen bebaute Stadtgebietsflächen erfaßt, soll die Möglichkeit geschaffen werden, sich abzeichnende Entwicklungs- und Umstrukturierungstendenzen leiten und lenken zu können. Unverträgliche Nutzungsüberlagerungen sollen bereinigt werden. Die aus denkmalpflegerischer Sicht bedeutenden Straßenräume sollen gesichert und, wo dies erforderlich ist, ergänzt werden.

Der Teilbebauungsplan Nr. 27.3 soll die durch den Neubau des Geschäftshauses (vormals Hotel Glocke) eingeleitete Entwicklung aufnehmen, verbessern und entlang der Hauptstraßen fortführen. D.h. die dort befindlichen Einfamilienhäuser genießen zwar Bestandsschutz,

sollen aber einmal einer städtebaulich erwünschten, dem Umfeld angepaßten Bebauung weichen.

Aufstellungsbeschluß, Verfahren

Der Aufstellungsbeschluß vom 14.03.1979 wurde am 23.04.1980 ergänzt und ein Gebietsstreifen südöstlich der Dillinger Straße in den Geltungsbereich einbezogen. Die Bekanntmachung erfolgte am 26.11.1982. Der von der Freien Planungsgruppe 7, Stuttgart, gefertigte Vorentwurf vom 30.09.1981 wurde am 20.04.1982 unter Auflagen gebilligt und die Beteiligung der Bürger an der Planung angeordnet. Sie wurde in der Zeit vom 29.11.1982 bis 27.12.1982 durchgeführt.

Die Träger öffentlicher Belange, die teilweise mit Schreiben vom 7.10.1980 um eine Äußerung zum B-Planvorentwurf gebeten wurden, wurden insgesamt mit Schreiben vom 25.11.1982 angehört.

Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden in der Stadtrats-sitzung am 30.07.1984 behandelt.

Diese Beschlüsse bilden die Grundlage für die Erarbeitung von Teilbebauungsplänen, die bei Planungsbedarf ausgearbeitet werden sollen. Obwohl der Aufstellungsbeschluß das Gebiet nördlich des Apostelwegs einbezog, wurde dieser Teil im Verfahren ausgespart. Die Entwicklung hat aber gezeigt, daß auch hier Planungsbedarf besteht, um die Nutzung den städtebaulichen Zielen entsprechend leiten und lenken zu können.

Eine frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Planung gemäß § 3 (1) BauGB wird nicht für notwendig erachtet, da es sich nur um eine geringfügige Erweiterung (7.700 m²) der bisher in die Planung einbezogenen Fläche (65.300 m²) handelt. Aus diesem Grunde werden die Entwürfe nach der Billigung durch den Stadtrat im Sinne des § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Auslegung fand in der Zeit vom 31.07.1989 bis 01.09.1989 statt und führte nach der Erörterung im Stadtrat zur Änderung des Bebauungsplanes. Eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 (3) BauGB ist daher veranlaßt.

Art der baulichen Nutzung

Sowohl im noch rechtswirksamen, als auch im neuen Flächennutzungsplanentwurf ist das Gebiet als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO ausgewiesen. Dies entspricht auch dem Charakter der tatsächlichen Nutzung. Der Bebauungsplan schließt sich diesen Vorgaben an. Allerdings werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie die Ausnahmen des § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen. Es ist klar zu erkennen, daß die ausgeschlossenen Einrichtungen sowohl städtebaulich als auch in der Art der baulichen Nutzung nicht in den Rahmen speziell dieses Bereichs passen. Ebenso sind für den Ausschluß von Spielhallen besondere städtebauliche Gründe (§ 1 (9) BauNVO) maßgebend. Es ist in diesem Gebiet zu befürchten, daß wegen der Bahnhofsnähe eine Verdichtung solcher Einrichtungen eintritt, so daß auch kleine Spielhallen ausgeschlossen werden sollen. Der Stadtrat hat diesem Planungsziel insofern Rechnung getragen, als er am 05.11.1988 eine Veränderungssperre für die Grundstücke Fl.Nrn. 1135, 1135/3 und 1134/7 erlassen hat.

Maß der baulichen Nutzung

Die Höchstwerte der BauNVO (§ 19 bzw. § 20 BauNVO) werden der Planung zugrunde gelegt. Die Unterbringung der geplanten Gebäude ist dabei jedoch auf die ausgewiesenen Baufenster beschränkt. Die Möglichkeit der relativ hohen Ausnutzung der Grundstücke ist städtebaulich erwünscht. Die Zahl der Vollgeschosse ist auf 3 Geschosse beschränkt. Zwei Vollgeschosse sind dabei bis zum Dachansatz zwingend vorgeschrieben, während ein als Vollgeschoß zählendes, weiteres Geschoß nur als Dachgeschoß zulässig ist. Diese Festsetzung entspricht der Bebauung des Umfelds.

Bauweise

Die festgesetzte offene Bauweise entspricht ebenfalls der vorhandenen gewachsenen Struktur des Gebietes. Baufenster und festgesetzte Firstrichtung sollen die Gebäuderichtung den Erschließungsstraßen folgend festlegen, um den Raum städtebaulich fassen zu können.

Gestaltung der Gebäude

Um einen einheitlichen, geschlossenen Charakter der Bebauung zu erhalten, sind in der Satzung die Fassadengestaltung, die Dachausbildung samt Gaubeneindeckung und deren Farbgebung, die Kniestockhöhe und die Sockelhöhe festgesetzt.

Grünordnung

An öffentlichem Grün ist lediglich ein schmaler Streifen entlang des Gehwegs vorhanden, der im Bebauungsplan übernommen wurde.

Die private Grünfläche ist ebenfalls vorhanden und soll bestehen bleiben. Sie ist ein gestaltendes, gliederndes Element, das durch Stellplätze nicht eingeschränkt werden soll.

Entlang der Hauptstraßen ist eine Fläche ausgewiesen, die nicht eingezäunt werden darf und auf der ebenfalls keine Stellplätze angelegt werden dürfen. Zum Teil befinden sich dort Bäume, deren Erhalt gesichert werden muß, da sie das Ortsbild schon bisher prägen und darüberhinaus der Luftverbesserung im Stadtgebiet dienen.

Immissionsschutz

Da die Gebäude an den sehr stark frequentierten Hauptstraßen anliegen und die Hauptbahnlinie in unmittelbarer Nähe vorbeiführt, sind Schallschutzmaßnahmen gemäß § 9 der Satzung an den Gebäuden erforderlich.

Ordnungsmaßnahmen

Ordnungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Erschließung

Nachdem die Erschließungsanlagen im Plangebiet ausgebaut sind, sind keine Maßnahmen erforderlich bzw. fallen keine Erschließungskosten an.

Günzburg, den 21.06.1989
STADT GÜNZBURG
I.A.

Zuletzt geändert am 10.10.1989
gemäß Stadtratsbeschluß Nr. 199 vom
09.10.1989.

Biedermann
Techn. Oberamtsrat