

WA | a |  $\triangle$   
SD | 42°-48°

WA | o |  $\triangle$   
SD | 42°-48°

WA | a |  $\triangle$   
SD | 42°-48°

WA | o |  $\triangle$   
SD | 42°-48°

WA | o |  $\triangle$   
PD | 10°-15°

WA | o |  $\triangle$   
SD | 42°-48°

WA | o |  $\triangle$   
PD | 10°-15°

WA | o |  $\triangle$   
FD | I  
begrünt



Füllschema der Nutzungsschablone :

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Dachform	Dachneigung



## A) SATZUNG DER STADT GÜNZBURG

### ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 71 „UNTERM SCHOPFELERBERG“

Die Stadt Günzburg erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB), des Art. 91 Abs. 3 Bayerische Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den folgenden Bebauungsplan.

Die Stadt Günzburg erläßt aufgrund des § 10 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB), des Artikel 3 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatschG) und des Artikel 91 Absatz 3 Bayerische Bauordnung (BayBO) für das oben genannte Gebiet folgende Bebauungsplanänderung.

#### **Bestandteile der 1. Bebauungsplanänderung sind**

- die nachstehenden Festsetzungen (Änderungen eingearbeitet)
- die Begründung in der Fassung vom 18.12.2002.

#### **Bestandteile der 2. Bebauungsplanänderung sind**

- die Planzeichnung vom 17.11.2003,
- die nachstehenden Festsetzungen (Änderungen eingearbeitet)
- die Begründung in der Fassung vom 17.11.2003.

#### **Bestandteile der 3. Bebauungsplanänderung sind**

- die beigefügte Planzeichnung vom 24.04.2006,
- die nachstehenden Festsetzungen,
- die Begründung in der Fassung vom 09.01.2006.

#### **Geltungsbereich der 3. Änderung**

Die Bebauungsplanänderung erfasst das Grundstück Fl. Nr. 1795/47 der Gemarkung Günzburg.

### **FESTSETZUNGEN** mit Planzeichenerklärung

#### **§ 1 Bestandteile des Bebauungsplans**

Der Bebauungsplan Nr. 71 „Unterm Schopfelerberg“ besteht aus der vom Stadtbauamt Günzburg ausgearbeiteten Bebauungsplanzeichnung vom 04.03.2002, den nachstehenden Vorschriften und der Begründung vom 06.10.1998.

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

**WA** Es wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Abs. 1 und 2 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung sind nicht zulässig.







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

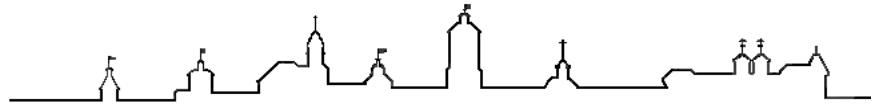
**3.1 GRZ** Die Grundflächenzahl wird mit max. 0,4 gem. § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung festgesetzt.




- 3.2 **WH** Die Höhe der Außenwände gem. § 16 Abs. 2 Ziff. 4 Baunutzungsverordnung wird wie folgt festgesetzt:
- |                                 |                         |
|---------------------------------|-------------------------|
| bei Einzel- und Doppelhäusern   | max. 3,50 m             |
| bei Hausgruppen an der Ostseite | max. 5,50 m             |
| an der Westseite                | mind. 5,50, max. 8,50 m |
- Als Wandhöhe gilt das Maß von Oberkante vorhandenem Gelände bis Oberkante Fußpfette.

## § 4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 4.1  Es sind in diesen Baufeldern gem. § 22 Abs. 1 Baunutzungsverordnung nur Einzelhäuser in der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 Baunutzungsverordnung zulässig.
- 4.2  Es sind in diesen Baufeldern gem. § 22 Abs. 4 Baunutzungsverordnung nur Einzelhäuser in einer abweichenden Bauweise gem. § 22 Abs. 2 Baunutzungsverordnung zulässig. Die Gebäude müssen mit max. 1,0 m Grenzabstand zur östlichen Grundstücksgrenze errichtet werden. Im übrigen gelten die Grenzabstände gem. BayBO
- 4.3  In den Baufeldern südlich der Franz-Lorenz-Straße, der Roland-Häuser-Straße der Agnes-Giering-Straße und der Alexander-Böhm-Straße sind Einzel- und Doppelhäuser in der offenen Bauweise zulässig.
- 4.4  Es sind in diesen Baufeldern gem. § 22 Abs. 1 Baunutzungsverordnung nur Hausgruppen in der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 Baunutzungsverordnung zulässig.
- 4.5 Die überbaubare Grundstücksfläche wird gem. § 23 Baunutzungsverordnung bestimmt durch:
-  Baugrenze. Diese Linie darf von Gebäuden nicht überschritten werden. Wintergärten, Hauseingänge und Erker, die max. 1/3 der Gebäudelänge einnehmen, dürfen die Baugrenze bis 1,50 m überschreiten. Bei den Reihenanlagen ist die Gebäudelänge auf das einzelne Reihenhaus bezogen.
-  Baulinie. An diese Linie muss gebaut werden.



4.6 

Hauptfistrichtung der baulichen Anlagen..

§ 5

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



Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsberuhigter Bereich

5.2 

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5.3

Rad- und Fußwege

R/F

kombinierter Rad- und Fußweg

F

Fußweg

FS

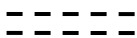
Fahrrecht für Sonderfahrzeuge

5.4



Bushaltestelle

§ 6



**Mit Gehrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

GÖ

Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

§ 7

**Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)**

7.1



Standort für die Trafostation

7.2



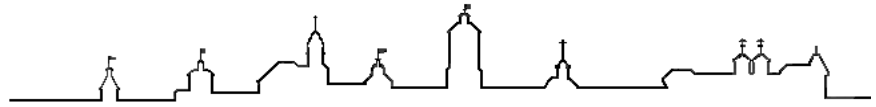
Standort für Wertstoffbehälter

§ 8






**Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**





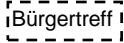
Versickerungsfläche für Regenwasser aus dem Bebauungsplangebiet



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

- 9.1  Öffentliche Grünfläche mit folgender Zweckbestimmung:
-  Kinderspielplatz
  -  Obstbaumwiese
  -  Straßenbegleitgrün
- 9.2  Pflanzgebot für einen Baum

## § 10 Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

- 10.1  Standort für Garagen
- 10.2  Standort für Garagen. Es sind nur Carports und offene Garagen zulässig.
- 10.3 Ist auf einem Baugrundstück keine Fläche für Garagen festgesetzt, sind diese nur innerhalb der Baugrenzen/-linien und zwar angebaut an, bzw. integriert in das Hauptgebäude zulässig. Kellergaragen sind nicht zulässig. Carports sind für max. zwei Stellplätze außerhalb der Baugrenzen im Bereich zwischen Straßenkante und vorderer Baugrenze (Vorgarten) zulässig.
- 10.4  Fläche für eine Gemeinschaftsanlage für die Bewohner des Bebauungsplangebietes

## § 11 Flächen für Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 11.1 Der/Die zur Weißenhorner Straße hin festgesetzte Lärmschutzwand/-wand muß eine Höhe von 5,00 m ab OK Gelände aufweisen.
- 11.2 Im Bereich der Hausgruppen und im Bereich der Baufelder nördlich der Stichstraße A sind folgende Schallschutzmaßnahmen erforderlich:
- Soweit Schlaf- und Kinderzimmer im Bereich der Hausgruppen zur Erschließungsstraße hin, und im Bereich der Baufelder nördlich der Stichstraße A zur Schopfeler Straße hin Fenster oder sonstige Öffnungen aufweisen, sind Schallschutzfenster (incl. Rollladenkasten) einzubauen, die den Innenpegel auf 25 dB (A) reduzieren.



## § 12 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 Bau GB, i.V. mit Art. 91 BayBO)

### 12.1 Dachform und –neigung für die Hauptgebäude

- PD Festgesetzt sind Pultdächer mit einer Neigung von 10 - 15°.
- SD Festgesetzt sind Satteldächer mit einer Neigung von 42 - 48°. Im Bereich der Baufelder  $\odot$  kann eine Befreiung von der festgesetzten Dachform und -neigung erteilt werden, wenn die Abweichung aufgrund einer innovativen Bauweise in ökologischer, flächensparender und/oder energiesparender Hinsicht erfolgt. Die Abweichung muß für das gesamte Baufeld einheitlich erfolgen.
- FD Festgesetzt sind Flachdächer für das Grundstück Fl.Nr. 1795/47. Diese müssen mit Erde überdeckt und begrünt sein.

### 12.2 Dachaufbauten und -einschnitte

Dachgauben sind nur auf Satteldächern zulässig. Pro Dachseite dürfen max. zwei Gauben, mit einer Breite von jeweils max. 1,20 m und seitlichem Mindestabstand zum Ortgang von 1,00 m errichtet werden. Dacheinschnitte sind nicht auf der Straßenseite und nur mit einem seitlichen Mindestabstand zum Ortgang von 1,00 m zulässig.

### 12.3 Dachfarbe und -indeckung

Zulässig sind Dachplatten in der Form und Größe von Flach-, Hohl-, und Falzziegeln und in den Farben rotbraun bis naturrot.


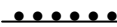
### 12.4 Garagen und Nebengebäude

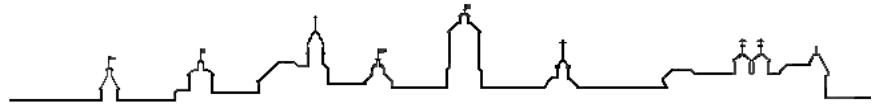
Garagen, Carports und Nebengebäude sind bei gegenseitigem Grenzanzubau mit gleicher Dachform und -neigung auszuführen.

### 12.5

Zum öffentlichen Straßenraum hin sind Mauern und Zaunsockel nicht zulässig.

## § 13 Sonstige Festsetzungen

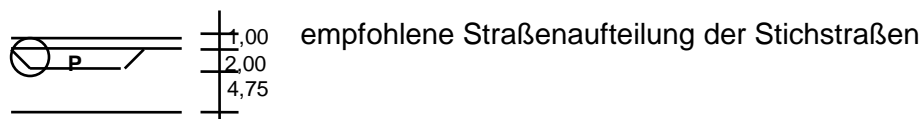
- 13.1  Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 13.2  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Bauweisen



## B) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Ein schalltechnisches Gutachten, Teil 1, Stand April/Juni 1997 und Teil 2 April/Mai 1998 liegt vor.


Von den Bauherren ist bei der Wehrbereichsverwaltung VI - Militärische Luftfahrbehörde - die luftrechtliche Zustimmung gem. § 12 Abs. 2 Satz 1 LuftVG für das jeweilige Bauvorhaben einzuholen.



----- Vorgeschlagene neue Grundstücksgrenze

— o — Bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzstein

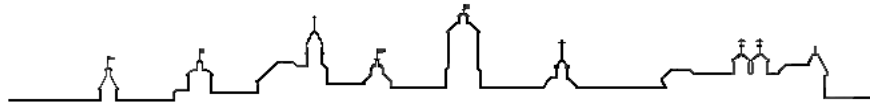
324 Flurstücknummer

 Sichtdreieck

### Empfohlene Artenliste für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Bäume

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Spitzahorn (*Acer platanoides*)
- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)
- Roßkastanie (*Aesculus hippocastanum*)
- Sandbirke (*Betula pendula*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Holzapfel (*Malus silvestris*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Wildbirne (*Pyrus communis*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Silberweide (*Salix alba*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)
- Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)
- Walnuß (*Juglans regia*)
- Obstbäume, als Hochstämme bewährter Sorten



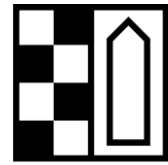
Sträucher

- Gemeiner Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Haslenuß (*Corylus avellana*)
- Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Salweide (*Salix caprea*)
- Korbweide (*Salix viminalis*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
- Wasserschneeball (*Viburnum opulus*)

Ziersträucher (nur Gartenbereich, nicht Ortsrandeingrünung)

- Felsenbirne (*Amelanchier lamarckii*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Perlmutterstrauch (*Kolkwitzia amabilis*)
- Pfeifenstrauch (*Philadelphus coronarius*)
- Wildrosen (*Rosa canina*, *Rosa rubiginosa*, *Rosa rubrifolia*, *Rosa multiflora*)
- Flieder (*Syringa vulgaris* und in Sorten)





## **Bebauungsplan Nr. 71 „Unterm Schopfelerberg“**

### **Begründung einschließlich 1., 2., und 3. Änderung**

#### **Erforderlichkeit der Aufstellung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im Stadtgebiet Günzburg sind Grundstücke für Einfamilienhausbebauung in Baugebieten zur Zeit nur in Nornheim (Beb.Pl. Nr. 18) und Reisenburg (Beb.Pl. Nr. 43) vorhanden, wobei das Baugebiet in Nornheim bereits weitgehend bebaut ist.

Geplante Ausweisungen im Gebiet „Denzinger Feld“ (Beb.Pl. Nr. 17 - Umlegungsverfahren) und im Gebiet „Günztal“ (Beb.Pl. Nr. 19 - Städtebaulicher Wettbewerb) werden noch einige Zeit in Anspruch nehmen.

Es besteht deshalb ein dringender Bedarf für die Ausweisung dieses Baugebietes, zumal es innenstadtnah gelegen ist. Die Grundstücke sind weitgehend im Stadtbesitz, so daß auch einkommensschwächeren Familien die Eigentumsbildung z.B. über Erbpacht ermöglicht werden kann.

**Im Flächennutzungsplan der Stadt Günzburg ist das Gebiet des Bebauungsplanes als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird parallel zum Bebauungsplanverfahren geändert**

#### **Erschließung - Straßen**

Das Gebiet liegt an der freien Strecke der Weißenhorner Straße und wird an diese angebunden. Eine Linksabbiegespur aus Richtung Bubesheim ist im Plan berücksichtigt. Die an die Weißenhorner Straße angebundene Erschließungsstraße wird nach Norden weitergeführt und erhält auch einen Anschluß an die Ulmer Straße über das Gewerbegebiet „Ulmer Straße“ (Beb.Pl. Nr. 13). Durch diese Verbindung von der Ulmer Straße zur Weißenhorner Straße wird einerseits die erforderliche zweite Anbindung des Gewerbegebietes an das örtliche Straßennetz geschaffen, andererseits die Weißenhorner und Ulmer Straße stadteinwärts bis zur Kreuzung dieser beiden Straßen entlastet.

Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt über verkehrsberuhigte Stichstraßen sowie private Wohnwege für die Hausgruppen. Durch die geringe Anzahl der angeschlossenen Wohneinheiten pro Stichstraße wird ein Wendehammer für ausreichend gehalten. Der die Wendehämmer verbindende Rad- und Gehweg wird zwischen den zwei südlichen sowie zwischen den zwei nördlichen Wendehämmern mit einer Breite von 3,50 m festgesetzt. Diese gewährleistet, daß für Sonderfahrzeuge, vor allem für die Feuerwehr, im Notfall ausreichende Aufstellfläche und eine Durchfahrt geschaffen wird.

#### **- Rad- und Gehwege**

Die Stichstraßen werden durch Rad- und Gehwege verbunden, die an das örtliche Wegenetz (Schopfelerstraße, Mengesweg) angeschlossen sind. Eine Verbindung von der Schopfelerstraße über den Bubesheimer Bach an die Reindlstraße gewährleistet eine verkehrsfreie Anbindung an das Gewerbegebiet.

Der zwischen Bahnlinie und Erschließungsstraße verlaufende Rad- und Gehweg wird nach Norden bis zum vorhandenen Radweg an der Ulmer Straße und nach Süden bis zum vorhandenen Radweg südlich der Weißenhorner Straße geführt. Auf der Nordseite der Weißenhorner

Straße ist die Weiterführung des Rad- und Gehweges stadteinwärts berücksichtigt, wobei hierfür die Verbreiterung des Bahnüberganges erforderlich wird.

Auf der westlichen Seite der Erschließungsstraße kann auf einen Rad- und Gehweg verzichtet werden, da auf den privaten Wohnwegen der Hausgruppen ein Gehrecht für die Öffentlichkeit festgesetzt ist.

### **Städtebauliches Konzept**

Durch eine Angebotsmischung im Bezug auf die Größe der Baugrundstücke und Haustypen sollen viele Bauwillige angesprochen werden und die Eigentumbildung gefördert werden. Die Stellung der Einfamilienhäuser nördlich der Stichstraße mit dem Giebel zur Straße ist eine für die Region typische ländliche Bauweise. Durch die Ausrichtung der Schmalseite zur Straße und der einseitigen Grenzbebauung kann, im Sinne einer flächensparenden Bauweise, die Grundstücksbreite reduziert werden. Einzelne Baufelder gewährleisten, daß ausreichend freie Grundstücksfläche nach Westen (Belichtung, Besonnung) verbleiben. Die Beschränkung der Wandhöhe verhindert eine Verschattung der Gebäude untereinander.

Für die Bauzeile am westlichen Baugebietsrand sind Einzelhäuser und einzelne Baufelder festgesetzt, um einen aufgelockerten Ortsrand und eine Verzahnung der freien Landschaft (Schopfelerhang) mit den unbebauten Flächen der Grundstücke zu erhalten.

Durch die Konzentration der Hausgruppen entlang der Erschließungsstraße läßt sich die von dieser Straße ausgehende Lärmbelästigung für das Baugebiet mindern. Dazu trägt auch die geschlossene Bauweise, sowie die Festsetzungen von Baulinien an den Stirnseiten bei. Weiteres zum Schallschutz siehe unter Ziff. 6.

### **Ver- und Entsorgung, Grundwasserschutz**

Das Baugebiet wird an das städtische Trinkwassernetz angeschlossen.  
Das Abwasser wird in das städtische Kanalnetz (Mischsystem) entsorgt.  
Die Dachentwässerung soll auf dem eigenen Grundstück versickert werden.

Für Zeiten großer Niederschlagsmengen und für das Regenwasser aus den Straßenflächen ist entlang der Stichstraßen eine offene befestigte Rinne vorgesehen. Die Niederschlagswasser aus dem südlichen Bereich (Stichstraßen C und D) werden in die im Bebauungsplan festgesetzte Mulden eingeleitet. Die Niederschlagswasser aus dem nördlichen Bereich (Stichstraßen A und B) werden in einer Rinne bzw. verrohrt zwischen der Erschließungsstraße und dem Rad- und Gehweg direkt dem Bubesheimer Bach zugeführt. Eine detaillierte Festsetzung ist im Bebauungsplan nicht erforderlich, da die Flächen im städtischen Besitz sind, bzw. gebracht werden.

Das Gebiet liegt im Anstrombereich des Trinkwasserbrunnens des Wasserschutzgebietes nördlich der Ulmer Straße. Ein noch nicht abgeschlossenes Gutachten geht von keiner Gefährdung des Baugebiets auf die Trinkwasservorräte aus. Vorsichtshalber wird aber die Entnahme aus den und die Einleitung in das Grundwasser ausgeschlossen.

### **Grünordnung, Eingriffs- und Ausgleichsregelung**

Die Grünflächen und Anpflanzungen sind überwiegend im öffentlichen Bereich vorgesehen.

Der Grünzug des Bubesheimer Baches, als nördliche Abgrenzung des Gebietes, ist bereits im Bebauungsplan Nr. 13 festgesetzt.

Der von Ost nach West verlaufende, in der Mitte des Gebietes liegende Grünzug, der auch den Kinderspielplatz aufnimmt, schließt an die freie Landschaft des Schopfelerhanges an.

Am südlichen Rand des Baugebietes ist zur Weißenhorner Straße hin ein Lärmschutzwall, bzw. eine Lärmschutzwand mit intensiver Eingrünung vorgesehen.

Aufgrund dieser grünordnerischen Maßnahmen sind auf den privaten Flächen keine weiteren Festsetzungen erforderlich. Lediglich am Ende der Stichstraßen wird jeweils ein Baum als Abschluß des Straßenraumes festgesetzt.

Das Gebiet wird bis zur Umnutzung im Bauland als Ackerland bewirtschaftet. Der Eingriff in die Landschaft ist dementsprechend relativ gering zu bewerten. Die intensive Eingrünung des Gebietes (entlang der Bahnlinie und Erschließungsstraße, zwischen Baugebiet und Weißenhorner Straße), die großzügige Grünfläche im Baugebiet und die Freihaltung des Schopfelerhanges würden den Eingriff weitgehend kompensieren.

### Lärmschutz

Im Schallgutachten sind die Auswirkungen der Weißenhorner Straße, der Bahnlinie und der geplanten Erschließungsstraße untersucht worden. Aufgrund der schalltechnisch günstigen Anordnung der Erschließungsstraße am Rand des Baugebietes, sowie der Anordnung der Reihenhäuser (Hausgruppen) als baulicher Schallschutz sind im dahinterliegenden Baugebiet keine erhöhten dB(A)-Werte zu erwarten. Der Lärmschutz zur Weißenhorner Straße hin wird durch einen Wall, bzw. eine Wand gewährleistet. Zum Schutz der Bewohner der Gebäude entlang der Erschließungsstraße und der Gebäude nördlich der Stichstraße A müssen entweder Schlaf- und Kinderzimmer von den Lärmquellen abgewandt angeordnet werden oder ein entsprechender baulicher Schallschutz hergestellt werden.

Die Erschließungsstraße wird erst für den durchgehenden Verkehr freigegeben, wenn die vorgesehenen Reihenhäuser alle in voller Länge errichtet, oder in etwaigen Baulücken Lärmschutzwände erstellt sind.

### Umweltverträglichkeitsprüfung

Das Bebauungsplanverfahren wurde vor dem 14.03.1999 förmlich eingeleitet. Die einzelnen Verfahrensschritte bis hin zum Satzungsbeschluss waren bereits durchgeführt worden. Es werden deshalb die bisherigen Bestimmungen angewendet (§ 245 c BauGB). **Flächenbilanz**

#### 1. Öffentliche Flächen

Straßen - Erschließungsstraße	0,36 ha	
- Stichstraßen	0,34 ha	
insgesamt		0,70 ha
Rad- und Fußwege		0,28 ha
Grünflächen - Kinderspielplatz	0,09 ha	
- Obstbaumwiese	0,07 ha	
- Verkehrsgrün	0,60 ha	
insgesamt		0,76 ha
Fläche für Lärmschutzwall/-Wand		0,24 ha
Versickerungsfläche für Regenwasser		0,03 ha
<b>Öffentliche Flächen insgesamt</b>		<b>2,01ha</b>

## 2. Private Flächen

Bauflächen	- Baufelder a E	0,76 ha	
	- Baufelder o E	0,61 ha	
	- Baufelder o D	0,56 ha	
	- Baufelder o H	0,50 ha	
Bauflächen insgesamt			2,43 ha
Wohnwege Hausgruppen			0,15 ha
Gemeinschaftsfläche			
	-Garagen Gaz	0,14 ha	
	- Bürgertreff	0,05 ha	
Gemeinschaftsflächen insgesamt			0,19 ha
<b>Private Flächen insgesamt</b>			<b>2,77 ha</b>

## 3. Größe des Baugebiets

(ohne Erschließungsstraße nördlich der Schopfelerstraße und Radweg incl. Grünfläche über Bubesheimer Bach) **4,78 ha**

**4. Größe der Fläche innerhalb des Geltungsbereiches** **5,10 ha**

## 1. ÄNDERUNG

### Vorgaben

Der Bebauungsplan sieht am westlichen Gebietsrand eine Bebauung für freistehende Einzelhäuser vor. Diese sind von den Stichstraßen aus erschlossen. Um eine räumliche Fassung an den Endpunkten der Stichstraßen zu erhalten, sind die Garagenstandorte als nachbarschaftliche Grenzgaragen festgesetzt und die Baufenster eng gefasst worden.

Im Inneren des Gebietes ist jeweils nördlich der Stichstraßen eine Einzelhausbebauung in abweichender Bauweise, als einseitige Grenzbebauung festgesetzt worden. Hierdurch sollte eine flächen- und kostensparende Bauweise ermöglicht werden.

### Erfordernis der Änderung

1. Vergrößerung von Baufenstern am westlichen Gebietsrand und Änderung von Garagenstandorten.

Die Umsetzung des Bebauungsplans hat gezeigt, dass ein Teil der Grundstücke durch die Lage der Garage im Süden und durch das enge Baufenster im Hinblick auf die Besonnung Nachteile aufweisen. Es werden zusätzlich Garagenstandorte an den nördlichen Grundstücksgrenzen ermöglicht. Die Baufenster werden so vergrößert, dass sowohl an den südlichen, als auch an den nördlichen Garagenstandort angeschlossen werden kann.

Eine Änderung des Erschließungssystems ist nicht erforderlich, weil die als Fuß- und Radwege festgesetzten Verbindungswege zwischen den Stichstraßen mit einer ausrei-

chenden Breite von 3,5 m ausgewiesen sind.

## 2. Vergrößerung von Baufenstern am nördlichen Gebietsrand

Die Grundstücke nördlich der Franz-Lorenz-Straße gehören zu den Grundstücken für Einzelhausbebauung in abweichender Bauweise (einseitige Grenzbebauung). Allerdings sind hier, bedingt durch den Verlauf der nördlich angrenzenden Schopfeler Straße, die Grundstücke größer. Eine Vergrößerung der Baufelder nach Norden ist möglich, so dass ein größerer Spielraum für die Platzierung des Gebäudes ermöglicht wird.

### **Verfahren für die Änderung**

Die Stadt Günzburg ist Eigentümerin des gesamten Geländes. Es ist deshalb ausreichend, die Änderung im vereinfachten Verfahren durchzuführen. Träger öffentlicher Belange sind durch die Änderung nicht betroffen.

## **2. ÄNDERUNG**

### **Vorgaben für die Änderung**

Die südlich der Stichstraßen vorgesehene Doppelhausbebauung konnte bisher mangels Nachfrage nicht realisiert werden.

Auf der anderen Seite ist die Nachfrage nach freistehenden Einzelhäusern sehr groß. Die dafür vorgesehenen Baufelder sind nahezu bebaut, oder für eine Bebauung vorgesehen.

### **Begründung für die Änderung der Bauweise**

Da sich die Vermarktung der bisher vorgesehenen Doppelhausparzellen als sehr schwierig herausgestellt hat, ist die Änderung so vorgesehen, dass neben den bisher zulässigen Doppelhäusern auch Einzelhäuser zulässig sind.

Durch die Angebotserweiterung kann das Ziel, die Eigentumsbildung zu fördern, weiter verfolgt werden.

### **Ausgleichsmaßnahmen**

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Durch diese Änderungen wird kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Baugesetzbuch vorgenommen.

## **3. ÄNDERUNG**

### **Vorgaben für die Änderung**

Das von der Änderung betroffene Grundstück liegt südlich der Alexander-Böhm-Straße und westlich des Lärmschutzwalles. Hier ist im Bebauungsplan eine Bebauung für Hausgruppen als zweigeschossige Pultdachhäuser mit Ost-West-Ausrichtung festgesetzt.

Eine bei der Stadt eingereichte Bauvoranfrage für dieses Grundstück sieht die Errichtung von zwei eingeschossigen Flachdachdoppelhäusern mit Süd-Ausrichtung vor. Die Gebäude sollen als Passivhäuser mit begrünten Dächern und Erdanschüttungen an der Nord- und Südfassade realisiert werden.

### **Immissionsschutz**

Die entlang der Reindlstraße vorgesehenen Hausgruppen dienen durch die im Gutachten geforderten Schallschutzmaßnahmen als Schutz für die hinterliegende Bebauung. Im Bereich des von dieser Änderung betroffenen Grundstückes ist der Schallschutz durch den Lärmschutzwall bereits weitgehend abgedeckt.

### **Städtebauliche Begründung**

Die Ein- und Begrünung der Gebäude in Form von Erdanschüttungen haben eine Fortsetzung im südlich und westlich des Grundstückes verlaufenden Lärmschutzwall. Die eingeschossigen Bauten werden durch den 5 m hohen Wall verdeckt.

Auch wird dadurch die ansonsten durch den Bebauungsplan vorgegebene lineare Struktur der zweigeschossigen Hausgruppen entlang der Reindlstraße durch diese Änderung nicht beeinträchtigt.

Deshalb ist dieses Grundstück für eine ungewöhnliche, das heißt nicht den üblichen Bautypen entsprechende Bebauung geeignet.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Es ist deshalb die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren möglich.

Bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan ist ein Passus aufgenommen worden, der für die Bereiche südlich der Franz-Lorenz-, der Roland-Häuser-, und der Agnes-Giering-Straße Befreiungen von Dachform- und -neigung zulässt, wenn eine Bebauung in ökologischer, flächensparender und/oder energiesparender Hinsicht erfolgt.

Die geplante Bebauung entspricht diesem erklärten Ziel.

Die Drehung der Hauptfirstrichtung und damit Ausrichtung nach Süden entspricht einer energiesparenden Bauweise.

### **Umweltprüfung / Ausgleichsmaßnahmen**

Eine Umweltprüfung, sowie die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen ist nicht erforderlich. Durch diese Änderungen wird kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Baugesetzbuch vorgenommen.