



Bebauungsplan Nr. 1 für das Gebiet Dreirosenberg und Belvedere

Satzung

Die Stadt Günzburg hat als Satzung aufgrund der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) und des Art. 107 Abs. 4 der Bayer. Bauordnung vom 01. August 1962 (GVBl. S. 179) für das Gebiet am Dreirosenberg und Belvedere folgenden mit Entschließung der Regierung von Schwaben vom 10.11.1965 Nr. XX 1970/62 genehmigten Bebauungsplan beschlossen:

§ 1 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus der Bebauungsplanzeichnung vom 15.01.1964 und dem nachfolgenden Text.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

1. Das Baugebiet wird vorbehaltlich Abs. 3 als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429) festgesetzt.
2. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
3. Das im Bebauungsplan braun umrandete Gebiet, umfassend die Plätze 77 und 78, wird im Sinne des § 6 der Baunutzungsverordnung als Mischgebiet festgesetzt.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

1. Die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung dürfen nicht überschritten werden.
2. Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Geschosshöhen sind zwingend. Die zweigeschossigen Gebäude dürfen, soweit die überbaubaren Flächen und die Höchstwerte des § 17 der Baunutzungsverordnung es zulassen, außer Garagenbauten eingeschossige Anbauten höchstens bis zur Hälfte der Grundfläche des gesamten Gebäudes erhalten.

§ 4 Mindestgröße der Baugrundstücke

1. Baugrundstücke für freistehende Ein- bis Zweifamilienhäuser müssen mindestens 500 m² groß sein.

2. Baugrundstücke für Einfamilienhäuser als Doppelhäuser müssen je Haus mindestens 300 m² groß sein.

§ 5 Bauweise der Hauptgebäude

1. Für das Gebiet wird die offene Bauweise vorbehaltlich der Abs. 2, 3 und des § 6 Abs. 1 – 3 festgesetzt.
2. Die Länge der Gebäude und Hausgruppen ist bis zu der nach den überbaubaren Flächen möglichen Ausdehnung zulässig, sofern dies mit den Höchstwerten des § 17 der Baunutzungsverordnung und dem folgenden Absatz 3 übereinstimmt.
3. Die dreigeschossigen Gebäude müssen folgende Mindestlängen erhalten:

Platz 74, 75 und 76	75 m
Platz 46, 48, 49, 50 und 73	30 m

Die zweigeschossigen Gebäude:

Platz 45: Der an der Parkstraße gelegene Baukörper mindestens	20 m
--	------

Der an der Straße A gelegene beliebig.

Alle übrigen zweigeschossigen Gebäude dürfen, falls dies nach Abs. 2 möglich wäre, höchstens 20 m lang sein.

Die erdgeschossigen Gebäude:

Auf Platz 43 und 44 wird die Hauslänge durch die Grundstücksbreite zwingend bestimmt.

Platz 54, 55, 56, 57 und 58 Mindestlänge 13 m.

§ 6 Bauweise und Gestaltung der Garagen, Nebengebäude und Anbauten

1. Nebengebäude sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
2. Nebengebäude sind mit den Garagen in einem Baukörper zusammenzufassen. Die Garagen der Einzel- oder Doppelhäuser sind hinsichtlich der Stellung zum Hauptgebäude und zur Nachbargrenze nach Maßgabe der Bebauungsplanzeichnung zu errichten, dürfen jedoch eine Länge von 12 m an der Nachbargrenze nicht überschreiten. Die Garagen für die Einzel- und Doppelhäuser, für die in der Planzeichnung keine Garagen enthalten sind, sind auf den überbaubaren Flächen beliebig zulässig.
3. Stellplätze und Garagen innerhalb des restlichen Baugebietes sind auf den dafür festgesetzten Flächen zu errichten. Statt der Garagen können auch Stellplätze eingerichtet werden.

4. Garagen und eingeschossige Anbauten müssen Flachdächer (max. 3 %) (§ 8 Abs. 1) erhalten. Die Hauptdächer der Wohnhäuser auf den Plätzen 4 bis 12 und 16 bis 20 können über die angebaute Garage abschleppt werden.
5. Die Oberkante der Außenwände von freistehenden Garagen darf nicht höher als 3,00 m über Gelände liegen. Die Oberkante der Außenwände von angebauten Garagen und sonstigen eingeschossigen Anbauten darf nicht höher liegen als die Oberkante der Erdgeschossdecken.
6. Zusammengebaute Garagen müssen einheitlich gestaltet werden.

§ 7 Abstandsflächen

Auf den Plätzen Nr. 46, 47, 48, 49, 50, 32 bis einschließlich 36, 59 bis einschließlich 70, 51 bis einschließlich 53, 73 bis einschließlich 76 werden abweichend von Art. 6 Abs. 3 und 4 der BayBO die Abstandsflächen nach Maßgabe der Bebauungsplanzeichnung festgesetzt.

§ 8 Dächer

1. Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Firstrichtungen sind zwingend. Gebäude, bei denen die Firstrichtung eingetragen ist, müssen Satteldächer mit 28° Neigung mit Dachziegeldeckung erhalten. Lediglich die erdgeschossigen Häuser auf den Plätzen 54 bis einschließlich 58 dürfen Neigungen von 22 – 28° erhalten, wobei jedoch die einheitliche Ausführung sichergestellt sein muss.
2. Die Häuser auf den Plätzen 43, 44, 47, 51, 52, 53, 77, 79, 80 und 81 dürfen nur Flachdächer mit einer Neigung bis zu 5% erhalten.
3. Kniestöcke dürfen nicht höher als 40 cm sein. Dachaufbauten (Gauben) sind unzulässig.

§ 9 Sockelhöhen

Der Erdgeschossfußboden für ein- und zweigeschossige Gebäude darf nicht mehr als 0,50 m, für mehrgeschossige Gebäude nicht mehr als 1,50 m über Gelände liegen. Bei Gebäuden am Hang ist dieser Abstand auf der höchstgelegenen Seite des Gebäudes zu messen. Die übrigen Seiten sind bei flach geneigtem Gelände auf gleiche Höhe anzuböschern.

§ 10 Fassadengestaltung

1. Alle Gebäude sind mit einem Außenputz zu versehen. Auffallend gemusterter und grobkörniger Putz ist nicht zugelassen.
2. Ausnahmen hinsichtlich der Fassadengestaltung können zugelassen werden, wenn dadurch nicht das beabsichtigte Straßen- und Ortsbild beeinträchtigt wird.

3. Die Verwendung von grell wirkenden Farben ist unzulässig.
4. Ketten- und Gruppenhäuser, sowie Wohnblöcke sind hinsichtlich der Putzstruktur und der Farbe aufeinander abzustimmen.
5. Für Dacheindeckung von Satteldächern dürfen nur Tonplatten oder im Aussehen gleiche Materialien verwendet werden.

§ 11 Einfriedung

1. Die Höhe der Einfriedungen einschließlich des Sockels darf 1,20 m nicht überschreiten. Die höchstzulässige Sockelhöhe wird mit 0,20 m festgelegt.
2. Längs der öffentlichen Wege sind die Einfriedungen aus senkrechten Latten herzustellen. Die Latten sind vor den Stützen vorbeizuführen.
3. Wenn die einheitliche Ausführung im Straßenzug gesichert ist, können Maschendrahtzäune mit mindestens 6/6 cm Maschenweite und bis 1 ½" starken Eisenrohren oder Mauern zugelassen werden. Hinter den Maschendrahtzaun muss unverzüglich nach der Herstellung eine Hecke oder Buschreihe aus bodenständigen, laubtragenden Gewächsen angepflanzt werden.
4. Bei Wohnblöcken (ab E + 2) sind zu öffentlichen Verkehrsflächen hin die Einfriedungen als Massivsockel in einer Höhe von nicht mehr als 20 cm auszuführen. Zwischen diesen Gebäuden dürfen grundsätzlich keine Einfriedungen errichtet werden.

Der Platz Nr. 78 darf zur Parkstraße und zur B 10 keinen Zaun sondern nur einen Massivsockel – wie beschrieben – erhalten.

5. Eingangstüren und Einfahrtstore sind in solider Holz- und Eisenkonstruktion in gleicher Höhe wie die Einfriedung herzustellen. Die Pfeiler dürfen nicht stärker als 45 x 30 cm sein und in Beton, geputztem Mauerwerk oder regelmäßiger Werksteinarbeit ausgeführt werden.
6. Ausnahmen von den Vorschriften der Absätze 1 bis 5 können zugelassen werden, wenn sie sich in das Straßenbild einfügen und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.
7. Die Grundstücke, die an die künftige Umgehungsstraße und ihren Anschluß an die Bundesstraße 10 grenzen, sind auf der Seite dieser Straßen mit einem Zaun ohne Tür und Tor einzufrieden.

§ 12 Besondere Auflagen für Grundstücke an der Bundesstraße 10

1. Die Grundstücke an der Bundesstraße östlich der Parkstraßeneinmündung in die Bundesstraße dürfen keine unmittelbaren Zufahrten von der Bundesstraße erhalten.

2. Innerhalb der Sichtfelder an den Einmündungen der Parkstraße und des Umgehungsstraßenanschlusses an die Bundesstraße dürfen Anpflanzungen aller Art und Zäune, sowie Stapel, Haufen und ähnliche mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände nicht angelegt und unterhalten werden, soweit sie sich um mehr als 1,00 m über eine durch die Dreieckspunkte auf Fahrbahnhöhe gelegte Ebene erheben würden.

§ 13 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung gemäß § 12 BBauG rechtsverbindlich.

Der Stadtratsbeschluß vom 26. Februar 1962 Nr. 69 wird für gegenstandslos erklärt.

Günzburg, den 18. Januar 1965

gez.:
Dr. Seitz
Oberbürgermeister



Bebauungsplan Nr. 1 vom 15.01.1964 für das Gebiet Dreirosenberg und Belvedere

Begründung

1. Städtebauliche Gesichtspunkte

Durch den vorliegenden Bebauungsplan vom 15.01.1964 für das Gebiet Dreirosenberg und Belvedere im Ausmaß von ca. 15 ha sollen die Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung geschaffen werden. Vorgesehen ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung mit Ausnahme des braun umrandeten Gebietes, umfassend die Plätze 77 und 78, das im Sinne des § 6 der Baunutzungsverordnung als Mischgebiet festgesetzt wird. Die Baufläche wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, schließt an bebaute Ortsteile an und endet an der geplanten Trasse der Umgehungsstraße.

2. Geländebeschaffenheit

Bei der Baufläche handelt es sich um leicht bewegtes Gelände mit überwiegend lehmig-sandigem Baugrund. Grundwasser tritt im näheren Baubereich nicht auf.

3. Art der baulichen Nutzung

Bruttobauland	ca. 15 ha		
Zahl der Wohneinheiten:			
In Punkthäusern (E + 6)			
3 x 28	=	84 WE	
1 x 24 (im EG sind Läden)	=	<u>24 WE</u>	108 WE
hierzu 42 Garagen (evtl. Stellplätze)			
		<u>53 Stellplätze</u>	
		95 Garagen bzw. Stellplätze	
In Mehrfamilienhäusern			
E + 1 bzw. E + 2			
3 x 24	=	72 WE	
8 x 12	=	96 WE	
2 x 10	=	20 WE	
2 x 4	=	<u>8 WE</u>	196 WE
hierzu 79 Garagen (evtl. Stellplätze)			
		<u>73 Stellplätze</u>	
		152 Garagen bzw. Stellplätze	-----
Gesamtzahl der Stockwerkswohnungen			304 WE

In erdgesch. Atriumhäusern	5 WE
In erdgesch. Einzelhäusern	5 WE
In zweigesch. Kettenhäusern	5 WE
In zweigesch. Einzelhäusern (49)	
Davon angenommen ca. 16 Zweifamilienhäuser	32 WE
Rest in Einfamilienhäusern	35 WE
Ein- und Zweifamilienhäuser mit zusammen	80 WE

	384 WE

Ermittlung der Siedlungsdichte:

Bei Abzug von ca. 1 ha für das Mischgebiet verbleiben für das allgemeine Wohngebiet ca. 14 ha.

Das ergibt bei 3,5 Einwohner je WE 1.344 Einwohner insgesamt.

Auf 1 ha entfallen 1.344 : 14 = ca. 96 Einwohner/ha

Auf 1 ha entfallen 384 : 14 = ca. 27 WE/ha

Verkehrsflächen im Baugebiet

Auf öffentliche Straßen und Wege entfallen ca. 15.800 qm

Das sind bei 15 ha Bruttobauland 10,53 %

Auf öffentliche Grünflächen entfallen ca. 2.000 qm

Das sind bei 15 ha Bruttobauland 1,33 %

4. Erschließung

Die Haupterschließungsstraße mit 11,0 m Breite (7,5 m Fahrbahn und 1,5 bzw. 2,0 m Gehweg) bindet im Norden an die bestehende Stadtstraße nach Reisenburg und im Süden an die Augsburgs Straße (B 10) an. Außerdem ist im Nordwesten durch einen Fußweg ein weiterer Anschluß an das bestehende Stadtgebiet gegeben. Neben der Haupterschließungsstraße (Parkstraße) sind im südlichen Teil bereits vorhandene Wohnstraßen mit 3,5 m Breite angelegt. Im nördlichen Teil wird durch eine Ringstraße (Straße A) mit einer Breite von 8,5 m (Fahrbahn 5,5 m, Gehwege 2 x 1,5 m) und einer Wohnstraße (Straße B) mit 7,5 m Breite (Fahrbahn 5,5 m und 2,0 m Gehweg) das Gebiet erschlossen.

Das Baugebiet wird an das städtische Wasserversorgungsnetz und das Kanalnetz angeschlossen. Die elektrische Energieversorgung erfolgt durch Erdkabel.

5. Abstandsflächen

Der Bebauungsplan setzt an verschiedenen, in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen Abstandsflächen fest, deren Tiefen geringer sind, als die in Art. 6 Abs. 3 und 4 BayBO geforderten. Hierbei handelt es sich im wesentlichen um die Abstände zwischen Wohngebäuden einerseits, Verkehrsflächen, Stellflächen und Garagen andererseits. Um die gewünschte Gruppierung bei den Kettenhäusern zu erreichen, wurden hier die Abstandsflächen auch zum Nachbarn hin verringert. In jedem Falle ist jedoch ausreichende Belichtung, Belüftung und Brandschutz gewährleistet, wobei bei den Kettenhäusern durch Staffelung eine Verbesserung der Verhältnisse in dieser Beziehung erreicht wird.

6. Für die Erschließung überschlägig ermittelte Kosten:

- | | | | | | |
|----|-------------------------------------|---|------------------|---|-----------------|
| 1. | a) | 930 lfdm Straße | mit 7,5 m Breite | = | 6.975 qm |
| | b) | 600 lfdm Straße | mit 5,5 m Breite | = | 3.300 qm |
| | c) | 200 lfdm Straße | mit 3,5 m Breite | = | 700 qm |
| | d) | 1.060 lfdm Gehwege | mit 2,0 m Breite | = | 2.120 qm |
| | e) | 1.800 lfdm Gehwege | mit 1,5 m Breite | = | <u>2.700 qm</u> |
| | | | ca. | | 15.800 qm |
| | | | | | ===== |
| 2. | | ca. 2.000 qm öffentliche Grünanlagen | | | |
| 3. | a) | 950 lfdm Wasserleitung Ø 200 | | | |
| | b) | 800 lfdm Wasserleitung Ø 150 | | | |
| 4. | a) | 1.750 lfdm. Entwässerungskanäle Ø 300 und 400 mm | | | |
| | b) | Oberflächenentwässerung mit Einlaufschächten und Anschlüssen
Ø 150 mm zum Hauptkanal | | | |
| 5. | Beleuchtungsanlagen | | | | |
| 6. | Grunderwerb ca. 17.800 qm | | | | |
| 7. | Freilegung der Erschließungsflächen | | | | |

Diese Anlagen werden nach den derzeit gültigen Preisen etwa folgende Kosten verursachen:

Zu 1 a, b, c	284.575.- DM
Zu 1 d, e	72.300.- DM
Zu 2	20.000.- DM
Zu 3 a, b	119.250.- DM
Zu 4 a	175.000.- DM
Zu 4 b	37.800.- DM
Zu 5	100.000.- DM
Zu 6	178.000.- DM
Zu 7	<u>33.075.- DM</u>
	1.020.000.- DM
	=====

Die Kosten für die Verkehrsanlagen im Sinne § 127 BBauG werden abzüglich 10 % auf die Eigentümer der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke nach Maßgabe der Satzung vom 29. Juni 1961 umgelegt. Den Rest trägt die Stadt.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Das gesamte Baugebiet ist mit Ausnahme der bereits bebauten Grundstücke, einer Teilfläche aus Fl.Nr. 1308 und 1294/6 mit ca. 1,1 ha in städtischem Besitz. Für die Anlegung der Parkstraße muss aus diesen Grundstücken eine Teilfläche im Ausmaß von ca. 1.800 qm erworben werden.

Günzburg, den

gez.:
Dr. Seitz
Oberbürgermeister