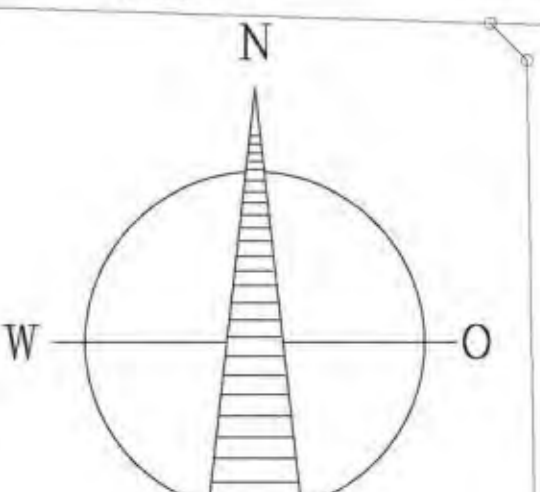




Denzingen



# Zeichenerklärung

## Für die Festsetzungen

- WA Allgemeines Wohngebiet
- MI Mischgebiet
- MD Dorfgebiet
- SO-B Sondergebiet Bau- und Heimwerkermarkt nach näherer Maßgabe des § 2 der Satzung

- Fläche für den Gemeinbedarf
- Sporthalle
- Schule
- Kindergarten / Kinderhort

- Fläche für Versorgungsanlagen

- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)
- 5,0 Baumassenzahl (BMZ)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- II Zahl der Vollgeschosse zwingend
- o Offene Bauweise
- a abweichende Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- H nur Hausgruppen zulässig
- SD Satteldach
- FD Flachdach
- PD Pultdach
- ZD Zeltdach
- WD Walmdach

- Baulinie
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und/oder Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Fußweg
- Kombinierter Fuß-/ Radweg
- Feldweg / Anwandweg

- Gehrecht / Fahrrecht zugunsten einer Personengruppe / eines Trägers öffentlicher Belange nach Maßgabe der Satzung
- Lärmschutzwand
- Fläche für Parkplätze
- Fläche für Stellplätze
- Fläche für Kundenstellplätze
- Fläche für Reserveparkplätze (Verkehrsübungsplatz)
- Fläche für Gemeinschaftsgaragen (im Lärmschutzwand integriert)
- Verkehrsübungsplatz

- Bereich für Ein- und Ausfahrt
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- Maßangabe
- Sichtdreieck
- Wertstoffcontainerstation (4m x 12m)
- Trafostation (Bestand)
- Trafostation (Planung)
- Heiz-/ Blockheizkraftwerk
- Wasserfläche
- Bäume zu pflanzen
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

- Öffentliche Grünfläche
- Parkanlage
- Spielplatz
- Schulsportanlage/ Bolzplatz
- Verkehrsgrünfläche
- Außenspielbereich Kindergarten
- Obstwiese
- Landschaftsgärtnerisch zu gestaltende private Grünflächen (Betriebsgrünungen / Stellplatzeingrünungen)

## Für die Hinweise

Da mit dem Vorhandensein von archäologischen Fundstellen zu rechnen ist, die unter Denkmalschutz stehen, muß für alle Eingriffe in den Boden, Erdbewegungen und baulichen Einrichtungen im Bereich des Bebauungsplanes eine Genehmigung beantragt werden ( Art. 7 und 15 DSchG ). Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Am Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten Tel. 08271 / 8157-0, Fax 08271 / 8157-50 ist an allen Verfahren zu beteiligen.

Bodeneingriffe oder Bauvorhaben können erst dann durchgeführt werden, wenn mir geeigneten Sondagen die archäologische Situation geklärt ist und wenn in den betroffenen Bereichen die erforderlichen Rettungsgrabungen abgeschlossen sind.

- Vorhandene Gebäude
- Vorhandene Nebengebäude
- 12 Nummer des Baufeldes
- 420/1 Flurstücknummer
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Vorschlag für die Teilung des Grundstücks
- Vorschlag Anordnung Verkehrsgrünfläche
- Vorschlag Anordnung Parkplätze

## Für die nachrichtlichen Übernahmen

- 20 kV Kabelleitung (Bestand)
- 20 kV Kabelleitung (Planung)
- Herausnahme bestehender Kabelleitungen
- Kabelaufführungsmast (Bestand)
- Kabelaufführungsmast (Planung)
- Fernmeldekabel (Telekom)
- Erdgasleitung (EGS)
- Abwasser Hauptsammelleitung geplant
- Lärmschutzwand /- wand
- Planfestgestellter Bereich der B16 neu
- Lärmschutzwand
- 4+000 Kilometrierung der B16 neu
- R= 36 Kurvenradien Anschlußbauwerk B16 neu
- Lz.La.Lv=20 Maßangabe Abbiegespur/Sperrfläche
- 4,5 | 2,0 Maßangabe Straßenquerschnitt
- D 36 Bodendenkmal mit amtlicher Nummer

## Füllschema der Nutzungsschablone

Nummer des Baufeldes

Baugebiet	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform

## Alternatives Füllschema der Nutzungsschablone

Nummer des Baufeldes

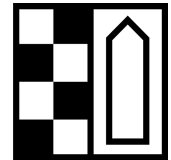
Baugebiet	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Baumassenzahl
Bauweise	Dachform

Die Plangrundlage ist zur verbindlichen Maßentnahme nicht geeignet.

## Weitergehende Festsetzungen

3	6	7	8
MI II 0,4 0,8 o SD,FD	MI III 0,6 1,2 o SD	MI III 0,6 1,2 o SD	SO-B II 0,6 5,0 a FD
9	10	11	12
MD II 0,4 0,8 o SD	MI III 0,25 0,75 o ZD/WD	MI III 0,25 0,75 o ZD/WD	WA II 0,4 0,8 o SD / PD / FD ZD / WD
13	14	15	16
WA II 0,4 0,8 o SD / PD / FD ZD / WD	WA II 0,4 0,8 o SD / PD / FD ZD / WD	MI III 0,25 0,75 o ZD	MD II 0,4 0,6 o SD
17	17a	18	19
WA II 0,4 0,6 a SD/PD/FD	WA II 0,4 0,6 a SD/PD/FD	MD II 0,4 0,6 ED SD	WA II 0,4 0,6 ED SD
20	21	22	23
MD II 0,4 0,6 ED SD	WA II 0,4 0,6 ED SD	WA III 0,3 0,8 E ZD	WA II 0,3 0,6 ED SD / PD / FD ZD / WD
24	24a	25	26
WA II 0,3 0,6 a SD/PD/FD	WA II 0,3 0,6 a SD/PD/FD	WA II 0,3 0,6 H SD/PD/FD ZD (4. Änd.)	WA III 0,3 0,8 E H ZD
27	27a	28	28a
WA II 0,3 0,6 ED SD / PD / FD ZD / WD	WA II 0,3 0,6 E SD / PD / FD ZD / WD	WA II 0,3 0,6 a SD/PD/FD	WA II 0,3 0,6 a SD/PD/FD
29	30	31	32
WA II 0,3 0,6 H SD/PD/FD	WA II 0,4 0,6 ED SD	WA IV 0,4 1,2 o ZD/WD	WA IV 0,4 1,2 o ZD/WD
34	35	36	37
o - - - a -	SCHULE - - - a -	o - - - a -	KIGA - - - a -

Bei Gebäuden mit Satteldächern muss das 2. Vollgeschoss im Dachraum liegen.



Bebauungsplan Nr. 17 „Denzinger Feld“  
in der aufgrund der Bebauungsplanänderung seit dem  
15. Mai 2010 geltenden aktuellen Fassung

## Textliche Festsetzungen

In die **Arbeitsfassung** gehen folgende Bestandteile dieses Bebauungsplans ein:

	Ausfertigungs- datum	Rechtskraft
- die Planzeichnung vom 17.02.1998	28.07.1998	31.07.1998
- die Planzeichnung der 1. Änderung vom 23.04.2001 (abknickende Vorfahrtsstraße)	26.07.2001	31.07.2001
- die Planzeichnung der 2. Änderung vom 08.03.2002 (Verbreiterung der Rebaystraße)	10.09.2002	14.09.2002
- die Planzeichnung der 3. Änderung vom 01.03.2007 (Generelle Überarbeitung allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete und Dorfgebiete)	27.03.2007	31.03.2007
- die Planzeichnung der 4. Änderung vom 21.01.2010 (Baufeld 25)	10.05.2010	15.05.2010
- die Festsetzungen (Teil A) und Hinweise (Teil B) vom 17.02.1998		
- die Festsetzungen (Teil A) und Hinweise (Teil B) der 1. Ände- rung vom 23.04.2001		
- die Festsetzungen (Teil A) und Hinweise (Teil B) der 3. Ände- rung vom 01.03.2007		
- die Festsetzungen (Teil A) und Hinweise (Teil B) der 4. Ände- rung vom 21.01.2010		
- die Begründung in der Fassung vom 23.04.1998		
- die Begründung der 1. Änderung in der Fassung vom 23.04.2001		
- die Begründung der 2. Änderung in der Fassung vom 08.03.2002		
- die Begründung der 3. Änderung in der Fassung vom 01.03.2007		
- die Begründung der 4. Änderung in der Fassung vom 21.01.2010		

Die Stadt Günzburg erlässt aufgrund des § 10 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB), des Artikels 3 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) und des Artikels 91 Absatz 3 Bayerische Bauordnung (BayBO) für das oben genannte Gebiet folgenden Bebauungsplan:

Bestandteile dieses Bebauungsplans sind \*

- die beigefügte Planzeichnung vom
- die nachstehenden Festsetzungen (Teil A) und Hinweise (Teil B)
- die Begründung in der Fassung vom

## A) Festsetzungen

§	lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
1		<p><b><u>Inhalt des Bebauungsplanes</u></b></p> <p>Innerhalb des Bebauungsplanes der Stadt Günzburg für das Gebiet „Denzinger Feld“ gilt die von Architektur + StadtPlanung Dr. Meister, Herdbruckerstraße 20, 89073 Ulm, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 04.12.1992, in der Fassung vom 17.02.1998 in der durch das Stadtbauamt zuletzt geänderten Fassung vom 01.03.2007 und dem Textteil vom 17.02.1998 in der durch das Stadtbauamt zuletzt geänderten Fassung vom 01.03.2007. **</p>
2	1	<p><b><u>Art der baulichen Nutzung</u></b></p> <p>1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 Baunutzungsverordnung)</p> <p>In den allgemeinen Wohngebieten sind Wohngebäude, der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Einzel- und Doppelhäuser in den Baufeldern Nr. 18, 19, 20, 21, 23, 25****, 27 und 30 sowie Hausgruppen dürfen, mit Ausnahme von Baufeld Nr. 26, pro Hauseinheit höchstens zwei Wohnungen aufweisen. ***</p> <p>In dem Baufeld Nr. 22 ist Wohnnutzung im Erdgeschoss des Gebäudes nicht zulässig.</p> <p>In den Baufeldern Nr. 17/17a, 24/24a und 28/ 28a sind im Tiefgeschoss der Gebäude keine separaten Einliegerwohnungen zulässig.</p>
	2	<p>2 Dorfgebiet (MD) (§ 5 Baunutzungsverordnung)</p> <p>Es wird ein gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wie folgt gegliedertes Dorfgebiet festgesetzt:</p>

\* siehe Deckblatt

\*\* Datenabgleich siehe Deckblatt

\*\*\*\* „25“ neu eingefügt in der ab 15.05.2010 geltenden Fassung der 4. Bebauungsplanänderung vom 10.05.2010

\*\*\* § 2 Nr. 1 Satz 2 in der ab 31.03.2007 geltenden Fassung der 3. Bebauungsplanänderung vom 27.03.2007

- im Baufeld Nr. 9 sind nur Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, sonstige Wohngebäude, Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, der Nahversorgung des Baugebietes mit Gütern des täglichen Bedarfs dienende Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für örtliche Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Gartenbaubetriebe zulässig;
- im Baufeld Nr. 16 sind alle Nutzungen des Baufeldes Nr. 9, mit Ausnahme von Stallungen, Dunglagen und Silos zulässig;
- in den Baufeldern Nr. 18 und 20 sind alle Nutzungen des Baufeldes Nr. 9 mit Ausnahme von Stallungen, Dunglagen, Silos und sonstigen Gewerbebetrieben zulässig;
- Ladengeschäfte für
  - Haushaltswaren oder Werkzeuge
  - Schuhe, Lederwaren oder Textilien
  - Uhren oder Schmuck
  - Bücher oder Bürobedarf
  - Drogeriewaren oder Fotoartikel
  - Elektrogeräte oder Videobedarf
  - sowie Tankstellen und Vergnügungsstätten sind in allen Baufeldern des Dorfgebietes auch ausnahmsweise nicht zugelassen.

3 Mischgebiet (MI)  
(§ 6 Baunutzungsverordnung)

In den Mischgebieten sind

- in den Baufeldern Nr. 6, 7, 10, 11 und 15 nur Wohngebäude, Geschäftsgebäude, Bürogebäude und der Nahversorgung des Baugebietes mit Gütern des täglichen Bedarfs dienende Einzelhandelsgeschäfte zulässig;
- im Baufeld Nr. 3 nur Wohngebäude, Geschäftsgebäude, Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und der Nahversorgung des Baugebietes mit Gütern des täglichen Bedarfs dienende Einzelhandelsgeschäfte zulässig;
- Ladengeschäfte für
  - Haushaltswaren oder Werkzeuge
  - Schuhe, Lederwaren oder Textilien
  - Uhren oder Schmuck
  - Bücher oder Bürobedarf
  - Drogeriewaren oder Fotoartikel
  - Elektrogeräte oder Videobedarf
  - sowie Tankstellen und Vergnügungsstätten sind in den Mischgebieten nicht zugelassen.

4		<p>Sondergebiet Bau- und Heimwerkermarkt (SO - B) (§ 11 Baunutzungsverordnung)</p> <p>In dem Sondergebiet Baufeld Nr. 8 ist nur ein Bau- und Heimwerkermarkt zulässig. Die Innenverkaufsfläche darf 2.300 qm nicht überschreiten. Zusätzlich ist eine Freiverkaufsfläche bis zu einer Größe von maximal 1.000 qm zulässig.</p>
5		<p>Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 Baugesetzbuch)</p> <p>Gemeinbedarfsflächen werden für folgende Zwecke ausgewiesen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- in Baufeld Nr. 34 für eine Schulsporthalle</li> <li>- in Baufeld Nr. 35 für eine Grund- und Hauptschule sowie eine Realschule</li> <li>- in Baufeld Nr. 36 für eine Großsporthalle</li> <li>- in Baufeld Nr. 37 für einen Kindergarten und Kinderhort</li> <li>- die nördlich an den Parkplatz der Großsporthalle angrenzende Fläche für einen Verkehrsübungsplatz; diese Fläche kann bei Großveranstaltungen in der Sporthalle als Parkplatzerweiterung genutzt werden</li> <li>- die nördlich an den Verkehrsübungsplatz angrenzende Fläche für einen Bolzplatz</li> <li>- die östlich der Baufelder Nr. 34 und 35 gelegene Fläche für eine Schulsportanlage.</li> </ul>
6		<p>Fläche für Versorgungsanlagen</p> <p>Innerhalb der südöstlich an den Parkplatz der Großsporthalle angrenzenden Fläche für Versorgungsanlagen ist als bauliche Nutzung nur die Errichtung eines Heiz- bzw. Blockheizkraftwerkes auf der Basis nachwachsender Rohstoffe zulässig. Die Anlage ist derart zu konzipieren, dass entlang der östlichen Grenze der Fläche für Versorgungsanlagen ein mindestens 3,0 m breiter befahrbarer Streifen verbleibt.</p> <p>Auf den nicht überbauten bzw. nicht für Zwecke der Andienung oder Befahrbarkeit freizuhaltenden Flächen ist die Anlage weiterer Parkierungsflächen für die Großsporthalle zulässig.</p>
3		<p><b><u>Maß der baulichen Nutzung</u></b></p> <p>In den Baufeldern Nr. 10, 11, 15, 22, 24/24a, 26, und 28/28a kann die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO) um bis zu 100 % überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO). *</p>
4		<p><b><u>Zahl der Vollgeschosse</u></b></p> <p>Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen römischen Ziffern legen die Zahl der zulässigen Vollgeschosse fest; soweit diese Ziffern in einem Kreis stehen, müssen Gebäude die vorgeschriebene Zahl von Vollgeschossen zwingend erhalten.</p>

\* § 3 in der ab 31.03.2007 geltenden Fassung der 3. Bebauungsplanänderung vom 27.03.2007

<b>5</b>	<p><b><u>Gebäudehöhen</u></b></p> <p>1 Folgende Gebäudehöhen dürfen nicht überschritten werden</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bei zulässiger 2-geschossiger Bebauung: 7,00 m, bzw. in Baufeld Nr. 8: 8,00 m</li> <li>- bei zulässiger 3-geschossiger Bebauung: 10,00 m,</li> <li>- bei zulässiger 4-geschossiger Bebauung: 12,80 m.</li> </ul> <p>Bei Gebäuden mit geneigten Dächern wird die Gebäudehöhe zwischen Geländeoberkante und dem traufseitigen Schnittpunkt von Außenwand und Oberkante Dachhaut gemessen. Bei Gebäuden mit Flachdächern wird die Gebäudehöhe zwischen Geländeoberkante und Oberkante Attika gemessen.</p> <p>2 Die festgesetzten Gebäudehöhen gelten auch für Silos und andere technische Anlagen.</p> <p>3 Ausnahmen können im Einzelfall nur dann zugelassen werden, wenn die Gebäudehöhen aus technischen und produktionsspezifischen Gründen überschritten werden müssen.</p>
<b>6</b>	<p><b><u>Bauweise</u></b></p> <p>1 In den Baufeldern Nr. 18 – 21, 23, 25<sup>*****</sup>, 27 und 30 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. *</p> <p>2 Im Baufeld 26 sind nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig. **</p> <p>3 In den Baufeldern Nr. 22 und 27a sind nur Einzelhäuser zulässig. ***</p> <p>4 Im Baufeld Nr. 29 sind nur Hausgruppen zulässig. ****</p> <p>5 In den Baufelder Nr. 17/17a, 24/24a, 28/ 28a wird folgende abweichende Bauweise (a1) festgesetzt:</p> <p style="padding-left: 40px;">Es sind nur Hausgruppen zulässig. Je Baufeld ist ein zusammenhängender Baukörper auszuführen. Gebäude länger 50 m sind zulässig. *****</p> <p>6 In den Baufeldern Nr. 8 und 34 - 37 wird folgende abweichende Bauweise (a2) festgesetzt:</p> <p style="padding-left: 40px;">Es sind unabhängig vom Gebäudetyp Gebäudelängen über 50 m zulässig.</p> <p>7 Im übrigen gilt im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans die offene Bauweise</p>

\*\*\*\*\* „25“ neu eingefügt in der ab 15.05.2010 geltenden Fassung der 4. Bebauungsplanänderung vom 10.05.2010

\* § 6 Nr. 1 in der ab 31.03.2007 geltenden Fassung der 3. Bebauungsplanänderung vom 27.03.2007

\*\* § 6 Nr. 2 in der ab 31.03.2007 geltenden Fassung der 3. Bebauungsplanänderung vom 27.03.2007

\*\*\* § 6 Nr. 3 in der ab 31.03.2007 geltenden Fassung der 3. Bebauungsplanänderung vom 27.03.2007

\*\*\*\* § 6 Nr. 4 in der ab 15.05.2010 geltenden Fassung der 4. Bebauungsplanänderung vom 10.05.2010

\*\*\*\*\* § 6 Nr. 5 in der ab 31.03.2007 geltenden Fassung der 3. Bebauungsplanänderung vom 27.03.2007

		Bauweise.
<b>7</b>		<b><u>Garagen (ohne Sammel- oder Gemeinschaftsgaragen) und Nebengebäude</u></b>
	1	Garagen und Nebengebäude können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Gesamtnutzfläche von 50 m <sup>2</sup> je Grundstück sowie auf den hierfür ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Garagen und Nebengebäude dürfen nicht errichtet werden in einem Abstand von 5 m zur westlichen Grundstücksgrenze in den Baufeldern 23 und 27 sowie zur östlichen Grundstücksgrenze in den Baufeldern 25 und 29.  Bei den Öffnungen in der Lärmschutzwand (Stichstraßen in den Baufeldern 12 bis 14) dürfen durch Garagen und Nebengebäude Sichtdreiecke auf den Rad- und Gehweg nicht eingeengt werden. *
	2	... **
	3	... ***
<b>8</b>		<b><u>Gemeinschaftsgaragen, Unterflursammelgaragen, Park- und Stellplätze</u></b>
	1	Die Anlage von Gemeinschaftsgaragen ist nur auf der für sie ausgewiesenen Fläche zulässig. Die Funktion des Walles als Schutz vor Verkehrslärm darf nicht beeinträchtigt werden. Die westliche Seite des Lärmschutzwalls und das Dach der Gemeinschaftsgaragen sind mit Pflanzen aus der Artenliste § 21 Ziffer 5 zu bepflanzen; diese Bepflanzung ist laufend zu unterhalten und bei Ausfall entsprechend zu ersetzen.
	2	Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.****
	3	Die Errichtung von Unterflursammelgaragen ist in Misch-, Dorf- und Sondergebieten generell, in allgemeinen Wohngebieten nur innerhalb der Baufelder Nr. 22, 26, 31 und 32 zulässig. *****
	4	Kundenstellplätze dürfen nur auf den für sie festgesetzten Flächen oder in Unterflursammelgaragen angelegt werden.
<b>9</b>		<b><u>Lagerflächen</u></b>  Betriebliche Lagerflächen sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig. Von öffentlichen Erschließungsflächen aus frei einsehbare Lagerflächen sind einzugrün (vgl. Artenliste § 21 Punkt 5).

\* § 7 Nr. 1 in der ab 01.03.2007 geltenden Fassung der 3. Bebauungsplanänderung vom 27.03.2007

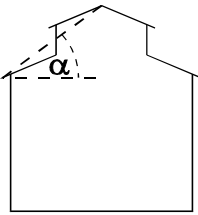
\*\* mit Wirkung ab 31.03.2007 entfallen durch die Bebauungsplanänderung vom 27.03.2007

\*\*\* mit Wirkung ab 31.03.2007 entfallen durch die Bebauungsplanänderung vom 27.03.2007

\*\*\*\* § 8 Nr. 2 in der ab 31.03.2007 geltenden Fassung der 3. Bebauungsplanänderung vom 27.03.2007

\*\*\*\*\* § 8 Nr. 3 in der ab 31.03.2007 geltenden Fassung der 3. Bebauungsplanänderung vom 27.03.2007



<p><b>10</b></p>	<p><b><u>Höhenlage der baulichen Anlagen</u></b></p> <p>1 Die Erdgeschossfußbodenhöhe der Wohngebäude - bezogen auf den Hauseingang - darf in den Baufeldern Nr. 17/17a, 24/24a und 27/27a nicht mehr als 1,30 m über der zugeordneten öffentlichen Erschließungsfläche liegen. In den übrigen Baufeldern darf die Erdgeschossfußbodenhöhe der Wohngebäude - bezogen auf den Hauseingang - nicht mehr als 0,5 m über der zugeordneten öffentlichen Erschließungsfläche liegen.</p> <p>2 Der Erdgeschossfußbodenhöhe von Ladengeschäften und Gaststätten darf nicht mehr als 0,2 m über der zugeordneten öffentlichen Erschließungsfläche liegen.</p>
<p><b>11</b></p>	<p><b><u>Gestaltung der Gebäude</u></b></p> <p>1 Es sind folgende Dacharten und Dachneigungen zulässig (die baufeldweise Zuordnung erfolgt über die Nutzungsschablonen):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bei Satteldächern von <math>35^\circ</math> bis <math>42^\circ</math>,</li> <li>- bei Zelt- und Walmdächern von <math>18^\circ</math> bis <math>21^\circ</math>,</li> <li>- bei Pultdächern bis <math>18^\circ</math></li> <li>- Flachdächer. *</li> </ul> <p>Bei Satteldächern mit geteilter Dachfläche ist die vorgegebene Dachneigung (auch bei folgender Ausführung) eingehalten:</p>  <p>2 Kniestöcke sind nur bei ein- und zweigeschossiger Bauweise zulässig. Bei anderen Gebäuden sind davon abweichend Kniestöcke zulässig, soweit dies konstruktiv erforderlich ist. Die Kniestockhöhe, gemessen an der Oberkante Rohfußboden bis zum Schnittpunkt Oberkante Sparren mit der Außenseite der Außenwand, darf maximal 1,20 m betragen. Der Dachvorsprung an der Traufe darf maximal 0,50 m betragen. Der Dachvorsprung am Giebel darf 0,20 m nicht überschreiten. **</p> <p>3 Dachgauben sind ausschließlich bei Satteldächern zulässig und nur wenn folgende Anforderungen erfüllt sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maximale Breite je Gaube: 2,00 m</li> <li>- Mindestabstand vom First: 3 Ziegelreihen</li> <li>- maximaler Abstand des Gaubenansatzpunktes in der Senkrechten von der Dachtraufe: 1,00 m</li> <li>- Mindestabstand vom Ortgang: 2,00 m</li> </ul>

\* § 11 Nr. 1 in der ab 31.03.2007 geltenden Fassung der 3. Bebauungsplanänderung vom 27.03.2007

\*\* § 11 Nr. 2 in der ab 31.03.2007 geltenden Fassung der 3. Bebauungsplanänderung vom 27.03.2007

	<p>- die Summe aller Gaubenbreiten je Dachseite darf ein Drittel der gesamten Dachlänge nicht überschreiten.</p> <p>Zugelassen sind Schleppegauben, Rundgauben, Dreiecksgauben oder Zwerchgauben. Bei Einzel- und Doppelhäusern darf pro Gebäude nur ein Gaubentyp verwendet werden. ... * Dacheinschnitte sind nicht erlaubt.</p>
4	Bei Satteldächern sind Dachflächenfenster bis zu einer Größe von jeweils 1,5 m <sup>2</sup> erlaubt. Bei Pultdächern sind Dachflächenfenster nicht zulässig. **
5	Die Gebäude innerhalb der Baufelder 17/17a, 24/24a, 28/28a und 29 sind in Dachform und -neigung einheitlich zu gestalten. ***
6	... **** Bei Flachdächern sind ausschließlich bekiesete und begrünte Dacheindeckungen zulässig.
7	Bei der Gestaltung der Wandflächen der Gebäude sind geschlossene, ungegliederte Wandflächen mit einer Länge von mehr als 8,0 m mit einem Flächenanteil von mindestens 40% zu begrünen. *****
8	Die Dachform und -neigung untergeordneter Nebengebäude und Garagen ist dem Hauptgebäude anzupassen. Alternativ sind begrünte Flachdächer zulässig. *****
9	... *****
10	... *****
11	... *****
<b>12</b>	<b><u>Werbeanlagen</u></b>
1	Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Werbezone ist dem Erdgeschoss zuzuordnen und darf auch in Teilbereichen die Brüstungshöhe des 1. Obergeschosses bzw. bei Flachdächern die Unterkante der Attika nicht überragen. Werbeanlagen dürfen nur an den zu öffentlichen Verkehrsflächen hin orientierten Gebäudeseiten angebracht werden. Freistehende bzw. an der Einfriedung angebrachte Werbeanlagen sind unzulässig.

\* § 11 Nr. 3 2. Absatz Satz 3 mit Wirkung ab 31.03.2007 entfallen durch die 3. Bebauungsplanänderung vom 27.03.2007

\*\* § 11 Nr. 4 in der ab 31.03.2007 geltenden Fassung der 3. Bebauungsplanänderung vom 27.03.2007

\*\*\* § 11 Nr. 5 in der ab 31.03.2007 geltenden Fassung der 3. Bebauungsplanänderung vom 27.03.2007  
„25“ mit Wirkung ab 15.05.2010 entfallen durch die Bebauungsplanänderung vom 10.05.2010

\*\*\*\* § 11 Nr. 6 Sätze 1 bis 4 mit Wirkung ab 31.03.2007 entfallen durch die 3. Bebauungsplanänderung vom 27.03.2007

\*\*\*\*\* § 11 Nr. 7 in der ab 31.03.2007 geltenden Fassung der 3. Bebauungsplanänderung vom 27.03.2007

\*\*\*\*\* § 11 Nr. 8 in der ab 31.03.2007 geltenden Fassung der 3. Bebauungsplanänderung vom 27.03.2007

\*\*\*\*\* § 11 Nr. 9 mit Wirkung ab 31.03.2007 entfallen durch die Bebauungsplanänderung vom 27.03.2007

\*\*\*\*\* § 11 Nr. 10 mit Wirkung ab 31.03.2007 entfallen durch die Bebauungsplanänderung vom 27.03.2007

\*\*\*\*\* § 11 Nr. 11 mit Wirkung ab 31.03.2007 entfallen durch die Bebauungsplanänderung vom 27.03.2007

	2	Die Fläche der Werbeanlagen darf pro Betrieb, Geschäft oder Büro - in allgemeinen Wohngebieten 1,0 qm - in Misch- und Dorfgebieten 2,0 qm - in sonstigen Sondergebieten 4,0 qm nicht überschreiten.
<b>13</b>		<b><u>Einfriedungen</u></b>
	1	Einfriedungen dürfen entlang von Erschließungsstraßen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. *
	2	Mauern sind als Einfriedungen nicht zulässig. **
	3	Maschendrahtzäune und ähnlich transparente Einfriedungen aus Metallgeflechten sind zu hinterpflanzen. ***
	4	Sockelmauern sind nicht zulässig.
	5	Bei Heckenpflanzungen sind nur Laubsträucher gemäß der Artenliste § 21 Ziffer 5 zulässig.
	6	... ****
<b>14</b>		<b><u>Abstandsflächen</u></b>
	1	Zwischen den Gebäuden der Baufelder Nr. 22 und 24/24a sowie den Baufeldern Nr. 26 und 28/28a sind geringere als die in den Art. 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung vorgegebenen Maße für Abstandsflächen zulässig. Gleiches gilt für die Abstandsflächen auf der Südseite der Baufelder 22 und 26. Das Mindestmaß von 3,0 m darf jeweils nicht unterschritten werden. *****
	2	Gemäß Art. 7 Abs. 1 BayBO wird Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO auf die Abstandsflächen von Lärmschutzwänden nicht angewendet. *****
<b>15</b>		<b><u>Bestehende Gebäude</u></b>
		Bei der Änderung und Erweiterung bestehender Gebäude sind Ausnahmen von §§ 7, 10, 11, 13 und 19 möglich, um an bestehende Höhen anzuschließen, wenn dadurch das Stadtbild nicht beeinträchtigt wird.

\* § 13 Nr. 1 in der ab 31.03.2007 geltenden Fassung der 3. Bebauungsplanänderung vom 27.03.2007

\*\* § 13 Nr. 2 in der ab 31.03.2007 geltenden Fassung der 3. Bebauungsplanänderung vom 27.03.2007

\*\*\* § 13 Nr. 3 in der ab 31.03.2007 geltenden Fassung der 3. Bebauungsplanänderung vom 27.03.2007

\*\*\*\* § 13 Nr. 6 mit Wirkung ab 31.03.2007 entfallen durch die 3. Bebauungsplanänderung vom 27.03.2007

\*\*\*\*\* § 14 Nr. 1 in der ab 31.03.2007 geltenden Fassung der 3. Bebauungsplanänderung vom 27.03.2007

\*\*\*\*\* § 14 Nr. 2 neu eingefügt mit Wirkung ab 31.03.2007 durch die 3. Bebauungsplanänderung vom 27.03.2007

16	<p><b><u>Gestaltung der Stellplätze</u></b></p> <p>Nicht unterbaute Stellplätze sowie die Parkierungsflächen der Großsporthalle sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteinen, Schotterrasen, oberbodenverfugte Pflaster) zu befestigen.</p> <p>... *</p> <p>Überdachungen von Stellplätzen sind ohne geschlossene Wände zulässig, wenn sie mit Kletterpflanzen gemäß Artenliste § 21 Ziffer 5 dauerhaft begrünt werden. Überdachungen von zusammenhängenden Stellplätzen sind einheitlich auszuführen.</p>
17	<p><b><u>Immissionsschutz</u></b></p> <p>1 Bei den an die Geschwister-Scholl-Straße und die B 16 (neu) angrenzenden Baufeldern sind durch geeignete Grundrissgestaltung (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer auf der dem Emittenten abgewandten Seite), oder, wenn das nicht möglich ist, mit baulichen Maßnahmen Lärmschutzvorkehrungen zu treffen. Der Lärmpegel, gemessen an der Gebäudeinnenseite darf in Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern nicht mehr als 35 dB(A) betragen. Den Berechnungen ist die DIN 4109 „Schallschutz im Wohnungsbau“ zugrunde zu legen. Besteht keine Möglichkeit zur Querlüftung, so sind entsprechende Lüftungseinrichtungen (z.B. Fensterkanallüftungen) zu installieren, die mindestens den Anforderungen der Schallschutzfenster genügen.</p> <p>2 In den als „Pufferzone Lärm“ festgesetzten Baufeldern 17a, 24a und 28a sind nur Gebäudeteile ohne ständige Aufenthaltsräume zulässig, also z.B. Treppenhäuser, Laubengänge, Wintergärten, Veranden. Diese Gebäudeteile sind schall- und wärmetechnisch von den Gebäudeteilen in den Baufeldern 17, 24 und 28 zu trennen. Die Baufelder 17, 24, und 28 dürfen frühestens gleichzeitig mit der Errichtung der Gebäudeteile in den Baufeldern 17a, 24a und 28a bebaut werden.</p> <p>3 An der Nordseite der Geschwister-Scholl-Straße wird an der Grundstücksgrenze auf Höhe der Baufelder 12 bis 14 eine Lärmschutzwand mit 3,50 m Höhe festgesetzt. Garagen und Nebengebäude können nördlich angebaut werden, wobei mindestens ein Abstand von 5 cm von der Lärmschutzwand einzuhalten ist. Fundamente der Lärmschutzwand dürfen nicht überbaut werden. **</p> <p>4 Im Baufeld 3 ist an der Südgrenze des Grundstücks Fl.Nr. 136, Gem. Denzingen, eine Lärmschutzwand bis zu 4 m Höhe zulässig. Die Schalldämmung ist komplett, auch gegenüber dem Untergrund, fugendicht und mit einem Flächengewicht von mindestens 15 kg/m<sup>2</sup> auszuführen. ***</p>

\* § 16 Satz 2 mit Wirkung ab 31.03.2007 entfallen durch die 3. Bebauungsplanänderung vom 27.03.2007

\*\* § 17 Nr. 3 neu eingefügt mit Wirkung ab 31.03.2007 durch die 3. Bebauungsplanänderung vom 27.03.2007

\*\*\* § 17 Nr. 4 neu eingefügt mit Wirkung ab 31.03.2007 durch die 3. Bebauungsplanänderung vom 27.03.2007

18		<p><b><u>Sichtdreiecke und freizuhaltende Flächen</u></b></p> <p>1 Alle Einmündungen in die Bundesstraße B16 alt (Ichenhauser Straße) benötigen Sichtdreiecke mit einer Schenkellänge von 70,0 m für die übergeordnete Straße und 3,0 m für die untergeordnete Straße.</p> <p>Im Kreuzungsbereich „Geschwister-Scholl-Straße“ und B 16 neu betragen die Schenkellängen der Sichtdreiecke in der übergeordneten Straße 110,0 m und in der untergeordneten Straße 10,0 m.</p> <p>2 Sichtdreiecke an Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung (Bepflanzung, Einzäunung, o.ä.), die eine maximale Höhe von 0,70 m überschreitet, dauernd freizuhalten. Dies gilt nicht für die in der Planzeichnung als Alleebäume festgesetzten Großbäume.</p>
19		<p><b><u>Verkehrsflächen</u></b></p> <p>1 Mit Ausnahme der „Geschwister-Scholl-Straße“ ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kein Anschluss an die B 16 neu (Osttangente) zulässig.</p> <p>2 Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind im Sinne der Straßenverkehrsordnung verkehrsberuhigte Bereiche.</p> <p>3 Gehwegüberfahrten dürfen in Misch- und Dorfgebieten eine Breite von maximal 7,00 m, in allgemeinen Wohngebieten von maximal 5,5 m pro Grundstück an der Straßenbegrenzungslinie nicht überschreiten. Eine schnelle Folge von Gehwegüberfahrten ist zu vermeiden. Gehwegüberfahrten zu den an der Geschwister-Scholl-Straße gelegenen Baufeldern und Infrastruktureinrichtungen und Lehrerparkplätzen nördlich von Baufeld Nr. 34 bzw. südlich von Baufeld Nr. 35 sind nur in den Bereichen der in der Planzeichnung angegebenen Ein- und Ausfahrten zulässig.</p> <p>4 Die Grenzüberbauung durch Betonrückenstützen (z.B. Pflasterrandzeilen) sowie durch Fundamente für Beleuchtungs- und Verkehrsanlagen ist zulässig und zu dulden. *</p>
20		<p><b><u>Landwirtschaftliche Erschließung</u></b></p> <p>1 Die Karl-Mengele-Straße darf durch die B 16 neu erst unterbrochen werden, wenn die Brücke im Zuge der „Geschwister-Scholl-Straße“ und die entsprechenden Anwandwege benutzbar sind.</p> <p>2 Die begleitend zur B 16 neu geführten Anwandwege sind mindestens mit 30 cm Frostschutzkies und einer 10 cm starken bituminösen Auflage zu versehen.</p>

\* § 19 Nr. 4 neu eingefügt mit Wirkung ab 31.03.2007 durch die 3. Bebauungsplanänderung vom 27.03.2007

## Grünflächen und Bepflanzung

- 1 Die Artenliste unter Ziffer 5 gilt für die als öffentliche oder private Grünflächen festgesetzten Bereiche. Eine Veränderung der dargestellten Standorte für zu pflanzende Baumgehölze bzw. anzulegende Grünflächen ist im Hinblick auf Architektur, Landschaftsgestaltung oder verkehrliche Erfordernisse zulässig, die Pflanzzahl bzw. Pflanzfläche ist als Minimum aber bindend.
- 2 Auf den Parkplätzen und Stellplätzen ist nach maximal sieben nicht überdachten Stellplätzen ein Großbaum zu pflanzen. Die Stellplätze der Baufelder 23, 25, 27 und 29 und der Parkplatz der Großsporthalle sind hiervon ausgenommen. Die Anordnung der Bepflanzung bleibt hier freigestellt, die Pflanzdichte muss allerdings das geforderte Mindestmaß aufweisen. Der Mindeststandraum pro Baum beträgt 10,00 qm.
- 3 Bäume (Alleebäume, Solitärbäume und Gruppen) sind mit Hochstämmen und einem Stammumfang von mindestens 18 cm zu pflanzen.
- 4 Ergänzende Strauchpflanzungen sind als gemischte Bepflanzung in Gruppen zu 3 bis 5 Stück pro Art aufzubauen.
- 5 Für die Bepflanzung sind nur die in der nachfolgenden Artenliste aufgeführten Pflanzen zugelassen.

### **Bäume**

Spitzahorn (*Acer platanoides*)  
 Feldahorn (Kleinbaum = Baum II. Ordnung) (*Acer campestre*)  
 Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
 Birke (*Betula pendula*)  
 Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
 Rotbuche (*Fagus sylvatica*)  
 Esche (*Fraxinus excelsior*)  
 Vogelkirsche (*Prunus avium*)  
 Eberesche (*Sorbus aucuparia*)  
 Stieleiche (*Quercus robur*)  
 Winterlinde (*Tilia cordata*)  
 Zitterpappel (*Populus tremula*)  
 Zusätzlich:  
 Obstbäume (Hochstamm, bewährte Sorten.)

### **Sträucher**

Gemeiner Hartriegel (einheimische Art)  
 Haselnuß (*Corylus avellana*)  
 Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)  
 Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laerigata*)  
 Pfaffenhütchen (*Eunymus europaeus*)  
 Liguster (*Ligustrum vulgare*)  
 Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)  
 Schlehe (*Prunus spinosa*)  
 Kreuzdorn (*Rhmanus cathartica*)  
 Faulbaum (*Rhmanus frangula*)  
 Salweide (Großstrauch bis Kleinbaum) (*Salix capare*)

	<p>Ackerrose (<i>Rosa ervensis</i>)  Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)  Gewöhnlicher Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)  Wolliger Schneeball (<i>Viburnum lantana</i>)  Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)  Gemeine Traubenkirsche (<i>Prunus padus</i>)  Zusätzlich:  Beersträucher und Spalierobst.</p> <p><b>Kletterpflanzen für Fassadenbegrünung</b>  Strahlengriffel (<i>Actinidia arguta</i>)  Pfeifenwinde (<i>Aristolochia durior</i>)  Trompetenblume (<i>Campsis radicans</i>)  Waldreben (<i>Clematis</i>-Arten und -Sorten)  Kletterspindel (<i>Euonymus fortunei</i>)  Efeu (<i>Hedera helix</i>)  Kletterhortensie (<i>Hydrangea petiolaris</i>)  Jelängerjelieber (<i>Lonicera caprifolium</i>)  Fünfblättriger wilder Wein (<i>Parthenocissus quinquefolia</i>)  Dreilappiger wilder Wein (<i>Parthenocissus tricuspidata</i>)  Knöterich (<i>Polygonum aubertii</i>)  Kletterrosen-Hybriden (<i>Rosa</i>-Hybriden)  Rostrote Rebe (<i>Vitis coignetiae</i>)  Blauregen (<i>Wisteria sinensis</i>)  Hopfen (<i>Humulus Lupulus</i>)</p> <p><b>Flachdachbegrünung</b>  Flachdächer sind mit geeigneten erprobten Dachbegrünungssystemen extensiv zu begrünen. Die Wahl der zu verwendenden Pflanzenarten richtet sich nach der jeweiligen Dachkonstruktion und der Situation des Gebäudes.</p> <p>6 Im Spielplatz-, Schul- und Sportbereich dürfen keine giftigen Pflanzenarten gepflanzt werden. Öffentliche Grünflächen und Parkanlagen sind vorrangig als Obstwiesen anzulegen bzw. ist hier die Verwendung von Obstbäumen (Hochstämme, bewährte Sorten) verstärkt vorzusehen.</p> <p>7 Der vorhandene Obstbaumbestand an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes (Fl.Nr. 1514) ist zu unterhalten und bei Ausfall entsprechend zu ersetzen.</p> <p>8 Für jedes private Grundstück ist die Pflanzung von mindestens einem Baum gemäß der Artenliste unter Ziffer 5 zwingend festgesetzt.</p> <p>9 Für alle Hochbauvorhaben in Misch-, Dorf- und Sondergebieten sowie für alle Hochbauvorhaben mit Unterflursammelgaragen, Gemeinschaftsgaragen und Parkdecks in allgemeinen Wohngebieten ist zeitgleich mit dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.</p>
22	<p><b><u>Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</u></b></p> <p>Die mit einem Geh-, Fahr-, und/oder Leitungsrecht zu belastenden Flächen sind mit einer Grunddienstbarkeit zugunsten des Nutzers/der Nutzer zu belasten:</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Fahrrecht zugunsten des Straßenbauamtes Neu-Ulm und landwirtschaftlicher Verkehre westlich entlang des Fußes des Lärmschutzwalls;</li> <li>– Gehrecht zugunsten des Straßenbauamtes Neu-Ulm auf den Dach-/Böschungflächen der Gemeinschaftsgarage und auf der Fläche für Versorgungsanlagen.</li> <li>– Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Eigentümer, Grundstücksnutzer und Erschließungsträger im Baufeld 17 und baufeldübergreifend in den Baufeldern 22 und 24/24a sowie 26 und 28/28a. *</li> <li>– Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Eigentümer / Grundstücksnutzer und Erschließungsträger in den Baufeldern 23, 25 und 27. **</li> </ul> <p>Für die geplanten 20 kV-Kabelleitungen der LEW zwischen Sonnenstraße und Geschwister-Scholl-Straße am westlichen Rand der Gemeinbedarfsfläche Baufeld Nr. 36 und 37 bzw. südlich der Geschwister-Scholl-Straße zwischen den Baufeldern Nr. 15, 16, 17 und 18 ist beidseitig der Leitungsachsen ein 1,00 m breiter Schutzstreifen vorzusehen. Auf diesem Schutzstreifen sind bauliche Anlagen aller Art, Bäume und tiefwurzelnde Sträucher nicht zulässig. Nach der Leitungsverlegung ist auch die leitungsgefährdende Änderung des Bodenniveaus unzulässig.</p>
23	<p><b><u>Elektroverteiler</u></b></p> <p>Die Verteilerschränke der Elektrizitätsversorgung sind unter Berücksichtigung der Sichtdreiecke auf den jeweiligen Baugrundstücken so zu montieren, dass die Schrankvorderseiten mit den Straßenbegrenzungslinien übereinstimmen. Der direkte Zugang von den öffentlichen Verkehrsflächen ist sicherzustellen.</p>

## B) Beilagen

Die Begründung in der Fassung vom 23.04.1998, bereits ergänzt um die Begründungen vom 23.04.2001, 08.03.2002 und 01.03.2007, wird um die Begründung vom 21.01.2010 ergänzt. \*\*\*

## C) Hinweise

### Denkmalschutz \*\*\*\*

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen:

---

\* § 22 I. Absatz 3. Spiegelstrich neu eingefügt mit Wirkung ab 31.03.2007 durch die 3. Bebauungsplanänderung vom 27.03.2007

\*\* § 22 I. Absatz 4. Spiegelstrich neu eingefügt mit Wirkung ab 31.03.2007 durch die 3. Bebauungsplanänderung vom 27.03.2007

“25“ neu eingefügt mit Wirkung ab 15.05.2010 durch die 4. Bebauungsplanänderung vom 10.05.2010

\*\*\* Der Begründung ist die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Brenner und Münnich vom 06.10.1994 beigelegt. Als Lärmschutzmaßnahme wurde die Variante 2 zugrunde gelegt.

\*\*\*\* Aussagen aktualisiert mit Wirkung ab 31.03.2007 durch die 3. Bebauungsplanänderung vom 27.03.2007.



Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/81570, Fax 08271/815750) mitgeteilt werden.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Eigentümer, dringlich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

**STADT GÜNZBURG**

**Begründung**

**für den Bebauungsplan Nr. 17 "Denzinger Feld"**

**Planverfasser**

Architektur + StadtPlanung  
Dr. Daniel P. Meister  
Herdbruckerstraße 20  
89073 Ulm

**Bearbeiter**

Dipl. Ing. Hans Prinzing  
Dipl. Ing. Andreas Irniger

23. April 1998 (Schlußfassung)

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
1. Aufstellungsbeschluß	3
2. Erfordernis der Planaufstellung	3
3. Planungsvorgaben	4
4. Einfügung in die Bauleitplanung der Stadt	4
5. Gebietsbeschreibung	5
6. Angaben zur technischen und sozialen Infrastruktur	7
7. Planung	8
8. Maßnahmen	13
9. Immissionsschutz	14
10. Festsetzungen der Satzung	15
10.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	15
10.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	20
11. Kostenschätzung	21
12. Bodendenkmäler	21
13. Planverwirklichung und Auswirkungen	22

#### Anhang

Schalltechnische Untersuchung  
(IngenieurBüro Brenner, Münnich)

## **1. Aufstellungsbeschuß**

Aufgrund des Stadtratbeschlusses vom 30.07.1980 wurde der Entwurfsverfasser mit der Ausarbeitung für den Bebauungsplan Nr. 17 für das Gebiet "Denzinger Feld" im Stadtteil Denzingen, Stadt Günzburg, beauftragt.

## **2. Erfordernis der Planaufstellung**

Die Stadt Günzburg, als Mittelzentrum an den Entwicklungsachsen Neu-Ulm/Augsburg und Neu-Ulm/Ingolstadt gelegen, verfügt über keine nennenswerten Bauplatzreserven in ähnlich bevorzugter innerstädtischer Randlage wie das Planungsgebiet. Zur Deckung des Bedarfs der ortsansässigen Bevölkerung und der Nachfrage bauwilliger Zuzügler, sowie um einer Abwanderung entgegenzuwirken, ist die Ausweisung von Wohnbauflächen dringend geboten. Darüber hinaus ist es erklärtes kommunales Entwicklungsziel, über Wanderungsgewinne ein reales Einwohnerwachstum zu erreichen. Dies wird besonders deswegen angestrebt, weil nur durch ein zwar maßvolles, aber notwendiges Einwohnerwachstum das bestehende Infrastrukturangebot erhalten bzw. verbessert und die mittelzentrale Funktion der Stadt langfristig gesichert werden kann, was den Zielen der übergeordneten Planung entspricht und in den einschlägigen Entwicklungsprogrammen so festgeschrieben steht.

Der Ausbau und die Erweiterung der sozialen Infrastruktureinrichtungen ist seit geraumer Zeit ein kommunalpolitischer Schwerpunkt. Im Eigentum der Stadt Günzburg befinden sich keine hierfür geeigneten Grundstücksflächen. Mit der Überplanung des an die bestehenden Schul- und Sportanlagen angrenzenden Gebietes wird die Möglichkeit eröffnet, langfristig attraktive Standorte für Schule, Turnhalle und Kindergarten mit Kinderhort zu sichern.

Desweiteren kann am südlichen Rand des historischen Siedlungskerns nicht mehr von einer gezielten Siedlungsentwicklung gesprochen werden. Die entlang der Ichenhauser Straße (B 16) angesiedelten Nutzungen wirken sich eher negativ auf das Stadtbild aus. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes unterstützt das Anliegen der Stadt Günzburg, sämtliche zentrumsnahen Gebiete mittelfri-

stig angemessenen Nutzungen zuzuführen, die dann zur strukturellen Stärkung der Stadt beitragen.

Nicht zuletzt erfordert die verkehrliche Neuordnung der Stadt Günzburg Angaben über die zukünftige Nutzung und Erschließung des Planungsgebietes. Die zur Entlastung des Stadtzentrums bereits im Entstehen befindliche B 16 neu soll über einen zwischen der Südgrenze der Kernstadt und Denzingen geführten örtlichen Haupterschließer mit der alten B 16 (Ichenhauser Straße) verbunden werden. Die Überplanung des Gebietes stellt die Abstimmung des Straßenverlaufes mit den Zielen der Siedlungsentwicklung sicher.

### **3. Planungsvorgaben**

Die übergeordneten Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die im Landesentwicklungsprogramm Bayern, im Regionalplan der Region Donau-Iller, sowie in dem in Aufstellung befindlichen Agrarleitplan für den Regierungsbezirk Schwaben dargestellt sind, erkennen einerseits an, daß die Bauflächen des Planungsgebietes für die weitere Entwicklung der Stadt Günzburg unverzichtbar sind, weisen aber gleichzeitig daraufhin, daß aus ökologischen, klimatischen und gestalterischen Erwägungen heraus zwischen Günzburg und Denzingen eine Grünfäsur vorzusehen ist, und daß landwirtschaftliche Nutzflächen mit geeigneten Erzeugerbedingungen soweit als möglich von anderen Nutzungen freigehalten werden sollten.

Die die Siedlungsentwicklung hemmenden Lärmschutzzonen des militärischen Flugplatzes Leipheim sind durch eine Bundesverordnung 1995 ganz aufgehoben worden. Das laufende Verfahren zur Teilfortschreibung des Regionalplanes Donau-Iller trägt dem Rechnung.

### **4. Einfügung in die Bauleitplanung der Stadt**

Der Bebauungsplan Nr. 17 "Denzinger Feld" wurde aus dem Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Günzburg heraus entwickelt. Dieser sieht als sinnvolle Siedlungskörperarrondierung die Ausweisung der unbebauten, derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Flächen zwischen der

südlichen Kernstadt und dem Stadtteil Denzingen als künftige Wohnbauflächen, bzw. als Flächen für den Gemeinbedarf vor. Die bereits überbauten Flächen entlang der alten B 16 (Ichenhauser Straße) sind als Misch-, Dorf- oder Sondergebiet Bau- und Heimwerkermarkt dargestellt. Für die geplante Verbindungsstraße zwischen der alten B 16 und der B 16 neu wird der beabsichtigte Trassenverlauf aufgezeigt. Der Planfeststellungsbereich der B 16 neu überschneidet sich mit dem Bebauungsplangebiet und ist in der Bebauungsplanzeichnung dargestellt. Der Bebauungsplan weist geringfügige Abweichungen zu der im Flächennutzungsplan festgesetzten Art der baulichen Nutzung auf. So wurde im Gegensatz zum Flächennutzungsplan das Gebiet an der westlichen Geltungsbereichsgrenze nicht als Gewerbegebiet (GE), sondern als Mischgebiet (MI) ausgewiesen.

Die über die Darstellung der vorbereitenden Bauleitplanung hinausgehende Ausweisung des Dorfgebietes dient der langfristigen Absicherung des innerhalb des Planungsgebietes ansässigen landwirtschaftlichen Betriebes.

Da hierdurch die Ziele der übergeordneten Planung nach einer klar strukturierten Siedlungsentwicklung und der Stärkung der Zentrumsfunktion der Kernstadt eher unterstützt werden, erschien die Veränderung in der vorliegenden Form vertretbar.

## **5. Gebietsbeschreibung**

Der Geltungsbereich umfaßt das Gebiet zwischen der südlichen Kernstadt und dem Stadtteil Denzingen und wird im Westen durch die alte B 16 (Ichenhauser Straße) und im Osten durch den Trassenverlauf der B 16 neu begrenzt. Die zentrumsnahe Lage weist das Gebiet als attraktiven Standort für Wohnnutzung und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Schule, Kindergarten, Sporthalle) aus. Topographische Besonderheiten sind nicht anzutreffen. Wesentliche, das Gelände verändernde Erdbewegungen sind zur Realisierung der Bauvorhaben nicht erforderlich. Nach derzeitigem Kenntnisstand läßt der Bodenaufbau keine Gründungsprobleme erwarten. Von Hochwasser wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht erreicht. Somit ist das Gebiet zum Bauen gut geeignet.

Bezüglich der aktuellen Flächennutzung läßt sich das Planungsgebiet in unterschiedliche Bereiche

gliedern. Der flächenmäßig größte, zentral gelegenen Teil des Gebietes, wie auch ein ca. 100 m breiter Streifen entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze werden landwirtschaftlich genutzt. Östlich der Rebaystraße sind auf einer ca. 1,5 ha großen Fläche die Realschule und eine städtische Sporthalle untergebracht. Im Norden grenzt der Geltungsbereich an eine Zeile aus Einzelhäusern, die den baulichen Abschluß der Kernstadt bilden. Im Süden begrenzt der ebenfalls aus Einzelhausbebauung bestehende nördliche Siedlungsrand des Stadtteils Denzingen das Planungsgebiet. Entlang der alten B 16 (Ichenhauser Straße) sind die unterschiedlichsten Nutzungen anzutreffen. Die Bandbreite reicht von einem landwirtschaftlichen Anwesen über Handwerksbetriebe und Handelseinrichtungen bis hin zu einem Betrieb des Beherbergungsgewerbes und einer Gärtnerei.

Außerhalb des Geltungsbereiches ist ebenfalls ein breites Spektrum unterschiedlicher Nutzungen anzutreffen. So schließen im Norden zahlreiche Einrichtungen der sozialen Infrastruktur unmittelbar an das Planungsgebiet an. Entlang der alten B 16 (Ichenhauser Straße) setzt sich die bereits erwähnte unterschiedliche Mischung der Nutzungen fort, u. a. das faktische Dorfgebiet südwestlich der B 16 alt. Die im Süden des Geltungsbereiches gelegenen Einzelhäuser bilden den nördlichen Abschluß eines großen Wohngebietes. Im Osten geht das Planungsgebiet durch die Schüttung des Lärmschutzwalls der B 16 neu nicht mehr in die freie Landschaft über. Die Zäsur zwischen Siedlungskörper und un bebauter Landschaft ist vollzogen.

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt im wesentlichen durch die an seiner Westgrenze verlaufende alte B 16 (Ichenhauser Straße) und die von ihr in östlicher Richtung abzweigende Straße. Die Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sind vom Stadtzentrum aus auch über die Goethe- und die Rebaystraße angemessen zu erreichen. Der zentrale Innenbereich des Planungsgebietes ist bislang nur über Anwandwege erschlossen.

Die Immissionsbelastungen des Gebietes sind im allgemeinen als eher gering einzustufen. Entlang der mit ca. 12.000 Kfz/24 (Stand 1990) befahrenen alten B 16 (Ichenhauser Straße) ist allerdings noch mit erhöhten Lärm- und Schadstoffimmissionen zu rechnen. Des weiteren sind im Umfeld der im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches gelegenen Hofstelle die für die Landwirtschaft typischen

Immissionen zu erwarten. Die zeitgleich mit dem Bau der B 16 neu errichteten Lärmschutzmaßnahmen schirmen das Planungsgebiet von den zu erwartenden Emissionen der zukünftigen Hauptverkehrsachse hinreichend ab.

## **6. Angaben zur technischen und sozialen Infrastruktur**

- Durch das stadteigene Wasserwerk ist eine ausreichende Versorgung mit Trinkwasser sichergestellt.
- Die Abwasserreinigung kann in der Ende der 80er Jahre erweiterten städtischen Kläranlage erfolgen.
- Die Stadt Günzburg wird über ein 20 KV-Netz der Lech-Elektrizitäts-Werke (LEW) versorgt. Die derzeitige Ausbaustufe garantiert die langfristige Stromversorgung des Gebietes.
- Der Anschluß an das Versorgungsnetz der Erdgas-Schwaben GmbH, Augsburg, gestattet der Stadt eine flexible Energieträgerwahl. Bei ausreichendem Interesse der Anlieger wird die Versorgung des Gebietes mit Erdgas angeboten.
- Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes, die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist der Beginn der Erschließungsarbeiten so früh wie möglich dem Bezirksbüro Zugangsnetz (BZN) mitzuteilen (Deutsche Telekom AG, Niederlassung Weilheim, BZN 65, Holzweg 45, 86156 Augsburg, Tel.: 0821/318-6620).
- Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich die Realschule und eine städtische Sporthalle. Unmittelbar nördlich an den Geltungsbereich grenzen eine Hauptschule und ein Gymnasium an. Alle weiteren Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sind vom Planungsgebiet aus gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen.
- Beim Bau von Kinderspielplätzen und bei der Gestaltung der Außenanlagen des Schulzentrums soll eine Gefährdung durch giftige Pflanzen vermieden werden.



## **7. Planung**

Das ausgewiesene Baugebiet bildet die städtebauliche Verknüpfung der südlichen Kernstadt mit dem Stadtteil Denzingen und leistet damit einen wertvollen Beitrag zur Arrondierung des südlichen Stadtrandes der Stadt Günzburg. Ziel der Planung war es, eine der Attraktivität des Standortes und den durch angrenzende Nutzungen und Planungsvorhaben vorgegebenen Rahmenbedingungen angemessene Nutzungs- und Baukonzeption zu finden.

### **Baumassenverteilung und Nutzungsausweisung**

Die gewählte Verteilung der Baumassen schafft eine deutlich ablesbare Struktur, die das Gebiet in mehrere eigenständige Bereiche gliedert. Der zentrale Wohnbereich wird im Westen von Wohn- und Geschäftsgebäuden, sowie einer Formation aus zweigeschossigen Gebäuden, die einem gegliederten Dorfgebiet zugeordnet sind und damit dem angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb vorrangig Rücksicht gewähren, gesäumt. Hierdurch wird ein stufenweiser Übergang zu der angrenzenden, überwiegend gewerblich genutzten Bebauung entlang der alten B 16 (Ichenhauser Straße) hergestellt (siehe Abbildung 1). Das östliche Rückgrat wird von Geschoßwohnungsbauten gebildet.

Zur Sicherung und zum Ausbau der sozialen Infrastruktur der bestehenden Schul- und Sportanlagen, wurden die hierzu notwendigen Flächen im Nordosten des Planungsgebietes vorgesehen. Um auch in Zukunft genügend Erweiterungsmöglichkeiten und somit Planungsspielraum zu haben, wurde eine großzügige aber angemessene Fläche für den öffentlichen Bedarf ausgewiesen.

Der Förderung umweltschonender Technologien trägt die Planung mit der Ausweisung eines Areals zur Errichtung eines Heiz-/Blockheizkraftwerkes auf Basis nachwachsender Rohstoffe am südöstlichen Rand der Parkieranlagen der Großsporthalle Rechnung.

Die Anordnung der Nutzungen spiegelt die Grundzüge der Planung, unverträgliche Nutzungen sinnvoll gegeneinander abzugrenzen und eine der Standortgunst dieses Stadtgebietes angemessene verdichtete Wohnbebauung festzuschreiben, deutlich wieder.

Das zentral gelegene Kernstück der Planung, die verdichtete Wohnbebauung, setzt sich aus drei kleineren, nördlich der geplanten Querverbindung der B 16 alt - B 16 neu angeordneten Hausgruppen mit gemeinsam nutzbaren Innenhöfen und zwei größeren südlich der Verbindungsstraße gelegenen Wohnhöfen, deren Innenbereich Privatgärten, wie auch eine dem jeweiligen Wohnhof zugeordnete Grünfläche aufweist, zusammen. Die nordwestlichen Eckgebäude der südlichen Wohnhöfe sind als Identifikations- und Treffpunkt der durch die einzelnen Höfe gebildeten Quartiere ausgestaltet.

Die an die nördlichen Wohnhöfe westlich anschließenden 3-geschossigen Wohn- und Geschäftsgebäude bilden den störungsfreien Übergang von der verdichteten Wohnnutzung zu den der Hauptverkehrsachse B 16 alt zugeordneten Geschäften und Handelseinrichtungen. Im Südwesten dient das gegliederte Dorfgebiet mit der gewählten Abstufung der Nutzungskategorien der frühzeitigen Vermeidung von Nutzungskonflikten. Im Osten wird das Baugebiet durch drei in nord-südlicher Richtung angeordnete viergeschossige Bauten räumlich gefaßt und von der neu geplanten Hauptverkehrsachse abgeschirmt.

Die im Nordosten des Geltungsbereiches den bestehenden Schul- und Sportanlagen zugeordneten Erweiterungsflächen wurden, um mögliche Beeinträchtigungen der Wohnnutzung auszuschließen, durch die Anlage großzügiger Grün- und Freibereiche von den Privatgrundstücken abgerückt. Die einzelnen Flächen für eine Schulturnhalle, für eine Grund- und Hauptschule, für die Erweiterung der Realschule, für einen Kindergarten und Kinderhort, für eine Schulsportanlage mit einer 100 m Laufbahn sowie einem Bolz- und einem Verkehrsübungsplatz sind durch ein System aus Wegen, Plätzen und Grünzügen gestalterisch zu einer erlebnisreichen Gesamtanlage zusammengefaßt.

Die potentiellen Emittenten Großparkplatz der Sporthalle, Bolzplatz, Wertstoff-Container-Station und Heiz-/Blockheizkraftwerk sind im Osten des Planungsgebietes im Umfeld der planfestgestellten Trasse der B 16 neu angesiedelt.

### **Erschließung und Parkierung**

Über die am westlichen Rand des Geltungsbereiches verlaufende alte B 16 (Ichenhauser Straße) und über die östlich des Geltungsbereiches geplante B 16 neu ist das Planungsgebiet mit dem Stadtgebiet und dem regionalen und nationalen Straßennetz (B 10, BAB 8) verbunden. Die interne Erschließung des Baugebietes reduziert sich im öffentlichen Bereich auf die Querverbindung B 16 alt - B 16 neu (Geschwister-Scholl-Straße), die von ihr abzweigenden Wohn- und Spielstraßen und das bestehende Straßennetz im Norden und Süden, welches der Andienung der bestehenden Wohnbebauung sowie der Schul- und Sportanlage dient. Ergänzend hierzu sind für die Andienung einzelner Grundstücksbereiche private Erschließungswege vorgesehen. Allerdings erhält die Rebaystraße eine direkte Anbindung an die Geschwister-Scholl-Straße. Wegen des Charakters der Straße mit ihren schutzwürdigen Nutzungen sollte keine Geschwindigkeit größer 30 km/h zugelassen werden.

Die direkte Anbindung der Rebaystraße an die Geschwister-Scholl-Straße erfolgt aus Gründen der Flexibilität. Eventuellen Erfordernissen der Schulwegsicherheit kann durch verkehrsrechtliche Anordnungen Rechnung getragen werden.

Daneben schafft das Planungskonzept für den landwirtschaftlichen Verkehr die Möglichkeit, direkt über die Ichenhauser Straße, Geschwister-Scholl-Straße und die geplante Brücke über die B 16 neu an das bestehende östliche Feldwegenetz anzuschließen. Das geplante Brückenbauwerk soll die ehemals planfestgestellte und per Änderungs-Planfeststellungsbeschuß vom 01. August 1997 entfallene "Bauernbrücke" (in Verlängerung der Karl-Mengele-Straße) ersetzen und zeitgleich mit dem Bau der B 16 neu errichtet werden. Die Stadt Günzburg wird auch in der Übergangsphase der Entwicklung des Gebietes die Aufrechterhaltung des landwirtschaftlichen Verkehrs gewährleisten.

Dieses sehr wirtschaftliche Erschließungskonzept gestattet eine kompakte Überbauung und minimiert die vom Verkehr ausgehenden Belastungen auf das geplante Wohnen. Für die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer ist ein ausgedehntes Netz auf öffentlichen, straßenbegleitenden oder selbständig geführten Fuß- und Radwegen vorgesehen, das allseitig günstige Verbindungen sicherstellt und somit einen Beitrag zur angestrebten Reduktion der Binnenverkehrsbelastung und zur Schulwegsicherheit leisten wird.

Für die Parkierung wurden klare Reglementes getroffen, die darauf abzielen, die attraktiven Freiflächen dem Spiel der Kinder und der Erholung der Erwachsenen und nicht dem ruhenden Verkehr zur Verfügung zu stellen. Die Mehrheit der erforderlichen Stellplätze ist im Straßenraum oder auf den zu den Wohn- und Spielstraßen bzw. privat zu erstellenden Erschließungswegen hin orientierten Grundstücksflächen/überbaubaren Grundstücksbereichen untergebracht. Den Wohn- und Geschäftsbereichen im Westen des Geltungsbereiches stehen vorgelagerte bzw. rückwärtig gelegene Grundstücksflächen/überbaubare Grundstücksbereiche für Kundenstellplätze zur Verfügung. Für die nördlich der Verbindungsstraße B 16 alt - B 16 neu (Geschwister-Scholl-Straße) geplanten Hausgruppen, die unmittelbar südlich parallel zum Verlauf der Verkehrsachse angeordneten Gebäudezeilen und den Geschoßwohnungsbau am Ostrand des Baugebietes ist pro Wohneinheit ein Garagenstellplatz vorgesehen (Einzel- bzw. Gemeinschaftsgaragen, Unterflursammelgaragen). Die bestehenden Wohngebäude weisen in aller Regel Garagenstellplätze innerhalb der Grundstücksflächen/überbaubaren Grundstücksbereiche auf. Der zentrale öffentliche Parkplatz für die städtische Sporthalle wurde zur Verringerung der Verkehrsbelastung im Umfeld der Schule auf die westlich des geplanten Lärmschutzwalles zwischen Schulsportanlage und Verbindungsstraße B 16 alt - B 16 neu gelegene Fläche verlegt.

Insgesamt sieht der Bebauungsplan für das Planungsgebiet folgende Anzahl neu zu errichtender Stellplätze vor (Näherungswerte):

- 50 Besucherstellplätze
- 260 Privatstellplätze
- 110 Kundenstellplätze
- 45 Großparkplatz Mehrzweckhalle/Sportanlagen
- 90 Reserveparkplatz auf Verkehrsübungsplatz

### **Grünstruktur**

Zur klimatischen, ökologischen und gestalterischen Aufwertung des Baugebietes werden zahlreiche grünplanerische Maßnahmen vorgeschlagen. Das Rückgrat des Grünkonzepts bilden die im Umfeld des Schul- und Sportareals anzulegenden großen Grünbereiche und die straßen- und wegbegleitend angeordneten Grünzüge. Diese Grundstruktur soll durch Baumpflanzungen entlang der Straßen und Stellplätze sowie die Begrünung der privaten Freiflächen sinnvoll ergänzt werden. Für das Spielbedürfnis der Kinder ist neben den Angeboten im Umfeld der Schule ein südlich der großen Wohnhöfe angeordneter öffentlicher Kinderspielplatz vorgesehen. Des weiteren bieten die großen privaten Grünflächen der Wohnhöfe attraktive Möglichkeiten für ein un gelenktes, gefahrloses Spielen.

## **8. Maßnahmen**

- Als Ausgleichsmaßnahme für die im Regionalplan der Region Donau-Iller dargestellte Grünzäsur werden zahlreiche Pflanzgebote und ein hoher Freiflächenanteil im Umfeld der öffentlichen Einrichtungen festgesetzt.
- Das Planungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 17 "Denzinger Feld" der Stadt Günzburg und das Planungsverfahren für die B 16 neu werden unabhängig voneinander geführt. Zeitgleich zum Bau der B 16 neu erstellt die Stadt Günzburg das Anschlußbauwerk für die Verbindungsstraße B 16 alt - B 16 neu (Brücke, Zufahrt, Abbiegespuren). Der planfestgestellte Bereich der B 16 neu und das Planungsgebiet überschneiden sich teilweise. Wo es notwendig war, wurden Anpassungen vorgenommen. Diese betreffen das Anschlußbauwerk zur Geschwister-Scholl-Straße, die in den Lärmschutzwahl integrierten Parkgaragen im südlich der geplanten Geschwister-Scholl-Straße gelegenen Teil, die leichte Veränderung des Anwandweges im nördlich der Geschwister-Scholl-Straße gelegenen Teilgebiet sowie die Anpassung des Anwandweges südlich der B 16 neu durch den Verzicht auf die Bauernbrücke.
- Die nordwestliche Auffahrtsschleife des Anwandweges auf die Geschwister-Scholl-Straße ist in der Zielplanung des Bebauungsplans mit einem Standort für ein Heiz-/Blockheizkraftwerk überplant. Diese geringe Abweichung von der Ände-

rungs-Planfeststellung wird als tolerierbar angesehen, weil die nördlich liegenden noch bestehenden Äcker alle in der Gemeinbedarfsfläche liegen und weil die Anbindung des Anwandwegs über den Großparkplatz an die Geschwister-Scholl-Straße auf jeden Fall gewährleistet ist.

## 9. Immissionsschutz

- Zum Schutz der Schul- und Sportanlagen, wie auch der östlichen Wohnbebauung vor den Schallemissionen der B 16 neu, sind einseitig der Straße Lärmschutzmaßnahmen auf Kosten des Bau- lastträgers vorgesehen. Die Veränderung der angrenzenden Flächennutzung im Vergleich zum Zeitpunkt der Planfeststellung der B 16 neu bedingt in den Baufeldern 31 - 33 passive Lärmschutzmaßnahmen.
- Erforderliche Maßnahmen zum Schutz der nördlich der geplanten Sportanlage gelegenen Wohngebäude vor den durch den Betrieb der Anlage hervorgerufenen Emissionen sind im Rahmen der Objektprojektierung zu prüfen.
- Immissionsschutzmaßnahmen im Bereich der Verbindungsstraße B 16 alt - B 16 neu (Geschwister-Scholl-Straße) sind gemäß der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Brenner und Münnich, die der Begründung beigelegt ist, erforderlich. Aufgrund dieser Untersuchung sollten die nördlich an die Geschwister-Scholl-Straße angrenzenden Wohngebäude sowie der Kindergarten und Kinderhort durch eine Lärmschutzwand vor den Lärmbelastungen geschützt werden. Diese Lärmschutzwand wäre derart auszuführen, daß sie an der straßenabgewandten Seite mit Nebengebäuden (z.B. Gartenhäuschen) angebaut und an der straßenzugewandten Seite mit Rankgewächsen begrünt werden könnte. Auf der südlichen Seite sollten die Wohngebäude durch bauliche sowie passive Maßnahmen vor übermäßigen Lärmbelastungen geschützt werden. Dazu wurde bei den betroffenen Baufeldern 17, 24 und 28 jeweils eine "Lärmpufferzone" (Baufelder 17a, 24a und 28a) für schall- und wärmetechnisch vom Hauptgebäude getrennte Gebäudeteile ausgewiesen. Diese Pufferzonen können zum Beispiel als Veranden oder Laubengänge ausgebildet werden. (Weitere Hinweise zu den notwendigen Schallschutzmaßnahmen können dem Bericht der schall-

technischen Untersuchung des Ingenieurbüros Brenner und Münnich im Anhang der Begründung entnommen werden.)

- Im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle. Diese und ihr Einzugsbereich werden als Dorfgebiet ausgewiesen. Somit ist diese in ihrem Bestand wie auch in ihrer zukünftigen betrieblichen Entwicklung planerisch abgesichert. Eine immissionsrelevante Betriebsänderung über das festgesetzte Baurecht hinaus ist hingegen durch die bereits im Nahbereich der Hofstelle vorhandene Wohnbebauung und die davon erwachsende Pflicht zur wechselseitigen Rücksichtnahme ausgeschlossen. Die Lage der Hofstelle in einem gegliederten Dorfgebiet schließt mit ein, daß die von der Betriebsstelle ausgehenden, für die Landwirtschaft typischen Emissionen in zumutbarem Maße von den Bauwerbern des mittelbaren Nahbereichs in Kauf genommen werden müssen.

## **10. Festsetzungen der Satzung**

### **10.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Im Gebiet des Geltungsbereiches ist das Bauland nach § 4 (Allgemeines Wohngebiet), § 5 (Dorfgebiet), § 6 (Mischgebiet) und § 11 (Sonstiges Sondergebiet) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen. Weitere Flächen sind als Flächen für den Gemeinbedarf und Flächen für Versorgungsanlagen ausgewiesen.

Die nach § 4 ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiete (WA) dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Das nach § 5 i.V.m. § 1 Abs. 4 ausgewiesene gegliederte Dorfgebiet (MD) dient der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben. Zulässig sind,

- in Baufeld Nr. 9  
Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, sonstige Wohngebäude, Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, der Nahversorgung des Baugebietes mit Gütern des täglichen Bedarfs dienende Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für örtliche Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Gartenbaubetriebe.
- in Baufeld Nr. 16  
alle Nutzungen des Baufeldes Nr. 9 mit Ausnahme von Stallungen, Dunglagen und Silos.
- in den Baufeldern Nr. 18 und 20  
alle Nutzungen des Baufeldes Nr. 9 mit Ausnahme von Stallungen, Dunglagen, Silos und sonstigen Gewerbebetrieben.

Aus städtebaulichen Gründen sind zur Schaffung klar gegliederter Nutzungsstrukturen bzw. zur Erhaltung des städtebaulichen Trennungsgebots Ladengeschäfte für Haushaltswaren, Werkzeuge, Schuhe, Lederwaren, Textilien, Uhren, Schmuck, Bücher, Bürobedarf, Drogeriewaren, Fotoartikel, Elektrogeräte und Videobedarf sowie Vergnügungstätten und Tankstellen in den als Dorfgebiet festgesetzten Baugebiet nicht zulässig. In Baufeld Nr. 16 ist ergänzend zu vorstehender Auflistung auch die Errichtung von Stallungen, Dunglagen und Silos untersagt, in den Baufeldern Nr. 18 und 20 zudem noch der Bau sonstiger Gewerbebetriebe, um durch das gegliederte Dorfgebiet die Nutzungsabstufung zum allgemeinen Wohngebiet zu erreichen.

Die nach § 6 ausgewiesenen Mischgebiete (MI) dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind,

- in den Baufeldern Nr. 6, 7, 10, 11 und 15  
Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, sowie der Nahversorgung des Baugebietes mit Gütern



des täglichen Bedarfes dienende Einzelhandelsgeschäfte.

- in Baufeld Nr. 3  
Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, sowie der Nahversorgung des Baugebietes mit Gütern des täglichen Bedarfes dienende Einzelhandelsgeschäfte.

Aus städtebaulichen Gründen sind zur Vermeidung einer dispersen Streuung der gehobenen Einzelhandelsgeschäfte, Ladengeschäfte für Haushaltswaren, Werkzeuge, Schuhe, Lederwaren, Textilien, Uhren, Schmuck, Bücher, Bürobedarf, Drogeriewaren, Fotoartikel, Elektrogeräte und Videobedarf in den als Mischgebiete festgesetzten Baugebieten nicht zulässig. Aufgrund des angestrebten geschäftlichen Niveaus sind Vergnügungsstätten und Tankstellen in den als Mischgebiete festgesetzten Baugebieten ebenfalls nicht zulässig.

Das nach § 11 ausgewiesene Sondergebiet (SO - B) dient der Unterbringung eines Bau- und Heimwerkermarktes. Zur Wahrung eines der Lage angemessenen Bauvolumens wurde eine Verkaufsflächenbegrenzung festgesetzt.

Die als Flächen für Gemeinbedarf ausgewiesenen Flächen dienen der Unterbringung einer Sporthalle, einer Grund- und Hauptschule, einer Realschule, einer Großsporthalle, eines Kindergartens und Kinderhortes, eines Bolzplatzes und eines Verkehrsübungsplatzes.

Das als Fläche für Versorgungsanlagen ausgewiesene Areal dient der Errichtung eines Heiz-/Blockheizkraftwerks auf der Basis nachwachsender Rohstoffe und trägt somit zur Förderung umweltschonender Technologie bei.

Zum Schutz des Ruhebedürfnisses der Bewohner und zum Erhalt gesunder Arbeitsplätze wurden für das gesamte Planungsgebiet Vorschriften bezüglich des Lärmschutzes erlassen.

Aufgrund der städtebaulich hervorgehobenen Situation des nordwestlichen Eckgebäudes des zentral gelegenen großen Wohnhofes wurden für dieses Gebäude Vorschriften zur Erdgeschoßnutzung erlassen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist so gewählt, daß die bestehenden Strukturen und das Erscheinungsbild der bestehenden Ortslage sinnvoll erweitert werden und genügend Freiflächen für private und öffentliche Grünzüge und Spielbereiche erhalten bleiben. Daher sind auch in der Mehrheit der Baufelder maximal zwei Wohnungseinheiten pro Einzelhaus bzw. Hauseinheit zulässig.

Als wichtiger Maßstab zur städtebaulichen Gestaltung erfolgt für Teilbereiche die zwingende Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse. Im weiteren können die in der Bebauungsplanzeichnung als Höchstgrenze angegebenen Geschoßzahlen ausgeschöpft werden. Ein wichtiges Maß stellt hierbei die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe entsprechend der jeweiligen Geschoßzahl dar.

Der Charakter des Baugebietes wird wesentlich von der Festsetzung der Bauweise mitbestimmt. Die geplante verdichtete Wohnhofbebauung ist nur mit der abweichenden Bauweise derart zu erreichen, daß Baukörper länger als 50 m möglich sowie ausschließlich Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig sind.

Zur Reglementierung des ruhenden Verkehrs und zum Erhalt bzw. zur Wahrung eines einheitlichen Erscheinungsbildes wurden Festsetzungen zur Anordnung und Ausbildung der Parkieranlagen/-einrichtungen und Lagerflächen erlassen.

Die Höhenlage der baulichen Anlagen, bezogen auf das natürliche Gelände, wurde aus städtebaulichen, funktionalen und sozialen Gründen begrenzt. Ladengeschäfte und Gaststätten sollten max. eine Stufe im Zugangsbereich aufweisen. Den unmittelbar südlich der Geschwister-Scholl-Straße gelegenen Wohngebäuden wird die Möglichkeit zur Errichtung eines erhöht angeordneten Erdgeschoßes eingeräumt, in allen übrigen Baufeldern sind die Sokkelzonen niedrig zu halten.

Zum Erhalt eines einheitlichen Siedlungsbildes wurden für die Gebäude Festsetzungen zur Fassaden- und Dachausbildung, zur Gestaltung der Dach- und Fassadenflächen und zur Einbindung der untergeordneten Nebengebäude, hervorstehenden Bauteile und Wintergärten erlassen. Weiteres Ziel dieser Festsetzungen ist, das ungeordnete Nebeneinander verschiedenster Bauelemente zu unterbinden.

Um die mit den Festsetzungen zur Ausbildung der Baukörper angestrebte städtebauliche Ordnung auch im Straßenraum erlebbar zu machen, wurden gestalterische und maßliche Vorschriften für Werbeanlagen und Einfriedungen erlassen. Für die Ausbildung der unbebauten Flächen wurden aus gestalterischen Gründen Festsetzungen getroffen.

Zum Erhalt einer gebietstypischen verdichteten Bauweise, die ergänzend zu den festgesetzten aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen den Emissionen der Geschwister-Scholl-Straße entgegenwirkt wurde für einzelne Baufelder unmittelbar südlich der Verkehrsachse ein geringeres als das von der Bayerischen Bauordnung geforderte Maß für Abstandsflächen zugelassen.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wurden für die Sichtdreiecke gestaltende und höhenmäßige Festsetzungen getroffen.

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind als Wohn- und Spielstraßen zu gestalten. Der Autofahrer ist einer der gleichberechtigten Verkehrsteilnehmer und hat sich durch entsprechendes Verhalten (Schrittgeschwindigkeit) den Verhältnissen anzupassen. Durch die Art der Gestaltung ist die besondere Nutzung dieser Verkehrsfläche zu verdeutlichen.

Zur Vermeidung störender Gehwegüberfahrten wurden eine Maximalbreite für Überfahrten, sowie Bereiche, in denen die Überfahrten vorzusehen sind, festgelegt.

Die verkehrliche Anbindung des Baugebietes an die geplante B 16 neu wurde verbindlich festgelegt.

Zur ökologischen, klimatischen und gestalterischen Aufwertung des Planungsgebietes wurde als Ausgleichsmaßnahme für die im Regionalplan der Region Donau-Iller dargestellte Grünzäsur, die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen und Parkanlagen, der Freibereiche des Schul- und Sportareals, des Kinderspielplatzes, der öffentlichen Straßenräume, der Freiflächen für den ruhenden Verkehr und der privaten, landschaftsgärtnerisch zu gestaltenden Flächen verbindlich festgesetzt. Ergänzend hierzu wird für die Fassaden- und Flachdachbegrünung und für die Bepflanzung der Privatgärten eine Auswahl von standortgerechten Arten vorgeschlagen.

Zur unbehinderten Installation bzw. zum Unterhalt der technischen Infrastruktur sind die hierzu erforderlichen Flächen außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen mit einer Grunddienstbarkeit zugunsten der Nutzer zu versehen. Die Abstimmung der Lage der Leitungstrassen mit dem Bebauungskonzept ist anzustreben.

Damit eine Beeinträchtigung der öffentlichen Verkehrsflächen unterbleibt, sind die Verteilerschränke der Elektrizitätsversorgung, unter Berücksichtigung der Sichtdreiecke, so in den betroffenen Baugrundstücken zu montieren, daß die Schrankvorderseiten mit der Straßenbegrenzungslinien übereinstimmen. Die Verteilerschränke müssen von öffentliche Straßen oder Wegflächen aus direkt zugänglich sein.

## **10.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Da das Gebiet die bauliche Verknüpfung zweier benachbarter Wohngebiete herstellt und unmittelbar an ein bestehendes Schul- und Sportareal angrenzt, soll mit diesen örtlichen Bauvorschriften nach Art. 91 BayBO die Schaffung eines attraktiven Wohngebietes und der Ausbau der Einrichtungen der sozialen Infrastruktur gesichert werden. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen der Satzung orientieren sich dazu an einer zeitgemäßen, regionaltypischen Hauslandschaft, den Anforderungen an ein attraktives Wohnumfeld und den dazugehörigen Gestaltungselementen.

## **11. Kostenschätzung**

Erschließungskosten fallen für die Stadt Günzburg für den Bau der Erschließungsstraßen, Wege und Plätze, für das Anschlußbauwerk der Geschwister-Scholl-Straße an die geplante B 16 neu, sowie für die Erschließung der Baugebiete an. Andererseits erhebt die Gemeinde gemäß ihrer kommunalen Satzung Gebühren und Beiträge, die zur teilweisen Deckung dieser Ausgaben beitragen.

Das erforderliche Investitionsvolumen zur Realisierung der im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Einrichtungen der sozialen und technischen Infrastruktur (Schule, Kindergarten, Turnhalle, Sportplatz, Verkehrsübungsplatz, Heiz-/Blockheizkraftwerk) steht in Abhängigkeit der zum Zeitpunkt der Realisierung gewährten Fördermittel und ist derzeit, ohne Kenntnis der Anforderungsprofile der einzelnen Einrichtungen, auch nicht näherungsweise zu quantifizieren.

## **12. Bodendenkmäler**

Bei allen Bodeneingriffen ist im gesamten Planungsgebiet mit Bodenfunden zu rechnen. Die betroffenen Eigentümer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter von Bauarbeiten sind schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen. Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Verzögern, der Stadt Günzburg (Tel. 08221/903-167; Fax 08221/903-117) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Tel. 08271/8157-0; Fax 08271/8157-50) mitgeteilt werden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Stadt Günzburg die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeit gestattet. Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmal-schutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind folgende aufgelistete Bodendenkmäler (laufende Nummern) nachrichtlich übernommen:

- 36. Grabfunde der Glockenbecher-Kultur, Siedlungsfunde der Latènezeit und der römischen Kaiserzeit.
- 51. Frühmittelalterliches Reihengräberfeld.

### **13. Planverwirklichung und Auswirkung**

Durch die planungsrechtlichen Vorschriften werden die Voraussetzungen geschaffen für ein den Bewohnern dienendes, attraktives Wohngebiet, sowie für den Ausbau bzw. die Verbesserung der sozialen und technischen Infrastruktur. Neue hochwertige Wohnbauflächen werden ausgewiesen, den bestehenden Schul- und Sportanlagen werden angemessene Erweiterungsmöglichkeiten zugedacht und das Umfeld der bestehenden Bebauung wird aufgewertet.

Zur Verwirklichung der Planung beabsichtigt die Stadt Günzburg, für Teilflächen ein Umlegungsverfahren gemäß § 45 ff BauGB durchzuführen.

Es ist damit zu rechnen, daß die unbebauten Wohnbauflächen innerhalb einer Dekade ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut sein werden. Dann werden ca. 490 Einwohner mit ca. 75 schulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

Zur Koordination mit dem Straßenbau und den Bau-maßnahmen der anderen Leitungsträger, die den rechtzeitigen Ausbau der Versorgungsnetze gewährleisten, sind Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planungsbereich so früh wie möglich den jeweils zuständigen Ämtern anzuzeigen. Die Verwirklichung des vorgeschlagenen Bebauungskonzeptes erfordert eine abschnittsweise Verlegung der bestehenden Erdgasleitung der Erdgas Schwaben GmbH (EGS). Zeitgerecht zum Bau der B 16 neu, wird die Stadt Günzburg das Anschlußbauwerk der Geschwister-Scholl-Straße an die B 16 neu einvernehmlich mit dem Straßenbauamt Neu-Ulm

erstellen. Die hierfür erforderlichen Mittel sind bei den Haushaltsplanungen der Stadt zu berücksichtigen.

Unzulässig hohe Lärm-, Schadstoff- und/oder Geruchsmissionen auf bestehende oder geplante Nutzungen sind aus der Verwirklichung der Planung bzw. durch den Bau der B 16 neu nicht zu erwarten. Die festgesetzten aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen entlang der B 16 neu und der Geschwister-Scholl-Straße (vgl Schalltechnische Untersuchung der Geschwister-Scholl-Straße des Ingenieurbüro Brenner und Münnich im Anhang) sind nach derzeitigem Erkenntnisstand für die angrenzenden Sonder-, Dorf-, Misch-, und Wohngebiete sowie die schulischen Anlagen ausreichend. Die geplante Sportanlage läßt bei vornehmlich schulischer Nutzung keine unangemessen hohe Belastung für die nördlich angrenzende Wohnnutzung erwarten. Die Staffelung der zulässigen Nutzungskategorien im Nahbereich des bestehenden landwirtschaftlichen Anwesens wirkt unzumutbar hohen Geruchsbelastigungen entgegen.

Nachteilige Auswirkungen aus der Verwirklichung der Planung auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen sind nicht zu erwarten. Ein Sozialplan (§ 180 BauGB) ist daher nicht erforderlich.

Die Träger öffentlicher Belange werden entsprechend § 4 BauGB beteiligt.

Ulm, den 28. Juli 1998

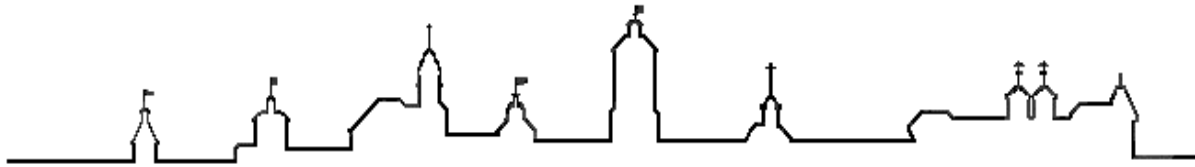
.....  
Der Entwurfsverfasser  
Dr. Meister

Der Beschluß des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Stadt Günzburg „Günzburger Zeitung“ vom Nr. bekanntgemacht worden.

Stadt Günzburg, den

.....  
Dr. Köppler  
Oberbürgermeister

**Der Bebauungsplan ist somit rechtsverbindlich**



## **Änderungsbegründung**

der ersten Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Denzinger Feld“

### Änderungsbeschluss

Der Stadtrat fasste am 15.11.1999 den Beschluss, den obengenannten Bebauungsplan zu ändern.

### Anlaß und Ziel der Änderung

Dem Änderungsbeschluss ging ein Verkehrskonzept des Verkehrsplanungsbüros INGE-VOST für den Stadtteil Denzingen voraus, das am 07.06.1999 von der Arbeitsgruppe Stadtentwicklung empfohlen und am 21.06.1999 vom Stadtrat gebilligt wurde. Ziel dieses Verkehrskonzeptes ist, den Durchgangsverkehr in der Ichenhauser Straße mittels zweier abknickender Vorfahrtsstraßen zu brechen und in Denzingen zwischen den Einmündungen der Wehrhofstraße und der Geschwister-Scholl-Straße eine Verkehrsberuhigung zu erreichen. Ermöglicht wird das Vorhaben durch den zwischenzeitlich erfolgten Bau der B 16 (neu) („Osttangente“), die praktisch das neue Rückrat des Nord-Süd-Verkehrs in Günzburg darstellt, sowie die anstehende Zurückstufung dieses Abschnitts der Ichenhauser Straße zur Ortsstraße. Der Umbau des Abzweigs Ichenhauser Straße / Wehrhofstraße im Zuge der GZ 18 ist durch den Landkreis Günzburg im Anschluss an den Umbau der Einmündung der Geschwister-Scholl-Straße in die Ichenhauser Straße vorgesehen.

Ziel der Änderung ist, die herzustellende abknickende Vorfahrtsstraße planungsrechtlich abzusichern, die aus der von Norden kommenden Ichenhauser Straße und der Geschwister-Scholl-Straße entsteht.

### Gegenstand der Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 17 „Denzinger Feld“ ist seit dem 31.07.1998 rechtskräftig. Während seines Aufstellungsverfahrens wurde noch von einer aufgekröpften Anbindung der Geschwister-Scholl-Straße an die Ichenhauser Straße ausgegangen. Mit Datum 22.06.1999 legte das Ingenieurbüro Degen eine Ausbauplanung für den Straßenumbau vor.

### Erläuterung der Änderung

Die Planung sieht vor, den Ziel- und Quellverkehr aus dem Bereich Krankenhausstraße / nördlicher Teil der Ichenhauser Straße über die Geschwister-Scholl-Straße direkt auf die B 16 (neu) zu führen. Die abknickende Vorfahrt schafft die Voraussetzung für eine Qualitätsverbesserung in dem zwischen Geschwister-Scholl-Straße und Wehrhofstraße verlaufenden Teil der Ichenhauser Straße. Der Verkehr und damit auch der Verkehrslärm würden deutlich reduziert und der Straßenzug könnte ortsverträglich umgestaltet werden.



Das Verhalten der Verkehrsteilnehmer steht bei der gegenwärtigen Straßenführung in folgendem Spannungsfeld:

- aus Richtung Wasserburg kommend in das nördliche Stadtgebiet:
  - Gewünscht wäre, von der Wehrhofstraße nach rechts in die Ichenhauser Straße (Süd) [GZ 18] und als Linksabbieger über den Abzweig Deffingen / Denzingen auf die B 16 (neu) zu fahren. Gemäß Planfeststellungunterlagen wird diese Kreuzung signalisiert.
  - Befürchtet wird, daß ein wesentlicher Anteil der Verkehrsteilnehmer von der Wehrhofstraße als Linksabbieger in die Ichenhauser Straße (Nord) abzweigt, um als Rechtsabbieger sowohl in die Geschwister-Scholl-Straße als auch auf die „Osttangente“ zu kommen. Die Inanspruchnahme dieser kürzeren Verbindung dürfte, abhängig vom subjektiven Erwarten der schnelleren Verbindung (Zeit-Weg-Vorteil), durch verkehrslenkende Maßnahmen weiter beeinflussbar sein.
- aus dem nördlichen Stadtgebiet kommend in Richtung Wasserburg:
  - plausibel erscheint, daß der Verkehrsteilnehmer auf der B 16 (neu) bis zum Abzweig Deffingen / Denzingen fährt, um als Rechtsabbieger auf die GZ 18 und um nachfolgend vorfahrtsberechtigt flüssig durch Denzingen zu kommen.
  - unwahrscheinlich, weil zu umständlich, erscheint folgende Route:  
als Linksabbieger auf der B 16 (neu) über die Geschwister-Scholl-Straße und erneut als Linksabbieger in die Ichenhauser Straße, um als Rechtsabbieger in die Wehrhofstraße zu kommen.
- nach Richtung Deffingen fahrend von der Ichenhauser Straße (Nord):
  - Wünschenswert wäre, dass der Verkehrsteilnehmer über die Geschwister-Scholl-Straße auf die B 16 (neu) fährt
  - Zu befürchten ist, dass er erst an der Einmündung der südlichen Ichenhauser Straße in die B 16 (neu) einbiegt.

Das Büro INGEVOST wurde beauftragt, eine Verkehrsmengenberechnung auf der Basis der Verkehrszählungen des Jahres 1999 für den Bereich Geschwister-Scholl-Straße vorzulegen. Dies geschah mit Datum 09.02.2000. In die Betrachtung der zukünftigen Verkehrsverhältnisse flossen dabei ein:

- das heutige Straßennetz, in dem die B 16 (neu) bereits das Rückrat bildet und im Netzdenken der Nutzer zunehmend berücksichtigt wird,
- in Umsetzung befindliche Änderungen (Verkehrskonzept Denzingen, LEGO-Ansiedlung, Kimmerle-Gelände, SBI-Gelände, etc.),
- die Planfeststellung der BAB 8 mit neuem Autobahnanschluß,
- die durchschnittliche Zunahme der Verkehrsentwicklung entsprechend den allgemein gültigen Vorgaben,
- der werktägliche Ziel- und Quellverkehr des Neubaugebietes „Denzinger Feld“ (180 Wohneinheiten; ca. 800 Kfz-Fahrten / 24 Std.)

Die Verkehrsuntersuchung Schaechterle vom Mai 1992 ging für den Prognosehorizont bis zum Jahr 2005 in der Geschwister-Scholl-Straße von 5.700 Kfz / 24 Std. aus. Dieser Wert wurde der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Dr. Brenner und Münnich vom 06.10.1994 zugrunde gelegt. Deren Lösungsvariante 2 mit aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen fand Eingang in die Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 17 „Denzinger Feld“.

Nach den Prognosen von INGEVOST fände in der Geschwister-Scholl-Straße im Jahre 2012 ein werktäglicher Verkehr von ca. 7.000 Kfz / 24 Std. statt. Voraussetzung ist hierbei, dass die beschlossenen Veränderungen, z.B. das Volllaufen des Kimmerle-Geländes, umgesetzt sind. Die Verkehrsmehrung würde in diesem Fall ca. 1.300 Kfz (ca. 23 %) betragen.

Unter der Annahme, dass selbst eine Verdoppelung des Verkehrs nur eine Erhöhung der Lärmwerte um 3 dB(A) bedeuten würde und erst ab 3 dB(A) eine Lärmerhöhung wahrnehmbar wird, bedeutet hier die Verkehrsmehrung von 23 % eine Erhöhung des Lärmwertes um weniger als 1 dB(A)! Diese minimale Erhöhung macht keine zusätzlichen aktiven bzw. passiven Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

### Verfahren

Da der Gegenstand der Bebauungsplan-Änderung lediglich die Herstellung der baulichen Voraussetzungen für eine planerisch gewünschte verkehrslenkende Anordnung (abknickende Vorfahrt) ist und, wie oben ausgeführt, keine zusätzlichen Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind, wird auf den Verfahrensschritt frühzeitige Beteiligung der Bürger (§ 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB) verzichtet, weil die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Die berührten Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 BauGB beteiligt.

Günzburg, den 23.04.2001  
Im Auftrag

Friedenberger  
Dipl.Ing.(FH)

Anlage: Übersichtslageplan

## Änderungsbeschluss

Der Stadtrat hat am 22.01.2001 die Änderung des obengenannten Bebauungsplanes beschlossen.

## Anlass und Ziel der Änderung

Im seit 31.07.1998 rechtskräftigen Bebauungsplan ist die Rebaystraße (von Süden nach Norden verlaufende, entlang der Gemeinbedarfsflächen festgesetzte Straßenfläche) mit einer Breite von 5,50 m festgesetzt. Im Bestand waren zu diesem Zeitpunkt bei einer Grundstücksbreite von 6,50 m ca. 5,50 m bituminös befestigt. Ein Fußweg war nicht vorhanden.

Als Akutmaßnahme wurde im Frühjahr 2001 die Gesamtbreite des Grundstücks befestigt. Auf der Westseite wurde ein Streifen von ca. 1,40 m Breite als Mehrzweckstreifen rot eingefärbt. Für die Fahrbahn stehen ca. 5,10 m zur Verfügung.

Die mangelnde Grundstücksverfügbarkeit im Norden der Gemeinbedarfsfläche macht eine Verlegung des Standortes der Grundschule Südost erforderlich. Statt im Baufeld 35, wie ursprünglich geplant, soll sie im Baufeld 37 des Bebauungsplans Nr. 17 realisiert werden. Die Frage der Schulwegsicherheit stellt sich neu. Die zu Fuß oder per Fahrrad ankommenden Schüler sollten bisher innerhalb der Gemeinbedarfsfläche zu ihrem Ziel gelangen. Dieser Planungsansatz ist auf unbestimmte Zeit nicht umsetzbar. Deshalb muss die öffentliche Verkehrsfläche der Rebaystraße verbreitert werden, um parallel einen Fuß- und Radweg anzuhängen, damit Fußgänger und Radfahrer in beiden Richtungen sicher geführt werden können.

## Gegenstand der Änderung

Die Breite der öffentlichen Verkehrsfläche der Rebaystraße wird von festgesetzten 5,50 m auf 12,50 m verbreitert. Der Querschnitt des geplanten Ausbaustandards der Rebaystraße ist nicht festgesetzt, aber wie folgt vorgesehen (von West nach Ost):

Sicherheitsstreifen an westlicher Fahrbahnseite	0,75 m
Fahrbahn	6,00 m
Sicherheitsstreifen zwischen Fahrbahn und Radweg	1,50 m
Radweg	2,50 m
Gehweg	1,50 m
<u>Sicherheitsstreifen zwischen Gehweg und Grundstücksgrenze</u>	<u>0,25 m</u>
Straßenbreite insgesamt	12,50 m

## Erläuterung der Änderung

Ausgangsüberlegung ist, durch die Trennung der Verkehre , auch des Schülerverkehrs, der in engen Zeitfenstern massiert und gebündelt auftritt, die Verkehrssicherheit auf dem Schulweg zu erhöhen. Durch einen Grünstreifen von 1,50 m Breite zwischen Straße und Radweg, der städtebaulich den Vorteil hat, den Straßenraum mittels großkroniger Bäume besser gliedern zu können, wird dem Sicherheitsgedanken stärker Rechnung getragen. Durch das Nebeneinanderlegen des Radweges im Begegnungsverkehr (2,50 m) und des Fußweges (1,50 m), kann trotz dem getrennten Geh- und Radweg platzsparend agiert werden.

[Hinweis: Eine getrennte Führung des Rad- und Fußweges könnte höhenungleich ab einer Breite größer als 2 m angelegt werden, wobei die Höhendifferenz 6 bis 8 cm betragen sollte (Empfehlungen für Radverkehrsanlagen ERA 95, Seite 35). Nachdem die Höhendifferenz auch eine Gefahrenstelle darstellen kann, sollte darauf verzichtet werden.]

Die Breiten für den Rad- und Fußweg werden als untere Grenzen angesehen, weil der Radfahranteil im Ausbildungsverkehr besonders groß ist, die Nutzung des Fahrrades gefördert werden soll und die Bündelung des Schülerverkehrs kurz vor der Schule am größten ist.

Die Verbreiterung der Straßenfläche der Rebaystraße auf 6 m ist unter dem Aspekt zu sehen, dass gemäß „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95“ für Busse im Begegnungsverkehr bereits ein Raumbedarf von 6 m bei geringer Geschwindigkeit besteht. Die bisher festgesetzte Straßenbreite von 5,50 m zwingt zum Einrichtungsbusverkehr. Dieser engt für die Zukunft die Entwicklung von rationellen Busnutzungskonzepten mit kürzeren Strecken unnötig ein und produziert vermeidbare Umwege.

Der sich aus der Festsetzung ergebende Flächenbedarf aus den Grundstücken Fl.Nrn. 1514 und 1517, Gemarkung Günzburg, ist in der Planzeichnung mittels Maßketten im Einzelnen dargestellt. Er ist an der breitesten Stelle (Südwestecke Fl.Nr. 1517) 6,16 m tief und verzüngt sich nach Norden bis auf 3,36 m Tiefe an der schmalsten Stelle (Nordwestecke Fl.Nr. 1514). Das bedeutet eine Gesamtfläche von ca. 810 m<sup>2</sup>.

## Eingriffsregelung

Für die Verbreiterung der Straßenfläche ist keine Veränderung des bisherigen Geltungsbereichs erforderlich. Die Straßenfläche wird nach Osten hin, zu Lasten der Gemeinbedarfsfläche verbreitert. Ein zusätzliches Versiegeln ist demnach nicht vorgesehen und Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

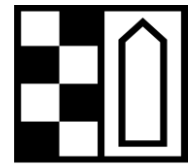
## Verfahren

Da die Bebauungsplanänderung lediglich die Herstellung eines Geh- und eines Radweges entlang einer bereits festgesetzten Straße enthält, die davon betroffenen Fläche bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt ist, und sich die Änderung auf das Planungsgebiet und die Nachbargebiete nur unwesentlich auswirkt, konnte auf die zusätzliche Unterrichtung der Bürger (§ 3 Abs. 1, Nr. 1 BauGB) verzichtet werden. Eine öffentliche Auslegung ist daher ausreichend. Die Beteiligung der betroffenen Träger

öffentlicher Belange wurde gem. § 4 Abs. 1 Satz 2 Baugesetzbuch gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung durchgeführt.

Günzburg, den 08.03.2002  
Im Auftrag

Friedenberger  
Dipl.Ing.(FH)



## 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Denzinger Feld“ (Generelle Überarbeitung allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete und Dorfgebiete)

## Begründung

### Anlass der Änderung / Änderungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 17 „Denzinger Feld“ enthält eine Vielzahl von Gestaltungsfestsetzungen, die aus Sicht Bauinteressierter als zu eng und weitgehend, d.h. nicht mehr zeitgemäß, angesehen werden. Ferner bestand der Wunsch nach mehr Einzelhäusern. Der Stadtrat der Stadt Günzburg schloss sich dieser Meinung grundsätzlich an und fasste am 07.03.2005 den Beschluss (Nr. 27; Sitzungs-Beschluss-Vorlage Nr. 6.6), die Baufelder 12 bis 14 zu überarbeiten. Fortgeführt wurde die Beschlusslage am 14.11.2005 (Nr. 116; Sitzungs-Beschluss-Vorlage Nr. 6.37) um Teilbereiche südlich der Geschwister-Scholl-Straße. In der Sitzungs-Beschluss-Vorlage Nr. 6.37 wurde bereits vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich weitere Änderungen im Verfahren ergeben könnten.

### Gegenstände und Erläuterungen der Änderung

In diese Bebauungsplanänderung (BP-Änderung) geht ein, dass sich die Nachfragestruktur nach Grundstücken seit dem Anfang der 90iger Jahre geändert hat. Der Anteil der Hausgruppen wird städtebaulich verträglich reduziert und mehr Einzel- und Doppelhäuser ermöglicht. Die räumlich erfahrbare städtebauliche Struktur wird aufrechterhalten. Zusätzlich wird diese Bebauungsplanänderung dazu genutzt, Festsetzungsdefizite, die im Rahmen der Bearbeitung von Bauanträgen erkannt wurden, zu beheben. Ferner fließen Überlegungen ein, wie der Beurteilungsaufwand für Bauanträge reduziert werden kann.

#### Änderungsgegenstände

#### Änderungen und ihre Begründung

##### Gestaltung / Flexibilisierung

- Änderung von Gestaltungsfestsetzungen, die überwiegend den gesamten Änderungsgeltungsbereich betreffen.

Bei der Überarbeitung der Gestaltungsfestsetzungen wurde ausgelotet, auf welche Festsetzungen verzichtet werden könnte, um den Bauherren mehr Gestaltungsfreiraum zuzugestehen. Das hat zur Konsequenz, dass Festsetzungen gestrichen bzw. verändert werden, die über den beschlussmäßig abgedeckten Änderungsgeltungsbereich hinausgehen.

Gestrichen / verschlankt wird die Gestaltung / Regelung:

  - der Dacheindeckung,
  - der Wandflächen (außer den Vorgaben der Fassadenbegrünung),
  - der Wintergärten,
  - der Balkone und der Balkonbrüstungen,
  - der Einfriedungen,
  - die Stellplätze,
  - der Zusammenbau von Garagen und sonstigen Nebengebäuden,
  - der Trauf- und Firsthöhe von Garagen bei beiderseitigem Grenzsanbau.

Großzügiger geregelt wird:

- die Kniestockhöhe,
- die Größe der Dachflächenfenster,
- die Wahlmöglichkeit bei Dacharten (spezifische Baufeldregelungen).

- Baufelder Nr. 12, 13 und 14:
  - Bauweise: Hausgruppen und Einzelhäuser,
  - Dachform Satteldach 35° bis 42°
  - Baugrenzen und Baulinien
  - Verkürzung von 2 Stichstraßen

Diese Baufelder sind konzipiert für Hausgruppen, lassen aber bereits als Bauweise Einzelhäuser zu. Die Baufelder werden für Einzel-/Doppelhäuser optimiert, die Dachform und -neigung flexibilisiert und die überbaubare Grundstücksfläche vergrößert durch:

  - Verkürzung der 2 östlichen Stichstraßen um jeweils 5 m
  - Verschiebung der Baugrenzen im:
    - Baufeld 12 nach Westen um 3 m bis auf 5 m zur Grundstücksgrenze und im Norden bis auf 3 m an die Grundstücksgrenze
    - Baufeld 13 bis auf 4 m an die nördliche Grundstücksgrenze; der Mindestgrenzabstand von 3 m wird zugunsten der nördlichen Nachbarn nicht angestrebt.
    - Baufeld 14 bis auf 4 m an die nördliche Grundstücksgrenze und 5 m an die östliche Grundstücksgrenze; der Mindestgrenzabstand von 3 m wird zugunsten der nördlichen Nachbarn nicht angestrebt.
  - Umwandlung von Baulinien entlang der Stichstraßen in Baugrenzen; negative städtebauliche Außenwirkungen bestehen nicht, weil durch die abschirmende Lärmschutzwand Baufluchten von der Geschwister-Scholl-Straße her nicht wahrgenommen werden können.
  - Ergänzung der Dachlandschaft um Zelt-/Walmdächer mit 18° bis 21°, Pultdächer bis 18° und Flachdächer.
- Baufelder Nr. 31 und 32:
  - bis 4 Vollgeschosse,
  - Satteldach 35° bis 42°

Das Zeltdach entwickelt sich zum Leitdach für Gebäude größer 2 Vollgeschosse. Nachdem das Baufeld 33 gestrichen wird und im Baufeld 32 ein Zeltdach bei 3 Vollgeschossen bereits vorhanden ist, wird für die Baufelder 31 und 32 Zelt-/Walmdach mit 18° bis 21° festgesetzt. Am Rand des Baugebietes würde sich ein vereinzelt Satteldach, insbesondere bei zulässigen 4 Vollgeschossen, nicht einfügen.
- Maß der baulichen Nutzung: Die Festsetzung in § 3 der Satzung entspricht in seinem Regelungsgehalt (Anrechnung von Aufenthaltsräumen in nicht Vollgeschossen) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vor 1990. Der Verzicht auf die Festsetzung wirkt sich städtebaulich nicht negativ aus und führt zur Anwendung der heute gültigen BauNVO`90.

#### Ergänzung von Festsetzungen

- Planzeichnung / § 17 Immissionsschutz (textliche Festsetzungen) Das Baugebiet wurde gemäß Variante 2 der schalltechnischen Untersuchung des Ing.-Büros Brenner und Münnich (1994) aufgeplant. Der Lärmschutz ist konzeptionell in der Planung angelegt. Die Lärmschutzwand am Nordrand der Geschwister-Scholl-Straße wurde aber nicht eigenständig festgesetzt, sondern als Bestandteil der Erschließungsstraße betrachtet und in der Plan-

zeichnung unter Hinweisse geführt. Aus finanztechnischen Gründen (Anschlussbauwerk an die B 16 neu) musste die Geschwister-Scholl-Straße Ende 1995 rechtlich verkehrswirksam sein. Dies wurde mit dem Straßenbebauungsplan Nr. 17A „Geschwister-Scholl-Straße“ erreicht (25.11.1995), der aber selbst keine Lärmschutzmaßnahmen auslöste. Rechtlich rückte mit dem Bebauungsplan Nr. 17 die Lärmschutzwand nachträglich (Rechtskraft 31.07.1998) an die Erschließungsstraße heran, um ein allgemeines Wohngebiet erst möglich zu machen. Festgesetzt wird die Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,50 m und dass die Lärmschutzwand selbst keine Abstandsflächen auslöst. (Grenz-)Garagen und Nebengebäude können an die Lärmschutzwand angebaut werden (Mindestabstand 5 cm zur Lärmschutzwand wegen ihrer Hinterlüftung).

Die Zimmerei-Dachdeckerei Barner regte an, auf dem Grundstück Fl.Nr. 136, Gem. Denzingen, zum Schutz des südlichen Wohnens eine ca. 60 m lange und ca. 4 m hohe Lärmschutzwand zuzulassen. Es handelt sich um einen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieb im Mischgebiet (Baufeld 3), den er von seinem Charakter her auch bleiben muss und daher die Lärmschutzwand auch nicht zwingend erforderlich ist. Das Angebot für eine Lärmschutzwand wird als freiwillige Leistung des Betriebes im Sinne einer guten Nachbarschaft gewertet und sie wird begrüßt. Die Lärmschutzwand wird in der Planzeichnung auf ca. 80 m Länge eingetragen und in die textlichen Festsetzungen aufgenommen sowie, dass die Lärmschutzwand selbst keine Abstandsflächen auslöst.

- Grenzüberbauungen durch Verkehrsanlagen:

Diese Festsetzung dient lediglich der Klarstellung und Umsetzungsvereinfachung. Der private Grundstücksnachbar muss eine Grenzüberbauung, die sein Eigentum nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt, dulden (§§ 906 ff. BGB). Praktisch geht es z.B. um Fundamente von Beleuchtungs- und Verkehrsanlagen bzw. Betonrückenstützen bei Pflasterrandzeilen.

- Baufelder Nr. 17/17a, 24/24a und 28/28a: abweichende Bauweise (a1), Hausgruppen länger als 50 m zulässig

Die Hausgruppen der Baufelder Nr. 17/17a, 24/24a und 28/28a haben eine Lärmschutzfunktion für die Hinterlieger und gehören zu den Grundzügen der Planung. Die bestehende Festsetzung ließe je Baufeld zwei kleinere Hausgruppen und damit eine Unterbrechung der Schallschutzfunktion zu. Aus Lärmschutzgründen ist es erforderlich, dass je Baufeld ein zusammenhängender, geschlossener Baukörper entsteht.

- Baufelder Nr. 10, 11, 15, 17/17a, 22, 24/24a, 26 und 28/28a: überbaubare Grundstücksflächen / Grundflächenzahl (GRZ)

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von z.B. 0,3 hat zur Folge, dass die zulässige überbaubare Grundfläche bei 0,45 liegt. Innerhalb dieses Flächenanteils des Grundstücks müssen z.B. auch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten liegen (§ 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Satz 2 BauNVO). Bedingt durch die privat zu erstellende Erschließung auf den „Bauträgergrundstücken“ ist dieser Ausnutzungs- / Versiegelungsgrad (0,3 + 50% [= 0,45]) nicht ausreichend. Der Ausnutzungsgrad wird erhöht auf 0,3 + 100% [= 0,6] (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO). Die maximale Kapazitätsgrenze [0,8] bleibt weit unterschritten. Ein mehr an Hauptnutzung ist dadurch nicht möglich.



Bei den Baufeldern 10, 11 und 15 mit einer GRZ von 0,25 wirkt sich das oben gesagte noch stärker aus.

- Dacharten und -neigungen: Explizit sind die Dacharten und -neigungen nur für das allgemeine Wohngebiet geregelt. Das Zuordnungsschema wurde über die Nutzungsschablonen aber auch auf die Misch- und Dorfgebiete angewandt. Die Ergänzung der Festsetzung dient der Klarstellung.
- Stellplätze, Garagen und Nebengebäude nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig; Ausnahme: sonstige festgesetzte Einzelfallregelungen  
Diese Festsetzung erschwert bei engen Baufenstern die Grundstücksausnutzung, schließt teilweise Garagen aus (z.B. Baufelder 11, 29, 32) bzw. erzwingt den Bau von Tiefgaragen (z.B. Baufelder 15, 22, 32).  
Eine Folge ist z.B., dass von festgesetzten Stellplätzen (bauliche Anlage) Befreiungen erforderlich sind, weil sich bei Reihenhausgrundstücken aufgrund einer anderen als gedachten Grundstücksteilung, die konkrete Stellplatzfestsetzung nicht mehr halten lässt.

Mit dieser Bebauungsplanänderung werden Stellplätze sowie Garagen und Nebenanlagen bis 50 m<sup>2</sup> auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Darüber hinaus werden Garagen- und Carportanlagen auf Einzelstandorten ermöglicht. Um erkennbare städtebauliche Spannungen zu vermeiden, werden z.B. Garagen auf Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, ausgeschlossen.

### Folgen der Umlegung

- Baufelder Nr. 17; 22 und 24/24a sowie 26 und 28/28a: Eine direkte Zufahrt über die Geschwister-Scholl-Straße ist nicht zulässig. Die Einzelhäuser und/oder Hausgruppen sind über eine Privatstraße zu erschließen. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte waren nicht festgesetzt worden.  
Für die Baufelder 17, 22 und 24/24a sowie 26 und 28/28a war nach Bebauungsplan die typische Bauträgerlösung vorgesehen. Der Bauträger baut die ganze Reihenhauszeile und im Zuge der Realteilung werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf den zu bildenden Grundstücken eingetragen. Durch die Umlegung wurde bereits die Realteilung der Reihenelemente vorgenommen. Faktisch wurden mehrere nicht erschlossene Buchgrundstücke gebildet. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden neu festgesetzt.
- Baufelder Nr. 23 und 27: Festsetzung Hausgruppen, zwingend 2 Vollgeschosse  
[nördliche Baufelder 22 und 26: Festsetzung Einzelhäuser, zwingend 3 Vollgeschosse]  
Südlich der Geschwister-Scholl-Straße sind zwei nach Süden geöffnete Wohnhöfe (Baufelder 22 bis 25 sowie 26 bis 29) festgesetzt, die Privatgärten und dem jeweiligen Wohnhof zugeordnete Grünflächen enthalten. Ergebnis der Umlegung ist, dass die Grünflächen nicht mehr realisierbar sind. Die Baufelder 25 und 29 haben größere Westgärten und sind als Hausgruppen vermarktbar. Das ist bei den Baufeldern 23 und 27 mit ihren Ostgärten nicht so der Fall. Hier werden Einzel- und Doppelhäuser neu festgesetzt.  
Damit verbunden ist die Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche. Die westlichen Baugrenzen werden beibehalten. Nach Osten wird die Baugrenze bis auf 4 m an die Grundstücksgrenze herangeführt und die Mindestabstandsfläche nach Bayerischen Bauordnung (BayBO) nicht ausgereizt.

Nach Norden erhält die Baugrenze einen Abstand von 5,0 m zur Grundstücksgrenze. Einseitig geht die Baurechtsänderung hier von den Baufeldern 23 und 27 aus. Zwischen den Baufeldern 22 und 23 bzw. 26 und 27 sind bisher reduzierte Abstandsflächen festgesetzt (§ 14 der textlichen Festsetzungen). Die Änderung der Bauweise kann nicht zu Lasten der Baufelder 22 und 26 gehen. Durch die Bebauungsplanänderung wird zwischen den Hauptgebäuden ein Abstand von 8,0 m gewährleistet. Das ist etwas mehr als die Summe der halbierten Abstandsflächen [7,50 m] (Art. 6 Abs. 5 BayBO). Dies entspannt die städtebauliche Situation. Zusätzlich wird eine Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt, um hier z.B. Garagen auszuschließen.

Durch die Ausweitung der überbaubaren Grundstücksfläche könnten im Grundstücksverkehr Hinterliegergrundstücke gebildet werden. Vorsorglich werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte jeweils an den Ostgrenzen dieser Baufelder festgesetzt. Im Bau-  
feld 23 werden sie nur für die Erschließung der Grundstücke Fl.Nrn. 165/24 und 165/25 erforderlich. Dafür sind zwischenzeitlich die Grundstücke Fl.Nrn. 165/39 und 165/40 gebildet worden. Nach einer Erklärung der Grundstückseigentümer ist für die im Norden liegenden Grundstücke Fl.Nrn. 165/23 und 165/6 keine Erschließung von Süden her erforderlich.

Entgegen dem geänderten Aufstellungsbeschluss des BP 17 vom 14.11.2005 wird die Festsetzung Hausgruppe nicht aufrecht erhalten. Die Festsetzung Hausgruppe ließe bei der deutlich aus-  
geweiteten überbaubaren Grundstücksfläche eine Verschiebung der Hausgruppe nach Osten ins Blockinnere zu. Damit wäre die Blockrandbebauung, ein Grundzug der Planung, aufgehoben.

Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit führten zu einer konzeptionellen Anpassung. Aus Gründen des Vertrauensschutzes für die Käufer der bereits gebauten Reihenhaus-  
grundstücke im Baufeld 29 wird das Baufeld 27 [alt] mittels Perllinie in die neuen Baufelder 27 (Westteil) und 27a (Ostteil) unterteilt. In Bau-  
feld 27a [neu] werden unter Bauweise nur „Einzelhäuser“ zugelassen. Die Festsetzungen für die Dachformen „Satteldach, Pultdach, Zelt-/Walmdach“ und die Anzahl der „Vollgeschosse“ werden beibehalten. Bei Gebäuden mit Satteldächern erfolgt die Einschränkung, dass das 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss. Gebäude mit Pult- und Zelt-/Walmdächern haben bei 2 Vollgeschossen eine etwas größere Wandhöhe als ein Gebäude mit Satteldach, dessen 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss liegt. Die Gesamtgebäudehöhe bei Gebäuden mit Pult- und Zelt-/Walmdächern ist aber niedriger wegen flacherer Dachneigungen und bietet im Vergleich städtebaulich Belichtungs- und Besonnungsvorteile für die östlich angrenzenden Grundstücke. Ferner wird die Festsetzung „Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind“ auf die Ostseite des Bau-  
feldes 27a erweitert. Garagen und Carports sind auf diesen Flächen nicht zulässig.

Aus der Nutzungsschablone des Baufeldes 27 werden im Bau-  
feld 27a [neu] beibehalten die Art der Nutzung (allgemeines Wohn-

gebiet), die Grundflächenzahl (0,3) und die Geschossflächenzahl (0,6).

Zum leichteren Verständnis werden die unterschiedlichen Festsetzungen in Tabellenform (Nutzungsschablone) gegenüber gestellt:

	Baufeld 27	Baufeld 27a
Bauweise	Einzelhäuser Doppelhäuser	Einzelhäuser
Dachform	Satteldach (35°-42°) Pulldach (bis 18°) Zelt-/Walmdach (18°-21°)	Satteldach (35°-42°) Pulldach (bis 18°) Zelt-/Walmdach (18°-21°)
Vollgeschosse	Bis zwei	Bis zwei  Bei Gebäuden mit Satteldächern muss das 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen.

- Baufelder Nr. 23/25 und 27/29:** Im Blockinnenbereich entfallen 2 x 8 zeichnerisch festgesetzte Bäume. Durch die Bildung der Buchgrundstücke wurde ihre räumliche Zuordnung obsolet. Auf diese zeichnerische Festsetzung kann verzichtet werden, weil sie im Endeffekt nach der bestehenden Grundstücksteilung kein Mehr an Bäumen bedeutet. Sie wären auf § 21 Nr. 8 der textlichen Festsetzungen anrechenbar. Hier ist festgesetzt, dass für jedes private Grundstück mindestens ein Baum gemäß Artenliste (§ 21 Nr. 5) zu pflanzen ist.

In der Planzeichnung sind je Blockinnenbereich 8 Baumstandorte festgesetzt.
- Baufeld Nr. 33:** Einzelhaus (Mehrfamilienhaus) bis 4 Vollgeschosse, Baufeld mit Nord-Süd-Ausrichtung, 6 Stellplätze, 6 festgesetzte Bäume in der westlichen Abstandsfläche, offene Bauweise, GRZ 0,4 und GFZ 1,2.

Nur auf Basis eines Kompromisses abweichend von der BP-Festsetzung konnte das Umlegungsverfahren abgeschlossen werden. Kompromiss war, dass auf das Baufeld 33 verzichtet und das Baufeld 30 entsprechend nach Osten verlängert werde [neu zulässig: Einzel- und Doppelhäuser bis 2 Vollgeschosse, GRZ 0,4 und GFZ 0,6]. Eine Grundstücksteilung mit 2 Buchgrundstücken wurde vorgenommen. Hiermit wird das Baurecht auf Wunsch des Grundstückseigentümers städtebaulich verträglich angepasst und reduziert. Die ursprüngliche Viergeschossigkeit war städtebaulich begründet. Sie war nicht als Lärmschutzmaßnahme gefordert.

## Verfahren

Trotz der Vielzahl an Einzeländerungen hat sich gezeigt, dass durch diese Bebauungsplanänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Eine Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB ist deshalb möglich. Es wird bereits festgesetztes Bauland überplant. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht begründet. Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (FFH-Gebiete, Europäische Vogelschutzgebiete) werden nicht beeinträchtigt.

Die Planungskonzeption des Bebauungsplans (Grundzüge der Planung) besteht aus folgenden Kernelementen:

- Gliederung in mehrere eigenständige Bereiche: Mischgebiet [Wohn- und Geschäftsgebäude], Dorfgebiet (gegliedert), allgemeines Wohngebiet und eine große Gemeinbedarfsfläche
- Höhenentwicklung entlang der Geschwister-Scholl-Straße
- Berücksichtigung des Immissionsschutzes entlang der Geschwister-Scholl-Straße (aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen)
- Angemessene verdichtete Wohnbebauung
- Gebaute Verkehrsberuhigung

Die Bebauungsplanänderung bezieht sich im wesentlichen auf:

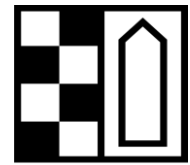
- die Reduzierung von Gestaltungsvorgaben,
- das Zulassen von mehr Einzelhäusern,
- die Ergänzung von Festsetzungen, die konzeptionell bereits integriert aber festsetzungstechnisch nicht ausgeführt sind und
- die Anpassung an die Fakten, die durch die Umlegung geschaffen worden sind.

Im Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB wurden letztlich vier Beteiligungsverfahren durchgeführt. Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen. Zweimal fand eine Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB statt. Ebenfalls zweimal wurde der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde jeweils im geboten Umfang Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. In der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung jeweils in der Fassung vom 01.03.2007 sind alle Änderungen aus den vorgenannten Beteiligungsverfahren zusammengefasst.

Günzburg, den 27.03.2007

gez.

Friedenberger



## 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Denzinger Feld“ (Baufeld 25)

## Begründung

### 1. Anlass der Änderung / Änderungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 17 „Denzinger Feld“ wurde zuletzt durch die 3. Änderung (Generelle Überarbeitung allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete und Dorfgebiete) geändert (Rechtskraft 31.03.2007). Das Baufeld 25 war von dieser Änderung nicht betroffen. Aus dem Stadtrat heraus wurde eine erneute Änderung des Bebauungsplans beantragt, um die Grundstücke marktfähig zu machen. Statt Hausgruppen sollen Einzelhäuser zugelassen werden. Am 10.03.2008 wurde vom Stadtrat der Änderungsbeschluss gefasst (Protokoll-Nr. 34).

### 2. Gegenstände und Erläuterungen der Änderung

Südlich der Geschwister-Scholl-Straße waren ursprünglich zwischen der Georg-Elser-Straße und der Mathias-Weißhauptstraße zwei nach Süden geöffnete Wohnhöfe festgesetzt, die Privatgärten und dem jeweiligen Wohnhof zugeordnete Grünflächen enthielten. Ergebnis der Umlegung war, dass die Grünflächen nicht mehr realisierbar waren. Die Baufelder 25 und 29 hatten größere Westgärten und sind von daher im Grundsatz als Hausgruppen leichter vermarktungsfähig. Das Baufeld 29 wurde auch mit zwei Hausgruppen bebaut. Die Baufelder 23 und 27 mit ihren ursprünglichen Ostgärten wurden geändert und statt Hausgruppen wurden Einzel- und Doppelhäuser neu festgesetzt. Das Baufeld 25 ist heute noch unbebaut und soll der Nachfrage des Marktes nach Einzel- und Doppelhäusern angepasst werden.

Der Änderungsbeschluss vom 10.03.2008 hatte als zweites Ziel, die Durchfahrtsmöglichkeit für Müllfahrzeuge zwischen der Georg-Elser-Straße und der Josef-Kuhn-Straße zu schaffen. Dieses Thema wurde zwischenzeitlich mittels Grundstückstausch gelöst (Fl.Nr. 164/10, Gem. Denzinger).

### 3. Planänderungen

#### 3.1 Bauweise und Gestaltungsfestsetzungen

Innerhalb der offenen Bauweise werden statt Hausgruppen, neu Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Von der Zielsetzung her entspricht dies den Festsetzungen in dem west- und östlich angrenzenden Baufeld (Nr. 23 und 27). Das führt zu folgenden Änderungen bei den gestalterischen Festsetzungen (auch in der Nutzungsschablone):

	Alt	Neu
Bauweise	Hausgruppen	Einzel- und Doppelhäuser
Geschossigkeit	Zwingend II Vollgeschosse	Bis II Vollgeschosse
Dachformen	Satteldach, Pultdach, Flachdach	Satteldach, Pultdach Zeltdach/Walmdach

### 3.2 Baugrenzen und überbaubare Grundstücksfläche

Um durch die Konzeptänderung Einzel- und Doppelhäuser zulassen zu können, muss die überbaubare Grundstücksfläche deutlich erweitert werden. Im Norden und Süden wird die Baugrenze in einem Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze beibehalten. Im Westen wird die überbaubare Grundstücksfläche um 20 m in der Tiefe erweitert und die Baugrenze bis 3 m an die Grundstücksgrenze herangerückt. Im Osten wird die Baugrenze bis auf 5 m an die Grundstücksgrenze herangerückt (Flächengewinn in der Tiefe 4,50 m).

### 3.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Im Nordwesten des Änderungsgeltungsbereichs entsteht ein Hinterliegergrundstück. Um seine Erschließung zu sichern, wird an der Westgrenze ein 3 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Ein Grundstücksteilungsvorschlag der Grundstückseigentümer wird berücksichtigt.

### 3.4 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Der Bitte eines Eigentümers wurde nachgekommen und die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Georg-Elser-Straße) um 10 m nach Osten verlängert zu Lasten des Fuß- und Radweges. Damit wird es ermöglicht, an der Ostgrenze des südwestlichen Grundstücks eine direkt anfahrbare Grenzgarage zu errichten. Der Zweck des Geh- und Radweges als gebaute Verkehrsberuhigung wird durch diese Änderung nicht eingeschränkt.

## 4. **Verfahren**

Durch diese Bebauungsplanänderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Eine Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB ist deshalb möglich. Es wird bereits festgesetztes Bauland überplant. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht begründet. Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (FFH-Gebiete, Europäische Vogelschutzgebiete) werden nicht beeinträchtigt.

Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und der Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen. Es fand eine Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB statt. Der betroffenen Öffentlichkeit wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird jeweils im geboten Umfang Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Günzburg, den 10.05.2010

Friedenberger