

Bebauungsplan der Stadt Günzburg Nr. 22.1 „Verlängerung Kantstraße“

Die Stadt Günzburg erlässt aufgrund von

- §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)"
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523) geändert worden ist

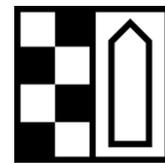
für das oben genannte Gebiet folgenden Bebauungsplan.

Bestandteile dieses Bebauungsplans sind

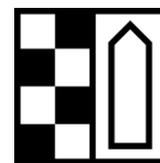
- die beigefügte Planzeichnung vom 12.09.2019
- die nachstehenden Festsetzungen (Teil A), Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen (Teil B),
- die Begründung vom 12.09.2019.

A) Festsetzungen

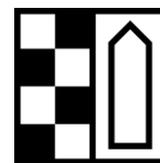
Planzei- chen bzw. Nutzungs- schablone	Erklärung der Planzei- chen bzw. Nutzungs- schablone	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
		1	0	Geltungsbereich
		1	1	Der Geltungsbereich umfasst die in der Planzeichnung dar- gestellten Flurstücke.
	Grenze des Plangebie- tes	1	2	Maßgebend ist die Innenkante des verwendeten Planzei- chens.
		2	0	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO)
WA 1	Allgemeines Wohnge- biet	2	1.1	Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).
WA 2	Allgemeines Wohnge- biet	2	1.2	Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohneinheiten zuläs- sig.
		2	1.3	Die Ausnahmebestimmungen des § 4 Abs. 3 BauNVO sind im WA 1 und im WA 2 nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
		2	1.3	Die Nutzungsaufnahme darf im WA 2 erst erfolgen, wenn die Bebauung im Wohngebiet WA 1 schalltechnisch wirksam hergestellt ist (s. § 8.2).



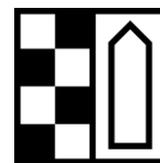
		3	0	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 bis 20 BauNVO)
				Grundfläche, Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
GRZ 0,4	Grundflächenzahl	3	1	Die mit baulichen Anlagen überdeckten Flächen dürfen je Baugrundstück zusammen höchstens das Maß erreichen, das sich bei Vervielfältigung seiner Grundfläche mit der GRZ ergibt (§ 19 BauNVO). Im WA 1 wird die GRZ 0,5 festgesetzt. Im WA 2 wird die GRZ 0,4 festgesetzt.
I+D	Mit Dachgeschoss höchstens zwei Vollgeschosse	3	2	Im WA 2 sind Gebäude mit einem Vollgeschosse unterhalb des Dachansatzes und einem weiteren Vollgeschoss im Dachraum zulässig.
WA 1: WH 6-9,5 m	Maß der Wandhöhe in Metern	3	3	WA 1: Wandhöhe im Sinne dieser Vorschrift ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante der St 2510 (unterer Messpunkt) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. Attika (oberer Messpunkt). Der untere Messpunkt ist anzusetzen an der dieser Außenwand nächstgelegenen Stelle der St 2510. Hat deren Oberfläche unterschiedliche Höhen, ist der höchste Punkt maßgebend. Für den oberen Messpunkt ist abzustellen auf den am höchsten gelegenen Schnittpunkt der Dachoberfläche mit der Außenwand, die zur St 2510 gerichtet ist.
WA 2: WH 4,25 m	Maß der maximalen Wandhöhe in Metern	3	4	WA 2: Wandhöhe im Sinne dieser Vorschrift ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche und dem Schnittpunkt der Außenseite der Gebäudewand mit der Dachhaut (oberer Messpunkt). Der untere Messpunkt ist anzusetzen an der dieser Außenwand nächstgelegenen Stelle derjenigen öffentlichen Verkehrsfläche, die das Grundstück erschließt. Liegt ein Baugrundstück an mehreren öffentlichen Verkehrsflächen oder hat deren Oberfläche unterschiedliche Höhen, ist der höchste Punkt maßgebend. Für den oberen Messpunkt ist abzustellen auf den am höchsten gelegenen Schnittpunkt der Dachoberfläche mit der Gebäudewand, die zu der öffentlichen Verkehrsfläche gerichtet ist.



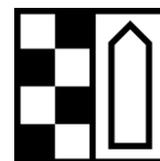
		4	o	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO)
o	Offene Bauweise	4	1	Alle Gebäude (Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen) müssen mindestens zu den seitlichen Grundstücksgrenzen die nach der Bayerischen Bauordnung vorgeschriebenen Abstände einhalten und dürfen höchstens 50 m lang sein.
	nur Einzelhäuser	4	2	Im WA 2 sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.
		5	o	Überbaubare Grundstücksfläche; Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)
	Baulinie	5	2	Gebäude und Gebäudeteile müssen bis an die Baulinie gebaut werden. Von der Baulinie kann bis zu 1 m zurückgewichen werden, wenn die Länge.
	Baugrenze	5	1	Gebäude und Gebäudeteile dürfen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO die Baugrenze nicht überschreiten.
	Fläche für Gemeinschafts-Garagen	5	2	Umgrenzung von Flächen für Gemeinschafts-Garagen und Gemeinschaftsanlagen. Für Tiefgaragen ist hier außerhalb der Baugrenze nach § 5 Nr. 1 ein Untergeschoss als Vollgeschoss zulässig.
		6	o	Flächen für Verkehr und Versorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
		6	1	Als Verkehr im Sinne dieses Bebauungsplans gilt sowohl der fließende als auch der ruhende Fahrzeug- und Fußgängerverkehr.
	Straßenbegrenzungslinie	6	2	Die im Plan hellgrün markierte Straßenbegrenzungslinie kennzeichnet den äußeren Rand der Fläche, auf der öffentlicher Verkehr vorgesehen ist.
	Verkehrsfläche	6	3	Ohne Zusatz festgesetzte öffentliche Verkehrsflächen sind für alle Arten des öffentlichen Verkehrs bestimmt.
	Fußgängerbereich und Radweg	6	4	öffentliche Verkehrsfläche, Fußgängerbereich
		7		Abstellen von Kraftfahrzeugen; sonstige Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 BauNVO)



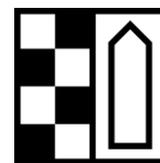
		7	1	Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
	Keine Ein- und Ausfahrt	7	2	Im gekennzeichneten Bereich darf keine Grundstückszu- und -ausfahrt angelegt werden.
		8	0	Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24BauGB)
		8	1	Bei Änderungen und Neuschaffung von schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der DIN 4109, "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise", vom November 1989 (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) sind die nachfolgenden Festsetzungen zu beachten.
		8	2	Zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen durch die nördlich auf das Plangebiet einwirkenden Staatstraßen St 2510 und St 2028 ist im WA 1 eine Riegelbebauung mit einer Wandhöhe von mind. 6 m, senkrecht auf die Oberkante der St 2510 bezogen, zu errichten. Im Fall entstehender Gebäudelücken sind diese mittels Lärmschutzwände mit einer Höhe von mind. 5 m über Oberkante der St 2510 zu schließen. An den Baukörper im Nordwesten anschließend und bis zur westlichen Plangrenze verlaufend ist der aktive Lärmschutz in Form einer mind. 4 m über der Oberkante der St 2510 hohen Lärmschutzwand weiterzuführen. Die Nutzungsaufnahme im WA 2 darf erst erfolgen, wenn die Bebauung im WA 1 schallschutzwirksam hergestellt ist.
	Fassaden mit Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des BImSchG	8	3	An den gekennzeichneten Fassadenbereichen sind zur Schaffung verträglicher Wohnverhältnisse geeignete Grundrissgestaltungen vorzunehmen. In den Einwirkungsbereichen, in denen der Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von tagsüber 59 dB(A) oder der Immissionsgrenzwert der Nachtzeit von 49 dB(A) überschritten wird, muss jeder nach DIN 4109 schutzbedürftige Raum für Lüftungszwecke zumindest ein Fenster an einem anderen, nicht von Grenzwertüberschreitungen betroffenen Fassadenbereich aufweisen. An der Nordseite der Riegelbebauung sind Fenster schutzbedürftiger Räume nicht zulässig. Falls eine derartige Grundrissgestaltung nicht umsetzbar ist, müssen technische Hilfsmittel (z.B. mechanische Lüftungseinrichtungen, kontrollierte Wohnraumlüftung) eine ausreichende und schalltechnisch verträgliche Belüftung der Räume sicherstellen. Dies gilt jedoch nicht für die Nordseite der Riegelbebauung, an der Fenster schutzbedürftiger Räume grundsätzlich nicht zulässig sind.



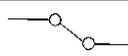
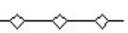
	Lärmpegelbereiche	8	4	<p>Die schalltechnische Dimensionierung der Wohngebäude (Fenster, Wandaufbau, Dachaufbau und mögliche Vor- und Einbauten) muss den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vom November 1989 genügen. Die relevanten, sich infolge des Verkehrslärms ergebenden Lärmpegelbereiche III, IV, V und VI sind der „Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22.1 „Verlängerung Kantstraße“ in der Stadt Günzburg“ von igi Consult GmbH, 28.08.2019, zu entnehmen (Anlage 1 der Begründung).</p>
		9	0	<p>Grünflächen; Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)</p>
	Grünfläche, öffentlich	9	1	<p>Die als öffentlich festgesetzten Grünflächen sind als Pflanz- oder Rasenflächen anzulegen bzw. zu erhalten und auf Dauer zu unterhalten. Zur Eingrünung und Durchgrünung sind Laubbäume und Sträucher der Pflanzliste gemäß § 9, Nr. 4 der Satzung zu verwenden.</p>
	Pflanzgebot für Bäume	9	2	<p>An der gekennzeichneten Stelle ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Der an der gekennzeichneten Stelle vorhandene oder zu pflanzende Baum darf nicht beseitigt, geschädigt oder zum Absterben gebracht werden.</p>
		9	3	<p>Die Baumpflanzungen sind mit Sträuchern aus der Artenliste § 9 Nr. 4 zu ergänzen.</p>
		9	4	<p>Laubbäume: Hochstämme, mind. 4 x verpflanzt, StU 18-20 cm</p> <p>Sträucher: verpflanzt, 3 Triebe, 60-100 cm</p> <p>Berberitze – Berberis vulgaris Kornelkirsche – Cornus mas Roter Hartriegel – Cornus sanguinea Haselnuss – Corylus avellana Eingriffeliger Weißdorn – Crataegus monogyna Europäisches Pfaffenhütchen – Euonymus europaeus Liguster – Ligustrum vulgare Heckenkirsche – Lonicera xylosteum Schlehe – Prunus spinosa Kreuzdorn – Rhamnus cathartica Faulbaum – Rhamnus frangula Weiden – Salix spec. Schwarzer Holunder – Sambucus nigra Wild-Rose – Rosa canina Wolliger Schneeball – Viburnum lantana Wasser-Schneeball – Viburnum opulus</p>

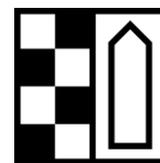


		9	5	Sterben Pflanzen ab, die nach diesem Bebauungsplan zu erhalten oder zu setzen waren, ist jeweils wieder an derselben Stelle spätestens innerhalb eines Jahres Ersatz gleicher Art und Anzahl zu pflanzen.
		10	0	Baugestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit Art. 81 BayBO)
				Dachformen –neigungen und -aufbauten
SD 42 - 48°	Dachform und - neigung	10	1	Die Dächer der Hauptgebäude müssen die vorgeschriebene Neigung einhalten. Bei Hauptgebäuden im WA 2 ist nur die festgesetzte Dachform zulässig. Im WA 1 sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis max. 20° zulässig.
		10	2	Flachdächer auf Haupt- und Nebengebäuden sind zu begrünen.
		10	3	Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 35° zugelassen.
		10	8	Zäune sind mit einer Bodenfreiheit von mind.5 cm auszubilden



B) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Planzeichen	Erklärung der Planzeichen
z.B. 248	Flurstücksnummern in der Gemarkung Günzburg
	Bestehende Grundstücksgrenzen mit Grenzstein
	Vorhandene Leitungen, unterirdisch
z.B. 502.21	Geländehöhe des bestehenden Geländes über NN
<p>Schallschutzgutachten</p> <p>Die „Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22.1 „Verlängerung Kantstraße“ in der Stadt Günzburg“ von igi Consult GmbH, 28.08.2019 ist der Begründung als Anlage 1 beigefügt.</p> <p>Folgende Normen sind zugrunde gelegt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1998 mit Berichtigung 1 zu DIN 4109, August 1992; - DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung“, Ausgabe Juli 2002 und Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1, Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren; „Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“ Ausgabe Mai 1987; - VDI-Richtlinie 2719, „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen, Ausgabe August 1987. <p>Die Normen können gemeinsam mit dem Bebauungsplan eingesehen werden.</p>	
<p>Entwässerungssatzung der Stadt Günzburg</p> <p>Für die Abwasserentsorgung und die Behandlung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften der Entwässerungssatzung der Stadt Günzburg zu beachten und vor der Bauausführung eine Genehmigung einzuholen.</p>	
<p>Stellplatzsatzung der Stadt Günzburg</p> <p>Bei der Herstellung der festgesetzten Stellplatzflächen sind die Vorschriften der Stellplatzsatzung zu beachten.</p>	
<p>Landwirtschaftliche Nutzung auf benachbarten Grundstücken</p> <p>Im Norden, Osten und Süden des Plangebiets befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, bei deren Bewirtschaftung Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen entstehen können, die zu dulden sind.</p>	
<p>Bodenfunde, Bodendenkmäler</p> <p>Gemäß Art. 8 Abs. 1-2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz unterliegen eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Günzburg.</p>	



Bodenmanagement

Seitens der Unteren Wasserrechtsbehörde des Landratsamts Günzburg wird empfohlen, sich bereits bei der Planung mit der späteren Verwertung, notfalls Entsorgung des anfallenden Aushubs im Rahmen eines „Bodenmanagementplans“ auseinanderzusetzen. So kann durch Verwertung vor Ort (z. B. in Lärmschutzwällen, Zierwällen, etc.) das knappe Deponievolumen geschont und - im Falle von Belastungen - ggf. eine Möglichkeit eröffnet werden, mit dem Aushub umzugehen.

Grundwasser

Sollten hohe Grundwasserstände vorliegen, sind die Bauwerke durch entsprechende Maßnahmen den vorherrschenden Rahmenbedingungen anzupassen.

Erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürften der wasserrechtlichen Erlaubnis. Anträge dazu sind rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen. Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig.

Stadt Günzburg, den 04.11.2019

Gerhard Jauernig
Oberbürgermeister