

# BEBAUUNGSPLAN 11

# AM BIRKET DER STADT GÜNZBURG







Satzung Bebauungsplan Nr. 11 für das Gebiet südlich des Riemweges und östlich der vorhandenen Bauzeile ab der Stegerwaldstraße

## **Satzung**

Die Stadt Günzburg hat als Satzung aufgrund der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) und des Art. 107 Abs. 4 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. Oktober 1974 (GVBl. S. 513) folgenden mit Bescheid der Regierung von Schwaben vom 13.12.1976 Nr. 420- XX 874 / 76 genehmigten Bebauungsplan beschlossen.

### **§ 1 Inhalt des Bebauungsplanes**

Für das Gebiet südlich des Riemweges und östlich der vorhandenen Bauzeile ab der Stegerwaldstraße gilt die von Architekt BDA Robert Gerum, Augsburg, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 16. September 1969 in der vom Stadtbauamt Günzburg geänderten Fassung vom 27. Oktober 1970, 10. Mai 1971 und 06. Dezember 1974, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

### **§ 2 Art der baulichen Nutzung**

Das in § 1 bezeichnete Gebiet wird als reines Wohngebiet (WR) im Sinne des § 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1237) festgesetzt.

### **§ 3 Maß der baulichen Nutzung**

In dem mit „WR“ bezeichneten Gebiet dürfen die in § 17 Abs. 1 BauNVO angegebenen Höchstwerte für Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen nicht überschritten werden.

### **§ 4 Mindestgröße der Baugrundstücke**

Baugrundstücke für freistehende Einzelhäuser müssen eine Mindestgröße von 600 m<sup>2</sup> aufweisen.

### **§ 5 Zahl der Vollgeschosse**

Die in der Bebauungsplanzeichnung mit Kreis gekennzeichnete Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.

## **§ 6 Bauweise**

1. Im Planbereich gilt die offene Bauweise, jedoch mit der Abweichung, dass nach Maßgabe der Bebauungsplanzeichnung Hausgruppen mit einer Länge von mehr als 50 m bis zu der nach den überbaubaren Flächen möglichen Ausdehnung zulässig sind.
2. Die Garagen sind mit etwaigen sonstigen Nebengebäuden, soweit die Bebauungsplanzeichnung dies vorsieht, an der Grundstücksgrenze zu errichten.

## **§ 7 Stellplätze und Garagen**

1. Stellplätze und Garagen sind zulässig, soweit sich aus den Absätzen 2 und 3 des § 12 BauNVO nichts anderes ergibt. Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden.
2. Die Gesamthöhe der Garagen mit evtl. Nebengebäuden darf 2,80 m nicht überschreiten.
3. Bei beiderseitigem Grenzbau sind die Garagen mit etwaigen Nebengebäuden zusammenzubauen und hinsichtlich Höhe und Außenwandbehandlung einheitlich zu gestalten.
4. Bei den Mehrfamilienhäusern sind die Stellplätze nachzuweisen.

## **§ 8 Abweichende Abstandsflächen**

Soweit sich bei den vielgeschossigen Gebäuden an der Kirnerstraße Abstandsflächen ergeben, die geringer sind als es Art. 6 Abs. 3 und 4 BayBO vorschreiben, werden diese ausdrücklich für zulässig erklärt.

Die auf den Grundstücken mit den Fl.Nrn. 1532 und 1534/3 dargestellten Gemeinschaftsgaragen dürfen – entsprechend der Planzeichnung – ohne Abstandsflächen an den Grundstücksgrenzen errichtet werden, auch wenn dabei die Gesamtnutzfläche von 50,00 m<sup>2</sup> überschritten wird.

## **§ 9 Gestaltung der Gebäude**

1. Bei den Hauptgebäuden sind nach Maßgabe der Bebauungsplanzeichnung Sattel-, Walm- bzw. Flachdächer zu errichten.
2. Die in der Bebauungsplanzeichnung ausgewiesene Hauptrichtung des Baukörpers ist einzuhalten.
3. Untergeordnete Neben- und Garagengebäude, die auf der Grenze errichtet werden, sind mit Flachdächern auszuführen. Bei Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände gilt die Dachform des Hauptgebäudes.
4. Bei Hauptgebäuden mit Satteldach muss die Dachneigung 25°-28°, bei Hauptgebäuden mit Walmdach 28° betragen. Die Höhe von Kniestöcken, gemessen von Oberkante Decke bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit Oberkante Sparren darf bei Satteldächern und Flachdächern 0,60 m und bei Walmdächern 0,50 m nicht überschreiten.

5. Für die Sattel- bzw. Walmdächer ist nur eine Eindeckung mit Dachziegeln zulässig.
6. Dachaufbauten, insbesondere Dachgaupen, sind unzulässig.

### **§ 10 Sockelhöhen**

1. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf, ausgenommen bei Mehrfamilienhäusern, nicht höher als 0,50 m über dem Gelände liegen, gemessen an der bergseitigen Hauswand.
2. Das natürliche Gefälle darf durch Auffüllen oder Abgraben nur soweit verändert werden, als es zur Angleichung an Straßenhöhen erforderlich ist.
3. Bei der farblichen Außengestaltung der Gebäude ist die Baugenehmigungsbehörde zu konsultieren.

### **§ 11 Einfriedungen**

1. Sofern Einfriedungen und Gartenmauern erstellt werden dürfen, ist die Gesamthöhe auf maximal 1,25 m begrenzt.
2. Bei Zäunen wird die höchstzulässige Sockelhöhe mit 0,30 m festgelegt.
3. Draht- und Eisenzäune sind an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen nicht zulässig.
4. Flächen zwischen Garagen und öffentlichen Straßen dürfen nur dann eingezäunt werden, wenn die Vorgartentiefe mehr als 5,00 m beträgt.
5. Werbeanlagen an Einfriedungen sind unzulässig (Art. 12, 107 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

### **§ 12 Gestaltung der Gemeinschaftsanlage**

1. Die Gemeinschaftsanlage (Fläche ohne Einfriedung) ist in ihren Außenanlagen einheitlich zu gestalten und aufeinander abzustimmen.
2. In den Baugesuchen für die vielgeschossigen Gebäude müssen neben den Stellflächen Kinderspielplätze, Müllsammelanlagen und, wo erforderlich, die Umfahrmöglichkeit für Feuerwehrfahrzeuge nachgewiesen werden.

### **§ 13 Inkrafttreten**

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

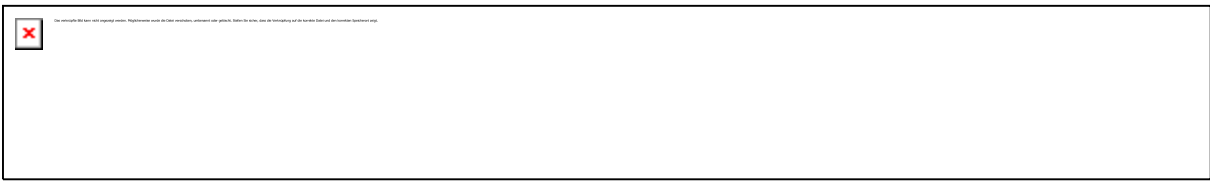
Die Begründung vom 06. Dezember 1974 zum Bebauungsplan Nr. 11 wird hiermit übernommen.

Günzburg, den 10. Mai 1976  
STADT GÜNZBURG

gez.  
Dr. Köppler  
Oberbürgermeister

Zuletzt geändert am 30.01.1989  
STADT GÜNZBURG

gez.  
Dr. Köppler  
Oberbürgermeister



**Bebauungsplan Nr. 11 für das Gebiet östlich der Stegerwaldstraße**

**Begründung**

**1. Städtebauliche Gesichtspunkte**

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche ist bereits im Flächennutzungsplan für die Ortserweiterung vorgesehen. Das am östlichen Stadtrand gelegene Baugebiet schließt mit seinem westlichen Rand an die vorhandene Bauzeile östlich der Stegerwaldstraße an, der nördliche Teil an den Riemweg (Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5). Das Baugebiet wird von der Stegerwaldstraße aus verkehrsmäßig erschlossen. Die Größe des Gebietes beträgt ca. 5,5 ha und wird begrenzt

- a) im Norden vom Riemweg und von Teilen der südlichen Grenze der Grundstücke Fl.Nrn. 1535 und 1531/3 der Gemarkung Günzburg
- b) im Osten von den Grundstücken Fl.Nrn. 1531, 1549 und 1566 der Gemarkung Günzburg
- c) im Süden vom geplanten Geltungsbereich
- c) im Westen von der Bauzeile an der Stegerwaldstraße.

**2. Geländebeschaffenheit**

Das Baugebiet ist von Südosten nach Nordwesten gleichmäßig geneigt. Der Höhenunterschied beträgt ca. 17 m (von 490 bis 473 m ü.NN). Der Baugrund besteht vorwiegend aus normal tragfähigem, lehmigem Kies.

**3. Art der baulichen Nutzung**

Bauprogramm:  
Das gesamte Baugebiet ist als reines Wohngebiet (WR) im Sinne des § 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237) ausgewiesen.

Gebäudetypen:		Anzahl	WE
Freistehende Einfamilienhäuser	I	24	24
Freistehende Zweifamilienhäuser	II	1	2
Einfamilienhäuser in Form von Doppelhäusern	II	6	6
Einfamilienhäuser in Form von Reihenhäusern	II	6	6
Mehrfamilienhäuser	IV	5	)
Mehrfamilienhäuser	V	1	)
Mehrfamilienhäuser	VI	1	) 177
Mehrfamilienhäuser	VIII	1	)
Mehrfamilienhäuser	IX	1	)
Mehrfamilienhäuser	XI	1	)
Mehrfamilienhäuser	XII	1	)
Mehrfamilienhäuser	XIII	1	)
<b>Insgesamt</b>		<b>49</b>	<b>215</b>

Angaben über die Bauflächen:

Das gesamte innerhalb des Geltungsbereiches liegende Gebiet umfasst 5,5 ha.

Davon entfallen auf:

Straßenflächen 0,95 ha = 17,27 %

Brutto-Wohndichte (Wohnbauland)

215 Wohneinheiten (WE)

752,5 Einwohner (E)

5,5 ha Brutto-Wohnbaufläche

$215:5,5 = 39,09 \text{ WE/ha} = 136,8 \text{ E/ha}$

Netto-Wohndichte (Wohnbauland ohne Straßenfläche)

215 Wohneinheiten (WE)

752,5 Einwohner (E)

4,550 ha Nettowohnbauland

$215:4,55 = 47,25 \text{ WE/ha} = 165,38 \text{ E/ha}$

Bauweise:

Flach- und Satteldächer 25 – 28° Dachneigung, Walmdächer 28 ° Dachneigung

#### 4. Befreiungen

Aus Gründen der wirtschaftlichen Erschließung und Anordnung der Gebäude sind bei den vielgeschossigen Gebäuden zum Teil die Abstandsflächen geringer als es Art. 6 Abs. 3 und 4 der Bayer. Bauordnung vorschreiben. Dies wird ausdrücklich für zulässig erklärt, da Lüftung und Belichtung ausreichend gewährleistet sind.

#### 5. Erschließung

Das Baugebiet ist voll erschlossen und an das städtische Straßen- und Wegenetz angeschlossen.

Versorgungsanlagen:

a) Wasser

Die Stadt Günzburg besitzt eine eigene Wasserversorgung, deren Kapazität nach Angaben der Stadt für die Versorgung dieses Gebietes ausreicht. Der überschlägige mittlere Bedarf an Brauchwasser errechnet sich aus:

Einwohnerzahl: 752,5

Mittlerer Tagesbedarf:  $752,5 \times 120 = 90.300 \text{ l}$

Mittlerer Sekundenbedarf:  $90.300 : 86.400 = 1,05 \text{ l/sec.}$

Der Spitzenbedarf kann den doppelten Wert, d.h. ca. 2,10 l/sec., erreichen.

b) Abwasser

Das Baugebiet ist an das bestehende Kanalnetz angeschlossen.

c) Die Versorgung mit Licht- und Kraftstrom ist durch die vertragliche Regelung mit der BEW gesichert.

## 6. **Überschlägige Erschließungskosten**

### 6.1 Grunderwerbskosten

Für die zur Erschließung erforderlichen Straßen, Fußgängerwege usw. wurden erworben:

9.500 m<sup>2</sup> a 40.- DM = 380.000.- DM

### 6.2 Straßen und Gehwege

ca. 9.500 m<sup>2</sup> a 60.- DM = 570.000.- DM

### 6.3 Bewässerung

Nennweite ca. 100 mm

Länge ca. 1.000 m a 150.- DM = 150.000.- DM

### 6.4 Entwässerung

Ausführung in Steinzeugrohren mit Betonfertigteil-schächten

Länge ca. 1.000 m a 180.- DM = 180.000.- DM

-----  
1.280.000.- DM

Verwaltungs- und Planungskosten 10 % = 128.000.- DM

-----  
Gesamtsumme 1.408.000.- DM  
=====

Günzburg, den 06.12.1974  
STADT Günzburg

gez.:  
Dr. Köppler  
Oberbürgermeister





Stadt Günzburg

Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Nr. 11 „Am Birket“

- Änderung im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 1532, 1532/8, 1534/2 (Fußweg) und 1534/3

#### Begründung der Änderung

Der Eigentümer des Grundstückes Fl.Nr. 1534/3, das im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 11 als Baugrundstück für ein erdgeschossiges, mit Flachdach versehenes Badehaus festgesetzt ist, hat eine Änderung beantragt, um Gemeinschaftsgaragen unterbringen zu können.

Die ursprüngliche Absicht des Bauträgers, den Bewohnern des Hochhauses den Komfort eines attraktiven Badehauses zu bieten, mußte nicht zuletzt wegen der sprunghaft steigenden Energiekosten aufgegeben werden.

Das Grundstück, das nur über einen Fußweg erschlossen ist, liegt seitdem brach und es ist durchaus verständlich, dass eine andere zweckmäßige Nutzung angestrebt wird. Nachdem ein Wohngebäude aus städtebaulichen Gründen ausscheidet, ist als einzige bauliche Nutzung die Bebauung mit Garagen möglich. Der Bedarf ist bei der konzentrierten Anzahl von Wohnungen sicherlich gegeben.

Im Zusammenhang mit dieser Änderung kann auf dem benachbarten Grundstück Fl.Nr. 1532 die unbefriedigende Garagensituation einer besseren Lösung zugeführt werden. Die abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes auf dem Grundstück Fl.Nr. 1532/8 genehmigte Bebauung wird in die Änderungsplanung einbezogen.

Die Zufahrt zu den geplanten Garagen auf Fl.Nr. 1534/3 wird über eine private Stichstraße, parallel zum vorh. Geh- und Radweg, erfolgen. Sie ist ca. 3,00 m breit. Hierfür ist eine Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 1532 (Kreiswohnungsbau) mit einer Grunddienstbarkeit zu belasten. Zwischen dieser Grundstückszufahrt und dem vorh. Geh- und Radweg wird eine Abgrenzung aus Stahlrohren montiert. Die Kosten für diese Erschließungsmaßnahmen wird der Garagenbauherr (Fl.Nr. 1534/3) übernehmen.

Günzburg, 30.01.1989

Im Auftrag

gez.:

Gartzke

Stadtbaumeister