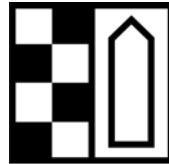


WR	o
GRZ 0,4	GFZ 0,5
①	FD

WR	o
GRZ 0,4	GFZ 0,5
①	FD

WR	
GRZ 0,4	GFZ 0,5
①	FD





Bebauungsplan Nr. 14 (Erweiterung am Birket)

Begründung

1) Städtebauliche Gesichtspunkte

Das zur Bebauung vorgesehene Areal wird wie folgt umgrenzt:

- a) im Norden von der südlichen Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 11
- b) im Osten von der westlichen Grenze des Grundstücks Fl.Nr. 1566
- c) im Süden vom Leinheimer Weg (Fl.Nr. 1598)
- d) im Westen von der westlichen Grenze der Grundstücke Fl.Nrn. 1556/2 und 1556/3

Das Baugebiet hat ein Ausmaß von ca. 1,6 ha und wird durch die Lenbachstraße verkehrsmäßig erschlossen. Vorgesehen ist ein reines Wohngebiet (WR) im Sinne des § 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237).

2) Geländebeschaffenheit

Es handelt sich um ein von Osten nach Westen fallendes Gelände. Der Baugrund ist gut und besteht aus vorwiegend lehmigem Material. Grundwasser ist im näheren Baubereich nicht vorhanden.

3) Art der baulichen Nutzung

Bruttobauland	ca. 1,6 ha
Zahl der Wohneinheiten	19 WE
Siedlungsdichte:	
19 x 3,5	67 Einwohner
Auf 1 ha entfallen $67:1,6 =$	42 Einwohner
Auf 1 ha entfallen $19:1,6 =$	12 WE

Bauweise:

Flachdächer und Walmdächer mit 28° Dachneigung. Das Baugebiet ist an das städtische Wasser- und Kanalnetz angeschlossen. Die Elektroenergieversorgung ist gesichert.

4) Abstandsflächen

Die nach Art. 6 Abs. 3 und 4 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.10.1974 (GVBl. S. 513) geforderten Mindestabstände müssen eingehalten werden. Kleingaragen dürfen an der seitlichen Grundstücksgrenze errichtet werden, sofern ausreichender Brandschutz und ausreichende Belichtung und Lüftung gewährleistet sind.

5) Für die Erschließung überschlägig ermittelte Kosten

a)	ca. 2.000 m ² Straßen	a	50.- DM =	100.000.- DM
b)	Gründerwerb 2.000m ²	a	40.- DM =	80.000.- DM
c)	Wasserleitungen 200 lfdm	a	90.- DM =	18.000.- DM
d)	Kanäle 200 lfdm	a	400.- DM =	80.000.- DM
e)	Beleuchtung			15.000.- DM
				<hr/>
				zusammen
				293.000.- DM
				=====

6) Bodenordnende Maßnahmen

Die für die öffentlichen Belange erforderlichen Grundstücksflächen sind im Eigentum der Stadt.

Günzburg, den 06.12.1974
STADT GÜNZBURG

gez.:

Dr. Köppler
Oberbürgermeister

1. Änderung der Bebauungspläne Nr. 11 und 14

Begründung zur 1. Änderung der Bebauungspläne Nr. 11 und 14

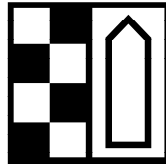
Im Bebauungsplangebiet Nr. 14 sind überwiegend Gebäude mit Flachdächern festgesetzt. Lediglich für die Gebäude östlich der Lenbachstraße sind Walmdächer mit einer Dachneigung von 28° festgesetzt.

Im nördlich angrenzenden Bebauungsplangebiet Nr. 11 sind bis zur Dürerstraße ausschließlich Walmdächer mit einer Neigung von 28° zulässig.

In der in den sechziger Jahren entstandenen Flachdachsiedlung südlich der Liebermannstraße treten zunehmend Probleme mit der Dichtigkeit der Dächer auf.

Da nördlich und östlich nur Gebäude mit Sattel- und Walmdächern vorhanden sind, ist es städtebaulich vertretbar, statt Flachdächer auch geneigte Dächer zuzulassen. Wegen der überwiegend gestuften Grundrisse und der Reihung mancher Gebäude wird auf die Festsetzung einer Dachform ganz verzichtet. Das heißt, es sind neben den vorhandenen Flachdächern auch Sattel-, Walm- und Pultdächer zulässig. Die enge Festsetzung der Dachneigung von 28° korrespondiert mit der gleichen Festsetzung für die nördlich und östlich angrenzende Bebauung. Die Festsetzung einer einheitlichen Dachneigung bewirkt, trotz möglicher unterschiedlicher Dachformen, eine homogene Gestaltung.

Der nördliche Teil der Flachdachsiedlung entlang der Liebermannstraße war bisher im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11 enthalten. Da dieser Teil baulich und gestalterisch zu den südlich angrenzenden Gebäuden gehört, wird er in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 integriert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11 wird entsprechend verkleinert.



SATZUNG

Bebauungsplan Nr. 14 für das Gebiet, das wie folgt umgrenzt wird:

- a) im Norden von den südlichen Grenzen der Liebermannstraße und des Grundstücks Fl.Nr. 1563/2
- b) im Osten von der Lenbachstraße ab der Einmündung in die Liebermannstraße bis zur südlichen Grenze des Grundstücks Fl.Nr. 1563/2 und von der westlichen Grenze des Grundstücks Fl.Nr. 1566
- c) im Süden vom Leinheimer Weg (Fl.Nr. 1598)
- d) im Westen von der westlichen Grenze der Grundstücke Fl.Nrn. 1556/1, 1556/2 und 1556/3

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 15.12.1976 Nr. 420-XX 875 / 76 , genehmigten Bebauungsplan beschlossen:

§ 1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet, das wie folgt umgrenzt wird,

- a) im Norden von den südlichen Grenzen der Liebermannstraße und des Grundstücks Fl.Nr. 1563/2
- b) im Osten von der Lenbachstraße ab der Einmündung in die Liebermannstraße bis zur südlichen Grenze des Grundstücks Fl.Nr. 1563/2 und von der westlichen Grenze des Grundstücks Fl.Nr. 1566
- c) Im Süden vom Leinheimer Weg (Fl.Nr. 1598)
- d) im Westen von der westlichen Grenze der Grundstücke Fl.Nrn. 1556/1, 1556/2 und 1556/3,

gilt die vom Stadtbauamt Günzburg ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 27. Oktober 1970 in der geänderten Fassung vom 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 m² 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 eventuellen 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.

§ 8 Gestaltung der Gebäude

- 1) Mit Ausnahme des Baufeldes, das in der Planzeichnung mit WD gekennzeichnet ist, sind im gesamten Geltungsbereich alle Dachformen zulässig.
- 2) Die in der Bebauungsplanzeichnung ausgewiesene Hauptrichtung der Baukörper ist einzuhalten.
- 3) Untergeordnete Neben- und Garagengebäude sind mit Flachdächern auszuführen.
- 4) Bei Hauptgebäuden mit geneigten Dächern muss die Dachneigung 28° betragen. Die Höhe von Kniestöcken, gemessen von Oberkante Decke bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit Oberkante Sparren, darf 50 cm nicht überschreiten.
- 5) Für geneigte Dächer ist nur eine Eindeckung mit Dachplatten zulässig.
- 6) Dachaufbauten, insbesondere Dachgaupen, sind unzulässig.

§ 9 Sockelhöhen

- 1) Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf 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.

§ 10 Einfriedungen

- 1) Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf 1,20 m nicht überschreiten.
- 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 m beträgt.
- 5) Werbeanlagen an Einfriedungen sind unzulässig (Art. 12, 107 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

§ 11 Inkrafttreten

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

Die Begründung vom 06. Dezember 1974 zum Bebauungsplan Nr. 14 wird hiermit übernommen.

Günzburg, den 10. Mai 1976
Stadt Günzburg

gez.:

Dr. Köppler
Oberbürgermeister

Ausfertigungs- und Bekanntmachungsvermerk zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 (Änderung der Dachform) für folgendes Gebiet: Am Birket / Lenbachstraße

Der Stadtrat fasste den Aufstellungsbeschluss am	25.02.2002
Bekannt gemacht wurde er durch Niederlegung im Rathaus am	09.03.2002
und deren Bekanntgabe in der Günzburger Zeitung vom	09.03.2002

Die Bürger wurden vom	11.03. bis 23.03.2002
angehört.	

Die letzte öffentliche Auslegung fand statt vom	29.04. bis einschließlich 31.05.2002
Sie war zuvor durch ortsübliche Bekanntmachung vom	20.04.2002
angekündigt worden.	

Die in Kraft zu setzende endgültige Fassung wurde am	08.07.2002
vom Stadtrat beschlossen. Sie besteht aus folgenden Teilen:	

Planzeichnung, textliche Festsetzungen und
Begründung jeweils in der Fassung vom 17.04.2002

Eine Genehmigung ist nicht erforderlich.

Ausgefertigt: Günzburg den 24.09.2002
STADT GÜNZBURG

gez.:

Jauernig
Oberbürgermeister



Der letztgenannte Stadtratsbeschluss wurde wie folgt ortsüblich bekannt gemacht:

Die Bekanntmachung wurde im Rathaus ab dem
niedergelegt und diese Niederlegung in der Günzburger Zeitung
bekanntgegeben. Ausgabetag der Zeitung war der
Mit diesem Tag ist daher der Plan wirksam geworden.

27.09.2002

30.09.2002.

Günzburg, den 23.10.2002
STADT GÜNZBURG

gez.:

Jauernig
Oberbürgermeister



Geänderte Fassung vom 17.04.2002 eingearbeitet am 16.10.2003