

## **A) SATZUNG der Stadt Günzburg**

über den Bebauungsplan Nr. 25.4 (Zwischen Stadtberg und Kuhberg)

Die Stadt Günzburg erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB), des Art. 98 Abs. 3 Bayerische Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den folgenden Bebauungsplan.

Die Stadt Günzburg erlässt aufgrund des § 10 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB), des Artikel 3 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatschG) und des Artikel 91 Absatz 3 Bayerische Bauordnung (BayBO) für das oben genannte Gebiet die 1. Bebauungsplanänderung.

### **FESTSETZUNGEN mit Planzeichenerklärung**

#### **§ 1 Bestandteile des Bebauungsplans**

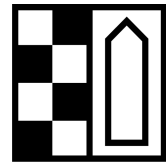
Der Bebauungsplan Nr. 25.4 besteht aus der von der Freien Planungsgruppe 7, Stuttgart, ausgearbeiteten Bebauungsplanzeichnung vom 30.07.1996 und den nachstehenden Vorschriften


Bestandteile der 1. Bebauungsplanänderung sind

- die Festsetzungen in der Fassung vom 17.08.2004, die in die nachstehenden Festsetzungen eingearbeitet worden sind
- die Begründung in der Fassung vom 17.08.2004.

#### **§ 2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1)**

- 2.1 **WA** Das mit „WA“ bezeichnete Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO mit folgenden Einschränkungen festgesetzt. In den Obergeschossen sind nur Wohnungen zulässig (§ 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO). Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO). Räume für freie Berufe im Sinne von § 13 BauNVO dürfen nur im Erdgeschoss eingerichtet werden.
- 2.2 **WB** Das mit „WB“ bezeichnete Gebiet wird als besonderes Wohngebiet im Sinne des § 4 a BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind Ausnahmen im Sinne von § 4 a Abs. 3 BauNVO nicht zulässig. In den Obergeschossen sind nur Wohnungen zulässig (§ 4 a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO).
- 2.3 **MI 1** Das mit MI<sub>1</sub> bezeichnete Gebiet wird als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt. Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO auch als Ausnahme nicht zugelassen.
- 2.4 **MI 2** Das mit MI<sub>2</sub> bezeichnete Gebiet wird als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO mit folgenden Einschränkungen festgesetzt: Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind auch als Ausnahme nicht zugelassen (§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).



- 2.5  Diese Perllinie grenzt Gebiete unterschiedlicher Nutzungsart voneinander ab (§ 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO).


**§ 3 Maß der baulichen Nutzung, Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18, 19 und 20 BauNVO)

- 3.1 Die Grundflächen der baulichen Anlagen dürfen auf jedem Grundstück die durch Baulinien und Baugrenzen vorgegebenen Baufenster voll ausnutzen.

3.2 **Höhe baulicher Anlagen** (§ 18 BauNVO)


- 3.2.1  Traufhöhe zwingend 472.00 m über NN. Als Traufhöhe gilt der Schnitt der Dachhaut mit dem äußeren Wandabschluß

- 3.2.2 z.B. TH  
472,00 Traufhöhe 472.00 m über NN als Obergrenze

- 3.2.3  Dieses Zeichen gibt die Seite des Gebäudes an, an der die Traufhöhe gemessen wird

3.3 **Zahl der Vollgeschosse** (§ 20 BauNVO i.V. mit Art. 2 BayBO)

- 3.3.1 **II** Die Höchstgrenze der zulässigen Zahl der Vollgeschosse bis zum Dachansatz wird durch römische Ziffern festgesetzt. Im Dachraum ist ein weiteres Vollgeschoss zulässig.

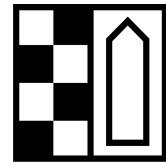
- 3.3.2  Die römischen Ziffern im Kreis geben an, welche Zahl von Vollgeschossen bis zum Dachansatz zwingend vorgeschrieben ist. Im Dachraum ist ein weiteres Vollgeschoss zulässig.

- 3.3.3 **+U** Der Zusatz + U erklärt ein Untergeschoss als Vollgeschoss zusätzlich zu den Festsetzungen der Vollgeschosse für zulässig.

- 3.3.4 ~~XXXXX~~ Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Geschoszahl oder Traufhöhe (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

**§ 4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 und 23 BauNVO)

- 4.1 Für den gesamten Geltungsbereich wird innerhalb der jeweils abgegrenzten überbaubaren Flächen die geschlossene Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 3 BauNVO). Im Bereich des Ensembles Günzburg Vorstadt gem. Art. 1 Abs. 3 DSchG wird eine von der geschlossenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt, indem auch Unterbrechungen entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen in Form von Traufgassen bis zu einer maximalen Breite von 1,40 m zulässig sind (§ 22 Abs. 4 BauNVO).



4.2 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baulinien bzw. Baugrenzen festgesetzt.



Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO). Ein Auskragen von 0,30 m je Obergeschoss ist zulässig.



Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

## § 5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

5.1 Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch Baulinie bzw. Baugrenze und Hauptfistrichtung bestimmt.

5.2  Vorgeschriebene Hauptfistrichtung


## § 6 Mindestbreite von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)


6.1 Jedes Baugrundstück muss mindestens 5,50 m breit sein.

## § 7 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 und 14 Abs. 1 BauNVO)


7.1 Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen und Einrichtungen für Kleintierhaltung sind untersagt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 14 Abs. 1 BauNVO).

7.2  Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den so gekennzeichneten Flächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

7.3  Fläche für eine unterirdische Parkieranlage

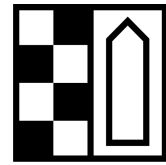
7.4  Festsetzung der Aus- und Einfahrt für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).



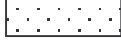







7.5  Durchfahrt zum Parkhaus

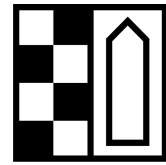
7.6  Private Freiflächen, auf denen die Anlage von Stellplätzen und ihrer Zufahrt nicht zulässig ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

7.7  Private Freiflächen, auf denen Stellplätze angelegt werden dürfen mit Lagevorschlag

## § 8 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



- 8.1  Straßenbegrenzungslinie
- 8.2  Straßenverkehrsfläche
- 8.3  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Beschränkungen hinsichtlich der Fahrgeschwindigkeit oder des Benutzerkreises
- 8.4  Verkehrsfläche für Fußwege, z.T. bedingt befahrbar
- 8.5  Öffentliche Stellplätze
- 8.6  Öffentliches Parkhaus auf der im Plan angegebenen Fläche. Es gelten die eingeschriebenen Festsetzungen.
- § 9 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**
- 9.1  Standort für eine Transformatorenstation
- § 10 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- 10.1  Öffentliche Grünfläche
- o.1.1  Zweckbestimmung der öffentlichen Grünfläche: Kinderspielplatz / Parkanlage
- § 11 Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB i.V. mit Art. 53 BayBO)**  
(s. auch § 7.3)
- 11.1  Gemeinschaftstiefgarage für die nachfolgend aufgeführten Grundstücke: Fläche zwischen Schmiedgasse, Webergasse und Stadtberg; Stadtberg 4, 6, 8 und Webergasse 1.
- § 12 Gebiete, in denen bestimmte, die Luft verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)**
- Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Umstellung auf Feuerungsstätten von Sammelheizungen, die mit festen oder flüssigen Brennstoffen betrieben werden (ausgenommen Heizöl EL), oder deren Neuinstallation unzulässig, sobald die Anschlussmöglichkeit an die öffentliche Gasversorgung besteht.
- § 13 Flächen, auf denen Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- Bei Neu- und Umbauten von Gebäuden entlang der Bundesstraße 10 und entlang der Straße Stadtberg zwischen Pfarrhofplatz und Ichenhauser Straße müssen Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen,



ein bewertetes Gesamtschalldämm-Maß von mindestens 50 dB aufweisen. Fenster und Außentüren einschließlich deren Zusatzeinrichtungen von Aufenthaltsräumen in diesem Bereich müssen den Anforderungen der Schallschutzklasse 4 nach VDI 2719 – Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen – vom August 1987 genügen, wobei das geforderte Bauschalldämm-Maß im betriebsfertigen Zustand der Außenwand eingehalten werden muss. Hiervon ausgenommen sind die von der Schlachthausstraße (B 10) bzw. der Straße Stadtberg abgewandten Gebäudeseiten.

Schlaf- und Kinderzimmer sind an der der Straße abgewandten Seite anzuordnen. Soweit das nicht möglich ist, muss eine ausreichende Lüftung dieser Räume ohne Öffnen der Fenster oder Außentüren möglich sein.

An der auf dem Grundstück Fl.Nr. 1017 vorgesehenen Tiefgaragenein- und -ausfahrt (Rampe) ist eine ausschließlich nach Norden offene, fugendichte Einhausung anzubringen. Diese Einhausung ist so nah, wie aus baurechtlicher Sicht zulässig, an die Webergasse heranzuführen. Sämtliche Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind auf ihrer Innenseite hochabsorbierend im Sinne der RLS-90 auszuführen, um die Lärmemissionen zu minimieren.

## § 14 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

14.1



Bindende Vorschrift zur Anpflanzung eines einheimischen hochstämmigen Laubbaumes mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

## § 15 Höhenlage von baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Höhenlage baulicher Anlagen hat sich nach dem vorhandenen Straßenniveau zu richten. Bei Neubauten dürfen die Erdgeschossrohfußbodenhöhen maximal 0,20 m über dem Straßenniveau an der höchsten Stelle liegen (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO).

## § 16 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit Art. 98 BayBO)

16.1

Dächer

16.1.1

### Dachneigung

Bei Neubauten oder das Dach verändernden Umbauten muss eine Dachneigung zwischen 48° und 58° in Altgrad hergestellt werden, soweit im Bebauungsplan nicht die Anlage eines Flachdaches vorgeschrieben ist.

16.1.2

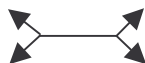
### Folgende Dachformen sind festgesetzt

16.1.2.1

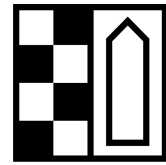


Satteldach mit Vorgabe der Hauptfirstrichtung

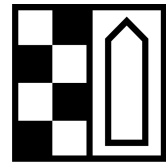
16.1.2.2



Walmdach oder Krüppelwalmdach mit Vorgabe der Firstrichtung



- 16.1.2.3      bFD      Begehbares Flachdach
- 16.1.3                      **Dachaufbauten und Dacheinschnitte**
- 16.1.3.1                      Dachgauben dürfen höchstens 1,20 m breit sein und müssen vom Ortgang und untereinander mindestens 0,80 m Abstand haben. Ihr First muss mindestens um ein Drittel der Höhe des Hauptdaches unter dem Hauptfirst liegen.
- 16.1.3.2                      Dachflächenfenster, Dacheinschnitte, Parabolantennen und Sonnenkollektoren sind nur dort zulässig, wo sie nicht vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbar sind.
- 16.1.4                      **Dachdeckung**
- Als Dachdeckungsmaterial sind nur Ziegel in naturroter Tonziegelfarbe zulässig.
- 16.2                      **Kniestöcke**
- Kniestöcke sind bei Gebäuden mit geneigtem Dach nicht zulässig. Ausnahmen können bis zu 30 cm Kniestockhöhe, gemessen an der Außenkante der Außenwand, zugelassen werden, wenn aus gestalterischen Gründen nebeneinanderstehende Gebäude eine unterschiedliche Traufhöhe zeigen sollen, um das Einzelgebäude besser ablesbar zu machen.
- 16.3                      **Fassadengestaltung**
- 16.3.1                      Zulässig sind nur Putzfassaden, Sichtfachwerkfassaden und bruchraue oder behauene Natursteinfassaden. Bestehende Natursteinfassaden dürfen nicht verputzt werden. Grell wirkende Fassadenanstriche sind nicht zugelassen.
- 16.3.2                      Bei parzellenübergreifenden Nutzungen müssen die ursprünglich vorhandenen Baukörper durch entsprechende Fassadengestaltung ablesbar bleiben.
- 16.3.3                      Alle Öffnungen in den Fassaden müssen höher als breit sein. Ausgenommen sind eine notwendige Hof- oder Garageneinfahrt je Grundstück und Schaufenster unter der Voraussetzung, daß der Lastfluss des Gebäudes durch entsprechende Stellung und Dimensionierung der Stützen klar in Erscheinung tritt.
- 16.3.4                      Vorhandene Klappläden sind zu erhalten. Im übrigen sind zum Sicht- und Sonnenschutz nur Klapp- und Schiebeläden sowie in der Wand versteckt eingebaute Rollläden, Jalousien und Jalousetten zulässig. Rollläden, Jalousien und Jalousetten dürfen nicht über die Außenwand vorstehen und in hochgezogenem Zustand weder



sichtbar sein noch den Rahmen oder die Fenster verdecken.

16.4 **Markisen**

Markisen sind nur über Schaufenstern und nur mit einer maximalen Ausladung von 1,00 m zulässig.

16.5  **Einfriedungen**

Zur Grundstücksabgrenzung vorgeschriebene Mauer mit einer Höhe von 1,80 – 2,50 m.

16.6 **Gestaltung privater Stellplätze**

Private Stellplätze für Kraftfahrzeuge dürfen nur wasserdurchlässig befestigt werden.


16.7 **Versorgungsleitungen**

16.7.1 Sobald das Versorgungsunternehmen die technischen Voraussetzungen dafür geschaffen hat, sind alle Stromversorgungsleitungen zu verkabeln und die Dachständer von den Gebäuden zu entfernen.

16.7.2 Für Programme, die über einen Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne oder an das Breitbandkabelnetz empfangen werden können, dürfen an den Gebäuden keine Außenantennen mehr angebracht werden.

16.7.3 Die Schalt- und Verteilerkästen der Versorgungsunternehmen sind in Gebäuden oder Mauern möglichst unauffällig einzubauen. Abweichende Aufstellungsweisen können ausnahmsweise zugelassen werden, soweit sie technisch bedingt sind und mit dem Erscheinungsbild der baulichen Umgebung in Einklang gebracht werden.

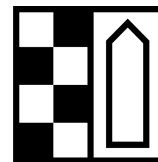
§ 17 **Geltungsbereich** (§ 9 Abs. 7 BauGB)

 Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 25.4.  
Es gilt die Innenseite der Umgrenzung.

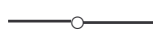
§ 17a **Ausnahmeregelungen**

Im Einzelfall können von den gestalterischen Festsetzungen des § 15, sowie des § 16 Nr. 16.1 bis einschließlich Nr. 16.1.3.1 und Nr. 16.1.4 bis einschließlich Nr. 16.4 Ausnahmen zugelassen werden, wenn weder Belange des Denkmalschutzes noch städtebauliche Gesichtspunkte dagegen sprechen.





**B) HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**



Bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzstein

237

Flurstücknummer



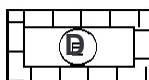
Bestehendes Hauptgebäude



Bestehendes Nebengebäude oder gewerblich genutztes Gebäude

17

Hausnummer



**Denkmalschutz**

Baudenkmal gemäß Art. 1 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz mit gestrichelt dargestellter Dachform, in der Regel die historische Parzelle umfassend



Grenze des Stadtensembles nach Art. 1 Abs. 3 DSchG



**Bodendenkmale**

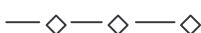
Da mit dem Vorhandensein von archäologischen Fundstellen zu rechnen ist, die unter Denkmalschutz stehen, muß für alle Eingriffe in den Boden, Erdbewegungen und baulichen Einrichtungen im Bereich des Bebauungsplanes eine Genehmigung beantragt werden (Art. 7 und 15 DSchG). Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Augsburg, Prinzregentenstraße 11a, 86150 Augsburg, Tel.: 0821/35189, Fax.: 0821/35180, ist an allen Verfahren zu beteiligen.

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

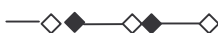
**Versorgungsleitungen**



Bestehende unterirdische 20 kV-Elektrokabeltrasse der Lech-Elektrizitätswerke



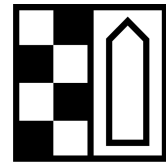
Bestehende unterirdische Gasleitung der Erdgas Schwaben GmbH



Gemeinsame Trasse von unterirdischer Gas- und Elektroleitung

**Webeanlagenverordnung**

Die Verordnung über die Anlagen der Außenwerbung in der Stadt Günzburg vom 05.05.1976 gilt für das gesamte Planungsgebiet



## C) BEGRÜNDUNG

Beigefügt ist die Begründung vom 30.07.1996 und die Begründung vom 17.08.2004 (I. Änderung). Sie sind Bestandteil dieses Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 8 BauGB)

## D) VERFAHREN

Die Stadt Günzburg hat mit Beschluss des Stadtrates vom 10.05.1982 Br, 84 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 1.4. bis 6.5.1992 im Rathaus Günzburg ausgelegt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 3 BauGB vom 2.5. bis 3.6.1994 im Rathaus Günzburg ausgelegt.

Vorstehender Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 24.7.1995 Nr. 120 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Stadt Günzburg, den 13.9.1995

gez.  
Dr. Köppler  
Oberbürgermeister



Der Bebauungsplan in der Fassung vom 27.6.1995 wurde am 25.9.1995 der Regierung von Schwaben angezeigt, ohne dass diese eine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht hat. Die von der Regierung von Schwaben gemäß Bescheid vom 14.12.1995 Nr. 220.1-4622/106.24 geforderten Änderungen wurden in den Bebauungsplan ausgearbeitet.

Ausgefertigt am 16.12.1996

gez.  
Dr. Köppler  
Oberbürgermeister



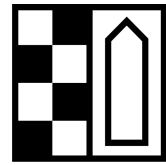
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist gemäß § 11 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Stadt Günzburg „Günzburger Zeitung“ vom 21.12.1996 Nr. 295 bekanntgemacht worden.

**Der Bebauungsplan ist somit rechtverbindlich.**

Stadt Günzburg, den 30.12.1996

gez.  
Dr. Köppler  
Oberbürgermeister





## **Ausfertigungs- und Bekanntmachungsvermerk zur 1. Änderung**

Der Stadtrat fasste den Änderungsbeschluss am 02.08.2004

Die in Kraft zu setzende endgültige Fassung wurde am 15.11.2004 vom Stadtrat beschlossen. Sie besteht aus folgenden Teilen:

textliche Festsetzungen in der Fassung vom 17.08.2004  
Begründung in der Fassung vom 17.08.2004

Eine Genehmigung ist nicht erforderlich.

Ausgefertigt: Günzburg, den 14.12.2004  
STADT GÜNZBURG

gez.

.....

Jauernig, Oberbürgermeister



---

Der letztgenannte Stadtratsbeschluss wurde wie folgt ortsüblich bekannt gemacht:

Die Bekanntmachung wurde im Rathaus ab dem 15.12.2004 niedergelegt, und diese Niederlegung in der Günzburger Zeitung bekanntgegeben. Ausgabetag der Zeitung war der 18.12.2004.

Mit diesem Tag ist daher der Plan wirksam geworden.

Stadt Günzburg, den 20.12.2004

gez.

.....

Jauernig, Oberbürgermeister



Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und den textlichen Vorschriften.





**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 25.4 der Stadt Günzburg „Zwischen Stadtberg und Kuhberg“**

**Verfahren**

Am 10.05.1982 faßte der Stadtrat den Beschluß, unter anderem für das Gebiet zwischen Kuhberg und Stadtberg einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 des Baugesetzbuches aufzustellen.

Mit Vertrag vom 25.07.1991 wurde die Freie Planungsgruppe 7, Stuttgart, mit der Erstellung dieses Bebauungsplanes beauftragt.

Für dieses Gebiet war im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 25 ein Vorentwurf erstellt worden, der in diesem Bebauungsplan übernommen und weiterentwickelt wurde.

**Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

In dem zur Zeit gültigen Flächennutzungsplan ist das gesamte Planungsgebiet als Mischgebiet dargestellt. Diese Darstellung wurde im Zuge der Planung weiterentwickelt und in Mischgebiete und verschiedene Wohngebiete differenziert. Diese Änderung wird in dem zur Zeit laufenden Neuaufstellungsverfahren des Flächennutzungsplanes berücksichtigt. Das Planungsgebiet umfaßt den Hangbereich und die im Nordwesten unterhalb der Altstadt Günzburgs an der Günzniederung liegenden Flächen, die zum größten Teil bereits bebaut sind.

**Grundsätze der Planung**

Während der westlich an die Altstadt anschließende Bereich des Planungsgebiets Teil des Denkmalensembles Günzburg-Vorstadt ist und in seiner Anlage älter als die planmäßig erbaute Altstadt ist, wurde der sich im Norden an den Steilhang der Stadtbefestigung anschließende Teil erst im letzten Jahrhundert überbaut. Der Steilhang ist in diesem Abschnitt bis auf ein Wohnhaus jüngeren Baudatums bis heute unbebaut.

Ziel des Bebauungsplans ist es, diese gewachsenen Strukturen abzusichern und so weiterzuentwickeln, daß eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebiets möglich wird.

Besonders im Bereich zwischen Schmiedgasse und Stadtberg besteht ein dringender Planungsbedarf, weil hier die Bausubstanz der Unterstadt durch Umbauten und Gebäudeabrisse bereits stark in Mitleidenschaft gezogen ist und durch die geplante Verlagerung der hier ansässigen Fleisch- und Wurstwarenfabrik große Flächen zur Disposition stehen werden. Hier soll die Planung die Voraussetzung für eine Umwandlung des Fabrikgeländes in ein innerstädtisches Wohn- und Geschäftsgebiet schaffen. Zu diesem Zweck sollen die Fabrikations- und Lagergebäude durch Wohngebäude ersetzt und bestehende Baulücken geschlossen werden, um eine geschlossene Blockrandbebauung nach historischem Vorbild wiederherzustellen.

Im übrigen Bereich der Unterstadt soll die überlieferte Struktur der weitgehend giebelständigen Ackerbürgerhäuser erhalten werden. Entlang der Schlachthausstraße (B 10) müssen neben den bestehenden baulichen Strukturen auch die von dieser Straße ausgehenden starken Emissionen berücksichtigt werden, die zu einer Einschränkung der dort möglichen baulichen Nutzung führen.

Der noch unbebaute Teil des Steilhanges der Altstadt soll auch weiterhin unbebaut bleiben mit der Einschränkung, daß für den erheblichen Stellplatzbedarf der Altstadt eine möglichst unsichtbar in den Hang integrierte Hanggarage ermöglicht wird. Aus diesem Grund wird auch für das Wohngebäude Kuhberg 8 keine überbaubare Grundstücksfläche geschaffen, so daß diese Bebauung auf die Lebensdauer des Gebäudes beschränkt bleibt, sofern das Gebäude nicht zum Bau der Hanggarage abgebrochen werden muß.

### **Art der baulichen Nutzung**

Bestehende Nutzungen und äußere Rahmenbedingungen prägen die Gliederung der Art der baulichen Nutzung.

Der nördliche Bereich des Planungsgebiets entlang der Günz ist durch die starke Durchgangsverkehrsbelastung auf der Bundesstraße nur noch eingeschränkt für Wohnnutzung geeignet und wird deshalb als Mischgebiet ausgewiesen. Auch entlang dem unteren Stadtberg ist die Belastung durch Querverkehr zwischen Bundesstraße und Ichenhauser Straße stark, erreicht jedoch nicht die Belastungsstärke der Bundesstraße und soll längerfristig stark verkehrsberuhigt werden. Deshalb versucht die Planung in diesem Bereich, die gewachsene Mischung zwischen Ladennutzung und sonstiger geschäftlicher Nutzung im Erdgeschoß und Wohnnutzung im Obergeschoß zu erhalten, und setzt hier, wie auch entlang des Stadtbergs in der Verbindung zum Oberen Tor Besonderes Wohngebiet (WB) fest. In den Obergeschossen wird dabei aus dem vorgenannten Grund nur Wohnen zugelassen.

Der übrige Teil des Planungsgebiets ist weniger vom Durchgangsverkehr belastet und eignet sich demzufolge besonders als Wohngebiet. Weil auch die früher hier vorhandene landwirtschaftliche Nutzung der Hofstellen inzwischen nicht mehr vorhanden ist, werden diese Bereiche mit Ausnahme des freizuhaltenden Steilhanges als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Vergnügungsstätten werden aufgrund des geringen Parkplatzangebots im Planungsgebiet und der von ihnen ausgehenden Störung der Wohnnutzung im gesamten Planungsgebiet ausgeschlossen.

Besondere Probleme der Nutzungsänderung werden im Bereich der Grundstücke Webergasse 5-13 entstehen, weil sich hier der städtebaulichen Situation entlang der Günz nicht angemessene gewerbliche Nutzungen zum Teil vermutlich sogar ohne baurechtliche Genehmigung ausgebreitet haben.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Das Planungsgebiet ist in seinen zur baulichen Nutzung vorgesehenen Teilen weitgehend bebaut.

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung muß sich deshalb sehr weitgehend am Bestand orientieren. Die auf die Gegebenheiten des einzelnen Grundstücks am besten abgestimmte Art der Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung ist dessen Festlegung durch die überbaubaren Flächen und die Zahl der Geschosse. Die überbaubaren Flächen wurden daher eng durch Baulinien bzw. Baugrenzen begrenzt und die Zahl der zulässigen oder geforderten Vollgeschosse genau angegeben. Dabei wurden entlang der Straßen Baulinien festgesetzt und die Zahl der Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben. Nur so läßt sich der Straßenraum in seinem Grundriß und seiner Höhenabwicklung erhalten. In einzelnen Fällen wurde aus städtebaulichen und Denkmalschutzgründen zusätzlich zur Zahl der Vollgeschosse die geforderte Höhe baulicher Anlagen festgesetzt, um vorhandene Traufhöhen besonders zu schützen und komplizierte Dachformen eindeutig zu begrenzen.

Mit Ausnahme der beiden außerordentlich dicht bebauten historischen Baublöcke entlang dem Stadtberg (WB, mögliche GRZ: 0,91, mögliche GFZ: 1,82) können die Obergrenzen der nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Geschoßflächen mit geringen Überschreitungen eingehalten werden.

Eine volle Ausnutzung der ausgewiesenen Bauflächen bewirkt eine Überschreitung der zulässigen Geschoßfläche der Mischgebiete MI<sub>1</sub> um ca. 6 %. Bei Dachausbauten treten bei Erfüllung der Vollgeschosßbestimmung nach Art. 2 (4) BayBO auch im Allgemeinen Wohngebiet zwischen Schmiedgasse und Sternwinkel bzw. Ecke Webergasse / Schmiedgasse geringfügige Überschreitungen der zulässigen Geschoßflächenzahl auf. Bezüglich der zulässigen Grundflächenzahl ergeben sich Überschreitungen für die Allgemeinen Wohngebiete zwischen Webergasse und Sternwinkel (GRZ=0,46), Ecke Webergasse / Schmiedgasse (GRZ=0,57) und zwischen Schmiedgasse und Sternwinkel (GRZ=0,58).

Die geringe Überschreitung der Geschoßflächenzahl in den Mischgebieten MI<sub>1</sub> wird durch die Beschneidung der Grundstücksfläche bewirkt, die zur Sicherung der Fläche für die öffentliche Hanggarage für die Altstadt dringend erforderlich ist. Die Überschreitungsmöglichkeit in den Dachräumen vereinfacht die Nutzung der Dachräume für Wohnzwecke und läßt durch die Nähe zu allen wichtigen Infrastruktureinrichtungen im Bereich der Altstadt und die Schaffung von zusätzlichen Parkierungsmöglichkeiten, Spielflächen und Verkehrsberuhigungsmaßnahmen keine nachteiligen Auswirkungen auf die Wohnverhältnisse erwarten. Die erheblichen Überschreitungen der zulässigen Flächenausnutzung im Bereich des WB am Stadtberg sind zur Erhaltung des historischen Stadtgrundrisses erforderlich und sollen durch eine fußgängerfreundliche Ausbildung der Schmiedgasse und von Teilen des Stadtbergs ausgeglichen werden. Zum weiteren Ausgleich ist die Anlage eines Kinderspielplatzes im Innenbereich des Blocks Stadtberg / Schmiedgasse / Webergasse geplant, der einerseits die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl des angrenzenden Allgemeinen Wohngebiets (WA) mitverursacht, zum anderen aber dringend zum Ausgleich des Spiel- und Freiflächendefizits des Gebiets erforderlich ist. Eine Reduzierung der GRZ und der GFZ auf das für WA zulässige Maß würde in diesem Bereich wie auch im Bereich des WA Schmiedgasse / Sternwinkel zu einer dem historischen Vorbild nicht entsprechenden Auflockerung der straßenbegleitenden Bebauung führen, eine Ausweisung als WB bedeutete eine nicht gerechtfertigte Beeinträchtigung des Wohnens.

Auch für diese Gebiete schafft die Umgestaltung des Straßenraumes und die Einschränkung der Nebenanlagen auf die überbaubaren Grundstücksflächen, sowie die Ausweisung von Anwohnerstellplätzen in Tiefgaragen einen Ausgleich für die dargestellte Überschreitung.



## **Bauweise**

Soweit das Planungsgebiet außerhalb des Ensembles Günzburg Vorstadt liegt, ist eine geschlossene Bauweise innerhalb eng begrenzter und differenzierter Baufelder ausgewiesen.

Das architektonische Erscheinungsbild des historischen Ensembles Günzburg Vorstadt lebt wesentlich davon, daß sich die einzelnen Gebäude deutlich voneinander abheben. Dieses für das Stadtbild ganz wesentliche Detail der Traufgasse muß auch in Zukunft beibehalten werden können. Deswegen wurde für den Bereich der Altstadt und der Vorstadt eine abweichende Bauweise festgesetzt, die die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise nach § 22 (1) BauNVO durch bis zu 1,40 m breite Traufgassen zuläßt.

## **Verkehrsflächen, Garagen und Nebenanlagen**

Um die Belastungen durch den starken Durchgangsverkehr im Zuge der Bundesstraße (Schlachthausstraße) und über den unteren Stadtberg zu kompensieren und einen Ausgleich für das teilweise gegenüber § 17 (1) BauNVO erhöhte Maß der baulichen Nutzung zu schaffen, werden die Innenbereiche des Planungsgebiets (Webergasse bis zur Einmündung in die Bundesstraße, Schmiedgasse, Sternwinkel bis auf Höhe der Schmiedgasse und westlicher Arm des Stadtbergs) als verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzt. In der Schmiedgasse soll der öffentliche Straßenraum etwas ausgeweitet werden, so daß ein kleiner dreieckiger Platzraum entsteht. Der südliche Teil des Sternwinkels mit seinen Verbindungen zur Schmiedgasse wird als Fußweg festgesetzt. Die beiden Teile der Webergasse werden durch eine Fußgängerzone im Bereich der Gebäude 17, 19 und 21 unterbrochen, damit der Abkürzungsverkehr zur Umgehung der Kreuzung am Pfarrhofplatz unterbunden wird. Um die bestehende Gefährdung der Fußgänger am Stadtberg zu beseitigen, wird die Baulinie am Gebäude Stadtberg 22 gegenüber dem Bestand um ca. 2,50 m, an den Gebäuden 30 und 32 um etwa 1 m zurückversetzt.

Da mit einer Veränderung des Durchgangsverkehrs in der nördlichen Schlachthausstraße auch in Zukunft nicht zu rechnen ist, wird in diesem Bereich der Straßenraum nicht verändert, und zum Schutz des Wohnens werden Schallschutzmaßnahmen entlang der Straße festgesetzt.

Die im angrenzenden Bebauungsplan 25.3. festgesetzte Fuß- und Radwegeverbindung entlang der Günz wird im vorliegenden Plan bis zur Schlachthausstraße verlängert und an den unteren Stadtberg und den mittleren Teil der Webergasse angeschlossen.

Unterhalb des Steilhanges zur Altstadt besteht ein öffentlicher Parkplatz, der über eine Treppe an die Altstadt angeschlossen ist. Diese günstige Anbindung soll zur Erhöhung des Stellplatzangebots für die Altstadt genutzt werden. Der Bebauungsplan setzt zu diesem Zweck ein in den Hang integriertes Parkierungsbauwerk fest, das die Hangkante nur in sehr geringem Maße beeinträchtigt und an derselben Stelle wie der bisherige Parkplatz an die Schlachthausstraße angeschlossen ist. Auf diese Weise können bis zu 200 öffentliche Parkplätze in diesem Bereich untergebracht werden.

Nebengebäude, Garagen und private Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in geringem Umfang auf besonders gekennzeichneten Flächen (Garagen, Stellplätze auf Hofflächen vor und zwischen den Gebäuden) untergebracht werden, um den durch die starke Grundstücksnutzung knappen Freiraum zu erhalten. In Verbindung mit einer Hanggarage unter der Bebauung zwischen Schmiedgasse und Sternwinkel (maximal 28 Stellplätze) und einer Tiefgarage im Innenbereich des Blocks Stadtberg / Webergasse / Schmiedgasse (maximal 57 Stellplätze) kann ein ausreichendes privates Stellplatzangebot für die umgebende Wohnbebauung gesichert werden. Die Festsetzung der zuletzt genannten Tiefgarage als Gemeinschaftsanlage ermöglicht die Vorleistung der Einrichtung durch die Stadt und die schrittweise Abdeckung der durch Neubauten oder Veränderungen im Bestand nach und nach entstehenden Stellplatzpflichten. Zwischenzeitlich nicht benötigter Parkraum soll Interessenten im Umfeld zur Verfügung gestellt werden. Für den Bereich der Mischgebiete und der Allgemeinen Wohngebiete westlich der Webergasse und unterhalb des Vogelsturms reicht die Grundstücksgröße bzw. die Größe der Bauflächen aus, um den nötigen Garagenraum für die festgesetzten Nutzungen zu schaffen. Die Garage des Baudenkmals Webergasse 20 genießt Bestandsschutz, stört jedoch die in diesem Bereich geplante öffentliche Grünfläche. Bei einem Abriß muß deshalb der private Stellplatzbedarf dieses Gebäudes in der benachbarten Hanggarage gedeckt werden.

### **Denkmalschutz**

Der größte Teil des Geltungsbereichs steht gemäß Artikel 1 (3) Denkmalschutzgesetz (DSchG) unter Ensembleschutz. Zum einen ist dies der bebaute Teil im Westen des Planungsgebiets (Ensemble Günzburg Vorstadt), zum andern der weithin unbebaute Hangbereich im Norden des Geltungsbereichs, der als Stadtsockel unter der hochliegenden Stadtmauer Teil des Ensembles Günzburg Altstadt ist.

Der Bebauungsplan berücksichtigt diese Ensembles durch weitgehendes Freihalten des Hangbereiches von oberirdischer Bebauung und die oben beschriebenen detaillierten Festsetzungen zur Bauweise, zu den Gebäudehöhen, den überbaubaren Flächen und den Dachformen im Bereich des Ensembles Günzburg Vorstadt. Einzeldenkmale gemäß Artikel 1 (3) DSchG sind im Plan gekennzeichnet.

Da der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans laut Auskunft des Landesamts für Denkmalpflege zum Gebiet der Zivilsiedlung des römischen Kastells (vicus) gehört und am Randbereich zur Altstadt noch Teile der mittelalterlichen Stadtbefestigung im Boden vorhanden sein können, muß besonders im noch unbebauten Bereich des Bebauungsplans mit Bodenfunden gerechnet werden, die dem Schutz des Artikel 7 DSchG unterliegen.

Im Textteil des Bebauungsplans wurde aus diesem Grund ein Hinweis auf die denkmalrechtliche Genehmigungspflicht nach Art. 7 und 15 DSchG für alle Eingriffe in den Boden, Erdbebewegungen und bauliche Eingriffe im Bereich des Bebauungsplans aufgenommen.

### **Versorgungsflächen**

Im Planungsgebiet besteht eine Umspannstation der Lech-Elektrizitätswerke (LEW), die im Zuge der mit diesem Bebauungsplan geplanten Umstrukturierung aufgegeben werden soll. Eine neue Umspannstation zur Gebietsversorgung wird im Bereich der Webergasse benötigt. Aus diesem Grund wird im Bereich des Sternwinkels ein neuer Standort für eine entsprechende Station festgesetzt, die an ein geplantes Garagenbauwerk angeschlossen werden soll. Die im Zuge der Webergasse-Sternwinkel unterirdisch verlaufende 20 KV-Ringleitung der LEW und die ebenfalls unterirdische Gasleitung der Erdgas Schwaben sind

nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Auf eine Darstellung der ebenfalls im Straßenraum verlegten Fernmeldekabel der Bundespost Telekom wurde aus Gründen der Übersichtlichkeit verzichtet. Bestehende Freileitungen sollten möglichst im Zusammenhang mit der Umgestaltung der Straßenräume verkabelt werden. Zum jetzigen Zeitpunkt wird eine solche Verlegung von den LEW nur erwogen. In den Textteil des Bebauungsplans wurde für diesen Fall eine Festsetzung übernommen, die eine Entfernung der Dachständer vorschreibt, um die Dachlandschaft, die von der Altstadt aus gut einsehbar ist, vor unnötigen optischen Beeinträchtigungen zu schützen. Auf die Verpflichtung der Gebäudeeigentümer zur Verlegung ihrer Hausanschlußstellen auf eigene Kosten bei einer fälligen Verkabelung der Stromversorgung wird hingewiesen.

### **Grünflächen**

Im Zuge des neu festgesetzten Rad- und Fußweges wird ein 3-5 m breiter Streifen entlang der Günz als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Hier soll eine naturnahe Ufervegetation hergestellt werden. Ebenfalls als öffentliche Grünfläche wird die Überdeckung und Umgebung des Hangparkhauses ausgewiesen. Die genaue Bepflanzung wird in einer getrennten Planung festgelegt.

An verschiedenen Stellen im Straßenraum und in Blockinnenbereichen werden Pflanzgebote für einheimische Laubbäume festgesetzt, um einen Ausgleich für das knappe Freiflächenangebot auf den Privatgrundstücken im Planungsgebiet zu schaffen.

Im Block Stadtberg / Webergasse / Schmiedgasse wird aus denselben Gründen ein öffentlicher Kinderspielplatz festgesetzt.

### **Immissionsschutzmaßnahmen**

Da angesichts der Dichte der Bebauung von Heizungen, die mit festen oder flüssigen Brennstoffen beheizt werden, erhebliche Emissionen ausgehen, soll der Neubau von oder die Umstellung auf Feuerstätten von Sammelheizungen, die mit diesen Brennstoffen betrieben werden, untersagt werden, sobald durch die Anschlußmöglichkeit eines Gebäudes an die öffentliche Gasversorgung eine alternative Beheizungsmöglichkeit besteht. Dieses Verbot gilt nicht für neue Heizanlagen, die mit Heizöl EL betrieben werden, weil dessen Emissionen denen von Gas vergleichbar sind.

Schalldämm-Maßnahmen zum Schutz vor Fluglärm des Flugplatzes Leipheim werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt, weil im Zuge der zur Zeit stattfindenden Neuabgrenzung der Schutzzonen der Regionalplan geändert wird. Die neuabgegrenzten Schutzzonen werden voraussichtlich wesentlich enger begrenzt sein.

Entlang der stark befahrenen Bundesstraße 10 (1990 14900 KFZ/24 Std.) und der Straße Stadtberg zwischen Pfarrhofplatz und Ichenhauser Straße (1990 10200 KFZ/24 Std.) wurden zum Schutz des Wohnens bestimmte Schallschutzmaßnahmen für Außenwände von Aufenthaltsräumen vorgeschrieben.

### **Gestaltung**

Der Gestaltung der Gebäude und Freiflächen kommt in einer historischen Stadt, die als Gesamtstadtensemble unter Denkmalschutz steht, eine besondere Bedeutung zu. Im Rahmen des Bebauungsplanes konnten die wichtigsten Gestaltungsgrundsätze festgesetzt werden.



Wegen der außerordentlich großen Bedeutung der Dachlandschaft für die Stadtgestalt ist trotz der augenblicklichen Rechtsprechung zu Einzelantennenverboten ein solches Antennenverbot im Bebauungsplan festgelegt worden unter der Voraussetzung, daß das Planungsgebiet an eine Gemeinschaftsantennenanlage angeschlossen ist. Wenn dieses Antennenverbot Bestand haben soll, so muß die Stadt darauf dringen, daß die Gemeinschaftsantennenanlage mindestens ebenso gute Rundfunk- und Fernsehempfangsmöglichkeiten bietet wie Einzelantennen. Um im gesamten Planungsgebiet ein einheitliches Straßenbild zu gewährleisten, wurde die Werbeanlagenverordnung der Stadt Günzburg auf den gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans erweitert, indem die Verordnung geändert wurde.

### **Ordnungsmaßnahmen, Finanzierung**

Für Änderungen im Straßenraum ist entlang dem Stadtberg, der Schmiedgasse und der Webergasse öffentlicher Grunderwerb nötig, ebenso für die Fußwege zwischen Schmiedgasse und Sternwinkel. Auch für den Fuß- und Radweg entlang der Günz, den geplanten öffentlichen Kinderspielplatz im Block Stadtberg / Webergasse / Schmiedgasse und für das geplante Hangparkhaus mit öffentlicher Grünfläche ist öffentlicher Grunderwerb notwendig, der nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes alsbald durchgeführt werden soll.

Aufgestellt:

Stuttgart, den 30.07.1996

FREIE PLANUNGSGRUPPE 7

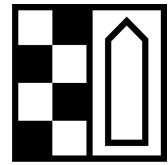
Stadtbauamt Günzburg

gez.:

Gerhard Heuser

gez.:

Wopperer, Stadtbaumeister



## **Vorgaben für die Änderung**

Der Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 10, 10.1, 25.3 und 25.4 ist überwiegend deckungsgleich mit den Ensembles „Günzburg-Altstadt“ und „Günzburg-Vorstadt“.

Die überwiegende Anzahl der Baudenkmäler Günzburgs liegt innerhalb der Geltungsbereiche dieser Bebauungspläne.

## **Begründung für die Aufnahme von Ausnahmen von den gestalterischen Festsetzungen**

Der Gestaltung der Gebäude und Freiflächen kommt in einer historischen Stadt, die als Gesamtstadtensemble unter Denkmalschutz steht, eine besondere Bedeutung zu.

Aus diesem Grund setzen die gestalterischen Festsetzungen weitgehend den heutigen Ist-Zustand der Gebäude fest und haben zum Ziel, das äußere Erscheinungsbild des historischen Bestands und des Stadtbildes zu erhalten.

Diese Vorgaben haben sich bewährt. Es besteht jedoch die Gefahr, dass in Einzelfällen auch solche neuen Formen der Architektur ausgeschlossen sind, die sich in das Ensemble einfügen würden.

Die Erhaltung des historischen Erscheinungsbildes ist dadurch gewährleistet, dass eine Ausnahme nur dann zugelassen werden darf, wenn weder denkmalpflegerische noch sonstige städtebauliche Gesichtspunkte beeinträchtigt werden. Das heißt, wenn das historische Stadtbild dadurch nicht verschlechtert wird und im übrigen städtebauliche Belange im Sinne des Art 6 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz nicht beeinträchtigt sind (s. Fußnote).

Die Ausnahmeregelungen werden in alle Altstadtbebauungspläne (Nr. 10, 10.1, 25.3 und 25.4) aufgenommen

## **Ausgleichsmaßnahmen**

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Durch diese Änderungen wird kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Baugesetzbuch vorgenommen.

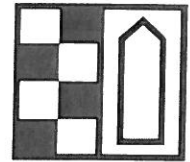
## **Umweltprüfung**

Gemäß § 2 Abs 4 Baugesetzbuch wird festgelegt, dass eine Ermittlung der Belange des Umweltschutzes nicht erforderlich ist. Die Änderungen beziehen sich nur auf Gestaltungsfestsetzungen in einem bebauten Gebiet.

### ***Fußnote***

*Der Artikel 6 Abs 1 Nr. 1 und Abs 2, Satz 1 des Denkmalschutzgesetzes in der hier geltenden Fassung lautet:*

- (1) Wer Baudenkmäler beseitigen, verändern oder an einen anderen Ort verbringen (..) will, bedarf der Erlaubnis. Der Erlaubnis bedarf auch, wer in der Nähe von Baudenkmalern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann.*
- (2) Die Erlaubnis kann(..)versagt werden, soweit gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustandes sprechen.*



## Bebauungsplan Nr. 25.4 „Stadtberg-Kuhberg“ Entwurf der 3. Änderung (Erweiterung des Geltungsbereiches)

### Begründung

#### **Anlass der Änderung**

Die Bestandsgebäude der ehemaligen Fleischwarenfabrik Lutz entlang der Schmiedgasse wurden mittlerweile abgebrochen. Eine neue Bebauung mit Ausnahme des vorliegenden Änderungsbereiches ist bereits entstanden.

Der Stadtverwaltung Günzburg liegt ein Bauantrag vor, der sowohl Renovierung, Umbau und Erweiterung des bestehenden Gebäudes Stadtberg 8 (ehem. Lutzhaus), als auch einen dreigeschossigen Flachdachbau an der Schmiedgasse mit Stellplätzen und Wohnungen beinhaltet.

Der Neubau und die Erweiterung des ehemaligen Lutzhauses liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25.5, der Bestandsbau im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25.4.

Der Neubau entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 25.5, die hier lediglich eine Fläche für Stellplätze und Carports vorsehen. Die Abweichungen von den Festsetzungen berühren die Grundzüge der Planung, so dass eine Änderung erforderlich wird.

Vor Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 25.5 war der Änderungsbereich (Grundstück Fl.Nr. 1043/1) im Bebauungsplan Nr. 25.4 enthalten und wird nun wieder in diesen integriert.

#### **Ziel und Zweck der Änderung**

Die Einbeziehung des Grundstücks Fl.Nr. 1043/1 in den Bebauungsplan Nr. 25.4 ist wegen der dort enthaltenen altstadttypischen Festsetzungen sinnvoll. An den Festsetzungen werden keine Änderungen vorgenommen.

Wie oben ausgeführt, war die Fläche vor Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 25.5 bereits im Bebauungsplan Nr. 25.4 enthalten. Das Baufeld war durch eine Baulinie an der Ostseite und eine Baugrenze an der Nordseite begrenzt. Diese früheren Festsetzungen werden wieder aufgenommen, wobei die Baulinie und die Baugrenze geringfügig verändert werden, um eine sinnvolle Bebauung des Grundstücks zu ermöglichen.

Günzburg, den 10.07.2015

Friedenerberger