

# BEBAUUNGSPLAN NR.20 DER STADT GÜNZBURG

## FÜR DEN STADTTTEIL NORNHEIM SÜD-WEST

-ÄNDERUNG-

Geändert gemäß Bescheid der Regierung von Schwaben vom 26. Juni 1986 Nr. 420-4622/106.6.

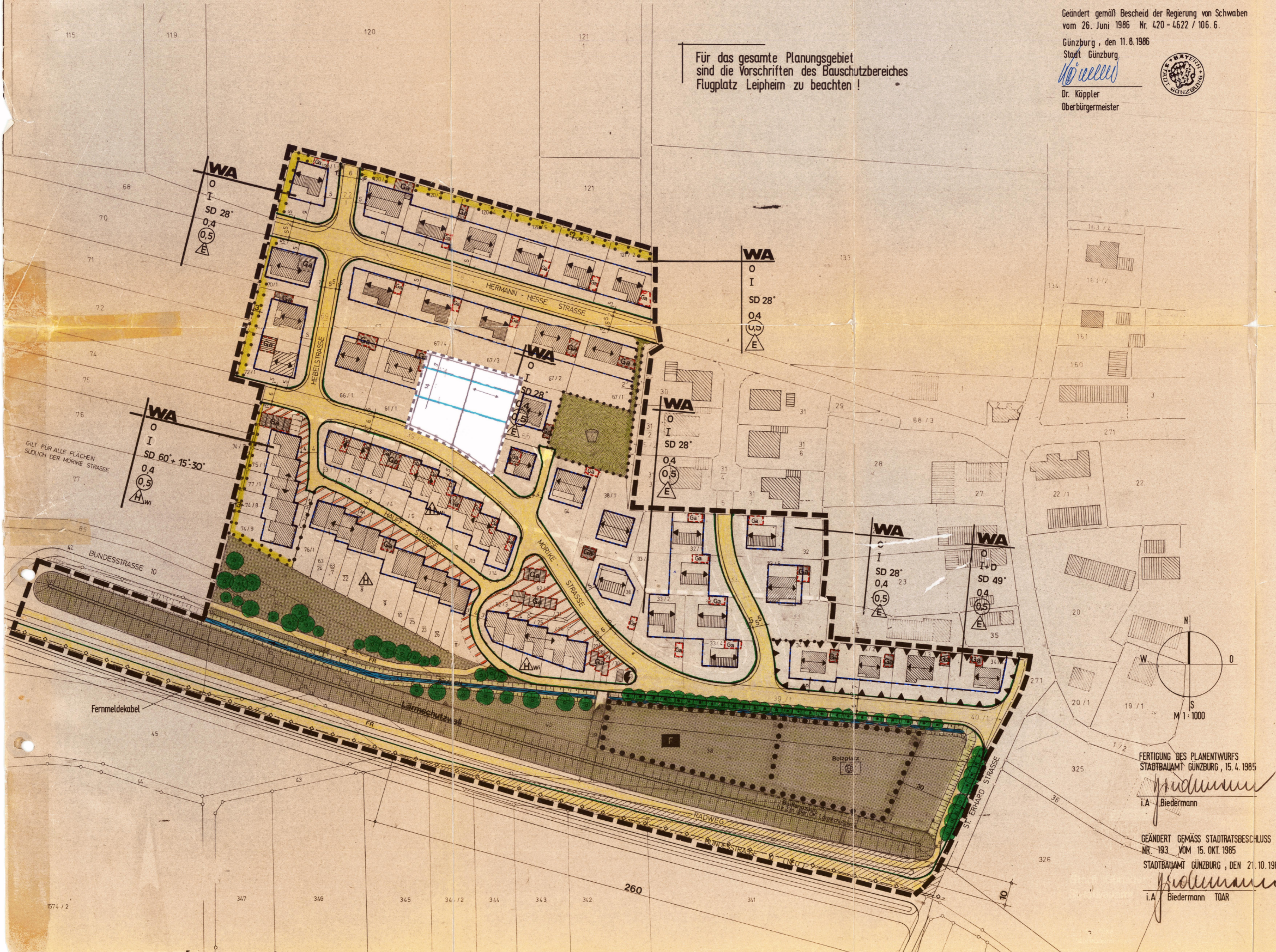
Günzburg, den 11.8.1986  
Stadt Günzburg

*Dr. Köppler*

Dr. Köppler  
Oberbürgermeister



Für das gesamte Planungsgebiet sind die Vorschriften des Bauschutzbereiches Flugplatz Leipheim zu beachten!



FERTIGUNG DES PLANENTWURFS  
STADTBÄUAMT GÜNZBURG, 15.4.1985

*J. Biedermann*  
i.A. Biedermann

GEÄNDERT GEMÄSS STADTRATSBESCHLUSS  
NR. 193 VOM 15. OKT. 1985  
STADTBÄUAMT GÜNZBURG, DEN 21.10.1985

*J. Biedermann*  
i.A. Biedermann TOAR

# A, SATZUNG

DER STADT GÜNZBURG FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 20  
NORNHEIM-SÜDWEST

Die Stadt Günzburg erläßt aufgrund des § 10 Bundesbaugesetz (BBauG) und des Art. 91 Abs. 3 Bayerische Bauordnung (BayBO) folgende, mit Bescheid der Regierung von Schwaben vom ~~14.09.1986~~ **14.09.1986** Nr. 420-4622/106.6 genehmigte Neufassung des Bebauungsplanes.

# B, FESTSETZUNGEN

## § 1 Bestandteil des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus der vom Stadtbauamt Günzburg neu ausgearbeiteten Bebauungsplanzeichnung vom 15.04.1985 in der gemäß Stadtratsbeschluß vom 15.10.1985 ergänzten Fassung und den nachstehenden Vorschriften, Hinweisen und Beilagen.

## § 2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 **WA** Das mit "WA" bezeichnete Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.
- 2.2 Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

## § 3 Maß der baulichen Nutzung im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes

- 3.1 **0,4** Grundflächenzahl  
Der Teil des Baugrundstücks, der höchstens mit baulichen Anlagen überdeckt werden darf, errechnet sich aus der Grundflächenzahl, die mit der jeweils eingetragenen Dezimalzahl festgesetzt wird.
- 0,8** Geschößflächenzahl  
Wieviel Quadratmeter Geschößfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind, errechnet sich aus der Geschößflächenzahl, die mit der jeweils eingetragenen Dezimalzahl im Kreis festgesetzt wird.
- 3.2 **I** Nur ein Vollgeschoß zulässig.
- I+D** Zwei Vollgeschosse zulässig. Obergeschoß jedoch nur im Dachraum. Ausnahmen von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse können zugelassen werden, wo wegen des natürlichen Geländeverlaufes das Untergeschoß ein Vollgeschoß ist.

## § 4 Bauweise und Baugrenzen

- 4.1 **O** Offene Bauweise  
Im Planbereich gilt die offene Bauweise mit folgenden Maßgaben:
- 4.2 **H** = in Bereichen, die mit diesem Zeichen gekennzeichnet sind, sind nur Hausgruppen zulässig. Soweit dies die überbaubare Grundstücksfläche zuläßt, darf ihre Länge auch 50,0 m überschreiten (abweichende Bauweise)
- H<sub>Wi</sub>** Bei den in Hausgruppen zusammengefaßten Winkelgruppenhäusern im Bereich südlich der Mörikestraße sind gemäß Bebauungsplanzeichnung die Außenhäuser auf einer Grundstücksgrenze zu errichten, die innenliegenden Häuser sind demnach, wie es die Bebauungsplanzeichnung vorsieht, auf zwei Grundstücksgrenzen zu errichten. Die Stellung der Gebäude ergibt sich aus der Bebauungsplanzeichnung. Die Breite der Gebäudewände, die den Innenhof begrenzen, muß mindestens 5,0 m betragen. Im Fall der Grenzbebauung entfällt die Abstandsfläche. Im Innenhof werden die Abstandsflächen auf 6,0 m verringert.

4.3		Grundstücke, für die keine Hausgruppen festgesetzt sind, dürfen nur mit Einzelhäusern samt Nebengebäuden bebaut werden.
4.4		Baugrenze im Sinne von § 23 Abs. 3 BauNVO-Verordnung.
		Garagen und Nebengebäude dürfen nur auf den hierfür festgesetzten Standorten errichtet werden. Bei Grenzbebauung dürfen entlang der Nachbargrenze jeweils 12,0 m Länge nicht überschritten werden.
§ 5	Verkehrsflächen	
		Rechtlich öffentliche Straßen und Wege
		Soweit solche Flächen mit dem Zusatzzeichen versehen sind, sind sie nur als Fuß- und Radwege zu benutzen.
§ 6	Grünflächen	
		Öffentliche Grünflächen ohne besondere Zweckbestimmung. Soweit diese Flächen mit dem Zusatzzeichen versehen sind, wird ein öffentlicher Kinderspielplatz festgesetzt;
		versehen sind, werden sie als öffentlicher Bolzplatz festgesetzt;
		versehen sind, wird sie als Fläche für Übungszwecke der Freiwilligen Feuerwehr des Stadtteils Nornheim festgesetzt.
6.2		Wasserführender offener Graben mit Angabe der Fließrichtung.
6.3		Standorte vorhandener Bäume, die zu erhalten sind
6.4		Standorte für Laubbäume, deren Pflanzung empfohlen wird.
6.5		zugelassene Baumarten für Neupflanzung bzw. Ersatzpflanzung nach Endnutzung: Spitzahorn, Linde, Hainbuche.
6.6		Auf den so umgrenzten Flächen soll ein durchgehender Grünzug bodenständiger Laubgehölzer von ca. 3,00 m Breite erstellt werden. Dieser muß aus 15 % Bäumen oder Baumheistern (zugelassene Arten: Eberesche, Hainbuche, Spitzahorn, Vogelkirsche) und 85 % Sträuchern (zugelassene Arten: Liguster, Gemeine Heckenkirsche, Gemeiner Schneeball, Hartriegel, Waldhaselnuß, Pfaffenhütchen) bestehen.
§ 7	Versorgungsanlagen	
		Festgesetzter Standort für eine Transformatorstation.
§ 8	Sonstige Festsetzungen	
8.1		Lärmschutzwall Der Wall ist einzugrünen und mit bodenständigen Gehölzen zu bepflanzen.
8.2		Bollfangzaun, zwischen Lärmschutzwall und Bolzplatz zu errichten.
8.3		Abgrenzung des Gebietes, in welchem bei der Grundrißgestaltung der Verkehrslärm von der B 10 zu berücksichtigen ist. Die Schlaf- und Kinderzimmer sollen nur an der der B 10 abgewandten Seite angeordnet werden.
8.4	<i>obsolet</i>	Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des milit. Flugplatzes Leipheim nach § 12 (3) 2a Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Die Vorschriften dieses Bauschutzbereiches sind zu beachten.
§ 9	Gestaltung der Gebäude	
9.1		Durch nebenstehendes Zeichen wird die Firstrichtung zwingend vorgeschrieben.
9.2	<b>SD</b>	Nach Maßgabe der Bebauungsplanzeichnung sind nur Satteldächer zugelassen.
9.3		Dachneigung:
9.3.1	<b>49°</b>	Die freistehenden Einzelhäuser mit der Bezeichnung I+D müssen 49° Dachneigung erhalten.
9.3.2	<b>28°</b>	Für alle übrigen freistehenden Einzelhäuser sind 28° Dachneigung zwingend vorgeschrieben.
9.3.3		Winkelgruppenhäuser Hier ist nach Maßgabe der Bebauungsplanzeichnung die nach Norden bzw. Osten weisende Dachfläche 60° zu neigen, während die nach Westen bzw. Süden weisende Dachfläche eine Neigung zwischen 15° und 30° erhalten muß.
	<b>60°/15-30°</b>	

9.4		Grundstücke (Gaun)
		Dachgauben sind nur bei den Gebäuden mit 49° Dachneigung zulässig. Die Gesamtbreite einer Gaube darf die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten, wobei die verbleibende Dachfläche zwischen Ortsgang und Gaube nicht kleiner als 1/4 der Gebäudelänge sein darf.
9.5		Dacheindeckung
9.5.1		Alle freistehenden Einzelhäuser müssen mit Dachziegeln oder Betonpfannen in dunkler Ausführung gedeckt werden.
9.5.2		Die Hausgruppen sind grundsätzlich in einheitlicher, anthrazitfarbener schieferähnlicher Deckung einzudecken. Ausnahmsweise kann eine kleinwellige, anthrazitfarbene Welltafeldeckung zugelassen werden, wenn es sich jeweils um eine ganze Hausgruppe handelt.
9.6		Kniestöcke
9.6.1		Alle freistehenden Einzelhäuser dürfen Kniestöcke mit max. 60 cm Höhe, gemessen von OK Rohdecke bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit OK Sparren, erhalten.
9.6.2		Bei den Winkelgruppenhäusern sind Kniestöcke an den äußeren Traufen nicht zugelassen. An der zu diesen beiden Traufen parallel verlaufenden Traufe des Innenhofes ergibt sich die Kniestockhöhe aus der Hausbreite und der vorgeschriebenen Dachneigung.
9.7		Sockelhöhe
9.7.1		Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 50 cm über dem vorhandenen Gelände liegen. Bei Gebäuden am Hang ist die Sockelhöhe an der höchstgelegenen Seite des Gebäudes zu messen.
9.7.2		Das natürliche Gelände darf durch Auffüllen oder Abgraben nur soweit verändert werden, als es zur Angleichung an die Straßenhöhe erforderlich ist.
9.8		Fassadengestaltung Grell wirkende Farben dürfen nicht verwendet werden.
9.9		Gestaltung der Garagen und Nebengebäude
9.9.1		Garagen und Nebengebäude sind in das Hauptgebäude einzubeziehen, wenn ihre Traufhöhe mehr als 3,0 m über dem talseitig tiefsten Punkt zu liegen käme.
9.9.2		Bei beiderseitigem Grenzbaubau sind die Garagen oder etwaige Nebengebäude zusammenzubauen und einheitlich zu gestalten.
9.9.3		Garagen und Nebengebäude, die mit dem Hauptgebäude zusammengebaut oder verbunden sind, oder deren Abstand zum Hauptgebäude weniger als 3,0 m beträgt, müssen Dächer in der Form und Art des Hauptgebäudes erhalten.
9.9.4		Freistehende Garagen und Nebengebäude, deren Abstand zum Hauptgebäude mindestens 3,0 m beträgt, dürfen Flachdächer oder Dächer in Art und Form des Hauptgebäudes erhalten.
§ 10	Einfriedungen	
10.1		Einfriedungen sind in Form von Holzzäunen oder Mauern zulässig, sofern die Festsetzung "Fläche ohne Einfriedung" dem nicht entgegensteht.
10.2		Die Gesamthöhe wird auf 1,0 m begrenzt.
10.3		Die höchstzulässige Sockelhöhe beträgt 20 cm.
10.4		Ausnahmsweise können Maschenrautzäune mit dichter Hinterpflanzung zugelassen werden, wenn eine einheitliche Ausführung des Straßenzuges sichergestellt ist.
10.5		Zwischen Garagen und öffentlichen Straßen liegende Flächen dürfen straßenseitig nur eingezäunt werden, wenn die Vorgartentiefe mehr als 5,0 m beträgt.
10.6		Werbeanlagen an Einfriedungen sind unzulässig.
10.7		Flächen ohne Einfriedung.
§ 11	Besondere Festsetzungen im Bereich der Bundesstraße 10	
11.1		Entlang der Bundesstraße 10 dürfen keine Zufahrten oder Zugänge zu den Grundstücken errichtet werden.
11.2		Sichtdreieck mit Maßangabe (in m) an der B 10. Innerhalb des Sichtdreiecks an der Einmündung der St.-Erhard-Straße in die Bundesstraße 10 dürfen außer Zäunen Hochbauten nicht errichtet werden. Anpflanzungen aller Art, Zäune sowie Stapel, Haufen und ähnliche mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt und unterhalten werden, soweit sie sich um mehr als 90 cm über die betroffene Fahrbahnwende erheben.

## § 12 Müllplätze

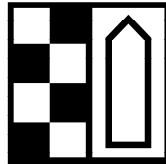
Für Müllbehälter außerhalb der Gebäude sind Boxen aufzustellen, die in baulichem Zusammenhang mit Garagen oder den Hauptgebäuden stehen müssen.

## § 13 Mindestgröße der Baugrundstücke

- 13.1 Baugrundstücke für freistehende Einzelhäuser müssen eine Mindestgröße von 500 m<sup>2</sup> aufweisen.
- 13.2 Baugrundstücke für in Hausgruppen zusammengefaßte Gebäude müssen eine Mindestgröße von 350 m<sup>2</sup> aufweisen.

# C, HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN





## A) Satzung

Der Stadt Günzburg für den Bebauungsplan Nr. 20 Nornheim - Südwest

Die Stadt Günzburg erlässt aufgrund des § 10 Bundesbaugesetz (BBauG) und des Art. 91 Abs. 3 Bayerische Bauordnung (BayBO) folgende, mit Bescheid der Regierung von Schwaben vom 08.10.1986 Nr. 420 – 4622 / 106.6 genehmigte Neufassung des Bebauungsplanes.

## B) Festsetzungen

### § 1 Bestandteil des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus der vom Stadtbauamt Günzburg neu ausgearbeiteten Bebauungsplanzeichnung vom 15.04.1985 in der gemäß Stadtratsbeschluss vom 15.10.1985 ergänzten Fassung und den nachstehenden Vorschriften, Hinweisen und Beilagen.

### § 2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 **WA** Das mit „WA“ bezeichnete Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.
- 2.2 Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### § 3 Maß der baulichen Nutzung im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes

- 3.1 **0,4** Grundflächenzahl  
Der Teil des Baugrundstücks, der höchstens mit baulichen Anlagen überdeckt werden darf, errechnet sich aus der Grundflächenzahl, die mit der jeweils eingetragenen Dezimalzahl festgesetzt wird.
- 0,8** Geschossflächenzahl  
Wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind, errechnet sich aus der Geschossflächenzahl, die mit der jeweils eingetragenen Dezimalzahl im Kreis festgesetzt wird.
- 3.2 **I** Nur ein Vollgeschoss zulässig.

**I+D**

Zwei Vollgeschosse zulässig. Obergeschoß jedoch nur im Dachraum.  
Ausnahmen von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse können zugelassen werden, wo wegen des natürlichen Geländeverlaufes das Untergeschoss ein Vollgeschoss ist.

**§ 4 Bauweise und Baugrenzen**


4.1 **o** Offene Bauweise


Im Planbereich gilt die offene Bauweise mit folgenden Maßgaben:

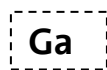
4.2 **H** In Bereichen, die mit diesem Zeichen gekennzeichnet sind, sind nur Hausgruppen zulässig. Soweit dies die überbaubare Grundstücksfläche zuläßt, darf ihre Länge auch 50,0 m überschreiten.



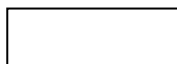
Bei den in Hausgruppen zusammengefaßten Winkelgruppenhäusern im Bereich südlich der Mörikestraße sind gemäß Bebauungsplanzeichnung die Außenhäuser auf einer Grundstücksgrenze zu errichten. Die innenliegenden Häuser sind demnach, wie es die Bebauungsplanzeichnung vorsieht, auf zwei Grundstücksgrenzen zu errichten. Die Stellung der Gebäude ergibt sich aus der Bebauungsplanzeichnung. Die Breite der Gebäudewände, die den Innenhof begrenzen, muss mindestens 5,0 m betragen. Im Fall der Grenzbebauung entfällt die Abstandsfläche. Im Innenhof werden die Abstandsflächen auf 6,0 m verringert.

4.3  Grundstücke, für die keine Hausgruppen festgesetzt sind, dürfen nur mit Einzelhäusern samt Nebengebäuden bebaut werden.

4.4  Baugrenze im Sinne von § 23 Abs. 3 Baunutzungsverordnung



Garagen und Nebengebäude dürfen nur auf den hierfür eigens festgesetzten Standorten errichtet werden. Bei Grenzbebauung dürfen entlang der Nachbargrenze jeweils 12,0 m Länge nicht überschritten werden.

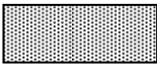







**§ 5 Verkehrsflächen**

Rechtlich öffentliche Straßen und Wege

FR

Soweit solche Flächen mit dem Zusatzzeichen versehen sind, sind sie nur als Fuß- und Radwege zu benutzen.

## § 6 Grünflächen

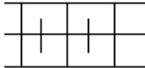

- 6.1  Öffentliche Grünflächen ohne besondere Zweckbestimmung. Soweit diese Flächen mit dem Zusatzzeichen
-  versehen sind, wird ein öffentlicher Kinderspielplatz festgesetzt;
-  versehen sind, werden sie als öffentlicher Bolzplatz festgesetzt;
-  versehen sind, wird sie als Fläche für Übungszwecke der Freiwilligen Feuerwehr des Stadtteils Nornheim festgesetzt.
- 6.2  Wasserführender offener Graben mit Angabe der Fließrichtung.
- 6.3  Standorte vorhandener Bäume, die zu erhalten sind.
- 6.4  Standorte für Laubbäume, deren Pflanzung empfohlen wird.
- 6.5 Zugelassene Baumarten für Neupflanzung bzw. Ersatzpflanzung nach Endnutzung:  
Spitzahorn, Linde, Hainbuche.
- 6.6  Auf den so umgrenzten Flächen soll ein durchgehender Grünzug bodenständiger Laubgehölzer von ca. 3,00 m Breite erstellt werden. Dieser muss aus 15 % Bäumen oder Baumheistern (zugelassene Arten: Eberesche, Hainbuche, Spitzahorn, Vogelkirsche) und 85 % Sträuchern (zugelassene Arten: Liguster, Gemeine Heckenkirsche, Gemeiner Schneeball, Hartriegel, Waldhaselnuss, Pfaffenhütchen) bestehen.


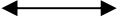
## § 7 Versorgungsanlagen



Festgesetzter Standort für eine Transformatorenstation.


## § 8 Sonstige Festsetzungen

- 8.1  Lärmschutzwall  
Der Wall ist einzugrünen und mit bodenständigen Gehölzen zu bepflanzen.
- 8.2  Ballfangzaun, zwischen Lärmschutzwall und Bolzplatz zu errichten.

- 8.3  Abgrenzung des Gebietes, in welchem bei der Grundrissgestaltung der Verkehrslärm von der B 10 zu berücksichtigen ist. Die Schlaf- und Kinderzimmer sollen nur an der der B 10 abgewandten Seite angeordnet werden.
- 8.4 Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Leipheim nach § 12 (3) 2a Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Die Vorschriften dieses Bauschutzbereiches sind zu beachten.
- § 9 Gestaltung der Gebäude**
- 9.1  Durch nebenstehendes Zeichen wird die Firstrichtung zwingend vorgeschrieben.
- 9.2 **SD** Nach Maßgabe der Bebauungsplanzeichnung sind nur Satteldächer zugelassen.
- 9.3 Dachneigung:
- 9.3.1 **49°** Die freistehenden Einzelhäuser mit der Bezeichnung I+D müssen 49° Dachneigung erhalten.
- 9.3.2 **28°** Für alle übrigen freistehenden Einzelhäuser sind 28° Dachneigung zwingend vorgeschrieben.
- 9.3.3 **60°+ 15-30°** Winkelgruppenhäuser  
Hier ist nach Maßgabe der Bebauungsplanzeichnung die nach Norden bzw. Osten weisende Dachfläche 60° zu neigen, während die nach Westen bzw. Süden weisende Dachfläche eine Neigung zwischen 15° und 30° erhalten muss.
- 9.4 Dachaufbauten (Gaupen)  
Dachgaupen sind nur bei den Gebäuden mit 49° Dachneigung zulässig. Die Gesamtbreite einer Gaupe darf die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten, wobei die verbleibende Dachfläche zwischen Ortgang und Gaupe nicht kleiner als ¼ der Gebäudelänge sein darf.
- 9.5 Dacheindeckung
- 9.5.1 Alle freistehenden Einzelhäuser müssen mit Dachziegeln oder Betonpfannen in dunkler Ausführung gedeckt werden.
- 9.5.2 Die Hausgruppen sind grundsätzlich in einheitlicher, anthrazitfarbener, schieferähnlicher Deckung einzudecken. Ausnahmsweise kann eine kleinwellige, anthrazitfarbene Welltafeldeckung zugelassen werden, wenn es sich jeweils um eine ganze Hausgruppe handelt.

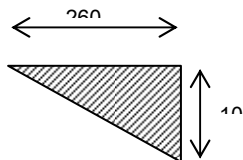
- 9.6 Kniestöcke
- 9.6.1 Alle freistehenden Einzelhäuser dürfen Kniestöcke mit max. 60 cm Höhe, gemessen von OK Rohdecke bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit OK Sparren, erhalten.
- 9.6.2 Bei den Winkelgruppenhäusern sind Kniestöcke an den äußeren Traufen nicht zugelassen. An der zu diesen beiden Traufen parallel verlaufenden Traufe des Innenhofes ergibt sich die Kniestockhöhe aus der Hausbreite und der vorgeschriebenen Dachneigung.
- 9.7 Sockelhöhe
- 9.7.1 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 50 cm über dem vorhandenen Gelände liegen. Bei Gebäuden am Hang ist die Sockelhöhe an der höchstgelegenen Seite des Gebäudes zu messen.
- 9.7.2 Das natürliche Gelände darf durch Auffüllen oder Abgraben nur soweit verändert werden, als es zur Angleichung an die Straßenhöhe erforderlich ist.
- 9.8 Fassadengestaltung
- Grell wirkende Farben dürfen nicht verwendet werden.
- 9.9 Gestaltung der Garagen und Nebengebäude
- 9.9.1 Garagen und Nebengebäude sind in das Hauptgebäude einzubeziehen, wenn ihre Traufhöhe mehr als 3,0 m über dem talseitig tiefsten Punkt zu liegen käme.
- 9.9.2 Bei beiderseitigem Grenzbau sind die Garagen oder etwaige Nebengebäude zusammenzubauen und einheitlich zu gestalten.
- 9.9.3 Garagen und Nebengebäude, die mit dem Hauptgebäude zusammengebaut oder verbunden sind, oder deren Abstand zum Hauptgebäude weniger als 3,0 m beträgt, müssen Dächer in der Form und Art des Hauptgebäudes erhalten.
- 9.9.4 Freistehende Garagen und Nebengebäude, deren Abstand zum Hauptgebäude mindestens 3,0 m beträgt, dürfen Flachdächer oder Dächer in Art und Form des Hauptgebäudes erhalten.

## § 10 Einfriedungen

- 10.1 Einfriedungen sind in Form von Holzzäunen oder Mauern zulässig, sofern die Festsetzung „Fläche ohne Einfriedung“ dem nicht entgegensteht.
- 10.2 Die Gesamthöhe wird auf 1,0 m begrenzt.
- 10.3 Die höchstzulässige Sockelhöhe beträgt 20 cm.
- 10.4 Ausnahmsweise können Maschendrahtzäune mit dichter Hinterpflanzung zugelassen werden, wenn eine einheitliche Ausführung des Straßenzuges sichergestellt ist.
- 10.5 Zwischen Garagen und öffentlichen Straßen liegende Flächen dürfen straßenseitig nur eingezäunt werden, wenn die Vorgartentiefe mehr als 5,0 m beträgt.
- 10.6 Werbeanlagen an Einfriedungen sind unzulässig.
- 10.7  Flächen ohne Einfriedung.

## § 11 Besondere Festsetzungen im Bereich der Bundesstraße 10

- 11.1 Entlang der Bundesstraße 10 dürfen keine Zufahrten oder Zugänge zu den Grundstücken errichtet werden.
- 11.2 Sichtdreieck mit Maßangabe (in m) an der B 10.



Innerhalb des Sichtdreiecks an der Einmündung der St.-Erhard-Straße in die Bundesstraße 10 dürfen außer Zäunen Hochbauten nicht errichtet werden. Anpflanzungen aller Art, Zäune sowie Stapel, Haufen und ähnliche mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt und unterhalten werden, soweit sie sich um mehr als 90 cm über die betroffene Fahrbahnebene erheben.

## § 12 Müllplätze

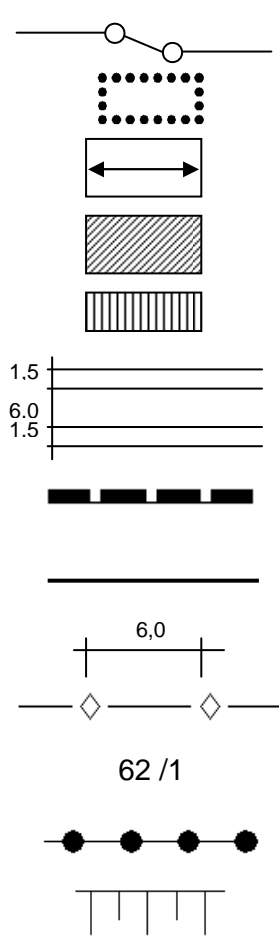
Für Müllbehälter außerhalb der Gebäude sind Boxen aufzustellen, die in baulichem Zusammenhang mit Garagen oder den Hauptgebäuden stehen müssen.

## § 13 Mindestgröße der Baugrundstücke

- 13.1 Baugrundstücke für freistehende Einzelhäuser müssen eine Mindestgröße von 500 m<sup>2</sup> aufweisen.
- 13.2 Baugrundstücke für in Hausgruppen zusammengefaßte Gebäude müssen eine Mindestgröße von 350 m<sup>2</sup> aufweisen.



### C) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



Bestehende Grundstücksgrenzen

Umgrenzung von Gemeinbedarfsflächen

Vorgeschlagene Gebäudestellung

Bestehende Hauptgebäude

Bestehende Nebengebäude

Abgrenzungen von Gehwegen und Fahrbahnen mit Maßangabe in Meter

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Straßenbegrenzungslinie

Maßangabe in m

Fernmeldekabel

Flurstück-Nummern

Abgrenzung von Gebieten mit unterschiedlicher Nutzung

Böschung

### D) Beilagen

Beigefügt sind die Begründung vom 15.04.1985 in der gemäß Stadtratsbeschluss vom 15.10.1985 ergänzten Fassung zu den durch die Neufassung veranlaßten Änderungen sowie für die übrigen Festsetzungen die Begründung vom 29.07.1977.

**E) Verfahren**

1. Der Änderungsentwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG vom 18.11. bis 20.12.1985 im Rathaus Günzburg öffentlich ausgelegt.

Günzburg, den 03.03.1986  
STADT GÜNZBURG

Dr. Köppler  
Oberbürgermeister

2. Die Stadt Günzburg hat mit Beschluss des Stadtrates vom 03.02.1986 die Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Günzburg, dem 03.03.1986  
Stadt Günzburg

Dr. Köppler  
Oberbürgermeister

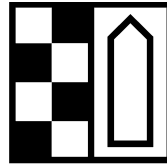
3. Die Regierung von Schwaben hat die Änderung des Bebauungsplans mit Bescheid vom 08.10.1986 Nr. 420 –4622 / 106.6 gemäß § 11 BBauG genehmigt.

Augsburg, den 24.09.1986

4. Die Genehmigung der Änderung des Bebauungsplans ist gemäß § 12 Satz 1 BBauG ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Günzburg „Günzburger Zeitung“ vom 08.10.1986 Nr. 231 Seite 26 bekanntgemacht worden. Die Änderung ist somit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Günzburg, den 08.10.1986  
STADT GÜNZBURG

Dr. Köppler  
Oberbürgermeister



## Bebauungsplan Nr. 20 der Stadt Günzburg für den Stadtteil Nornheim-Südwest

### Begründung

1. Die zur Bebauung vorgesehene Fläche im Ausmaß von ca. 6,3 ha wird in dem in Aufstellung begriffenen neuen Flächennutzungsplan der Stadt Günzburg als Wohnbaufläche ausgewiesen. Da im Stadtgebiet zur Zeit keine Bauplätze angeboten werden können, ist die Ortserweiterung im Stadtteil Nornheim dringend erforderlich, um den Bedarf an Eigenheimplätzen schnellstens decken zu können.

2. Immissionsschutz

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Schutzzone 2 des militärischen Flugplatzes Leipheim und an der Bundesstraße 10. Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange wird die vorgesehene Wohnbebauung trotzdem als notwendig erachtet, da alle in Frage kommenden Siedlungsgebiete und die Stadt selbst in der Lärmschutzzone 1 bzw. 2 liegen und überhaupt keine belästigungsfreien Flächen zur Verfügung stehen.

Im Hinblick auf den Fluglärm sind daher Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Die Schallschutzverordnung vom 05.04.1974 (BGBl S. 903) – siehe Anlage 1 zur Begründung – ist zu beachten.

Obwohl wegen des Fluglärms die Lärmintensität der Bundesstraße 10 nur von untergeordneter Bedeutung ist, werden dennoch zusätzliche Schallschutzmaßnahmen getroffen, um der Überschreitung des Planungsrichtpegels für ein Wohngebiet um tagsüber / nachts 2/10 dB (A) – (siehe Stellungnahme der Regierung von Schwaben – Immissionsschutzbehörde vom 28.04.1977 Nr. 820-8715 2/7-9) – entgegenwirken zu können.

Die vorgesehene Bepflanzung am Südrand des Baugebietes bewirkt eine Pegelminderung um 1,5 dB (A), so dass der zulässige Tagesrichtwert in etwa erreicht wird.

Wegen der Überschreitung des Nachtrichtpegels sollen im südlichen Siedlungsbereich entlang der Bundesstraße 10 mit einer Tiefe von etwa zwei Häuserzeilen die Schlafräume und Kinderzimmer nur an der der Straße abgewandten Seite angeordnet werden.

3. Geländebeschaffenheit

Das Baugebiet weist ein Nord-Süd-Gefälle von durchschnittlich 7 % auf (von 500 m über NN bis 486 m über NN). Der Baugrund ist gut. Grundwasser tritt im Baubereich nicht auf. Nach einer ca. 30 cm starken, lehmigen Humusschicht folgt Lehm bzw. kiesiger Lehm mit guten Trageigenschaften.

4. Erschließung

Das Baugebiet wird im Norden durch die Hermann-Hesse-Straße an das bestehende Dorf angebunden. Im Südosten erfolgt die Erschließung von der St.-Erhard-Straße nahe der Einmündung zur Bundesstraße 10 über eine annähernd diagonal durch die Siedlung verlaufende Erschließungsstraße „A“. Alle übrigen Straßen dienen der inneren Erschließung. Die Entwässerung erfolgt über das städtische Kanalrohrnetz.

Die Wasserversorgung ist durch die Erweiterung des städtischen Wasserrohrnetzes gesichert.

Ebenso ist die Stromversorgung gewährleistet.

Alle Erschließungsanlagen sind noch herzustellen.

5. Art der baulichen Nutzung  
Das gesamte Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die Größe des Bruttobaulandes beträgt ca.		63.000 m <sup>2</sup>
auf Straßen und Wege entfallen ca.	8.100 m <sup>2</sup>	
auf den öffentlichen Kinderspielplatz ca.	1.100 m <sup>2</sup>	
auf den Immissionsschutz-Pflanzstreifen (öffentlich)	ca. 5.500 m <sup>2</sup>	
	-----	
	14.700 m <sup>2</sup>	
auf den landwirtschaftlich genutzten Streifen (Wiese) im 40 m Bereich der B 10 (nichtöffentlich)	ca. 8.300 m <sup>2</sup>	- 23.000 m <sup>2</sup>
		-----
	Nettobauland	40.000 m <sup>2</sup>
	=====	

#### Ermittlung der Einwohnerzahl (E)

Es handelt sich im wesentlichen um Einfamilienhäuser..

Bei insgesamt 51 Gebäuden werden 11 als Zweifamilienhäuser angenommen.

Zusammen also 62 Wohneinheiten (WE)

40 x 3,5	=	140 E
11 x 3,5 x 2	=	77 E
		-----
Einwohner insgesamt		217 E
		=====

Einwohner je ha:

- a) Bruttowohndichte  
217:6,3 = 34,44 E/ha
- b) Nettowohndichte  
217:4,0 = 54,25 E/ha

Wohnungseinheiten je ha:

- a) Bruttowohndichte je ha  
62:6,3 = 9,84 WE/ha
- b) Nettowohndichte je ha  
62:4,0 = 15,5 WE/ha

Bauweise:

Im Baugebiet ist die offene Bauweise vorgesehen.

Nördlich der Erschließungsstraße „A“ sind freistehende Einzelhäuser mit und Satteldächer mit 28° Dachneigung vorgesehen. An der Einmündung der Erschließungsstraße „A“ in die St.-Erhard-Straße (Südosten) sind im Anschluss an die in die vorhandene Dorfbebauung 4 Häuser mit und 49° Dachneigung vorgesehen.

Südlich der Erschließungsstraße „A“ sind Winkelgruppenhäuser mit einer Dachneigung von 60° + 15° ausgewiesen.

## 6. Befreiungen

Gemäß der Darstellung in der Bebauungsplanzeichnung wird ausdrücklich zugelassen, dass bei den Winkelgruppenhäusern die Abstandsflächen abweichend von Art. 6 Abs. 3 und 4 BayBO bei Grenzbebauung entfallen und im Innenhof auf 6 m verringert werden, da Lüftung und Belichtung ausreichend gewährleistet sind.

## 7. Wasserbedarf

Die Stadt Günzburg besitzt eine eigene Wasserversorgung, die zur Zeit erweitert wird und für die Versorgung des Gebietes ausreicht.

Der mittlere Bedarf an Brauchwasser errechnet sich wie folgt:

Einwohnerzahl	217		
Mittlerer Tagesbedarf:	217 x 120	=	26.040 l

Mittlerer Sekundenbedarf:	26.040 : 86.400	=	0,301 l/sec.
---------------------------	-----------------	---	--------------

Der Spitzenbedarf kann den doppelten Wert, d.h. ca. 0,6 l/sec. erreichen.

## 8. Erschließungskosten

## 8.1 Grunderwerb

Der Grunderwerb wird im Rahmen des laufenden Umlegungsverfahrens geregelt.

8.2 Straßen- und Wegeausbau einschließlich Beleuchtung und Straßenentwässerung		
ca. 8.100 m <sup>2</sup>	à 100.- DM	810.000.- DM

## 8.3 Bewässerung

ca. 1.000 lfdm Ø 100 mm	à 95.- DM	95.000.- DM
-------------------------	-----------	-------------

## 8.4 Entwässerung (Trennsystem)

Ausführung der Schmutzwasserleitung in Asbestzementrohren, der Tagwasserleitung in Betonrohren

ca. 1.000 lfdm	à 400.- DM	400.000.- DM
----------------	------------	--------------

		-----
Gesamtsumme		1.305.000.- DM

=====

Die Kosten für die Verkehrsanlagen im Sinne des § 127 BBauG werden zu 90 % auf die Eigentümer der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke nach Maßgabe der Satzung über die Erhebung eines Erschließungsbeitrages in der Stadt Günzburg vom 30. Oktober 1974 umgelegt. Den Rest von 10 % trägt die Stadt Günzburg.

## 9. Bodenordnende Maßnahmen

Die Bodenordnung erfolgt durch ein bereits laufendes Umlegungsverfahren.

Günzburg, den 29. Juli 1977

Bebauungsplan Nr. 20 der Stadt Günzburg für den Stadtteil Nornheim-Südwest

Ergänzung der Begründung vom 29. Juli 1977 wegen Änderung des Bebauungsplanes

Im Zuge des Ausbaus der B 10 – Günzburg – Burgau – wurde im Süden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eingegriffen.

Der Geltungsbereich soll im Süd-Westen um ca. 2.905 m<sup>2</sup> erweitert werden. Anstatt des ursprünglich geplanten Nadelholzpflanzstreifens wird ein begrünter Lärmschutzwall festgesetzt. Gleichzeitig mit dieser Maßnahme werden der Graben (Fl.Nr. 36/1) an dem Wall entlang verlegt und ein Radweg sowie ein Fußweg angelegt.

Die Festsetzung eines Lärmschutzwalles ist notwendig, um das Wohngebiet vor dem starken Verkehrslärm der B 10 zu schützen.

Die Freiwillige Feuerwehr des Stadtteils Nornheim macht für ihre Übungen auf dem Grünstreifen im südöstlichen Geltungsbereich – zwischen Wall und Graben – Flächenbedarf geltend. Ebenso wünschten die Eltern des Stadtteils für ihre Kinder im gleichen Bereich, einen öffentlichen Bolzplatz auszuweisen; der derzeitige Bolzplatz liegt ca. 300 m südlich der B 10 und außerhalb des Ortsteiles. Die Straßenüberquerung an der B 10 bedeutet für die Kinder naturgemäß eine große Gefahr (starker Verkehr außerhalb der Ortschaft).

Da diese Flächen zwischen Lärmschutzwall und Wohngebiet nicht bebaubar sind und weil sie sowohl zum Neubaugebiet als auch zum Altdorf zentral liegen, werden sie als Flächen für den Bolzplatz und für den Feuerwehrübungsplatz festgesetzt. Durch den Spielbetrieb auf dem Bolzplatz können zeitweise Lärmbelästigungen in der Nachbarschaft nicht ausgeschlossen werden.

Mit dem Änderungsverfahren wird auch die in Teilbereichen von der ursprünglichen Planung abweichende „Ist-Bebauung“ in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Um die gewachsene Gebietsstruktur, die fast nur Einfamilienwohnheime aufweist, nicht verfälschen zu können (z.B. durch den Bau eines Mehrfamilienwohnblocks), werden die überbaubaren Flächen je Grundstück gegenüber dem alten Bebauungsplan (durch engere Baugrenzen) verringert.

Am Maß der baulichen Nutzung und an der Art des Baugebietes (allgemeines Wohngebiet) sind keine Änderungen vorgenommen worden.

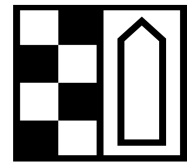
Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen Lärm- und Geruchsbelästigungen im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden können.

Die Begründung vom 29.07.1977 ist, soweit sie von Änderungen nicht betroffen ist, zusammen mit dieser Ergänzung weiterhin gültig.

Günzburg, 15.10.1985

I.A.

Wolf



## Bebauungsplan Nr. 20 „Nornheim-Südwest“ 1. Änderung (Verschiebung von Baugrenzen)

### Begründung

#### **Ziel des rechtskräftigen Bebauungsplans**

Der bereits seit 1978 bestehende Bebauungsplan erhielt 1986 eine Neufassung. Die überwiegende Anzahl der Grundstücke war zu diesem Zeitpunkt bereits bebaut.

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht im Umfeld der 1. Änderung auf beiden Seiten der Mörikestraße eine gestaffelte Führung der Baugrenzen vor. Daraus ist ablesbar, dass eine den Straßenverlauf begleitende Bebauung entstehen sollte. Die Begründung enthält keine Angaben zur Führung der Baugrenzen bzw. zum städtebaulichen Konzept.

Südlich der Straße ist dies mit einer Reihenhausbebauung umgesetzt worden. Nördlich der Straße ist diese Wirkung lediglich durch zwei noch unbebaute Grundstücke herstellbar.

#### **Ziel und Zweck der Änderung**

In der Abwägung kann dem Bedürfnis nach südorientiertem Garten stattgegeben werden, zumal die Grundstücke eine Hanglage nach Süden aufweisen.

Die Änderung ist erforderlich, weil die Grundzüge der Planung berührt sind.

Günzburg, den 26.01.2016

Friedenberger