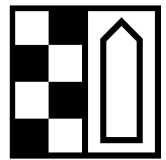


Füllschema
der Nutzungsschablone

GEM 1	II+D	GEM 2	III+D	GEM 3	-	Art der Nutzung	Vollgeschosse
GR max. 1670,0 m ²	a	GR max. 965,0 m ²	a	GR max. 80,0 m ²	a	Grundfläche	Bauweise
PD 35°- 50°	WH max. 456,0 m ü. NN	SD 50°- 60°	WH max. 457,5 m ü. NN	FD	OK max. 454,3 m ü. NN UK min. 450,0 m ü. NN	Dachform Dachneigung	Wandhöhe Gebäudeober- und unterkante über Normalnull

Planen und Bauen. In Günzburg.



Stadt Günzburg


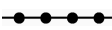

Bebauungsplan Nr. 25.6 „Altenheim zwischen Wagnergasse und Spitalgasse“ Textliche Festsetzungen



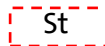


Die Stadt Günzburg erlässt aufgrund des § 10 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) und des Artikel 81 Absatz 2 Bayerische Bauordnung (BayBO) für das oben genannte Gebiet folgenden Bebauungsplan. Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Bestandteile dieses Bebauungsplans sind

- die beigefügte Planzeichnung vom 17.03.2017
- die nachstehenden Festsetzungen (Teil A), Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (Teil B),
- die Begründung in der Fassung vom 07.07.2017.

A) Festsetzungen

Planzeichen bzw. Nutzungsschablone	Erklärung der Planzeichen bzw. Nutzungsschablone	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
		1	0	Geltungsbereich
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	1	1	Maßgebend ist die Innenkante des verwendeten Planzeichens.
	Nutzungsgrenze	1	2	Die Nutzungsgrenze trennt innerhalb des Plangebiets die Teilbereiche voneinander, für die der Bebauungsplan unterschiedliche Maße der Nutzung enthält.
		2	0	Art der baulichen Nutzung
	Fläche für den Gemeinbedarf	2	1	Das mit „GEM“ bezeichnete Gebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Zulässig sind Anlagen für ein Altenheim und zugehörige Einrichtungen.
		3	0	Maß der baulichen Nutzung - Grundfläche
GR	Grundfläche	3	1	Die zulässige Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstückes, die maximal von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.
GEM 1	Grundfläche als Höchstmaß	3	2	Die zulässige Grundfläche darf im GEM 1 max. 1670 m ² betragen.
GEM 2	Grundfläche als Höchstmaß	3	3	Die zulässige Grundfläche darf im GEM 2 max. 965 m ² betragen.
GEM 3	Grundfläche als Höchstmaß	3	4	Die zulässige Grundfläche darf im GEM 3 max. 80 m ² betragen.
		4	0	- Zahl der Vollgeschosse

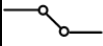
Planzeichen bzw. Nutzungsschablone	Erklärung der Planzeichen bzw. Nutzungsschablone	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
GEM 1	II + D	4	1	Es sind Gebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen bis zum Dachansatz und einem weiteren Vollgeschoss im Dachraum zulässig.
GEM 2	III + D	4	2	Es sind Gebäude mit bis zu drei Vollgeschossen bis zum Dachansatz und einem weiteren Vollgeschoss im Dachraum zulässig.
		5	0	- Wandhöhe
		5	1	Die maximale Wandhöhe im Sinne dieser Vorschrift ist der Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand und bei Flachdächern die Oberkante der Attika, gemessen in Metern über Normalnull.
GEM 1	WH 456,0 m ü. NN	5	2	Im GEM 1 darf die Wandhöhe 456,0 m ü. NN nicht überschreiten.
GEM 2	WH 457,5 m	5	3	Im GEM 2 darf die Wandhöhe 457,5 m ü. NN nicht überschreiten.
GEM 3 (Steg)	WH OK 454,3 m ü. NN UK 450,0 m ü. NN	5	4	Im GEM 3 (Steg) darf die Oberkante der Attika 454,3 m ü. NN nicht überschreiten und die Unterkante muss mindestens 450,0 m ü. NN liegen.
		6	0	Bauweise
a	Abweichende Bauweise	6	1	Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche dürfen länger als 50 m sein.
		7	0	Überbaubare Grundstücksfläche
	Baugrenze	7	1	Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenze nicht überschreiten.
		8	0	Flächen für den öffentlichen Verkehr und Versorgung
	Straßenbegrenzungslinie	8	1	Die im Plan markierte Straßenbegrenzungslinie kennzeichnet den äußeren Rand der Fläche, auf der öffentlicher Verkehr vorgesehen ist.
	Verkehrsfläche	8	2	Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung.
		9	0	Abstellen von Kraftfahrzeugen
	Stellplätze	9	1	Umgrenzung von Flächen, auf denen Stellplätze zulässig sind.
	Grundstückzufahrt	9	2	Grundstücksein-/ausfahrt
		10	0	Stellung der baulichen Anlagen
	Gebäuderichtung	10	1	Hauptgebäuderichtung gemäß Planeintrag



Planzeichen bzw. Nutzungsschablone	Erklärung der Planzeichen bzw. Nutzungsschablone	§ Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
		11 0	Immissionsschutz
		11 1	<p>Bei der Neuerrichtung oder bei einer baurechtlich genehmigungsbedürftigen Änderung oder Erweiterung von bestehenden Gebäuden gelten folgende Mindestanforderungen (dies gilt auch für Baumaßnahmen die dem Freistellungsverfahren unterliegen):</p> <p>Bei Änderungen und Neuschaffung von schützenswerten Nutzungen im Sinne der DIN 4109, "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise", vom November 1989 (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) sind die sich daraus ergebenden baulichen Schallschutzmaßnahmen zu beachten.</p> <p>Es sind die in der nachstehenden Grafik dargestellten Lärmpegelbereiche der DIN 4109, „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“, vom November 1989 und Fassaden mit Pegel nachts über 45 dB(A) maßgeblich.</p> <p>Pegelbereich nach DIN 4109 SDM ■ IV 40 dB ■ V 45 dB ■ nachts unter 45 dB(A)</p> <p>Schlafzimmer sind so zu orientieren, dass ein Fenster an einer Fassade mit einem Lärmpegel nachts unter 45 dB(A) zur Belüftung vorhanden ist. Ansonsten ist für Schlafzimmer eine schalldämpfte Lüftungseinheit erforderlich.</p> <p>Aktive Belüftungen können entfallen, wenn die Räume mit Wintergärten, Loggias oder anderen Pufferräumen vor den Lärmimmissionen geschützt werden (Verbesserung mindestens 20 dB(A)). Diese Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlafzimmer nicht geeignet sind.</p> <p>Die erforderlichen Schalldämm-Maße können auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmi-</p>

Planzeichen bzw. Nutzungsschablone	Erklärung der Planzeichen bzw. Nutzungsschablone	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
				gungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden. Die sich aus der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 und sich aus den anerkannten Regeln der Technik ergebenden Mindestanforderungen sind zu beachten.
		11	2	<u>Lärmschutzanforderungen an Tiefgaragenzufahrt</u> Regenrinnen und Garagentore sind nach dem Stand der Technik lärmarm auszuführen. Die Wände der Tiefgaragenzufahrt sind schallabsorbierend zu verkleiden. Es muss ein mittlerer Schallabsorptionsgrad von 0,4 erreicht werden.
		12	0	Gestaltung der Gebäude
GEM 1	PD	12	1	Für die Dächer der Hauptgebäude sind nur Pultdächer mit 35° - 50° Dachneigung zulässig.
GEM 2	SD	12	2	Für die Dächer der Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit 50° - 60° Dachneigung zulässig.
GEM 3	FD	12	3	Es sind nur Flachdächer zulässig.
		13	0	Grünordnung
		13	1	Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan ist mit dem Bauantrag vorzulegen.
		13	2	Es müssen Bäume und Sträucher der folgenden Artenlisten gepflanzt, gepflegt und dauerhaft erhalten werden: <u>Artenliste 1 (Bäume, StU 14/16)</u> Acer campestre* Feld-Ahorn Acer platanoides Spitz-Ahorn Carpinus betulus Hainbuche Fraxinus excelsior Esche Prunus avium Vogelkirsche Pyrus communis Wildbirne Quercus petraea Trauben-Eiche Quercus robur Stiel-Eiche Tilia cordata Winter-Linde <u>Artenliste 2 (Sträucher, 2xv)</u> Cornus sanguinea Blut-Hartriegel Corylus avellana Hasel Ligustrum vulgare Liguster Prunus spinosa Schlehdorn Rosa canina Hunds-Rose Rosa rubiginosa Wein-Rose

Planzeichen bzw. Nutzungsschablone	Erklärung der Planzeichen bzw. Nutzungsschablone	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
				Sambucus nigra Schwarzer Holunder Viburnum lantana Wolliger Schneeball

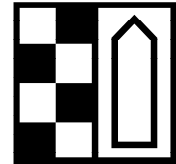
B) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Planzeichen	Erklärung der Planzeichen		Lfd. Nr.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
	Bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzstein			
463/22	Flurstücksnummer			
	Denkmalschutz			Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Denkmalschutzenssembles „Innere Vorstadt“ (Nr. E-7-74-135-2) sowie im Bereich der Bodendenkmäler „Römische, mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der befestigten Altstadt und der Inneren Vorstadt von Günzburg“ (Nr. D-7-7527-0317) und „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Spitalkirche Hl. Geist von Günzburg“ (Nr. D-7-7527-0326) Angrenzend an das Plangebiet befindet sich das Baudenkmal „Spitalkirche“ (Nr. D-7-74-135-150).
	Artenschutz			Die untere Naturschutzbehörde ist umgehend zu informieren wenn in den noch vorhandenen Gebäuden Vogel-Nistplätze oder Fledermäuse (Wochenstuben oder Überwinterungsplätze) vorhanden sein sollten oder diesbezüglich ein begründeter Verdacht besteht. Die Zerstörung von Nistplätzen oder Beeinträchtigungen von geschützten Arten oder deren Ruhe- oder Nistplätze kann bei Nichtanmeldung einen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand nach dem Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG auslösen und geahndet werden.
	Niederschlagswasserbeseitigung			Das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet ist entsprechend den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Günzburg zu behandeln. Der flächenhaften Versickerung ist Vorrang vor einer punktuellen Versickerung zu geben.
	Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften			Folgende Normen sind zugrunde gelegt: DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“, November 1998 DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau, Teil 1:

Plan- zeichen	Erklärung der Planzeichen		Lfd. Nr.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
				<p>Grundlagen und Hinweise für die Planung“, Ausgabe Juli 2002 und Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1, Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren: „Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“, Ausgabe Mai 1987</p> <p>VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen, August 1987</p> <p>DIN EN ISO 354 „Akustik-Messung der Schallabsorption in Hallräumen (ISO 354:2003); Deutsche Fassung EN ISO 354:2003</p> <p>Die Normen können gemeinsam mit dem Bebauungsplan eingesehen werden.</p>
	Bestand Gebäude und bauliche Anlagen			Bestand Gebäude
	Bestand / Abriss			Gebäude und bauliche Anlagen werden abgerissen

Günzburg, den 01.08.2017

Gerhard Jauernig
Oberbürgermeister



Bebauungsplan Nr. 25.6 „Altenheim zwischen Wagnergasse und Spitalgasse“

Begründung

1. Anlass und Ziel der Planung, Planerfordernis

Die Erweiterung des Alten- und Pflegeheimes der Heiliggeist-Spitalstiftung ist im Sinne der seniorenpolitischen Gesamtkonzepte des Landkreises Günzburg aus dem Jahre 2008 und der Stadt Günzburg aus dem Jahre 2013 für eine Weiterentwicklung der Heimunterbringung älterer Menschen in Günzburg dringend erforderlich.

Das im Jahre 2013 in Kraft getretene Pflegewohnqualitätsgesetz sieht eine Mindest-Einzelzimmerquote von 75% vor. Diese gesetzliche Vorgabe kann baulich nur mit einem Erweiterungsbau erfüllt werden.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans 25.3 „Hockergasse – Wagnergasse“ vom 23.01.1988. Mit der 1. Änderung dieses Bebauungsplans vom 22.11.1996 wurde eine Gemeinbedarfsfläche für den Bau des jetzigen Bestandsgebäudes des Alten- und Pflegeheimes der Heiliggeist-Spitalstiftung aufgenommen. Die zukünftig erforderliche Erweiterung des Altenheims ist durch diese Gemeinbedarfsfläche nicht mehr abgedeckt und soll durch die nun vorgeschlagene Neuaufstellung des Bebauungsplans gesichert werden.

Die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche betrifft auch den noch vorhandenen Gebäudebestand an der Wagnergasse 1 und 3 sowie Stadtberg 19 und Spitalgasse 4. Die Gebäude Stadtberg 19, Wagnergasse 1 und Spitalgasse 4 sowie angrenzende Nebengebäude sind in Stadtbesitz und für den Abriss vorgesehen. Das Gebäude Wagnergasse 3 hat durch die Überplanung mit einer Gemeinbedarfsfläche lediglich Bestandsschutz.

Kernziel der Festsetzungen des Bebauungsplans ist die bauliche Erweiterung des bestehenden Alten- und Pflegeheimes der Heiliggeist-Spitalstiftung durch die Ausweitung der Gemeinbedarfsfläche im Plangebiet.

2. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand der unteren Altstadt, zwischen der Talau der Günz und der höher gelegenen Oberstadt. Es umfasst das gesamte Baufeld zwischen Hockergasse, Wagnergasse, Stadtberg und Spitalgasse mit Ausnahme des Gebäudes Spitalgasse 2 im Südwesten und mit Ausnahme des Baudenkmals Spitalkirche am südöstlichen Ende des Geltungsbereichs. Während der westliche Teil des Plangebiets nur sehr geringe Höhenunterschiede aufweist, steigt das Gelände im östlichen Bereich um ca. 3 Meter in Richtung Spitalkirche.

Die Umgebung des Plangebiets ist kleinteilig strukturiert und weist eine relativ hohe Dichte auf. Die vorhandene Bebauung besteht aus überwiegend zweigeschossigen Einzel- und Reihenhäusern mit relativ steilen Satteldächern.

3. Städtebauliche Konzeption zur Entwicklung des Plangebietes

Analog zur Figur des bestehenden Altenheimgebäudes sieht der Bebauungsplan auch für den Erweiterungsbau ein relativ großes Einzelhaus in T-Form vor. Während das Bestandsgebäude zwei Geschosse und Pultdächer aufweist, ist der Erweiterungsbau als dreigeschossiges Gebäude mit altstadttypischen steilen Satteldächern vorgesehen. Zwischen Altbau und Erweiterung sieht der Bebauungsplan ein Baufeld für eine direkte bauliche Verbindung in Form eines Stegs im 1. Obergeschoss vor,

welcher gleichzeitig einen im Erdgeschoss offenen, portalartigen Zugang von der Wagnergasse in den Innenhof des Altenheims ausbildet. Durch den direkten baulichen Anschluss des Erweiterungsgebäudes an den Südwestgiebel der Spitalkirche soll eine durchgehend überdachte Verbindung aller Bereiche des Altenheims zur Kirche ermöglicht werden.

Aufgrund der abfallenden Topografie erscheint der Erweiterungsbau vom Innenhof und vom Altbau aus in Richtung Stadtberg betrachtet als dreigeschossiges Gebäude, während er am Anschluss an die Spitalkirche nur mit zwei Geschossen in Erscheinung tritt.

Weitere städtebauliche Ziele des Bebauungsplans im Bereich des Erweiterungsbaus sind längsorientierte Gebäudestrukturen zum Stadtberg und zur Spitalgasse, die mit dem Giebel den Kreuzungsbereich Wagnergasse – Stadtberg akzentuieren.

Langfristiges Ziel für das Grundstück Wagnergasse 3 ist es, dasselbe nach Abgang der bestandsgeschützten Gebäude in die Freianlagen des Altenheims einzubeziehen.

Die notwendigen Stellplätze werden als Längsparker vor dem Erweiterungsbau entlang der Spitalgasse angeordnet.

4. Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als „Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Altenheim“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Zugelassen werden Anlagen für ein Altenheim und zugehörige Nutzungen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die maximal zulässige Grundfläche, die maximale Wandhöhe (Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand und bei Flachdächern die Oberkante der Attika, gemessen in Metern über Normalnull) und die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse geregelt (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, 3 und 4 BauNVO).

Die überbaubare Grundstücksfläche für Hauptanlagen wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt und umfasst hier ca. 66 % der Gemeinbedarfsfläche.

4.3 Bauweise

Durch die gewünschte direkt bauliche Verbindung entstehen Baukörperlängen von mehr als 50 Metern, was über den Rahmen der offenen Bauweise hinausgeht. Hier ist daher die abweichende Bauweise gegeben.

4.4 Abstandsflächen

Mit der Festlegung von Baufenstern über Baugrenzen werden die Abstandsflächenregelungen der BayBO nicht angewendet.

Die ausreichende Belichtung und Belüftung des Gebäudebestands und der Neubauten im Plangebiet sowie der umgebenden Gebäude bleiben gewährleistet.

4.5 Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung erfolgt über die Wagnergasse und die Spitalgasse. Eine Garagenzufahrt für den Erweiterungsbau ist von der Spitalgasse her festgesetzt.

4.6 Begrünungskonzept

Im Rahmen der Grünordnung werden folgende Festsetzungen innerhalb des Plangebietes getroffen:

- Festsetzung zur Erstellung eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplans.
- Festlegung einer Artenliste für Pflanzmaßnahmen mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern.

5. **Denkmalschutz**

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Ensembles "Innere Vorstadt" (Nr. E-7-74-135-2). Baudenkmäler sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Die Einbeziehung der unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzenden Spitalkirche folgt der Tradition des historischen Spitals, dessen Gebäude bereits weitgehend für den Altenheimneubau in den 90er Jahren abgebrochen wurden. Der Abbruch des Anbaus an die Kirche ist erforderlich, um mit dem Neubau einen funktionierenden, barrierefreien Zugang zur Kirche schaffen zu können. Die Baumaßnahme erfolgt in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege.

Das Gebiet befindet sich im Bereich des Bodendenkmals „Römische, mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der befestigten Altstadt und der Inneren Vorstadt von Günzburg“ (Nr. D-7-7527-0317).

Vor Baubeginn müssen in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege Grabungsarbeiten zur Erkundung und ggf. zur Sicherung von evtl. vorhandenen Bodendenkmälern durchgeführt werden. Ein allgemeiner Hinweis zum Umgang mit Bodendenkmälern wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

6. **Immissionsschutz**

In der Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten und es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Lärmimmissionen vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz in dem Plangebiet erfüllt wird.

Östlich des Plangebietes verläuft die Straße Stadtberg. Nordwestlich bzw. nordöstlich des Plangebietes befindet sich getrennt durch eine weitere Wohnbebauung die Bundesstraße B10 sowie die Bahnlinie Augsburg - Ulm. Diese Ausgangslage entspricht derjenigen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr.25.5

"Schmiedgasse". Die sich aus der schalltechnischen Untersuchung zur Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergebenden Festsetzungen, konnten deshalb, nach Absprache mit dem Landratsamt Günzburg-Immissionsschutz und der BEKON Lärmschutz und Akustik GmbH in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen werden.

Nach den Ergebnissen der Lärmwirkungsforschung kann für Gebiete, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind (WR, WB, WA und MI) bei einer Überschrei-

tung von 65 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) nachts eine Gesundheitsgefährdung nicht mehr ganz ausgeschlossen werden. Zur Konkretisierung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse können diese Vorgaben herangezogen werden. Da diese Werte nicht überschritten werden, kann davon ausgegangen werden, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erfüllt werden.

Es sind bei raumbedeutenden Maßnahmen die Flächen so zueinander anzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden. Zur Konkretisierung der Schädlichkeit können die Immissionsgrenzwerte der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV) herangezogen werden.

Für die Fassaden der Gebäude mit einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV), vom 12. Juni 1990 werden zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Entsprechend den Erkenntnissen der Weltgesundheitsorganisation (WHO - Guidelines for community Noise) sind bei Pegeln tagsüber über 55 dB(A) ernsthafte Belästigungen und bei Pegeln tagsüber über 50 dB(A) geringe Belästigungen zu erwarten. Im Bebauungsplan ist deshalb festgesetzt, dass die Schallpegel vor einem geöffneten Fenster von Schlafräumen nachts 45 dB(A) nicht überschreiten darf.

Die Erwartungshaltung an den Schutz vor Verkehrslärm ist in den Orientierungswerten für Verkehrslärm des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", vom Mai 1987 festgelegt. Die Orientierungswerte werden an den der Straße zugewandten Fassaden überschritten.

Zur Sicherung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse wurden nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) bauliche und sonstige technische Vorkehrungen (Lärmschutzfenster, schallgedämpfte Lüftungseinheit (z.B. Schalldämm-lüfter) usw.) festgesetzt.

Für Fassaden mit einem Beurteilungspegel über 45 dB(A) nachts ist eine Orientierung für Fenster von Schlafzimmern zur lärmabgewandten Fassade erforderlich. Ist dies nicht möglich, ist zum Belüften mindestens ein weiteres Fenster an einer Fassade ohne Überschreitung des Beurteilungspegels von 45 dB(A) bzw. eine schallgedämpfte Lüftungseinheit (z.B. Schalldämm-lüfter) notwendig. Somit kann sichergestellt werden, dass ein gesunder Schlaf auch bei leicht geöffnetem Fenster (gekippt) möglich ist, bzw. dass eine ausreichende Belüftung durch eine Belüftungsanlage gesichert ist.

Es gibt keine verbindliche Rechtsnorm, die vorgibt, ab welchem Außenpegel ein "Wegorientieren" oder eine schallgedämpfte Lüftungseinheit (z.B. Schalldämm-lüfter) erforderlich ist. Im Beiblatt 1 zur DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren", vom November 1989 ist ein Auslösewert von 45 dB(A) angegeben. Die vierundzwanzigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (24. BImSchV – Verkehrswege Schallschutzmaßnahmenverordnung) vom 4. Februar 1997 gibt vor, dass in allgemeinen Wohngebieten bei einem Pegel von über 49 dB(A) ein Anspruch auf den Einbau von Lüftungseinrichtungen besteht. In der VDI –Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" vom August 1987 wird ab einem Außenpegel von 50 dB(A) eine Lüftungseinrichtung gefordert. Da der Lärm nachts

vorwiegend von LKW mit einem hohen Anteil an tieffrequenten Geräuschen verursacht wird, und die Schalldämmung im tieffrequenten Bereich schlechter ist, wird zur Erzielung eines Innenpegels nachts von etwa 30 dB(A) ab einem Außenpegel von etwa 45 dB(A) eine "Wegorientierung" von Schlafzimmern, bzw. eine schallgedämpfte Lüftungseinheit (z.B. Schalldämmlüfter) gefordert.

Es wurden die jeweiligen Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise", vom November 1989 festgesetzt. Somit ist im Bauantrag für die jeweiligen Gebäude bzw. im Rahmen der Gebäudeplanung nachzuweisen, dass die sich unter Beachtung der Nutzung (Schlafräume, Aufenthaltsräume, Dienstzimmer usw.), der Raumgröße, der Fensterflächenanteile und anderer Parameter ergebenden Schalldämm-Maße eingehalten werden.

Die Festsetzung der Orientierung bzw. eine Belüftungsanlage wurde für einzelne Bau- fenster vorgenommen. Somit kann sichergestellt werden, dass auch dann wenn die Lage der Gebäude von der im Bebauungsplan vorgeschlagenen Lage abweicht, an allen Gebäuden gesunde Wohnverhältnisse herrschen. Auf Grund der Entfernung des Plangebietes zur Bundesstraße B10 und der Bahnstrecke Augsburg - Ulm sind für die Verkehrslärm- immissionen dieser Emittenten keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen sinnvoll zu ver- wirklichen.

7. Verfahren

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren für Bebauungs- pläne der Innenentwicklung aufgestellt. Die Größe der zulässigen Grundfläche im Plan- gebiet (zusammen ca. 2.610 m²) liegt weit unter der Schwelle gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Es wird eine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Günzburg sieht für den westlichen Teil des Geltungsbereichs eine Gemeinbedarfsfläche und für den östlichen Teil eine Wohnbaufläche vor. Er wird im Wege der Berichtigung an die gewünschte Darstellung angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Günzburg, den 01.08.2017

Friedenberger