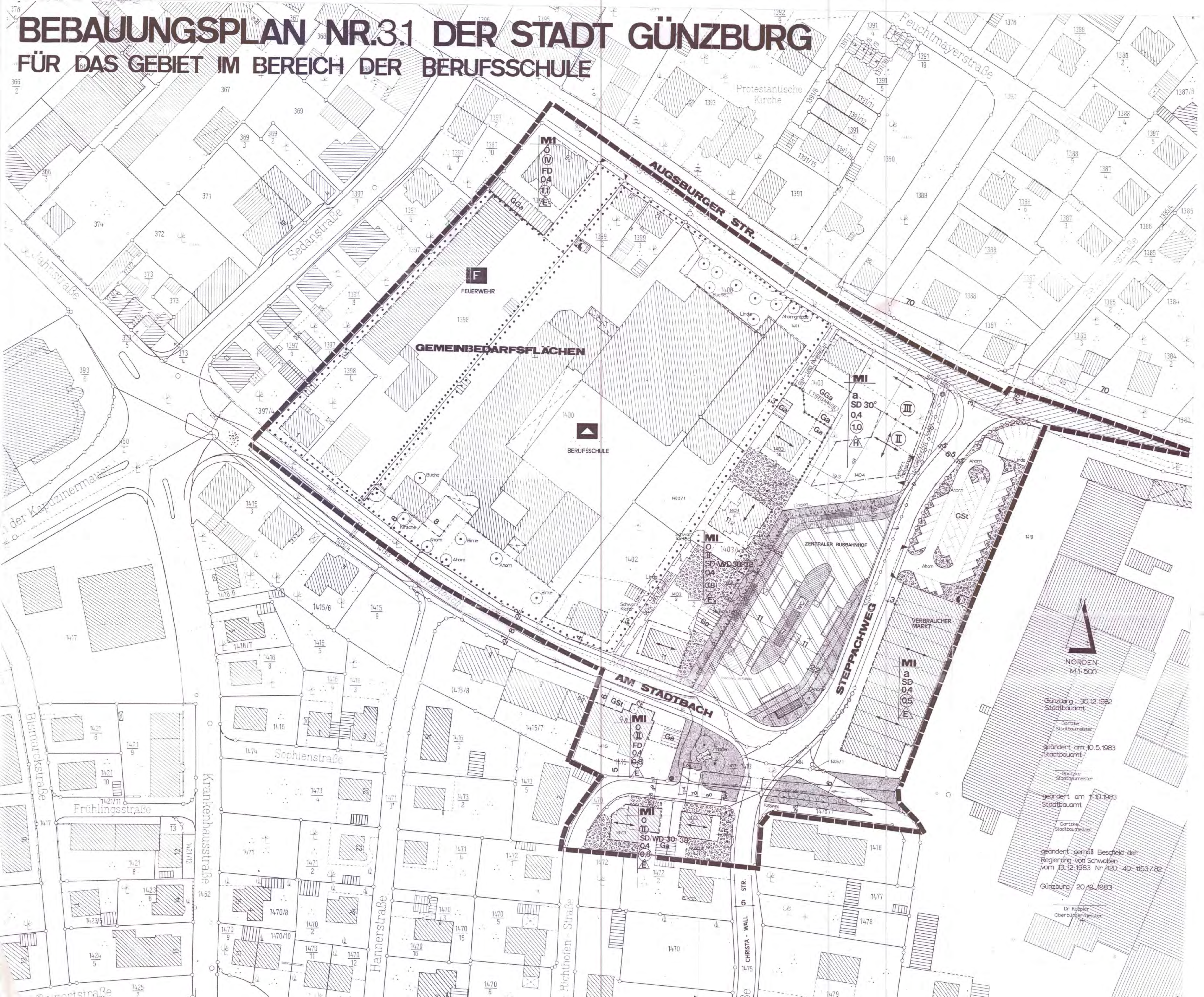


# BEBAUUNGSPLAN NR.3.1 DER STADT GÜNZBURG

## FÜR DAS GEBIET IM BEREICH DER BERUFSSCHULE



**GEMEINBEDARFSFLÄCHEN**

**F**  
FEUERWEHR

**B**  
BERUFSSCHULE

**MI**  
a  
SD 30°  
0.4  
1.0  
H  
II

**MI**  
II  
SD WD 30-38  
0.4  
0.8  
E

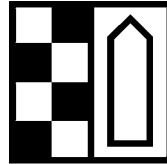
**MI**  
a  
SD  
0.4  
0.5  
E

**MI**  
II  
SD WD 30-38  
0.4  
0.8  
E

**MI**  
II  
SD WD 30-38  
0.4  
0.8  
E



Günzburg, 30.12.1982  
Stadtbaumeister  
Gärtzke  
Stadtbaumeister  
geändert am 10.5.1983  
Stadtbaumeister  
Gärtzke  
Stadtbaumeister  
geändert am 1.10.1983  
Stadtbaumeister  
Gärtzke  
Stadtbaumeister  
geändert gemäß Bescheid der  
Regierung von Schwaben  
vom 13.12.1983 Nr.420-40-1153/82  
Günzburg, 20.12.1983  
Dr. Köppler  
Oberbürgermeister



## A) Satzung

der Stadt Günzburg über den Bebauungsplan Nr. 3.1 für das Gebiet im Bereich der Berufsschule (zwischen Augsburgener Straße, Sedanstraße, Am Stadtbach, Von-Richthofen-Straße und Werkgelände der Firma Mengele)

Die Stadt Günzburg erlässt aufgrund §§ 2 Abs. 1 und 10 Bundesbaugesetz (BBauG), des Art. 91 Abs. 3 Bayerische Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern folgenden, mit Bescheid der Regierung von Schwaben vom 13. Dezember 1983 Nr. 420-40-1153/83 genehmigten Bebauungsplan.

Festsetzungen „mit Planzeichenerklärung“


### § 1 Bestandteile des Bebauungsplanes


Der Bebauungsplan Nr. 3.1 für das Gebiet im Bereich der Berufsschule (zwischen Augsburgener Straße, Sedanstraße, Am Stadtbach, Von-Richthofen-Straße und Werkgelände der Firma Mengele) besteht aus der vom Stadtbauamt Günzburg ausgearbeiteten Bebauungsplanzeichnung vom 30.12.1982 in der geänderten Fassung vom 11.10.1983 und den nachstehenden Vorschriften.

### § 2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BBauG)

- 2.1 **MI** Das mit „MI“ bezeichnete Gebiet wird als Mischgebiet im Sinne des § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen, sowie die Ausnahmen des § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen.

### 2.2 Flächen für den Gemeinbedarf

- 2.2.1  Die so bezeichnete Fläche wird als Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr festgesetzt.





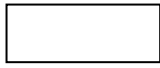


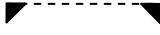
- 2.2.2  Diese Bezeichnung kennzeichnet die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche für die Berufsschule.

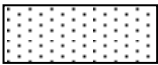




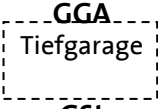

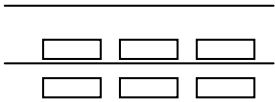


### § 3 Maß der baulichen Nutzung im Bereich der Mischgebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG, §§ 16 und 17 BauNVO)

#### 3.1 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	Grundflächenzahl		
		<b>0,4</b>	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.
3.3		<b>II</b>	Die Höchstgrenze der zulässigen Zahl der Vollgeschosse wird durch römische Ziffern festgesetzt.
			Die römischen Ziffern im Kreis geben an, welche Zahl von Vollgeschossen zwingend vorgeschrieben ist.
§ 4	Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG, §§ 22 und 23 BauNVO)		
4.1		<b>o</b>	Offene Bauweise
		<b>a</b>	Abweichende Bauweise Entsprechend der Bebauungsplanzeichnung ist eine Gebäudelänge von mehr als 50 m bis zu der nach der überbaubaren Fläche möglichen Ausdehnung zulässig.
4.2			Einzelhäuser In Quartieren mit dieser Markierung sind nur Einzelhäuser zulässig.
4.3			Hausgruppen Diese Bezeichnung setzt fest, dass hier nur Hausgruppen errichtet werden dürfen.
4.4			Baugrenze Die Baugrenze wird durch diese Linie markiert.
§ 5	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)		
5.1			Die Straßenverkehrsflächen,
5.2			die Straßenbegrenzungslinie und
5.3			die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Zentraler Busbahnhof“ werden jeweils durch die nebenstehenden Zeichen markiert.
5.4			Ein- und Ausfahrten Durch dieses Zeichen wird festgesetzt, dass Ein- und Ausfahrten für das betroffene Grundstück nur an dieser Stelle angelegt werden dürfen.

- § 6 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)
- 6.1  Öffentliche Grünflächen sind durch nebenstehendes Zeichen ausgewiesen.
- 6.2  Private Grünflächen werden durch dieses Zeichen festgesetzt. Hier ist die Errichtung von Nebengebäuden und Hofbefestigungen untersagt.
- 6.3  Die Standorte vorhandener Bäume, deren Erhalt sicherzustellen ist, werden durch dieses Zeichen markiert.
- 6.4  Mit diesem Symbol und der Bezeichnung der Baumart wird eine Anpflanzung bindend vorgeschrieben.
- § 7 Garagen, Nebengebäude, Stellplätze im Bereich der Mischgebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BBauG)
- 7.1  Garagen (Ga) einschließlich der Nebengebäude, Gemeinschaftsgaragen (GGa) sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den hierfür eigens festgesetzten Flächen errichtet werden.
- 7.2  Die so abgegrenzte und bezeichnete Fläche weist den Bereich der Tiefgaragen aus.
- 7.3  Gemeinschaftsstellplätze sind auf Flächen, die mit dieser Markierung versehen sind, zu errichten.
- 7.4  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen sind mit nebenstehendem Zeichen kenntlich gemacht.
- § 8 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BBauG)
-  Kennzeichnet den festgesetzten Standort für eine Umspannstation.
-  Kennzeichnet den festgesetzten Standort für einen Kabelaufführungsmast.
- § 9 Sonstige Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- 9.1 Immissionsschutz

- 9.1.1 Bei Neu- und Umbauten von Gebäuden im Planungsgebiet müssen Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, ein bewertetes Gesamtschalldämmmaß von min. 40 dB aufweisen. Fenster und Außentüren von Aufenthaltsräumen müssen den Anforderungen der Schallschutzklasse 4 nach VDI 2719 genügen, wobei das geforderte Bauschalldämmmaß im betriebsfertigen Zustand der Außenwand eingehalten werden muss.

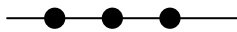
Bei Schlaf- und Kinderzimmerfenstern muss eine ausreichende Lüftung ohne Öffnen dieser Fenster bzw. Türen möglich sein.

9.1.2



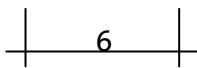
Die so gekennzeichnete 3 m hohe Schallschutzwand muss ein mind. Flächengewicht von 5 kg/m<sup>2</sup> haben. Die Wand ist zu gliedern und durch Pflanzmaßnahmen aufzulockern und zu gestalten.

9.2



Die nebenstehende Perllinie grenzt unterschiedliche Nutzungsmaße innerhalb des Mischgebietes ab.

9.3



Maßzahlen

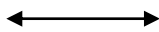
9.4



Grenze des Geltungsbereiches

## § 10 Gestaltung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG und Art. 91 Abs. 3 BayBO)

10.1



Die Firstrichtung wird durch nebenstehendes Zeichen festgesetzt.

10.2

**FD**

Bei diesem Zeichen sind als Dachform nur Flachdächer (FD) zugelassen.

10.3

**SD**

Bei diesem Zeichen sind als Dachform nur Satteldächer (SD) mit der angegebenen Dachneigung zugelassen.

10.4

**SD / WD**

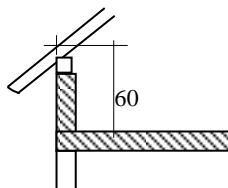
Bei diesem Zeichen sind als Dachform sowohl Satteldächer (SD) als auch Walmdächer (WD) mit der angegebenen Dachneigung zugelassen.

10.5

Dacheindeckung

Alle Sattel- und Walmdächer müssen mit Dachziegeln oder Betonpfannen gedeckt werden.

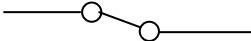



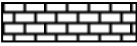

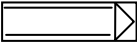
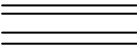

10.6



Kniestöcke sind bei Gebäuden mit festgesetztem Walm- oder Satteldach bis zu einer Höhe von 60 cm, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit Oberkante Sparren zulässig.

- 10.7 Das natürliche Gelände darf durch Auffüllen oder Abgraben nur soweit verändert werden, als dies zur Angleichung an die Straße erforderlich ist.
- 10.8 Grell wirkende Fassadenanstriche sind nicht zu zugelassen.

B) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

	Bestehende Grundstücksgrenzen
1403	Flurstücksnummern
	Bestehende Hauptgebäude
	Bestehende Nebengebäude
	Hauptabwasserleitung
	Wartesteig (bzw. Gehsteig)
	Wartehäuschen
	Omnibus
	Unterteilung der Verkehrsfläche
	Darstellung des Sichtdreiecks in der Augsburg- Straße an der Einmündung des Steppachweges

C) Beilage Beigefügt ist die Begründung vom 11.10.1983

D) Verfahren

- 1) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG vom 23. August bis 22. September 1983 im Rathaus Günzburg öffentlich ausgelegt.

Günzburg, den 26.08.1983  
STADT GÜNZBURG

Dr. Köppler  
Oberbürgermeister

- 2) Die Stadt Günzburg hat mit Beschluss des Stadtrates vom 07.11.1983 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Günzburg, den 09.11.1983  
STADT GÜNZBURG

Dr. Köppler  
Oberbürgermeister

- 3) Die Regierung von Schwaben hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 13.12.1983 Nr. 420-40-1153/83 gemäß § 11 BBauG genehmigt.

Augsburg, den 28.12.1983

i.A.  
C. Kraus (BOR)

- 4) Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 Satz 1 BBauG ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Günzburg „Günzburger Zeitung“ vom 02.01.1984 Nr. 1 Seite 26 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist somit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Günzburg, den 03.01.1984  
STADT GÜNZBURG

Dr. Köppler  
Oberbürgermeister

**Neu**  
20.12.83

BEBAUUNGSPLAN NR. 3.1 DER STADT GÜNZBURG FÜR DAS GEBIET  
IM BEREICH DER BERUFSSCHULE (ZWISCHEN AUGSBURGER STRASSE,  
SEDANSTRASSE, AM STADTBACH, VON-RICHTHOFEN-STRASSE UND  
WERKGELÄNDE DER FIRMA MENGELE)  
- BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 3.1 SAMT FESTSETZUNGEN  
VOM 30.12.1982 IN DER FASSUNG VOM 11.10.1983

### 1. Aufstellungsbeschluß

- Mit Stadtratsbeschluß Nr. 3 vom 16.1.1978 wurde die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3.1 beschlossen. Der Geltungsbereich wurde mit den Stadtratsbeschlüssen Nr. 2 vom 20.1.1982 und Nr. 83 vom 10.5.1982 geändert.

### 2. Geltungsbereich

Die ca. 4,27 ha große Fläche erfaßt die nachfolgend aufgeführten, mit den Flurnummern bezeichneten Grundstücke: 1398/4, 1398, 1398/2, 1399/2, 1399/3, 1400/1, 1400, 1401, 1402/1, 1403, 1403/3, 1403/4, 1403/2, 1402, 1404, 1405, 1405/1, 1415, 1473, 1473/6, 1476/1 (Teilfl.), 1413/2, 1404/1 (Steppachweg), 1413/3 (Stadtbach, Teilfl.), 1470/7 (von-Richthofen-Straße, Teilfl.), 1475 (Christa-Wall-Straße, Teilfl.), 1414 und 1413 (Am Stadtbach, Teilfl.) sowie 3635 und 3635/2 (Augsburger Straße, Teilfl.).

### 3. Erfordernis der Planaufstellung

Ausschlaggebend für die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3.1 waren folgende wichtige Gründe:

- 3.1 Sicherung der Gemeinbedarfsfläche für die Berufsschule
- 3.2 Sicherung der Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr



- 3.3 Einrichtung eines zentralen Busbahnhofes
- 3.4 Neuordnung der Straßenführung im Bereich der Kreuzung  
Am Stadtbach - Christa-Wall-Straße und Steppachweg
- 3.5 Regelung städtebaulicher und immissionsschutzrechtlicher  
Belange.

zu 3.1 Die Berufsschule, eine zentrale Einrichtung von überörtlicher Bedeutung, wurde Mitte der 50er Jahre gebaut und in den letzten Jahren umfassend renoviert und erweitert. Die zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen sind voll ausgenutzt.

Dringend notwendig ist die Errichtung einer Turnhalle, die aus architektonischen und organisatorischen Gründen nur im Südosten dem Ensemble angefügt werden kann.

Auch die Lehrwerkstätten sind zu knapp bemessen und bedürfen der Erweiterung.

Die Einführung eines Berufsschulgrundjahres wird den Bedarf an zusätzlichen Klassenräumen nach sich ziehen.

Es ist daher dringend geboten, die Gemeinbedarfsfläche für die Berufsschule durch Einbeziehung der privaten, bebauten Grundstücke mit den Fl.Nrn. 1399/2, 1399/3 und 1402 auszu dehnen, um den Raumbedarf abdecken zu können.

Es soll jedoch nicht unerwähnt bleiben, daß die Stadt Günzburg früher aufgrund damals vorliegender Informationen davon ausging, daß keine privaten, bebauten Wohnbaugrundstücke für die Berufsschulerweiterung benötigt würden.

Aufgrund der fortschreitenden Entwicklung der Berufsschule sah sich jedoch der Landkreis Günzburg genötigt, die Stadt zu bitten, über die Bauleitplanung Erweiterungsmöglichkeiten vorzusehen.

zu 3.2 Bei den Anlagen der Feuerwehr auf Fl.Nr. 1398 handelt es sich um eine Stützpunktwehr im Landkreis Günzburg mit überörtlicher Bedeutung.

Erweiterungsmöglichkeiten sind auf dem Grundstück nicht mehr gegeben.

Da sich im Feuerwehrwesen Konzentrationen abzeichnen und außerdem die weitere Ausstattung mit Geräten und Fahrzeugen in der Zukunft bevorsteht, ist die Möglichkeit, bauliche Erweiterungen vornehmen zu können, zu berücksichtigen.

Eine Ausdehnung ist jedoch nur möglich, wenn das bebaute, private Grundstück Fl.Nr. 1398/4 in die Gemeinbedarfsfläche der Feuerwehr einbezogen wird.

zu 3.3 Die derzeit an der Straße am Stadtbach vorhandene Bushaltestelle kann nur als Provisorium angesehen werden.

Eine starke Konzentration von Fußgängern ist wegen der Berufsschule, des Verbrauchermarktes, verschiedener Praxen usw. in diesem Bereich zu verzeichnen. Mit der beabsichtigten Wiederaufnahme der alten Wegverbindung in Richtung Osten (Birket) muß eine weitere Steigerung erwartet werden. Die Bushaltestelle, die täglich mehr als 70 Bushalte zu verzeichnen hat, wirkt sich äußerst störend aus und ist außerdem eine Gefahrenquelle ersten Ranges für die Fußgänger.

Es wird daher eine Neuanlage angestrebt, die diese Gefahrenquelle ausschaltet, die Flüssigkeit und Sicherheit des Verkehrs gewährleistet und vor allem durch die günstige Lage zu den Schulen, Ämtern und den Einkaufszentren in der Stadtmitte einen optimalen Effekt verspricht.

Nur das lediglich geringfügig bebaute Grundstück Fl.Nr. 1404 bietet die Möglichkeit, diesen Anforderungen gerecht zu werden, ohne massive Eingriffe in alten Gebäudebestand vornehmen zu müssen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 3.1 soll der Standort des Busbahnhofes im öffentlichen Interesse gesichert werden. In der Fortschreibung des Verkehrsgutachtens aus dem Jahre 1982 hat Herr Prof. Dr.-Ing. Lang, München, die Standortgunst besonders hervorgehoben.

zu 3.4 Das Zusammentreffen der Straßen Am Stadtbach, Christa-Wall-Straße, von-Richthofen-Straße und Steppachweg stellt sich derzeit ausgesprochen ungünstig dar und muß verkehrsgerecht bereinigt werden. Die Hauptstraßenzüge Christa-Wall-Straße - Steppachweg und Am Stadtbach wurden unter Einbeziehung privater Flächen kreuzungsgerecht verknüpft. Um die Verkehrssicherheit gewährleisten zu können, mußte die von-Richthofen-Straße von diesem Kreuzungsbereich abgehängt werden. Ein kleiner Wendehammer schließt die von-Richthofen-Straße ab.

Ein Fußweg zur Christa-Wall-Straße soll jedoch die notwendige Durchlässigkeit gewährleisten.

Die 6 m breite Verlängerung der Straße Am Stadtbach ermöglicht eine Notfallerschließung der Fa. Mengele.

zu 3.5 Mit der Arrondierung der Gemeinbedarfsflächen, den Änderungen im Straßennetz und der Festschreibung der bebaubaren Flächen und der Nutzung der Grundstücke werden auch städtebauliche Belange verfolgt, die wegen der Citynähe berechtigt sind.

Im derzeit geltenden Flächennutzungsplan geht in diesem Bereich ein Gewerbegebiet übergangslos in ein Wohngebiet über. Um den immissionsschutzrechtlichen Belangen gerecht zu werden und der Tatsache, daß dieser relativ kleine und schmale Grundstücksstreifen zwischen Gemeinbedarfsfläche - Busbahnhof und gewerblichen Flächen - keinen Wohngebietscharakter entwickeln kann, sieht die Flächennutzungsplanänderung und damit der Bebauungsplan die Ausweisung dieses Gebietes als Mischgebiet vor.

#### 4. Einfügung in die Bauleitplanung der Stadt

Das Vorhaben weicht von den Darstellungen im Flächennutzungsplan ab.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes nach § 8 Abs. 3 BBauG wird durchgeführt (Parallelverfahren).

Der in Aufstellung begriffene Entwurf zum neuen Flächennutzungsplan der Stadt Günzburg berücksichtigt bereits die neue Situation.

Der Bebauungsplan Nr. 3.1 grenzt mit seiner nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze an den Geltungsbereich des in Aufstellung begriffenen Bebauungsplanes Nr. 26 an. Das Gebiet südwestlich der Jahnstraße und nordwestlich der Straße An der Kapuzinermauer ist durch den Bebauungsplan-Geltungsbereich Nr. 12 erfaßt.

Die übrigen umgebenden Flächen sind Innerortsbereiche (§ 34 BBauG), die nach und nach durch Bebauungspläne abgedeckt werden sollen.

#### 5. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich, der im wesentlichen durch die Augsburger Straße, die Straße Am Stadtbach, den Steppachweg, die von-Richthofen-Straße und die Christa-Wall-Straße erfaßt wird, beinhaltet nur bebaute Grundstücke. Der städtebauliche Charakter wird geprägt durch das in seiner Architektur und Baumasse dominierende Ensemble der Berufsschule. Die Zweckbauten der Feuerwehr stellen sich im rückwärtigen Bereich der Grundstücke nicht auffallend dar. Ein Verbrauchermarkt im südöstlichen Randbereich weist eine rein vom Nutzen her bestimmte einfache Architektur auf, die in unmittelbarer Nachbarschaft der Maschinenfabrik Mengele nicht sonderlich aus dem Rahmen fällt. Die zugehörigen Stellplätze nördlich des Verbrauchermarktes bestehen aus einer ungegliederten Asphaltfläche. Die übrige Bebauung entspricht, mit Ausnahme des mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 1398, eher einer am Stadtrand üblichen, als citynahen Bauweise.

Das Grundstück Fl.Nr. 1404 entlang des Steppachweges wird als Obstgarten genutzt und ist im Süden mit einem Einfamilienwohnhaus-Rohbau bebaut.

Die anschließenden Bereiche außerhalb des Planungsgebietes weisen relativ kleinmaßstäbliche Gebäude, die vorwiegend der Wohnnutzung aber auch teilweise der Geschäftsnutzung dienen, auf. Eine der Kernstadtnähe angepaßte Umwandlung und Umstrukturierung ist in den Ansätzen zu erkennen und kommt insbesondere durch die mehrgeschossige Baukörpergruppe auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1415/8, 1415/7 und 1415 zum Ausdruck.

Im Osten befindet sich das große Areal der Maschinenfabrik Mengele mit mehrstöckigen Bürogebäuden entlang der Augsburgs Straße und den üblichen, dahinterliegenden Industriebauten vielfältiger Art. Durch eine bereits vollzogene Teilauslagerung des Betriebes konnten Störfaktoren abgebaut werden. Eine Auslagerung der gesamten Produktionsstätten sollte aus städtebaulichen Gründen weiterverfolgt werden.

Das Gelände ist eben. Der Baugrund kann als sehr gut bezeichnet werden.

Mit Grundwasser ist im unmittelbaren Baubereich nicht zu rechnen.

## 6. Erschließung und Versorgung

Sämtliche Grundstücke sind an das vorhandene städtische Wasserleitungsnetz und an das Kanalisationsnetz angeschlossen. Die Stromversorgung ist gesichert.

Das Straßennetz ist voll ausgebaut und lediglich im angesprochenen, südöstlichen Bereich verkehrsgerecht zu gestalten.

## 7. Festsetzungen der Satzung

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Der überwiegende Teil des Planungsgebietes wird als Gemeinbedarfsfläche für die Berufsschule und die Feuerwehr festgesetzt, um den Bedarf dieser Institutionen abdecken zu können.

Die übrigen Bauflächen werden als Mischgebiet im Sinne des § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Einschränkung festgesetzt, daß gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie die Ausnahmen des § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen werden. Diese Einschränkungen sollen eine dem Charakter der Innenstadt entsprechende Bebauung ermöglichen.

#### 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Während die Gemeinbedarfsflächen, die ja keiner Reglementierung durch die BauNVO unterliegen, weitestgehend von Festsetzungen ausgenommen wurden, um den Planungsspielraum offenzuhalten, wurden für die übrigen Flächen Nutzungsziffern und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt, um die städtebauliche Entwicklung steuern zu können.

#### 8. Bauweise und Baugrenzen

Für die als Mischgebiet bezeichneten Flächen wird die offene Bauweise festgesetzt; auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 1405 und 1403 mit 1404 sind jedoch abweichend von § 22 Abs. 1 BauNVO Gebäudelängen von mehr als 50 m bis zu der nach den überbaubaren Flächen möglichen Ausdehnung zulässig.

Städtebauliche Gründe sowie die Eigenart des Verbrauchermarktes waren für diese Entscheidung maßgebend.

---

#### 9. Verkehrsflächen

Die Festsetzung der Straßenverkehrsflächen beschränkt sich im wesentlichen auf die bereits vorhandenen Erschließungsstraßen, die lediglich im bekannten Kreuzungsbereich einer Bereinigung bedürfen. Als Ausnahmefläche besonderer Zweckbestimmung wird der zentrale Busbahnhof festgesetzt.

## 10. Grünflächen

Der Bereich um die vorhandene Kapelle am Stadtbach erfährt durch den Flächenzuwachs eine wünschenswerte Aufwertung. Soweit vorhandene Bäume erhalten werden sollen, ist dies durch entsprechende Festsetzungen der Standorte mit der Angabe der Baumart in der Bebauungsplan-Zeichnung ausgewiesen. Dabei handelt es sich im wesentlichen um alte, das Stadtbild prägende Bäume, deren Sicherung im Interesse des Naturschutzes und damit der Allgemeinheit vorzunehmen ist.

Im Bereich der Grundstücke 1403/2-/3 und /4 bildet das Großgrün eine deutliche Zäsur am Übergang vom grünlosen, befestigten Gewerbegebiet im Osten zum Mischgebietsbereich.

Eine wesentliche Bedeutung wird der Durchgrünung der zentralen Bushaltestelle beigemessen. Es soll damit erreicht werden, daß die stark hervortretende Verkehrsfläche abgedeckt bzw. aufgelockert wird.

Die aus Gründen des Immissionsschutzes erforderliche Schallschutzwand soll möglichst stark eingegrünt werden, um den Wandcharakter kaschieren zu können.

Die Festsetzung privater Grünflächen soll deren Erhalt sichern bzw. zur Neuanlage verpflichten und dazu beitragen, die gerade in Zentrumsnähe oft vorzufindende großflächige Befestigung von Hofflächen und die Einrichtung von Nebengebäuden einzuschränken.

Insgesamt gesehen, sollen die vorgenannten Festsetzungen der Erkenntnis Rechnung tragen, daß Grünbereiche innerhalb bebauter Ortsteile notwendig sind, um wichtige, der Volksgesundheit dienende Funktionen zu erfüllen, nämlich: positive Beeinflussung des Stadtklimas, Filterung der Luft und Sauerstofferzeugung.

Die Gemeinschaftsstellplätze für den Verbrauchermarkt, die derzeit kaum Grün aufweisen, sind durch Bepflanzungen mit Strauch- und Baumgruppen zu gestalten, um das Stadtbild an dieser Stelle aufzuwerten.

Die übrigen Festsetzungen sind Regelungen, die sich auf die Neuordnung des Gebietes beziehen und die Gestaltung der Gebäude betreffen. Eine eigene Erläuterung ist nicht erforderlich.

#### 11. Immissionsschutz

Die Immissionsschutzsituation wurde durch das schalltechnische Beratungsbüro Müller BBM GmbH, Robert-Koch-Straße 11, 8033 Planegg, untersucht. Der Untersuchungsbericht liegt im Stadtbauamt, Zimmer 307, zur Einsichtnahme während der Dienststunden auf.

Zwischenzeitlich hat die Immissionsschutzbehörde in der Stellungnahme vom 24.3.1983 auf die im Entwurf vorliegende Rechtsverordnung "Schallschutz an Gebäuden im Lärmschutzbereich zur Lenkung der Bauleitplanung an Verkehrsflughäfen und Militärflugplätzen" Bezug genommen. Demnach liegt das Planungsgebiet künftig in der inneren Teilzone Ci der Zone C. Hier dürfen Wohngebäude und gewerbliche Anlagen mit Büroräumen und anderen Räumen, in denen Arbeiten mit überwiegend geistiger Beanspruchung verrichtet werden, nur unter Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes gegen von außen eindringende Geräusche erstellt werden. Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, müssen ein bewertetes Gesamtschalldämmmaß von mind. 40 dB aufweisen. Fenster müssen mind. den Anforderungen der Schallschutzklasse 4 entsprechen. Die Stadt Günzburg hat sich entschlossen, diese Entwurfsvorgaben schon jetzt zum Schutze der Bevölkerung in die Satzung aufzunehmen.

Gemäß des Untersuchungsberichtes des Beratungsbüros Müller sind an der Bushaltestelle nach DIN 18005 keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich, da die Orientierungswerte für Mischgebiete nicht überschritten werden. In Anbetracht dessen, daß die nächsten Haltestellen dicht neben den Grundstücken liegen und nur ca. 10 m von den nächsten Wohnhäusern entfernt sind und die dort haltenden und abfahrenden Busse in den frühen Morgenstunden an den nächsten Häusern noch Schallpegelspitzen über 65 dB (A) erzeugen können, soll durch folgende Maßnahmen die Schallschutzsituation verbessert werden:



- a) Es ist anzustreben, daß in Zukunft nur moderne, geräuscharme Linienbusse mit gekapselten Motoren Verwendung finden. Die Schallemission hängt stark von der Fahrweise ab. Die Fahrer sind also auf die Notwendigkeit rücksichtsvollen Fahrens hinzuweisen.
- Die nachts verkehrenden Busse dürfen nicht an den Haltepunkten unmittelbar neben den nächsten Häusern halten. Bei kurzem Halten dürfen die Motoren nicht abgestellt werden, weil beim Anlassen lautere Geräusche entstehen.
- b) Passive Schallschutzmaßnahmen: Für ungestörten Schlaf sollten die Fenster der der Bushaltestelle nächstgelegenen Räume während des Busverkehrs geschlossen bleiben. Sofern Schlaf- und Kinderzimmer nicht von der lärmabgewandten Seite her ausreichend belüftet werden können, ist der Einbau von schalldämpften Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
- c) Aktive Schallschutzmaßnahmen: Obwohl laut Schallschutzgutachten an der Bushaltestelle keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich wären, beabsichtigt die Stadt mit der Festsetzung einer 3,0 m hohen Wand eine Verbesserung der Schallschutzsituation im erdgeschossigen Bereich. Um die oberen Wohnbereiche zu schützen, wäre eine wesentlich höhere Wand erforderlich. Dies ist aus gestalterischen Gründen nicht möglich.
- Nachdem ohnehin aufgrund der Fluglärmbelastung Lärmschutzfenster der Klasse 4 vorzusehen wären, ist auch hier ein ausreichender Schutz zu erwarten.

## 12. Kostenschätzung

Nachdem der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes im wesentlichen vollständig erschlossen ist, wird auf die Aufstellung überschlägig ermittelter Kosten für den Straßenbau und deren Finanzierung verzichtet und die Kostenschätzung über die Anlage des Busbahnhofes beigelegt. Es wird darauf hingewiesen, daß ein kleines Wohngebäude (derzeit im Rohbau) beseitigt werden muß.

## 13. Planverwirklichung und Auswirkungen

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Abs. 5 BBauG und die Beteiligung der Bürger an der Planung gemäß § 2a Abs. 2 BBauG wurde durchgeführt. In der Stadtratssitzung vom 2.11.1982 wurden die vorgebrachten Bedenken und Anregungen erörtert und die erforderlichen Beschlüsse gefaßt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG erfolgte in der Zeit vom 22.02. bis 22.03.1983.

Den vorgebrachten Bedenken und Anregungen konnte nur zum Teil in der geänderten Fassung des Bebauungsplanes, der Satzung und Begründung vom 10.5.1983 Rechnung getragen werden, da die Abwägung ein Übergewicht der öffentlichen Belange erbrachte.

Erweiterungen der Festsetzungen, die insbesondere Immissionsschutzmaßnahmen betreffen, waren Anlaß für den Stadtrat, am 17.5.1983 die nochmalige öffentliche Auslegung zu beschließen, die vom 13.06. bis 13.07.1983 durchgeführt wurde.

Die Abwägung der Bedenken und Anregungen und der Satzungsbeschluß erfolgten in der Stadtratssitzung am 18.7.1983.

Auf Veranlassung der Regierung von Schwaben mußte die öffentliche Auslegung nochmals, und zwar in der Zeit vom 23.08. bis 22.09.1983, wiederholt werden.

Die Einbeziehung der privaten, bebauten Grundstücke in die Gemeinbedarfsflächen bedeutet im Falle der Verwirklichung der Planung einen starken Eingriff in das Privateigentum mit Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der Eigentümer bzw. Bewohner. Es ist nicht beabsichtigt, gegen den Willen der betroffenen Grundstückseigentümer vorzugehen. Die Einbeziehung dieser Flächen soll nur mit dem Einverständnis der Eigentümer vollzogen werden können. Ggf. wird sich die Stadt Günzburg bemühen, Härten zu vermeiden und Hilfestellung bei der Umsetzung bzw. Ersatzgrundstückfindung zu leisten.

Günzburg, den 11. Oktober 1983

STADT GÜNZBURG

Dr. Köppler  
Oberbürgermeister

Geändert gemäß Bescheid der Regierung von Schwaben vom 13. Dez. 1982  
Nr. 420-40-1153/82

Günzburg, den 20.12.1983  
STADT GÜNZBURG

Dr. Köppler  
Oberbürgermeister