

GEMEINDE GÜNZACH



BEBAUUNGSPLAN „GÜNZACH - ORTSMITTE“

SATZUNG VERFAHREN GEM. § 13 A BAUGB

Fassung vom 04.06.2013

OPLA

Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg

 Tel: 0821 / 15 98 750
Fax: 0821 / 15 98 752
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Patricia Goj

A PRÄAMBEL

Die Gemeinde Günzach erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 11. Dezember 2012 (GVBl S. 633) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Art. 65 Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2012 (GVBl 2012, S.366), folgenden

Bebauungsplan „Günzach - Ortsmitte“

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Günzach - Ortsmitte“ der Gemeinde Günzach gilt der vom Büro OPLA, Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung, ausgearbeitete Bebauungsplan vom 04.06.2013, der aus den nachstehenden textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung einschließlich Planzeichenerklärung besteht. Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Sind dem zeichnerischen Teil angefügt

C DER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS:

- Bebauungsplanzeichnung M 1:1.000 mit den Verfahrensvermerken und den Festsetzungen durch Planzeichen
- Textliche Festsetzungen

Beigefügt sind

- Begründung

D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Allgemeines Wohngebiet

Die in der Planzeichnung mit WA gekennzeichneten Bereiche werden als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der BauNVO festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet erfolgt gem. § 1 Abs. 7 BauNVO eine Nutzungszonierung zwischen dem Erdgeschoss und den Obergeschossen.

Allgemein zulässig sind gem. § 1 Abs. 7 BauNVO:

- Wohnnutzungen in allen Geschossen,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe im Erdgeschoss,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im Erdgeschoss,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes in den Obergeschossen.

Ausgeschlossen sind:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe in den Obergeschossen,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe in den Obergeschossen,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Erdgeschoss,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Asylantenunterkünfte,
- Anlagen für Verwaltungen.

1.2 Besonderes Wohngebiet

Die in der Planzeichnung mit WB gekennzeichneten Bereiche werden als Besonderes Wohngebiet im Sinne des § 4a der BauNVO festgesetzt.

Das Besondere Wohngebiet wird untergliedert in WB 1.1, WB 1.2 und WB 1.3. Innerhalb der drei Wohngebietsbereiche erfolgt gem. § 1 Abs. 7 BauNVO eine Nutzungszonierung zwischen dem Erdgeschoss und den Obergeschossen.

WB 1.1 und WB 1.2

Allgemein zulässig sind gem. § 1 Abs. 7 BauNVO:

- Wohnnutzung in den Obergeschossen,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes in den Obergeschossen,
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften im Erdgeschoss,
- sonstige Gewerbebetriebe im Erdgeschoss,
- Geschäfts- und Bürobetriebe im Erdgeschoss,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke in allen Geschossen.

Ausgeschlossen sind:

- Wohnnutzung im Erdgeschoss,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Erdgeschoss,
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften in den Obergeschossen,
- sonstige Gewerbebetriebe in den Obergeschossen,
- Geschäfts- und Bürobetriebe in den Obergeschossen,
- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung,
- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen,
- Asylantenunterkünfte.

Hinweis zu Beherbergungsbetrieben:

Ein Beherbergungsbetrieb liegt nur vor, wenn Räume ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung gestellt werden, ohne dass diese dort ihren häuslichen Wirkungskreis unabhängig gestalten können. Das Vermieten von Apartments gehört nicht dazu.

Hinweis zu Asylantenunterkünften:

In der Rechtsprechung ist nicht eindeutig definiert, ob es sich bei Asylantenunterkünften um eine besondere Form des Wohnens oder eine Anlage für soziale Zwecke handelt. Innerhalb des Bebauungsplanes werden Asylantenunterkünfte daher gem. § 1 Abs. 9 BauNVO gesondert ausgeschlossen.

WB 1.3

Allgemein zulässig sind gem. § 1 Abs. 7 BauNVO:

- Wohnnutzungen in allen Geschossen,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes in den Obergeschossen,
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften im Erdgeschoss,
- sonstige Gewerbebetriebe im Erdgeschoss,
- Geschäfts- und Bürobetriebe im Erdgeschoss.

Ausgeschlossen sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Erdgeschoss,
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften in den Obergeschossen,
- sonstige Gewerbebetriebe in den Obergeschossen,
- Geschäfts- und Bürobetriebe in den Obergeschossen,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung,
- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen,
- Asylantenunterkünfte.

1.3 Flächen für den Gemeinbedarf

Innerhalb der Gemeinbedarfsflächen werden gemäß Planzeichnung Gebäude mit der Zweckbestimmung Rathaus, Feuerwehrhaus und Gemeindesaal im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) baulicher Anlagen je Grundstück und der Anzahl der Vollgeschosse.

2.2 Zulässige Grundfläche

Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) sind als Höchstgrenze zulässig.

Die GRZ beträgt max. 0,4 und darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

2.3 Anzahl der Vollgeschosse

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse beträgt:
max. drei Vollgeschosse, wobei sich das dritte Geschoss im Dachgeschoss befinden muss.

3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

3.1 Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt für die Bauflächen im WA, WB 1.2 und WB 1.3 die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO und für die Bauflächen WB 1.1 die geschlossene Bauweise (g) nach § 22 Abs. 3 BauNVO.

3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Stellplätze, Garagen, Carports sowie untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht im Vorgelände zur Hauptstraße.

3.3 Es gelten die gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO.

4 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

In den als WA und WB gekennzeichneten Bereichen sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Je Einzelhaus sind im WA und WB 1.3 höchstens drei Wohnungen sowie im WB 1.1 und im WB 1.2 höchstens vier Wohnungen zulässig.

5 STELLPLÄTZE , GARAGEN

5.1 Innerhalb des Geltungsbereichs sind je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.

- 5.2** Stellflächen für Pkw sind mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. m. Schotterrasen, Rasenpflaster, fugenreichem Pflastermaterial o. ä.) zu befestigen.

6 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

6.1 Dächer, Dachaufbauten

WA, WB 1.2 und WB 1.3 (Hauptgebäude)

Im WA, WB 1.2 und WB 1.3 sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 15° und 45° zulässig.

WB 1.1 (Hauptgebäude)

Im WB 1.1 sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 15° und 45° zulässig. Teile der Dachflächen eines Gebäudes können auch als Flachdach ausgebildet werden, wenn sie insgesamt 1/3 der gesamten Dachfläche nicht überschreiten.

Bei Satteldächern müssen beide Dachseiten dieselbe Neigung aufweisen. Im First zueinander versetzte Dachflächen sind unzulässig.

6.2 Dachdeckung

Die Dachdeckung ist aus dem rot, braunen oder grauen Farbspektrum zu wählen. Grelle Farben wie z.B. die RAL-Farben RAL 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026 sowie reflektierende Materialien und unbeschichtete Metalleindeckungen sind nicht zulässig.

6.3 Solaranlagen

Photovoltaik- und Solaranlagen sind ausschließlich als dachintegrierte Lösungen zugelassen. Aufständereien auf der Dachhaut sind nicht zulässig.

6.4 Außenwände

Auffallende unruhige Putzstrukturen und grelle Farben wie z.B. die RAL-Farben RAL 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026 sowie reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

6.5 Einfriedungen

Innerhalb der in der Planzeichnung als Fläche für offene Platzgestaltung gekennzeichneten Bereiche sind Einfriedungen zum öffentlichen Raum der Hauptstraße nicht zulässig.

7 GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

Geländeänderungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig. Ausgenommen sind geringfügige Aufschüttungen oder Abgrabungen zur Erschließung der Grundstücke und zur Herstellung von Freisitzen und Terrassen.

8 BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG

- 8.1 Die Versiegelung öffentlicher und privater Flächen ist aus ökologischen Gründen auf ein Mindestmaß zu beschränken.
- 8.2 Unverschmutztes Niederschlagswasser von privaten Flächen ist, soweit aufgrund der Bodenbeschaffenheit möglich, auch auf diesen zu versickern.
- 8.3 Bestandsbäume sind, soweit möglich, zu erhalten. Lediglich zur städtebaulichen Aufwertung sind im Bereich der öffentlichen Flächen Abholzungen erlaubt. Für Gehölzausfall sind Neupflanzungen vorzunehmen.

9 SICHTDREIECKE

Zur Sicherung der Sichtverhältnisse ist der Bereich innerhalb des Sichtdreieckes (Einemündung Bierweg und Bahnhofstraße in die Hauptstraße (Staatsstraße 2012)) von sichtbehindernden Gegenständen aller Art dauerhaft freizuhalten.

10 IMMISSIONSSCHUTZ

Beim Neubau und bei der Änderung von Gebäuden entlang der Hauptstraße (St 2012) sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen des Abschnittes 5 der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise" (Bekanntmachung des Bay. Staatsministeriums des Innern vom 23.04.1991, Nr. II B 10-4132 DIN 4109/041/90) einzuhalten. Bei der Auslegung der Schalldämmung ist der Korrekturwert C_{tr} für Straßenverkehrslärm gem. DIN EN ISO 717-1 vom Januar 1997 zu beachten.

Die Gebäudefassaden sind folgenden Lärmpegelbereichen zuzuordnen:

Lage der Fassade	Abstand der Fassade zur Straßenmitte der St 2012	Lärmpegelbereich	Bedingung
parallel zur Straße	bis zu 14 m	IV	Es besteht Sichtverbindung zur St 2012
	ab 15 m	III	
orthogonal zur Straße	bis zu 21 m	III	
	ab 22 m	II	

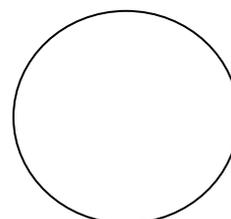
Beim Neubau und bei der Änderung von Gebäuden sind Ruheräume (Schlaf- und Kinderzimmer) und zum Lüften notwendige Fenster zu Ruheräume an die von der Hauptstraße (St 2012) abgewandte Gebäudeseite zu orientieren. Sofern dies nicht möglich ist, sind die Schlaf- und Kinderzimmer mit zusätzlichen schallgedämpften bzw. mit Schalldämpferstrecken versehenen Lüftungseinrichtungen auszurüsten, so dass eine Lüftung der Räume auch bei geschlossenen Fenstern möglich ist.

11 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Günzach, den

.....
Brigitte Schröder
Erste Bürgermeisterin



Siegel

E HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Entwässerung, Versickerung von Niederschlagswasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser von privaten Flächen ist, soweit aufgrund der Bodenbeschaffenheit möglich, auch auf diesen zu versickern.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen.

Auf das Arbeitsblatt DWA 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus Flächen zu, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

Altlasten

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Bodendenkmäler

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks,

sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; e-Mail: hanns.dietrich@bldf.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Immissionsschutz/Landwirtschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die vom landwirtschaftlichen Verkehr und der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Grundstücke ausgehenden Immissionen in Form von Lärm, Staub, Geruch usw. sind – auch unter Beachtung guter fachlicher Praxis – unvermeidlich und deshalb nach § 906 BGB hinzunehmen.

Immissionsschutz/St 2012

Die Staatsbauverwaltung übernimmt keinerlei Kosten für etwaige Lärmschutzmaßnahmen, da die Staatsstraße bereits existiert und auf die gegebenen Beeinträchtigungen entsprechend der geltenden Bestimmungen Rücksicht zu nehmen ist.

Wegen einwirkender Staub-, Lärm- und Abgasimmissionen können für die Zukunft keinerlei Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegen die Straßenbauverwaltung erhoben werden.