
STADT GUNDELFINGEN



Landkreis Dillingen a.d. Donau

BEBAUUNGSPLAN

„Oberer Ehla VI“

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

VORENTWURF

Fassung vom 07.03.2024

Projektnummer: 23112

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg

Tel: 0821 / 508 93 78 0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Patricia Goj

INHALTSVERZEICHNIS

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
§ 1 Art der baulichen Nutzung	4
§ 2 Maß der baulichen Nutzung	4
§ 3 Bauweise, Grenzabstände	5
§ 4 Überbaubare Grundstücksflächen; Stellplätze u. Garagen (einschl. Carports); Nebenanlagen	5
§ 5 Gestaltungsfestsetzungen	6
§ 6 Versickerung von Niederschlagswasser	6
§ 7 Grünordnung / Bodenschutz	7
§ 8 Naturschutzfachliche Maßnahmen	8
§ 9 Immissionsschutz	8
§ 10 Inkrafttreten	11
TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	12
1. Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten.....	12
2. Artenschutz.....	13
3. Denkmalschutz – Bodeneingriffe	13
4. Wasser	14
5. Immissionen.....	15
6. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	16
VERMERK ZUR AUSFERTIGUNG UND ZUM INKRAFTTRETEN	17
1. Ausfertigung.....	17
2. Inkrafttreten	17

PRÄAMBEL

Die Stadt Gundelfingen erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist,
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist, folgenden

Bebauungsplan „Oberer Ehla VI“

als Satzung.

Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Oberer Ehla VI“ der Stadt Gundelfingen gilt der von dem Büro OPLA ausgearbeitete Bebauungsplan vom 07.03.2024.

Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- A) Planzeichnung vom 07.03.2024 mit:
 - Festsetzungen durch Planzeichen
 - Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen
 - Verfahrensvermerken
- B) Textliche Festsetzungen vom 07.03.2024 mit:
 - Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Beigefügt sind:

- C) Begründung vom 07.03.2023.
 - Schalltechnische Untersuchung LA15-033-G13-T03-01 der Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH (Augsburg) vom 01.02.2024
 - Gutachterliche Stellungnahme von Dr. Hermann Stickroth (Augsburg) vom 11.07.2023

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Allgemeines Wohngebiet (WA)

gem. § 4 BauNVO

1. Der in der Planzeichnung als WA gekennzeichnete Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der BauNVO festgesetzt.
2. Zulässig sind:
 - a) Wohngebäude,
 - b) Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
3. Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - a) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
4. Nicht, auch nicht ausnahmsweise, zulässig sind:
 - a) die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - b) Anlagen für kirchliche Zwecke,
 - c) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - d) Anlagen für Verwaltungen,
 - e) Gartenbaubetriebe,
 - f) Tankstellen.

§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Grundflächenzahl (GRZ)

gem. § 16, § 17 und §19 BauNVO

1. Zulässig ist eine GRZ von max. 0,4.
2. Die zulässige GRZ darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

Hinw.: Gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO ist für die Berechnung der zulässigen Grundfläche die Fläche des Baugrundstückes (einschl. der Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und Heistern) maßgebend.

(2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

gem. § 16 und § 18 BauNVO

1. Im BF 1 und BF 2 dürfen die folgenden Obergrenzen nicht überschritten werden:
 - a) Vollgeschosse (VG) max. III (II+SG)
 - b) Wandhöhe (WH) max. 7,5 m
 - c) Gesamthöhe (GH) max. 9,5 m

2. Im BF 3 und BF 4 dürfen die folgenden Obergrenzen nicht überschritten werden:
 - a) Vollgeschosse (VG) max. III
 - b) Gesamthöhe (GH) max. 9,5 m
3. Bei Gebäuden im BF 1 und BF 2 muss sich das dritte Vollgeschoss zwingend als Staffelgeschoss mit einem Rücksprung von mind. 2,0 m an der Nord-, Süd- und Westfassade hergestellt werden. Innerhalb des Rücksprungs sind an der Südfassade Terrassenüberdachungen zulässig.
4. Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) des Erdgeschosses (EG), gemessen jeweils in der Gebäudemitte. Die OK RFB EG muss mind. auf 434,4 m ü. NHN und darf max. auf 434,6 m ü. NHN liegen.
5. Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist die Oberkante Brüstung bzw. Oberkante Attika.

§ 3 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

(1) Bauweise

gem. § 22 BauNVO

1. Es gilt die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
2. Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

(2) Abstandsflächen, Abstandsregelung

gem. Art. 6 BayBO

Es gelten die gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO.

§ 4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN; STELLPLÄTZE U. GARAGEN (EINSCHL. CARPORTS); NEBENANLAGEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und gem. § 12, § 14 und § 23 BauNVO

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen für Hauptgebäude sind durch die Baugrenzen festgesetzt (s. Planzeichnung). Den Hauptgebäuden zugeordnete untergeordnete Bauteile (wie z.B. Treppen- und Rampenanlagen sowie Eingangsbereichsüberdachungen) sind zudem auch innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen zulässig.
- (2) Stellplätze und Carports i.S. des § 12 BauNVO sowie untergeordnete Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der hierfür gekennzeichneten „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen, Carports und Gemeinschaftsnebengebäude“ zulässig.

- (3) Folgende Anzahl an Stellplätzen ist auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen:
- | | |
|------------------------------------------------------------|-----------------|
| a) Wohnungen < 65 m ² : | 1,0 Stellplatz |
| b) Wohnungen ≥ 65 m ² und < 85 m ² : | 1,5 Stellplätze |
| c) Wohnungen ≥ 85 m ² : | 2,0 Stellplätze |
- (4) Stellplatznachweis hat oberirdisch zu erfolgen; die Herstellung einer Tiefgarage ist nicht zulässig.

§ 5 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO

(1) Dachform und -neigung

Zulässig sind ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung von max. 5°.

(2) Fassadengestaltung, Dacheindeckung

1. Grelle und leuchtende Farben (wie z.B. die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4000, 6032, 6037, 6038) sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für die Fassadengestaltung nicht zulässig.
2. Die Dachfläche des jeweils obersten Vollgeschosses des Hauptgebäudes ist dauerhaft und flächendeckend extensiv zu begrünen; eine Dachbegrünung hat auch in Verbindung mit der Errichtung einer Photovoltaik- oder Solaranlage zu erfolgen.

(3) Einfriedungen

1. Zulässig sind Einfriedungen mit 1,2 m Höhe (inkl. sichtbarem Sockel) als offener Metallzaun (z.B. Doppelstabzaun, Maschendrahtzaun, etc.); diese sind punktuell zu hinterpflanzen (mind. 1 Strauch alle 5 m) und dauerhaft zu erhalten.

Hinw.: Es wird empfohlen Arten gemäß der Artenliste unter „Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ zu verwenden.

2. Nicht zulässig sind grundsätzliche alle geschlossenen Elemente (mehr als 70 Prozent geschlossen) und waagrechte Lattenzäune („Westernzaun“).

(4) Geländeänderungen / Stützmauern

Aufschüttungen und Stützmauern sind bis zur OK FFB EG zulässig. Aufschüttungen sind durch Böschungen auszugleichen. Abgrabungen sind nicht zulässig

§ 6 VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Das auf der privaten Grundstücksfläche anfallende, unbelastete Niederschlagswasser von Dach-/Belagsflächen ist auf dem Grundstück zu versickern. Ist eine

direkte Versickerung auf dem Grundstück auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, sind für das unbelastete Niederschlagswasser entsprechende Rückhaltemaßnahmen (z.B. in Form von Zisternen, Sickerschächten oder Rigo- len) mit einem Speichervolumen von 1 m³ je 50 m² einleitender Fläche vorzuse- hen. Das zwischengespeicherte unbelastete Niederschlagswasser ist gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten; der Drosselabfluss darf dabei 1 l/s nicht überschreiten.

§ 7 GRÜNORDNUNG / BODENSCHUTZ

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 sowie Abs. 2 Nr. 2 BauGB

(1) Versiegelung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Stellplätze und Erschließungsflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. mit fugenreichem Pflaster, Rasenpflaster, Schotterrasen o.ä.) herzustellen.

(2) Anpflanzung von Sträuchern und Heistern

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

1. Für alle Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten zu verwenden.

Hinweis: Es wird empfohlen Arten gemäß der Artenliste unter „Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ zu verwenden.

2. Sämtliche Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertig- stellung der Hauptbaukörper durchzuführen.
3. Nadel- und Ziergehölze sind nicht zugelassen.

(3) Private Grundstücksflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 25 sowie Abs. 2 Nr. 2 BauGB

1. Nicht überbaute und nicht für Erschließungszwecke und Stellplätze benötigte Grundstücksflächen sind als Wiesenflächen anzulegen.
2. Je angefangene 350 m² Grundstücksfläche ist mind. ein Laubbaum II. Ordnung (Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm 3x verpflanzt, StU mind. 14 - 16 cm) bzw. ein Obstbaum (regionaltypische Sorten) zu pflanzen.

(4) Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern und Heistern

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

1. Mindestens 50 % der Gesamtfläche sind mit Sträuchern (Mindest-Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher, H 60 - 100 cm) zu bepflanzen. Zudem ist mind. je angefan- gene 50 m² der zu bepflanzenden Fläche ein Heister (Mindest-Pflanzqualität: 2x verpflanzte, H 150 - 175 cm) zu pflanzen.
2. Die nicht bepflanzte Restfläche ist als Wiese anzulegen und zu pflegen.

(5) Pflegemaßnahmen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Sämtliche festgesetzten Anpflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind artgleich entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

§ 8 NATUR- UND ARTENSCHUTZFACHLICHE MAßNAHMEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1. Von den unter § 7 (3) 2. festgesetzten Bäumen müssen mind. zwei Halbstamm-Obstbäume (regionaltypische Sorten) zu pflanzen.
2. Es ist jeweils ein Nistkasten für Feldsperlinge und Stare anzubringen.
3. An mind. einem zu errichtenden Gebäude ist ein Sperlingskoloniehaus mit drei Brutkammern einzuplanen.

§ 9 NATURSCHUTZFACHLICHER AUSGLEICH

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Für die Kompensation des Eingriffs sind Flächen für den Ausgleich in Höhe von 16.834 Wertpunkten bereitzustellen. Der Ausgleich wird vom Ökokonto (Fl.Nr., Gmkg.) abgebucht und gemäß § 9 Abs.1a BauGB diesem Bebauungsplan zugeordnet.

§ 10 IMMISSIONSSCHUTZ

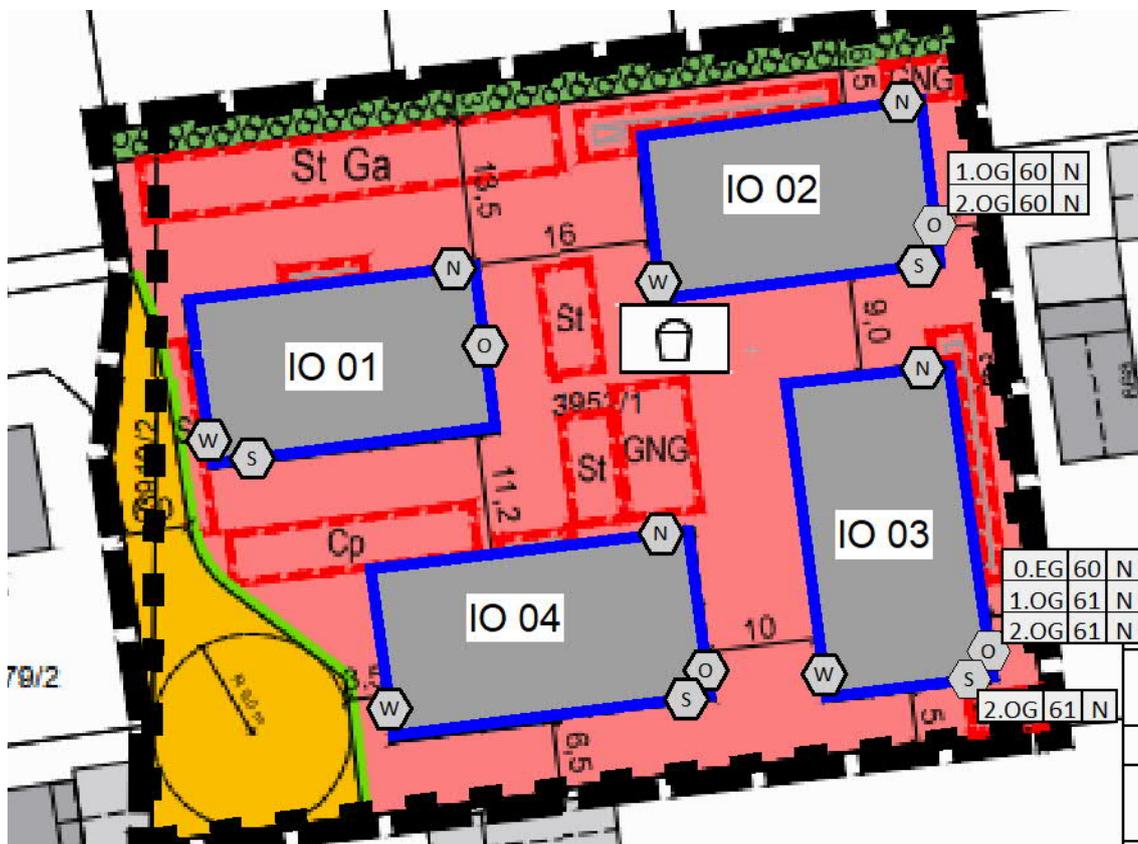
gem. § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB

(1) Baulicher Schallschutz

Für die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen mit schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) gelten nachfolgende Festsetzungen.

1. Im nachfolgenden Plan sind für die verschiedenen Fassadenorientierungen (Himmelsrichtungen) der Gebäude innerhalb des Baufeldes die maßgeblichen Außenlärmpegel und die zum Lüften geeigneten Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern festgesetzt.
 - a) Außenbauteile, die nicht einer Fassade zugeordnet sind, müssen mindestens das höchste Schalldämm-Maß des Gebäudes aufweisen.

- b) An den Fassaden, welche mit „N“ gekennzeichnet sind, sind Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nachts nicht zum Lüften geeignet.
- c) An den Fassaden, welche nicht mit „N“ gekennzeichnet sind, sind Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nachts zum Lüften geeignet.



- 2. Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau, - Teil 1: Mindestanforderungen" dürfen nicht unterschritten werden.
- 3. Es sind Schlaf- und Kinderzimmer immer möglichst an die schallabgewandte Westfassade zu planen.
- 4. Es sind Wohnungen so zu planen, dass Schlaf- und Kinderzimmer mindestens über ein Fenster an einer zum Lüften geeigneten Fassade verfügen.
- 5. Falls eine Planung von Schlaf- und Kinderzimmern, wie in 4.) vorgegeben, nicht möglich ist, sind die betreffenden Schlaf- und Kinderzimmer mit einer schalldämmten Lüftung auszustatten.
Schalldämmte Lüftungen können entfallen, wenn die betreffenden Schlaf- und Kinderzimmer mit Pufferräumen (Wintergärten, Loggien, etc.), Prallscheiben oder sonstigen pegelmindernden Maßnahmen vor den Lärmimmissionen geschützt werden (Minderung des Schallpegels vor dem Fenster von mindestens 5 dB(A)) bzw. wenn das erforderliche Schalldämm-Maß der Fassade bei anderen Lüftungskonzepten sichergestellt ist.
Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer nicht geeignet sind.

6. Die maßgeblichen Außenlärmpegel und die Bereiche, in denen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nachts zum Lüften geeignet sind, können alternativ auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden.

Ein Fenster ist zum Lüften geeignet, wenn der für Verkehrslärmeinwirkungen ermittelte Beurteilungspegel vor dem geöffneten Fenster einen Wert von 45 dB(A) zur Nachtzeit nicht überschreitet.

(2) Baulicher Schallschutz zur Minderung der Lärmemissionen auf Fahrstrecken der Stellplätze

Eventuell erforderliche Regenrinnen im Bereich der Fahrstrecken der Stellplätze sind so zu gestalten, dass beim Überfahren keine zusätzlichen Geräusche entstehen und eine geräuscharme Ausführung sichergestellt ist (z.B. durch verschraubbare Rinnenabdeckung).

Sprünge, Fugen und Stoßstellen auf der Fahrbahndecke sind zu vermeiden.

(3) Baulicher Schallschutz zum Schutz vor Lärmeinwirkungen

1. Es dürfen an den nachfolgend aufgeführten Fassaden und Stockwerken entweder keine Immissionsorte nach TA Lärm (nicht offenbare Fenster) entstehen oder es sind an für alle Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der TA Lärm vorgelagerte Baumaßnahmen (z.B. Laubengänge, Prallscheiben, vollflächig verglaste Fassade, etc.) vorzusehen.

Haus	Fassade	Stockwerke
1	Ost, Süd	2. Obergeschoss
2	Ost	1. und 2.Obergeschoss
	Süd	2. Obergeschoss
3	Ost, Süd	Alle Stockwerke
4	Ost	1. und 2.Obergeschoss
	Süd	Alle Stockwerke

Die vorgelagerte Baumaßnahme muss die Lärmimmissionen so reduzieren, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 eingehalten werden.

Die relevanten Schallquellen sind der schalltechnischen Untersuchung der BE-KON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung LA15-033-G13-T03-01 vom 01.02.2024 aufgeführt.

2. Von der Festsetzung unter 1.) kann abgesehen werden, wenn durch einen geeigneten schalltechnischen Nachweis nachgewiesen wird, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 nicht überschritten werden.

Die relevanten Schallquellen sind der schalltechnischen Untersuchung der BE-KON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung LA15-033-G13-T03-01 vom 01.02.2024 aufgeführt.

§ 11 INKRAFTTRETEN

gem. § 10 Abs. 3 BauGB

- (1) Der Bebauungsplan „Oberer Ehla VI“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

- (2) Mit Inkrafttreten ersetzt der Bebauungsplan „Oberer Ehla VI“ innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs den rechtskräftigen Bebauungsplan „Oberer Ehla“ einschließlich seiner in diesem Bereich geltenden Änderungen vollständig. Außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Oberer Ehla VI“ gilt der rechtskräftige Bebauungsplan „Oberer Ehla“ einschließlich aller seiner Änderungen unverändert fort.

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. ARTENLISTE – GEHÖLZARTEN UND QUALITÄTEN

1.1 Gehölzpflanzungen

Bei allen Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten zu verwenden. Es dürfen auch andere heimische Arten als im Folgenden aufgeführt verwendet werden, sofern diese die festgesetzte Pflanzenqualität erfüllen.

1.2 Bäume II. Ordnung

Mindest-Pflanzqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, StU mind. 14 - 16 cm
(Pflanznamen *bot.* / *dt.*)

- | | |
|----------------------------|-----------------------|
| – <i>Acer campestre</i> | Feldahorn |
| – <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche |
| – <i>Prunus avium</i> | Vogelkirsche |
| – <i>Quercus robur</i> | Stieleiche |
| – <i>Sorbus aria</i> | Echte Mehlbeere |
| – <i>Sorbus intermedia</i> | Schwedische Mehlbeere |

1.3 Obstbäume

Mindest-Pflanzqualität: Halb- oder Hochstamm in regionaltypischen Arten u. Sorten
(Pflanznamen *bot.* / *dt.*)

- | | |
|--------------------------------------|---------|
| – <i>Juglans, i. Arten u. Sorten</i> | Walnuss |
| – <i>Malus, i. Arten u. Sorten</i> | Apfel |
| – <i>Prunus, i. Arten u. Sorten</i> | Kirsche |
| – <i>Pyrus, i. Arten u. Sorten</i> | Birne |

1.4 Heister

Mindest-Pflanzqualität: 2x verpflanzt, H 150 - 175 cm
(Pflanznamen *bot.* / *dt.*)

- | | |
|---------------------------|--------------|
| – <i>Acer campestre</i> | Feldahorn |
| – <i>Betula pendula</i> | Birke |
| – <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche |
| – <i>Fagus sylvatica</i> | Rotbuche |
| – <i>Prunus avium</i> | Vogelkirsche |
| – <i>Quercus robur</i> | Stieleiche |

1.5 Sträucher

Mindest-Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher, H 60 - 100 cm
(Pflanznamen *bot.* / *dt.*)

- | | |
|-----------------------------|------------------------|
| – <i>Berberis Vulgaris</i> | Gewöhnliche Berberitze |
| – <i>Cornus mas</i> | Kornelkirsche |
| – <i>Cornus sanguinea</i> | Hartriegel |
| – <i>Crataegus monogyna</i> | Weißdorn |
| – <i>Euonymus europaeus</i> | Pfaffenhütchen |

– <i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
– <i>Lonicera xylosteum</i>	Gewöhnliche Heckenkirsche
– <i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
– <i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
– <i>Rosa i.S.</i>	Wild-Rose
– <i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

2. ARTENSCHUTZ

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ausschließen zu können, muss bei der Abräumung des Baufeldes, Baumfällungen und Gehölzrodungen sichergestellt werden, dass Vögel nicht beeinträchtigt werden. Eine Fällung der Gehölze darf nur in der Zeit vom 01.09. bis zum 28.02. erfolgen.

Sollte die Rodung von Gehölzen oder eine Räumung bzw. baubedingte Nutzung von Vegetationsflächen außerhalb dieses Zeitraums unumgänglich sein, ist dies mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

3. DENKMALSCHUTZ – BODENEINGRIFFE

Bei allen Bodeneingriffen 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 Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

4. WASSER

4.1 Entwässerung

Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Stadt Gundelfingen a.d. Donau (Entwässerungssatzung - EWS) in der jeweils gültigen Fassung ist heranzuziehen.

4.2 Niederschlagswasserbehandlung

Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen. Alternativ kann die Versickerung über andere geeignete Maßnahmen wie Sickerschächte oder Rigolen erfolgen.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

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

4.3 Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Zur Beschreibung der Grundwasser-Hintergrundsituation sind in der Regel Bohrungen/Erdaufschlüsse erforderlich. Für Bohrungen, die mehrere Grundwasserstockwerke durchteufen oder die artesisch gespanntes Grundwasser erschließen, ist vor Bohrbeginn ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Bei Bohrungen/Erdaufschlüssen bis ins Grundwasser ist in jedem Fall eine Anzeige beim der Kreisverwaltungsbehörde erforderlich.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

Es wird empfohlen, Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume wasserdicht (rissbreitenbeschränkende Betonbauweise) auszubilden und gegen Auftrieb zu sichern bzw. auf diese zu verzichten.

4.4 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Eine Starkregengeborechnung hat ergeben, dass sich das Wasser im Starkregenfall insb. in den Muldenbereichen im Nordosten sowie Nordwesten des Plangebiets sammelt. Die maximalen Wassertiefen ergeben sich im nordöstlichen Bereich (BF 2) mit ca. 30 cm über Bestandsgelände und im nordwestlichen Bereich (BF 1) mit ca. 20 cm über Bestandsgelände. Da die Topografie im Untersuchungsgebiet überwiegend flach verläuft, sind keine relevanten Fließgeschwindigkeiten zu erwarten. Zur Vorbeugung von Schäden bei Starkregenereignissen wird eine hochwasserangepasste Ausführung der geplanten Gebäude empfohlen.

5. IMMISSIONEN

5.1 Immissionen durch Verkehrs auf der DLG12

Das Plangebiet ist den Immissionen der DLG12 ausgesetzt. Ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen zur Einhaltung geltender Grenzwerte hat der Bauherr auf eigene Kosten vorzunehmen. Hinsichtlich dieser Kosten bestehen keine Erstattungs- bzw. Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber der Straßenbauverwaltung erhoben werden.

5.2 Immissionen durch Landwirtschaft

Die Erwerber, Besitzer und Bebauung der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr) auch vor 6:00 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbelästigungen während der Erntezeit auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

5.3 Klima-, Kühl-, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-BHKW

Bei der Planung und Installation von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen und Geräten sind die Vorgaben aus dem LAI "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" ergebende Mindestabstände zur benachbarten Wohnbebauung zu beachten.

Der Leitfaden ist zu beziehen unter www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf oder kann kostenlos bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH angefordert werden.

5.4 Hinweise zu den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln

Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind Mindestanforderungen entsprechend der

im Zeitraum des Bebauungsplanverfahrens aktuellen Gegebenheiten. Aufgrund Änderungen von Berechnungsmethoden oder anderen Lärmbelastungen können sich andere Anforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben. Dies ist jeweils im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch den Bauwerber zu prüfen.

5.5 Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und technische Regelwerke

Die genannten Normen

- können zu den üblichen Öffnungszeiten der Bauverwaltung der Stadt Gundelfingen a.d. Donau zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden,
- sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt,
- sind bei der Beuth-Verlag GmbH (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin) zu beziehen,
- können bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Morellstraße 33, 86159 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

6. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

6.1 Erdarbeiten

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. Die Arbeiten dürfen erst fortgesetzt werden, wenn die weitere Vorgehensweise abgeklärt ist.

6.2 Bodenbelastungen

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

6.3 Vorsorgender Bodenschutz

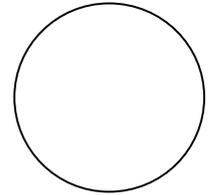
Der Anteil der Bodenversiegelung soll auf das Notwendige begrenzt werden. Die nicht überbauten Flächen sollen, soweit nicht Wege und Stellplätze angelegt werden, begrünt werden. Der Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Bei Oberbodenarbeiten sollen die Richtlinien der DIN 18320 "Grundsätze des Landschaftsbaues", DIN 18915 "Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke" und DIN 18300 "Erdarbeiten" beachtet werden.

VERMERK ZUR AUSFERTIGUNG UND ZUM INKRAFTTRETEN

1. AUSFERTIGUNG

Gundelfingen a.d Donau, den __.__.2024

.....
Dieter Nägele,
1. Bürgermeister

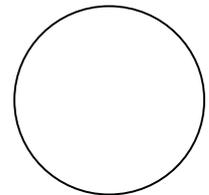


(Siegel)

2. INKRAFTTRETEN

Gundelfingen a.d. Donau, den __.__.2024

.....
Dieter Nägele,
1. Bürgermeister



(Siegel)