
STADT GUNDELFINGEN



Landkreis Dillingen a.d. Donau

BEBAUUNGSPLAN „Peterswörth Nord“

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Hinweis:

Die wesentlichen Änderungen gegenüber dem Entwurf i.d.F.v. 23.04.2020 sind gelb hinterlegt.

ENTWURF gem. § 4 Abs. 3a BauGB

Auftraggeber: Stadt Gundelfingen a.d. Donau

Fassung vom 13.07.2020

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

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

Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 18135

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Patricia Goj

INHALTSVERZEICHNIS

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
§ 1 Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB	4
§ 2 Art der baulichen Nutzung	5
§ 3 Maß der baulichen Nutzung	7
§ 4 Bauweise, Grenzabstände	8
§ 5 Nebenanlagen, Gagagen, Carports und Stellplätze, Überbaubare Grundstücksflächen	9
§ 6 Gestaltungsfestsetzungen	9
§ 7 Abgrabungen und Aufschüttungen	10
§ 8 Ver- und Entsorgung	10
§ 9 Grünordnung	11
§ 10 Artenschutz	12
§ 11 Naturschutzfachlicher Ausgleich	14
§ 12 Immissionsschutz	15
§ 13 Inkrafttreten	19
Anlage 1	20
TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	21
1. Artenliste – Gehölzarten und -qualitäten	21
2. Grundwasser / Hochwasser / Niederschlagswasser	22
3. Immissionsschutz	23
4. Denkmalschutz	24
5. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	25
6. Energie	26

PRÄAMBEL

Die Stadt Gundelfingen a.d. Donau erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung – folgenden

Bebauungsplan „Peterswörth Nord“

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Peterswörth Nord“ der Stadt Gundelfingen a.d. Donau gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 13.07.2020. Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Der Bebauungsplan besteht aus:

A) Planzeichnung i.d.F.v. 13.07.2020 mit:

- Teilräumlicher Geltungsbereich 1, Planzeichnung Bebauungsplan im M 1: 1.000
- Teilräumlicher Geltungsbereich 2, Planzeichnung Ausgleich im M 1: 5.000
- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen durch Planzeichen
- Verfahrensvermerken

B) Textliche Festsetzungen i.d.F.v. 13.07.2020 mit:

- Textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen

Beigefügt sind:

- C) Begründung mit D) Umweltbericht i.d.F.v. 13.07.2020
- Schalltechnische Untersuchung LA15-033-G08-E01-01 der Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH (Augsburg) i.d.F.v. 08.07.2020
- Zusammenfassende Orientierende Altlastuntersuchung (Bericht-Nr.: Gundelfingen-1) der ENSA W. Schroll + Partner GmbH Umweltschutz, Wasserwirtschaft, Geotechnik (München) i.d.F.v. 13.12.2019
- Detailerkundung (Bericht-Nr.: Gundelfingen-2) der ENSA W. Schroll + Partner GmbH Umweltschutz, Wasserwirtschaft, Geotechnik (München) i.d.F.v. 24.03.2020
- Bericht zur Sanierung (Bericht-Nr.: Gundelfingen-3) der ENSA W. Schroll + Partner GmbH Umweltschutz, Wasserwirtschaft, Geotechnik (München) i.d.F.v. vom 20.04.2020
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung von Dr. Hermann Stickroth (Augsburg) in der Fassung vom 13.07.2020

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 FESTSETZUNG GEM. § 9 ABS. 2 NR. 2 BAUGB

- (1) Die Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb des gesamten Bebauungsplan-gebiets (GE und MI) ist erst dann zulässig (§ 9 Abs. 2 BauGB), wenn vorher eine auf das konkrete Bauvorhaben bezogene Bodenluftuntersuchung vorgelegt wurde, aus der sich eine Unterschreitung des 1 Vol-% Richtwertes für Methangehalte gem. dem LfU-Merkblatt Altlasten 2 „Hinweise zur Untersuchung und Bewertung von flüchtigen Stoffen bei Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen“ ergibt und dies vom LRA Dillingen a.d. Donau (Abt. Bodenschutzrecht) fachlich bestätigt wurde. Gemäß Art 81 BayBO i.V.m. Art 58 Abs. 1 S. 2 BayBO wird insofern das Freistellungsverfahren für gewerbliche Bauvorhaben generell ausgeschlossen.

Hinweis: Werden Vorhaben im Freistellungsverfahren errichtet, so ist der Nachweis zusammen mit den Antragsunterlagen einzureichen.

Der Nachweis kann ausnahmsweise dann unterbleiben, wenn folgende Maßnahmen im Zuge der Errichtung von Bauvorhaben eingehalten werden:

- a) Die Bodenplatte und Kellerwände sowie Innenraumschlüssige Fundamentbauwerke werden mit wasserundurchlässigem (= weitgehend gasdichtem) Beton mit Bewehrung zur Minimierung der Rissbildung ausgeführt.
- b) Unterhalb der Bodenplatte des Gebäudes wird eine tragfähige und gasdurchlässige Kiesdrainage mit der Körnung 4/32 mm, ggf. auf Trennvlies o.ä., eingebaut. Die Kiesdrainage wird an allen Seiten des Gebäudes in einer Einbaustärke von 0,3 - 0,5 m bis an die fertige Geländeoberkante hochgezogen. Eine Abdeckung oder Bepflanzung des umlaufenden Filterstreifens ist nicht zulässig.
- c) Der Filterstreifen wird in seinen gasleitenden Eigenschaften, z.B. durch Vermeidung von Einspülungen von feinkörnigem Material, dauerhaft erhalten.
- d) In der o.g. Kiesdrainage werden außer- und innerhalb des Ringfundamentes im Abstand von <3,5 m Gasdrainageleitungen (z.B. DN 100) eingebaut. Die Gasdrainageleitungen werden dabei in einer zunächst über Geländeoberkante abzuleitenden Sammelleitung gefasst, die bei Bedarf über Dach ("Abluftkamin") geführt wird.
- e) In allen Schächten werden Warnschilder mit folgendem Text (sinngemäß) montiert: „Achtung! Erstickungs- und Explosionsgefahr durch Gase. Der Schacht darf nur bei atembarer Atmosphäre oder mit entsprechenden Sicherungsmaßnahmen betreten werden“.
- f) Sämtliche Bauwerksdurchführungen von Ver- und Entsorgungsleitungen im Untergrund sowie die Leitungen selbst werden gasdicht ausgeführt. Die Anzahl der Bauwerksdurchführungen wird minimiert. Leitungsverbindungen sowie die Verbindungen zwischen Leitungen und Schachtbauwerken werden gasdicht und flexibel ausgeführt, um evtl. Beschädigungen durch Setzungs-differenzen vorzubeugen. Sämtliche Leitungen, werdend mit einer tonhaltigen Ummantelung von ca. 0,3 m versehen.

- g) Schachtbauwerke für die Ver- und Entsorgung der Gebäude bzw. des Grundstückes werden nicht innerhalb der Gebäude errichtet. Ist dies unvermeidlich, so müssen die Schächte fugenlos erstellt werden.
- h) Sämtliche Entwässerungsleitungen und -schächte mit Verbindung zum Gebäudewerden mit kontrollierbaren Syphons und mit permanenter Wasservorlage ausgestattet.
- i) Nebengebäude wie Geräte- und Gartenhäuser werden auf eine gasdichte Bodenplatte gegründet.
- j) Kellerwände und -böden werden, soweit möglich, regelmäßig auf Risse zu überprüft. Festgestellte Risse sind mit geeigneten Mitteln (z.B. Epoxidharz) nachzudichten.

Sämtliche beschriebenen Sicherungs- und Überwachungsmaßnahmen sind dabei in den Bauantragsunterlagen darzustellen und zu beschreiben und sind von einem für derartige Aufgabenstellungen qualifizierten Sachverständigen im Detail, in Abstimmung mit dem Landratsamt Dillingen a.d. Donau, zu konzipieren und deren fachgerechte Ausführung von diesen zu überwachen. Des Weiteren sind sämtliche Maßnahmen in einem Abschlussbericht textlich und fotografisch zu dokumentieren. Die Dokumentation ist dem Landratsamt Dillingen a.d. Donau vorzulegen. Der beauftragte Sachverständige ist dem Landratsamt Dillingen a.d. Donau, zu benennen.

- (2) Eine Nutzung von Freiflächen, bei denen eine, bzgl. des Wirkungspfades Boden-Mensch, sensible Nutzung z.B. durch Spiel-, Freizeit- und Gartennutzung nicht ausgeschlossen werden kann, oder bei denen sich eine entsprechend sensible Nutzung im Laufe der Zeit einstellen kann, ist erst dann zulässig (§ 9 Abs. 2 BauGB), wenn
- a) bei Spiel-, Freizeitnutzung eine mind. 0,35 m,
 - b) bei Nutzgartennutzung eine 0,60 m
- mächtige Deckschicht aus unbelastetem Bodenmaterial nachgewiesen wird.

Der Nachweis hat durch eine Oberbodenuntersuchung der in der Bodenschutzverordnung (BBodSchV) einschlägigen Untersuchungsbereiche mit Nachweis der Einhaltung der Prüf-/Vorsorgewerte der BBodSchV oder durch einen hinsichtlich Bodenbelastungen aussagekräftigen Herkunftsnachweis vom Einbaumaterial (z.B. Humusierung) mit gutachterlicher Dokumentation zu erfolgen.

§ 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Mischgebiet (MI) 1.1

gem. § 6 BauNVO

1. Der in der Planzeichnung mit MI 1.1 gekennzeichnete Bereich wird als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt.

2. Zulässig sind:
 - a) Geschäfts- und Bürogebäude,
 - b) Einzelhandelsbetriebe ohne „zentrenrelevante Sortimente“ (s. Anlage 1), Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - c) Sonstige Gewerbebetriebe,
 - d) Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

3. Nicht, auch nicht ausnahmsweise, zulässig sind:
 - a) Wohngebäude,
 - b) Gartenbaubetriebe,
 - c) Tankstellen,
 - d) Vergnügungsstätten i. S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind,
 - e) Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets,
 - f) Hotels und ähnliche Nutzungen mit Schutzanspruch gegen Lärmimmissionen nachts (z.B. Übernachtungsräume von Einsatzpersonal).

(2) Mischgebiet (MI) 1.2

gem. § 6 BauNVO

1. Der in der Planzeichnung mit MI 1.2 gekennzeichnete Bereich wird als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt.

2. Zulässig sind:
 - a) Wohngebäude,
 - b) Geschäfts- und Bürogebäude.

3. Nicht, auch nicht ausnahmsweise, zulässig sind:

- a) Einzelhandelsbetriebe ohne „zentrenrelevante Sortimente“ (s. Anlage 1), Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- b) Sonstige Gewerbebetriebe,
- c) Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- d) Gartenbaubetriebe,
- e) Tankstellen,
- f) Vergnügungsstätten i. S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind,
- g) Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets,

(3) Gewerbegebiete (GE) 1.1 und 1.2

gem. § 8 BauNVO

1. Die in der Planzeichnung mit GE 1.1 und GE 1.2 gekennzeichneten Bereiche werden als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.

2. Zulässig sind:
 - a) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe ohne Umgang/Herstellung oder Lagerung von wassergefährdenden Stoffen,
 - b) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - c) Anlagen für sportliche Zwecke.
3. Ausnahmsweise zulässig sind:
 - a) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe mit Umgang/Herstellung oder Lagerung von wassergefährdenden Stoffen, sofern ein Austrag der Stoffe in den „Peterswörther Baggersee“ ausgeschlossen werden kann,
 - b) Betriebliche Tankstellen, sofern ein Austrag der Stoffe in den „Peterswörther Baggersee“ ausgeschlossen werden kann,
 - c) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
4. Nicht, auch nicht ausnahmsweise, zulässig sind:
 - a) Öffentliche Tankstellen
 - b) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 - c) Vergnügungsstätten,
 - d) Einzelhandelsbetriebe, mit Ausnahme eines Werkverkaufs (Verkauf von am Standort hergestellten Produkten) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 500 m² pro Betriebsstätte,
 - e) Hotels und ähnliche Nutzungen mit Schutzanspruch gegen Lärmimmissionen nachts (z.B. Übernachtungsräume von Einsatzpersonal).

§ 3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

(1) Grundflächenzahl

gem. § 16, § 17 und §19 BauNVO

1. Im Mischgebiet ist eine GRZ von max.0,5 zulässig.
2. Im Gewerbegebiet ist eine max. GRZ von 0,8 zulässig.
3. Die maximal zulässige GRZ darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 - 3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8.

(2) Geschoßflächenzahl

gem. § 16, § 17 und § 20 BauNVO

1. Im Mischgebiet ist eine GFZ von maximal 0,5 zulässig.
2. Im GE 1.1 ist eine maximale GFZ von 0,8 zulässig.
3. Im GE 1.2 ist eine maximale GFZ von 0,5 zulässig.

(3) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

gem. § 18 BauNVO

1. Im MI 1.1 sind Gebäude mit einer max. Gesamthöhe (GH) von 12,0 m zulässig.
2. Im MI 1.2 sind Gebäude mit einer max. Wandhöhe (WH) von 6,5 m und einer max. Gesamthöhe (GH) von 10,5 m zulässig.
3. Im Gewerbegebiet sind Gebäude mit einer max. Gesamthöhe (GH) von 12,0 m zulässig.
4. Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses des jeweiligen Gebäudes, gemessen in der Gebäudemitte, bezogen auf die Oberkante Fahrbahndecke (OK FBD) der Peterswörther Straße. Die OK FFB EG darf um max. +/- 0,5 m von der OK FBD der Peterswörther Straße abweichen.
5. Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.
6. Bei Pultdächern gilt für die höhere Gebäudeseite die Gesamthöhe (GH). Bei flachen und flachgeneigten Dächern ist für die Gesamthöhe (GH) die Oberkante der Attika maßgebend.
7. Im Gewerbegebiet ist für technische Anlagen und technische untergeordnete Aufbauten (z.B. Lüfter, Ablufteinheiten, Luftansaugstutzen, etc.) ist eine Überschreitung der maximalen festgesetzten Gesamthöhe um bis zu 3,0 m zulässig.

§ 4 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 2a BauGB

(1) Bauweise

gem. § 22 BauNVO

Es gilt die abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO. Es gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig sind.

(2) Abstandsflächen, Abstandsregelung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB

Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.

§ 5 NEBENANLAGEN, GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12, § 14 und § 23 BauNVO

- (1) Im Mischgebiet sind Stellplätze, Garagen, Carports im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- (2) Im Gewerbegebiet sind Stellplätze, Garagen, Carports im Sinne des § 12 BauNVO ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- (3) Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig.

§ 6 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

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

(1) Dachformen, Dachneigungen

1. Im Gewerbegebiet und im MI 1.1 sind geneigte Dächer (Sattel-, Pult-, Walm- und Zeldächer) mit einer Dachneigung von 6° - 30° und Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° - 5° zulässig.
2. Im MI 1.2 sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° - 45° zulässig.

(2) Fassadengestaltung, Dacheindeckung

1. Grelle und leuchtende Farben, die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4000, 6032, 6037, 6038 sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für die Fassadengestaltung und Dacheindeckungen nicht zulässig.
2. Im Mischgebiet hat die Dacheindeckung aus einem rot-, braun- oder anthrazit-farbenen Farbspektrum zu erfolgen.

(3) Einfriedungen

1. Im Gewerbegebiet und im MI 1.1 sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig.
2. Im MI 1.2 sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig.

(4) Werbeanlagen

1. Es sind ausschließlich an Gebäudefassaden angebrachten Werbeanlagen zulässig. Die Oberkante von Werbeanlagen darf die Wandhöhe der Gebäude nicht überschreiten und in der Fläche max. 15 % der jeweiligen Fassade einnehmen. Die Fläche des Reklamefeldes (Schriftfeld) darf eine Höhe von 2,5 m nicht überschreiten.
2. Nicht zulässig sind:
 - a) Blinkende Blitzeffekte bei Leuchtwerbeanlagen,
 - b) Werbeanlagen mit bewegten Schriftbändern oder ähnlichen Lichteffekten, wie Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung,
 - c) Werbeanlagen mit grellen oder blendenden Lichtern,
 - d) Werbeschilder, die bis in den Straßenraum hinein auskragen.
 - e) Freistehenden Werbeanlagen (z.B. Pylone)
3. Die beabsichtigten Werbeanlagen müssen als Bestandteil des Baugenehmigungsantrags erkennbar sein.

§ 7 ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

Geländeveränderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind bis zu maximal +/- 0,5 m zur OK FBD der Peterwörther Straße zulässig.

§ 8 VER- UND ENTSORGUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Nr. 14 BauGB

(1) Ver- und Entsorgungsleitungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich Strom- und Telefonleitungen, sind -vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen- unterirdisch zu führen.

(2) Abwasserbeseitigung einschließlich Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

1. Das auf den Hof- und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist über neu zu errichtende Sickermulden in den Randbereichen der festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zur Versickerung zu bringen.
2. Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

§ 9 GRÜNORDNUNG

gem. § 9 Abs.1 Nr. 2 und Nr. 25 BauGB

(1) Straßenbegleitgrün

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Entlang der Peterswörther Straße sind die bestehenden Laubbäume und Sträucher zu erhalten. Die Bestandsstrukturen sind gem. Planzeichnung durch mindestens einreihige Strauchhecken (Mindest-Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher, H 60 - 100 cm), bestehend aus standortgerechten, heimischen Sträuchern, zu ergänzen.

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

(2) Gewerbliche Grundstücksflächen

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

1. Im Bereich der gewerblichen Grundstücksflächen sind die bestehenden Laubbäume und Sträucher zu erhalten. Die Bestandsstrukturen sind gem. Planzeichnung in dem zur Peterswörther Straße zugeordneten Bereich durch die Anpflanzung von mindestens vier weiteren Laubbäumen zu ergänzen. Für die in der Planzeichnung festgesetzten Bäumen sind heimische Laubbäume I. Ordnung (Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm 3x verpflanzt, StU mind. 16 - 18 cm) zu pflanzen.

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

2. Nicht überbaute und nicht für Erschließungszwecke, Stellplätze und Lagerflächen benötigte Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen.

(3) Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

1. Sämtliche festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der ersten genehmigten Baumaßnahme durchzuführen.
2. Für alle Gehölzpflanzungen sind heimische Arten zu verwenden.
 - a) Es ist mindestens je angefangene 100 m² zu bepflanzender Fläche ein heimischer Laubbaum, I. oder II. Ordnung (Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm 3x verpflanzt, StU mind. 16 - 18 cm oder StU mind. 14 - 16 cm) zu pflanzen.
 - b) Es ist mindestens je angefangene 10 m² der zu bepflanzenden Fläche ein Heister (Mindest-Pflanzqualität: 2x verpflanzt, H 150 - 175 cm) zu pflanzen.

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

(4) Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind artgleich entsprechend der bestehenden Pflanzenqualitäten zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

(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.

§ 10 ARTENSCHUTZ

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

(1) Maßnahmen zur Vermeidung

1. Für die Beleuchtung im öffentlichen und privaten Raum sind LED-Lampen in warmweiß vorzusehen, Leuchtkörper und Reflektoren sind so auszurichten, dass der Lichtkegel nur auf befestigte Flächen fällt.
2. Bei Neubau von Gebäuden sind diese ohne große Glasfronten oder durchsichtige Übergänge zu planen. Anderenfalls sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung (etwa Musterung der Scheiben) vorzunehmen.
3. Die Abholzung von Bäumen und Gehölzen darf nur außerhalb der Brutzeit der Vögel erfolgen, also nicht in der Zeit von 1.3. bis 30.9.
4. Ausgrenzung folgender Vorbehaltsflächen, in denen bauliche Eingriffe (Abräumung, Bebauung) erst nach abschließender Untersuchung und Bewertung, ggf. Schaffung von Ersatzhabitaten und Freigabe durch eine Ökologische Baubegleitung (ÖBB) zulässig sind
 - a) Vorbehaltsfläche V1:
 - Mahd der Fläche im August 2020
 - Errichtung des Reptilienzauns unter Anleitung der ÖBB
 - Kontrolliere Abräumung von Gesteinslagern und Gesteinsschutt unter Beisein der ÖBB in der Zeit vom 15.8. bis 30.9.2020
 - Baufreigabe nach abschließender Kontrolle durch die ÖBB (möglichst ab Oktober 2020)

b) Vorbehaltsfläche V2:

- Geländeschonende Abräumung der Gesteinslager (mit Gabelstapler) und Beseitigung der Gerätschaften ist ab sofort zulässig
- Errichtung des Reptilienzauns unter Anleitung der ÖBB im August 2020
- Mahd und Rodung der spontan aufgekommenen Gehölze in der Zeit vom 1.10.2020 bis 28.2.2021
- Fang und Umsiedlung der Zauneidechse durch die ÖBB oder dessen Beauftragten in die Ersatzfläche A1, sobald diese hergestellt und durch die ÖBB abgenommen ist
- Baufreigabe nach abschließender Kontrolle durch die ÖBB (möglichst in 2021)

c) Vorbehaltsfläche V3:

- Geländeschonende Abräumung der Gesteinslager (mit Gabelstapler) und Beseitigung der Gerätschaften ist ab sofort zulässig (ausgenommen die Steinmauern mit aufgeschütteten Erdreich und Vegetation sowie die Böschungen mit Vegetation im mittleren Bereich)
- Mahd und Rodung der spontan aufgekommenen Gehölze in der Zeit vom 1.10.2020 bis 28.2.2021
- Kartierung der Reptilienvorkommen in 2021
- *Hinweis: erforderlichenfalls Festlegung weiterer Maßnahmen in Abstimmung mit der UNB:*
 - ggf. Errichtung eines Reptilienzauns gemäß den diesbezüglichen Festlegungen
 - ggf. Bereitstellung weiterer Ersatzflächen und Quartiere gemäß den diesbezüglichen Festlegungen
 - ggf. Fang und Umsiedlung der festgestellten Populationen durch die ÖBB oder dessen Beauftragten in die bereitgestellten Ersatzflächen, sobald diese hergestellt und abgenommen sind
- Baufreigabe nach abschließender Kontrolle durch die ÖBB (möglichst in 2021)

d) Vorbehaltsfläche V4:

- Geländeschonende Abräumung der Gesteinslager (mit Gabelstapler) und Beseitigung der Gerätschaften ist ab sofort zulässig (ausgenommen die Steinmauern in Ausgleichsfläche A2, ggf. andere Steinmauern mit aufgeschütteten Erdreich und Vegetation sowie Böschungen mit Vegetation)
- Rodung der spontan aufgekommenen Gehölze außerhalb der festgesetzten Ausgleichflächen und Flächen zur Erhaltung oder Entwicklung sind in der Zeit vom 1.10.-28.2. eines Jahres zulässig
- vor Aufnahme von Baumaßnahmen (derzeit kein Zeitplan vorliegend) erneute Untersuchung möglicher Reptilienvorkommen, da sich diese im Laufe der Jahre verändern können
- *Hinweis: erforderlichenfalls Festlegung weiterer Maßnahmen in Abstimmung mit der UNB:*
 - ggf. Errichtung eines Reptilienzauns gemäß den diesbezüglichen Festlegungen
 - ggf. Bereitstellung weiterer Ersatzflächen und Quartiere gemäß den diesbezüglichen Festlegungen

- ggf. Fang und Umsiedlung der festgestellten Populationen durch die ÖBB oder dessen Beauftragten in die bereitgestellten Ersatzflächen, sobald diese hergestellt und abgenommen sind
- Baufreigabe nach abschließender Kontrolle durch die ÖBB (möglichst in 2021)

(2) Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG)

1. Bereitstellung von 900 m² Zauneidechsenhabitat als Ersatzfläche A1, die unmittelbar an das existenten Zauneidechsenhabitat Steinmauer Ost anschließt, welche als „Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt ist, und in die 6 Quartiere (Wurzelstöcke, Steinhäufen, Sandstellen als Eiablageplätze) und 6 Totholzstämme) einzubringen sind.
2. Das Ersatzhabitat ist für die Zeit der Umsiedlung (mindestens bis zum Ende der Aktivitätsperiode 2021) mit einem Reptilienzaun zur Vermeidung der Ab-/Rückwanderung der umgesetzten Exemplare zu umgeben.
3. Der Erfolg der Umsiedlung ist durch ein Monitoring in den drei Folgejahren zu überprüfen. Dabei eventuell festgestellte Mängel in den Zauneidechsenhabitaten sind unverzüglich nachzubessern.
4. *Hinweis: Ggf. Bereitstellung weiterer Ersatzflächen und Quartiere gemäß den Vorgaben für die Vorbehaltsfläche V3 und V4 in Abstimmung mit der UNB.*
5. Für die Fällung von Bäumen mit größeren Stammdurchmessern müssen schon vor den Arbeiten an Bäumen im Umfeld 6 Nistkästen unterschiedlicher Bauart aufgehängt werden (2 Nischenbrüter mit Doppelloch, 1 große Meisen, 1 kleine Meisen, 1 Star, 1 Halbhöhle). Wartung der Kästen (Reinigung, ggf. Ersatz) durch eigenes Personal oder Werkbeauftragte in einem zweijährigen Turnus, gesichert über mindestens fünfzehn Jahre hinweg.

§ 11 NATURSCHUTZFACHLICHER AUSGLEICH

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- (1) Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan sind Flächen für den Ausgleich in Höhe von **7.275 m²** bereitzustellen.
- (2) Der Ausgleich erfolgt mit einer faktischen Flächengröße von 11.807 m² auf den Fl.Nrn. 7605, 7701 und 7868/2 (TF) der Gmkg. Gundelfingen a.d. Donau (Stadt Gundelfingen a.d. Donau).
 1. Ausgleichsflächen A1 (Fl.Nr. 7605):
 - a) Es erfolgt keine Aufwertung; es wird darauf hingewiesen, dass eine künftige Vernässung und weitere Beweidung zu akzeptieren sind.

- b) **Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:**
Bei Bedarf kann eine ein- bis zweimalige Mahd im Juli und im Spätherbst erfolgen. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen. Mulchungen sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.
2. Ausgleichsflächen A2 (Fl.Nr. 7701):
- a) Es erfolgt keine Aufwertung; es wird darauf hingewiesen, dass eine künftige Vernässung und weitere Beweidung zu akzeptieren sind.
- b) **Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:**
Bei Bedarf kann eine ein- bis zweimalige Mahd im Juli und im Spätherbst erfolgen. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen. Mulchungen sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.
3. Ausgleichfläche A3 (Fl.Nr. 7868/2):
- a) Entwicklungsziel:
Anlage einer extensiven Blühwiese
- b) Herstellungsmaßnahmen:
Anlage einer autochthonen Blühwiese mit zertifizierten, gebietseigenem Wildpflanzensaatgut (Herkunft Unterbayerische Hügel- und Plattenregion; Saatgutmischung; Ansaatstärke 1 g/m²) auf mindestens 40 % der Ausgleichsfläche.
- c) Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:
Die Blühwiese bedarf einer ein- bis zweimaligen Mahd im Juli und im Spätherbst. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen. Mulchungen sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.
- (3) Die Maßnahmen haben in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Dillingen a.d. Donau zu erfolgen.
- (4) Der gesamte Bereich der Ausgleichsflächen (A1 bis A3) dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes; anderweitige Nutzungen, als die unter § 9 Abs. 3 und Abs. 4 festgesetzte, sind gänzlich ausgeschlossen.

§ 12 IMMISSIONSSCHUTZ

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- (1) **Baulicher Schallschutz zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
1. Für die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen mit schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1:2016-07 "Schallschutz im

Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) gelten nachfolgende Festsetzungen.

2. Die Bereiche, in denen die Festsetzungen gelten, sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Baufeld			MAP	Nachts zum Lüften geeignet
Bezeichnung	Orientierung	Etage		
01	N	0. EG	64	NEIN
		1. OG	64	NEIN
		2. OG	64	NEIN
	O	0. EG	63	JA
		1. OG	63	JA
		2. OG	63	JA
	S	0. EG	64	NEIN
		1. OG	64	NEIN
		2. OG	65	NEIN
	W	0. EG	67	NEIN
		1. OG	67	NEIN
		2. OG	67	NEIN
Baufeld			MAP	Nachts zum Lüften geeignet
Bezeichnung	Orientierung	Etage		
02	N	0. EG	64	NEIN
		1. OG	64	NEIN
		2. OG	64	NEIN
	O	0. EG	63	JA
		1. OG	63	JA
		2. OG	63	JA
	S	0. EG	63	NEIN
		1. OG	63	NEIN
		2. OG	63	NEIN
	W	0. EG	64	NEIN
		1. OG	64	NEIN
		2. OG	65	NEIN
03	N	0. EG	64	NEIN
		1. OG	64	NEIN
		2. OG	64	NEIN
	O	0. EG	63	JA
		1. OG	63	JA
		2. OG	63	JA
	S	0. EG	63	JA
		1. OG	63	JA
		2. OG	63	NEIN
	W	0. EG	64	NEIN
		1. OG	64	NEIN
		2. OG	65	NEIN

3. Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach der DIN 4109-1:2016-07 "Schallschutz im Hochbau, - Teil 1: Mindestanforderungen" in Verbindung mit der E DIN 4109-1/A1:2017-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen"; Änderung A1, Abschnitt 7.2 bis 7.4 dürfen nicht unterschritten werden.

4. Es sind Wohnungen so zu planen, dass mindestens ein Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an einer nachts zum Lüften geeigneten Fassade vorhanden ist.
5. Schlaf- und Kinderzimmern, die kein Fenster an einer zum Lüften geeigneten Fassade aufweisen sind mit einer schallgedämmten Lüftung auszustatten. Schallgedämmte Lüftungen können entfallen, wenn die Räume mit Wintergärten, Loggien oder anderen Pufferräumen vor den Lärmimmissionen geschützt werden (Verbesserung mindestens 15 dB(A)). Diese 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 nachts zum Lüften geeignet sind,** können **alternativ** auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden.

Hinweis: 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.

Hinweis: Bei der Neuerrichtung und Änderung von schutzbedürftigen Nutzungen im Gewerbegebiet im Sinne der DIN 4109-1:2016-07 im Genehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren ist auf einen ausreichenden Schallschutz zu achten.

(2) Zulässige Lärmemissionen nach der DIN 45691:2006-12 für eine Gliederung nach § 1 Abs. 4 Nr. 2

1. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" weder tags noch nachts überschreiten.

Hinweis: Nach der TA Lärm, der DIN 18005 und der DIN 45691 erstreckt sich der Tagzeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr und der Nachtzeitraum von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr.

Emissionskontingente tags und nachts in dB (A):			
GE	tags $L_{EK} = 59,5$ dB (A)	tags $L_{EK} = 44,5$ dB (A)	Flächengröße = 20.860 m²

2. Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.
3. Die Emissionskontingente dürfen nur für eine Anlage oder einen Betrieb herangezogen werden.
4. Als Bezugsfläche ist die in der Planzeichnung als Gewerbegebiet dargestellte Fläche heranzuziehen.

5. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet.
6. Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen.

(3) Zulässige Zusatz-Emissionskontingent

1. Es ist folgendes Zusatz-Emissionskontingent $L_{EK,ZUS,k}$ zulässig:

Sektor	Anfang	Ende	Zusatzkontingente $L_{EK,ZUS}$	
			tags	nachts
A	61	95	3	3
B	95	186	0	0
C	186	4	4	4
D	4	61	2	2

2. Die Winkelangaben der Tabelle beziehen sich auf den nachfolgenden Bezugspunkt im UTM-Koordinatensystem (Zone 32):

$$x = 601192 \text{ (Rechtswert)} \quad y = 5376652 \text{ (Hochwert)}$$

3. Die Richtungsangabe ist wie folgt definiert:
 - a) Norden 0 Grad
 - b) Osten 90 Grad
 - c) Süden 180 Grad
 - d) Westen 270 Grad
4. Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt für Immissionsorte außerhalb der als Gewerbegebiet dargestellten Fläche nach der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 in Verbindung mit Anlage A.2.
5. Die Gesamtemission berechnet sich aus der Summe aller Emissionskontingente im Bebauungsplangebiet zuzüglich der Zusatz-Emissionskontingente $L_{EK,ZUS,k}$.
6. Wenn es an schutzbedürftigen Nutzungen im Übergangsbereich von einem Sektor der Zusatzemission in den nächsten zu verschiedenen hohen Immissionskontingenten $L_{IK,i,j}$ kommt, so ist das jeweils niedrigere Immissionskontingent maßgeblich.

Hinweis: Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorIV abzustimmen.

(4) Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften

1. Alle Normen und Richtlinien können zu den üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Stadt Gundelfingen zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden.

2. Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.
3. Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).
4. Die genannten Normen, Richtlinien und sonstige Vorschriften können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Morellstraße 33, 86159 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

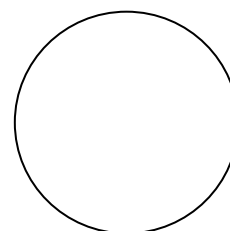
§ 13 INKRAFTTRETEN

gem. § 10 Abs. 3 BauGB

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

Ausgefertigt
Gundelfingen a.d. Donau, den _____.2020

.....
Miriam Gruß
1. Bürgermeisterin



ANLAGE 1

Sortimentsliste gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Einteilung der Sortimente in Bedarfsgruppen

Sortimente des Nahversorgungsbedarfs:

- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke

Sortimente des Innenstadtbedarfs:

- Arzneimittel, medizinische und orthopädische Produkte
- Baby- und Kinderartikel
- Bekleidung
- Brillen und Zubehör, optische Erzeugnisse
- Bücher, Zeitungen, Zeitschriften
- Drogerie- und Parfümeriewaren
- Elektronikartikel (Unterhaltungselektronik („braune Ware“), Haushaltselektronik („weiße Ware“), Computer und Zubehör, Foto, Film)
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren
- Haus- und Heimtextilien, Bettwaren
- Lederwaren
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- Schuhe
- Spielwaren
- Sport- und Campingartikel
- Uhren und Schmuck

Sortimente des sonstigen Bedarfs:

- Autoteile und Autozubehör
- Badeeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse
- Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren
- Boote und Zubehör
- Fahrräder und Zubehör
- Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge
- Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen
- Leuchten und Zubehör
- Möbel, Küchen
- Zooartikel, Tiere

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. ARTENLISTE – GEHÖLZARTEN UND -QUALITÄTEN

1.1 Gehölzpflanzungen

Bei allen Gehölzpflanzungen sind heimische Arten zu verwenden. Es sind auch weitere heimische Arten zulässig, sofern diese die festgesetzte Pflanzenqualität erfüllen.

1.2 Bäume I. Ordnung

Mindest-Pflanzqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, StU mind. 16 - 18 cm
(Pflanznamen *bot.* / *dt.*)

- *Acer platanoides i.S.* Spitzahorn
- *Acer pseudoplatanus* Bergahorn
- *Carpinus betulus* Hainbuche
- *Fraxinus excelsior* Esche
- *Juglans regia* Walnuss
- *Prunus avium* Vogelkirsche
- *Quercus robur* Stieleiche
- *Tilia cordata* Winterlinde
- *Tilia platyphyllos* Sommer-Linde

1.3 Bäume II. Ordnung

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

- *Acer campestre* Feldahorn
- *Carpinus betulus* Hainbuche
- *Fagus sylvatica* Rotbuche
- *Malus sylvestris* Holzapfel
- *Prunus avium* Vogelkirsche
- *Quercus robur* Stieleiche
- *Sorbus aucuparia* Eberesche

1.4 Heister

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

- *Acer campestre* Feldahorn
- *Betula pendula* Birke
- *Carpinus betulus* Hainbuche
- *Fagus sylvatica* Rotbuche
- *Fraxinus excelsior* Gemeine Esche
- *Quercus robur* Stieleiche
- *Prunus avium* Vogelkirsche
- *Sorbus aucuparia* Eberesche

1.5 Sträucher

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

- | | |
|-----------------------------|---------------------------|
| – <i>Berberis Vulgaris</i> | Gewöhnliche Berberitze |
| – <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche |
| – <i>Ligustrum vulgare</i> | Gewöhnlicher Liguster |
| – <i>Lonicera xylosteum</i> | Gewöhnliche Heckenkirsche |
| – <i>Rosa canina</i> | Hunds-Rose |

2. GRUNDWASSER / HOCHWASSER / NIEDERSCHLAGSWASSER

2.1 Grundwasser

Über die Grundwasserverhältnisse sind im Plangebiet keine Beobachtungsergebnisse vorhanden. Es wird jedoch auf einen möglichen hohen Grundwasserstand wenige Meter unter Geländeoberkante hingewiesen.

Ggf. ist durch Anlage von Schürfgruben oder Bohrungen die genaue Lage des Grundwasserspiegels im Zuge einer qualifizierten Baugrunduntersuchung zu ermitteln. Es wird empfohlen, die Keller wasserdicht (rissbreitenbeschränkende Betonbauweise) auszubilden.

Grundsätzlich ist eine Versickerung des im Rahmen einer Bauwasserhaltung geförderten Grundwassers vorzusehen.

Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutz-/Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Befristete Anschneidungen von Grundwasser im Zusammenhang mit der Ausführung der einzelnen Baumaßnahmen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG. Diese ist ggf. rechtzeitig vor Baubeginn der Baumaßnahme beim Landratsamt Dillingen a. d. Donau zu beantragen.

Eine ständig andauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Das Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser durch Anlagen, die hierfür bestimmt oder geeignet sind, unterliegt der wasserrechtlichen Erlaubnispflicht (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz; WHG). Diese ist ggf. rechtzeitig vor Baubeginn der Baumaßnahme beim Landratsamt Dillingen a. d. Donau zu beantragen.

Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind dem Landratsamt einen Monat vor Beginn der Arbeiten beim Landratsamt Dillingen a.d. Donau anzuzeigen (§ 49 Wasserhaushaltsgesetz - WHG). Ergibt sich, dass auf das Grundwasser eingewirkt wird, so sind die Arbeiten nach Art. 30 Bayerische Wassergesetz (BayWG) einzustellen, bis die Gewässerbenutzung oder der Gewässerausbau vorzeitig zugelassen oder die erforderliche Erlaubnis erteilt oder der Plan festgestellt oder genehmigt ist, soweit nicht eine erlaubnisfrei Gewässerbenutzung vorliegt.

2.2 Hochwasser

Das Plangebiet liegt teilweise im vorläufig gesicherten sowie im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Donau.

Es wird empfohlen das Merkblatt DWA-M 533 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“ zu beachten.

2.3 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund des hohen Grundwasserstands keine unterirdischen Versickerungsanlagen wie Sickerschächte und Rigolen möglich sind. Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die entsprechenden Unterlagen sind dann 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-A138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

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

2.4 Verschmutztes Niederschlagswasser

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden). Insbesondere trifft dies zu für Niederschlagswasser bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

3. IMMISSIONSSCHUTZ

3.1 Landwirtschaft

Die landwirtschaftlichen Emissionen der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen, die bedingt durch Erntearbeiten und Stallarbeiten in regelmäßigen (auch täglich) Abständen Lärm-, Staub-, und Geruchsemissionen auch nach 22 Uhr verursachen können, sind unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen.

3.2 Deutsche Bahn

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, elektromagnetische Beeinflussungen, Funkenflug und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von der Stadt oder den einzelnen Bauherrn auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen. Dabei ist ausschließlich Fremdgrund zu benutzen.

4. DENKMALSCHUTZ

4.1 Bodeneingriffe

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 Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

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 BayDSchG:

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.

5. ATLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

5.1 Erdarbeiten

Wirkungspfad Boden-Grundwasser:

Aufgrund eines Altlastverdachtes wurden vom Büro ENSA W. Schroll + Partner GmbH entsprechende Untersuchungen durchgeführt; diese sind den Bebauungsplanunterlagen beigelegt. Die im Zuge der Untersuchungen festgestellten Bodenverunreinigungen (teerhaltiger Straßenaufbruch/Fräsgut) im Bereich der Fl.Nr. 3377 wurden zwischenzeitlich vollständig von der Fläche entfernt. Die nach dem Ausbau durchgeführte Sohl-/Wandbeprobung aus dem Aushubbereich erbrachte keine signifikanten PAK-Gehalte mehr. Das Plangebiet ist hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Grundwasser als altlastenfrei zu bewerten.

Wirkungspfad Boden-Mensch (Boden-Bodenluft-Mensch / Boden-Raumluft-Mensch):

In der Orientierenden Altlastuntersuchung vom Büro ENSA W. Schroll + Partner GmbH vom 13.12.2019 wurden an der Bohrung KRB1 im Bereich der asphaltierten Außenfläche erhöhte Methan-Konzentrationen festgestellt. In zwei weiteren Bohrungen waren die Methan-Gehalte unauffällig. Die Untersuchungen erfolgten im nördlichen Bereich der Fläche. Im südlichen Bereich, in dem generell geringere Auffüllmächtigkeiten festgestellt wurden, erfolgte die Erkundung mittels Bagger-schürfen, aus denen eine Bodenluftprobenahme nicht möglich ist. Da dort keine Versiegelung vorhanden ist und organische Anteile nur sehr untergeordnet festgestellt wurden, ist eine Anreicherung an Methan in diesem Bereich nach Einschätzung der Gutachter nicht zu erwarten. Die südlich angrenzende Wohnbebauung liegt gemäß der historischen Erkundung Dritter außerhalb der gegenständlichen Verfüllungen. Nach vorliegendem Kenntnissstand gibt es in diesem südlichen Bereich keine Leitungen (Stromtrassen, Kanäle etc.), über die Gase migrieren könnten. Zur Absicherung werden weitere Bohrungen im südlichen Bereich, wenn die Lage zukünftiger Gebäude feststeht, empfohlen. Nach gutachterlicher Einschätzung könnten Bodenluftuntersuchungen parallel zu Bohrungen im Zuge der erforderlichen Baugrundbeurteilung erfolgen.

Bei den durchgeführten Untersuchungen vom Büro ENSA W. Schroll + Partner GmbH wurden keine Gehalte an organischen Schadstoffen (BTEX, LHKW) im nördlichen Bereich festgestellt. Aufgrund der insgesamt ähnlichen Zusammensetzung des Verfüllmaterials im südlichen Bereich gehen die Gutachter nicht davon aus, dass hier Bodenluftbelastungen durch o.g. Parameter bestehen. Im Zuge der o.g. Bodenluftuntersuchungen auf Methan können die Parameter BTEX und LHKW mit untersucht werden.

5.2 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. ENERGIE

6.1 Wärmepumpen-Systeme

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern (www.energieatlas.bayern.de) ist der Bau einer

- Grundwasserwärmepumpenanlage nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich möglich. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/index.htm

- Erdwärmesondenanlage nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich nicht möglich. Die hydrogeologischen und geologischen oder wasserwirtschaftlichen Bedingungen sind kritisch. Alternativ können u.U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

6.2 Leitungsrechte

Leitungsrecht zu Gunsten der Netzgesellschaft Ostwürttemberg DonauRies GmbH: Innerhalb des Schutzstreifens dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird.