

---

# STADT GUNDELFINGEN



Landkreis Dillingen a. d. Donau

---

## BEBAUUNGSPLAN „Oberer Ehla V“

### B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### ENTWURF

Auftraggeber: Stadt Gundelfingen

Fassung vom 23.07.2020

Projektnummer: 19132

## 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](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Bearbeitung: Friederike Rommeiss, M.Eng.

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>4</b>
§ 1 Art der baulichen Nutzung .....	4
§ 2 Maß der baulichen Nutzung .....	5
§ 3 Bauweise, Grenzabstände .....	7
§ 4 Größe der Grundstücke .....	8
§ 5 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze .....	8
§ 6 Ver- und Entsorgung .....	8
§ 7 Grünordnung .....	9
§ 8 Boden- und Grundwasserschutz .....	11
§ 9 Geländeänderungen .....	11
§ 10 Dienstbarkeiten .....	11
§ 11 Ausgleichsmaßnahmen .....	11
§ 12 Immissionsschutz .....	13
§ 13 Gestaltungsfestsetzungen .....	16
§ 14 Inkrafttreten .....	17
<b>TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	<b>18</b>
1. Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten .....	18
2. Artenschutz .....	19
3. Niederschlagswasser und Hochwasser .....	19
4. Immissionsschutz .....	20
5. Wärmepumpen-Systeme .....	20
6. Denkmalschutz .....	21
7. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz .....	21
8. Überwachung .....	22
9. Bußgeldvorschrift .....	22

## PRÄAMBEL

Die Stadt Gundelfingen 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 des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung – folgenden

## **Bebauungsplan „Oberer Ehla V“**

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gelten die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Planzeichenverordnung (PlanZV) – in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung – sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

### Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplan „Oberer Ehla V“ der Stadt Gundelfingen gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 23.07.2020

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

Der Bebauungsplan besteht aus:

A) Planzeichnung in der Fassung vom 23.07.2020 mit:

- Teilräuml. Geltungsbereich 1, Planzeichnung, M 1 : 1.000
- Teilräuml. Geltungsbereich 2, Ausgleichsfläche A1, M 1:2.000
- Teilräuml. Geltungsbereich 3, Ausgleichsfläche A2, M1:2.000
- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise durch Planzeichen
- Verfahrensvermerken

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 23.07.2020 mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Beigefügt sind:

- C) Begründung mit D) Umweltbericht in der Fassung vom 23.07.2020
- Untersuchung der schalltechnischen Belange im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Oberer Ehla V“ der Stadt Gundelfingen a.d. Donau: Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH, Augsburg, Bezeichnung: LA15-033-G10-T02-E01-01 vom 05.08.2020
- Gutachten über die Baugrunduntersuchung für die Erschließung Bebauungsgebiet „Ehla V“, Geologie Veith, vom 03.06.2020

## B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB*

- (1) Allgemeines Wohngebiet (WA)
1. Der in der Planzeichnung mit WA 1, WA 2 und WA 3 gekennzeichneten Bereiche werden als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.
  2. Zulässig sind:
    - a) Wohngebäude
    - b) die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
    - c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
    - d) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
    - e) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
  3. Nicht zulässig sind:
    - a) Anlagen für Verwaltungen
    - b) Gartenbaubetriebe
    - c) Tankstellen
- (2) Mischgebiet (MI)
1. Der in der Planzeichnung mit MI gekennzeichnete Bereich wird als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt.
  2. Zulässig sind:
    - a) Wohngebäude
    - b) Geschäfts- und Bürogebäude
    - c) Einzelhandelsbetriebe (mit Ausnahme von Sortimenten des Innenstadtbedarfes), Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
    - d) sonstige Gewerbebetriebe
    - e) Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
    - f) Gartenbaubetriebe
  3. Nicht zulässig sind:
    - a) Tankstellen
    - b) Vergnügungsstätten i. S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind,

- c) Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets.

## § 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB*

### (1) Grundflächenzahl

*gem. § 16, § 17 und 19 BauNVO*

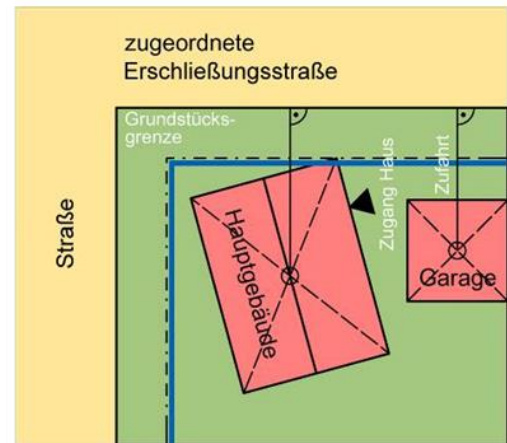
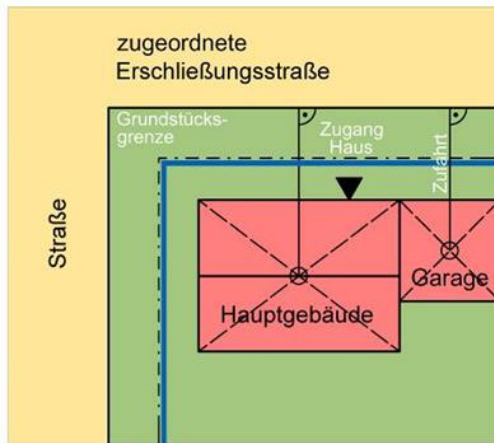
1. Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) von sind als Höchstgrenze zulässig. Folgende GRZ wird jeweils festgesetzt:
- a) WA 1, WA 2, WA 3: 0,35
  - b) MI: 0,5

*Hinweis: Die maximal zulässige GRZ darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.*

### (2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

*gem. § 18 BauNVO*

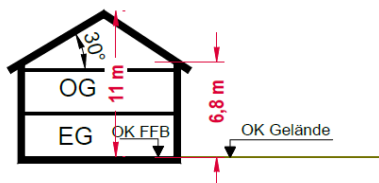
1. Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses. Bei Sattel- und Walmdächern ist der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut. Bei Flachdächern ist der obere Bezugspunkt der höchste Punkt der Attika. Unterer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses.
2. Bei Sattel- und Walmdächern ist der obere Bezugspunkt für die Gesamthöhe der höchste Punkt der äußeren Dachhaut. Bei Flachdächern ist die Wandhöhe maßgebend. Bei Pultdächern gilt die Gesamthöhe für die firstseitige Außenwand.
3. Die Bezugshöhe für die Oberkante FFB EG ist lotrecht von der jeweils zugeordneten Erschließungsstraße zur Gebäudemitte zu ermitteln. Hierbei ist die Gebäudemitte des Erdgeschosses maßgeblich (siehe Abbildung). Die zugeordnete Erschließungsstraße ist jeweils die Straße, zu welcher die Hausnummer des jeweiligen Grundstückes zugeordnet ist. Von diesem Punkt darf um max. 50 cm abgewichen werden.



Verdeutlichende Abbildungen zur Gebäudemitte (senkrecht zur Erschließungsstraße)

4. Folgende maximale Höhen sind für Hauptgebäude im MI und im WA 1 für die Parzellen 1-18 sowie im WA 2 und WA 3 zulässig:

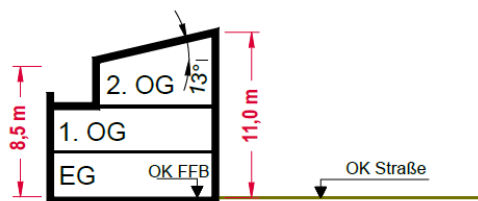
Wandhöhe (WH) max. 6,8 m  
 Gesamthöhe (GH) max. 11,0 m



Verdeutlichende Abbildungen zu den festgesetzten Gebäudetypen

5. Darüber hinaus sind für Hauptgebäude im WA 1 für die Parzellen 19-28 zulässig:

Wandhöhe (WH) max. 8,5 m  
 Gesamthöhe (GH) max. 11,0 m



Verdeutlichende Abbildungen zu den festgesetzten Gebäudetypen

- (3) Vollgeschosse und Geschoßflächenzahl  
 gem. § 20 BauNVO

1. Folgende Anzahl an Vollgeschossen sind zulässig:
- WA 1 (Parzellen 1-18), WA 2, WA 3: Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
  - WA 1 (Parzellen 19-28): Es sind maximal drei Vollgeschosse zulässig, wobei das dritte Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss oder als Penthausgeschoss

auszubilden ist. Bei Penthausgeschossen ist das oberste Geschoss auf einer Gebäudeseite um min. 3 Meter zurück zu versetzen.

- c) Im MI sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig
- 2. Die in der Planzeichnung festgesetzte GFZ ist als Maximalwert zulässig. Folgende Werte werden festgesetzt:
  - a) WA 1, WA 2: 0,4
  - b) WA 3: 0,6
  - c) MI 0,5

### § 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. In den WA1 und WA 2 sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser und im WA 3 ausschließlich Hausgruppen zulässig. Im MI sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 3. Im gesamten Plangebiet sind je Einzelhaus für die Parzellen 1-18 und 29-39 höchstens zwei Wohnungen und für die Parzellen 19-28 höchstens sechs Wohnungen zulässig. Je Doppelhaus sind höchstens vier Wohnungen (d.h. je Doppelhaushälfte max. zwei Wohnungen) zulässig. Je Hausgruppeneinheit sind max. zwei Wohnungen zulässig.

#### (2) Überbaubare Grundstücksflächen

*gem. § 23 BauNVO*

- 1. Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Hauptgebäude sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
- 2. Gemäß §§ 12 und 14 BauNVO sind Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen überall auf dem Grundstück, auch außerhalb der Baugrenzen, zulässig.

#### (3) Abstandsflächen, Abstandsregelung

*gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2a BauGB*

- 1. Bei der Ermittlung von Abstandsflächen ist auf das geplante Gelände abzustellen.
- 2. Mit Ausnahme der unter § 5(5) der Festsetzungen genannten Bedingung gilt darüber hinaus die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.

## § 4 GRÖÖE DER GRUNDSTÜCKE

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB*

- (1) Es wird eine Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser von 500 m<sup>2</sup> und für Doppelhaushälften von 300 m<sup>2</sup> festgesetzt.
- (2) Es wird eine Maximalgrundstücksgröße für Einzelhäuser von 1.000 m<sup>2</sup> und für Doppelhäuser von 600 m<sup>2</sup> festgesetzt.

## § 5 NEBENANLAGEN, GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE

---

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

- (1) Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von min. 3,0 m einhalten.
- (2) Folgende Anzahl an Stellplätzen ist nachzuweisen:
  1. für Wohnungen bis 60 m<sup>2</sup>: ein Stellplatz
  2. für Wohnungen größer als 60 m<sup>2</sup>: zwei Stellplätze
- (3) Zu- und Abfahrten vor Garagen dürfen zur Straße hin nicht oder mit nicht weniger als 5,0 m Abstand eingefriedet werden. Eine Einfriedung zur nachbarlichen Zu- und Abfahrt ist bei zusammengebauten Garagen ebenfalls nicht zulässig.
- (4) Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 5,0 m Länge vorhanden sein. Sogenannte „gefangene“ Stellplätze sind zulässig.
- (5) Der untere Bezugspunkt für die mittlere Wandhöhe von Garagen wird mit Oberkante Fertigfußboden der Garage festgesetzt. Die übrigen Vorgaben von Art. 6 BayBO bleiben davon unberührt.
- (6) PKW-Stellplätze und Abstellflächen sind mit versickerungsfähigen Belägen, insbesondere mit Schotterrasen, Rasenpflaster, fugenreichem Pflastermaterial o.ä., zu befestigen.

## § 6 VER- UND ENTSORGUNG

---

- (1) Ver- und Entsorgungsanlagen

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB*

Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sind im gesamten Plangebiet zulässig.

- (2) Ver- und Entsorgungsleitungen





pflanzen (Artenauswahl s. Artenliste in Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen):

Die Mindest-Pflanzqualität beträgt: Hochstamm, StU 7-8 cm

Die Laubbäume sind im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei Ausfall sind spätestens in der auf den Ausfall folgenden Pflanzperiode Nachpflanzungen mit den angegebenen Pflanzqualitäten durchzuführen.

(2) Private Grünflächen

1. Je angefangene 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum II. Ordnung bzw. Obstbaum (regionaltypische Sorten), Mindestpflanzqualität Hochstamm 3x verpfl., StU 7-8 cm, zu pflanzen.
2. Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und als natürliche Vegetationsfläche (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden- oder Gehölzpflanzung) zu begrünen.

(3) Erhalt von Bäumen und Sträuchern

§ 9 Abs. 1 Nr. 25

1. Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen.
2. Ausgefallene Pflanzungen sind durch standortheimische Laubgehölze zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben spätestens in der auf den Ausfall folgenden Pflanzperiode zu erfolgen. Dabei sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden (Artenauswahl s. Artenliste in Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen):
  - Laubbäume als Hochstamm: StU 14 – 16 cm
  - Laubsträucher: h = 80 – 150 cm
3. Fremdländische Gehölze oder Nadelgehölze sind für die Nachpflanzung nicht zulässig.

(4) Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

1. Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Hauptgebäude durchzuführen.
2. Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten und am vorgegebenen Standort zu ersetzen.

---

## § 8 BODEN- UND GRUNDWASSERSCHUTZ

---

*gem. § 1a Abs. 2 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*

- (1) Unverschmutztes Niederschlagswasser muss auf den Baugrundstücken flächenmäßig versickert oder zurückgehalten werden (z. Bsp. durch ökologisch gestaltete Rückhalteteiche, Regenwasserzisternen mit Überlauf).
- (2) Private Hof-, Lager- und Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden.

---

## § 9 GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB*

- (1) Aufschüttungen sind max. bis zur Höhe der OK FFB EG zulässig.
- (2) Abgrabungen sind im Abstand von bis zu 1,5 m, gemessen ab der Gebäudeaußenwand, auf max. 1/3 der Gesamtlänge des Baukörpers und bis max. 1,5 Meter unterhalb der OK FFB EG (z.B. zur Herstellung von Lichtschächten) zulässig.
- (3) Abgrabungen und Aufschüttungen sind zu den Grundstücksgrenzen hin durch natürliche Böschungen (Böschungsverhältnis maximal 1:1,5) auszugleichen.

---

## § 10 DIENSTBARKEITEN

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB*

Innerhalb der mit Leitungsrechten belasteten Fläche dürfen baulich Anlagen 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.

---

## § 11 AUSGLEICHSMABNAHMEN

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*

- (1) Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan sind Flächen für den Ausgleich in Höhe von ca. 12.210 m<sup>2</sup> bereitzustellen.
- (2) Ein Ausgleich von 4.533 m<sup>2</sup> (Ausgleichsfläche A1) erfolgt mit einer faktischen Flächengröße von 6.821 m<sup>2</sup> auf der Fl.Nr. 115 der Gmkg. Echenbrunn (Stadt Gundelfingen a.d. Donau).

- (3) Ein Ausgleich von 2.045 m<sup>2</sup> (Ausgleichsfläche A2) erfolgt mit einer faktischen Flächengröße von 4.090 m<sup>2</sup> auf den Fl.Nrn. 7672, 7673 und 7674 der Gmkg. Gundelfingen a.d. Donau (Stadt Gundelfingen a.d. Donau).

*Hinweis: Der übrige Nachweis der Ausgleichsflächen erfolgt auf Flächen der Gemeinde Haunsheim. Diese werden über einen städtebaulichen Vertrag und Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des Freistaats Bayern und der Stadt Gundelfingen gesichert.*

- (4) Naturschutzfachliche Ausgleichsfläche A1

1. Entwicklungsziele

- Entwicklung eines extensiv genutzten Grünlandes
- Entwicklung einer Baumreihe entlang dem östlich der Ausgleichsfläche gelegenen Weges
- Pflanzung von 3 Solitärbäumen innerhalb der Fläche

2. Herstellungsmaßnahmen

- Entlang des östlichen Weges ist eine einseitige Baumreihe aus mind. 5 Laubbäumen in einem Pflanzabstand von 8 bis 10 m zu pflanzen. Der Abstand zur äußeren Wegkante hat mind. 1,5 m zu betragen. Folgende Laubbäume sind zulässig:

*Pflanzenqualität: Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm*

- *Acer platanoides* (Spitz-Ahorn)
- *Acer pseudoplatanus* (Berg-Ahorn)
- *Quercus robur* (Stiel-Eiche)
- *Tilia cordata* (Winter-Linde)

- Pflanzung von 3 Stiel-Eichen (*Quercus robur*) als Solitärbäume auf der Fläche. Mindest-Pflanzqualität: Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm. Die Baumstandorte sind vor der Pflanzung mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

3. Fertigstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen

a) Baumpflanzungen

- Ein jährlicher Erziehungsschnitt in den ersten 10 Jahren von November bis April in der Winterruhe ist vorzusehen.
- In den ersten Jahren ist die Baumscheibe auszumähen und die Gehölze zu wässern.
- Die Baumscheiben sind mit Mulchmaterial anzudecken.
- Die Neupflanzungen sind jeweils mit Holzpfählen zu verankern und einer Drahtose zu versehen.
- Der Abbau der Schutzvorrichtung (Pflockung) hat restlos nach 5 Jahren zu erfolgen.

b) Extensives Grünland

- Die Fläche ist 1 bis 2-mal im Jahr zu mähen. Der erste Schnitt darf nicht vor Ende Juni erfolgen.

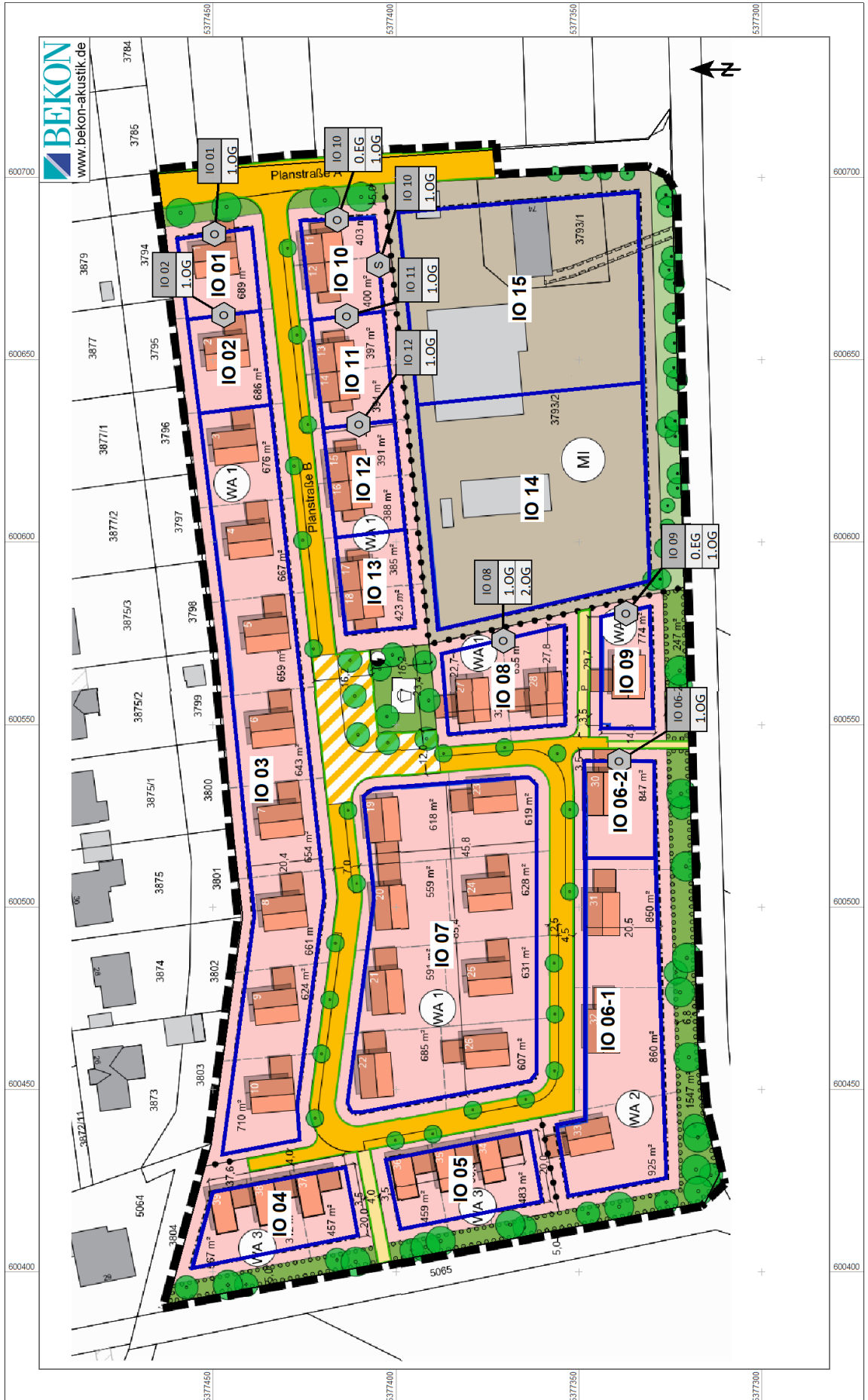
- Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen. Die Fläche ist von Verbuschung freizuhalten.
  - Auf den extensiven Wiesenflächen ist Mulchung sowie das Ausbringen von organischen und mineralischen Düngemitteln und chemische Pflanzenschutzmittel nicht zulässig.
- (5) Naturschutzfachliche Ausgleichsfläche A2
1. Es erfolgt keine Aufwertung; es wird darauf hingewiesen, dass eine künftige Veräussung und weitere Beweidung zu akzeptieren sind.
  2. 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.

## § 12 IMMISSIONSSCHUTZ

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB*

- (1) Luftwärmepumpen
1. Werden Luftwärmepumpen errichtet, so sind die folgenden Mindestabstände zu den nächsten Wohngebäuden einzuhalten:  
  
Schalleistungspegel der Wärmepumpe LWA in dB / Mindestabstand in m
    - 45 dB(A) / 4m
    - 51 dB(A) / 7 m
    - 55 dB(A) / 13 m  
Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator).
  2. Kann diese Anforderung nicht erfüllt werden, so ist die Aufstellung von Luftwärmepumpen nur in allseitig umschlossenen Räumen zulässig. An sämtlichen Durchbrüchen und Öffnungen vom Aufstellraum ins Freie ist durch bauliche und/oder technische Vorkehrungen sicher zu stellen, dass ein Schalldruckpegel von 30 dB(A), gemessen in 1 m Entfernung vom Durchbruch bzw. von der Öffnung, nicht überschritten wird.
  3. Bei Dimensionierung und Ausführung von Schalldämmkulissen und Schalldämpfern ist grundsätzlich sicherzustellen, dass die Geräusche nach Schalldämpfer keine Tonhaltigkeit aufweisen und die eingebauten technischen Einrichtungen insbesondere auch im tieffrequenten Bereich unter 90 Hz ausreichend schalldämpfende Eigenschaften aufweisen.

- (2) Baulicher Schallschutz zum Schutz vor Gewerbelärmeinwirkungen im Sinne des § 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB
1. Grundrissorientierung
- a) Die schutzbedürftigen Räume sind so zu orientieren, dass an den im nachfolgenden Plan markierten Fassadenbereichen keine offenbaren Fenster von schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der TA Lärm vom 26.08.1998 (Wohnräume, einschließlich Wohndielen, Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien, Büros usw.) vorhanden sind.
- b) Dies gilt für alle Gebäude innerhalb des jeweiligen Baufeldes.



2. Ausnahme
  - a) Öffnbare Fenster können zugelassen werden, wenn diese Fenster der schutzbedürftigen Nutzungen durch eine vorgelagerte Prallscheibe mit einem bewerteten Schalldämmmaß von mindestens  $R'_w = 15$  dB geschützt werden. Die vorgelagerte Prallscheibe muss einen Abstand zum Fenster von mindestens 0,51 m und höchstens 0,60 m aufweisen und die Fensterfläche vollständig abdecken.
  - b) Öffnbare Fenster können auch zugelassen werden, wenn diese Fenster der schutzbedürftigen Nutzungen durch eine Baumaßnahme in der Form geschützt werden, dass der Beurteilungspegel vor dem Fenster durch die Baumaßnahme um 5 dB(A) abgesenkt wird.

## § 13 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

*gem. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO*

- (1) Dachformen, Dachneigungen
  1. Folgende Dachformen und -neigungen sind für Hauptgebäude im WA 1 und WA 3 zulässig:  
Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer, Pultdächer und Flachdächer: Dachneigung  $0^\circ - 45^\circ$
  2. Folgende Dachformen und -neigungen sind für Hauptgebäude im WA 2 zulässig:  
Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer: Dachneigung  $18^\circ - 45^\circ$
  3. Im MI sind außer entlang des südlichen Ortsrandes Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer, Pultdächer und Flachdächer mit einer Dachneigung von  $0^\circ - 45^\circ$  zulässig. Am südlichen Ortsrand sind Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer mit einer Dachneigung von  $18^\circ - 45^\circ$  zulässig.
  4. Im gesamten Plangebiet sind Krüppelwalm-, Mansard- und Tonnendächer sowie versetzte Satteldächer unzulässig.
  5. Wandhöhen von Zwerchgiebeln dürfen die max. zulässige Wandhöhe überschreiten. Der First von Gauben und Zwerchgiebeln muss mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptfirstes liegen.
  6. Doppelhäuser sind mit derselben Dachform, -neigung und -eindeckung zu versehen.
  7. Für untergeordnete Bauteile wie z.B. Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen, erdgeschossige Anbauten wie Wintergärten, Erker, etc. sowie für Dächer von Nebengebäuden werden keine Festsetzungen zu Dachformen und Materialien getroffen.
- (2) Fassadengestaltung, Dacheindeckung
  1. Grelle und leuchtende Farben(wie z. Bsp. die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038) sowie glänzend reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig.



2. Für Dacheindeckungen von geneigten Dächern sind geschuppte Eindeckungen, z.B. als Ziegel oder Betonsteineindeckung, in rotem, rot-braunem, grauem und anthrazitem Farbspektrum zulässig. Darüber hinaus sind für flach geneigte Pultdächer bis 20° Blecheindeckungen in nicht reflektierenden Materialien zulässig. Begrünte Dächer sind zulässig.
- (3) Einfriedungen
  1. Zum öffentlichen Straßenraum sowie im Abstand von 5 Metern zum öffentlichen Straßenraum sind Einfriedungen als senkrechte Holz- oder Metallzäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m (inkl. sichtbarem Sockel) zulässig. Zäune zum öffentlichen Straßenraum sind mindestens punktuell zu hinterpflanzen (mindestens 1 Strauch alle 5 m).
  2. An der nördlichen Grundstücksgrenze der Parzellen 1 – 10 und 40 ist mit Baufertigstellung eine Einfriedung mit 1,2 m Höhe (inkl. sichtbarem Sockel) als offener Metallzaun (z.B. Doppelstabzaun, Maschendrahtzaun, etc.) in grüner Farbe herzustellen und dauerhaft zu erhalten.
  3. Nicht zulässig sind grundsätzlich alle geschlossenen Elemente (mehr als 70 Prozent geschlossen) und waagrechte Lattenzäune („Westernzaun“).

## § 14 INKRAFTTRETEN

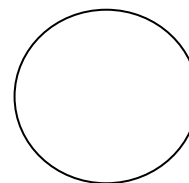
Der Bebauungsplan „Oberer Ehla V“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt

Stadt Gundelfingen, den ... ..

.....

Miriam Gruß, 1. Bürgermeisterin



Siegel

## TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 1. ARTENLISTE – GEHÖLZARTEN UND QUALITÄTEN

---

Bei allen Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden.

Folgende Arten werden empfohlen:

#### Bäume I. Wuchsklasse

*Pflanzenqualität: Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm*

- *Quercus robur* (Stiel-Eiche)
- *Tilia cordata* (Winter-Linde)

#### Bäume II. Wuchsklasse

*Pflanzenqualität: Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 7-8 cm*

- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Sorbus aria* (Echte Mehlbeere)
- *Sorbus intermedia* (Schwedische Mehlbeere)

#### Obstbäume

*Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 7-8 cm*

- *Juglans regia, in Sorten* (Walnuss)
- *Malus sylvestris, in Sorten* (Apfel)
- *Prunus avium, in Sorten* (Kirsche)
- *Pyrus communis, in Sorten* (Birne)

#### Sträucher

*Pflanzenqualität: verpflanzte Sträucher Höhe 60 - 100 cm*

- *Berberis vulgaris* (Berberitze)
- *Cornus mas* (Kornelkirsche)
- *Corylus avellana* (Haselnuss)
- *Crataegus monogyna* (Eingrifflicher Weißdorn)
- *Crataegus laevigata* (Zweiggrifflicher Weißdorn)
- *Ligustrum vulgare* (Gewönl. Liguster)
- *Lonicera xylosteum* (Gewönl. Heckenkirsche)
- *Rhamnus catharticus* (Kreuzdorn)

- *Rosa canina* (Hunds-Rose)
- *Prunus spinosa* (Schlehe)
- *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder)
- *Ribes alpinum* (Alpen-Johannisbeere)
- *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball)
- *Amelanchier Rotundifolia* (gewöhnliche Felsenbirne)

## 2. ARTENSCHUTZ

---

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44(1) BNatSchG ausschließen zu können, muss bei der Fällung bestehender Gehölze und Hecken sichergestellt werden, dass Vögel und Säugetiere, wie z.B. Fledermäuse, nicht beeinträchtigt werden. Eine Fällung der Gehölze darf nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. erfolgen.

## 3. NIEDERSCHLAGSWASSER UND HOCHWASSER

---

### 3.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

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 unverschmutztem, 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.

### 3.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Zu Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes ATV-DVWK-M153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (ATV-DVWK) empfohlen.

Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

### 3.3 Lage im HQExtrem-Gebiet

Es wird darauf hingewiesen, dass sich der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans im HQExtrem-Gebiet befindet.

In diesem Zusammenhang wird auf die Planungshilfen in der Bauleitplanung p 18/19 des Bayer. Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr, siehe III, 11.2, Nr. 8 sowie Nr. 3.3 der aktuellen Handlungsanleitung der ARGE BAU zur Hochwasservorsorge und zum Hochwasserschutz in der Raumordnung und in der Bauleitplanung sowie bei der Zulassung von Einzelbauvorhaben hingewiesen.

Es wird außerdem auf § 78b Abs 1 Nr. 2 WHG („hochwasserangepasste Bauweise“) und das Merkblatt DWA-M 533 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“ hingewiesen.

## 4. IMMISSIONSSCHUTZ

---

### 4.1 Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenenernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

## 5. WÄRMEPUMPEN-SYSTEME

---

Ob sich der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen eignet, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

[https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige\\_wasserrecht/psw/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/psw/index.htm)

Der Bau einer Erdwärmesondenanlage ist ebenfalls erlaubnispflichtig, das jeweilige Verfahren ist vorab mit dem Landratsamt Dillingen a.d.Donau und dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

Die Errichtung von Erdwärmekollektoren- und Erdwärmekörbe-Systemen ist beim Landratsamt Dillingen a.d.Donau anzuzeigen. Sofern ein Abstand der Kollektoren von mind. 1 m zum Grundwasserstand nicht eingehalten werden kann, ist auch hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig.

Alternativ können Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

## 6. DENKMALSCHUTZ

---

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.

## 7. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

---

### 7.1 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.

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen“

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.

Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.

## 7.2 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.

## 8. ÜBERWACHUNG

---

Die Stadt Gundelfingen überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

## 9. BUßGELDVORSCHRIFT

---

Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).