

---

# STADT GUNDELFINGEN



Landkreis Dillingen a.d. Donau

---

## BEBAUUNGSPLAN „Gewerbegebiet Süd I“

### B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Auftraggeber: Stadt Gundelfingen a.d. Donau

Fassung vom 23.09.2021

**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)

Projektnummer: 16015

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Patricia Goj

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>4</b>
§ 1 Art der baulichen Nutzung .....	4
§ 2 Maß der baulichen Nutzung .....	4
§ 3 Bauweise, Grenzabstände .....	5
§ 4 Überbaubare Grundstücksflächen.....	5
§ 5 Gestaltungsfestsetzungen .....	6
§ 6 Verkehrsflächen .....	7
§ 7 Abgrabungen und Aufschüttungen.....	7
§ 8 Ver- und Entsorgung .....	7
§ 9 Grünordnung .....	7
§ 10 Naturschutzfachlicher Ausgleich .....	9
§ 11 Immissionsschutz .....	11
§ 12 Inkrafttreten .....	13
<b>TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	<b>14</b>
1. Artenliste – Gehölzarten und -qualitäten .....	14
2. Grundwasser / Niederschlagswasser .....	14
3. Immissionsschutz .....	16
4. Denkmalschutz.....	17
5. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz .....	17
6. Belange des Eisenbahn-Bundesamtes .....	18
7. Artenschutz.....	18
<b>VERMERK ÜBER DIE AUSFERTIGUNG UND DAS INKRAFTTRETEN</b>	<b>19</b>
1. Ausfertigung.....	19
2. Inkrafttreten .....	19

## PRÄAMBEL

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

## **Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd I“**

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 Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd I“ der Stadt Gundelfingen a.d. Donau gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 23.09.2021.

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

Der Bebauungsplan besteht aus:

A) Planzeichnung in der Fassung vom 23.09.2021 mit:

- Teilräumlicher Geltungsbereich 1, Planzeichnung Bebauungsplan, M 1: 1.000
- Teilräumlicher Geltungsbereich 2, Planzeichnung Ausgleich, M 1: 2.000
- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen durch Planzeichen
- Verfahrensvermerken

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 23.09.2021 mit:

- Textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen

Beigefügt sind:

- C) Begründung mit D) Umweltbericht in der Fassung vom 23.09.2021
- Schalltechnische Untersuchung LA15-033-G05-T02-E01-01 der Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH (Augsburg) in der Fassung vom 12.05.2021

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

---

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

#### (1) Gewerbegebiete (GE)

gem. § 8 BauNVO

1. Die in der Planzeichnung mit GE gekennzeichneten Bereiche werden als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.
2. Zulässig sind:
  - a) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
  - b) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
  - c) Tankstellen,
  - d) Anlagen für sportliche Zwecke.
3. Nicht, auch nicht ausnahmsweise, zulässig sind:
  - a) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
  - 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 m<sup>2</sup> pro Betriebsstätte,
  - e) Hotels und ähnliche Nutzungen mit Schutzanspruch gegen Lärmimmissionen nachts (z.B. Boardinghäuser, Übernachtungsräume von Einsatzpersonal).

### § 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

---

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

#### (1) Grund- und Geschoßflächenzahl

gem. § 16, § 17, § 19 und §20 BauNVO

1. Zulässig ist eine max. GRZ von 0,8.
2. Zulässig ist im GE 1.1 und GE 1.2a eine max. GFZ von 1,0.
3. Zulässig ist im GE 1.2b eine max. GFZ von 0,35.

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

gem. § 18 BauNVO

1. Zulässig sind Gebäude mit einer max. Gesamthöhe (GH) von 12,0 m.
2. Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses des jeweiligen Gebäudes, gemessen in der Gebäudemitte. Die OK FFB EG darf um max. +/- 0,5 m von der OK FBD der zugeordneten Erschließungsstraße abweichen, gemessen senkrecht von der Gebäudemitte zur Erschließungsstraße.
3. Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut. Bei flachen und flachgeneigten Dächern ist für die Gesamthöhe (GH) die Oberkante der Attika maßgebend.
4. Für technische Anlagen und technische untergeordnete Aufbauten (z.B. Lüfter, Ablufteinheiten, Luftansaugstutzen, etc.) ist eine Überschreitung der Gesamthöhe um bis zu 3,0 m zulässig.

## **§ 3 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.

## **§ 4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Mit Ausnahme von Stellplätzen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen keine baulichen Anlagen zulässig; auch nicht Garagen (einschl. Carports) i.S.d. § 12 BauNVO oder Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO.

## § 5 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

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

### (1) Dachformen, Dachneigungen

Zulässig sind Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° - 5° und geneigte Dächer (Pult- und Satteldächer) mit einer Dachneigung von 6° - 35°.

### (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. Gebäude über 100 m Gesamtlänge sind entweder durch einen Versatz der Außenwände im Grundriss, durch einen Versatz in der Gesamthöhe, durch die Materialwahl oder durch die Farbgestaltung zu gliedern. Alternativ können ungegliederte fensterlose Flächen mit Kletterpflanzen begrünt werden. Hierzu ist pro angefangene 50 m Gebäudelänge ein Pflanzstreifen mit einer jeweiligen Pflanzbreite von mind. 15 m herzustellen. Dafür können auch architektonische Hilfsmittel wie Spanndrähte oder -gitter verwendet werden.

### (3) Einfriedungen

1. Einfriedungen sind sockellos bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig.  
*Hinweis: Sofern es vom Betriebsablauf möglich ist, sollte die Einfriedung um mind. 0,5 m zu den landwirtschaftlichen Flächen eingerückt werden.*
2. Einfriedungen sind als Maschendraht- oder Metallgitterzaun auszubilden.
3. Einfriedungen entlang öffentlicher Erschließungsstraßen oder öffentlicher Grünflächen sind mit Sträuchern zu hinterpflanzen.  
*Hinweis: Es wird empfohlen Arten gemäß der Artenliste unter „Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ zu verwenden.*

### (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) Freistehende Werbeanlagen (z.B. Pylone)
3. Die beabsichtigten Werbeanlagen müssen als Bestandteil des Baugenehmigungsantrags erkennbar sein.

## § 6 VERKEHRSFLÄCHEN

---

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- (1) Die gem. Planzeichnung festgesetzten Flächen „Fuß-/Radweg“, „öffentliche Grünfläche“, „Straßenbegleitgrün“, „private Grünfläche“ und „Erhaltung von Gehölzstrukturen“ dürfen für betriebliche Zufahrten gem. § 6 (2) unterbrochen werden.
- (2) Je Grundstück ist eine Zufahrt mit einer Breite von max. 8,0 m zulässig.
- (3) Gesonderte Feuerwehrezufahrten und -umfahrten sind als Schotterrasen oder Rasenpflaster herzustellen.

## § 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 zugeordneten Erschließungsstraße zulässig.

## § 8 VER- UND ENTSORGUNG

---

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

- (1) Unverschmutztes Niederschlagswasser ist über geeignete Einrichtungen auf dem eigenen Grundstück 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. 20 und Nr. 25 BauGB

### (1) Rodung von Gehölzen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1. Die Rodung von Gehölzen darf ausschließlich zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar des Folgejahres erfolgen.

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

2. Gerodete Bäume oder Gehölz sind 1:1 zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

3. Für die zulässige Teilrodung der als zu erhalten festgesetzte Gehölzstrukturen (Hecke) auf Fl.Nr. 3561/1 zur Herstellung einer direkten Grundstückszufahrt von der Industriestraße gem. § 6 (2) muss eine Ersatzpflanzung erfolgen. Die Ersatzpflanzung muss eine Mindestbreite von 3,0 m aufweisen. Dabei dürfen nur standortgerechten, heimischen Arten der nachfolgenden Artenliste „Heckenersatz“ verwendet werden.

Artenliste „Heckenersatz“

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

– <i>Acer campestre</i>	Feldahorn
– <i>Alnus glutinosa</i>	Roterle, Schwarzerle
– <i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche, Weißbuche
– <i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel (heimischer)
– <i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
– <i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
– <i>Euonymus europaeus</i>	Spindelstrauch, Pfaffenhütchen
– <i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
– <i>Malus communis</i>	Holzapfel
– <i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
– <i>Prunus spinosa</i>	Schlehe, Schwarzdorn
– <i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
– <i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
– <i>Salix triandra</i>	Mandelweide
– <i>Salix viminalis</i>	Bandweide, Korbweide
– <i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
– <i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
– <i>Viburnum opulus</i>	Wasserschneeball

**(2) Grundstücksbegrünung**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

1. Je angefangene 1.000 m<sup>2</sup> gewerblicher Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum I. Ordnung (Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm 3x verpflanzt, StU mind. 14 - 16 cm) zu pflanzen; diese sind entlang des Ortsrandes und der öffentlichen Straßenverkehrsflächen zu platzieren.

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

*Hinweis: Bei Anpflanzungen am Ortsrand ist durch entsprechende Pflegemaßnahmen sicherzustellen, dass die direkt angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nicht durch evtl. überhängen des Geäst in der Bewirtschaftung eingeschränkt werden. Die Pflegemaßnahmen haben von den Gewerbeflächen aus zu erfolgen.*

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

**(3) Grundstücksbegrünung – Straßenbegleitgrün**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

1. Der Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Max-Planck-Straße und der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) ist als Rasenfläche anzulegen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Bauliche Anlagen jeglicher Art, Ablagerungen jeglicher Art sowie die Anlage von Stellplätzen sind nicht zulässig. Dabei ist § 6 (1) zu beachten.
2. Entlang der Max-Planck-Straße sind die bestehenden Bäume zu erhalten.

**(4) Erhaltung von Gehölzstrukturen**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die Gehölzstrukturen auf Fl.Nr. 3561/1 sind unter Beachtung der Festsetzung § 6 (1) vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen.

*Hinweis: Durch entsprechende Pflegemaßnahmen ist eine ungehinderte Befahrbarkeit des Wirtschaftsweges Fl.Nr. 3385 sicherzustellen. Die Pflegemaßnahmen haben von den Gewerbeflächen aus 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 NATURSCHUTZFACHLICHER AUSGLEICH**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- (1) Für die Kompensation des Eingriffs durch den vorliegenden Bebauungsplan sind Flächen für den Ausgleich von ca. 13.876 m<sup>2</sup> bereitzustellen.
- (2) Der Ausgleich erfolgt auf den Fl.Nrn. 3275 und 3275/1 der Gmkg. Gundelfingen a.d. Donau (Stadt Gundelfingen a.d. Donau).
- (3) **Ausgleichsflächen A1 (Fl.Nr. 3275)**
  1. Entwicklungsziel:
    - a) Naturnahe Gestaltung der Uferbereiche
    - b) Rücknahme der Freizeitnutzung
  2. Herstellungsmaßnahmen:
    - a) Vorhandene Restbestände aus der früheren intensiven Freizeitnutzung (Grillplätze, Zuwegungen, etc.) sind zu beseitigen bzw. rückzubauen.

- b) Schaffung einer Flachwasserzone:
    - Abflachung der Uferböschung auf einer Länge von insgesamt 50 m im nördlichen und nordwestlichen Uferbereich
      - Böschungsneigung bis 1:10.
      - Vorhandener Gehölzbestand ist dabei zu schützen.
    - Vorbereitung der abgeflachten Bereiche für eine Ansaat
    - Ansaat der abgeflachten Bereiche außerhalb der Mittelwasserlinie mit standortgerechtem, autochthonem Saatgut für Uferbereich mit Arten der Gewässer begleitenden Hochstaudenfluren
  - c) Initialbepflanzung/Schilfzonen, Röhrichtsaum:
    - An der Flachwasserzone und mind. 3 weiteren flachen Uferbereichen (Böschungsneigung max. 1:2) ist im Ufersaum zwischen der voraussichtlichen Hochwasserlinie und der Mittelwasserlinie ein Röhrichtstreifen anzulegen.
      - Größe der Röhrichtstreifen gesamt: mind. 500 m<sup>2</sup>. Mindestgröße der einzelnen Pflanzflächen: 20 m<sup>2</sup>
      - Für die Röhrichtstreifen sind folgende Arten zu verwenden: *Phragmites communis*, *Typha angustifolia*
      - Für die Pflanzung ist autochthones Material zu verwenden (bevorzugt aus Samen gezogen oder durch Entnahme von Rhizomen aus Landröhrichten in der näheren Umgebung).
3. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:
- a) Der Röhrichtsaum ist der un gelenkten Sukzession zu überlassen. Im weiteren Verlauf sollen spontan aufgewachsene Sträucher und Bäume durch Auslichten bzw. auf den Stock setzen verjüngt werden, wenn der Schattendruck für die Röhrichte zu groß wird und das Röhricht in seiner Entwicklung beeinträchtigt wird.
  - b) Die Flachwasserzone mit abgeflachten, angesäten Bodenbereichen ist in den ersten drei Jahren einmal jährlich, dann nur noch nach Bedarf, alle drei bis fünf Jahre zu mähen. Das Mahdgut ist abzuräumen. Die Mahd hat nicht vor dem 15. Juli zu erfolgen.

#### **(4) Ausgleichfläche A2 (Fl.Nr. 3275/1)**

- 1. Entwicklungsziel:
  - a) Anlage einer dauerhaften Fettwiese / Frischwiese
  - b) Fortführung der wegebegleitenden Baumreihe
- 2. Herstellungsmaßnahmen:
  - a) Anlage einer insektenfreundlichen, autochthonen Fettwiese / Frischwiese mit zertifiziertem, gebietseigenem Saatgut (Herkunft Unterbayerische Hügel- und Plattenregion; Saatgutmischung: Anteil 30 % Blumen und 70 % Gräser; Ansaatstärke 3 g/m<sup>2</sup>) auf der gesamten Ausgleichsfläche.
  - b) Fortführung der wegebegleitenden Bepflanzung im Süden (entlang des landwirtschaftlichen Anwandweges Fl.Nr. 3254) durch Anpflanzung von 2-3 Laubbäumen, I. Ordnung gemäß der folgenden Artenliste „Ausgleich“ in einem Abstand von 12 bis 15 Meter.

Artenliste „Ausgleich“

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

- *Acer platanoides* Spitz-Ahorn
- *Acer pseudoplatanus* Berg-Ahorn
- *Alnus glutinosa* Schwarz-Erle
- *Carpinus betulus* Hainbuche
- *Quercus robur* Stiel-Eiche
- *Tilia cordata* Winter-Linde

3. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:

- a) Vor der erstmaligen Ansaat ist der Oberboden partiell abzutragen und durch Fräsen und Eggen vorzubereiten. Die Fläche bedarf einer dreimaligen Mahd im Juni, August und Oktober. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen. Mulchung sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.
- b) In den ersten zwei Jahren nach den Pflanzmaßnahmen sind die Bäume gegen Begleitwuchs auszuscheiden.

(5) Die Maßnahmen haben in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Dillingen a.d. Donau zu erfolgen.

(6) Der gesamte Bereich der Ausgleichsflächen (A1 und A2) dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes; anderweitige Nutzungen, als die unter § 10 (3) und (4) festgesetzte, sind gänzlich ausgeschlossen.

## § 11 IMMISSIONSSCHUTZ

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

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

1. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK 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 1.1	tags LEK = 61 dB(A)	nachts LEK = 46 dB(A)	Flächengröße = 9.639 m <sup>2</sup>
GE 1.2	tags LEK = 58 dB(A)	nachts LEK = 43 dB(A)	Flächengröße = 22.080 m <sup>2</sup>

2. Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

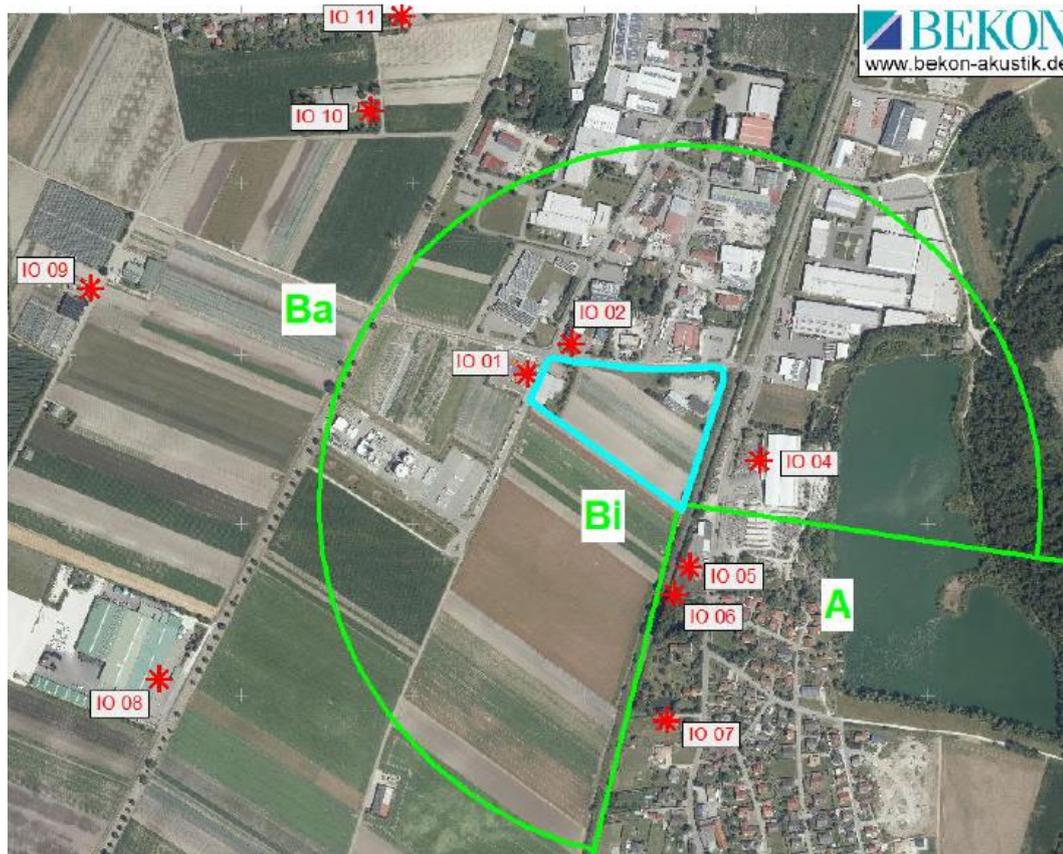
3. Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt für Immissionsorte außerhalb des Plangebietes nach der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 in Verbindung mit Anlage A.2.
4. Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente.
5. Die Emissionskontingente dürfen nur für eine Anlage oder einen Betrieb herangezogen werden.
6. Als Bezugsfläche ist die in der Planzeichnung als Gewerbegebiet dargestellte Grundstücksfläche heranzuziehen.
7. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel  $L_r$  den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 20 dB unterschreitet.
8. Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen.

**(2) Zusatz-Emissionskontingent**

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

Sektor	Anfang	Ende	Entfernung	Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$	
				tags	nachts
A	99	194		0,0	0,0
B(i)	194	99	bis 525 m	5,0	5,0
B(a)	194	99	über 525 m	0,0	0,0

2. Die Winkelangaben der Tabelle beziehen sich auf den folgenden Bezugspunkt im UTM-Koordinatensystem:  $x = 601138$  (Rechtswert) /  $y = 5376782$  (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 Gesamtemission berechnet sich aus der Summe aller Emissionskontingente im Bebauungsplangebiet zuzüglich der Zusatz-Emissionskontingente  $L_{EK,zus,k}$ .
5. 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.
6. Sektoren für Zusatz-Emissionskontingente:



*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.*

**(3) Hinweis zum passiven Schallschutz**

*Hinweis: Im Rahmen eines nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens sind unter Berücksichtigung der tatsächlichen Lage der zukünftigen Bebauung und der vorherrschenden Verkehrssituation entsprechende Schallschutzmaßnahmen für die schutzbedürftigen Nutzungen auszuarbeiten.*

**(4) Schutz vor Erschütterungsimmissionen**

Bis zu einem Abstand von 50 m zum nächstgelegenen Gleis der Bahnlinie Donauwörth – Günzburg sind die Wohngebäude mit Maßnahmen zum Erschütterungsschutz (z.B. Einbau von Trennfugen in Gebäudeelementen, Schwingungsisolierung der Fundamente mit Absorbermaterialien) auszustatten, sofern nicht durch ein Gutachten nachgewiesen wird, dass die in Tabelle 1 in der DIN 4150 Erschütterungen im Bauwesen, Teil 2 Einwirkung auf Menschen in Gebäuden vom Juni 1999 genannten Anhaltswerte für die Beurteilung von Erschütterungsimmissionen eingehalten werden.

**§ 12 INKRAFTTRETEN**

gem. § 10 Abs. 3 BauGB

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

## 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.*)

- |                                |              |
|--------------------------------|--------------|
| – <i>Acer platanoides i.S.</i> | Spitzahorn   |
| – <i>Carpinus betulus</i>      | Hainbuche    |
| – <i>Juglans regia</i>         | Walnuss      |
| – <i>Prunus avium</i>          | Vogelkirsche |
| – <i>Quercus robur</i>         | Stieleiche   |
| – <i>Tilia cordata</i>         | Winterlinde  |

#### 1.3 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   |

#### 1.4 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 / 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.

Durch eine qualifizierte Baugrunduntersuchung sollte die genaue Lage des Grundwasserspiegels ermittelt werden.

Durch die Einzelbauvorhaben kann je nach Einbindetiefe in den Untergrund auf das Grundwasser eingewirkt (z.B. Aufstau, Umleitung, Absenkung) werden. Dadurch können nachteilige Folgen für Dritte entstehen. Es wird vorgeschlagen, hierzu im gegebenen Fall ein hydrogeologisches Gutachten in Auftrag zu geben, das die Beeinflussung ermittelt und ggf. geeignete Abhilfemaßnahmen vorschlägt. Auf die Notwendigkeit vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen, wird hingewiesen.

Es wird empfohlen, die Keller wasserdicht (rissbreitenbeschränkende Betonbauweise) auszubilden und die Gebäude gegen Auftrieb zu sichern.

Erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Anträge dazu sind bei der Kreisverwaltungsbehörde rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen. Grundsätzlich ist eine Versickerung des gefördertem Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig.

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.

## 2.2 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.

## 2.3 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.

## **2.4 Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser**

Die Beachtung des Merkblattes DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge – Analyse von Überflutungsgefährdungen und Schadenspotenzialen zur Bewertung von Überflutungsrisiken“ sowie des DWA-Themenheftes T1/2013 „Starkregen und urbane Sturzfluten – Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge“ wird empfohlen.

## **3. IMMISSIONSSCHUTZ**

---

### **3.1 Hinweise zur Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften**

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

Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.

Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

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.

### **3.2 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 dauerhaft unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen.

### **3.3 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. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

---

### 5.1 Erdarbeiten

Altlagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altlagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Dillingen einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

### 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.

### 5.3 Vorsorgender Bodenschutz

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.

## **6. BELANGE DES EISENBAHN-BUNDESAMTES**

---

Die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes darf durch bauliche Maßnahmen nicht gefährdet werden.

Maßnahmen zur Unterhaltung, Erneuerung, Rationalisierung, Modernisierung und bestimmungsgemäßen Nutzung der Eisenbahninfrastruktur dürfen nicht verhindert oder erschwert werden.

Die vom gewöhnlichen Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen, wie insb. Erschütterungen und Lärm, sind hinzunehmen.

## **7. ARTENSCHUTZ**

---

Aus artenschutzrechtlichen Aspekten sollten folgende Hinweise, wenn möglich, beachtet werden:

- Außenbeleuchtung sollte auf das notwendige Minimum zu begrenzen werden.
- Für die Außenbeleuchtung sollten vorzugsweise Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen mit einer warmweißen Licht (mit max. 2.700 K) verwendet werden.
- Leuchtkörper und Reflektoren sollten so ausgerichtet werden, dass der Lichtkegel ausschließlich auf die zu beleuchtende Grundstücksfläche fallen; eine abstrahlende Beleuchtung (die eine Streuwirkung erzeugt) sollte vermieden werden.
- Die Nutzung von Bewegungsmeldern wird empfohlen.

## VERMERK ÜBER DIE AUSFERTIGUNG UND DAS INKRAFTTRETEN

### 1. AUSFERTIGUNG

---

Gundelfingen a.d. Donau, den 15.10.2021

*i.v. Rose Schafgr*

Miriam Gruß  
1. Bürgermeisterin



(Siegel)

### 2. INKRAFTTRETEN

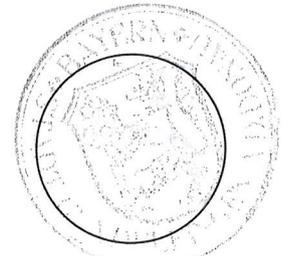
---

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Süd I" wurde am 22.10.2021 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Gundelfingen a.d. Donau, den 25.10.2021

*i.v. Rose Schafgr*

Miriam Gruß  
1. Bürgermeisterin



(Siegel)