

STADT GUNDELFINGEN

Landkreis Dillingen a.d. Donau



BEBAUUNGSPLAN

„Feldgatterweg“

mit

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

„Industriegebiet Süd II“

SATZUNG

Fassung vom 08.07.2019

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

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Patricia Goj

PRÄAMBEL

Die Stadt Gundelfingen erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung vom 14.08.2007 (BayBO, GVBl S. 588, BayRS 2132-1-B) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), folgenden

Bebauungsplan „Feldgatterweg“ mit 2. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Süd II“

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 „Feldgatterweg“ mit 2. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet II“ der Stadt Gundelfingen gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 08.07.2019.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Bebauungsplanzeichnung mit dem Teilräumlichen Geltungsbereich 1 (Planzeichnung Bebauungsplan, M 1:1.000) (A1), dem Teilräumlichen Geltungsbereich 2 (Planzeichnung Ausgleich, M 1:2.500) (A2), den Festsetzungen durch Planzeichen (B) und den Verfahrensvermerken (C) in der Fassung vom 08.07.2019
- der Satzung – Textliche Festsetzungen – (D) in der Fassung vom 08.07.2019

Dem Bebauungsplan beigelegt sind die

- Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 08.07.2019
- Immissionsprognose für Gerüche vom 15.06.2015, Bericht Nr. M122213/01, Müller-BBM GmbH, Planegg bei München
- Schalltechnische Untersuchung vom 11.04.2019, LA15-033-G01-E01-01, BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, Augsburg

A PLANZEICHNUNG

- Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils (Satzung) Gültigkeit.

B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Sind dem zeichnerischen Teil angefügt.

C VERFAHRENSVERMERKE

- Sind dem zeichnerischen Teil angefügt.

D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Industriegebiete (GI)

Für den in der Planzeichnung mit GI gekennzeichneten Bereich – Teilflächen der Fl.Nrn. 3585 und 3590 – gelten die textlichen Festsetzungen gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Industriegebiet Süd II“.

1.2 Gewerbegebiet (GE)

Die in der Planzeichnung mit GE 1a, b, c, d, e und GE 1.1 sowie GE 2 und GE 2.1 gekennzeichneten Bereiche werden als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.

GE 1a, b, c, d, e und GE 2:

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Wohnungen im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr.1 BauNVO sind nur ausnahmsweise, und nur außerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen (Geruchsbelästigungen) zulässig.

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Hotels und Boardinghäuser
- Vergnügungsstätten.

GE 1.1 und GE 2.1:

Zulässig sind:

- Lagerplätze

Nicht zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Hotels und Boardinghäuser,
- Vergnügungsstätten.

1.3 Festsetzung gem. § 1 Abs. 10 BauNVO (sog. „Fremdkörperfestsetzung“)

Änderungen und Erneuerungen im Rahmen von energetischen Gebäudesanierungen des Wohngebäudes „Industriestraße 1“ auf der Fl.Nr. 3611 (in der Planzeichnung mit Planzeichen „Sog. „Fremdkörperfestsetzung“ gem. § 1 Abs. 10 BauNVO“ gekennzeichnet) können ausnahmsweise zugelassen werden. Eine Erweiterung des Gebäudes ist ausgeschlossen.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 GRZ

Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) sind als Höchstgrenzen zulässig.

GRZ max. 0,8

GFZ max. 0,8

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Folgende Höhen sind für gewerblich genutzte Gebäude zulässig:

- Wandhöhe (traufseitig): max. 8,0 m
- Gesamthöhe: max. 12,0 m

Folgende Höhen sind für Gebäude für Betriebsleiter-/inhaberwohnungen zulässig:

- Wandhöhe (traufseitig): max. 6,5 m
- Gesamthöhe: max. 9,5 m
- Geschosse: II

2.3 Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen

Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) des Erdgeschosses. Diese darf um max. +/- 0,25 m zur Oberkante des natürlichen Geländes (433,10 m ü. NN) abweichen.

Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Wand mit der Unterkante Dachhaut. Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

Bei Pultdächern gilt für die niedrigere Seite die Wandhöhe (WH) und für die höhere Seite die Gesamthöhe (GH). Bei flachen und flachgeneigten Dächern ist für die Wandhöhe (WH) die Oberkante der Attika maßgebend.

2.4 Überschreitungen

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.

3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

- 3.1** Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO.
- 3.2** Sämtliche Stellplatzflächen und Zufahrtswege im Sinne des § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Lagerflächen zulässig.
- 3.3** Sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (auch baurechtlich genehmigungsfreie Vorhaben im Sinne des Art. 63 BayBO) sind, mit Ausnahme von Einfriedungen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in einem Abstand von der Baugrenze zu den öffentlichen Verkehrsflächen, nicht zulässig.
- 3.4** Es gilt die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO (in der jeweils aktuellen Fassung).

4 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

- 4.1 Fassadengestaltung, Dacheindeckung**
Grelle und leuchtende Farben (die RAL-Farben RAL 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038) sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für die Fassadengestaltung und die Dacheindeckung nicht zulässig.
- 4.2 Dächer, Dachaufbauten**
Zulässig sind geneigte Dächer (Sattel-, Pult-, Walm- und Zeltdächer) von 6° - 30° und Flachdächer von 0° - 5°.
- 4.3 Einfriedungen**
Die Einfriedungen dürfen entlang der Straßenbegrenzungslinie und zwischen den einzelnen Grundstücksgrenzen von der Baugrenze bis zur öffentlichen Verkehrsfläche die Höhe von 2,0 m, gemessen ab Oberkante Bordstein, nicht überschreiten und sind 0,5 m von der Straßenbegrenzung zurückzusetzen (maßgebend ist die Hinterkante Bordstein bis Vorderkante Einfriedung).
- 4.4 Gestaltung von Stellplätzen**
Flächen der privaten Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Bei senkrecht aufgereihten Stellplätzen sind max. 6 unmittelbar nebeneinander liegende zulässig. Weitere Stellplätze sind durch eine mind. 2,5 m breite Grünfläche abzutrennen. Auf Pkt. 7.3 wird verwiesen.
- 4.5 Versorgungsanlagen**
Ver- und Entsorgungsanlagen einschließlich Strom- und Telefonleitungen sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen unterirdisch zu führen.

4.6 Werbeanlagen

Die Höhe der an Gebäudefassaden angebrachten Werbeanlagen darf die Wandhöhe der Gebäude nicht überschreiten. Die Höhe der freistehenden Werbeanlagen (z.B. Pylone) darf die Gesamthöhe der Gebäude nicht überschreiten.

Die beabsichtigten Werbeanlagen müssen als Bestandteil des Baugenehmigungsantrags erkennbar sein.

Werbeanlagen an den Fassaden der Gebäude dürfen je bauliche Anlage 10% der Fassadenfläche je Fassadenseite nicht überschreiten. Freistehende Anlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Nicht zulässig sind:

- Blinkende Blitzeffekte bei Leuchtworbeanlagen,
- Werbeanlagen mit bewegten Schriftbändern oder ähnlichen Lichteffekten, wie Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung,
- Werbeanlagen mit grellen oder blendenden Lichtern,
- Werbeschilder, die bis in den Straßenraum hinein auskragen.

5 GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

Geländeänderungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind zur Herstellung der Gebäude, Stellplätze und Zufahrt bis zu max. +/- 0,25 m zur Oberkante des natürlichen Geländes zulässig.

6 ENTWÄSSERUNG, VERSICKERUNG, VERSIEGELUNG

6.1 Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser ist innerhalb dieser, soweit grünordnerisch möglich, zu versickern; anderenfalls schadlos abzuleiten.

6.2 Im Bereich der privaten Grundstücksflächen

Das Dachwasser der Haupt- und Nebengebäude ist auf den jeweiligen Grundstücken punktuell (Sickerschacht) bzw. großflächig (Sickermulde) zu sammeln und zur Versickerung zu bringen.

Das auf den befestigten Flächen anfallende Regenwasser darf nicht dem Abwasserkanal zugeführt werden.

Eine breitflächige Versickerung dieser Flächen ist anzulegen. Die Versickerungsflächen sind naturnah zu gestalten.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen. 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.
- bei Dachflächen mit stärkerer Verschmutzung (z.B. bei starker Luftverschmutzung durch Industriebetriebe o. Ä.).

7 BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG

7.1 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Sämtliche festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der jeweiligen Bebauung und Wegebefestigung durchzuführen.

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

Hinweis: Die entsprechenden Pflanzenarten und -qualitäten sind der Pflanzliste (Pkt. E1) unter Hinweise und nachrichtliche Übernahmen zu entnehmen.

7.2 Pflanzgebot entlang der Erschließungsstraße

Entlang der Erschließungsstraße sind gem. Planzeichnung und Pflanzliste (Pkt. E1) standortgerechte, heimische Laubbäume I. Ordnung zu pflanzen. Die Baumstandorte können auf Grund der realisierten Grundstückerschließung (Garagenzufahrt, Stellplätze) sowie aufgrund der Spartenlagen grundsätzlich verschoben werden; die Anzahl der Bäume ist jedoch beizubehalten.

7.3 Pflanzgebot auf den privaten Grundstücken

Je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter heimischer Laubbaum II. Ordnung gem. Pflanzliste (Pkt. E1) zu pflanzen.

Zudem ist je 6 Stellplätze ein standortgerechter heimischer Laubbaum II. Ordnung gem. Pflanzliste (Pkt. E1) zu pflanzen. Auf Pkt. 4.4 wird verwiesen.

7.4 Pflegemaßnahmen

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

8 AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan „Feldgatterweg“ sind Flächen für den Ausgleich von ca. 9.451 m² bereitzustellen.

Der ermittelte Ausgleichsflächenbedarf wird komplett außerhalb des Bebauungsplanumgriffes (auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 4796; Gemarkung Gundelfingen a.d. Donau, Stadt Gundelfingen a.d. Donau) nachgewiesen und diesem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

Die Maßnahmen zur Entwicklung der Ausgleichsfläche (Anlage eines Gewässers mit Flachwasserzonen und Anlage einer Feuchtwiese mit nassen Mulden) wurde bereits vor mind. 7,5 Jahren angelegt und im Ökokonto der Stadt Gundelfingen a.d. Donau verbucht.

Folgende Pflegemaßnahmen sind innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft von der Stadt Gundelfingen a.d. Donau dauerhaft zu veranlassen:

- Erhalt der Feuchtwiese durch eine einmalige Mahd pro Jahr (Schnittzeitpunkt: frühestens ab dem 20.06), wobei das Mähgut abzufahren ist.
- Gehölzaufwuchs, vor allem auch im nördlichen Randbereich der Maßnahmenfläche, ist zu unterbinden, um die Steilwand für die Uferschwalben nicht zu beschatten.
- Auf Düngung und Pestizideinsatz ist zu verzichten.

Der gesamte Bereich der Ausgleichsfläche dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes; anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.

9 IMMISSIONSSCHUTZ

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

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingenterung" 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):			Flächengröße in m ²
GE 1.1	tags L _{EK} = 53 dB(A)	nachts L _{EK} = 38 dB(A)	887 m ²
GE 1a	tags L _{EK} = 58 dB(A)	nachts L _{EK} = 43 dB(A)	7.792 m ²
GE 1b	tags L _{EK} = 60 dB(A)	nachts L _{EK} = 45 dB(A)	2.273 m ²
GE 1c	tags L _{EK} = 51 dB(A)	nachts L _{EK} = 36 dB(A)	1.759 m ²
GE 1d	tags L _{EK} = 57 dB(A)	nachts L _{EK} = 42 dB(A)	3.638 m ²
GE 1e	tags L _{EK} = 50 dB(A)	nachts L _{EK} = 35 dB(A)	3.138 m ²
GE 2	tags L _{EK} = 53 dB(A)	nachts L _{EK} = 38 dB(A)	2.702 m ²
GE 2.1	tags L _{EK} = 53 dB(A)	nachts L _{EK} = 38 dB(A)	752 m ²

Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

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.

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.

Die Emissionskontingente dürfen nur für eine Anlage oder einen Betrieb herangezogen werden.

Als Bezugsfläche ist die in der Planzeichnung innerhalb der Baugrenze oder als umgrenzte Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Lagerfläche festgesetzte Fläche heranzuziehen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 20 dB unterschreitet.

Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen.

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

Richtungs- sektor (k)	Winkel Anfang	Winkel Ende	Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$	
			tags	nachts
A	196	95	0,0	0,0
B	95	196	7,0	7,0

Die Winkelangaben der Tabelle beziehen sich auf den folgenden Bezugspunkt im Gauß-Krüger-Koordinatensystem:

$x = 4379650$ (Rechtswert); $y = 5379690$ (Hochwert)

Die Richtungsangabe ist wie folgt definiert:

- Norden 0 Grad
- Osten 90 Grad
- Süden 180 Grad
- Westen 270 Grad

Die Gesamtemission berechnet sich aus der Summe aller Emissionskontingente im Bebauungsplangebiet zuzüglich der Zusatz-Emissionskontingente $L_{EK,zus,k}$.

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.

Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften:

Alle Normen und Richtlinien können bei der Stadt Gundelfingen – im Rathaus (Stadtbauamt) zu den öffentlichen Geschäftszeiten – 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 / 347 79 0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

9.2 Landwirtschaftliche Geruchsbelästigungen

Zum Schutz vor unzumutbaren Geruchsbelastungen durch Tierhaltungen dürfen im Bereich der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltweinsteinwirkungen (Geruchsbelästigungen) bauliche Anlagen, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen (d.h. Arbeitsstätte, Büro-/Verwaltungsgebäude, etc.), nur errichtet werden, wenn die Gebäudeöffnungen (Fenster, Türen, etc.) und das Lüftungskonzept der Gebäude so situiert werden, dass sich diese außerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltweinsteinwirkungen (Geruchsbelästigungen) befinden. Nicht offenbare Fenster sind auch in diesem Bereich zulässig.

10 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN

Innerhalb der in der Planzeichnung mit Leitungsrechten gekennzeichneten Flächen dürfen keine baulichen Anlagen erstellt, keine leitunggefährdende Vorrichtungen vorgenommen werden sowie keine Anpflanzungen und Anlagen gehalten werden, durch die der Bestand oder der Betrieb der Leitung beeinträchtigt oder gefährdet bzw. die Befahr- oder Begehbarkeit der Fläche eingeschränkt oder behindert werden.

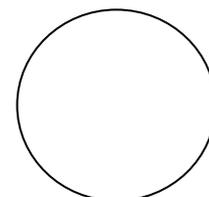
11 INKRAFTTRETEN

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

Ausgefertigt

Gundelfingen a.d. Donau, den

.....
Miriam Gruß
Erste Bürgermeisterin



Siegel

E HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

E 1 Gehölzarten und Qualitäten – Pflanzliste

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind vorwiegend Pflanzenarten, die der potenziellen natürlichen Vegetation des Planungsgebietes entsprechen, zu verwenden.

Bei Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind folgende standortgerechte Arten bevorzugt zu verwenden:

Bäume I. Ordnung

Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 18 - 20 cm

- Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
- Tilia cordata (Winter-Linde)

Bäume II. Ordnung

Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 16 - 18 cm

- Acer campestre (Feldahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Prunus avium (Vogel-Kirsche)
- Pyrus communis (Wild-Birne)
- Sorbus torminalis (Elsbeere)

E 2 Hinweis auf Geruchsimmissionen von landwirtschaftlichen Nutz- und Hofflächen

Die von der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und den Betriebsabläufen auf der Hofstelle auf Fl.Nr. 3617/2, Gem. Gundelfingen, ausgehenden Belästigungen wie Lärm, Staub oder Geruch sind dauerhaft und entschädigungslos zu dulden.

Auch der vom landwirtschaftlichen Fahrverkehr ausgehende Verkehrslärm zeitweise vor 6:00 Uhr morgens und nach 22:00 Uhr abends (während der Erntezeit oder des täglichen Futterholens) ist hinzunehmen.

E 3 Hinweis auf Abwasserbeseitigung und Regenwasserbehandlung

Auf Grund der Verlegungstiefe des Abwasserkanals müssen Untergeschosse der Gebäude bei Bedarf über private Hebeanlagen entwässert werden.

Das Dach- und Oberflächenwasser darf nicht an den Abwasserkanal, sondern muss an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.

Auf Grund der Verlegungstiefe des Regenwasserkanals können Drainagen nicht ausgeführt werden. Das Drainagewasser ist – soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen – unterirdisch zu versickern.

E 4 Hinweis auf Versickerung von Niederschlagswasser in den Untergrund

Es wird darauf hingewiesen, dass die Sickerfähigkeit des Bodens zunächst durch eine grundstücksbezogene Baugrunduntersuchung festzustellen ist.

Für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nur dann nicht erforderlich, wenn die Einleitung den Erfordernissen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i.d.F. vom 30.09.2008 und den technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) entspricht.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist beim Landratsamt unter Vorlage ordnungsgemäßer Antragsunterlagen die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens zu beantragen.

Die Versickerung von Niederschlagswasser über (u.a.) Sickerschächte ist nur dann zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung (über eine geeignete Oberbodenschicht) nicht möglich ist. Und das zu versickernde Niederschlagswasser vorgereinigt wurde (§ 3 Abs. 2 NWFreiV).

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

E 5 Hinweis auf Grundwasser

Es wird auf den möglichen hohen Grundwasserstand hingewiesen.

Das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth empfiehlt, die Keller wasserdicht auszuführen und die Gebäude gegen Auftrieb zu sichern. Es wird auch empfohlen bei Öltanks eine Auftriebssicherung vorzusehen.

Erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwassererhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Anträge dazu sind bei der Kreisverwaltungsbehörde rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen.

Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig.

E 6 Hinweis auf Bodenschutz und Altlasten

Bei Erdarbeiten (z.B. Aushubmaßnahmen, Erdbewegungen) oder sonstigen Eingriffen in den Untergrund ist im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Feldgatterweg" generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen oder schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden. In diesem Fall sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und umgehend das Landratsamt Dillingen einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet. Die Maßnahmen dürfen erst nach fachlicher Beurteilung fortgeführt werden.

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

E 7 Hinweis auf den Einsatz von Wärmepumpen

Der Baugrund im Baugebiet ist voraussichtlich für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen-Systemen geeignet. Die Begutachtung für Anlagen mit einer Leistung bis 50 kJ/s ist durch Private Sachverständige in der Wasserwirtschaft (PSW) zu erfolgen.

E 8 Hinweis des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege

Im Bereich des Geltungsbereiches liegt das Bodendenkmal „Körpergräber des frühen Mittelalters“ mit der Denkmal-Nr. D-7-7428-0412.

Mit der Einreichung eines Bauantrags muss für alle Bodeneingriffe eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde eingeholt werden. Vor

Beginn der Bauarbeiten ist ein Oberbodenabtrag im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) durchzuführen. Die Art der Abtragungsarbeiten ist dem Schreiben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 10.01.2012 zu entnehmen. Das Schreiben kann bei der Stadtverwaltung Gundelfingen eingesehen werden.

E 9 Hinweis der Deutschen Bahn AG

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 Gemeinde oder den einzelnen Bauherrn auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen. Dabei ist ausschließlich Fremdgrund zu benutzen.