

---

# STADT GUNDELFINGEN



Landkreis Dillingen a. d. Donau

---

## BEBAUUNGSPLAN

### „Betriebssicherung Aloisius Quelle“

## SATZUNG

Fassung vom 12.12.2018

Projektnummer: 17010

### OPLA

**Bürogemeinschaft für  
Ortsplanung & Stadtentwicklung**

Architekten und Stadtplaner  
Otto-Lindenmeyer-Straße 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:  
Christoph Roider

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>PRÄAMBEL</b>	<b>3</b>
<b>D) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>4</b>
1. Art der baulichen Nutzung	4
2. Maß der baulichen Nutzung	5
3. Bauweise, Grenzabstände	5
4. Gestaltungsfestsetzungen	6
5. Stellplätze und Garagen	7
6. Erschließung, Ver- und Entsorgung	7
7. Entwässerung, Versickerung, Versiegelung	7
8. Bodenschutz und Grünordnung	8
9. Ausgleichsmaßnahmen	11
10. Immissionsschutz	12
11. In-Kraft-Treten	13
<b>E) HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	<b>14</b>
1. Niederschlagswasser	14
2. Denkmalschutz	15
3. Immissionsschutz	15
4. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	16
5. Vorhandene Leitungen	16
6. Bauverbots- und Baubeschränkungszone	16

## 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. 79 Abs. 1 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO, GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I) in der Fassung vom 14.08.2007 sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), folgenden

## **Bebauungsplan „Betriebssicherung Aloisius Quelle“**

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Betriebssicherung Aloisius Quelle“ der Stadt Gundelfingen gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 12.12.2018. Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- A1) Teilräuml. Geltungsbereich 1, Planzeichnung Bebauungsplan im M 1 : 1.000, in der Fassung vom 12.12.2018
- A2 – A5) Teilräumliche Geltungsbereiche 2 - 5, Planzeichnung Ausgleich
- B1) Festsetzungen durch Planzeichen
- B2) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- C) Verfahrensvermerke in der Fassung vom 12.12.2018
- D) Satzung (Textliche Festsetzungen) in der Fassung vom 12.12.2018

Beigefügt sind:

- E) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- F) Begründung in der Fassung vom 12.12.2018
- G) Umweltbericht in der Fassung vom 12.12.2018
- H) Anlagen:
  - Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Betriebssicherung Aloisius Quelle" in Gundelfingen a. d. Donau – Ergänzung April 2018, Firma: Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH, Augsburg, Bezeichnung: LA15-033-G04-E03-01-TEXT.docx, vom 03.04.2018 und ergänzende Stellungnahme vom 29.10.2018
  - Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Betriebssicherung Aloisius Quelle" in Gundelfingen a. d. Donau, Verfasser: Dr. Hermann Stickroth, Augsburg, vom 24.05.2017

## D) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

---

#### 1.1 Gewerbegebiet (GE)

Der in der Planzeichnung mit GE 1.1, GE 1.2 und GE 2 gekennzeichnete Bereich wird als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.

#### 1.2 Zulässig sind im GE 1.1, GE 1.2 und GE 2:

Gewerbebetriebe, Lagerhäuser und Lagerplätze aus dem Ernährungsmittelgewerbe, insbesondere aus dem Brauerei- und Getränkeproduktionsgewerbe, sowie die für deren Betrieb erforderlichen baulichen Anlagen und Nutzungen, einschließlich deren zum Betrieb gehörenden Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Zulässig sind alle Gewerbebetriebe, Lagerhäuser und Lagerplätze, die der Produktion und dem Vertrieb der o. g., im Planungsgebiet ansässigen, Gewerbebetriebe dienen sowie selbständige Speditions-, Logistikunternehmen incl. Verwaltung und Lagerhaltung.

#### 1.3 Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe, mit Ausnahme eines Werkverkaufs (Verkauf von am Standort hergestellten Produkten und Handelsware, z. B. Bier) für Brauerei- und Getränkeproduktionsgewerbe mit einer maximalen Verkaufsfläche von 500 m<sup>2</sup> pro Betriebsstätte.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Hotels und hotelähnliche Nutzungen (z.B.: Boarding-House)
- Vergnügungsstätten
- Lagerplätze für Abfälle, Schrott oder Fahrzeugwracke und ähnlich wirkende Lagerflächen. Lagerflächen als untergeordnete Nebenanlagen für zulässige Betriebe bleiben davon unberührt.

#### 1.4 Betriebsleiterwohnen

Nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise zulässig sind im GE 1.1 und GE 1.2

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

#### Ausnahmsweise zulässig sind im GE 2

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

## 2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

---

2.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8.

2.2 Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,5.

### 2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Als maximale Höhe (Oberkante Dachhaut/Attika) für Gebäude exkl. Silobauten gilt die in der Planzeichnung festgesetzte Gesamthöhe (13,50 m).

Bei Silos ist eine max. Höhe von 17,50 m zulässig.

**Definition:** Die Gesamthöhe bezieht sich auf die Oberkante (OK) des Rohfußbodens (RFB) des Erdgeschosses, diese darf max. 0,35 m über der Oberkante des Betriebsgeländes (434 m ü. NN) liegen.

Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

Untergeordnete technische Bauteile (z. B. Kamine, Antennen, Klimaanlage, Abluftanlagen, etc.) dürfen die festgesetzte max. Gesamthöhe (GH) bis zu max. 3,0 m überschreiten.

## 3. BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

---

### 3.1 Bauweise

Gemäß § 22 BauNVO wird die abweichende (a) Bauweise festgesetzt; mit der Maßgabe, dass auch Gebäude und Gebäudegruppen über 50 m Länge bis zu der nach den überbaubaren Flächen möglichen Ausdehnung zulässig sind.

Bauwerke sind ohne Kellergeschosse zu errichten, ausnahmsweise zulässig sind technische Anlagen (z. B. für die Abwasserbeseitigung).

### 3.2 Baugrenzen

Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Errichtung von Hochbauten innerhalb der Baubeschränkungszone die Genehmigung gemäß FStrG erforderlich ist.

Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, nicht jedoch in den festgesetzten Grünflächen.

Trafostationen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn die weiteren Festsetzungen eingehalten werden.

### 3.3 Abstandsflächen, Abstandsregelung

Es gelten die Regelungen gem. Art. 6 BayBO.

## 4. GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

---

### 4.1 Dachformen, Dachneigungen

Es sind Flachdächer, Pultdächer und Satteldächer mit Dachneigungen bis maximal 30° zulässig.

### 4.2 Gestaltung Dach und Außenwände

Grelle und leuchtende Farben, die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038 sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig.

Gebäude über 70 m Gesamtlänge sind durch Versatz der Außenwände im Grundriss oder durch einen Versatz in der Gesamthöhe, oder durch die Materialwahl oder durch eine Fassadenbegrünung zu gliedern.

### 4.3 Werbeanlagen

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.

#### **Nicht zulässig sind:**

- Eigenständige Werbeanlagen, wie z.B. Pylone
- Werbeanlagen an Silos
- blinkende Blitzeffekte bei Leuchtwerbeanlagen
- bewegliche und nach außen wirkende Lichteffekte (Skybeamer)
- beleuchtete Werbeanlagen
- Werbeschilder, die bis in den Straßenraum hinein auskragen

#### **4.4 Einfriedungen**

Einfriedungen sind als nicht blickdichte Einfriedungen aus Metall, (z. B. Stabgitter- oder Maschendrahtzaun) bis zu einer Gesamthöhe von 2,5 m zulässig.

Zäune zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind min. 0,5 m von der Grundstücksgrenze abzusetzen und innerhalb des Grundstückes gem. der Grünordnung zu bepflanzen.

Zaunsockel sind mit einer Höhe bis zu max. 10 cm über der Geländeoberkante zulässig.

### **5. STELLPLÄTZE UND GARAGEN**

---

Garagen, Carports und Tiefgaragen sind im Sinne des § 12 BauNVO nur innerhalb, Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig:

Der Abstand von Garagentoren oder Einfahrtstoren zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 6 m betragen.

Stellflächen für Pkw sind mit versickerungsfähigen Belägen (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster o. ä.) zu befestigen.

### **6. ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG**

---

#### **6.1 Erschließung**

Die Zu- und Abfahrten von den privaten Grundstücksflächen sind ausschließlich über die in der Planzeichnung festgesetzten Zufahrten von der Günzburger Straße (DLG 12) aus zugelassen.

Die Zu- / Abfahrten im Nordosten und im Westen sind ausschließlich als Notzufahrten (z. B. Feuerwehr) zugelassen.

#### **6.2 Ver- und Entsorgungsanlagen**

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

### **7. ENTWÄSSERUNG, VERSICKERUNG, VERSIEGELUNG**

---

Das auf den befestigten Flächen sowie auf den Dachflächen anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht dem Abwasserkanal zugeführt werden. Es ist auf den jeweiligen Grundstücken zu sammeln und in den Randeingrünungen zur Versickerung zu bringen. 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.

## **8. BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG**

### **8.1 Oberflächengestaltung**

Flächen, auf die grundwasser- oder bodenverschmutzende Stoffe austreten können, sind entsprechend den einschlägigen Vorschriften zu befestigen. Sie sind im Bauantrag besonders zu kennzeichnen. Diese Pflicht zur Kennzeichnung ersetzt nicht etwaige andere erforderliche Gestattungen.

### **8.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Auf den gemäß Planzeichnung als „Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern“ gekennzeichneten privaten Grünflächen sind Pflanzgruppen mit Heistern und Sträuchern gem. Artenliste (Pkt. 8.3) anzulegen. Pro Gruppe sind 5 bis 15 Gehölze in einem Pflanzabstand von 1,3 m zu pflanzen. Zwischen den Pflanzgruppen darf ein Abstand von max. 8 m bestehen.

Zusätzlich ist je angefangenen 400 m<sup>2</sup> private Grünfläche mindestens ein heimischer Laubbaum I. oder II. Ordnung gem. der Artenliste zu pflanzen. Bereits bestehende Gehölze dürfen angerechnet werden.

Für diese Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten zu verwenden. Die entsprechenden Pflanzenarten und Pflanzqualitäten sind der Artenliste (Pkt. 8.3) zu entnehmen. Pflanzungen von Nadel- und Ziergehölzen sind nicht zulässig.

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

### **8.3 Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten**

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

#### Bäume I. Ordnung

Mindestqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) mind. 16 - 18 cm

(Pflanznamen bot. / dt.)

- Acer platanoides i.S. (Spitzahorn)
- Acer pseudoplatanus (Bergahorn)

- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Fraxinus excelsior* (Esche)
- *Juglans regia* (Walnuss)
- *Prunus avium* (Vogelkirsche)
- *Quercus robur* (Stieleiche)
- *Tilia cordata* (Winterlinde)
- *Tilia platyphyllos* (Sommer-Linde)

#### Bäume II. Ordnung

Mindestqualität: Solitär, 3x verpflanzt, StU mind. 14 – 16 cm oder H 200 - 250 cm

(Pflanznamen bot. / dt.)

- *Acer campestre* (Feldahorn)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Fagus sylvatica* (Rotbuche)
- *Malus sylvestris* (Holzapfel)
- *Prunus avium* (Vogelkirsche)
- *Quercus robur* (Stieleiche)
- *Sorbus aucuparia* (Eberesche)
- Obstbäume STU 12-14

#### Heister

Mindestqualität: 2x verpflanzt, H 150 - 175 cm

(Pflanznamen bot. / dt.)

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

### Sträucher

(Pflanznamen bot. / dt.)

Pflanzqualität: 2x verpflanzt, H 100 – 125 cm

- *Cornus mas* (Kornelkirsche)
- *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel)
- *Corylus avellana* (Gemeine Hasel)
- *Crataegus laevigata* (Zweigrifflicher Weißdorn)
- *Crataegus monogyna* (Eingrifflicher Weißdorn)
- *Euonymus europ.* (Pfaffenhütchen)
- *Ligustrum vulgare* (Gewöhnlicher Liguster)
- *Lonicera xylosteum* (Gewöhnliche Heckenkirsche)
- *Prunus spinosa* (Schlehe)
- *Rosa canina* (Hundsrose)
- *Sambucus nigra* (Schwarzer-Holunder)
- *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball)

## 8.4 Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

### a) Allgemeines

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen auf privat zu begrünenden Flächen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der ersten genehmigten Baumaßnahme durchzuführen.

### b) Pflanzdichte und Zusammensetzung in geschlossenen Gehölzpflanzungen

Der Anteil von Sträuchern beträgt in zusammenhängenden Gehölzflächen max. 95 %, der Anteil der Heister liegt bei mind. 5 %. Der Pflanzabstand in geschlossenen Pflanzungen beträgt max. 1,3 m.

### c) Abstände zu landwirtschaftlichen Nutzflächen

Bei der Pflanzung von Gehölzen, die mehr als 2 m Höhe erreichen, ist zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ein Abstand von mindestens 4 m einzuhalten.

### d) Standraum von Einzelbäumen (z. B. zwischen Stellplätzen)

Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche muss mindestens 6 m<sup>2</sup> betragen. Der durchwurzelbare Raum muss bei einer Mindestbreite von 2,0 m mindestens 16 m<sup>2</sup> betragen und eine Tiefe von 80 cm haben.

### e) Pflanzbarkeit von Gehölzen

Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch beim Vorhandensein von Leitungen gewährleistet sein.

## 8.5 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

### Maßnahmen zur Vermeidung

- Gehölzverluste sind auf das Nötigste zu reduzieren und ggf. zu kompensieren.
- Die Gehölze am Biotop sind, gem. den Festsetzungen in der Planzeichnung, wie geplant zu erhalten (siehe: „für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ gekennzeichnete Flächen)
- Im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehene Grün- und Ausgleichsflächen sind zu erhalten und unvermeidbare Verluste zu kompensieren.
- Die Abholzung von Gehölzen darf nur außerhalb der Brutzeit erfolgen, also nicht in der Zeit von 1.3. bis 31.8.
- Die Baufelddräumung ist außerhalb der Brutzeit durchzuführen, also nicht in der Zeit von 1.3. bis 31.8.
- Es sollten möglichst keine Glasfronten oder durchsichtigen Übergänge vorgesehen werden.

### Maßnahmen zur Kompensation

Die Kompensation des Ackerlebensraums und die Ersatzpflanzungen für Gehölzverluste sind entsprechend den üblichen Regelsätzen (z. B. Wald = 1: 1) durchzuführen.

## 9. AUSGLEICHSMABNAHMEN

Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan sind Flächen für den Ausgleich in Höhe von 19.985 m<sup>2</sup> bereitzustellen.

Der ermittelte Ausgleichsflächenbedarf wird komplett außerhalb des Bebauungsplanumgriffes nachgewiesen und diesem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

Der Ausgleich erfolgt im Naturschutzgebiet Gundelfinger Moos auf folgenden Flurnummern der Gemarkung und Gemeinde Gundelfingen:

Flurnummer	Teilräumlicher Geltungsbereich	Fläche in m <sup>2</sup>
7955 (Teilfläche)	TG 1	10.500
7847/2	TG 2	4.350
7455	TG 3	2.150
7342 (Teilfläche)	TG 4	2.925
		Summe: 19.985

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

## 10. IMMISSIONSSCHUTZ

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

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

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A):

GE 1.1 und GE 2 tags  $L_{EK} = 62$  dB(A) nachts  $L_{EK} : 47$  dB(A) Flächengröße = 68439 m<sup>2</sup>  
 GE 1.2 tags  $L_{EK} = 65$  dB(A) nachts  $L_{EK} : 55$  dB(A) Flächengröße = 27939 m<sup>2</sup>

Als Bezugsfläche ist die im Beiplan zur Planzeichnung Stand 12.12.2018: „Bezugsfläche schalltechnische Untersuchung“ rot eingezeichnete Fläche heranzuziehen.

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

Sektor	Anfang	Ende	Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$	
			tags	nachts
A	330	148	0,0	0,0
B	148	312	10,0	10,0
C	312	330	4,5	4,5

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

$x = 4378840$  (Rechtswert)  $y = 5378548$  (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.

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.

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

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel  $L_r$  den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet.

Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen.

*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 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.

## 11. IN-KRAFT-TRETEN

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

Ausgefertigt

Stadt Gundelfingen, den 27.03.2019



Mirjam Gruß, 1. Bürgermeisterin



Siegel

## E) HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 1. NIEDERSCHLAGSWASSER

---

#### 1.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

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.

#### 1.2 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).

## 2. DENKMALSCHUTZ

---

**2.1** 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 Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

### **2.2 Art. 8 Abs. 1 DSchG:**

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

### **2.3 Art. 8 Abs. 2 DSchG:**

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## 3. IMMISSIONSSCHUTZ

---

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.

#### **4. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ**

---

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.

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. VORHANDENE LEITUNGEN**

---

In einem Abstand von 0,5 m links und rechts der Leitungssachse der Strom und Gasleitungen im Planbereich, dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird.

Sollte die Festsetzung der Anlage nicht möglich sein, und muss diese aufgrund der Bebauung geändert werden, so richtet sich die Kostentragung dafür nach den der Grundstücksbenutzung zugrundeliegenden Verträgen.

#### **6. BAUVERBOTS- UND BAUBESCHRÄNKUNGSZONEN**

---

Teile der gewerblichen Bauflächen befinden sich im (voraussichtlichen) Bereich der Baubeschränkungszone bei einem zukünftigen Ausbau der B 16. Hier bestehen entsprechende Genehmigungserfordernisse nach dem FStrG.