

---

# STADT GUNDELFINGEN



Landkreis Dillingen a.d. Donau

---

## BEBAUUNGSPLAN „Echenbrunn Nord Ost II“

### B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ENTWURF

Fassung vom 20.01.2025

Projektnummer: 23109

# OPLA

Büro für Ortsplanung  
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15  
86153 Augsburg

Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Patricia Goj

## INHALTSVERZEICHNIS

|   |           |
|---|-----------|
| <b>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; Stellplätze u. Garagen (einschl.<br>Carports); Nebenanlagen ..... | 6         |
| § 5 Gestaltungsfestsetzungen .....  | 7         |
| § 6 Versickerung von Niederschlagswasser .....  | 8         |
| § 7 Grünordnung / Bodenschutz .....   | 8         |
| § 8 Naturschutzfachlicher Ausgleich .....   | 10        |
| § 9 Immissionsschutz .....  | 11        |
| § 10 Verkehrserschließung .....   | 13        |
| § 11 Inkrafttreten .....  | 14        |
| <b>TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>   | <b>15</b> |
| 1. Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten.....   | 15        |
| 2. Denkmalschutz – Bodeneingriffe .....   | 16        |
| 3. Wasser .....   | 17        |
| 4. Immissionen.....   | 19        |
| 5. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz .....   | 21        |
| 6. Eisenbahn-Bundesamt.....   | 22        |
| 7. Kreisstrasse DLG 7.....  | 22        |
| <b>VERMERK ZUR AUSFERTIGUNG UND ZUM INKRAFTTRETEN</b>   | <b>23</b> |
| 1. Ausfertigung.....  | 23        |
| 2. Inkrafttreten .....  | 23        |

## PRÄAMBEL

Die Stadt Gundelfingen erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist sowie
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797 BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist, folgenden

## **Bebauungsplan „Echenbrunn Nord Ost II“**

als Satzung.

### Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Echenbrunn Nord Ost II“ der Stadt Gundelfingen gilt der von dem Büro OPLA ausgearbeitete Bebauungsplan vom 20.01.2025.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- A) Planzeichnung vom 20.01.2025 mit:
  - Festsetzungen durch Planzeichen
  - Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen
  - Verfahrensvermerken
- B) Textliche Festsetzungen vom 20.01.2025 mit:
  - Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Beigefügt sind:

- C) Begründung & D) Umweltbericht vom 20.01.2025
  - Untersuchung der schalltechnischen Belange LA22-037-G01-E03-01 der Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH (Augsburg) vom 09.01.2025
  - Ermittlung und Bewertung der erschütterungstechnischen Belange LA22-037-G03-01 der Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH (Augsburg) vom 19.11.2024
  - Bericht zur Übersichtsbegehung Erfassung von Zauneidechsenvorkommen von Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt Gustav Herzog (Obergriesbach) vom 01.08.2024
  - Baugrund- und Gründungsgutachten AZ.:240439be01 ho/hz der Geotechnik Aalen GmbH & Co. KG vom 12.11.2024

## B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB*

#### (1) Allgemeines Wohngebiet (WA)

*gem. § 4 BauNVO*

1. Die in der Planzeichnung als WA 1 bis WA 4 gekennzeichneten Bereiche werden als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der BauNVO festgesetzt.
2. Zulässig sind:
  - a) Wohngebäude,
  - b) die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
  - c) Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
3. Ausnahmsweise können zugelassen werden:
  - a) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
4. Nicht, auch nicht ausnahmsweise, zulässig sind:
  - a) Anlagen für kirchliche Zwecke,
  - b) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - c) Anlagen für Verwaltungen,
  - d) Gartenbaubetriebe,
  - e) Tankstellen.

### § 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB*

#### (1) Grundflächenzahl (GRZ)

*gem. § 16, § 17 und §19 BauNVO*

1. Zulässig ist eine GRZ von max. 0,4.
2. Im WA 1 bis WA 3 darf die zulässige GRZ durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.
3. Im WA 4 darf die zulässige GRZ durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-2 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % und durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO bezeichneten Anlagen (Tiefgaragen) um bis zu 100 % überschritten werden.

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

*gem. § 16 und § 18 BauNVO*

1. Im WA 1 dürfen die folgenden Obergrenzen nicht überschritten werden:
  - a) Vollgeschosse (VG) max. II (I+DG)
  - b) Wandhöhe (WH) max. 4,5 m
  - c) Gesamthöhe (GH) max. 9,5 m

2. Im WA 2 und WA 3 dürfen die folgenden Obergrenzen nicht überschritten werden:
  - a) Vollgeschosse (VG) max. III (II+DG)
  - b) Wandhöhe (WH) max. 6,5 m
  - c) Gesamthöhe (GH) max. 9,5 m
3. Im WA 4 dürfen die folgenden Obergrenzen nicht überschritten werden:
  - a) Vollgeschosse (VG) max. III (II+DG oder II+SG)
  - b) Wandhöhe (WH) max. 7,5 m
  - c) Gesamthöhe 1 (GH) max. 9,5 m bei II+SG (mit Flachdach)
  - d) Gesamthöhe 2 (GH) max. 11,0 m bei II+D (mit geneigtem Dach)
4. Bei Gebäuden im WA 1 bis WA 3 muss sich das zweite bzw. dritte Vollgeschoss zwingend im Dachgeschoss befinden.
5. Bei Gebäuden im WA 4 muss sich das dritte Vollgeschoss entweder im Dachgeschoss befinden oder als Staffelgeschoss mit einem Rücksprung von mind. 2,0 m an mind. der Westfassade hergestellt werden. Innerhalb des Rücksprungs sind Terrassenüberdachungen zulässig.
6. Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) des Erdgeschosses (EG), gemessen jeweils in der Gebäudemitte lotrecht zur jeweils zugeordneten Erschließungsstraße. Die OK RFB EG muss mind. auf 438,5 m ü. NHN und darf max. auf 439,5 m ü. NHN, jedoch nicht höher als 0,35 m über der jeweils zugeordneten Erschließungsstraße, liegen.
7. Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist
  - a) bei Gebäuden mit geneigten Dächern der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der äußeren Dachhaut (bei Pultdächern ist die niedrigere Gebäudeseite heranzuziehen) und
  - b) bei Gebäuden mit Flachdächern die Oberkante Brüstung.
8. Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist
  - a) bei Gebäuden mit geneigten Dächern der höchste Punkt der Dachhaut (bei Pultdächern ist die höhere Gebäudeseite heranzuziehen) und
  - b) bei Gebäuden mit Flachdach die Oberkante Attika.

### § 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. Im WA 1 sind ausschließlich Einzelhäuser mit max. 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
3. Im WA 2 sind Einzel- und Doppelhäuser mit max. 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig (Hinweis: Doppelhaushälften gelten als Wohngebäude).

4. Im WA 3 Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen mit maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig (Hinweis: Doppelhaushälften und Hausgruppeneinheiten gelten jeweils als Wohngebäude).

5. Im WA 4 sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

## (2) **Abstandsflächen, Abstandsregelung**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB und Art. 6 BayBO

1. Abweichend von der Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO darf entlang der gesamten nördlichen Grundstücksgrenze (zur Fl.Nr. 740/8) eine Lärmschutzwand mit einer Gesamthöhe von max. 6,0 m errichtet werden; s. Planzeichnung.

2. Über die textliche Festsetzung unter § 3 (2) 1. hinaus gelten die gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO.

## § 4 **ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN; STELLPLÄTZE U. GARAGEN (EINSCHL. CARPORTS); NEBENANLAGEN**

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

- (1) Hauptgebäude sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- (2) Stellplätze i.S.d. § 12 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- (3) Garagen und Carports i.S.d. § 12 BauNVO sowie untergeordnete Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht innerhalb der Bauverbotszone der Kreisstraße DLG 7.
- (4) Garagen, Carports und Stellplätze i.S.d. § 12 BauNVO sind zudem auch innerhalb der gekennzeichneten „Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze“ zulässig.
- (5) Folgende Anzahl an Stellplätzen ist auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen:
  - a) für Wohnungen < 65 m<sup>2</sup>: 1 Stellplatz
  - b) für Wohnungen ≥ 65 m<sup>2</sup>: 2 Stellplätze
- (6) Abweichend von § 4 (5) darf der Stellplatznachweis auch außerhalb des eigenen Grundstücks, jedoch nur innerhalb der gekennzeichneten „Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze“, erfolgen.
- (7) Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO müssen zur gemäß Planzeichnung festgesetzten Straßenverkehrsfläche (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind hiervon ausgenommen) einen Abstand von mind. 3,0 m einhalten.
- (8) Zwischen Garage und Straßenverkehrsfläche bzw. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, vor der aus die Garage erschlossen wird, muss ein Stauraum von mind. 5,0 m Länge vorhanden sein; hiervon ausgenommen sind die Garagen innerhalb der gekennzeichneten „Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze“.

## § 5 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

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

### (1) Dachform und -neigung

1. Für Hauptgebäude sind Pult-, Sattel-, Walm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung bis max. 45° sowie Flachdächer mit einer Dachneigung bis max. 5° zulässig.
2. Im gesamten Plangebiet sind Krüppelwalm-, Mansard- und Tonnendächer sowie versetzte Satteldächer unzulässig.
3. Wandhöhen von Zwerchgiebeln dürfen die max. zulässige Wandhöhe überschreiten. Der First von Gauben und Zwerchgiebeln muss mind. 1,0 m unterhalb des Hauptfirstes liegen.
4. Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit derselben Dachform, -neigung und -eindeckung zu versehen.
5. Für untergeordnete Bauteile wie z.B. Hauseingangs-/Terrassenüberdachungen, erdgeschossige Anbauten wie Wintergärten, Erker etc. sowie für Dächer von Nebengebäuden werden keine Festsetzungen zu Dachform und -neigung getroffen.

### (2) Fassadengestaltung, Dacheindeckung

1. Grelle und leuchtende Farben (wie z.B. die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4000, 6032, 6037, 6038) sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für Fassadengestaltung und Dacheindeckung nicht zulässig.
2. Bei Gebäuden, die mit einem Flachdach ausgebildet werden, sind die Dachflächen des obersten Vollgeschosses dauerhaft und flächendeckend extensiv zu begrünen; eine Dachbegrünung hat auch in Verbindung mit der Errichtung einer Photovoltaik- oder Solaranlage zu erfolgen.
3. Bei Gebäuden, die mit einem geneigten Dach ausgebildet werden, hat die Dacheindeckung in einem roten, rotbraunen, grauen oder anthrazitgrauen Farbspektrum zu erfolgen. Eine Dachbegrünung ist zulässig.

### (3) Einfriedungen

1. Zulässig sind Einfriedungen mit 1,2 m Höhe (inkl. sichtbarem Sockel) als offener Metallzaun (z.B. Doppelstabzaun, Maschendrahtzaun, etc.); diese sind punktuell zu hinterpflanzen (mind. 1 Strauch alle 5 m) und dauerhaft zu erhalten.

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

2. Einfriedungen sind an mind. 2 Grundstücksseiten sockellos und mit einer Bodenfreiheit von mind. 0,15 m auszuführen.
3. Nicht zulässig sind grundsätzlich alle geschlossenen Elemente (mehr als 70 Prozent geschlossen).

#### (4) **Geländeveränderungen / Stützmauern**

Aufschüttungen und Stützmauern sind bis zur OK FFB EG zulässig. Aufschüttungen sind durch Böschungen auszugleichen. Abgrabungen sind nicht zulässig.

### § 6 **VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

- (1) Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen. Ist eine direkte Versickerung auf dem Grundstück auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, sind für das unbelastete Niederschlagswasser entsprechende Rückhaltemaßnahmen (z.B. in Form von Zisternen, Sickerschächten oder Rigolen) mit einem Speichervolumen von 1 m<sup>3</sup> je 50 m<sup>2</sup> einleitender Fläche und einem rückstaufreien Notüberlauf in den öffentlichen Regenwasserkanal vorzusehen. Das zwischengespeicherte unbelastete Niederschlagswasser darf nur gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden; der Drosselabfluss darf dabei 1 l/s nicht überschreiten.
- (2) Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig/vorab grundsätzlich technisch zu begründen. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.

### § 7 **GRÜNORDNUNG / BODENSCHUTZ**

gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 und Nr. 25 sowie Abs. 2 Nr. 2 BauGB

#### (1) **Versiegelung**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Stellplätze und Erschließungsflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. mit fugenreichem Pflaster, Rasenpflaster, Schotterrasen o.ä.) herzustellen.

#### (2) **Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

1. Für alle Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten zu verwenden.  
*Hinw.: Es wird empfohlen Arten gemäß der Artenliste unter „Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ zu verwenden.*
2. **Nadelgehölze** sind nicht zugelassen.
3. Sämtliche Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung der Hauptbaukörper durchzuführen.
4. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten darf je nach örtlichen Gegebenheiten abgewichen werden.



**(3) Private Grundstücksflächen**

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

1. Nicht überbaute und nicht für Erschließungszwecke und Stellplätze benötigte Grundstücksflächen sind als Wiesenflächen anzulegen.
2. Je angefangene 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mind. ein Laubbaum II. oder III. Ordnung (Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm 3x verpflanzt, StU mind. 14 - 16 cm) bzw. ein Obstbaum (regionaltypische Sorten) zu pflanzen. Die gemäß Planzeichnung festgesetzten straßenbegleitenden Bäume, die der II. Ordnung zugeordnet sein müssen, sind hierauf anrechenbar.

**(4) Öffentliche Grünflächen**

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB*

1. Die öffentlichen Grünflächen sind als Spiel- und Aufenthaltsflächen zu gestalten.
2. Im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind jeweils mind. 4 heimische Laubbäume, I. oder II. Ordnung (Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, StU mind. 14 - 16 cm) oder Obstbäume (regionaltypischer Sorten) zu pflanzen.

**(5) Öffentliche Grünflächen - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB*

1. Mindestens 50 % der Gesamtfläche sind mit Sträuchern (Mindest-Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher, H 60 - 100 cm) und Heistern (Mindest-Pflanzqualität: 2x verpflanzt, H 150 - 175 cm) zu bepflanzen. Die Bepflanzung hat mind. 2-reihig zu erfolgen.
2. Mindestens je angefangene 100 m<sup>2</sup> zu bepflanzender Fläche ist ein heimischer Laubbaum, I. oder II. Ordnung (Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, StU mind. 14 - 16 cm) zu pflanzen.
3. Die nicht bepflanzte Restfläche ist als Wiese anzulegen und zu pflegen.

**(6) Straßenverkehrsflächen / Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Wohnstraßen“**

1. Im Bereich der Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Wohnstraßen“ ist mind. je 30 m Fahrbahnlänge ein heimischer Laubbaum, II. Ordnung der nachfolgenden Artenliste (Straßenbäume) zu pflanzen. Der Baumstandort, der ermittelten und zwingend im Straßenraum zu pflanzenden Anzahl an Bäumen, ist dabei frei wählbar.
2. Artenliste (Straßenbäume):  
Mindest-Pflanzenqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, StU 14 - 16 cm  
(Pflanzennamen bot. / dt.)
  - a) *Carpinus betulus* Hainbuche
  - b) *Tilia cordata* Winter-Linde

## **(7) Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“**

1. Im Bereich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ sind mind. 8 heimische Laubbäume, II. Ordnung (Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, StU mind. 14 - 16 cm) zu pflanzen. Der Baumstandort ist dabei frei wählbar, muss jedoch innerhalb der Fl.Nr. 2575/1 liegen.
2. Artenliste (Straßenbäume):  
Mindest-Pflanzenqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, StU 14 - 16 cm  
(Pflanzennamen bot. / dt.)
  - a) *Carpinus betulus* Hainbuche
  - b) *Tilia cordata* Winter-Linde

## **(8) 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.

## **§ 8 NATURSCHUTZFACHLICHER AUSGLEICH**

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*

**(1)** Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan ist ein Ausgleich in Höhe von 56.542 Wertpunkten bereitzustellen.

Der Ausgleich erfolgt auf den Flurnummern 7473, 7559/4 und 8028, jeweils Gemarkung Gundelfingen a.d.Donau, Gemeinde Gundelfingen a.d.Donau.

### **(2) Entwicklungsziel Fl.-Nrn. 7473, 7559/4: Artenreiche Feuchtwiese**

a) Herstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen:

- Die Flächen sind mit gebietseigenem Wildpflanzensaatgut (Artenreiche Feuchtwiese, Herkunft: Unterbayerische Hügel- und Plattenregion, UG 16) anzusäen. Statt dieses Saatguts ist auch eine Mähgutübertragung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich.
- Die Feuchtwiese ist 1- bis 2-mal pro Jahr zu mähen, wobei die erste Mahd nicht vor Ende Juni erfolgen darf. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen. Die Fläche ist von Verbuschung freizuhalten.
- Aufkommendes Springkraut oder andere Neophyten sind mechanisch zu bekämpfen.
- Mulchung sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln auf der Ausgleichsfläche ist während der gesamten Entwicklungsperiode sowie nach Erreichen des Entwicklungsziels nicht zulässig.
- Die Grenzen der Ausgleichsfläche sind durch Holzpfähle zu kennzeichnen.

### **(3) Entwicklungsziel Fl.-Nr. 8028: Artenreiches Extensivgrünland**

a) Herstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen:

- Die Fläche ist mit gebietseigenem Wildpflanzensaatgut (Artenreiches Extensivgrünland, Herkunft: Unterbayerische Hügel- und Plattenregion, UG 16) anzusäen.
- Während der Aushagerungsphase (ca. erste 3 bis 5 Jahre) kann in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine intensive Schnittnutzung mit bis zu fünf Mähgängen erforderlich sein.
- Anschließend ist die Wiesenfläche nach erfolgter Bestandsentwicklung 2- bis 3-mal pro Jahr zu mähen, wobei die erste Mahd nicht vor Ende Juni erfolgen darf. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen. Aufkommendes Springkraut ist mechanisch zu bekämpfen.
- Mulchung sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln auf der Ausgleichsfläche ist während der gesamten Entwicklungsperiode sowie nach Erreichen des Entwicklungsziels nicht zulässig.
- Die Grenzen der Ausgleichsfläche sind durch Holzpfähle zu kennzeichnen.

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

## § 9 IMMISSIONSSCHUTZ

gem. § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB

### **(1) Lärmschutzeinrichtung zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen**

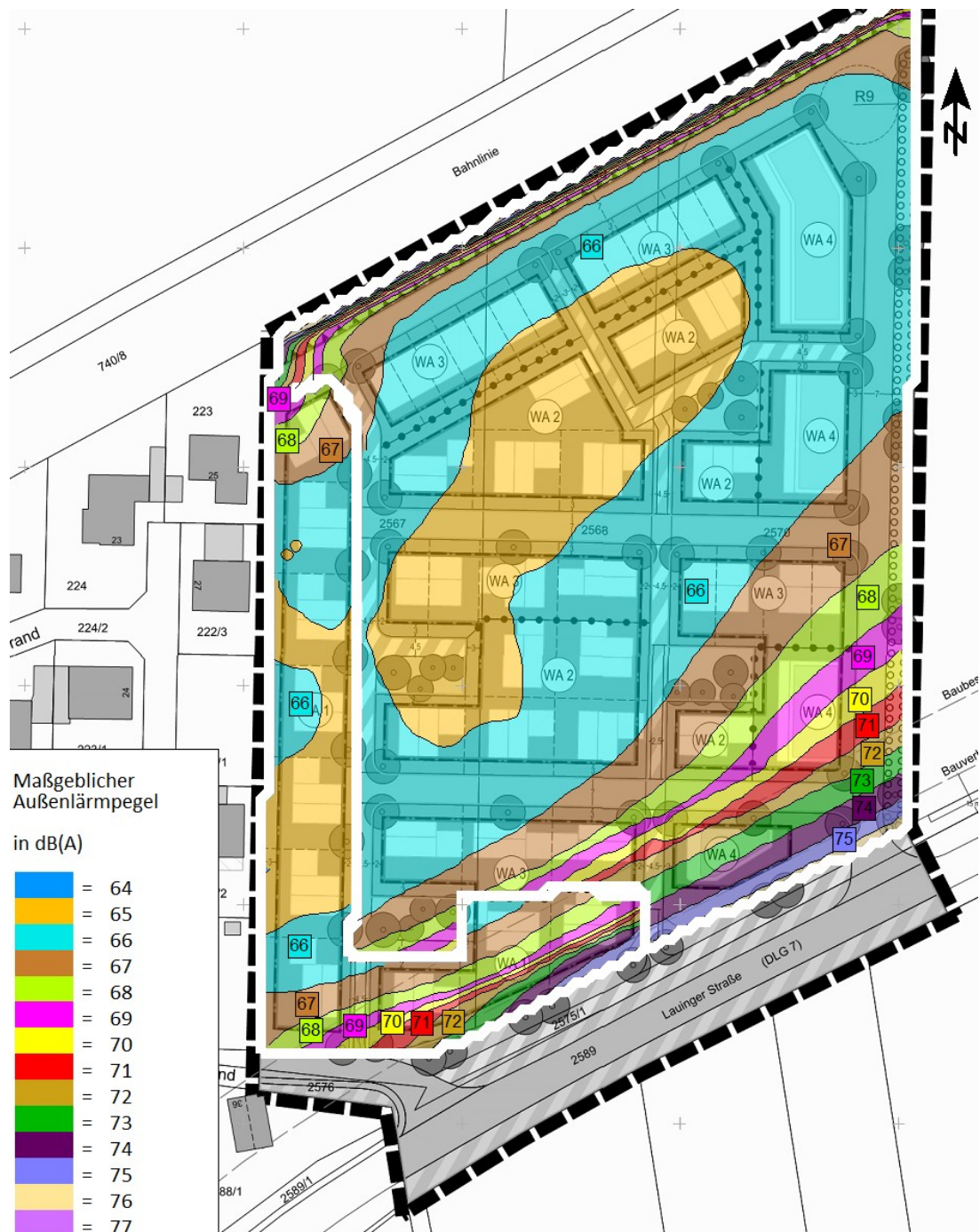
1. Die gemäß Planzeichnung festgesetzten Lärmschutzeinrichtungen sind, wie nachfolgend festgesetzt, zu errichten.
2. Die gemäß Planzeichnung festgesetzte Lärmschutzeinrichtung mit der Bezeichnung „LS 1: Lärmschutz-Wand“ muss eine Mindesthöhe von 4,0 m, gemessen ab dem Fußpunkt von 438,4 m ü.NHN, aufweisen. Diese darf gemäß Planzeichnung auch innerhalb der Bauverbotszone der Kreisstraße DLG 7 zu liegen kommen.
3. Die gemäß Planzeichnung festgesetzte Lärmschutzeinrichtung mit der Bezeichnung „LS 2: Lärmschutz-Wand“ muss eine Mindesthöhe von 6,0 m, gemessen ab dem Fußpunkt 439,0 m ü.NHN, aufweisen.
4. Die Lärmschutzeinrichtungen müssen in Anlehnung an die ZTV-Lsw 22 "Zusätzliche technische Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen", Ausgabe November 2022, vom Bundesministerium für Verkehr wie folgt ausgeführt werden:
  - a) Lärmschutzeinrichtungen und ihre Anschlüsse an andere Bauwerke oder Bauteile müssen den durch die Lärmschutzeinrichtung gehenden, A-bewerteten Schall um wenigstens 25 dB vermindern.
  - b) Das Flächengewicht der Lärmschutzeinrichtungen muss an der dünnsten Stelle mindestens 40 kg/m<sup>2</sup> betragen. Ist dies nicht der Fall ist die geforderte Dämmung aufgrund von Prüfungen nachzuweisen.
  - c) Die Lärmschutzeinrichtungen müssen schalldicht an den Boden und an die Pfosten angeschlossen werden und fugendicht verarbeitet werden.

- d) Türen, die sich in der Lärmschutzeinrichtung ggf. befinden, müssen ein bewertetes Schalldämm-Maß von mindestens  $R'w = 25$  dB aufweisen und schalldicht eingebaut werden.

## (2) Baulicher Schallschutz

Für die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen mit schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) gelten nachfolgende Festsetzungen.

1. Im nachfolgenden Plan sind die Bereiche mit den jeweils maßgeblichen Außenlärmpegeln festgesetzt.



2. Die sich aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau, - Teil 1: Mindestanforderungen" dürfen nicht unterschritten werden.
3. Im gemäß Planzeichnung festgesetzten Bereich mit der Bezeichnung „Baulicher Lärmschutz“ sind die Fenster von betreffenden Schlaf- und Kinderzimmern durch eine vorgelagerte Baumaßnahme (Prallscheiben, Laubengang, Wintergärten, verglaste Loggien usw.) zu schützen (erforderliche Minderung des Schallpegels vor dem Fenster von mindestens 13 dB(A)). Vorgelagerte Räume müssen so ausgestattet sein, dass kein schutzbedürftiger Raum gemäß der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" entsteht.
4. Von Nr. 3 kann befreit werden (§ 31 Abs. 2 BauGB), wenn ein schalltechnischer Nachweis vorgelegt wird, in dem die Einhaltung der zulässigen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV auf andere Art und Weise sichergestellt werden kann.
5. Schlaf- und Kinderzimmer sind mit einer schallgedämmten Lüftung auszustatten.
6. Schallgedämmte Lüftungen können entfallen, wenn die betreffenden Schlaf- und Kinderzimmer mit Pufferräumen (Wintergärten, Loggien, etc.), Prallscheiben oder sonstigen pegelmindernden Maßnahmen vor den Lärmimmissionen geschützt werden (Minderung des Schallpegels vor dem Fenster von mindestens 17 dB(A)) bzw. wenn das erforderliche Schalldämm-Maß der Fassade bei anderen Lüftungskonzepten sichergestellt ist. Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer nicht geeignet sind.
7. Die in Nr. 1 vorgegebenen maßgeblichen Außenlärmpegel und die Erfordernis der in Nr. 5 vorgegebenen schallgedämmten Lüftungen von Schlaf- und Kinderzimmer, können alternativ auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden. Schallgedämmte Lüftungen können entfallen, wenn der für Verkehrslärmeinwirkungen ermittelte Beurteilungspegel vor dem geöffneten Fenster einen Wert von 45 dB(A) zur Nachtzeit nicht überschreitet.

### (3) Nutzungsaufnahme - Lärmschutzeinrichtung

Die Aufnahme einer Wohnnutzung im Plangebiet ist erst zulässig, wenn die festgesetzten Lärmschutzeinrichtungen errichtet sind. Die Lage und Kubatur der Lärmschutzeinrichtungen sind in der Planzeichnung zu entnehmen.

## § 10 VERKEHRSERSCHLIEßUNG

- (1) Innerhalb von Sichtdreiecken dürfen keine neuen Hochbauten oder Stellplätze errichtet werden.
- (2) Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen Anpflanzungen, Beschilderungen und Einfriedungen aller Art, sowie Stapel, Haufen und ähnliche, mit den Grundstücken nicht fest verbundene Gegenstände nur angelegt oder unterhalten werden, soweit sie sich höchstens um 0,8 m über eine durch die Dreieckspunkte auf Fahrbahnhöhe

gelegte Ebene erheben. Anpflanzungen und/ oder Beschilderungen dürfen auch angelegt oder unterhalten werden, soweit sie sich mind. um 2,5 m über eine durch die Dreieckspunkte auf Fahrbahnhöhe gelegte Ebene erheben. Baumstämme und Pfosten im Bereich zwischen 0,8 und 2,5 m Höhe bleiben unberücksichtigt, soweit sie die freie Sicht nur unwesentlich beeinträchtigen.

## § 11 INKRAFTTRETEN

---

*gem. § 10 Abs. 3 BauGB*

Der Bebauungsplan „Echenbrunn Nord Ost II“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

## TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 1. ARTENLISTE – GEHÖLZARTEN UND QUALITÄTEN

#### 1.1 Gehölzpflanzungen

Bei allen Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten zu verwenden. Es dürfen auch andere heimische Arten als im Folgenden aufgeführt verwendet werden, sofern diese die festgesetzte Pflanzenqualität erfüllen.

#### 1.2 Bäume I. Ordnung

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

- *Acer platanoides* Spitzahorn
- *Acer pseudoplatanus* Bergahorn
- *Quercus robur* Stieleiche
- *Tilia cordata* Winterlinde

#### 1.3 Bäume II. Ordnung

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

- *Acer campestre* Feld-Ahorn
- *Carpinus betulus* Hainbuche
- *Prunus avium* Vogelkirsche
- *Quercus robur* Stieleiche
- *Sorbus aria* Echte Mehlbeere
- *Sorbus intermedia* Schwedische Mehlbeere

#### 1.4 Bäume III. Ordnung

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

- *Acer campestre* Feld-Ahorn
- *Cornus mas* Trauben-Kirsche
- *Salix caprea* Sal-Weide
- *Sorbus aucuparia* Vogelbeere, Eberesche
- *Sorbus aria* Echte Mehlbeere
- *Sorbus intermedia* Schwedische Mehlbeere
- *Sorbus torminalis* Elsbeere

#### 1.5 Obstbäume

Mindest-Pflanzenqualität: Halb- oder Hochstamm in regionaltypischen Arten u. Sorten  
(Pflanznamen *bot.* / *dt.*)

- *Juglans, i. Arten u. Sorten* Walnuss
- *Malus, i. Arten u. Sorten* Apfel
- *Prunus, i. Arten u. Sorten* Kirsche
- *Pyrus, i. Arten u. Sorten* Birne

## 1.6 Heister

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

- *Acer campestre* Feldahorn
- *Betula pendula* Birke
- *Carpinus betulus* Hainbuche
- *Fagus sylvatica* Rotbuche
- *Prunus avium* Vogelkirsche
- *Quercus robur* Stieleiche

## 1.7 Sträucher

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

- *Berberis Vulgaris* Gewöhnliche Berberitze
- *Cornus mas* Kornelkirsche
- *Cornus sanguinea* Hartriegel
- *Crataegus monogyna* Weißdorn
- *Euonymus europaeus* Pfaffenhütchen
- *Ligustrum vulgare* Gewöhnlicher Liguster
- *Lonicera xylosteum* Gewöhnliche Heckenkirsche
- *Prunus spinosa* Schlehe
- *Rhamnus cathartica* Kreuzdorn
- *Rosa i.S.* Wild-Rose
- *Viburnum opulus* Gewöhnlicher Schneeball

## 2. DENKMALSCHUTZ – BODENEINGRIFFE

---

Bei allen Bodeneingriffen 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.

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.

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.



Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

### 3. WASSER

---

#### 3.1 Entwässerung

Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Stadt Gundelfingen a.d. Donau (Entwässerungssatzung - EWS) in der jeweils gültigen Fassung ist heranzuziehen.

#### 3.2 Niederschlagswasserbehandlung

Bei der Konzeption der Niederschlagswasserbeseitigung ist auf den Erhalt der natürlichen Wasserbilanz zum unbebauten Zustand zu achten (vgl. Arbeitsblatt DWA-A 102-1 und 2 / BWK-A 3-1 und 2 sowie DWA-M 102-4 / BWK-A 3-4). Daher sollte das Niederschlagswasser nach Möglichkeit ortsnah versickert werden, sofern dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Schützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden. Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z.B. durch Gründächer) genutzt werden.

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 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.

### 3.3 Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Zur Beschreibung der Grundwasser-Hintergrundsituation sind in der Regel Bohrungen/Erdaufschlüsse erforderlich. Für Bohrungen, die mehrere Grundwasserstockwerke durchteufen oder die artesisch gespanntes Grundwasser erschließen, ist vor Bohrbeginn ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Bei Bohrungen/Erdaufschlüssen bis ins Grundwasser ist in jedem Fall eine Anzeige beim der Kreisverwaltungsbehörde erforderlich.

Um negative Einflüsse auf das Grundwasser ausschließen zu können, hat der Bauherr erforderlichenfalls einen fachlich qualifizierten Nachweis über die quantitativen und qualitativen Einflüsse auf das Grundwasser während der Bauphase und im Endzustand zu erbringen (z. B. hydrogeologisches Gutachten). Für entsprechende Maßnahmen sind regelmäßig wasserrechtliche Genehmigungen bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

Es wird empfohlen, Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem durch Fachgutachten zu ermittelnden schadensverursachenden / höchsten bekannten Grundwasserstand zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.

#### Anzeigepflichtige Erdaufschlüsse:

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

### 3.4 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen können Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse (einschl. Tiefgaragen) dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über dem natürlichen Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

### 3.5 Rückstausicherung

Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden (z.B. durch Hebeanlagen oder Rückschlagklappen).

### 3.6 Wasserrecht

Bei der Bebauung eines Grundstückes ist sicherzustellen, dass der natürliche Ablauf von wild abfließendem Wasser nicht zum Nachteil tiefer liegender Grundstücke verstärkt oder auf andere Weise verändert wird (§ 37 WHG).

## 4. IMMISSIONEN

### 4.1 Immissionen durch Bahntrasse

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 Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abrieb z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc., 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.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass durch mögliche notwendige Baumaßnahmen der Schienenverkehr und damit auch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet werden darf. Bei geplanten Maßnahmen im Bereich der Bahnanlagen ist deren Standsicherung und Funktionstüchtigkeit sowie die Zugänglichkeit zu den Betriebsanlagen jederzeit zu gewährleisten. Insbesondere bei Einsatz von Baumaschinen in unmittelbarer Nähe zur Bahnstrecke ist darauf zu achten, dass die Abstandsflächen zur Bahnlinie eingehalten werden und bei Einsatz von Kränen, durch die Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, der Aufstellort des Krans sowie das weitere Vorgehen mit der DB InfraGO AG abgestimmt werden.

Bepflanzungen sind so zu wählen, dass keine Beeinträchtigung des Lichtraumprofils der Gleise erfolgen kann. Dies ist insbesondere bei beabsichtigten Grünflächen mit Baumbestand zu beachten.

Erdaushub und Auffüllmaterial dürfen nicht auf Bahngrund zwischen- oder abgelagert werden; es darf keinerlei Material in den Gleisbereich gelangen.

Bei Maßnahmen in Zusammenhang mit Gewässern bzw. deren Ableitung ist darauf zu achten, dass die Bahnkörperentwässerungsanlagen nicht beeinträchtigt werden.

Von Solarenergieanlagen auf Dachflächen dürfen keine Beeinträchtigungen oder Behinderungen des Eisenbahnverkehrs, z.B. durch Blendwirkung, auf den nördlich vom Planungsgebiet vorbeiführenden Bahnlinien ausgehen.

#### 4.2 Immissionen durch Verkehrs auf der B 16 und DLG 7

Ggf. erforderliche Maßnahmen zur Einhaltung geltender Grenzwerte (Lärm, Staub, Geruch) hat der Bauherr auf eigene Kosten vorzunehmen. Hinsichtlich dieser Kosten können keine Erstattungs- bzw. Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber dem Baulastträger der Bundes- bzw. der Staatsstraße erhoben werden.

#### 4.3 Immissionen durch Recyclinghof Gundelfingen/Lauingen

Die Erwerber, Besitzer, Bebauer und Bewohner der Grundstücke im Planbereich haben die Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) des sich im Nahbereich gelegenen und ordnungsgemäß genutzten Recyclinghofs Gundelfingen/Lauingen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen.

#### 4.4 Immissionen durch Landwirtschaft

Die Erwerber, Besitzer, Bebauer und Bewohner der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden und umliegenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen entschädigungslos zu dulden und hinzunehmen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelastung (Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr sowie Bewässerungspumpen) auch vor 6:00 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbelastigungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit, auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

#### 4.5 Klima-, Kühl-, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-BHKW

Bei der Planung und Installation von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen und Geräten sind die Vorgaben aus dem LAI "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" ergebende Mindestabstände zur benachbarten Wohnbebauung zu beachten.

Der Leitfaden ist zu beziehen unter [www.lai-immissionsschutz.de](http://www.lai-immissionsschutz.de) oder kann kostenlos bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH angefordert werden.

#### 4.6 Hinweise zu den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln

Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind Mindestanforderungen entsprechend der im Zeitraum des Bebauungsplanverfahrens aktuellen Gegebenheiten. Aufgrund Änderungen von Berechnungsmethoden oder anderen Lärmbelastungen können sich andere Anforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben. Dies ist jeweils im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch den Bauwerber zu prüfen.

#### 4.7 **Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und technische Regelwerke**

Alle Normen, Richtlinien und technischen Regelwerke können zu den üblichen Öffnungszeiten der Bauverwaltung der Stadt Gundelfingen a.d. Donau 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 ZTV-Lsw 22, Ausgabe November 2022, ist zu beziehen bei: FGSV Verlag GmbH, Wesselingener Straße 17, 50999 Köln.

Die genannten Normen, Richtlinien und technischen Regelwerke können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Morellstraße 33, 86159 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

### 5. **ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ**

---

#### 5.1 **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. Die Arbeiten dürfen erst fortgesetzt werden, wenn die weitere Vorgehensweise abgeklärt ist.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungs-pflichten gem. Art. 1 und 12 Abs. 2 BayBodSchG).

#### 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**

Der Anteil der Bodenversiegelung soll auf das Notwendige begrenzt werden. Die nicht überbauten Flächen sollen, soweit nicht Wege und Stellplätze angelegt werden, begrünt werden. Der Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Bei Oberbodenarbeiten sollen die Richtlinien der DIN 18320 "Grundsätze des Landschaftsbaues", DIN 18915 "Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke" und DIN 18300 "Erdarbeiten" beachtet werden.

## 6. EISENBANHN-BUNDESAMT

Grundsätzlich ist zu beachten, dass durch mögliche notwendige Baumaßnahmen der Schienenverkehr und damit auch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet werden darf. Bei geplanten Maßnahmen im Bereich der Bahnanlagen ist deren Standsicherung und Funktionstüchtigkeit sowie die Zugänglichkeit zu den Betriebsanlagen jederzeit zu gewährleisten. Insbesondere bei Einsatz von Baumaschinen in unmittelbarer Nähe zur Bahnstrecke ist darauf zu achten, dass die Abstandsflächen zur Bahnlinie eingehalten werden und bei Einsatz von Kränen, durch die Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, der Aufstellort des Krans sowie das weitere Vorgehen mit der DB InfraGO AG abgestimmt werden.

Bepflanzungen sind so zu wählen, dass keine Beeinträchtigung des Lichtraumprofils der Gleise erfolgen kann. Dies ist insbesondere bei beabsichtigten Grünflächen mit Baumbestand zu beachten.

Durch den benachbarten Eisenbahnbetrieb und bei der Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insb. Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abrieb z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.). Erdaushub und Auffüllmaterial dürfen nicht auf Bahngrund zwischen- oder abgelagert werden; es darf keinerlei Material in den Gleisbereich gelangen.

Bei Maßnahmen in Zusammenhang mit Gewässern bzw. deren Ableitung ist darauf zu achten, dass die Bahnkörperentwässerungsanlagen nicht beeinträchtigt werden. Von Solarenergieanlagen auf Dachflächen dürfen keine Beeinträchtigungen oder Behinderungen des Eisenbahnverkehrs, z.B. durch Blendwirkung, auf die Bahnlinie ausgehen.

## 7. KREISSTRASSE DLG 7

Die Ausbildung des Linksabbiegestreifens und des Einmündungstrichters ist bei der baulichen Umsetzung mit der Straßenbauverwaltung des Landkreises abzustimmen. In diesem Zusammenhang ist auch die erforderliche Beschilderung durch StVO-Verkehrszeichen mit der Unteren Straßenverkehrsbehörde beim Landratsamt abzustimmen.

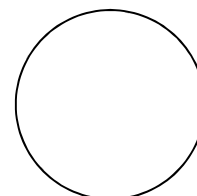
## VERMERK ZUR AUSFERTIGUNG UND ZUM INKRAFTTRETEN

### 1. AUSFERTIGUNG

---

Gundelfingen a.d Donau, den \_\_.\_\_.2025

.....  
Dieter Nägele,  
1. Bürgermeister



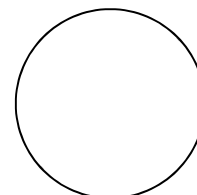
(Siegel)

### 2. INKRAFTTRETEN

---

Gundelfingen a.d. Donau, den \_\_.\_\_.2025

.....  
Dieter Nägele,  
1. Bürgermeister



(Siegel)