

---

# STADT GUNDELFINGEN



Landkreis Dillingen a.d. Donau

---

## BEBAUUNGSPLAN

„Hander Areal“

### B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

VORENTWURF

Fassung vom 23.10.2025

Projektnummer: 25040

**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)</b>	<b>TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>4</b>
§ 1	Art der baulichen Nutzung .....	4
§ 2	Maß der baulichen Nutzung .....	6
§ 3	Bauweise, Grenzabstände .....	7
§ 4	Überbaubare Grundstücksflächen; Stellplätze u. Garagen (einschl. Carports); Nebenanlagen .....	7
§ 5	Gestaltungsfestsetzungen .....	8
§ 6	Versickerung von Niederschlagswasser .....	9
§ 7	Grünordnung und Bodenschutz .....	9
§ 8	Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen .....	11
§ 9	Naturschutzfachlicher Ausgleich .....	11
§ 10	Immissionsschutz .....	12
§ 11	Inkrafttreten .....	13
	<b>TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	<b>14</b>
1.	Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten.....	14
2.	Artenschutz.....	15
3.	Denkmalschutz – Bodeneingriffe .....	15
4.	Wasser .....	16
5.	Immissionen.....	18
6.	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz .....	19
7.	Stellplatznachweis .....	19
	<b>VERMERK ZUR AUSFERTIGUNG UND ZUM INKRAFTTRETEN</b>	<b>20</b>
1.	Ausfertigung.....	20
2.	Inkrafttreten .....	20

## 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 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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 Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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 §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) 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

### „Hander Areal“

als Satzung.

#### Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hander Areal“ der Stadt Gundelfingen gilt der von dem Büro OPLA ausgearbeitete Bebauungsplan vom 23.10.2025.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- A) Planzeichnung vom 23.10.2025 mit:
- Festsetzungen durch Planzeichen
  - Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen
  - Verfahrensvermerken
- B) Textliche Festsetzungen vom 23.10.2025 mit:
- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Beigefügt sind:

- C) Begründung & D) Umweltbericht vom 23.10.2025
- Untersuchung der schalltechnischen Belange LA15-033-G15-01 der Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH (Augsburg) vom 28.10.2025

## B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

---

#### (1) Dorfgebiet (MD 1)

1. Der in der Planzeichnung als MD 1 gekennzeichnete Bereich wird Dorfgebiet im Sinne des § 5 der BauNVO festgesetzt.
2. Zulässig sind:
  - a) Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
  - b) Landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen
  - c) Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
3. Ausnahmsweise zulässig sind:
  - a) Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten
  - b) Sonstige Wohngebäude
4. Nicht, auch nicht ausnahmsweise, zulässig sind:
  - a) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - b) Sonstige Gewerbebetriebe
  - c) Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
  - d) Gartenbaubetriebe
  - e) Tankstellen
  - f) Vergnügungsstätten

#### (2) Dorfgebiet (MD 2)

1. Der in der Planzeichnung als MD 2 gekennzeichnete Bereich wird Dorfgebiet im Sinne des § 5 der BauNVO festgesetzt.
2. Zulässig sind:
  - a) Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
  - b) Landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen
  - c) Sonstige Wohngebäude
  - d) Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
3. Nicht, auch nicht ausnahmsweise, zulässig sind:
  - a) Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten
  - b) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - c) sonstige Gewerbebetriebe
  - d) Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

- e) Gartenbaubetriebe
- f) Tankstellen
- g) Vergnügungsstätten

### **(3) Gewerbegebiet (GE)**

1. Der in der Planzeichnung als GE gekennzeichnete Bereich wird als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 der BauNVO festgesetzt.
2. Zulässig sind:
  - a) Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser und Lagerplätze
  - b) Bürogebäude
3. Ausnahmsweise können zugelassen werden
  - a) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
4. Nicht, auch nicht ausnahmsweise, zulässig sind:
  - a) Öffentliche Betriebe
  - b) Geschäfts- und Verwaltungsgebäude
  - c) Tankstellen
  - d) Anlagen für sportliche Zwecke
  - e) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
  - f) Vergnügungsstätten

### **(4) Sonstiges Sondergebiet (SO 1.1 und SO 1.2)**

1. Die in der Planzeichnung als SO gekennzeichneten Bereiche werden als Sonstiges Sondergebiet im Sinne des § 11 der BauNVO mit der Zweckbestimmung „Festival-Arena“ und „Sonstiges Wohnen“ festgesetzt.
2. Zulässig sind im SO 1.1:
  - a) Arena für kulturelle, touristische Veranstaltungen
  - b) Zuschauertribünen
  - c) Flutlichtanlage
  - d) Ergänzende Infrastruktur für den Veranstaltungsbereich (z.B. Warte- und Versorgungsbereiche für Besucher, Gastronomie, Werkstatt, Büroräume, Lager- und Abstellflächen/-räume, Sanitäranlagen mit dazugehöriger Infrastruktur; Schallschutzeinrichtungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen)
3. Zulässig sind im SO 1.2:
  - a) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und Wohnungen für Mitarbeiter, die dem GE-Betrieb und dem Arena-Betrieb zugeordnet und diesen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
  - b) sonstige Wohngebäude

## § 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

---

### (1) Grundflächenzahl (GRZ)

1. Die GRZ darf die folgenden Obergrenzen nicht überschreiten:
  - a) MD 1 und MD 2 max. 0,6
  - b) GE max. 0,8
  - c) SO 1.1 max. 0,8
  - d) SO 1.2 max. 0,6
2. Im MD 1, MD 2, SO 1.1 und SO 1.2 darf die zulässige GRZ durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden, höchsten jedoch bis zu einer GRZ von 0,8.
3. Im GE darf die zulässige GRZ gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden. Im Bereich der zulässigen Überschreitung ist § 7 (1) Satz 1 dieser Textlichen Festsetzungen zwingend einzuhalten; die Anwendung der Ausnahmen gem. § 7 (1) Satz 2 dieser Textlichen Festsetzungen ist im Bereich der zulässigen Überschreitung nicht zulässig.
4. Für die Berechnung der zulässigen GRZ ist die Fläche des Baugrundstückes inkl. der Flächen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern maßgebend.

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

1. Im MD 1 dürfen die folgenden Obergrenzen nicht überschritten werden:
  - a) Vollgeschosse (VG) max. III (II+DG)
  - b) Wandhöhe (WH) max. 7,5 m
  - c) Gesamthöhe (GH) max. 11,5 m
2. Im MD 2 dürfen die folgenden Obergrenzen nicht überschritten werden:
  - a) Vollgeschosse (VG) max. III (II+DG)
  - b) Wandhöhe (WH) max. 7,5 m
  - c) Gesamthöhe (GH) max. 11,5 m
3. Im GE dürfen die folgenden Obergrenzen nicht überschritten werden:
  - a) Wandhöhe (WH) max. 9,5 m
  - b) Gesamthöhe (GH) max. 12,5 m
4. Im SO 1.1 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
5. Im SO 1.2 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
6. Bei Gebäuden im MD und SO muss sich das dritte Vollgeschoss zwingend im Dachgeschoss befinden.

7. Im MD 1 und MD 2 sind technische Anlagen (z.B. Silos etc.) bis zu einer Gesamthöhe von max. 20 m zulässig.
8. Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses (EG), gemessen jeweils in der Gebäudemitte. Die OK FFB EG muss mind. auf 439,5 m ü. NHN und darf max. auf 440,0 m ü. NHN, jedoch nicht höher als 0,35 m über der zugeordneten Erschließungsstraße (Auweg), liegen.
9. 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.
10. 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

---

- (1) Im MD 1, MD 2, GE und SO 1.2 gilt die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
- (2) Im SO 1 gilt die abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO; es gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass bauliche Anlagen mit einer Gesamtlänge von mehr als 50 m zulässig sind.
- (3) Es sind ausschließlich Einzelhäuser mit max. 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
- (4) Es gelten die gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO.

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

---

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.
- (2) Stellplätze, 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 Flächen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

## § 5 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

### (1) Dachform und -neigung

1. Im MD und SO 1.2 sind Pult- und Satteldächer mit einer Dachneigung bis max. 45° zulässig.
2. Im GE und SO 1.1 sind Pult- und Satteldächer mit einer Dachneigung bis max. 45° sowie Flachdächer mit einer Dachneigung bis max. 5° zulässig.
3. Wandhöhen von Gauben und Zwerchgiebeln dürfen die max. zulässige Wandhöhe überschreiten. Der First von Gauben und Zwerchgiebeln darf den Hauptfirstes nicht überschreiten.
4. 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 offene Einfriedungen (z.B. Doppelstab-, Maschendrahtzaun etc.) bis zu einer Höhe von max. 1,2 m (inkl. sichtbarem Sockel); 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 grundsätzliche alle geschlossenen Elemente (mehr als 70 Prozent geschlossen).

### (4) Geländeveränderungen / Stützmauern

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

## § 6 VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

---

- (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 UND BODENSCHUTZ

---

### (1) Versiegelung

Stellplätze für Personenkraftwagen, Erschließungsflächen und Lagerflächen in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. mit fugenreichem Pflaster, Rasenpflaster, Schotterterrassen o.ä.) herzustellen. Ausnahmen sind zugelassen, wenn eine Versiegelung aus betrieblichen oder Umweltschutzgründen geboten ist.

### (2) Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

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 im MD 1 und MD 2 sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung der Baukörper im MD1 durchzuführen.
4. Sämtliche Pflanzungen im GE, SO 1.1 und SO 1.2 sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplans durchzuführen.
5. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten darf je nach örtlichen Gegebenheiten abgewichen werden.
6. Sämtliche zu erhaltenden und zu pflanzenden Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben am gegebenen Standort spätestens in der nachfolgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

**(3) Private Grundstücksflächen**

1. Nicht überbaute und nicht für Erschließungszwecke und Stellplätze benötigte Grundstücksflächen sind als Wiesenflächen anzulegen.
2. Je angefangene 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mind. ein Laubbaum I., II. oder III. Ordnung (Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm 3x verpflanzt, StU mind. 16-18 cm oder 14 - 16 cm) bzw. ein Obstbaum (regionaltypische Sorten) zu pflanzen. Die gemäß Planzeichnung im MD 2 festgesetzten straßenbegleitenden Bäume, die der I. oder II. Ordnung zugeordnet sein müssen, sind hierauf anrechenbar. Die gemäß Planzeichnung im MD 1, GE, SO 1 und SO 2 festgesetzten und dargestellten Bestandsbäume sind hierauf anrechenbar, sofern diese erhalten werden; bei Rodung gilt § 8 (1) dieser textlichen Festsetzungen.

**(4) Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pb1) / Fläche für die Erhaltung von Bäumen (Pb2)**

1. Pb 1: Die Fläche darf durch max. vier jeweils max. 10 m breite Ein-/Ausfahrten unterbrochen werden, d.h. zu den zwei bestehenden Ein-/Ausfahrten dürfen noch max. zwei zusätzliche Ein-/Ausfahrten hergestellt werden; von den in der Planzeichnung dargestellten Standorten darf abgewichen werden.
2. Pb1 und Pb2: Der Gehölzbestand ist unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zum „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ wirksam zu schützen. Während der Bauzeit ist der Wurzelbereich von zu erhaltenden Bäumen und Sträuchern durch einen Schutzzaun abzusichern. Der Wurzelbereich darf nicht befahren werden. Ablagerung von Aushub, Baumaterial oder das auch kurzfristige Abstellen von Baumaschinen ist im Wurzelbereich nicht zulässig.
3. Pb1 und Pb2: Sollte im Rahmen der Ausführungsplanung die Rodung eines als zu erhalten festgesetzten Baumes unumgänglich sein gelten die Vorgaben des § 8 (1) dieser textlichen Festsetzungen.

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

1. Mindestens 50 % der Gesamtfläche sind mit Sträuchern (Mindest-Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher, H 60 - 100 cm) und Heistern (Mindest-Pflanzqualität: 2x verpflanzte, H 150 - 175 cm) zu bepflanzen; dabei hat der Anteil von Sträuchern max. 95 % und der Anteil von Heister mind. 5% zu betragen. 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 verpflanzte, StU mind. 16 - 18 cm oder 14 - 16 cm) bzw. ein Obstbaum (regionaltypische Sorten) zu pflanzen.
3. Die verbleibende Fläche ist als extensive Wiese anzulegen und zu pflegen. Die Herstellung von flachen Mulden zur Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser und ist zulässig.

## § 8 ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGS- UND KOMPENSATIONS- MAßNAHMEN

---

### (1) Rodung von Bäumen

1. Die Rodung von Bäumen (sowohl von als zu erhalten festgesetzten Bäumen als auch von dargestellten Bestandsbaumes) ist ausschließlich in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar des Folgejahres zulässig.
2. Vor der Fällung von Bäumen mit einem StU größer als 30 cm sind diese von einer fachkundigen Person (z.B. einem Vogel-/ Fledermausexperten) auf potenzielle Quartiere (z.B. Baumhöhlen, Astlöcher) zu prüfen. Sollten potenzielle Quartiere vorgefunden werden, sind diese durch das Anbringen von Nist-/Fledermauskästen (die Anzahl ist vom Vogel-/ Fledermausexperten zu benennen) zu ersetzen. Sollten die vorgefundenen Quartiere noch bewohnt sein, sind die Rodungszeiträumen vom Vogel-/Fledermausexperten in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ggf. anzupassen.
3. Für jeden entfallenden Baum (je Stamm) ist eine Ersatzpflanzung (Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm) vorzunehmen; bei Bäumen mit einem StU kleiner als 60 cm im Verhältnis 1:1 und bei Bäumen mit einem StU größer gleich 60 cm im Verhältnis 1:2.
4. Die Ersatzpflanzung hat spätestens in der auf die Rodung nachfolgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.
5. Die Ersatzpflanzung für als zu erhalten festgesetzten Bäume innerhalb der Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pb 1) bzw. innerhalb der Fläche für die Erhaltung von Bäumen (Pb 2) hat an anderer Stelle innerhalb der jeweiligen Fläche zu erfolgen.
6. Die Ersatzpflanzung für dargestellte Bestandsbäume hat an anderer Stelle innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks (auch innerhalb der Flächen für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) zu erfolgen, wobei innerhalb der Fläche für die Erhaltung von Bäumen (Pb 2) nur entfallene Obstbäume ersetzt werden dürfen.

### (2) Außenbeleuchtung

Im SO 1 ist die Außenbeleuchtung außerhalb der Veranstaltungszeiten auszuschalten.

## § 9 NATURSCHUTZFACHLICHER AUSGLEICH

---

*Hinw.: Die Festsetzung zum naturschutzfachlichen Ausgleich erfolgen erst zum nächsten Verfahrensschritt gem. § 3 Abs.2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB.*

## § 10 IMMISSIONSSCHUTZ

### (1) Zulässige Lärmemissionen nach der DIN 45691:2006-12 für eine Gliederung nach § 1 Abs. 4 Nr. 2 (GE) bzw. nach § 1 Abs. 3 BauNVO (SO)

1. Zulässig sind 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.

*Hinw.:* 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.

2. Emissionskontingente tags und nachts in dB(A):
  - a) GE tags  $L_{EK} = 60$  dB(A) nachts  $L_{EK} = 40$  dB(A)
  - b) SO 1.1 tags  $L_{EK} = 60$  dB(A) nachts  $L_{EK} = 58$  dB(A)
3. Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.
4. Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt für Immissionsorte außerhalb des Plangebiets nach der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 in Verbindung mit Anlage A.2.
5. 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.
6. Die Emissionskontingente dürfen nur für eine Anlage oder einen Betrieb herangezogen werden.
7. Als Bezugsfläche ist die in der Planzeichnung als Gewerbegebiet bzw. Sondergebiet (SO 1.1) dargestellte Grundstücksfläche heranzuziehen.
8. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel  $L_r$  den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet.
9. Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen.

### (2) Zusatz-Emissionskontingent

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

Sektor	Anfang	Ende	Abstand	Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$	
				tags	nachts
A	270	40	$\infty$	15,0	8,0
B	40	180	$\infty$	9,0	0,0
C	180	270	$\leq 160$ m	0,0	3,0
D	180	270	$> 160$ m	11,0	2,0

2. Die Winkelangaben der Tabelle beziehen sich auf den folgenden Bezugspunkt im UTM-Koordinatensystem (Zone 32): x = 600800 (Rechtswert) / y = 5379240 (Hochwert)

3. Die Richtungsangabe (Winkelzunahme im Uhrzeigersinn) ist wie folgt definiert:
- a) Norden            0 Grad
  - b) Osten            90 Grad
  - c) Süden            180 Grad
  - d) Westen           270 Grad

**(3) Festsetzung der immissionsschutzrechtlichen Schutzwürdigkeit im SO**

Für die immissionsschutzrechtliche Schutzwürdigkeit der Flächen im Sondergebiet SO 1.1 wird ein Mischgebiet festgesetzt.

---

**§ 11 INKRAFTTRETEN**

Der Bebauungsplan „Hander Areal“ 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.

\* *Bevorzugt geeignet für die Verwendung der im MD 2 festgesetzten straßenbegleitenden Bäume.*

#### 1.2 Bäume I. Ordnung

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

- |                              |                |
|------------------------------|----------------|
| – <i>Acer platanoides</i>    | Spitzahorn     |
| – <i>Acer pseudoplatanus</i> | Bergahorn      |
| – <i>Quercus robur</i>       | Stieleiche     |
| – <i>Tilia cordata</i>       | Winter-Linde * |

#### 1.3 Bäume II. Ordnung

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

- |                            |                       |
|----------------------------|-----------------------|
| – <i>Acer campestre</i>    | Feld-Ahorn            |
| – <i>Carpinus betulus</i>  | Hainbuche *           |
| – <i>Prunus avium</i>      | Vogelkirsche          |
| – <i>Quercus robur</i>     | Stieleiche            |
| – <i>Sorbus aria</i>       | Echte Mehlbeere       |
| – <i>Sorbus intermedia</i> | Schwedische Mehlbeere |

#### 1.4 Bäume III. Ordnung

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

- |                            |                       |
|----------------------------|-----------------------|
| – <i>Acer campestre</i>    | Feld-Ahorn            |
| – <i>Cornus mas</i>        | Trauben-Kirsche       |
| – <i>Salix caprea</i>      | Sal-Weide             |
| – <i>Sorbus aucuparia</i>  | Vogelbeere, Eberesche |
| – <i>Sorbus aria</i>       | Echte Mehlbeere       |
| – <i>Sorbus intermedia</i> | Schwedische Mehlbeere |
| – <i>Sorbus torminalis</i> | Elsbeere              |

#### 1.5 Obstbäume

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

- |                                       |         |
|---------------------------------------|---------|
| – <i>Juglans</i> , i. Arten u. Sorten | Walnuss |
| – <i>Malus</i> , i. Arten u. Sorten   | Apfel   |
| – <i>Prunus</i> , i. Arten u. Sorten  | Kirsche |
| – <i>Pyrus</i> , i. Arten u. Sorten   | Birne   |

### 1.6 Heister

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

- |                           |              |
|---------------------------|--------------|
| – <i>Acer campestre</i>   | Feldahorn    |
| – <i>Betula pendula</i>   | Birke        |
| – <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche    |
| – <i>Fagus sylvatica</i>  | Rotbuche     |
| – <i>Prunus avium</i>     | Vogelkirsche |
| – <i>Quercus robur</i>    | Stieleiche   |

### 1.7 Sträucher

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

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

## 2. ARTENSCHUTZ

Für die Beleuchtung an den Gebäudefassaden und im Außenbereich sollten insektenfreundliche Leuchtmittel mit warm-weißen Licht mit einer Farbtemperatur von mind. 2.700 und max. 3.000 Kelvin verwendet werden. Es sollten vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder Natriumhoch- bzw. Niederdrucklampen verwendet werden. Die Lichtquellen sollten, soweit möglich, nach unten ausgerichtet werden. Die Außenbeleuchtung ist auf das Nötigste zu beschränken.

## 3. 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.

## **4. WASSER**

---

### **4.1 Entwässerung**

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

### **4.2 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.

#### 4.3 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 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.

#### 4.4 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 Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

#### 4.5 Rückstausicherung

Bei der Realisierung von Wohnbebauung und bei 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).

#### 4.6 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).

### 5. IMMISSIONEN

---

#### 5.1 Immissionen durch Verkehr auf der B 16

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 der Straßenbauverwaltung erhoben werden.

#### 5.2 Immissionen durch Landwirtschaft

Die Erwerber, Besitzer, Bebauung und Bewohner der Grundstücke im Plangebiet 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 eine zeitweise Lärmbelästigung jeglicher Art auch vor 6:00 Uhr und nach 22:00 Uhr, z.B. während der Erntezeit, entstehen kann und diese zu dulden ist.

#### 5.3 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 online zu beziehen bei der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI) unter <https://www.lai-immissionsschutz.de/Veroeffentlichungen-67.html> („Physikalische Einwirkungen“) oder kann kostenlos bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH angefordert werden.

#### 5.4 Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren

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.

## 5.5 Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und technische Regelwerke

Die genannten Normen

- können zu den üblichen Öffnungszeiten der Bauverwaltung der Stadt Gundelfingen a.d. Donau zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden.
- sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.
- sind bei der DIN Media GmbH (Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin) zu beziehen.
- können bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Morellstraße 33, 86159 Augsburg) nach Voranmeldung (0821 / 34779 0) kostenlos eingesehen werden.

## 6. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

---

### 6.1 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 (Mitteilungspflichten gem. Art. 1 und 12 Abs. 2 BayBodSchG).

### 6.2 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.

### 6.3 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.

## 7. STELLPLATZNACHWEIS

---

Die Satzung der Stadt Gundelfingen a.d. Donau zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung), in der beim Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes gültigen Fassung ist heranzuziehen.

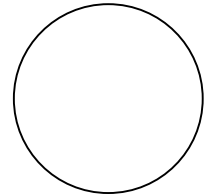
## VERMERK ZUR AUSFERTIGUNG UND ZUM INKRAFTTRETEN

### 1. AUSFERTIGUNG

---

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

.....  
Dieter Nägele,  
Erster Bürgermeister



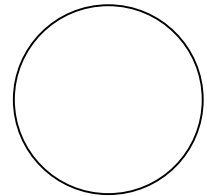
(Siegel)

### 2. INKRAFTTRETEN

---

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

.....  
Dieter Nägele,  
Erster Bürgermeister



(Siegel)