
STADT GUNDELFINGEN



Landkreis Dillingen a.d. Donau

BEBAUUNGSPLAN „Industriegebiet Süd II“, 3. Änderung

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

VORENTWURF

Fassung vom 30.07.2026

Projektnummer: 25098

OPLA

Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg

Tel: 0821 / 508 93 78 0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Patricia Goj

INHALTSVERZEICHNIS

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
§ 1 Art der baulichen Nutzung	4
§ 2 Maß der baulichen Nutzung	5
§ 3 Bauweise, Grenzabstände	6
§ 4 Überbaubare Grundstücksflächen; Stellplätze u. Garagen (einschl. Carports); Nebenanlagen	6
§ 5 Gestaltungsfestsetzungen	6
§ 6 Verkehrsflächen	8
§ 7 Versickerung von Niederschlagswasser	8
§ 8 Grünordnung und Bodenschutz	8
§ 9 Immissionsschutz	9
§ 10 Inkrafttreten	10
TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	11
1. Stellplatznachweis	11
2. Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten	11
3. Denkmalschutz – Bodeneingriffe	12
4. Wasser	12
5. Immissionen	14
6. Altlasten und Vorsorgender Bodenschutz	15
VERMERK ZUR AUSFERTIGUNG UND ZUM INKRAFTTRETEN	16
1. Ausfertigung	16
2. Inkrafttreten	16

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 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) 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 § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190) 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 die §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 28. Juli 2026 geändert worden ist, folgenden

BEBAUUNGSPLAN

„Industriegebiet Süd II“, 3. Änderung

als Satzung.

Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Industriegebiet Süd II“, 3. Änderung der Stadt Gundelfingen gilt der von dem Büro OPLA ausgearbeitete Bebauungsplan vom 30.07.2026.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- A) Planzeichnung vom 30.07.2026 mit:
 - Festsetzungen durch Planzeichen
 - Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen
 - Verfahrensvermerken
- B) Textliche Festsetzungen vom 30.07.2026 mit:
 - Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Beigefügt sind:

- C) Begründung & D) Umweltbericht vom 30.07.2026
 - Schalltechnische Untersuchung, BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Augsburg) vom 02.06.2026
 - Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung Fachmärkte an der Günzburger Straße, Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH (Augsburg), vom 24.04.2026

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(1) 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, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
 - b) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
 - c) Einzelhandel für folgende Sortimente mit folgenden höchstzulässigen Netto-Verkaufsflächen:

– Baby- und Kinderartikel	max. 620 m ²
– Textil / Bekleidung	max. 800 m ²
– Schuhe	max. 520 m ²
– Elektro	max. 800 m ²
– Autoteile	max. 760 m ²
– Küchen	max. 800 m ²
– Möbel	max. 800 m ²
– Bau- und Heimwerkermarkt	max. 800 m ²
– Nonfood-Discounter	max. 800 m ²
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) Tankstellen
 - b) Anlagen für sportliche Zwecke
 - c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 - d) Vergnügungsstätten.

(2) Sonstiges Sondergebiet (SO)

1. Der in der Planzeichnung als SO gekennzeichnete Bereich wird als Sonstiges Sondergebiet im Sinne des § 11 der BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ festgesetzt.
2. Zulässig ist ein großflächiger Lebensmittelmarkt mit Backshop, Ladentheke für Metzger, Personalräumen, Umkleieräumen, Technikräumen, Büroräumen, EDV-Raum, sonstigen Abstellräumen (Putzmittelraum), Sanitäräumen und sonstigen dem Lebensmittelmarkt dienenden Räumlichkeiten sowie baulichen Anlagen und Nebenanlagen.
3. Zulässig ist im eine Netto-Verkaufsfläche von max. 1.200 m² (einschl. Backshop).

§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(1) Grundflächenzahl (GRZ)

1. Die GRZ darf die folgenden Obergrenzen nicht überschreiten:
 - a) GE max. 0,8
 - b) SO max. 0,8

(2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

1. Im GE dürfen außerhalb der Baubeschränkungszone der 110-kV-Hochspannungsleitung die folgenden Obergrenzen nicht überschritten werden:
 - a) Wandhöhe (WH) max. 12,0 m
 - b) Gesamthöhe (GH) max. 15,0 m
2. Im GE ist innerhalb der Baubeschränkungszone der 110-kV-Hochspannungsleitung (zwischen Mast-Nr. 35 und Mast-Nr. 36) eine Unterbauung der Leiterseile unter Beachtung der Sicherheitsvorschriften und nach Rückfrage bei der Netze ODR GmbH möglich. Im Nahbereich der Mast-Nr. 35 (westlich des Plangebiets) ist je nach Dachneigung die volle Ausnutzung der Wandhöhe von 12 m möglich. Im Bereich der Feldmitte zwischen Mast-Nr. 35 (westlich des Plangebiets) und Mast-Nr. 36 (östlich des Plangebiets) sind je nach Lage und Dachneigung Wandhöhen mit 6,5 m bzw. 8,5 m möglich. Im Bereich der Baubeschränkungszone ist jedes Bauvorhaben zur Beurteilung der Netze ODR GmbH, die auch Auskunft über die max. zulässigen Gebäudehöhen erteilt, vorzulegen.
3. Im SO dürfen die folgenden Obergrenzen nicht überschritten werden:
 - a) Wandhöhe (WH) max. 12,0 m
 - b) Gesamthöhe (GH) max. 15,0 m
4. 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 darf max. 0,35 m über der Oberkante Fahrbahn der zugeordneten Erschließungsstraßen in der Mitte der jeweiligen Grundstückszufahrt liegen.
5. 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 Attika.
6. 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.
7. Die höchstzulässige Gesamthöhe darf durch technisch untergeordnete Anlagen und Aufbauten (z.B. Ablufteinheiten, Aggregate, Kamine etc.), die insgesamt nicht mehr als 30 % der Dachfläche einnehmen dürfen, um bis zu max. 3,0 m überschritten werden. Diese Anlagen bzw. Aufbauten müssen einen Abstand zur Attika bzw. zur Gebäudeaußenwand von mind. 3,0 m aufweisen; geringere Abstände

können ausnahmsweise zugelassen werden. Photovoltaik-/Solaranlagen sind hiervon ausgenommen.

§ 3 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

- (1) Es 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.
- (2) 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 eine Baugrenze festgesetzt.
- (2) Stellplätze, Garagen und Carports i.S.d. § 12 BauNVO sowie untergeordnete Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO (wie z.B. Einkaufsboxen, Müllcontainerboxen, Außenverkaufsboxen, Fahrradstellflächen, Treppenanlagen, Anlieferungsrampen etc.) sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

§ 5 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

(1) Dachform und -neigung

1. Im GE und SO sind folgende Dachformen und -neigungen zulässig:
 - a) Flachdächer bis max. 5°
 - b) Geneigte Dächer bis max. 35°

(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; hiervon ausgenommen sind die Logofarben des jeweiligen Betriebes, die zu der Corporate Identity gehören.
2. Gebäude mit über 100 m Gesamtlänge sind durch mindestens eine der nachfolgenden Maßnahmen zu gliedern:
 - a) Je angefangen 50 m Gebäudelänge hat mind. ein 3 m tiefer Versatz der Außenwände im Grundriss zu erfolgen.
 - b) Je angefangen 50 m Gebäudelänge hat mind. ein 1 m hoher Versatz in der Gesamthöhe zu erfolgen
 - c) Auf mind. 30 % der Fassadenfläche hat ein Wechsel der Material- oder Farbwahl zu erfolgen.

3. Alternativ zu § 5 (2) 2 können ungegliederte fensterlose Flächen mit Kletterpflanzen begrünt werden. Hierzu ist pro angefangene 50 m Gebäudelänge ein Pflanzstreifen mit einer jeweiligen Pflanzbreite von mind. 15 m herzustellen. Dafür können auch architektonische Hilfsmittel wie Spanndrähte/-gitter verwendet werden.
4. Die geeigneten Dachflächen, die über die Zulässigkeit des Art. 44a BayBO hinaus gehen, sind entweder ebenfalls mit Photovoltaikanlagen zu bedecken oder dauerhaft und flächendeckend extensiv zu begrünen.
5. Bei geneigten Dächern hat die Dacheindeckung in einem roten, rotbraunen, grauen oder anthrazitgrauen Farbspektrum zu erfolgen. Die Photovoltaikanlagen dürfen nicht aufgeständert werden.

(3) Einfriedungen

1. Zulässig sind offene Einfriedungen (z.B. Doppelstab-, Maschendrahtzaun etc.) bis zu einer Höhe von max. 2,0 m; diese sind sockellos und mit einer Bodenfreiheit von mind. 0,15 m auszuführen und 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.

(4) Werbeanlagen

1. Zulässig sind ausschließlich Werbeanlagen, die der Eigenwerbung des jeweiligen Betriebes dienen.
2. Werbeanlagen an Gebäudefassaden sind zulässig, soweit
 - a) es sich um Firmenlogo/-name, betriebsbedingte Hinweise o.ä. handelt,
 - b) in Summe nicht mehr als 15 % der Wandfläche je Fassadenseite in Anspruch genommen wird und
 - c) die Wandhöhe (bei geneigten Dächern) bzw. Gesamthöhe (bei Flachdächern) des Gebäudes nicht überschritten wird.
3. Je Grundstück sind folgende freistehende Werbeanlagen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze), zulässig:
 - a) max. ein beleuchteter Werbepylon mit einer Höhe von max. 5,0 m, einer Breite von max. 3,0 m und einer Tiefe von max. 0,5 m sowie
 - b) max. ein beleuchteter Werbepylon mit einer Höhe von max. 2,0 m, einer Breite von max. 1,0 m und einer Tiefe von max. 0,5 m.
 - c) max. drei Fahnenmasten mit einer Höhe von max. 5,0 m.
4. Nicht zulässig sind Werbeanlagen:
 - a) mit wechselndem / bewegtem Licht oder sonstigen Effekten,
 - b) für Wechselwerbung,
 - c) mit grellem oder blendendem Licht,
 - d) die bis in den Straßenraum hinein auskragen.

(5) Geländeveränderungen / Stützmauern

Aufschüttungen sind bis zur OK FFB EG zulässig. Aufschüttungen sind durch Böschungen auszugleichen. Abgrabungen und Stützmauern sind ausschließlich im Bereich von Anlieferungsrampen zulässig.

§ 6 VERKEHRSFLÄCHEN

Je Grundstück sind max. zwei Zufahrten mit einer Breite von jeweils max. 8 m zulässig.

§ 7 VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

- (1) Das anfallende, unbelastete Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen ist auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern. Ist eine direkte Versickerung auf dem Grundstück aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, sind für das unbelastete Niederschlagswasser entsprechende Rückhaltemaßnahmen (z.B. in Form von Rigolen) vorzusehen.
- (2) Unterirdische Versickerungsanlagen, z.B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig bzw. vorab grundsätzlich technisch zu begründen. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.
- (3) Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in den öffentliche Schmutzwasserkanal zu beseitigen.

§ 8 GRÜNORDNUNG UND BODENSCHUTZ

(1) Versiegelung

Stellplätze für Personenkraftwagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Ökopflaster, Rasenpflaster, Schotterrassen 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 sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der jeweils genehmigten Baumaßnahme durchzuführen.
4. Sämtliche 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 Grünflächen anzulegen.
2. Je angefangene 800 m² Grundstücksfläche ist mind. ein Laubbaum I. oder II. Ordnung (Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm 3x verpflanzt, StU mind. 16 – 18 cm oder mind. 14 - 16 cm) zu pflanzen; diese sind entlang der Straßenverkehrsflächen zu platzieren.
3. Je 10 Stellplätze ist auf der Parkplatzfläche mind. ein Laubbaum II. Ordnung (Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm 3x verpflanzt, StU mind. 14 - 16 cm) zu pflanzen. Die Stadtfläche je Einzelbaum muss mind. 12 m² betragen.

§ 9 IMMISSIONSSCHUTZ

(1) Geräuschemissionskontingente nach der DIN 45691:2006-12 auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 23 a) bb) BauGB

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):

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A):			
GE	tags L_{EK} = 56 dB(A)	nachts L_{EK} = 41 dB(A)	Flächengröße = 7325 m ²
SO	tags L_{EK} = 63 dB(A)	nachts L_{EK} = 48 dB(A)	Flächengröße = 9525 m ²

3. Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.
4. Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt für Immissionsorte außerhalb des Plangebietes nach der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 in Verbindung mit Anlage A.2.
5. Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Flächen, 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 (grau) bzw. Sondergebiet (orange) 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	Entfernung zum Bezugspunkt	Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$	
				tags	nachts
A	290	23	~	0,0	0,0
B	23	108	~	10,0	10,0
C	108	209	≤ 530 m	5,0	20,0
D	108	209	> 530 m	7,0	7,0
E	209	290	~	10,0	10,0

2. Die Winkelangaben der Tabelle beziehen sich auf den folgenden Bezugspunkt im UTM-Koordinatensystem (Zone 32): $x = 600726$ (Rechtswert) $y = 5377075$ (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

§ 10 INKRAFTTRETEN

- (1) Der Bebauungsplan „Industriegebiet Süd II“, 3. Änderung tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.
- (2) Mit Inkrafttreten ersetzt der Bebauungsplan „Industriegebiet Süd II“, 3. Änderung innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs den Bebauungsplan „Industriegebiet Süd II“ (rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 18.04.1989) sowie den Bebauungsplan „Industriegebiet Süd II“, 1. Änderung (rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 04.08.2000) vollumfänglich.

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. 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.

2. ARTENLISTE – GEHÖLZARTEN UND QUALITÄTEN

2.1 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 als straßenbegleitende Bäume.*

2.2 Bäume I. Ordnung

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

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

2.3 Bäume II. Ordnung

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

- | | |
|---------------------------|--------------|
| – <i>Acer campestre</i> | Feld-Ahorn |
| – <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche * |
| – <i>Prunus avium</i> | Vogelkirsche |
| – <i>Quercus robur</i> | Stieleiche |

2.4 Sträucher

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

- | | |
|-----------------------------|---------------------------|
| – <i>Berberis Vulgaris</i> | Gewöhnliche Berberitze |
| – <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche |
| – <i>Ligustrum vulgare</i> | Gewöhnlicher Liguster |
| – <i>Lonicera xylosteum</i> | Gewöhnliche Heckenkirsche |
| – <i>Rosa canina</i> | Hunds-Rose |

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 ortsnahe 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.

5. IMMISSIONEN

5.1 Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und technische Regelwerke

Die unter § 9 der textlichen Festsetzungen 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.

5.2 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.

5.3 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.

5.4 Immissionen durch Landwirtschaft

Die Erwerber, Besitzer, Bebauung 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.

5.5 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 in Gebieten, die dem Wohnen dienen" ergebende Mindestabstände zur benachbarten Wohnbebauung zu beachten. Der Leitfaden ist online zu beziehen bei der Bund/Länder- Arbeitsgemeinschaft Immissionschutz (LAI) unter <https://www.lai-immissionsschutz.de/Veroeffentlichungen-67.html> („Physikalische Einwirkungen“), oder kann kostenlos bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH angefordert 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

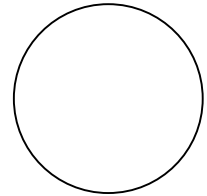
Der Anteil der Bodenversiegelung soll auf das Notwendige begrenzt werden. Die nicht überbauten Flächen sollen, soweit nicht Wege und Stellplätze angelegt werden, begrünt werden. Der Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Bei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

VERMERK ZUR AUSFERTIGUNG UND ZUM INKRAFTTRETEN

1. AUSFERTIGUNG

Gundelfingen a.d Donau, den __.__.2026

.....
Dieter Nägele,
Erster Bürgermeister

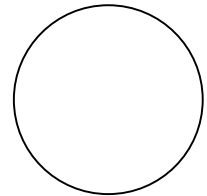


(Siegel)

2. INKRAFTTRETEN

Gundelfingen a.d. Donau, den __.__.2026

.....
Dieter Nägele,
Erster Bürgermeister



(Siegel)