STADT
GUNDELFINGEN

Landkreis Dillingen a.d. Donau

BEBAUUNGSPLAN

„Oberer Ehla VI“

mit Teiländerung (2024) des Bebauungsplans „Oberer Ehla“

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Fassung vom 20.01.2025

Projektnummer: 23112

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 5

§ 1 Art der baulichen Nutzung 5
§ 2 Maß der baulichen Nutzung 5
§ 3 Bauweise, Grenzabstände 6
§ 4 Überbaubare Grundstücksflächen; Stellplätze u. Garagen (einschl. Carports); Nebenanlagen 7
§ 5 Gestaltungsfestsetzungen 7
§ 6 Versickerung von Niederschlagswasser 8
§ 7 Grünordnung / Bodenschutz 8
§ 8 Natur- und artenschutzfachliche Maßnahmen 9
§ 9 Naturschutzfachlicher Ausgleich 10
§ 10 Immissionsschutz 11
§ 11 Inkrafttreten 13

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN 14

1. Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten 14
2. Artenschutz 15
3. Denkmalschutz – Bodeneingriffe 15
4. Wasser 15
5. Immissionen 17
6. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz 18

VERMERK ZUR AUSFERTIGUNG UND ZUM INKRAFTTRETEN 19

1. Ausfertigung 19
2. Inkrafttreten 19

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 Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist,
- 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 § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist, folgenden

Bebauungsplan „Oberer Ehla VI“

mit Teiländerung (2024) des Bebauungsplans „Oberer Ehla“

als Satzung.

Inhalt des Bebauungsplanes „Oberer Ehla VI“
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Oberer Ehla VI“ der Stadt Gundelfingen gilt der von dem Büro OPLA ausgearbeitete Bebauungsplan vom 20.01.2024.

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 und D) Umweltbericht vom 20.01.2025.

- Schalltechnische Untersuchung LA15-033-G13-T03-E03-01 der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Augsburg) vom 19.09.2024
- Verkehrsknotenpunktzählung der Modus Consult GmbH (Ulm) vom 03.06.2024 (zuletzt bearbeitet am 24.07.2024)
- Gutachterliche Stellungnahme von Dr. Hermann Stickroth (Augsburg) vom 26.08.2024
- Baugrundgutachten Projekt-Nr. 3368-202-KCK der Kling Consult GmbH (Krumbach) vom 30.06.2021

Inhalt der Teiländerung (2024) des Bebauungsplans „Oberer Ehla“:
Im Zuge der Teiländerung (2024) des Bebauungsplans „Oberer Ehla“ werden für den in der Planzeichnung mit WA gekennzeichneten Bereich (Teilfläche der Fl.Nr. 3955) die planzeichnerischen Festsetzungen geändert und die textlichen Festsetzungen bzgl. Immissionsschutz (§ 10) ergänzt.
Für den Geltungsbereich der Teiländerung (2024) des Bebauungsplans „Oberer Ehla“ der Stadt Gundelfingen gilt der von dem Büro OPLA ausgearbeitete Planzeichnung vom 20.01.2025. Diese ersetzt die Planzeichnung der mit Bekanntmachung vom 19.04.1968 rechtskräftig gewordenen Teiländerung des Bebauungsplanes „Oberer Ehla“.
Darüber hinaus gelten in diesem Bereich die textlichen Festsetzungen des mit Bekanntmachung vom 02.12.1964 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplans „Oberer Ehla“ (einschließlich aller in diesem Bereich geltenden Änderungen) unverändert fort.

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen unter
- **§ 1 bis § 9 gelten ausschließlich für den gemäß Planzeichnung als WA 1 gekennzeichneten Bereich.**
- **§ 10 bis § 11 gelten für die gemäß Planzeichnung als WA und WA 1 gekennzeichneten Bereiche.**

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Allgemeines Wohngebiet (WA)

gem. § 4 BauNVO

1. Der in der Planzeichnung als WA 1 gekennzeichnete Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der BauNVO festgesetzt.

2. Zulässig sind:
   a) Wohngebäude,
   b) 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) die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
   b) Anlagen für kirchliche Zwecke,
   c) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
   d) Anlagen für Verwaltungen,
   e) Gartenbaubetriebe,
   f) 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. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen grundsätzlich um bis zu 50 % überschritten werden; weitere Überschreitungen bis zu 80 % sind möglich, wenn die in Satz 1 genannten Flächen (z.B. Stellplätze, Zufahrten) versickerungsfähig hergestellt werden.

Hinw.: Gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO ist für die Berechnung der zulässigen Grundfläche die Fläche des Baugrundstückes (einschl. der Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und Heistern) maßgebend.

(2) Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen, Höhenbezugspunkte

gem. § 16 und § 18 BauNVO

1. Im BF 1 und BF 2 dürfen die folgenden Obergrenzen nicht überschritten werden:
   a) Vollgeschosse (VG) max. III (II+SG)
   b) Wandhöhe (WH) max. 7,5 m
   c) Gesamthöhe (GH) max. 9,5 m

2. Im BF 3 und BF 4 dürfen die folgenden Obergrenzen nicht überschritten werden:
   a) Vollgeschosse (VG) max. III
   b) Gesamthöhe (GH) max. 9,5 m

3. Bei Gebäuden im BF 1 und BF 2 muss das dritte Vollgeschoss zwingend als Staffelgeschoss (SG) mit einem Rücksprung von mind. 2,0 m an der Nord-, Süd- und Westfassade hergestellt werden. Innerhalb des Rücksprungs sind an der Südfassade Terrassenüberdachungen zulässig.

4. Unterer Bezugspunkt (Klarstellung: für Gebäudeerschließung und Wohnnutzung) für die zulässigen Wand- und Gesamthöhen ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) des Erdgeschosses (EG), gemessen jeweils in der Gebäudemitte bzw. der Mitte des Gebäudeteils, das zur Gebäudeerschließung oder Wohnnutzung genutzt wird. Die OK RFB EG muss mind. auf 434,4 m ü. NHN und darf max. auf 434,6 m ü. NHN liegen.

Hinw.: Bei einem HQextrem liegt der maximale Wasserspiegel bei 434,33 m ü.NHN (DHHN 2016)

5. Oberer Bezugspunkt für die zulässigen Wand- und Gesamthöhen ist die Oberkante Brüstung bzw. 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. Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

(2) Abstandsflächen, Abstandsregelung

gem. Art.6 BayBO

Es gelten die gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO.

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

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, gem. § 12, § 14 und § 23 BauNVO und gem. Art. 81 BayBo

(1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen festgesetzt (s. Planzeichnung). Ausnahmsweise ist gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 i.V.m. Abs.2 Satz 3 BauNVO ein Vortreten von Gebäudeteilen (wie z.B. Treppen- und Rampenanlagen sowie Eingangsbereichsüberdachungen) über die Baugrenzen von BF 2 und BF 3 auf max. 28 % der jeweiligen Gesamtgebäudelänge (Klarstellung: Gebäudelänge = Gebäudeumfang, s. Pkt. 6.3 der Begründung) um max. 1,5 m (in der Tiefe) zulässig.

(2) Stellplätze, Garagen und Carports i.S. des § 12 BauNVO sind innerhalb der Baugrenzen und der hierfür gekennzeichneten „Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports“ zulässig. Untergeordnete Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind innerhalb der Baugrenzen und der hierfür gekennzeichneten „Flächen für Nebenanlagen zur Unterbringung von Müllbehältern und Fahrädern“ zulässig.

(3) Folgende Anzahl an Stellplätzen ist auf dem Baugrundstück herzustellen:

a) Wohnungen < 65 m²: 1,0 Stellplatz
b) Wohnungen ≥ 65 m²: 2,0 Stellplätze

§ 5 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

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

(1) Dachform und -neigung

Zulässig sind ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung von max. 5°.

(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 die Fassadengestaltung nicht zulässig.

2. Die Dachfläche des jeweils obersten Vollgeschosses des Hauptgebäudes ist dauerhaft und flächendeckend extensiv zu begrünen; eine Dachbegrünung hat auch in Verbindung mit der Errichtung einer Photovoltaik- oder Solaranlage zu erfolgen.

(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. Nicht zulässig sind grundsätzliche alle geschlossenen Elemente (mehr als 70 Prozent geschlossen) und waagrechte Lattenzäune („Westernzaun“).

(4) Geländeveränderungen / Stützmauern

1. Aufschüttungen sind zur Erschließung des Grundstücks sowie zur Schaffung einer ebenerdigen Grundstücksfläche bis zu einer Geländehöhe von max. 434,0 m ü. NHN zulässig. An den Grundstücksgrenzen sind die bestehenden Geländehöhen einzuhalten.

2. Über die Zulässigkeit unter § 5 (4) 1. hinaus sind Aufschüttungen in Form von Anböschungen als Übergang zwischen Terrassen und Gartenflächen zulässig; diese dürfen max. bis zur Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses, die max. 0,25 über der OK RFB EG liegen darf, zulässig. Darüberhinausgehende Aufschüttungen sind nicht zulässig.

3. Abgrabungen sind nicht zulässig.

4. Stützmauern sind ausschließlich im Bereich der Terrassen zulässig.

§ 6 VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Das auf der privaten Grundstücksfläche anfallende, unbelastete Niederschlagswasser von Dach-/Belagsflächen ist auf dem Grundstück zu versickern. 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 m³ je 50 m² einleitender Fläche vorzusehen. Das zwischengespeicherte unbelastete Niederschlagswasser ist gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten; der Drosselabfluss darf dabei 1 l/s nicht überschreiten.

§ 7 GRÜNORDNUNG / BODENSCHUTZ

gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 und Nr. 25 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) Allgemeine Vorgabe für Anpflanzungen
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. Sämtliche Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung der Hauptbaukörper durchzuführen.

(3) Private Grundstücksflächen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

1. Nicht überbaute und nicht für Erschließungszwecke und Stellplätze benötigte Grundstücksflächen sind als Wiesenflächen anzulegen.

2. Je angefangene 350 m² Grundstücksfläche ist mind. ein Laubbaum II. Ordnung (Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm 3x verpflanzt, StU mind. 14 - 16 cm) oder ein Obstbaum (regionaltypische Sorten) zu pflanzen; bei der Durchführung der Anpflanzung ist § 8 (1) zu beachten.

(4) Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern und Heistern
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

1. Mindestens 50% der Gesamtfläche der „Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern und Heistern“ sind mit Sträuchern (Mindest-Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher, H 60 - 100 cm) und/oder Heistern (Mindest-Pflanzqualität: 2x verpflanzt, H 150 - 175 cm) in gruppenweiser Anordnung zu bepflanzen. Eine Gruppe hat aus mind. 3 Sträuchern/Heistern zu bestehen. Der Abstand zwischen den Gruppen darf max. 3,0 m betragen.

2. Die nicht bepflanzte Restfläche ist als Wiese anzulegen.

(5) Pflegemaßnahmen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 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. Die Pflege sämtlicher Anpflanzungen hat vom eigenen Grundstück (Fl.Nr. 3952/1) aus zu erfolgen.

§ 8 NATUR- UND ARTENSCHUTZFACHLICHE MAßNAHMEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

(1) Unter der Gesamtzahl der zu pflanzenden Bäume gemäß der Festsetzung unter § 7 (3) 2. müssen mind. zwei Halbstamm-Obstbäume (regionaltypische Sorten) sein.

(2) Unter der Gesamtzahl der zu pflanzenden Bäume gemäß der Festsetzung unter § 7 (3) 2 ist mind. ein Nistkasten für Feldsperlinge und mind. ein Nistkasten für Stare anzubringen.

(3) An mind. einem Hauptgebäude ist ein Sperlingskoloniehaus mit drei Brutkammern zu errichten.

§ 9 NATURSCHUTZFACHLICHER AUSGLEICH

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

(1) Für die Kompensation des Eingriffs sind Flächen für den Ausgleich in Höhe von 3.989 m² bereitzustellen.

(2) Der Ausgleich erfolgt auf den Fl.Nrn. 7372 und 7430/3 der Gmkg. Gundelfingen a.d. Donau (Stadt Gundelfingen a.d. Donau).

(3) Ausgleichsflächen A1 (Fl.Nr. 7372, Gmkg. Gundelfingen a.d. Donau)

1. Entwicklungsziel: Extensive Beweidung
2. Pflegemaßnahmen: Zulässig ist eine ein- bis zweimalige Mahd im Juli und im Spätherbst; dabei sind wechselnde, überjährige Altgrasstreifen zu belassen. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen. Mulchungen sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

(4) Ausgleichfläche A2 (Fl.Nr. 7430/3, Gmkg. Gundelfingen a.d. Donau)

1. Entwicklungsziel: Vernässung und extensive Beweidung
2. Pflegemaßnahmen: Zulässig ist eine ein- bis zweimalige Mahd im Juli und im Spätherbst; dabei sind wechselnde, überjährige Altgrasstreifen zu belassen. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen. Mulchungen sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.
3. Bei Durchführung der Pflegemaßnahmen sind Boden- und Insektenschonende Geräten, wie z.B. einem Doppelmesserbalkenmähwerk, zu verwenden.

(5) Der gesamte Bereich der Ausgleichsflächen (A1 und A2) dient auf Dauer ausschließlich den unter § 9 (3) und (4) festgesetzten Entwicklungszielen; anderweitige Nutzungen sind gänzlich ausgeschlossen.

(6) Die Pflege der Ausgleichsflächen ist von der ARGE Donaumoos durchzuführen. Alle 5 Jahre ist unaufgefordert ein Zustandsbericht der Ausgleichsflächen dem Landratsamt (Unteren Naturschutzbehörde) zu übermitteln und eventuell sind die Pflegemaßnahmen anzupassen.

§ 10 IMMISSIONSSCHUTZ

gem. § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB

(1) Baulicher Schallschutz zum Schutz vor Lärmeinwirkungen

1. Es sind an den nachfolgend aufgeführten Fassaden und Stockwerken keine öffenbaren Fenster für schutzbedürftige Räume im Sinne der TA Lärm zulässig.
Wenn die Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der TA Lärm an den aufgeführten Fassaden und Stockwerken doch öffenbar ausgeführt werden, dann sind vorgelagerte Baumaßnahmen (z.B. Laubengänge, Prallscheiben, vollflächig verglaste Fassade, etc.) vorzusehen.

Baufeld - BF	**Fassade**	**Stockwerke**
BF 1 – IO 01	Ost, Süd	2. Obergeschoss
BF 2 – IO 02	Ost	1. und 2.Obergeschoss
	Süd	2. Obergeschoss
BF 3 – IO 03	Ost, Süd	Alle Stockwerke
BF 4 – IO 04	Ost	1. und 2.Obergeschoss
	Süd	Alle Stockwerke
BF 5 – IO 05	Nord	1. Obergeschoss
	Ost / Süd	Alle Stockwerke

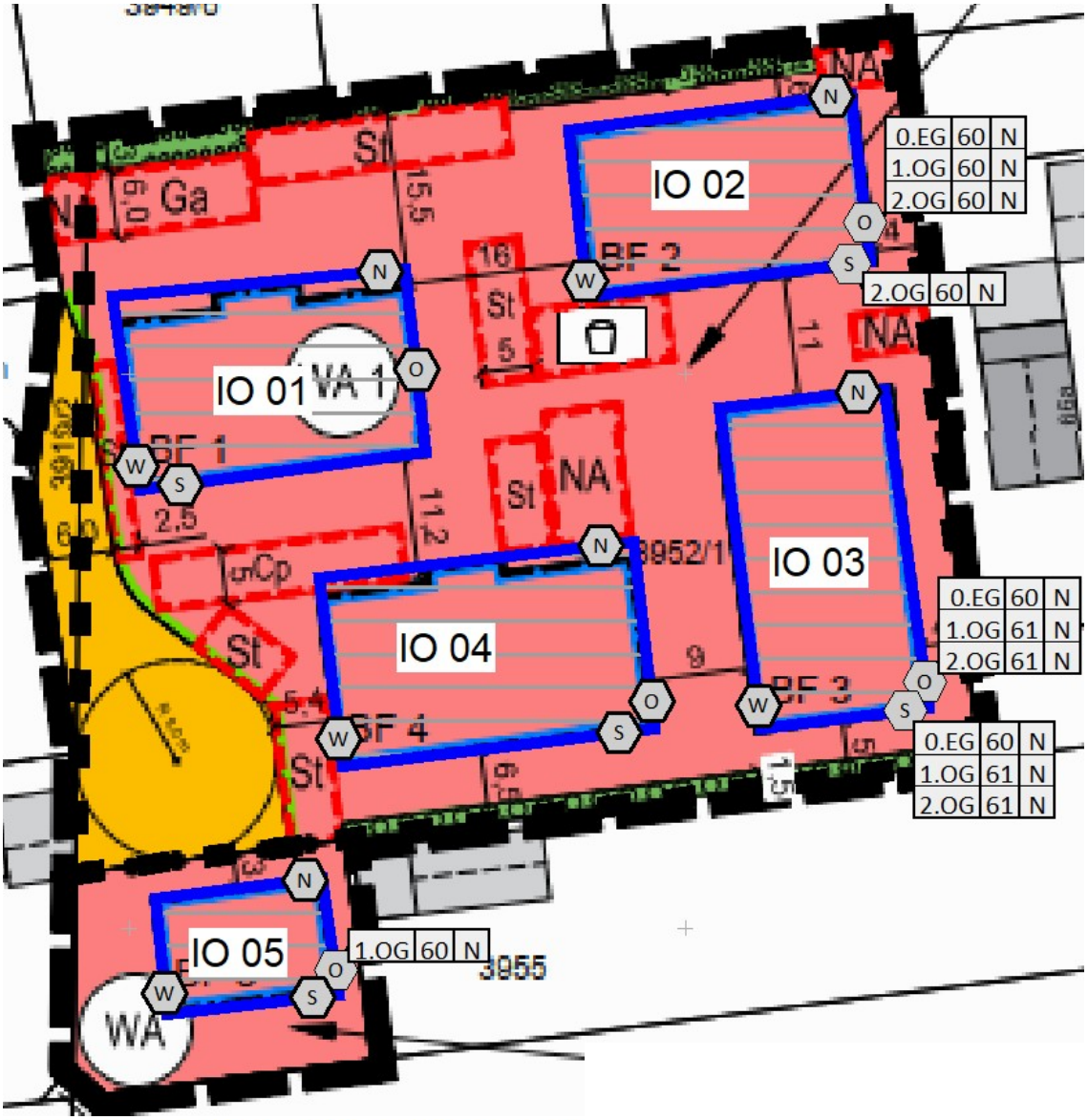
Die vorgelagerte Baumaßnahme muss die Lärmimmissionen so reduzieren, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 eingehalten werden.
Die für den Nachweis der Einhaltung der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 relevanten Schallquellen und Rechenmethoden sind der schalltechnischen Untersuchung der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung LA15-033-G13-T03-E03-01 vom 19.09.2024 zu entnehmen.
Schutzbedürftigen Räume im Sinne der TA Lärm, die ausschließlich über Fenster an den aufgeführten Fassaden und Stockwerken verfügen sind mit einer schallgedämmten Lüftung auszustatten.

2. Von der Festsetzung unter § 10 (1) 1 kann abgesehen werden, wenn durch einen geeigneten schalltechnischen Nachweis nachgewiesen wird, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 nicht überschritten werden.
Die für den Nachweis der Einhaltung der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 relevanten Schallquellen und Rechenmethoden sind der schalltechnischen Untersuchung der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung LA15-033-G13-T03-E03-01 vom 19.09.2024 zu entnehmen.

(2) Baulicher Schallschutz

1. 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 unter § 10 (2) 2 bis § 10 (2) 5.

2. Im nachfolgenden Plan sind für die verschiedenen Fassadenorientierungen (Himmelsrichtungen) der Gebäude innerhalb des Baufeldes die maßgeblichen Außenlärmpegel festgesetzt.
Außenbauteile, die nicht einer Fassade zugeordnet sind, müssen mindestens das höchste Schalldämm-Maß des Gebäudes aufweisen.



Legende zur schalltechnischen Nutzungsschablone

0.EG	61

Stockwerk | Maßgeblicher Außenlärmpegel

Hinweise zur schalltechnischen Nutzungsschablone:

- es sind die jeweiligen Himmelsrichtungen der Fassaden mit N (Nord), O (Ost), S (Süd) und W (West) dargestellt
- die jeweils aufgeführten Anforderungen an den baulichen Schallschutz gelten für alle Gebäude innerhalb des jeweiligen Baufeldes

3. Die sich aus den festgesetzten 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.

4. Es sind Schlaf- und Kinderzimmer immer möglichst an die schallabgewandte Westfassade zu planen.

5. Die maßgeblichen Außenlärmpegel, können alternativ auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden.

(3) Baulicher Schallschutz zur Minderung der Lärmemissionen auf Fahrstrecken der Stellplätze

Eventuell erforderliche Regenrinnen im Bereich der Fahrstrecken der Stellplätze sind so zu gestalten, dass beim Überfahren keine zusätzlichen Geräusche entstehen und eine geräuscharme Ausführung sichergestellt ist (z.B. durch verschraubbare Rinnenabdeckung).
Sprünge, Fugen und Stoßstellen auf der Fahrbahndecke sind zu vermeiden.

§ 11 INKRAFTTRETEN

gem. § 10 Abs. 3 BauGB

(1) Der Bebauungsplan „Oberer Ehla VI“ mit Teiländerung (2024) des Bebauungsplans „Oberer Ehla“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

(2) Mit Inkrafttreten ersetzt der Bebauungsplan „Oberer Ehla VI“ innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs (Fl.Nrn. 3919/2 und 3952/1) den rechtskräftigen Bebauungsplan „Oberer Ehla“ einschließlich seiner in diesem Bereich geltenden Änderungen vollständig.

(3) Mit Inkrafttreten ersetzt die Teiländerung (2024) des Bebauungsplans „Oberer Ehla“ innerhalb ihres räumlichen Geltungsbereichs (Teilfläche der Fl.Nr. 3955) die Planzeichnung der in diesem Bereich rechtskräftigen Teiländerung des Bebauungsplans „Oberer Ehla“ (in Kraft getreten mit Bekanntmachung vom 19.04.1968) vollinhaltlich; die Textlichen Festsetzungen des rechtskräftig gewordenen Bebauungsplanes „Oberer Ehla“ (in Kraft getreten mit Bekanntmachung vom 02.12.1964), einschließlich seiner in diesem Bereich geltenden Änderungen, bleiben von der Teiländerung (2024) des Bebauungsplans „Oberer Ehla“ unberührt und gelten unverändert fort und werden durch die vorliegenden Textlichen Festsetzungen unter § 9 (4) und unter § 10 ergänzt.

Außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Oberer Ehla VI“ mit Teiländerung (2024) des Bebauungsplans „Oberer Ehla“ gilt der rechtskräftige Bebauungsplan „Oberer Ehla“ einschließlich aller seiner Änderungen unverändert fort.

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 II. Ordnung

Mindest-Pflanzqualität: 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

1.3 Obstbäume

Mindest-Pflanzqualität: 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

1.4 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

1.5 Sträucher

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

- *Berberis Vulgaris* Gewöhnliche Berberitze
- *Cornus mas* Kornelkirsche
- Cornus sanguinea Hartriegel
- *Crategus 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. ARTENSCHUTZ

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ausschließen zu können, muss bei der Abräumung des Baufeldes, Baumfällungen und Gehölzrodungen sichergestellt werden, dass Vögel nicht beeinträchtigt werden. Eine Fällung der Gehölze darf nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28./29.02. erfolgen.
Sollte die Rodung von Gehölzen oder eine Räumung bzw. baubedingte Nutzung von Vegetationsflächen außerhalb dieses Zeitraums unumgänglich sein, ist dies mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

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 Bayerisches 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

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. Sollten Versickerungsanlagen vorgesehen werden, empfiehlt es sich diese jeweils mit einem Notüberlauf an die öffentliche Kanalisation auszuführen.

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 die artesisch gespanntes Grundwasser erschließen, ist vor Bohrbeginn ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Bei Bohrungen/Erdaufschlüssen bis ins Grundwasser ist in jedem Fall eine Anzeige beim der Kreisverwaltungsbehörde erforderlich.

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 wasserdicht (rissbreitenbeschränkende Betonbauweise) auszubilden und gegen Auftrieb zu sichern bzw. auf diese zu verzichten.

4.4 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Eine Starkregenberechnung hat ergeben, dass sich das Wasser im Starkregenfall insb. in den Muldenbereichen im Nordosten sowie Nordwesten des Plangebiets sammelt. Die maximalen Wassertiefen ergeben sich im nordöstlichen Bereich (BF 2) mit ca. 30 cm über Bestandsgelände und im nordwestlichen Bereich (BF 1) mit ca. 20 cm über Bestandsgelände. Da die Topografie im Untersuchungsgebiet überwiegend flach verläuft, sind keine relevanten Fließgeschwindigkeiten zu erwarten. Zur Vorbeugung von Schäden bei Starkregenereignissen wird eine hochwasserangepasste Ausführung der geplanten Gebäude empfohlen.

4.5 Lage im HQextrem-Gebiet

Es wird darauf hingewiesen, dass sich der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans im HQextrem-Gebiet befindet. Bei einem HQextrem liegt der maximale Wasserspiegel bei 434,33 m ü.NHN (DHHN 2016).
Auf das Ministerialschreiben UMS 52g-U4521-2014/37-21 vom 08.02.2016 an den Bayerischen Städtetag/Gemeindetag wird hingewiesen.
Es wird außerdem auf § 78b Abs 1 Nr. 2 WHG („hochwasserangepasste Bauweise“) und das Merkblatt DWA-M 533 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“ hingewiesen.

5. IMMISSIONEN

5.1 Immissionen durch Verkehrs auf der DLG12

Das Plangebiet ist den Immissionen der DLG12 ausgesetzt. Ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen zur Einhaltung geltender Grenzwerte hat der Bauherr auf eigene Kosten vorzunehmen. Hinsichtlich dieser Kosten bestehen keine Erstattungs- bzw. Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber der Straßenbauverwaltung erhoben werden.

5.2 Immissionen durch Landwirtschaft und Bewässerung

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.
Es ist mit zeitweiser Lärmbelästigung (z.B. Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr) auch vor 6:00 Uhr morgens zu rechnen. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeiten auch nach 22:00 Uhr zu dulden.
Auf den gärtnerisch genutzten Flächen ist zudem mit Emissionen durch z.B. Bewässerung zu rechnen. Auch hier gibt es Lärmbelästigung aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr und der Bewässerung.

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 zu beziehen unter www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf oder kann kostenlos bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH angefordert werden.

5.4 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 Genehmigungsfreistellungsverfahren durch den Bauwerber zu prüfen.

5.5 Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und technische Regelwerke

Alle unter § 10 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 Beuth-Verlag GmbH (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin) zu beziehen,
- können bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Morellstraße 33, 86159 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung 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.

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 __.__.2025

.....
Dieter Nägele,
1. Bürgermeister (Siegel)

2. INKRAFTTRETEN

Gundelfingen a.d. Donau, den __.__.2025

.....
Dieter Nägele,
1. Bürgermeister (Siegel)