

Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Textliche Festsetzungen

Die Stadt Günzburg erlässt aufgrund von

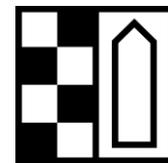
- §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist;
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung 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 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;
- Artikel 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257) geändert worden ist;
- Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern;

für das oben genannte Gebiet folgende Satzung: Bebauungsplan Nr. 2.2a „Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“, Stadt Günzburg.

Bestandteile des Bebauungsplanes Nr. 2.2a „Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“, Stadt Günzburg:

- die beigefügte Planzeichnung in der Fassung vom 12.03.2025
- die nachstehenden Textlichen Festsetzungen und Hinweise sowie nachrichtlichen Übernahmen in der Fassung vom 12.03.2025
- die Begründung mit Umweltbericht und Anlagen in der Fassung vom 12.03.2025

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2.2a „Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“ wird durch die zeichnerische Darstellung der Planzeichnung gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gelten die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen.



Planen und Bauen. In Günzburg.

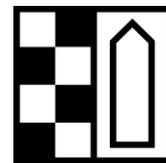
Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Textliche Festsetzungen

A) Festsetzungen

Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
		1	0	Geltungsbereich
		1	1	<p>Gebietsbeschreibung: Das Plangebiet befindet sich im Norden der Stadt Günzburg innerhalb eines bestehenden Gewerbe-/Mischgebietes östlich der Heidenheimer Straße und wird von der Lochfelbenstraße vollständig erschlossen.</p> <p>Der Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung und wird von der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches umschlossen: Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 3752, 3808, 3808/1, 3810, 3811, 3812, 3813, 3813/1, 3814, 3820, 3821, 3822, 3824, 3820/1, 3820/1, 3826/2, 3826/3, 3826/4, 3828, 3828/3, 3828/4, 3828/5, 3828/6, 3829, 3829/1, 3829/2, 3830/1, 3831, 3831/1, 3833, 3837, 3838, 3838/1, 3840, 3842, 3842/1, 3843, 3843/1, 3844, 3846, 3847, 3848, 3848/1, 3848/2 und 3852 sowie die Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 3212, 3223, 3326, 3327, 3746, 3802, 3825, 3826, 3825/3, 3828/4 und 3861, jeweils Gemarkung Günzburg.</p>
		1	2	<p>Der Bebauungsplan Nr. 2.2a „Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft. Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 2.2a „Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2.2 „Östlich der Heidenheimer Straße“, soweit diese innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2.2a „Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“ liegen, geändert und vollständig ersetzt.</p>
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	1	3	Maßgebend ist die Innenkante des verwendeten Planzeichens.



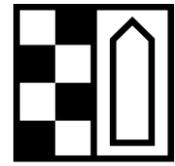
Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Textliche Festsetzungen

Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
		2	0	Art der baulichen Nutzung
GE 1	Gewerbegebiet (GE) mit Nummerierung (GE 1 bis 24, beispielhaft GE 1)	2	1	<p>Die in der Planzeichnung mit GE (mit Nummerierung) gekennzeichneten Bereiche werden als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.</p> <p>Zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none">- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung und Speicherung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude- Anlagen für sportliche Zwecke <p>Ausnahmsweise zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none">- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind <p>Nicht zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none">- Tankstellen- Einzelhandelsbetriebe jeglicher Art- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,- Vergnügungsstätten- Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder der Teil eines Betriebsbereiches wären.
MI	Mischgebiet (MI)	2	2	<p>Die in der Planzeichnung mit MI gekennzeichneten Bereiche werden als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.</p> <p>Zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none">- Wohngebäude- Geschäfts- und Bürogebäude



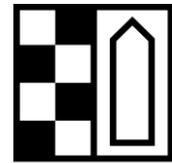
Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Textliche Festsetzungen

Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
				<ul style="list-style-type: none"> - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes - sonstige Gewerbebetriebe - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke <p>Nicht zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gartenbaubetriebe - Tankstellen - Vergnügungsstätten
●—●—●	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gemäß § 10 Immissionsschutz	2	3	
		2	4	Genehmigungsfreistellungsverfahren im Sinne des Art. 58 BayBO sind für handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben ausgeschlossen.
		3	0	Maß der baulichen Nutzung
0,80	Maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,80 (beispielhaft)	3	1	Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird als Eintrag in der Nutzungsschablone gemäß der Planzeichnung festgesetzt.
GH _{12,00 m}	Maximale Gesamthöhe (GH) von 12,00 Meter (m) (beispielhaft)	3	2	<p>Die maximale Gesamthöhe (GH) für Hauptgebäude wird als Eintrag in der Nutzungsschablone gemäß der Planzeichnung festgesetzt.</p> <p>Unterer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) gemessen in der Gebäudemitte als Höchstmaß. Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) bei Sattel- (SD), Walm- (WD) und Zeltdächern (ZD) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut. Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) bei Pultdächern (PD) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut, einschließlich Dachüberstand. Oberer Bezugspunkt</p>



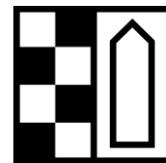
Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Textliche Festsetzungen

Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
				<p>für die Gesamthöhe (GH) bei Flachdächern (FD) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut bzw. Attika.</p> <p>Der Bezugspunkt für die Höhe der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) ist lotrecht von der zugeordneten öffentlichen Straßenverkehrsfläche zur Gebäudemitte des Erdgeschosses zu ermitteln. Die zugeordnete öffentliche Straßenverkehrsfläche ist jeweils die Straße, zu welcher die Hausnummer des jeweiligen Baugrundstückes zugeordnet ist. Diese Höhe darf um maximal 0,30 m unter- oder überschritten werden.</p>
		3	3	Für technische Anlagen und technische untergeordnete Aufbauten wie beispielsweise Lüfter, Ablufteinheiten, Luftansaugstutzen, Dachzustiege, PV-/Solarthermieanlagen, etc. ist eine Überschreitung der maximalen Gesamthöhe (GH) um bis zu 3,00 m zulässig. Die Grundflächen der technisch erforderlichen Dachaufbauten müssen allseits mindestens um das Maß ihrer Gesamthöhe (GH) von der äußeren Dachkante bzw. Attika zurücktreten.
①,60	Maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,60 (beispielhaft)	3	4	Die maximale Geschossfläche (GF) für Hauptgebäude wird als Eintrag in der Nutzungsschablone gemäß der Planzeichnung festgesetzt.
II	Maximale Anzahl an zwei Vollgeschossen (II)	3	5	Die maximale Anzahl an Vollgeschossen für Hauptgebäude wird als Eintrag in der Nutzungsschablone gemäß der Planzeichnung festgesetzt.
		4	0	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Grenzabstände
o	Offene Bauweise	4	1	Im MI gilt die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
a	Abweichende Bauweise	4	2	Im GE gilt die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO mit der Maßgabe, dass Hauptgebäude mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig sind.



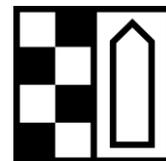
Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Textliche Festsetzungen

Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
	Baugrenze	4	3	Die überbaubaren Grundstücksflächen für Gebäude und bauliche Anlagen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
		4	4	Garagen, Carports und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen), jedoch nicht innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, zulässig.
		4	5	Es gilt die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe in der jeweils gültigen Fassung. Darüber hinaus gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO.
		5	0	Gestaltung
		5	1	Für Hauptgebäude sind ausschließlich folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig: <ul style="list-style-type: none">- Sattel- (SD), Walm- (WD) und Zeltdächer (ZD) mit einer Dachneigung von 25° bis 45°- Flachdächer (FD) und Pultdächer (PD) mit einer Dachneigung von 0° bis maximal 20°
		5	2	Für Hauptgebäude mit Satteldächern sind ausschließlich symmetrisch geneigte Dächer zulässig. Für untergeordnete Bauteile wie beispielsweise Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen, etc., für erdgeschossige Anbauten wie beispielsweise Wintergärten, Erker, etc., für Dächer von Nebengebäuden und Nebenanlagen und für Garagen werden keine Festsetzungen zu Dachformen getroffen.
		5	3	Flachdächer von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von 0° bis einschließlich 5° sind zu mindestens 60 % der gesamten Dachfläche mit einer Substratschicht von mindestens 8 cm extensiv zu begrünen. Aufgeständerte Photovoltaik- oder



Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Textliche Festsetzungen

Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
				Solarthermieanlagen auf begrünten Flachdächern von Hauptgebäuden sind zu realisieren. Technische Anlagen für aktive Solarenergienutzung wie Solarzellen, Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen sind auf Dachflächen der Hauptgebäude um die realisierte Anlagenhöhe von den Rändern der äußeren Dachkante bzw. zur Attika abzurücken.
		5	4	Die Höhe der Einfriedungen ist bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 2,00 m zulässig. Einfriedungen sind ausschließlich als Metallgitter-, Drahtgitter-, Stahlgitter- oder Stahlmattenzäune zulässig. Einfriedungen sind durch einen Bodenabstand von mindestens 10 cm zur Bodenoberfläche auszuführen.
		5	5	Werbeanlagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die Höhe der an der Gebäudefassade angebrachten Werbeanlagen darf die maximale Gesamthöhe (GH) nicht überschreiten. Die Flächen von Werbeanlagen dürfen, auch in der Summe mehrerer getrennter Anlagen, bis maximal 10 % der jeweiligen Fassadenfläche betragen. Nicht zulässig bei Werbeanlagen sind blinkende Blitzeffekte bei Leuchtwerbbeanlagen, Werbeanlagen mit bewegten Schriftbändern oder Lichteffekten wie z. B. Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung und Werbeanlagen mit grellen oder blendenden Lichtern. Werbeanlagen müssen insektenfreundlich und ohne negative Auswirkungen auf die nacht- und dämmerungsaktive Fauna ausgeführt werden.
		6	0	Verkehrsflächen
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	6	1	
	Straßenbegrenzungslinie	6	2	
		6	3	Sichtfelder in Ausfahrtsbereichen müssen bis 0,80 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden



Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Textliche Festsetzungen

Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
				Fahrzeugen, Anpflanzungen aller Art, baulichen Anlagen, Stapel, Haufen, ähnlichen mit dem Baugrundstück nicht fest verbundenen Gegenständen und Einfriedungen ständig freigehalten werden.
		6	4	Die planzeichnerisch gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und zum Straßenbegleitgrün dürfen für Ein- und Ausfahrten mit einer maximalen Breite von 10,00 m einmalig je Baugrundstück unterbrochen werden.
• • • •	Bereich ohne Ein- und Ausfahrten	6	5	Innerhalb der planzeichnerisch gekennzeichneten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten sind Zu- und Abfahrten nicht zulässig.
		7	0	Ver- und Entsorgung, Erschließung
	Fläche für Ver- und Entsorgung mit Zweckbestimmung	7	1	
	Elektrizität	7	2	
		7	3	Die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienenden Nebenanlagen sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig.
		8	0	Grünordnung, Boden-/Grundwasserschutz
		8	1	Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie beispielsweise wassergebundene Beläge, Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasensteine, fugenreiches Pflastermaterial oder Ähnlichem auszubilden. Sofern betriebliche Erfordernisse wie beispielsweise der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen es erfordern, dürfen diese Flächen undurchlässig ausgebildet werden.



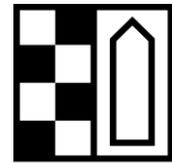
Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Textliche Festsetzungen

Planzei- chen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
		8	2	Je angefangene 1.000 m ² Baugrundstücksfläche sind ein heimischer Laubbaum der 1. Wuchsklasse oder zwei heimische Laubbäume der 2. Wuchsklasse oder zwei Obstbäume (Hochstamm, regionaltypische Sorten) in Anlehnung an die Arten- und Pflanzliste (Hinweise) zu pflanzen. Der Standort der Anpflanzung wird nicht festgelegt. Die bestehenden Bäume auf den Baugrundstücken und die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind auf die Festsetzung je angefangene 1.000 m ² Baugrundstücksfläche anrechenbar.
		8	3	Nicht überbaute Flächen bebauter Baugrundstücke, die nicht durch zulässige Nutzungen und Maßnahmen, wie Gebäude und bauliche Anlagen einschließlich Terrassen, Nebenanlagen, Stellplatzflächen, Abstellflächen, Lagerflächen, Verkehrsflächen und Wege, in Anspruch genommen werden, sowie die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind als wasseraufnahmefähige Grünflächen zu gestalten und als natürliche Vegetationsflächen (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden-, Gehölzpflanzung) zu begrünen.
		8	4	Die Anlage von Schottergärten und Steingärten mit einer Größe von mehr als 10 m ² je Baugrundstück sind nicht zulässig.
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	8	5	Innerhalb der planzeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine mindestens zweireihige Strauch- und Baumpflanzung mit einer Pflanzdichte von einem Gehölz je 2 m ² zu entwickeln. Es ist ein Strauch-Baum-Verhältnis von 15:1 umzusetzen. Zulässig sind ein heimischer Laubbaum der 1. Wuchsklasse oder zwei heimische Laubbäume der 2. Wuchsklasse oder zwei Obstbäume (Hochstamm, regionaltypische Sorten) in Anlehnung an die Arten- und Pflanzliste (Hinweise). Der Standort der Baumpflanzung wird nicht verbindlich festgelegt. Die bestehenden Bäume und Sträucher auf den Baugrundstücksflächen und die



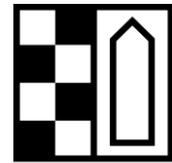
Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Textliche Festsetzungen

Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
				festgesetzten Anpflanzungen je 1.000 m ² Baugrundstücksfläche sind auf die Festsetzung innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern anrechenbar.
		8	6	Bei Fällung von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 60 cm, gemessen 1 m über dem Boden, ist auf demselben Baugrundstück Ersatz durch einen heimischen, standortgerechten, gleichwertigen Laubbaum der 1. oder 2. Wuchsklasse bzw. Obstbaum (Hochstamm, regionaltypische Sorten) in Anlehnung an die Arten- und Pflanzliste (Hinweise) zu pflanzen. Die Mindestpflanzqualität beträgt Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm. Der Standort der Ersatzpflanzung wird nicht festgelegt.
		8	7	Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Hauptgebäude durchzuführen. Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Die Nachpflanzungen haben spätestens in der auf den Ausfall bzw. der Rodung folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.
	Zu erhaltende Bäume	8	8	
		9	0	Artenschutz
	Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme V 1 innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereiches	9	1	V 1: Bauzeiten- und Rodungsbeschränkung: Die vollständige Baufeldfreimachung, der Rückbau von baulichen Anlagen und die Rodung von Gehölzen dürfen ausschließlich außerhalb der Fortpflanzungszeit zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar eines Jahres (außerhalb der Brutzeiten) durchgeführt werden.
	Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme V 2 innerhalb des	9	2	V 2: Ökologische Umweltbaubegleitung bei der Bauzeiten- und Rodungsbeschränkung: Sollte die vollständige Baufeldfreimachung, der Rückbau von



Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Textliche Festsetzungen

Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
	gesamten räumlichen Geltungsbereiches			<p>baulichen Anlagen und die Rodung von Gehölzen nicht zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar eines Jahres beginnen, ist unmittelbar vor Beginn der Arbeiten eine abschließende Kontrolle durch fachkundige Personen zur Dokumentation von Positiv-Negativnachweisen artenschutzrechtlich relevanter Arten (Vögel und Fledermäuse) durchzuführen. Bei fehlender Einsehbarkeit der oberen Bereiche von Bäumen, sind die Bäume schrittweise umzulegen anstatt zu fällen. Dies gilt für Bäume ab einem Durchmesser von 30 cm (Brusthöhe).</p> <p>Ökologische Umweltbaubegleitung bei Gebäudearbeiten (ganzjährig): Im Vorfeld von Abrissen von Gebäuden bzw. Eingriffen in Form von Sanierungen, Anbauten etc. sind die betroffenen Gebäudeteile auf Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten zu prüfen (Brutstätten von Gebäudebrütern, Fledermausquartiere). Bei Auffinden von Fledermaus- oder Vogelbrutvorkommen ist die jeweilige Baumaßnahme von der Unteren Naturschutzbehörde freigeben zu lassen und die CEF-Maßnahme durchzuführen.</p>
V 3	Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme V 3 innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereiches	9	3	V 3: Zu rodende Gehölze und Bäume mit sichtbaren Höhlen oder starken Stämmen ab Brusthöhendurchmesser 30 cm, die nicht vollständig einsehbar sind (Höhlen), sind schrittweise umzulegen. Bei den Bäumen und Höhlen ist eine abschließende Kontrolle durch fachkundige Personen zur Dokumentation von Positiv-/Negativnachweisen artenschutzrechtlich relevanter Arten (Vögel/Fledermäuse) durchzuführen.
V 4	Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme V 4 innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereiches	9	4	V 4: Insektenfreundliche Gestaltung von Beleuchtungsanlagen: Es sind ausschließlich insektenfreundliche Beleuchtungskörper wie z. B. Natrium-Dampflampen oder warmweiße LED-Lampen (Wellenlängen unter 540 nm, geringer Blauanteil, korrelierte Farbtemperatur max. 2400 K) zulässig. Nach unten gerichtete Lampen wie z. B. LED-Lampen oder abgeschirmte Leuchten, die den Lichtstrahl auf die notwendigen Bereiche begrenzen, sind zu verwenden.



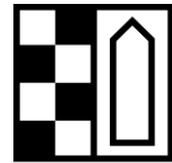
Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Textliche Festsetzungen

Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
				Beleuchtungsanlagen müssen ohne negative Auswirkungen auf die nacht- und dämmerungsaktive Fauna ausgeführt werden.
V 5	Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme V 5 innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereiches	9	5	V 5: Vermeidung einer unbeabsichtigten Fallenwirkung von Lichtschächten, Gullys, Kellereingängen, etc. durch beispielsweise Schutzabdeckungen von Keller- und Lichtschächten, Kleintierschutzgitter oder kleintierfreundliche Ausgestaltung wie z. B. Ausstiegshilfen oder Ähnlichem.
CEF	Artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahme CEF innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereiches	9	6	CEF: Bei einem Nachweis von genutzten Lebens-/Ruhestätten (Besatzspuren aus vergangener/aktueller Saison wie z. B. Kotspuren etc., tatsächlich angebotenen Individuen, Höhlen, etc.): Für betroffene Fledermausarten sind künstliche, artangepasste Ersatzquartiere wie z. B. Flachkasten (Fa. Schwegler o. Ä.) in vorgefundener Anzahl (Kompensation im Umfang 1:1 mit Nordost-, Ost- oder Südost-Exposition der Ausflugsöffnung) in unmittelbarer näherer Umgebung anzubringen. Für betroffene Höhlenbrüter sind artspezifische Ersatzquartiere in einem Kompensationsumfang von mindestens 1:3 anzubringen. Dabei ist der Ort der Anbringung des jeweiligen Ersatzquartiers z. B. an geeigneten, größeren Bäumen in unmittelbarer näherer Umgebung im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
		10	0	Immissionsschutz
		10	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. <i>Hinweis: Nach der TA Lärm, der DIN 18005 und der DIN 45691 erstreckt sich der Tagzeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr und der Nachtzeitraum von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr.</i>



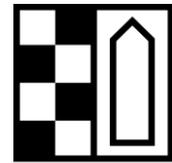
Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Textliche Festsetzungen

Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen		
				Gebiet	Emissionskontingente L _{EK} [dB]	
					Tags	Nachts
				GE 1	60	45
				GE 2	60	45
				GE 3	60	45
				GE 4	60	45
				GE 5	60	45
				GE 6	60	45
				GE 7	63	48
				GE 8	60	45
				GE 9	60	45
				GE 10	60	45
				GE 11	60	45
				GE 12	62	56
				GE 13	63	48
				GE 14	63	48
				GE 15	63	48
				GE 16	60	45
				GE 17	60	45
				GE 18	60	45
				GE 19	60	45
				GE 20	68,5	56,5
				GE 21	60	45
				GE 22	60	45
				GE 23	60	45
				GE 24	60	45
		10	2	Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen. Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt für Immissionsorte außerhalb des Plangebietes nach der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist		



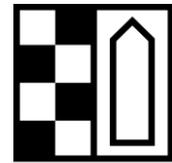
Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Textliche Festsetzungen

Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
				als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Emissionskontingente dürfen nur für eine Anlage oder einen Betrieb herangezogen werden.
		10	3	Als Bezugsflächen sind die jeweiligen in der Planzeichnung als Gewerbegebiet (GE mit Nummerierung) dargestellten Flächen heranzuziehen.
		10	4	Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 20 dB unterschreitet. Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen.
		10	5	<p>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" gelten nachfolgende Festsetzungen:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Im Plan in der Anlage 1 „Maßgebliche Außenlärmpegel“ gemäß § 10 (Immissionsschutz) dieser Satzung sind die Bereiche mit den jeweils maßgeblichen Außenlärmpegeln festgesetzt.2. 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.3. Schlaf- und Kinderzimmer sind mit einer schalldämmten Lüftung auszustatten. Schalldämmte Lüftungen können entfallen, wenn die betreffenden Schlaf- und Kinderzimmer mit Pufferräumen (Wintergärten, Loggien, etc.), Prallscheiben oder sonstigen pegelmindernden Maßnahmen vor den Lärmimmissionen geschützt werden (Minderung des Schallpegels vor dem Fenster von mindestens 15 dB(A)) bzw. wenn das erforderliche Schalldämm-Maß der Fassade bei



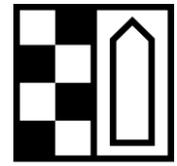
Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Textliche Festsetzungen

Planzei- chen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
				<p>anderen Lüftungskonzepten sichergestellt ist. Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer nicht geeignet sind.</p> <p>4. Die in Nr. 1 vorgegebenen maßgeblichen Außenlärmpegel und die Bereiche, in denen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nachts zum Lüften geeignet sind, können alternativ auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau, - Teil 2: „Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ ermittelt werden. Ein Fenster ist zum Lüften geeignet, wenn der für Verkehrslärm und Gewerbelärm ermittelte Summenpegel vor dem geöffneten Fenster einen Wert von 45 dB(A) zur Nachtzeit nicht überschreitet.</p> <p>5. Außenwohnbereiche (Terrasse, Balkon, Loggia usw.) sind durch eine vollständig umlaufende Schiebeverglasung zu schützen. Außenwohnbereiche sind nur zulässig, wenn der für Verkehrslärm und Gewerbelärm ermittelte Summenpegel tagsüber von 62 dB(A) nicht überschritten wird. Auf die Schiebeverglasung kann verzichtet werden, wenn im Zuge der Erstellung der bautechnischen Nachweise nach Art. 62 BayBO der Nachweis erbracht wird, dass der für Verkehrslärm und Gewerbelärm ermittelte Summenpegel tagsüber einen Wert von 62 dB(A) nicht überschreitet. Bei der Berechnung der Beurteilungspegel dürfen Pegelminderungen durch vorgelagerte Maßnahmen (z. B. Wintergärten, Loggien, Schiebeverglasung oder anderen Pufferräumen oder durch Prallschieben) berücksichtigt werden.</p>

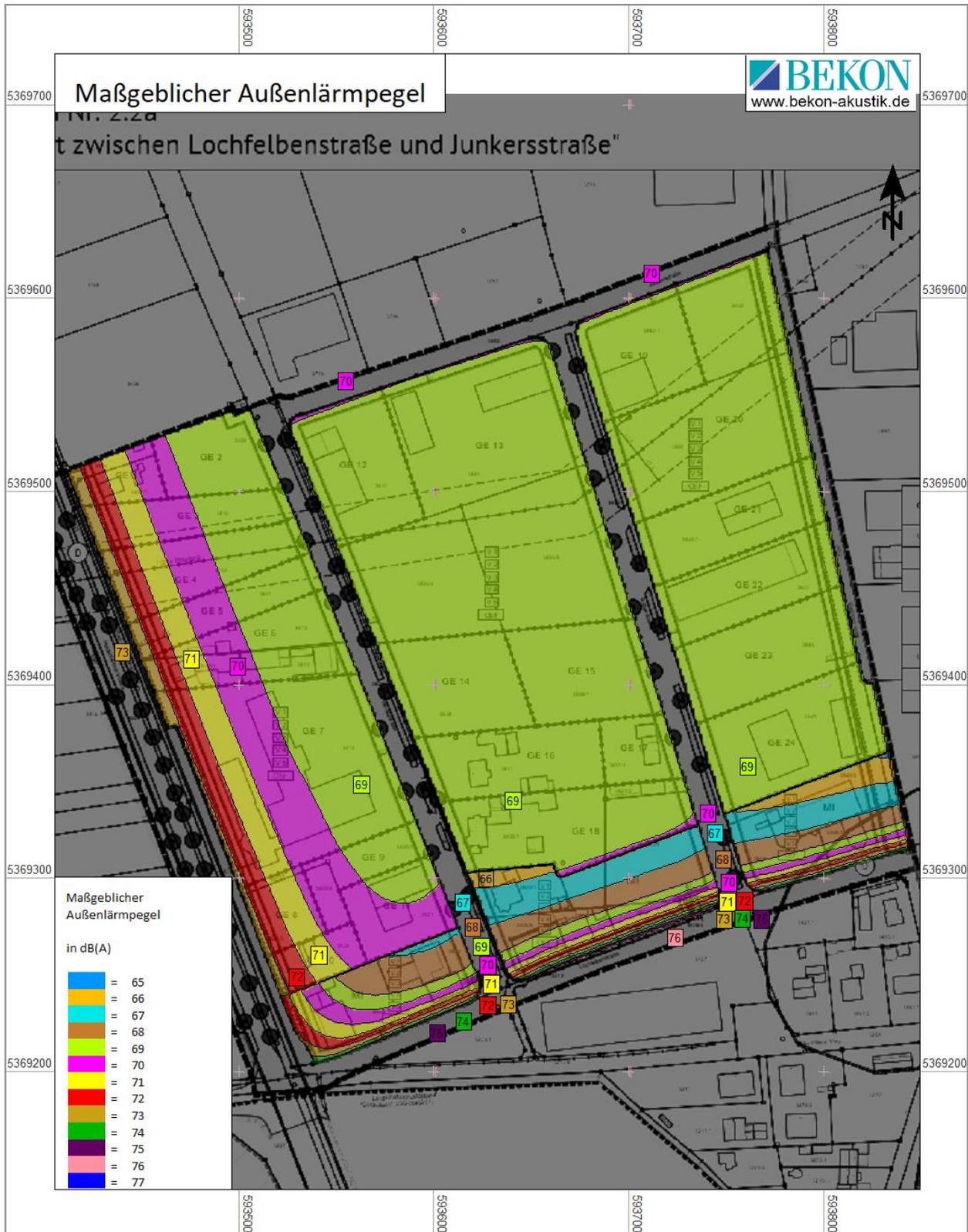


Planen und Bauen. In Günzburg.

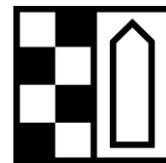
Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Textliche Festsetzungen



Anlage 1 „Maßgebliche Außenlärmpegel“ zu § 10 (Immissionsschutz) dieser Satzung



Planen und Bauen. In Günzburg.

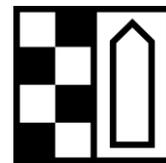
Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Textliche Festsetzungen

B) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Planzeichen	Erklärung der Planzeichen		Lfd. Nr.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
	Maßzahl in Meter (beispielhaft)		1	
3838	Flurnummer (beispielhaft)		2	
	Flurgrenzen		3	
	Bestehende Haupt- und Nebengebäude		4	
	Straßenbegleitgrün in- nerhalb der Straßenbe- grenzungslinie der öf- fentlichen Verkehrsfläche		5	
	Rechtskräftiger Bebau- ungsplan Nr. 2.1 gemäß planzeichnerischer Be- schriftung		6	
	Rechtskräftiger Bebau- ungsplan Nr. 2.2 gemäß planzeichnerischer Be- schriftung		7	
	Fauna-Flora-Habitat-Ge- biet mit planzeichneri- scher Beschriftung		8	Das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) „Do- nau-Auen zwischen Thalfingen und Höchstädt“ (7428-301) befindet sich außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches und wird nicht beeinträchtigt.
	Vogelschutzgebiet mit planzeichnerischer Be- schriftung		9	Das Vogelschutzgebiet (VSG-Gebiet) „Donauauen“ (7428-471) befindet sich außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches und wird nicht beeinträchtigt.
	Landschaftsschutzgebiet mit planzeichnerischer Beschriftung		10	Das Landschaftsschutzgebiet (LSG-Gebiet) „Donau- Auen zwischen Günzburg und Gundelfingen“ (LSG- 00493.01) befindet sich außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches und wird nicht beeinträchtigt.



Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Textliche Festsetzungen

Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	Lfd. Nr.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
		11	<p>Arten- und Pflanzliste: Bei allen Gehölzpflanzungen sind standortgerechte heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden. Folgende Arten werden in beispielhafter Aufzählung empfohlen.</p> <p>Bäume 1. Wuchsklasse: Mindestpflanzqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 18-20 cm</p> <ul style="list-style-type: none">- Fagus sylvatica (Rotbuche)- Acer platanoides (Spitzahorn)- Acer pseudoplatanus (Bergahorn)- Quercus robur (Stieleiche)- Quercus petraea (Traubeneiche)- Tilia cordata (Winterlinde)- Tilia platyphyllos (Sommerlinde)- Salix alba (Silber-Weide)- Ulmus laevis (Flatter-Ulme)- Juglans regia (Walnussbaum) <p>Bäume 2. Wuchsklasse: Mindestpflanzqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 18-20 cm</p> <ul style="list-style-type: none">- Carpinus betulus (Hainbuche)- Sorbus domestica (Speierling)- Sorbus torminalis (Elsbeere)- Sorbus aucuparia (Eberesche)- Sorbus aria (Mehlbeere)- Acer campestre (Feldahorn)- Prunus mahaleb (Felsenkirsche)- Prunus avium (Vogelkirsche)- Prunus padus (Traubenkirsche)- Pyrus pyraster (Holzbirne)- Salix caprea (Sal-Weide) <p>Pflanzen für die Dachbegrünung: Sempervivum-Hybriden (Dach-/Hauswurz), Dianthus plumarius (Feldnelke), Thymus serpyllum (Kriechender Thymian)</p>



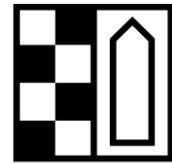
Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Textliche Festsetzungen

Planzei- chen	Erklärung der Planzeichen		Lfd. Nr.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
				<p>Obstbäume (regionaltypische Sorten): Mindestpflanzqualität: Hochstamm 2x verpflanzt, Stammumfang (StU) 10-12 cm</p> <ul style="list-style-type: none">- Prunus cerasus (Sauerkirsche)- Prunus domestica ssp. domestica (Zwetschge)- Pyrus communis (Kulturbirne in Sorten)- Malus domestica (Kulturapfel in Sorten) <p>Sträucher: Mindestpflanzqualität: verpflanzte Sträucher, Höhe 60-100 cm</p> <ul style="list-style-type: none">- Corylus avellana (Hasel)- Cornus mas (Kornelkirsche)- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)- Ligustrum vulgare (Liguster)- Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)- Prunus spinosa (Schlehe)- Rosa canina (Hunds-Rose)- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)- Viburnum lantana (Woll. Schneeball)- Crataegus laevigata (Zweiggriffliger Weißdorn)- Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn)- Rhamnus cathartica (Echter Kreuzdorn)- Rosa glauca (Hecht-Rose)- Rosa pimpinellifolia (Bibernell-Rosa)- Sempervivum-Hybriden (Dach-/Hauswurz)- Dianthus plumarius (Federnelke)- Thymus serpyllum (Kriechender Thymian) <p>Im Baugenehmigungsverfahren ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) beizufügen, der aus den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zu entwickeln ist. Die Einhaltung der Maßnahmen ist verbindlich nachzuweisen.</p>

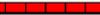


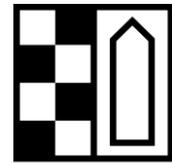
Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Textliche Festsetzungen

Planzeichen	Erklärung der Planzeichen		Lfd. Nr.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
 	Bodendenkmal (D) D-7-7427-0015 "Straße der römischen Kaiserzeit" und Bodendenkmal D-7-7527-0196 "Siedlung der römischen Kaiserzeit" gemäß zugeordnete planzeichnerischer Beschreibung		12	<p>Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind folgende Denkmäler vorhanden: Bodendenkmal „Straße der römischen Kaiserzeit“ (D-7-7427-0015), Bodendenkmal "Siedlung der römischen Kaiserzeit" (D-7-7527-0196). Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Artikel 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.</p> <p>Es wird auf die Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen. Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: 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 BayDSchG: 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.</p>



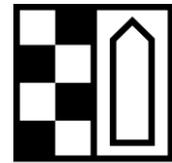
Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Textliche Festsetzungen

Planzei- chen	Erklärung der Planzeichen		Lfd. Nr.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
			13	<p>Unverschmutztes Niederschlagswasser: Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten. Die Versickerung von unverschmutztem, gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden. Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen. Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.</p>



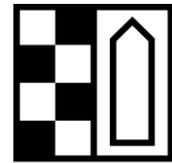
Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Textliche Festsetzungen

Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	Lfd. Nr.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
		14	Verschmutztes Niederschlagswasser: Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen. Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch-/Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.
		15	Oberflächenwasser und wild-abfließendes Niederschlagswasser: Bei Starkniederschlägen kann es durch wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Auch darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz WHG). Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z. B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Um eine Abflussbeschleunigung im Gewässer zu verhindern, sind ggf. entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.



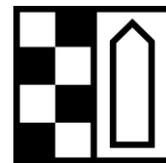
Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Textliche Festsetzungen

Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	Lfd. Nr.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
		16	Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss. 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.
		17	Ob sich der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen eignet, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt (vgl. Homepage Landesamt für Umwelt). Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden. Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.
—◇—◇—	Unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen	18	Eine Beschädigung oder Gefährdung von Ver- und Entsorgungsanlagen muss ausgeschlossen werden. Für jegliche Baumaßnahmen im Bereich der Leitungen ist eine rechtzeitige Abstimmung mit dem zuständigen Leitungsträger erforderlich. Schutzbereiche von 1 m beidseits der Leitungsachsen sind von einer Bebauung sowie tief wurzelnder Bepflanzung freizuhalten. Der Bestand, Betrieb und Unterhalt der Anlagen sind zu sichern.



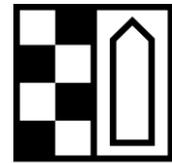
Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Textliche Festsetzungen

Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	Lfd. Nr.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
		19	Immissionsschutz – Landwirtschaft: Die durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden und umliegenden Flächen entstehenden Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen sind im gesamten räumlichen Geltungsbereich hinzunehmen. Dies gilt auch z. B. für Lärmimmissionen, die bei besonderen Pflege- oder Erntetätigkeiten nachts entstehen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärm-belästigung - Verkehrslärm aus landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z. B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrüben-ernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.
		20	Immissionsschutz – Luftwärmepumpen: 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 Immissionsschutz (LAI) unter folgendem Link https://www.lai-immissionsschutz.de/Veroeffentlichungen-67.html („Physikalische Einwirkungen“), oder kann kostenlos bei der BEKON Lärm-schutz & Akustik GmbH angefordert werden.



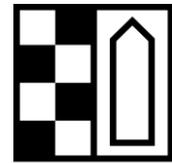
Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Textliche Festsetzungen

Planzei- chen	Erklärung der Planzeichen		Lfd. Nr.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
			21	<p>Immissionsschutz – Lärm- und Schallschutz:</p> <p>Auf das Schallgutachten, Ermittlung und Bewertung der schalltechnischen Belange, BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, Bezeichnung LA21-265-G04-T01-E01-01, vom 11. März 2025 wird hingewiesen, welches als Anlage 1 der Begründung des Bebauungsplanes beigefügt ist.</p> <p>Auf das Schallgutachten, Schalltechnische Untersuchung zum Nachweis der Lärmemissionskontingente; Betrachtung der Gewerbelärmimmissionen an den Wohnnutzungen im Plangebiet, BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, Bezeichnung LA21-265-G04-T02-E01-01-AUSLEGUNG, vom 11. März 2025 wird hingewiesen, welches als Anlage 2 der Begründung des Bebauungsplanes beigefügt ist.</p> <p>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.</p> <p>Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind Mindestanforderungen entsprechend der im Zeitraum des Bebauungsplanverfahrens aktuellen Gegebenheiten. Aufgrund Änderungen von Berechnungsmethoden oder anderen Lärmbelastungen können sich andere Anforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben. Dies ist jeweils im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch den Bauwerber zu prüfen.</p>



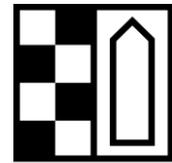
Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Textliche Festsetzungen

Planzei- chen	Erklärung der Planzeichen		Lfd. Nr.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
				<p>Die Normen, Richtlinien und sonstigen Vorschriften können im Rathaus der Stadt Günzburg, Stadtbauamt - Stadtplanung, Schlossplatz 1, 89312 Günzburg während der üblichen Dienstzeiten zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden. Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Die genannten Normen sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin). Die genannten Normen können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Morellstraße 33, 86159 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.</p>
			22	<p>Immissionsschutz – Staats-/Bundes-/Kreisstraßen: Auf die von den genannten Straßen ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom jeweiligen Baulastträger übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV).</p>



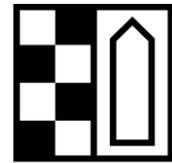
Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Textliche Festsetzungen

	<p>110-kV-Freileitung mit Beschriftung und beidseitiger Schutzzone von 17,50 m</p>		23	<p>Innerhalb des Plangebietes verläuft eine 110-kV-Freileitung mit beidseitiger Schutzzone von 17,50 m. Auflagen und Hinweise sind zu beachten:</p> <p>Innerhalb der Leitungsschutzzone sind aus Sicherheitsgründen die einschlägigen DIN-VDE-Vorschriften zu beachten. Da nach EN 50341 Mindestabstände zu den Leiterseilen der Hochspannungsleitung gefordert werden, sind die Unterbauungs- bzw. Unterwuchshöhen in diesem Bereich beschränkt. Ferner ist nach DIN VDE 0105 bei Arbeiten in Spannungsnähe immer ein bestimmter Schutzabstand zu den Leiterseilen einzuhalten.</p> <p>Der Bestand der Anlagen muss zur Aufrechterhaltung der Stromversorgung gewährleistet bleiben. Aus Gründen der Betriebssicherheit und um die Standsicherheit der Gittermaste nicht zu gefährden, dürfen Tiefbauarbeiten im Bereich unserer Gittermaste nur nach vorheriger Absprache vorgenommen werden. Ferner bitten wir zu beachten, dass die Fundamentköpfe der Gittermaste nicht mit Erdreich überschüttet werden, um eine Korrosion am Erdübergangsbereich zu vermeiden.</p> <p>Die genaue Lage der Masten und der Leitungsachsen ergibt sich aus der Örtlichkeit. Zu den Maststützpunkten muss für Wartungs- und Entstörungsarbeiten eine ausreichend breite Zufahrt (mindestens 4 m) für Schwerfahrzeuge offen gehalten werden. Änderungen am Geländeniveau im Bereich unserer Leitungsschutzzone sind zu unterlassen, falls unumgänglich, zur Stellungnahme zuzuleiten.</p> <p>Die Dacheindeckung von Gebäuden oder Gebäudeteilen, die im Schutzbereich zu liegen kommen, muss DIN 4102 Teil 7 (Widerstandsfähigkeit gegen Flugfeuer und strahlende Wärme) entsprechen.</p> <p>Unter den Leiterseilen muss mit Eisabwurf gerechnet werden, etwaige Schäden werden vom Netzbetreiber nicht übernommen.</p>
---	--	--	----	---



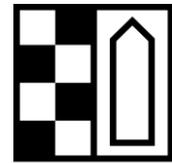
Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Textliche Festsetzungen

			<p>Im Leitungsschutzbereich sind Aufschüttungen, Lagerung von Baumaterial und Bauhilfsmitteln sowie das Aufstellen von Baubaracken u. Ä. nur nach Abstimmung zulässig.</p> <p>Bei sämtlichen Bauvorhaben, die den Schutzbereich unserer Hochspannungsleitung berühren, ist eine Überprüfung der Einhaltung geltender DIN VDE-Bestimmungen notwendig. Entsprechende Unterlagen sind deshalb gem. Art. 65 Abs. 1 BayBO im Rahmen des durchzuführenden Genehmigungsverfahrens zur Stellungnahme zuzuleiten.</p> <p>Im Schutzbereich der Leitung sind nur niederwüchsige Anpflanzungen zulässig, deren Endwuchshöhe eine unzulässige Annäherung an die Leiterseile verhindert.</p> <p>Von den Leitungen gehen elektrische und magnetische Felder aus, die physikalisch bedingt sind und nicht vermieden werden können. Die in der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (26. BImSchV) festgelegten Grenzwerte für elektrische und magnetische Felder werden eingehalten. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass bei Geräten, die mit Kathodenstrahlröhren betrieben werden (z. B. Bildschirme) bereits bei vergleichsweise niedrigen magnetischen Flussdichten von etwa 1 bis 2 Mikrottesla Verschlechterungen der Bildqualität auftreten können.</p> <p>Sämtliche Baumaschinen und Geräte, die innerhalb des Schutzbereiches zum Einsatz kommen, oder in diesen hineinragen, müssen so betrieben bzw. errichtet werden, dass eine Annäherung von weniger als 5 m (380–kV), 4 m (220-kV) bzw. 3 m (110–kV) an die Leiterseile in jedem Fall ausgeschlossen ist. Dabei ist zu beachten, dass Seile bei hohen Temperaturen weiter durchhängen bzw. bei Wind erheblich ausschlagen können. Jede auch nur kurzfristige Unterschreitung des Schutzabstandes ist für die am Bau Beschäftigten lebensgefährlich.</p>
--	--	--	--



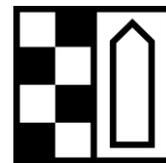
Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Textliche Festsetzungen

Planzei- chen	Erklärung der Planzeichen		Lfd. Nr.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
				<p>Von unter Spannung stehenden Transformatoren in unseren Umspannwerken gehen Brummgeräusche aus. Des Weiteren können gelegentlich Schaltgeräusche auftreten, die in angrenzenden Gebieten als störend empfunden werden. Neben den örtlich vorhandenen Geräuschquellen sind die von den Umspannwerken ausgehenden Schallemissionen zusätzlich zu berücksichtigen.</p> <p>Die Verwendung eines geeigneten Baukranes bzw. Autokrane ist sowohl im als auch in der Nähe des Schutzbereichs nur unter erheblichen Einschränkungen möglich. Es ist deshalb rechtzeitig (mindestens 4 Wochen) vor dessen Aufstellung mit dem Sachgebiet „Instandhaltung Hochspannung“ Rücksprache zu nehmen. Abschaltungen sind abhängig vom Schaltzustand und der Netzauslastung und können aus versorgung-technischen Gründen nicht jederzeit durchgeführt werden. Beim Auftreten einer Störung können auch bereits vereinbarte Schaltungen abgesagt werden. Abschaltungen für längere Zeiträume sind generell nicht möglich.</p> <p>Bauarbeiten jeglicher Art in der Nähe unserer Versorgungseinrichtungen müssen unter Beachtung der Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (DG UV Vorschrift 3) der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung sowie der einschlägigen DIN- bzw. VDE-Vorschriften durchgeführt werden. Es wird auf die Gefahr hingewiesen, die bei Arbeiten in der Nähe elektrischer Freileitungen gegeben ist.</p> <p>Die maximal möglichen Unterbauungshöhen der Hochspannungsleitungen hängen entscheidend von der Lage der geplanten Bauwerke zu der Leitungsachse und den Maststützpunkten ab und sind im Zuge der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.</p>



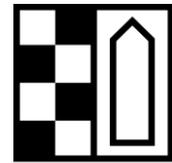
Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Textliche Festsetzungen

			24	<p>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, 12 Abs. 2 BayBodSchG).</p> <p>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. Unnötige Bodenversiegelungen sind zu vermeiden.</p> <p>Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 6-8 und 12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären. Im Zuge von Bauprozessen werden Böden rund um Bauobjekte erheblich mechanisch beansprucht. Da diese nach Abschluss der Maßnahmen wieder natürliche Bodenfunktionen übernehmen sollen, gilt es ihre funktionale Leistungsfähigkeit zu schützen, zu erhalten oder im Sinne des Bodenschutzes wiederherzustellen. Die Bodenkundliche Baubegleitung trägt dazu bei, 1. die</p>
--	--	--	----	--



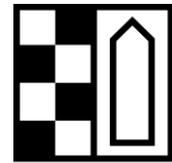
Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Textliche Festsetzungen

Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	Lfd. Nr.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
			Bodenbeeinträchtigungen durch Bauprozesse zu vermeiden bzw. zu vermindern, 2. die Abstimmung mit betroffenen Bodennutzern zu erleichtern sowie 3. die Folgekosten für Rekultivierungen nach Bauabschluss zu reduzieren. Zum umweltgerechten Umgang mit Boden wird daher auf den Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) verwiesen. Eine bodenkundliche Baubegleitung wird empfohlen.
		25	Die Einhaltung der Vorgaben zum Schallschutz bzw. der Immissionsrichtwerte der TA Lärm ist mittels schalltechnischer Untersuchung im Genehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren nachzuweisen. Auch die Einhaltung der Maßgaben zur Begrünung und Gestaltung ist entsprechend nachzuweisen.
		26	Die Umsetzung einer Fassadengestaltung mit einem Konzept zur Begrünung inklusive Photovoltaik-Anlage wird gefordert. Unter Berücksichtigung der Gebäudeausrichtung und Funktionalität ist auf der Südseite eine Fassaden-Photovoltaik-Anlage vorzusehen. Auf der Ost- und Westseite des Gebäudes kann zwischen einer Fassadenbegrünung und einer Fassaden-Photovoltaik-Anlage abgewogen werden. Auf der Nordseite ist eine Fassadenbegrünung vorzusehen. Die Vorgaben gelten für geschlossene Fassadenflächen ab einer Größe von 50 m ² .
		27	Eine Passivhaus-ähnliche Bauweise für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Betriebsleiterwohnungen ist umzusetzen.



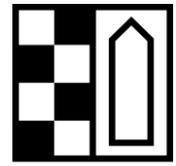
Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Textliche Festsetzungen

Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	Lfd. Nr.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
		28	FFH-Verträglichkeit: Für das Gewerbegebiet Prinz-Eugen-Park, östlich des vorliegenden Plangebietes, wurde eine FFH-Vorprüfung durchgeführt. Aufgrund des unmittelbaren räumlichen Bezugs und ähnlicher Lage und Abständen zu den Schutzgebieten ist eine Übertragbarkeit der Erkenntnisse auf den vorliegenden Bebauungsplan gesichert. Für die im Umfeld befindlichen Natura 2000-Gebiete bzw. Schutzgebiete ist vorhabenbedingt nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung von Schutz- und Erhaltungszielen zu rechnen. Eine weitergehende FFH-Verträglichkeitsprüfung im Sinne des § 34 Abs. 1 BNatSchG ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht erforderlich.
		29	Der räumliche Geltungsbereich liegt außerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes HQ ₁₀₀ der Donau. Der räumliche Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG (HQ _{extrem}). Bei einem Extremereignis können Wasserstände von 0,50 m bis 2,0 m auftreten. Eine hochwasserangepasste Bauweise wird empfohlen, um den Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden angemessen zu gewährleisten. Eine über die Planung hinausreichende hochwasserangepasste Bauweise und Fluchtwege in höhere Stockwerke bzw. Bereiche werden empfohlen. Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden. Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren.
		30	Die Entwässerungseinrichtungen von Stellplätzen sind so anzulegen, dass kein Niederschlagswasser den öffentlichen Verkehrsflächen im Siedlungsumfeld zugeleitet wird. Dem Baugenehmigungsverfahren ist eine abschließende Entwässerungsplanung beizufügen.



Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Textliche Festsetzungen

Planzei- chen	Erklärung der Planzeichen		Lfd. Nr.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen																
			31	<p>Erläuterung der Nutzungsschablone (beispielhaft) gemäß der Planzeichnung:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center; padding: 5px;">GE 1 - GE 24</td> <td colspan="2" style="text-align: center; padding: 5px;">Art der baulichen Nutzung</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; padding: 5px;">0,80</td> <td style="text-align: center; padding: 5px;">1,60</td> <td style="text-align: center; padding: 5px; font-size: small;">maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)</td> <td style="text-align: center; padding: 5px; font-size: small;">maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; padding: 5px;">-</td> <td style="text-align: center; padding: 5px;">a</td> <td style="text-align: center; padding: 5px; font-size: small;">maximale Anzahl an Vollgeschosse</td> <td style="text-align: center; padding: 5px; font-size: small;">Bauweise</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center; padding: 5px;">GH 12,00 m</td> <td colspan="2" style="text-align: center; padding: 5px; font-size: small;">maximale Gesamthöhe (GH)</td> </tr> </table>	GE 1 - GE 24		Art der baulichen Nutzung		0,80	1,60	maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)	maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)	-	a	maximale Anzahl an Vollgeschosse	Bauweise	GH 12,00 m		maximale Gesamthöhe (GH)	
GE 1 - GE 24		Art der baulichen Nutzung																		
0,80	1,60	maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)	maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)																	
-	a	maximale Anzahl an Vollgeschosse	Bauweise																	
GH 12,00 m		maximale Gesamthöhe (GH)																		