



# Planen und Bauen. In Günzburg.

## Bebauungsplan Nr. 2.2a

### „Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

## Teil B: 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 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;
- Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern;

für das oben genannte Gebiet folgende Satzung als Bebauungsplan:

Bebauungsplan Nr. 2.2a „Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“, Stadt Günzburg.

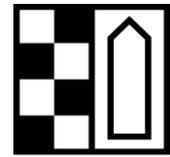
Bestandteile des Bebauungsplanes Nr. 2.2a „Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“, Stadt Günzburg:

- die beigefügte Planzeichnung (Teil A) in der Fassung vom .....
- die nachstehenden Textlichen Festsetzungen und Hinweise sowie nachrichtlichen Übernahmen (Teil B) in der Fassung vom .....
- die Begründung mit Umweltbericht inklusive Anlagen (Teil C) in der Fassung vom .....

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2.2a „Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“, Stadt Günzburg wird durch die zeichnerische Darstellung der Planzeichnung (Teil A) gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gelten die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen (Teil A mit Teil B).

# Planen und Bauen. In Günzburg.



Stadt Günzburg

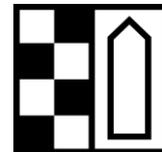
Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Textliche Festsetzungen

## A) Festsetzungen

Planzei- chen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
		1	0	<b>Geltungsbereich</b>
		1	1	<p>Gebietsbeschreibung: Das Plangebiet befindet sich im Norden der Stadt Günzburg, östlich der Heidenheimer Straße innerhalb eines bestehenden Gewerbe-/Mischgebietes und wird von der Lochfelbenstraße vollständig erschlossen.</p> <p>Der Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A) 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	<b>Art der baulichen Nutzung</b>
	Gewerbegebiet (GE)	2	1	<p>Die in der Planzeichnung mit GE gekennzeichneten Bereiche werden als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.</p> <p>Zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung und Speicherung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe</li><li>- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude</li><li>- Anlagen für sportliche Zwecke</li></ul> <p>Ausnahmsweise zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind</li></ul> <p>Nicht zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Tankstellen</li><li>- Einzelhandelsbetriebe jeglicher Art</li><li>- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,</li><li>- Vergnügungsstätten</li><li>- Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder der Teil eines Betriebsbereiches wären.</li></ul>
	Gewerbegebiet (GE)	2	2	<p>Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen im Sinne des § 1 Abs. 10 BauNVO sind für die bestehenden Wohngebäude und Wohnnutzungen auf den Grundstücken mit den Flur-Nrn. 3808/1, 3813, 3813/1, 3829/1, 3830/1 und 3831, Gemarkung Günzburg innerhalb des GE allgemein zulässig.</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
		3	0	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>
0,80	Maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,80	3	1	Im GE ist eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,80 zulässig.
		3	2	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 Satteldächern (SD) 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 für die Gesamthöhe (GH) bei Flachdächern (FD) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut bzw. Attika.
		3	3	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.
GH 12,00 m	Maximale Gesamthöhe (GH) von 12,00 Meter (m)	3	4	Im GE ist eine maximale Gesamthöhe (GH) von 12,00 m für die Hauptgebäude zulässig.
		3	5	Für technische Anlagen und technische untergeordnete Aufbauten wie beispielsweise Lüfter, Ablufteinheiten, Luftansaugstutzen, 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.



# Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Textliche Festsetzungen

Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
1,60	Maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,60	3	6	Im GE ist eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,60 für die Hauptgebäude zulässig.
		4	0	<b>Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Grenzabstände</b>
o	Offene Bauweise	4	1	Im GE gilt die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
	Baugrenze	4	2	Die überbaubaren Grundstücksflächen für Gebäude und bauliche Anlagen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
		4	3	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	4	Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO.
		5	0	<b>Gestaltung</b>
		5	1	Für die Hauptgebäude sind ausschließlich folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:  Flachdächer (FD) und Pultdächer (PD) mit einer Dachneigung von 0° bis maximal 20°
		5	2	Flachdächer von Hauptgebäuden sind zu mindestens 60 % der gesamten Dachfläche mit einer Substratschicht von mindestens 8 cm extensiv zu begrünen. Aufgeständerte Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen auf begrüntem Flachdächern von Hauptgebäuden sind zulässig. Ein Mindestabstand der Photovoltaik- und Solarthermieanlagen von 0,50 m zu den Rändern der äußeren Dachhaut ist einzuhalten.



# Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Textliche Festsetzungen

Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
		5	3	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	4	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.
		6	0	<b>Verkehrsflächen</b>
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	6	1	
	Straßenbegrenzungslinie	6	2	
		6	3	Sichtfelder in Ausfahrtsbereichen müssen bis 0,80 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden 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.



# Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Textliche Festsetzungen

Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
• • • •	Bereich ohne Ein- und Ausfahrten	6	5	Innerhalb der planzeichnerisch gekennzeichneten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten sind Zu- und Abfahrten nicht zulässig.
		7	0	<b>Ver- und Entsorgung</b>
	Fläche für Ver- und Entsorgung mit Zweckbestimmung	7	1	
	Elektrizität	7	2	
		8	0	<b>Grünordnung, Boden-/Grundwasserschutz</b>
		8	1	Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie beispielsweise wassergebundene Beläge, Schotterrassen, Rasenpflaster, Rasensteine, fugenreiches Pflastermaterial o. Ä. auszubilden. Sofern betriebliche Erfordernisse wie beispielsweise der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen es erfordern, dürfen diese Flächen undurchlässig ausgebildet werden.
		8	2	Je angefangene 1.000 m <sup>2</sup> 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 B) 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 <sup>2</sup> Baugrundstücksfläche anrechenbar.
		8	3	Nicht überbaute Flächen bebauter Baugrundstücke, die nicht durch zulässige Nutzungen und Maßnahmen, wie Gebäude und bauliche Anlagen einschließlich Nebenanlagen, Stellplatzflächen, Abstellflächen,



# Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Textliche Festsetzungen

Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
				Lagerflächen, Verkehrsflächen, Umfahrungsflächen 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.
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	8	4	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 <sup>2</sup> zu entwickeln. Es ist ein Strauch-Baum-Verhältnis von 15:1 umzusetzen. Zulässig sind nur heimische Laubbäume der 1. und 2. Wuchsklasse bzw. Obstbäume (Hochstamm, regionaltypische Sorten) in Anlehnung an die Arten- und Pflanzliste (Hinweise B). Die bestehenden Bäume und Sträucher auf den Baugrundstücksflächen und die festgesetzten Anpflanzungen je 1.000 m <sup>2</sup> Baugrundstücksfläche sind auf die Festsetzung innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern anrechenbar.
		8	5	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 Laubbaum der 1. oder 2. Wuchsklasse bzw. Obstbaum (Hochstamm, regionaltypische Sorten) in Anlehnung an die Arten- und Pflanzliste (Hinweise B) zu pflanzen. Der Standort der Ersatzpflanzung wird nicht festgelegt.
		8	6	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. Ausgefallene Pflanzungen sind entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben spätestens in der auf den Ausfall bzw. der Rodung folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.



# Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Textliche Festsetzungen

Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
	Zu erhaltende Bäume	8	7	
		9	0	<b>Artenschutz</b>
	Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme V 1	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	9	2	<p>V 2: Ökologische Umweltbaubegleitung bei der Bauzeiten- und Rodungsbeschränkung: Sollte die vollständige Baufeldfreimachung, der Rückbau von 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).</p> <p>Bei Auffinden von Fledermaus- oder Vogelbrutvorkommen ist die jeweilige Baumaßnahme von der Unteren Naturschutzbehörde freigeben zu lassen und die CEF-Maßnahme durchzuführen.</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
V 3	Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme V 3	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	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. 2700 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.
V 5	Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme V 5	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	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



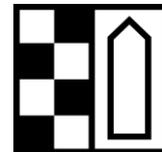
# Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Textliche Festsetzungen

Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
				in unmittelbarer näherer Umgebung im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
		10	0	<b>Immissionsschutz</b>
		10	1	<p>Innerhalb des planzeichnerisch festgesetzten Gewerbegebietes (GE) sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräuschemissionen die angegebenen Emissionskontingente <math>L_{EK}</math> nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten:</p> <p><i>Eine Emissionskontingentierung wird im Laufe des Aufstellungsverfahrens ergänzt.</i></p>
		10	2	<p>Die Berechnung der Anforderungen der sich aus den zulässigen Emissionen (Emissionskontingente) pro Quadratmeter Bezugsfläche Gewerbegebiet (GE) oder Teilflächen davon ergebenden Immissionsbelastungen erfolgt für schutzbedürftige Nutzungen außerhalb des geplanten Gewerbegebietes (GE) nach den Bedingungen der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 unter Berücksichtigung der festgesetzten Emissionskontingente.</p>
		10	3	<p>Als Bezugsfläche einzelner Vorhaben (einzelne Betriebe und einzelne Anlagen) ist die zugeordnete Gewerbegebietsfläche (GE) heranzuziehen. Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.</p>
		10	4	<p>Ein Vorhaben erfüllt die Festsetzungen der Emissionskontingente, wenn der nach TA-Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel <math>L_r</math> der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten das jeweilige Immissionskontingent <math>L_{IK}</math> nach DIN 45691:2006-12 nicht überschreitet.</p>



# Planen und Bauen. In Günzburg.

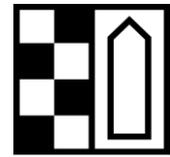
Bebauungsplan Nr. 2.2a

„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 innerhalb der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche		5	
	Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 2.2 „Östlich der Heidenheimer Straße“, rechtskräftig seit 3. Februar 1990		6	
	Fauna-Flora-Habitat-Gebiet mit planzeichnerischer Beschriftung		7	Das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) „Donau-Auen zwischen Thalfingen und Höchstädt“ (7428-301) befindet sich außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches und wird nicht beeinträchtigt.
	Vogelschutzgebiet mit planzeichnerischer Beschriftung		8	Das Vogelschutzgebiet (VSG-Gebiet) „Donauauen“ (7428-471) befindet sich außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches und wird nicht beeinträchtigt.
	Landschaftsschutzgebiet mit planzeichnerischer Beschriftung		9	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

Planzei- chen	Erklärung der Planzeichen		Lfd. Nr.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
			10	<p>Arten- und Pflanzliste: Bei allen Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend 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) 14-16 cm</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <i>Carpinus betulus</i> (Hainbuche)</li><li>- <i>Fagus sylvatica</i> (Rotbuche)</li><li>- <i>Acer platanoides</i> (Spitzahorn)</li><li>- <i>Acer pseudoplatanus</i> (Bergahorn)</li><li>- <i>Quercus robur</i> (Stieleiche)</li><li>- <i>Larix decidua</i> (Europäische Lärche)</li><li>- <i>Tilia cordata</i> (Winterlinde)</li><li>- <i>Tilia platyphyllos</i> (Sommerlinde)</li><li>- <i>Pinus sylvestris</i> (Waldkiefer)</li><li>- <i>Salix alba</i> (Silber-Weide)</li><li>- <i>Ulmus leavis</i> (Flatter-Ulme)</li></ul> <p>Bäume 2. Wuchsklasse: Mindestpflanzqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <i>Sorbus torminalis</i> (Elsbeere)</li><li>- <i>Sorbus domestica</i> (Speierling)</li><li>- <i>Sorbus aucuparia</i> (Eberesche)</li><li>- <i>Sorbus aria</i> (Mehlbeere)</li><li>- <i>Juglans regia</i> (Walnussbaum)</li><li>- <i>Acer campestre</i> (Feldahorn)</li><li>- <i>Prunus mahaleb</i> (Felsenkirsche)</li><li>- <i>Pyrus pyraeaster</i> (Holzbirne)</li><li>- <i>Salix caprea</i> (Sal-Weide)</li></ul>



# 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
			<p>Obstbäume (regionaltypische Sorten): Mindestpflanzqualität: Hochstamm 2x verpflanzt, Stammumfang (StU) 10-12 cm</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Prunus avium (Vogelkirsche)</li><li>- Prunus cerasus (Sauerkirsche)</li><li>- Prunus domestica ssp. domestica (Zwetschge)</li><li>- Pyrus communis (Kulturbirne in Sorten)</li><li>- Malus domestica (Kulturapfel in Sorten)</li></ul> <p>Sträucher: Mindestpflanzqualität: verpflanzte Sträucher, Höhe 60-100 cm</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Corylus avellana (Hasel)</li><li>- Cornus mas (Kornelkirsche)</li><li>- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)</li><li>- Ligustrum vulgare (Liguster)</li><li>- Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)</li><li>- Prunus spinosa (Schlehe)</li><li>- Rosa canina (Hunds-Rose)</li><li>- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)</li><li>- Viburnus lantana (Woll. Schneeball)</li><li>- Crataegus laevigata (Zweigrieffliger Weißdorn)</li><li>- Crataegus monogyna (Eingrieffliger Weißdorn)</li><li>- Rhamnus cathartica (Echter Kreuzdorn)</li><li>- Rosa glauca (Hecht-Rose)</li><li>- Rosa pimpinellifolia (Bibernell-Rosa)</li><li>- Sempervivum-Hybriden (Dach-/Hauswurz)</li><li>- Dianthus plumarius (Federnelke)</li><li>- Thymus serpyllum (Kriechender Thymian)</li></ul> <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.

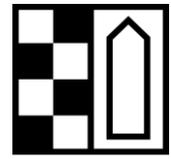
Bebauungsplan Nr. 2.2a

„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	11	<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> <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>

# Planen und Bauen. In Günzburg.



Stadt Günzburg

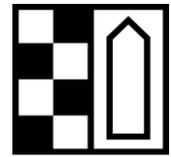
Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Textliche Festsetzungen

Planzei- chen	Erklärung der Planzeichen		Lfd. Nr.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
			12	<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.



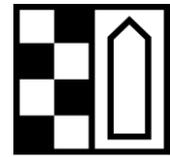
Stadt Günzburg

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Textliche Festsetzungen

Planzeichen	Erklärung der Planzeichen		Lfd. Nr.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
			13	<p>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.</p>
			14	<p>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.</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
		15	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.
		16	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.
		17	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 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.



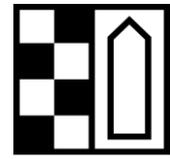
Stadt Günzburg

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Textliche Festsetzungen

Planzeichen	Erklärung der Planzeichen		Lfd. Nr.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
			18	<p>Immissionsschutz - Landwirtschaft: Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbelastigungen, z. B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrüben-ernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.</p>
			19	<p>Immissionsschutz – Luftwärmepumpen: Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig, die in Abhängigkeit des max. nächtlichen Schallleistungspegels Mindestabstände zu Baugrenzen oder Wohngebäuden einhalten. Der Schallleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schallleistungspegeln sind nicht zulässig. Die von der Anlage verursachten Geräusche dürfen weder ausgeprägt tonhaltig im Sinne der TA Lärm A. 3.3.5 noch tieffrequent im Sinne der TA Lärm A. 1.5 sein. Körperschallabstrahlende Anlagen sind durch geeignete elastische Elemente von luftschallabstrahlenden Gebäude- und Anlagenteilen zu entkoppeln. Der Nachweis kann durch eine Herstellerbescheinigung erfolgen. Luft-Wärmepumpen, die den Schallleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Im Rahmen der Errichtung des Vorhabens ist für die Einhaltung der Bauherr verantwortlich. Weitere Informationen und Mindestabstände sind dem „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ des LAI in der aktualisierten Fassung vom 24. März 2020 zu entnehmen.</p>



# Planen und Bauen. In Günzburg.

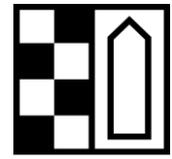
Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Textliche Festsetzungen

Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	Lfd. Nr.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
		20	<p>Immissionsschutz – Lärm- und Schallschutz: In Genehmigungsverfahren, z. B. bei Baugenehmigungen, immissionsschutzrechtlichen Genehmigungen, Genehmigungsfreistellungen bzw. bei Nutzungsänderungen ist von jedem anzusiedelnden Betrieb auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) nachzuweisen, dass die jeweiligen Immissionskontingente <math>L_{IK}</math> nach DIN 45691:2006-12, die sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten <math>L_{EK}</math> für die entsprechenden Teilflächen ergeben, an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.</p> <p>Als maßgebliche Immissionsorte sind bestehende und planungsrechtlich zulässige schutzbedürftige Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Januar 2018) außerhalb des geplanten Gewerbegebietes (GE) zu verstehen.</p> <p>Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Die genannten 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.</p>
		21	<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.



Stadt 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>		<p>22 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 Spannungsnahe 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.

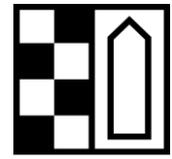
Bebauungsplan Nr. 2.2a

„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.



Stadt Günzburg

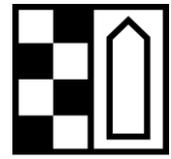
Bebauungsplan Nr. 2.2a

„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. Autokranes 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.



Stadt Günzburg

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Textliche Festsetzungen

			23	<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 Bodensparsam 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 Bodenbeeinträchtigungen durch Bauprozesse zu vermeiden bzw.</p>
--	--	--	----	---



# Planen und Bauen. In Günzburg.

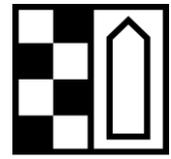
Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Textliche Festsetzungen

Planzeichen	Erklärung der Planzeichen		Lfd. Nr.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
				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.
			24	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.
			25	Die Umsetzung einer Fassadengestaltung mit einem Konzept zur Begrünung inklusive Photovoltaik-Anlage wird empfohlen.
			26	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.

# Planen und Bauen. In Günzburg.



Stadt Günzburg

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Textliche Festsetzungen

Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	Lfd. Nr.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen												
		27	<p>Der räumliche Geltungsbereich liegt außerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes HQ<sub>100</sub> der Donau. Der räumliche Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG (HQ<sub>extrem</sub>). Eine hochwasserangepasste Bauweise wird empfohlen, um den Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden angemessen zu gewährleisten.</p>												
		28	<p>Erläuterung der Nutzungsschablone gemäß der Planzeichnung:</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;"><b>GE</b></th> <th colspan="2" style="text-align: center;"><b>Art der baulichen Nutzung</b></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">0,80</td> <td style="text-align: center;">1,60</td> <td style="text-align: center;">maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)</td> <td style="text-align: center;">maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">GH12,00 m</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">zulässige Gesamthöhe (GH)</td> <td style="text-align: center;">zulässige Bauweise</td> </tr> </tbody> </table>	<b>GE</b>		<b>Art der baulichen Nutzung</b>		0,80	1,60	maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)	maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)	GH12,00 m	0	zulässige Gesamthöhe (GH)	zulässige Bauweise
<b>GE</b>		<b>Art der baulichen Nutzung</b>													
0,80	1,60	maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)	maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)												
GH12,00 m	0	zulässige Gesamthöhe (GH)	zulässige Bauweise												