

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 65 – 2. Änderung “Wahl-Lindersches Seniorenzentrum“

Textliche Festsetzungen

Die Stadt Günzburg erlässt aufgrund von

- § 2 Abs. 1, § 9, § 10, § 12 und § 13a des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist;
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist;
- der Planzeichenverordnung 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 folgenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 65 – 2. Änderung “Wahl-Lindersches Seniorenzentrum“ als Satzung.



Bestandteile dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind:

- die beigelegte Planzeichnung vom 31. Januar 2025
- die nachstehenden Festsetzungen und Hinweise vom 31. Januar 2025
- die Begründung in der Fassung vom 31. Januar 2025
- der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 31. Januar 2025

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gelten die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.



A) Festsetzungen

Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
		1	0	Geltungsbereich
		1	1	Gebietsbeschreibung: Das Plangebiet liegt im Osten der Stadt Günzburg und wird ausgehend von der Lindenallee erschlossen. Der Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung und wird von der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches umschlossen.
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches.	1	2	Maßgebend ist die Innenkante des verwendeten Planzeichens. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 65 – 2. Änderung „Wahl-Lindersches Seniorenzentrum“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft. Mit dem Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 65 – 2. Änderung „Wahl-Lindersches Seniorenzentrum“ werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 65 „Bezirk Schwaben Stiftung“ und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 „Bezirk Schwaben Stiftung“, soweit diese innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 65 – 2. Änderung „Wahl-Lindersches Seniorenzentrum“ liegen, geändert und vollständig ersetzt.
		1	3	Es sind ausschließlich Vorhaben, zu deren Herstellung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat (§ 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB), zulässig.
		2	0	Art der baulichen Nutzung
	Sonstiges Sondergebiet für ein Seniorenzentrum (SO mit Nummerierung)	2	1	Die in der Planzeichnung mit SO (einschließlich Nummerierung) gekennzeichneten Bereiche werden als Sonstiges Sondergebiet für ein Seniorenzentrum (SO) im Sinne des § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt: Das Sonstige Sondergebiet für ein Seniorenzentrum

Planen und Bauen. In Günzburg.




Stadt Günzburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 65 – 2. Änderung



Textliche Festsetzungen

Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
				<p>dient der Errichtung von Gebäuden und Anlagen zur Unterbringung, Betreuung, Pflege und zum Wohnen von älteren und pflegebedürftiger Menschen.</p> <p>Zulässig sind innerhalb des SO:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anlagen, Räume und Einrichtungen für Seniorenwohnungen und Seniorenpflege - Anlagen, Räume und Einrichtungen für die vollstationäre und ambulante Pflege, Tagespflege und Kurzzeitpflege f0, einschließlich zugehörige Aufenthalts-/Gemeinschaftsräume - Anlagen, Räume und Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke wie beispielsweise Praxisräume für Ärzte, Physiotherapie-Einrichtungen oder Ähnliches - Räume für die Verwaltung und zum technischen und logistischen Betrieb der Einrichtung sowie zugeordnete Funktionsräume - Räume zur Unterbringung von Angehörigen und Besuchern - Dem Seniorenzentrum zugeordnete alten- und behindertengerechte Seniorenwohnungen sowie ambulant betreute Wohngemeinschaften - Sonstige der Zweckbestimmung dienende und untergeordnete Gastronomieeinrichtungen wie beispielsweise Cafés, Bistros oder Ähnliches - Sonstige der Zweckbestimmung dienende Erschließungsstraßen, Verkehrsflächen, Zugänge, Nebenanlagen, Garagen, Tiefgaragen, Stellplätze, Durchwegungen, Ver-/Entsorgungsanlagen und gemeinschaftliche Freiräume.
		3	0	Maß der baulichen Nutzung
		3	1	Innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereiches ist eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,90 zulässig.






Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
GH 17,50 m	Maximal zulässige Gesamthöhe (GH) von 17,50 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.</p> <p>Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) bei Flachdächern (FD) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut bzw. Attika.</p>
 474,80 m ü. NHN	Maximale Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OK FFB EG) mit 474,80 m über Normalhöhen-Null (NHN) (beispielhaft)	3	3	<p>Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes für ein Seniorenzentrum SO 1, SO 2 und SO 3 wird die maximale Höhe der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) mit 474,80 m über Normalhöhen-Null (NHN) festgesetzt. Die maximale OK FFB EG darf um maximal 0,30 m unter- oder überschritten werden.</p> <p>Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes für ein Seniorenzentrum SO 4, SO 5 und SO 6 wird die maximale Höhe der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) mit 474,30 m über Normalhöhen-Null (NHN) festgesetzt. Die maximale OK FFB EG darf um maximal 0,30 m unter- oder überschritten werden.</p>
		3	4	<p>Die maximale Gesamthöhe (GH) darf ausschließlich für technische Anlagen und technische untergeordnete Aufbauten wie beispielsweise für Lüftungszwecke, Klimatechnik, PV-/Solarthermie-Anlagen, etc. um bis zu 3,50 m überschritten werden. Die Grundflächen der technisch erforderlichen Dachaufbauten müssen allseits mindestens um das Maß ihrer Gesamthöhe von der äußeren Dachkante bzw. Attika zurücktreten.</p>



Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
GF 8.500 m ²	Maximal zulässige Geschossfläche (GF) von 8.500 m ² (beispielhaft)	3	5	Die maximale Geschossfläche (GF) für Hauptgebäude wird als Eintrag in der Nutzungsschablone gemäß der Planzeichnung festgesetzt.
V	Maximale Anzahl von fünf Vollgeschossen (V) (beispielhaft)	3	6	Die maximale Anzahl an Vollgeschossen für Hauptgebäude wird als Eintrag in der Nutzungsschablone gemäß der Planzeichnung festgesetzt.
	Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung	3	7	
		4	0	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Stellplätze, Nebenanlagen
	Baugrenze	4	1	Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Hauptgebäude sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
		4	2	Garagen, Tiefgaragen, Tiefgaragen-Einhausungen, Carports und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
		4	3	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 Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung von 0° bis maximal 10° zulässig. Für untergeordnete Bauteile wie beispielsweise Eingangsüberdachungen, untergeordnete Anbauten,





Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
				Nebenanlagen, Nebengebäude, bauliche Verbindungstrakte oder Ähnliches werden keine Festsetzungen zu Dachform/Dachneigung getroffen.
		5	2	Flachdächer von Hauptgebäuden sind zu mindestens 60 % der gesamten Dachfläche mit einer Substratschicht von mindestens 4 cm extensiv zu begrünen. Aufgeständerte Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen auf begrüntem Flachdächern von Hauptgebäuden sind umzusetzen. 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	3	Die Höhe der Einfriedungen ist bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 2,20 m zulässig. Einfriedungen sind durch einen Bodenabstand von mindestens 10 cm zur Bodenoberfläche auszuführen. Unzulässig sind durchgehend geschlossene Elemente wie beispielsweise Gabionen, Sichtbeton und Mauern. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen als erforderliche Lärmschutzeinrichtungen.
		6	0	Verkehrsflächen, Erschließung
	Verkehrsflächen	6	1	Innerhalb der planzeichnerisch gekennzeichneten Verkehrsflächen sind ausschließlich die dem Seniorenzentrum dienende Straßenverkehrsflächen, Durchwegungen, Stellplätze, Böschungen, Grün- und Freianlagen oder die der Verkehrserschließung des Seniorenzentrums zugeordnete Nutzungen zulässig.
	Straßenbegrenzungslinie	6	2	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrten	6	3	Innerhalb der planzeichnerisch gekennzeichneten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten sind Zu- und Abfahrten nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind



Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
				erforderliche Feuerwehr-Ein-/Ausfahrten oder Umfahrungen
		6	4	Die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienenden Nebenanlagen sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig.
		7	0	Grünflächen, Boden- und Grundwasserschutz
		7	1	Stellplatzflächen und Wege innerhalb der Baugrundstücke sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie beispielsweise wassergebundene Beläge, Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasensteine, fugenreiches Pflastermaterial oder Ähnliches auszubilden.
		7	2	Je angefangene 500 m ² Baugrundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum der 1. oder zwei heimische Laubbäume der 2. Wuchsklasse bzw. zwei Obstbäume (regionaltypische Sorten) gemäß der Arten- und Pflanzliste (Hinweise) zu pflanzen. Je Baugrundstück sind bei Pflanzungen mindestens drei verschiedene Baumarten zu verwenden. Der Standort der Anpflanzung wird nicht verbindlich festgelegt. Die Festsetzung je angefangene 500 m ² Baugrundstücksfläche ist auf die Festsetzung innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern anrechenbar.
		7	3	Nicht überbaute Flächen bebauter Baugrundstücke, die nicht durch zulässige Nutzungen, wie Gebäude einschließlich Nebenanlagen, Stellplatzflächen, Abstellflächen, Verkehrs-/Erschließungsflächen und Wege in Anspruch genommen werden, sind als wasseraufnahmefähige Grünflächen zu gestalten und als natürliche Vegetationsflächen (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden-, Gehölzpflanzung) zu begrünen.



Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
		7	4	Die Anlage von Schottergärten und Steingärten mit einer Größe von mehr als 10 m ² je Baugrundstück sind nicht zulässig.
		7	5	Tiefgaragen sind in den Teilen, die nicht überbaut sind, mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,50 m herzustellen. Im Bereich von Baumstandorten muss die Erdüberdeckung auf 12 m ² je Baum mindestens 0,80 m betragen.
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit planzeichnerischer Beschriftung PB 1	7	6	Innerhalb der planzeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (PB 1) sind pro angefangene 50 m ² Fläche ein heimischer Laubbaum der 1. Wuchsklasse oder zwei heimische Laubbäume der 2. Wuchsklasse bzw. zwei Obstbäume (regionaltypische Sorten) oder eine Strauchpflanzung, bestehend aus mindestens fünf Sträuchern, gemäß der Arten- und Pflanzliste (Hinweise) zu pflanzen. Die Festsetzung innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (PB 1) ist auf die Festsetzung je angefangene 500 m ² Baugrundstücksfläche anrechenbar. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Feuerwehr-Umfahrungen, Wege, Außenanlagen, Ausstattungen, Nebenanlagen, Maßnahmen zur Versickerung wie z. B. Sickermulden, etc. oder Ähnliches zulässig.
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit planzeichnerischer Beschriftung PB 2	7	7	Innerhalb der planzeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (PB 2) sind pro angefangene 350 m ² Fläche ein heimischer Laubbaum der 1. Wuchsklasse oder zwei heimische Laubbäume der 2. Wuchsklasse bzw. zwei Obstbäume (regionaltypische Sorten) oder eine Strauchpflanzung, bestehend aus mindestens fünf Sträuchern, gemäß der Arten- und Pflanzliste (Hinweise) zu pflanzen. Die Festsetzung innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (PB 2) ist auf die Festsetzung je



Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
				angefangene 500 m ² Baugrundstücksfläche anrechenbar. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Feuerwehr-Umfahrungen, Wege, Außenanlagen, Ausstattungen, Nebenanlagen, Maßnahmen zur Versickerung wie z. B. Sickermulden, etc. oder Ähnliches zulässig.
		7	8	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 Laubbaum der 1. Wuchsklasse oder zwei heimische Laubbäume der 2. Wuchsklasse bzw. zwei Obstbäume (regionaltypische Sorten) gemäß der Arten- und Pflanzliste (Hinweise) zu pflanzen. Die Mindestqualität hat bei Laubbäumen 20 cm und bei Obstbäumen 10 cm zu betragen. Die Ersatzpflanzungen sind auf die Neupflanzungen innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie auf die Neupflanzungen je angefangene 500 m ² Baugrundstücksfläche anrechenbar. Der Standort der Ersatzpflanzung wird nicht verbindlich festgelegt.
		7	9	Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Hauptgebäude durchzuführen. Sämtliche 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.
		8	0	Artenschutz
V 1	Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme V 1 innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereiches	8	1	V 1: Bauzeiten- und Rodungsbeschränkung: Die vollständige Baufeldfreimachung und die Rodung von Gehölzen dürfen ausschließlich außerhalb der Fortpflanzungszeit zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar eines jeden Jahres (außerhalb der Brutzeiten) durchgeführt werden.



Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
V 2	Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme V 2 innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereiches	8	2	V2: Ökologische Umweltbaubegleitung (im Sommer): Sollte die Baufeldfreimachung nicht zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar eines jeden Jahres beginnen, ist unmittelbar vor Beginn der Bauarbeiten eine abschließende Kontrolle durch fachkundige Personen zur Dokumentation von Positiv-/ Negativnachweisen besonders geschützter Arten durchzuführen.
V 3	Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme V 3 innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereiches	8	3	V3: Insektenfreundliche Gestaltung von Beleuchtungsanlagen: Es sind ausschließlich insektenfreundliche Beleuchtungskörper wie beispielsweise Natrium-Dampflampen oder warmweiße LED-Lampen (Wellenlängen unter 540 nm, geringer Blauanteil, korrelierte Farbtemperatur max. 3000 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 4	Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme V 4 innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereiches	8	4	V4: Vermeidung einer unbeabsichtigten Fallenwirkung von Lichtschächten, Gullys, etc. durch beispielsweise Schutzabdeckungen von Keller- und Lichtschächten, Kleintierschutzgitter oder kleintierfreundliche Ausgestaltung wie beispielsweise Ausstiegshilfen oder Ähnlichem.
CEF	Artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahme CEF innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereiches	8	5	CEF: Bei einem Nachweis von genutzten Lebens-/ Ruhestätten (Besatzspuren aus vergangener/ aktueller Saison wie z. B. Kotspuren etc. oder tatsächlich angetroffenen Individuen): Für betroffene Fledermausarten sind künstliche, artangepasste Ersatzquartiere wie z. B. Flachkasten (Fa. Schwegler o. Ä.) in vorgefundener Anzahl (Kompensation im Umfang 1:1 mit Exposition der Ausflugsöffnung) in unmittelbarer Umgebung anzubringen. Für betroffene Höhlenbrüter sind artspezifische Ersatzquartiere in einem Kompensationsumfang von mindestens 1:3 anzubringen. Dabei ist der Ort der



Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
				Anbringung des jeweiligen Ersatzquartiers (z. B. an geeigneten, größeren Bäumen im unmittelbar angrenzenden Umfeld) im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
		9	0	Immissionsschutz
▲▲▲	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des Bundes Immissionsschutzgesetzes (BImSchG)	9	1	Gemäß der nachstehenden Anlage „Passiver Schallschutz“ gemäß § 9 (Immissionsschutz) dieser Satzung sind für die verschiedenen Fassadenorientierungen der Gebäude innerhalb des Baufeldes die maßgeblichen Außenlärmpegel und die zum Lüften geeigneten Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern festgesetzt. Außenbauteile, die nicht einer Fassade zugeordnet sind, müssen mindestens das höchste Schalldämm-Maß des Gebäudes aufweisen. An den Fassaden, welche mit „N“ gekennzeichnet sind, sind Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nachts nicht zum Lüften geeignet.
▲▲▲	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des Bundes Immissionsschutzgesetzes (BImSchG)	9	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.
▲▲▲	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des Bundes Immissionsschutzgesetzes (BImSchG)	9	3	Schlafzimmer, ohne ein Fenster an einer zum Lüften geeigneten Fassade, sind mit einer schallgedämmten Lüftung auszustatten. Schallgedämmte Lüftungen können entfallen, wenn die betreffenden Schlafzimmer mit Pufferräumen (Wintergärten, Loggien, etc.), Prallscheiben oder sonstigen pegelmindernden Maßnahmen vor den Lärmimmissionen geschützt werden (Minderung des Schallpegels vor dem Fenster von mindestens 20 dB(A)) bzw. wenn das erforderliche Schalldämmmaß der Fassade bei anderen Lüftungskonzepten sichergestellt ist. Pufferräume müssen so



Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
				ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlafzimmer nicht geeignet sind.
▲▲▲	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des Bundes Immissionsschutzgesetzes (BImSchG)	9	4	Die gemäß § 9 Nr. 1 dieser Satzung vorgegebenen maßgeblichen Außenlärmpegel und die Bereiche, in denen Fenster von Schlafzimmern 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 Verkehrslärmeinwirkungen ermittelte Beurteilungspegel vor dem geöffneten Fenster einen Wert von 45 dB(A) zur Nachtzeit nicht überschreitet.
▲▲▲	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des Bundes Immissionsschutzgesetzes (BImSchG)	9	5	Es sind geräuscharme Garagentore entsprechend dem Stand der Technik zur Lärminderung einzubauen und zu betreiben. Der Garagentorantrieb ist so zu gestalten, dass keine impulshaltigen Geräusche entstehen können. Dabei ist vor allem das Erreichen der jeweiligen Endpositionen zu beachten. Eventuell erforderliche Regenrinnen im Bereich der Tiefgaragenrampe oder der Fahrstrecken der Stellplätze sind so zu gestalten, dass beim Überfahren keine zusätzlichen Geräusche entstehen und eine geräuscharme Ausführung sichergestellt ist (z. B. durch verschraubbare Rinnenabdeckung oder Ähnliches). Die Wände der Tiefgaragenzufahrt sind schallabsorbierend zu verkleiden. Es muss ein mittlerer Schallabsorptionsgrad von $\alpha_{500} > 0,6$ bei 500 Hz erreicht werden. Sprünge, Fugen und Stoßstellen auf der Fahrbahndecke im Bereich der Ein- und Ausfahrt sind zu vermeiden.


Planen und Bauen. In Günzburg.



Stadt Günzburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 65 – 2. Änderung






Textliche Festsetzungen

Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des Bundes Immissionsschutzgesetzes (BImSchG)	9	6	Die im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehene aktive Lärmschutzmaßnahme (Lärmschutzwall) im Westen ist umzusetzen. Die Mindesthöhe des Lärmschutzwalls im südlichen Bereich beträgt 476 m über NN und am nördlichen Ende 478 m über NN.



Anlage „Passiver Schallschutz“ zu § 9 (Immissionsschutz) dieser Satzung

B) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Plan- zeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Hinweise und nachrichtliche Übernahme												
	Flurstücksgrenze		1													
3931/35	Flurstücks-Nummer (beispielhaft)		2													
	Maßzahl in Meter (beispielhaft)		3													
	Hautbaukörper gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan		4													
	Durchwegungen gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan		5													
	Bebauungsplan Nr. 65 „Bezirk Schwaben Stiftung“ und seiner 1. Änderung mit planzeichnerischer Beschriftung		6													
474.42	Geländepunkte mit Höhenbeschriftungen (vermessungstechnisches Bestandsaufmaß)		7													
			8	<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;">SO 1</td> <td colspan="2" style="text-align: center;">Art der baulichen Nutzung</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">GF 8.500 m²</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">maximal zulässige Geschossfläche (GF)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">V</td> <td style="text-align: center;">GH 17,50 m</td> <td style="text-align: center;">maximal zulässige Anzahl an Vollgeschosse</td> <td style="text-align: center;">maximal zulässige Gesamthöhe (GH)</td> </tr> </table>	SO 1		Art der baulichen Nutzung		-	GF 8.500 m ²	-	maximal zulässige Geschossfläche (GF)	V	GH 17,50 m	maximal zulässige Anzahl an Vollgeschosse	maximal zulässige Gesamthöhe (GH)
SO 1		Art der baulichen Nutzung														
-	GF 8.500 m ²	-	maximal zulässige Geschossfläche (GF)													
V	GH 17,50 m	maximal zulässige Anzahl an Vollgeschosse	maximal zulässige Gesamthöhe (GH)													

Planen und Bauen. In Günzburg.



Stadt Günzburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 65 – 2. Änderung

Textliche Festsetzungen

Plan- zeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Hinweise und nachrichtliche Übernahme
			9	<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 leavis (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 pyraeaster (Holzbirne) - Salix caprea (Sal-Weide)



Plan- zeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Hinweise und nachrichtliche Übernahme
				<p>Obstbäume (regionaltypische Sorten): Mindestpflanzqualität: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 12-14 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 monogyna (Eingrifflicher 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>Pflanzen für die Dachbegrünung: Sempervivum- Hybriden (Dach-/Hauswurz), Dianthus plumarius (Federnelke), Thymus serpyllum (Kriechender Thymian)</p> <p>Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) beizufügen, der aus den Festsetzungen dieses Bebauungsplans zu entwickeln ist. Die Einhaltung der Maßnahmen ist verbindlich.</p>


Planen und Bauen. In Günzburg.



Stadt Günzburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 65 – 2. Änderung

Textliche Festsetzungen

Plan- zeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Hinweise und nachrichtliche Übernahme
	Baum zu roden		10	
			11	Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG). Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
			12	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- oder Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.
			13	Unverschmutztes Niederschlagswasser: 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 Niederschlagswasserfrei-

Planen und Bauen. In Günzburg.



Stadt Günzburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 65 – 2. Änderung

Textliche Festsetzungen

Plan- zeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Hinweise und nachrichtliche Übernahme
				<p>stellungsverordnung (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>
			14	<p>Oberflächenwasser und wild-abfließendes Niederschlagswasser: 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</p>

Planen und Bauen. In Günzburg.



Stadt Günzburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 65 – 2. Änderung

Textliche Festsetzungen

Plan- zeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Hinweise und nachrichtliche Übernahme
				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.
			15	Grundwasserschutz: Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt 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 (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 Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.
			16	Eine Beschädigung/Gefährdung von Leitungen 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.
			17	Auf die von Bundesstraßen ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundesstraßen übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV).
			18	Auf das Schallschutzgutachten, Untersuchung der schalltechnischen Belange, LA21-432-G02-E01-01, Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH wird

Planen und Bauen. In Günzburg.



Stadt Günzburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 65 – 2. Änderung

Textliche Festsetzungen

Plan- zeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Hinweise und nachrichtliche Übernahme
				<p>hingewiesen, welches als Anlage 2 der Begründung des Bebauungsplanes beigefügt ist.</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> <p>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 Lärmschutz & Akustik GmbH angefordert werden.</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 Dienst- und Öffnungszeiten zusammen mit den Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden. Die</p>


Planen und Bauen. In Günzburg.



Stadt Günzburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 65 – 2. Änderung

Textliche Festsetzungen

Plan- zeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Hinweise und nachrichtliche Übernahme
				genannten Normen und Richtlinien 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) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.
			19	Die durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen (auch Obstplantagen) Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen sind hinzunehmen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren. Dies gilt auch z. B. für Lärmimmissionen, die bei besonderen Pflege- oder Erntetätigkeiten nachts entstehen. 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 Lärmbeeinträchtigungen, z. B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, evtl. Zuckerrübenerte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.
			20	Die Entwässerungseinrichtungen von Stellplätzen sind so anzulegen, dass kein Niederschlagswasser den öffentlichen Verkehrsflächen im Siedlungsumfeld zugeleitet wird.
	Bauverbotszone der Bundesstraße B 16		21	Außerhalb des Erschließungsbereiches der Bundesstraße B 16 besteht in einem Abstand bis 20 m vom äußeren befestigten Fahrbahnrand ein Anbauverbot für Hochbauten und bauliche Anlagen, sowie für Werbeanlagen. Bis 40 m bei Bundesstraßen dürfen bauliche Anlagen und Werbeanlagen nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden. Es wird auf § 9 Abs. 1 und 2 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) hingewiesen. Die Bauverbotszone wird nachrichtlich in die Planzeichnung des Bebauungsplanes hinterlegt.

Planen und Bauen. In Günzburg.



Stadt Günzburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 65 – 2. Änderung

Textliche Festsetzungen

Plan- zeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Hinweise und nachrichtliche Übernahme
			22	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 kl/s wird von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt (vgl. 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.
			23	Auf den geotechnischen Bericht, Test 2 Safe AG, wird hingewiesen, welcher als Anlage 1 der Begründung des Bebauungsplanes beigefügt ist.
			24	Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt. 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). 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. 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

Planen und Bauen. In Günzburg.



Stadt Günzburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 65 – 2. Änderung

Textliche Festsetzungen

Plan- zeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Hinweise und nachrichtliche Übernahme
				<p>Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 6-8 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.</p> <p>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. 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.</p>
			25	<p>Auf das Entwässerungskonzept, Zimmermann Ingenieurgesellschaft mbH wird hingewiesen, welches als Anlage 3 der Begründung des Bebauungsplanes beigelegt ist.</p>