

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 „zwischen Auweg und Günz“ - 1. Änderung**

### **Festsetzungen**

Die Stadt Günzburg erlässt aufgrund von

- § 2 Abs. 1, § 9, § 10 und § 12 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. 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 § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist

für das oben genannte Gebiet folgenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan:

Bestandteile dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind:

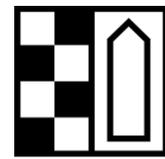
- die beigefügte Planzeichnung
- die nachstehenden Festsetzungen (Teil A), und Hinweise (Teil B),
- die Begründung mit Umweltbericht
- der Vorhaben- und Erschließungsplan

jeweils in der Fassung vom 15.11.2024.



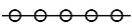
## A) Festsetzungen

Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
		1	0	<b>Vorhabenbezogene Festsetzungen</b>
		1	1	Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen und Ergänzungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.
		2	0	<b>Geltungsbereich</b>
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	2	1	Maßgebend für die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist die Innenkante des verwendeten Planzeichens.  Innerhalb des Geltungsbereichs wird der Bebauungsplan Nr. 70.5 "ehemalige Tierzuchthalle" jeweils rechtsverbindlich mit Bekanntmachung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans ersetzt und aufgehoben.
		3	0	<b>Art der baulichen Nutzung</b>
<b>MU</b>	Urbanes Gebiet	3	1	Das Baugebiet wird gemäß § 6a BauNVO als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt.
		3	2	Die nach § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen  - Einzelhandelsbetriebe  sind ausschließlich als nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe bis maximal 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche je Betrieb, die an den Endverbraucher verkaufen, zulässig.



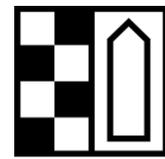
Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
		3	3	Die nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen  - Vergnügungsstätten und - Tankstellen  sind ausgeschlossen.
		4	0	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>
<b>GR</b>	maximal zulässige Grundfläche	4	1	Die maximal zulässige Grundfläche (GR) für oberirdische Gebäude und Gebäudeteile ist differenziert in das Baufenster eingetragen. Eine Überschreitung ist nicht zulässig.  Die maximal zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO darf im Urbanen Gebiet (MU) durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 überschritten werden.
<b>GF</b>	maximal zulässige Geschossfläche	4	2	Die maximal zulässige Geschossfläche (GF) für oberirdische Gebäude und Gebäudeteile ist differenziert in das Baufenster eingetragen. Eine Überschreitung ist nicht zulässig.
<b>WH</b>	maximal zulässige Wandhöhe	4	3	Die in der Planzeichnung eingetragene maximal zulässige Wandhöhe (WH) ist das Maß zwischen dem zugeordneten Höhenbezugspunkt und oberem Abschluss der Wand.  Die festgesetzte Wandhöhe (WH) darf im Bereich des Parkhauses durch die der Erschließung des obersten Parkdecks dienenden Treppenhäuser bis zu einer maximalen WH von 22,20 m überschritten werden.  Die festgesetzte Wandhöhe (WH) darf im Bereich des Hotels durch die einer Nutzung als Rooftop-Bar dienenden Dachaufbauten (wie z.B.



Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
				Treppenhaus, Pavillion, Bar) bis zu einer maximalen WH von 41,70 m überschritten werden.
	Höhenbezugspunkt mit Bezeichnung	4	4	Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen beziehen sich auf den in der Planzeichnung festgelegten und dem Baugebiet zugeordneten Höhenbezugspunkt A (444,80 m ü. NHN im DHHN 2016).
	Nutzungsgrenze: Abgrenzung des Maßes der Nutzung	4	5	Die Nutzungsgrenze trennt innerhalb des Baugebietes die Teilbereiche der überbaubaren Grundstücksflächen voneinander, für die der Bebauungsplan unterschiedliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung enthält.
	Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhen	4	6	
		5	0	<b>Überbaubare Grundstücksfläche; Stellung der Gebäude, Bauweise</b>
	Baugrenze	5	1	Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenze nicht überschreiten.  Eine Überschreitung der Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO darf durch untergeordnete Vorbauten wie Vordächer und Terrassenüberdachungen maximal 3,50 m und durch untergeordnete Vorbauten wie Pflanztröge zur Fassadenbegrünung maximal 1 m betragen.
	Baugrenze Auskragung	5	2	Umgrenzung von Teilflächen, die außerhalb der Baugrenze als Auskragung zulässig sind.
		5	3	Innerhalb des Baugebietes sind abweichend zum Artikel 6 Abs. 5 Satz 1 (BayBO) die nach Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Außenwände zulässig.



Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
		6	0	<b>Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen</b>
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze	6	1	Auf den privaten Grundstücksflächen sind oberirdische und ebenerdige Stellplätze nur innerhalb der hierfür festgesetzten und bezeichneten Flächen (St) zulässig.
	Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen: Ein-/Ausfahrtsbereich	6	2	Die Zu- und Ausfahrt zum Parkhaus darf innerhalb der Bebauungsplanfläche (MU) nur innerhalb der in der Planzeichnung mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten „Ein-/Ausfahrtsbereich“ errichtet werden.
		7	0	<b>Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b>
		7	1	Die unbebauten Flächen der Grundstücke sind gemäß der Pflanzliste unter Ziffer 7.3. mit Rasen, Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen und gärtnerisch zu gestalten, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder Stellplätze dienen und sofern diese Forderung nicht durch den Bestand erfüllt wird.
	Anpflanzen: Bäume	7	2	An den gekennzeichneten Stellen sind heimische und als Klimabaum geeignete Bäume in standortgerechter Auswahl gemäß der Pflanzliste unter Ziffer 7.3. zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.  Die festgesetzten Baumpflanzungen können in ihrem Standort geringfügig in jede Richtung variieren.



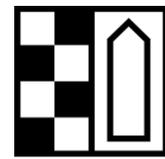
Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen																																
		7	3	<p>Pflanzliste</p> <p>Für die durch Planzeichen bzw. Text festgesetzten Pflanzungen sind standortgerechte Arten in den angegebenen Qualitäten zu verwenden:</p> <p><u>Mindestpflanzqualität für Einzelbaumpflanzungen entlang von Straßen:</u> Hochstamm mit einem Stammumfang von 20 bis 25 cm, gemessen in 1 m Höhe</p> <table> <tr> <td>Acer campestre</td> <td>Feld-Ahorn,</td> </tr> <tr> <td>Alnus x spaethii</td> <td>Späths Erle,</td> </tr> <tr> <td>Carpinus betulus</td> <td>Hainbuche,</td> </tr> <tr> <td>Ostra carpinifolia</td> <td>Hopfenbuche,</td> </tr> <tr> <td>Parrotia persica</td> <td>Eisenholzbaum</td> </tr> </table> <p><u>Mindestpflanzqualität für Einzelbäume in privaten Grünflächen:</u> Hochstamm oder mehrstämmige Stammbüsche mit Stammumfang von 20-25 cm</p> <table> <tr> <td>Acer campestre</td> <td>Feld-Ahorn,</td> </tr> <tr> <td>Alnus x spaethii</td> <td>Späths Erle,</td> </tr> <tr> <td>Carpinus betulus</td> <td>Hainbuche,</td> </tr> <tr> <td>Ostra carpinifolia</td> <td>Hopfenbuche,</td> </tr> <tr> <td>Parrotia persica</td> <td>Eisenholzbaum,</td> </tr> <tr> <td>Amelanchier spec.</td> <td>Felsenbirne,</td> </tr> <tr> <td>Malus sylvestris</td> <td>Holzapfel,</td> </tr> <tr> <td>Pyrus pyraeaster</td> <td>Holzbirne,</td> </tr> <tr> <td>Pinus sylvestris</td> <td>Gewöhnliche Kiefer</td> </tr> </table> <p><u>Mindestpflanzqualität für Hecken in privaten Grünflächen:</u> geschnittene Hecken (Heckenschnitt mind. 2 x pro Jahr), Pflanzgröße h 1,25 m bis 1,50 m mit Ballen</p> <table> <tr> <td>Acer campestre</td> <td>Feld-Ahorn,</td> </tr> <tr> <td>Carpinus betulus</td> <td>Hainbuche,</td> </tr> </table>	Acer campestre	Feld-Ahorn,	Alnus x spaethii	Späths Erle,	Carpinus betulus	Hainbuche,	Ostra carpinifolia	Hopfenbuche,	Parrotia persica	Eisenholzbaum	Acer campestre	Feld-Ahorn,	Alnus x spaethii	Späths Erle,	Carpinus betulus	Hainbuche,	Ostra carpinifolia	Hopfenbuche,	Parrotia persica	Eisenholzbaum,	Amelanchier spec.	Felsenbirne,	Malus sylvestris	Holzapfel,	Pyrus pyraeaster	Holzbirne,	Pinus sylvestris	Gewöhnliche Kiefer	Acer campestre	Feld-Ahorn,	Carpinus betulus	Hainbuche,
Acer campestre	Feld-Ahorn,																																			
Alnus x spaethii	Späths Erle,																																			
Carpinus betulus	Hainbuche,																																			
Ostra carpinifolia	Hopfenbuche,																																			
Parrotia persica	Eisenholzbaum																																			
Acer campestre	Feld-Ahorn,																																			
Alnus x spaethii	Späths Erle,																																			
Carpinus betulus	Hainbuche,																																			
Ostra carpinifolia	Hopfenbuche,																																			
Parrotia persica	Eisenholzbaum,																																			
Amelanchier spec.	Felsenbirne,																																			
Malus sylvestris	Holzapfel,																																			
Pyrus pyraeaster	Holzbirne,																																			
Pinus sylvestris	Gewöhnliche Kiefer																																			
Acer campestre	Feld-Ahorn,																																			
Carpinus betulus	Hainbuche,																																			



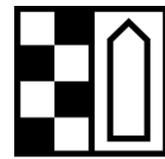
Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
				<p>Fagus sylvatica            Rotbuche, Ligustrum vulgare spec. Liguster</p> <p><u>Mindestpflanzqualität für Strauchgruppen:</u> leichte Sträucher, Größe 60 – 100 cm, mind. 3 Triebe; Mindestpflanzdichte: im Raster, maximaler Abstand von 1 m</p> <p>Mischung der folgenden Arten:</p> <p>Cornus sanguinea        Roter Hartriegel, Euonymus europaeus    Gewöhnliches Pfaffenhütchen, Ligustrum vulgare        Gewöhnlicher Liguster, Lonicera xylosteum      Gewöhnliche Heckenkirsche, Ilex aquifolia            Stechpalme, Prunus spinosa            Schlehe, Rhamnus catharticus    Kreuzdorn, Rhamnus frangula        Faulbaum, Rosa arvensis             Feldrose, Viburnum lantana        Wolliger Schneeball</p> <p><u>Mindestpflanzqualität für Fassadenbegrünung:</u> 3x verpflanzt im Container, Höhe 150 bis 200 cm</p> <p>Acebia quinata            Fingerblättrige Akebie Clematis in Sorten        Waldrebe Parthenocissus vitacea   Jungfernebe Fallopia baldschuanica   Schlingknöterich Wisteria sinensis        Blauregen</p>
		7	4	Bei Reihen- und Alleepflanzungen ist jeweils einheitlich eine Baumart zu verwenden.
		7	5	Anpflanzungen sind, soweit nichts anderes bestimmt ist, jeweils spätestens in dem Jahr auszuführen, in dem die für das jeweilige Grundstück festgesetzte Nutzung aufgenommen wird oder in der folgenden Vegetationsperiode.
		7	6	Die Pflanzungen sind artentsprechend zu pflegen und zu erhalten. Bei Verlust oder Ausfall von



Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
				Bäumen und Sträuchern ist spätestens innerhalb eines Jahres Ersatz gleicher Art und Anzahl zu pflanzen.
		8	0	<b>Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Baulicher Schallschutz</b>
 Lw	Lärmschutzwand	8	1	<p>Im Baugebiet (MU) ist ein Schallschutzriegel zu errichten, der aus einer lückenlosen Verbindung von Baukörpern und gebäudehohen Schallschutzwänden besteht. Hierbei sind Schallschutzwände mit Bauteilen auszuführen, die innerhalb der jeweiligen Gesamtkonstruktion für das schwächste flächenhafte Bauteil und auch insgesamt eine Schalldämmung von mindestens 30 dB gewährleisten.</p> <p>Die Beugungskante (Oberkante) der Schallschutzwand muss ausgehend von der Basishöhe der Planung von <math>\pm 0,00 = 445,0</math> Meter über NHN bei +19,5 Meter liegen.</p>
		8	2	Das Erdgeschoss des Parkhauses (Ebene 0 / Einfahrt- und Ausfahrtsbereich) ist schallabsorbierend auszukleiden (Decken- und Seitenflächen). Der Absorptionsgrad muss dabei mindestens $\alpha = 0,7$ bei 500 Hz aufweisen.
		8	3	Die auf der Nord- und Westseite zwischen den geschlossenen Fassadenbauteilen liegenden Öffnungen (Licht/Lüftung) des Parkhauses sind mit einer vorgelagerten Prallscheibe mit einem maximalen Abstand von 1 Meter zur Außenfassade zu versehen. Die Prallscheiben sind mit einem horizontalen und vertikalen Überstand von mindestens 30 cm herzustellen. Die Südseite des Parkhauses sowie die nach Osten gerichteten Fassaden können offen hergestellt werden. Das Schalldämm-Maß der Prallscheibe muss dabei mindestens 20 dB betragen.



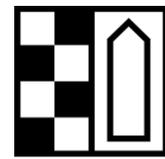
Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
 	<p>Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen:</p> <p>Erdgeschoss und 1. Obergeschoss</p> <p>2. bis einschließlich 11. Obergeschoss</p>	8	4	<p><u>Verkehrslärm:</u> Schutzbedürftige Räume i.S.d. DIN 4109-1:2018-01 („Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“) in Gebäuden, für deren Außenfassaden Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß Planzeichen festgesetzt wurden, sind möglichst so anzuordnen, dass sie über Fenster in Außenfassaden belüftet werden, für die Festsetzungen durch das Planzeichen nicht getroffen sind (Grundrissorientierung).</p> <p>Soweit eine Grundrissorientierung nicht für alle schutzbedürftigen Räume möglich ist, ist passiver- bzw. baulicher Schallschutz vorzusehen. Dabei müssen alle Außenfassaden des Gebäudes ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß <math>R'_{w,ges}</math> i.S.v. Ziff. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 aufweisen, das sich für die unterschiedlichen Raumarten ergibt. Fenster, der mit Planzeichen gekennzeichneten Fassaden, sind mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, die sicherstellen, dass auch im geschlossenen Zustand die erforderlichen Außenluftvolumenströme eingehalten werden (kontrollierte Wohnraumlüftung).</p> <p>An Fassaden mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel <math>\geq 61</math> dB(A) ist nach der BayTB ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Aufenthaltsräume in Wohnungen und Übernachtungsräumen und ähnlichen Räumen) erforderlich. Für Büroräume gilt ein maßgeblicher Außenlärmpegel <math>\geq 66</math> dB(A).</p> <p>Die maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich aus der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Auftragsnummer: 8823.1/2024-RK vom 13.11.1024, die der Begründung des Bebauungsplans beigefügt ist, wobei die konkreten maßgeblichen Außenlärmpegel</p>



Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
				ggf. an die Eingabeplanung (konkrete Lage und Höhe des geplanten Baukörpers innerhalb der Baugrenzen) anzupassen sind.
		8	5	<p><u>Gewerbelärm:</u> Sofern die Lkw-Anlieferungen der gewerblichen Nutzungen (Nahversorgung, Mobilitätszentrum sowie Hotelanlage) auf der Nordseite, entlang des Auwegs erfolgen, sind diese auf den Zeitraum zwischen 7-20 Uhr zu begrenzen.</p> <p>Die Nutzung von Außengastronomieflächen (z.B. Bäcker bzw. Hotel) ist nur zur Tageszeit (6-22 Uhr) zulässig.</p>
	Maßnahmen der Schwingungsisolierung	8	6	Durch technische oder konstruktive Vorkehrungen ist für die Bebauung innerhalb des im Plan teil mit diesem Planzeichen (lilafarbene Linie) markierten Bereichs für „Maßnahmen der Schwingungsisolierung“ sicherzustellen und im Baugenehmigungs- oder Genehmigungsverfahren mit einem Fachgutachten nachzuweisen, dass Einwirkungen des sekundären Luftschalls sowie Gebäudeschwingungen die Anhaltswerte der einschlägigen Normen und Richtlinien einhalten.
		9	0	<b>Baugestaltung</b>
<b>FD</b>	Flachdach 0° - 4°	9	1	Die im Urbanen Gebiet ausschließlich zulässige Dachform ist das Flachdach oder flach geneigte Dächer mit Dachneigungen unter 4° (gemessen zur Waagerechten).
		9	2	Die Dächer von Hauptgebäuden sind extensiv zu begrünen. Es ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 10 cm vorzusehen. Dies gilt nicht bei der Anordnung von Stellplätzen, von für Erholungszwecke nutzbaren Freibereichen, wie z. B. Dachterrassen oder Terrassen von Staffelge-



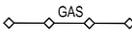
Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
				schossen oder bei der Anordnung von Dachaufbauten sowie notwendiger technischer Anlagen.
		9	3	Technische Anlagen für aktive Solarenergienutzung wie Solarzellen, Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind auf Dachflächen um die realisierte Anlagenhöhe von dem darunterliegenden Dachrand abzurücken.
■■■■■■■	Fassadenbegrünung	9	4	An den in der Planzeichnung durch das Planzeichen „Fassadenbegrünung“ gekennzeichneten Stellen sind Fassaden oder Wandflächen zu einem Anteil von mindestens 50 % der Wandfläche mit Kletter- oder Rankpflanzen entsprechend der Pflanzliste (Ziffer 7.3.) zu begrünen.
		10	0	<b>Gestaltung von Zufahrten, Stellplätzen und befestigten Flächen</b>
		10	1	Stellplatzflächen ebenerdiger Parkplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Dränpflaster, Schotterrasen u.ä.) auszubilden und dauerhaft versickerungsfähig zu erhalten.  Im Freien verlaufende Ein- und Ausfahrtstrecken sind so kurz wie möglich zu gestalten.
		11	0	<b>Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses</b>
		11	1	Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.
		11	2	Für den gesamten Geltungsbereich ist eine hochwasserangepasste Bauweise vorzusehen. Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses



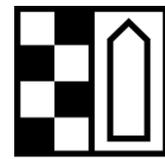
Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
				sämtlicher Gebäude wird mindestens auf eine Höhe von 444,20 m ü. NN festgesetzt. Gebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen, etc.). Die Öffnungen aller Gebäude müssen oberhalb der vorgegebenen Höhenkote liegen.
		11	3	In öffentlichen Gebäuden müssen öffentlich zugängliche Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.
		11	4	Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
		12	0	<b>Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</b>
	mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	12	1	Durch Planzeichen werden mit Leitungsrecht (L) zu belastende Flächen festgesetzt.



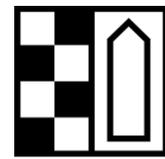
## B) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Lfd.Nr.	Planzeichen	Erklärung der Planzeichen
1	z.B. 1128	Flurstücknummer in der Gemarkung Günzburg
2		Bestehende Grundstücksgrenzen und Bestandsgebäude
3		Planungen angrenzender Bebauungsplan Nr. 70.4 „zwischen Auweg und Günz“
4		Erdgas-Hauptleitung, unterirdisch
5		Bestehender Mischwasserkanal (DN 1200 SB), unterirdisch
6		Risikogebiet Extremhochwasser HQ extrem (~HQ 1000)
7		Maßangabe in Metern (z.B. 7,50 m)
8		Anpflanzen: Bäume

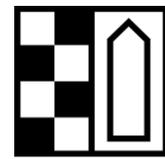
Lfd. Nr.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	
1	Denkmalpflege	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG unterliegen.</p> <p>Archäologische Bodenfunde sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).</p>
2	Wasserwirtschaft und technische Infrastruktur	<p><u>Grundwasserschutz:</u></p> <p>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.</p>



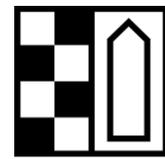
	<p>Um negative Einflüsse auf das Grundwasser ausschließen zu können, hat der Bauherr einen fachlich qualifizierten Nachweis über die quantitativen und qualitativen Einflüsse auf das Grundwasser während der Bauphase und im Endzustand zu erbringen (z. B. hydrogeologisches Gutachten). Für entsprechende Maßnahmen sind regelmäßig wasserrechtliche Genehmigungen bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen.</p> <p>Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenkern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.</p> <p>Die geplante Bebauung liegt in einem Gebiet mit bekannten hohen Grundwasserständen weniger als 3 m unter Gelände. Durch bauliche Maßnahmen, wie eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise des Kellers oder eine angepasste Nutzung, können Schäden vermieden werden. Grundstücksentwässerungsanlagen (dazu zählen auch Kleinkläranlagen) sind wasserdicht und auftriebssicher zu errichten. Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Bauherrn.</p> <p>In Bereichen von Schwankungen des Grundwasserspiegels besteht die Gefahr von Setzungen des Bodens unter Auflast.</p> <p><u>Hochwasser:</u></p> <p>Die geplante Bebauung liegt im Bereich eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG (HQ extrem). Bei einem Extremereignis können im Planungsgebiet extreme Wasserstände auftreten. Eine über die Festsetzungen dieses Planes hinausreichende hochwasserangepasste Bauweise und Fluchtwege in höhere Stockwerke bzw. Bereiche werden empfohlen.</p> <p>Es wird empfohlen, die Gebäudetechnik an das Extremhochwasser (HQ extrem) angepasst auszuführen und zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.</p> <p>Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich</p>
--	--



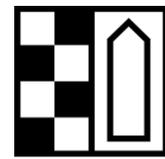
	<p>vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.</p> <p>Anlagen kritischer Infrastruktur sowie bauliche Anlagen, die ein komplexes Evakuierungsmanagement erfordern, sollten nicht im Risikogebiet verwirklicht werden, es sei denn, sie erfüllen die Voraussetzungen des § 78b Absatz 1 Satz 2 WHG (siehe auch Ziffer II.3 der Anlage zur „Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) vom 19.08.2021).</p> <p>Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.</p> <p><u>Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:</u> Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine ausreichende 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.</p> <p>Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.</p> <p><u>Abwasserentsorgung und Niederschlagswasserbehandlung:</u> Für die Abwasserentsorgung und die Behandlung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften der Entwässerungssatzung der Stadt Günzburg zu beachten und vor der Bauausführung eine Genehmigung einzuholen.</p> <p>Das Plangebiet wird im Mischsystem entwässert. Das Schmutzwasser kann in den öffentlichen Kanal im Auweg eingeleitet werden.</p> <p>Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist entsprechend der Entwässerungssatzung der Stadt Günzburg auf dem Grundstück zu versickern, auf dem es anfällt. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwasser sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art. Ist eine Versickerung nachweislich nicht möglich, sind entsprechende Rück-</p>
--	---



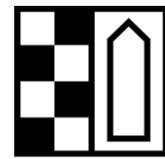
		<p>halteanlagen zu errichten. Die einschlägigen Vorschriften und Regelwerke sind zu beachten. Der flächenhaften Versickerung ist Vorrang vor einer punktuellen Versickerung zu geben.</p> <p>Bei der Erstellung der Bebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.</p> <p>Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen freizuhalten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- oder Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Die für die Versickerung vorgesehenen Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit sind nicht zulässig.</p> <p>Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in das Grundwasser oder oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Einleitungen von Niederschlagswasser in das Grundwasser bedürfen keiner wasserrechtlichen Erlaubnis, wenn die Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) beachtet werden.</p> <p>Einleitungen von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer bedürfen keiner wasserrechtlichen Erlaubnis, wenn die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) beachtet werden.</p> <p>Das von den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser kann in den öffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet werden.</p> <p>Anlagen und Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Dränwasser (Dränanlagen) sind wasserrechtlich zu behandeln und im Entwässerungsplan in Lage und Dimension zu kennzeichnen.</p>
--	--	--



3	Grünordnung	<p>Als Bestandteil des Bauantrages ist im Freistellungs- oder Baugenehmigungsverfahren ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.</p> <p>Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen nach Art. 47 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches (AGBGB) wird hingewiesen.</p>
4	Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Tatbestände	<p>Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu beachten. Entsprechend ist der Besatz der Gehölze durch besonders bzw. streng geschützte Arten, vor allem durch Fledermäuse und Vögel, im Vorgriff von Baumfällungen auszuschließen (durch Überprüfung einer fachkundigen Person). Sollte ein Besatz festgestellt werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.</p> <p>Gehölzfällungen sind nur zwischen 1. Oktober und Ende Februar zulässig (§ 39 Abs. 5 BNatSchG i.V. mit Art 16 BayNatSchG). Die DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen sowie die R SBB Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen – Ausgabe 2023 sind in der jeweils gültigen Fassung bei allen Bauarbeiten im Bereich von Bäumen zu beachten.</p> <p>Eckverglasungen, verglaste Dachterrassen, gläserne Verbindungsgänge, Glaswände an Balkonen, Brüstungen etc. sowie gläserne Lärmschutzwände sind in ausreichend engem Abstand mit nicht-transparenten Markierungen, Mustern, Netzen oder Gittern zu versehen oder in mattieren Glas auszuführen. Sichtbare Muster können direkt in das Glas geätzt oder per Siebdruck aufgebracht, Scheiben per Sandstrahlung partiell mattiert werden. (vgl. BAYLFU 2019 und Leitfaden der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten, Beschluss 21/01 vom 19.02.2021 „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“).</p> <p>Die Verwendung engstrebiger Gullyroste mit einem Strebenabstand von max. 1,6 cm wird zur Vermeidung tierökologischer Fallen für Amphibien und Reptilien empfohlen. Licht- und Lüftungsschächte sollten mit engmaschigen Abdeckgittern mit einer Maschenweite von max. 0,5 cm versehen werden.</p> <p>Während der Baumaßnahmen sind Amphibienschutzzäune aufzustellen. Diese müssen durchgehend und geschlossen sein und regelmäßig auf Intaktheit kontrolliert werden.</p>



		<p>Es ist zu prüfen, ob an den neuen Gebäuden Quartiere für Gebäudebrüter und Fledermäuse eingebaut werden können. Im Zuge der Fassadengestaltung sind Möglichkeiten zur Anbringung von Nistmöglichkeiten für Mehlschwalben und Mauersegler zu prüfen.</p> <p>Die Außenbeleuchtung sollte gem. Art. 11a BayNatSchG (insektenfreundliche Außenbeleuchtung) so dimensioniert werden, dass nur die Zuwegungen, die Parkplätze, die Wegebeläge und die Terrassenbereiche ausgeleuchtet werden. Eine flächenhafte Ausleuchtung heller Fassaden sollte unterbleiben. Günstig sind insektenfreundliche Außenbeleuchtungen im UV-armen Lichtspektrern (Natriumdampflampen) oder LED-Lampen. Außenleuchten müssen insektendicht schließen (ohne Kühlschlitze o. a.). Sämtliche für die Außenbeleuchtung vorgesehenen LEDs sollen zum Schutz der Insektenfauna und der Gesundheit des Menschen vor Lichtverschmutzung so gewählt werden, dass sie ein warmweißes Licht abgeben (normale LEDs = unter 3.000 Kelvin, Amber LEDs = unter 2.300 Kelvin).</p> <p>Die Straßenbeleuchtung ist so auszuführen, dass der Lichtaustrittswinkel 70° nicht übersteigt und die Lichtaustrittsfläche parallel zum Untergrund ausgerichtet ist.</p>
5	Immissionsschutz	<p>Im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren ist zwingend der Schallschutznachweis nach DIN 4109-1:2018-01 für die Gebäude (alle Fassadenseiten) mit schutzbedürftiger Nutzung (Wohn-, Büronutzungen und Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten etc.) zu führen, falls die in der Anlage A5.2/1 – Punkt 5 b der eingeführten BayTB (Bayerische Technische Baubestimmungen) genannten maßgeblichen Außenlärmpegel überschritten sind.</p> <p>Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Stadt Günzburg, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patent- und Markenamt.</p>
6	Vorsorgender Bodenschutz	<p>Bodenversiegelungen sind auf das notwendigste Maß zu begrenzen. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist, soweit möglich, zu versickern. Der flächenhaften Versickerung ist Vorrang vor einer punktuellen Versickerung zu geben (§ 1 Abs. 2 BauGB „Bodenschutzklausel“), Art. 7 BayBO und §5 Abs. 1 Nr. 4 WHG).</p>



		<p>Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials insbesondere die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731:2023-10 zu berücksichtigen.</p> <p>Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden-, Witterungsverhältnissen und Wassergehalten zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.</p> <p>Mutterboden (Oberboden) ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden ist möglichst hochwertig nach den Vorgaben der §§ 6 und 7 BBodSchV zu verwerten.</p> <p>Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterböden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner/ihrer Nutzung zuzuführen. Es sind maximale Haufwerkshöhen von 2 m für Oberboden und maximal 3 m für Unterboden einzuhalten. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.</p>
7	Altlasten und schädliche Bodenveränderungen	<p>Im Geltungsbereich sind keine Altlasten bekannt.</p> <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 und 12 Abs.2 BayBodSchG).</p> <p>Die geplanten Bau- und Gestaltungsmaßnahmen sollten nur begonnen werden, wenn dadurch (noch durchzuführende) Erkundungsmaßnahmen nicht beeinträchtigt werden und die evtl. erforderlichen Sanierungsmaßnahmen uneingeschränkt möglich bleiben.</p> <p>Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungs-freien Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungs-freien, sickerfähigen Horizont vorzunehmen.</p>
9	Kampfmittel	<p>Das Gelände ist vor Aushubarbeiten flächig auf Kampfmittel zu untersuchen.</p>