

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 79 „Beidseits der Schreberstraße“

### Textliche Festsetzungen und Hinweise

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 folgende Satzung als Bebauungsplan:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 79 „Beidseits der Schreberstraße“, Stadt Günzburg.

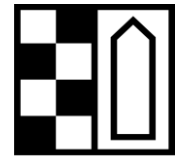
Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 79 „Beidseits der Schreberstraße“, Stadt Günzburg:

- die beigegefügte Planzeichnung in der Fassung vom 8. November 2024
- die nachstehenden Festsetzungen und Hinweise sowie nachrichtlichen Übernahmen in der Fassung vom 8. November 2024
- die Begründung in der Fassung vom 8. November 2024
- die Vorhaben- und Erschließungsplanung in der Fassung vom 8. November 2024



Der Bebauungsplan Nr. 79 „Beidseits der Schreberstraße“ wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt.

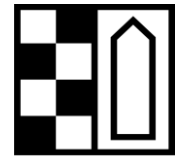
Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 79 „Beidseits der Schreberstraße“ wird durch die zeichnerische Darstellung der Planzeichnung festgesetzt. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gelten die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen.


Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

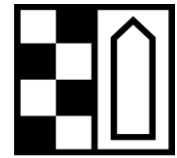


## A) Festsetzungen

| Planzeichen   | Erklärung der Planzeichen               | § | Lfd. Nr. | Textliche Festsetzungen  |
|---|---|---|----------|--|
|   |   | 1 | 0        | <b>Geltungsbereich</b>   |
|   |   | 1 | 1        | Gebietsbeschreibung: Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt Günzburg und wird von der Ulmer Straße und Schreberstraße erschlossen.<br><br>Der Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung und wird von der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches umschlossen.  |
|   |   | 1 | 2        | Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 79 „Beidseits der Schreberstraße“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.<br><br>Mit dem Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 79 „Beidseits der Schreberstraße“ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13 „für das Gewerbegebiet zwischen der Ulmer Straße (B 10) und Schopfelerstraße, westlich der Schreberstraße“, soweit diese innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 79 „Beidseits der Schreberstraße“ liegen, geändert und vollständig ersetzt. |
|  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches | 1 | 3        | Maßgebend ist die Innenkante des verwendeten Planzeichens.   |
|   |   | 1 | 4        | 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        | <b>Art der baulichen Nutzung</b>   |
|  | Allgemeines Wohngebiet (WA)             | 2 | 1        | Der in der Planzeichnung mit WA gekennzeichnete Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.  |

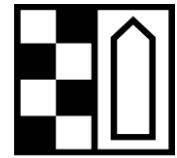


| Planzeichen   | Erklärung der Planzeichen                  | § | Lfd. Nr. | Textliche Festsetzungen   |
|---|--|---|----------|---|
|   |  |   |          | Zulässig sind innerhalb des WA: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohngebäude</li> <li>- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe</li> <li>- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke</li> </ul> Nicht zulässig sind innerhalb des WA: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Betriebe des Beherbergungsgewerbes</li> <li>- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe</li> <li>- Anlagen für Verwaltungen</li> <li>- Gartenbaubetriebe</li> <li>- Tankstellen</li> </ul>   |
|  | Urbanes Gebiet (MU 1, MU 2, MU 3 und MU 4) | 2 | 2        | Die in der Planzeichnung mit MU 1, MU 2, MU 3 und MU 4 gekennzeichneten Bereiche werden als Urbanes Gebiet (MI) im Sinne des § 6a BauNVO festgesetzt.<br><br>Zulässig sind innerhalb der MU: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohngebäude</li> <li>- Geschäfts- und Bürogebäude</li> <li>- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes</li> <li>- Sonstige Gewerbebetriebe</li> <li>- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke</li> <li>- Quartiersinterne Hoch- und Parkgarage sowie Stellplätze und Mobilitätsstation, Parkhaus</li> <li>- Ver- und Entsorgungseinrichtungen, technische Infrastruktur, Technikräume, Einhausungen von Fahrradstellplätzen, Stellplätze, Anlagen für die Energie- und Wärmeversorgung</li> </ul> |



| Planzeichen   | Erklärung der Planzeichen                               | § | Lfd. Nr. | Textliche Festsetzungen   |
|---------------|---|---|----------|---|
|               |   |   |          | Nicht zulässig sind innerhalb der MU:<br>- Einzelhandelsbetriebe jeglicher Art<br>- Vergnügungsstätten<br>- Tankstellen   |
|               |   | 3 | 0        | <b>Maß der baulichen Nutzung</b>  |
| 0,80          | Maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,80 (beispielhaft) | 3 | 1        | Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird als Eintrag in der Nutzungsschablone gemäß der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.   |
|               |   | 3 | 2        | Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO bezeichneten Anlagen auf maximal 0,90 überschritten werden.  |
| GH<br>12,50 m | Maximale Gesamthöhe (GH) von 12,50 m (beispielhaft)     | 3 | 3        | Die maximale Gesamthöhe (GH) für Hauptgebäude wird als Eintrag in der Nutzungsschablone gemäß der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.<br><br>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 Flachdächern (FD) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut bzw. Attika.<br><br>Der Bezugspunkt für die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) ist lotrecht von dem höchsten Punkt der Fahrbahnmitte der zugeordneten Erschließungsstraße zur Gebäudemitte des Erdgeschosses des Hauptgebäudes zu ermitteln. Die zugeordnete Erschließungsstraße ist jeweils die Straße, zu welcher die Hausnummer des jeweiligen Baugrundstückes zugeordnet ist. Dieser Punkt darf um maximal 0,30 m unterschritten oder überschritten werden. |


# Planen und Bauen. In Günzburg.

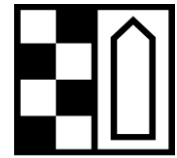



Stadt Günzburg

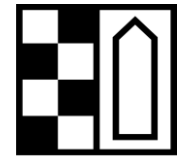
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 79  
 "Beidseits der Schreiberstraße"

**Festsetzungen und Hinweise**

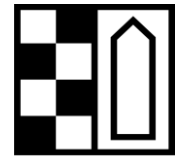
| Planzeichen   | Erklärung der Planzeichen                                    | § | Lfd. Nr. | Textliche Festsetzungen   |
|---|--|---|----------|---|
|   |  | 3 | 4        | Die festgesetzte maximale Gesamthöhe (GH) darf ausschließlich für technische Anlagen und technische untergeordnete Aufbauten wie beispielsweise für Lüftungszwecke, Klimatechnik, Wärmepumpen, PV-/Solarthermieanlagen, Dachzu- und Aufstiege, Schallschutz-Umwehungen, etc. um bis zu 3,00 m überschritten werden. |
| GF<br>7.200<br>m <sup>2</sup>   | Geschossfläche (GF) von 7.200 m <sup>2</sup> (beispielhaft)  | 3 | 5        | Die maximale Geschossfläche (GF) für Hauptgebäude wird als Eintrag in der Nutzungsschablone gemäß der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.   |
| IV  | Maximale Anzahl von vier Vollgeschossen (IV) (beispielhaft)  | 3 | 6        | Die maximale Anzahl an Vollgeschossen für Hauptgebäude wird als Eintrag in der Nutzungsschablone gemäß der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.  |
|   |  | 3 | 7        | Für das Haus 6 und Haus 7 im WA ist das dritte Vollgeschoss als zurückgesetztes Staffelgeschoss auszubilden. Staffelgeschosse müssen für die Einzelhäuser zu mindestens zwei Seiten, zwingend jedoch im Osten und Süden, um mindestens 1,50 m zurückversetzt werden.  |
|   |  | 3 | 8        | Für das Haus 5 im MU 4 ist das vierte Vollgeschoss als zurückgesetztes Staffelgeschoss auszubilden. Das Staffelgeschoss muss für das Einzelhaus zu mindestens einer Seite, zwingend jedoch im Osten, um mindestens 1,50 m zurückversetzt werden.  |
|   |  | 3 | 9        | Für das Haus 3 und Haus 4 im MU 3 ist das vierte Vollgeschoss als zurückgesetztes Staffelgeschoss auszubilden. Staffelgeschosse müssen für die Einzelhäuser zu mindestens einer Seite, zwingend jedoch im Süden, um mindestens 8,00 m zurückversetzt werden.  |
|  | Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung | 3 | 10       |   |








| Planzeichen   | Erklärung der Planzeichen | § | Lfd. Nr. | Textliche Festsetzungen  |
|---|---------------------------|---|----------|--|
|   |                           | 4 | 0        | <b>Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Grenzabstände</b>   |
| o   | Offene Bauweise           | 4 | 1        | Im WA, MU 2 und MU 3 gilt die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.  |
| a   | Abweichende Bauweise      | 4 | 2        | Im MU 4 gilt die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO mit der Maßgabe, dass Hauptgebäude mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig sind.  |
| a   | Abweichende Bauweise      | 4 | 3        | Im MU 1 gilt die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO mit der Maßgabe, dass Hauptgebäude nach Süden zur Nutzungsabgrenzung des MU 2 ohne seitlichen Grenzabstand zulässig sind.   |
|  | Baugrenze                 | 4 | 5        | <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Hauptgebäude sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.</p> <p>Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) bis maximal 1,50 m durch einzelne Gebäudeteile oder Gebäudevorsprünge wie beispielsweise Balkone, Terrassen oder Ähnliches überschritten werden.</p> <p>Bauliche Anlagen wie Einhausungen von Fahrradstellplätzen sind bis zu einem Flächenumgriff von maximal 75 m<sup>2</sup> und bis zu einer maximalen Höhe von 3,80 m innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.</p> <p>Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind gemäß Artikel 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO die nach Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Außenwände innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p> |

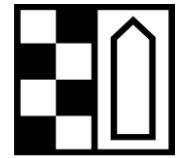


| Planzeichen | Erklärung der Planzeichen | § | Lfd. Nr. | Textliche Festsetzungen   |
|-------------|---------------------------|---|----------|---|
|             |                           | 5 | 0        | <b>Garagen, Carports und Stellplätze, Nebenanlagen, Tiefgaragen</b>   |
|             |                           | 5 | 1        | Garagen, Tiefgaragen, Tiefgaragen-Einhausungen, Carports und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.   |
|             |                           | 5 | 2        | Tiefgaragen Zu- und Abfahrten sind ausschließlich von und zu der Schreberstraße (Flur-Nr. 2110/6, Gemarkung Günzburg) zulässig.   |
|             |                           | 6 | 0        | <b>Gestaltung</b>   |
| FD          | Flachdach (FD)            | 6 | 1        | Für Hauptgebäude sind ausschließlich Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung von 0° bis maximal 5° zulässig. Für untergeordnete Bauteile wie beispielsweise Eingangs- und Terrassenüberdachungen, erdgeschossige Anbauten, Gebäudevorsprünge, Nebenanlagen, Nebengebäude, bauliche Verbindungstrakte oder Ähnliches werden keine Festsetzungen zu Dachformen und Dachneigungen getroffen.  |
|             |                           | 6 | 2        | <p>Im WA, MU 3 und MU 4 sind Flachdächer von Hauptgebäuden zu mindestens 60 % der gesamten Dachfläche mit einer Substratschicht von mindestens 8 cm extensiv zu begrünen.</p> <p>Sollte die Dachflächen der Hauptgebäude im MU 2 nicht als nutzbarer Dachgarten beansprucht werden, sind Flachdächer von Hauptgebäuden im MU 2 zu mindestens 60 % der gesamten Dachfläche mit einer Substratschicht von mindestens 8 cm extensiv zu begrünen.</p> <p>Auf begrüntem Flachdächern von Hauptgebäuden sind Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen umzusetzen. Technische Anlagen für aktive</p> |

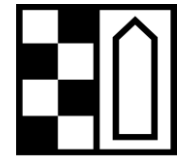


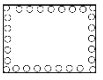
| Planzeichen   | Erklärung der Planzeichen  | § | Lfd. Nr. | Textliche Festsetzungen  |
|---|--|---|----------|--|
|   |  |   |          | Solarenergienutzung wie Solarzellen, Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen sind auf Dachflächen der Hauptgebäude um die realisierte Anlagenhöhe von den Rändern der äußeren Dachkante bzw. zur Attika abzurücken.   |
|   |  | 6 | 3        | Die Höhe der Einfriedungen ist bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 1,40 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 sind Einfriedungen als erforderliche Lärmschutzeinrichtungen und Umwehungen. |
|   |  | 7 | 0        | <b>Verkehrsflächen, Erschließung</b>   |
|  | Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung V 1 – Verkehrsberuhigter Bereich | 7 | 1        |  |
|  | Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung V 2 – Fuß- und Radweg            | 7 | 2        |  |
|  | Öffentliche Straßenverkehrsfläche  | 7 | 3        |  |
|  | Straßenbegrenzungslinie  | 7 | 4        |  |
|  | Ein- und Ausfahrtsbereich der Tiefgarage   | 7 | 5        |  |
|   |  | 7 | 6        | Innerhalb des MU 1 (Haus 1) sind Nutzungen wie beispielsweise Stellplätze für Carsharing, Stellplätze für Fahrrad-Sharing, eine Fahrradreparatur-Station oder die der Wohnnutzung dienenden Mobilitätselemente im Sinne einer Mobilitätsstation umzusetzen.  |

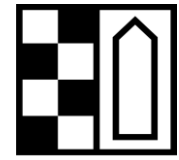




| Planzei-<br>chen | Erklärung der Planzeichen | § | Lfd.<br>Nr. | Textliche Festsetzungen   |
|------------------|---------------------------|---|-------------|---|
|                  |                           | 7 | 7           | Die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienenden Nebenanlagen sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig.   |
|                  |                           | 8 | 0           | <b>Grünordnung, Boden-/Grundwasserschutz</b>  |
|                  |                           | 8 | 1           | Stellplatzflächen und Wege innerhalb der Baugrundstücke sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie beispielsweise wassergebundene Beläge, Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasensteine, fugenreiches Pflastermaterial oder Ähnliches auszubilden.  |
|                  |                           | 8 | 2           | Je angefangene 750 m <sup>2</sup> 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 750 m <sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ist auf die Festsetzung innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern anrechenbar. |
|                  |                           | 8 | 3           | Nicht überbaute Flächen bebauter Baugrundstücke, die nicht durch zulässige Nutzungen, wie Gebäude einschließlich Terrassen, Nebenanlagen, Stellplatzflächen, Abstellflächen, bauliche Anlagen, Verkehrsflächen und Wege in Anspruch genommen werden, sind als wasseraufnahmefähige Grünflächen zu gestalten und als natürliche Vegetationsflächen (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden-, Gehölzpflanzung) zu begrünen.  |
|                  |                           | 8 | 4           | Die Anlage von Schottergärten und Steingärten mit einer Größe von mehr als 10 m <sup>2</sup> je Baugrundstück sind nicht zulässig.  |

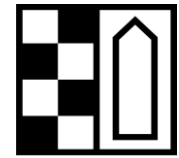


| Planzei-<br>chen  | Erklärung der Planzeichen                        | § | Lfd.<br>Nr. | Textliche Festsetzungen  |
|---|--|---|-------------|--|
|   |  | 8 | 5           | Tiefgaragen sind in den Teilen, die nicht überbaut sind, mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,50 m herzustellen. Im Bereich von Baumstandorten muss die Erdüberdeckung auf 12 m <sup>2</sup> je Baum mindestens 0,80 m betragen.  |
|  | Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern | 8 | 6           | <p>Innerhalb der planzeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind pro angefangene 300 m<sup>2</sup> 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. Der Standort der Anpflanzung wird nicht verbindlich festgelegt.</p> <p>Die Festsetzung innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist auf die Festsetzung je angefangene 750 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche anrechenbar.</p> <p>Zusätzlich sind innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausschließlich Feuerwehrumfahrungen/-zufahrten, Durchwegungen sowie die der Nutzung zugeordnete Außenanlagen, Ausstattungen, Mobiliar, Freizeitspielgeräte und untergeordnete Nebenanlagen, etc. zulässig.</p> |
|   |  | 8 | 7           | 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. Der Standort der Ersatzpflanzung wird nicht verbindlich festgelegt.   |



| Planzeichen | Erklärung der Planzeichen                     | § | Lfd. Nr. | Textliche Festsetzungen  |
|-------------|---|---|----------|--|
|             |   | 8 | 8        | Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Hauptgebäude durchzuführen.<br><br>Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Nachpflanzungen haben spätestens in der auf den Ausfall bzw. der Rodung folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.  |
|             |   | 9 | 0        | <b>Artenschutz</b>   |
| <b>V 1</b>  | Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme V 1 | 9 | 1        | V 1a Abriss von Gebäuden nach dem 1. März bis Mitte August eines Jahres: Vor Beginn der Brutzeit der Vögel und der Aktivitätszeit der Fledermäuse ist insbesondere der Bereich der festgestellten Quartiere auf Fledermäuse zu kontrollieren. Ist gesichert kein Tierbesatz nachweisbar, sind sämtliche Spalten und Nischen zu verschließen bzw. Gebäudeteile abzubauen, damit sich keine Vögel und Fledermäuse ansiedeln können. Falls die Nischen und Spalten nicht gänzlich einsehbar sind, sind beispielsweise Einwegverschlüsse anzubringen oder Blechdachverkleidungen, Fassadenteile und Dachhäute behutsam abzubauen und vorhandene Tiere zu bergen und dem Fledermausschutz Neu-Ulm/Günzburg zur Zwischenhalterung zu übergeben.<br><br>V 1b Abriss von Gebäuden von Mitte August bis zum 1. März eines Jahres: Rechtzeitig vor Baubeginn bzw. spätestens im Herbst sind die Nischen und Spalten auf Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen. Bei Nachweisen von Fledermäusen sind Vergrä- mungsmaßnahmen durchzuführen, Einwegver- schlüsse anzubringen oder Verkleidungen zu entfer- nen und die Tiere zu bergen. |
| <b>V 2</b>  | Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme V 2 | 9 | 2        | V 2 Rodung von Gehölzen: Die Rodung von Gehölzen darf ausschließlich außerhalb der Fortpflanzungszeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar eines Jahres durchgeführt werden. Bei einer Rodung von   |

# Planen und Bauen. In Günzburg.

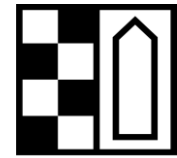


Stadt Günzburg

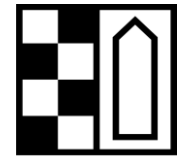
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 79  
 "Beidseits der Schreiberstraße"

**Festsetzungen und Hinweise**

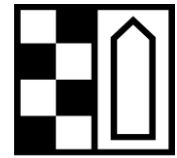
| Planzeichen | Erklärung der Planzeichen                                 | §  | Lfd. Nr. | Textliche Festsetzungen   |
|-------------|---|----|----------|---|
|             |   |    |          | Gehölzen außerhalb des genannten Zeitraumes sind die betroffenen Gehölze auf Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln zur Dokumentation von Positiv-/Negativnachweisen besonders geschützter Arten zu untersuchen. Bei einem Nachweisen von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.  |
| <b>V 3</b>  | Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme V 3             | 9  | 3        | V 3 Ersatzquartiere für Fledermäuse: Es sind mindestens fünfzehn Fledermausflachkästen in die Fassade zu unterschiedlichen Himmelsausrichtungen (Nord, Süd, Ost, West) einzubauen. Alternativ ist bei einer Holzfassade auch eine fledermausfreundliche Gestaltung ohne den Einbau von Kästen möglich; das Aufstellen eines Fledermausturmes oder bei einem Flachdach, die gleiche Struktur, wie zuvor oder Flachdachaufsatzkästen.   |
|             |   | 10 | 0        | <b>Immissionsschutz</b>   |
| ▲▲▲         | Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen | 10 | 1        | Das Haus 5 ist als Bebauung durchgehend und ohne Zwischenräume auszuführen. Von einer durchgehenden Bebauung kann abgewichen werden, sofern durch ergänzende Baumaßnahmen wie beispielsweise Schallschutzwand, Glaswand, etc. mit einer Schalldämmung von mindestens 24 dB die lärmabschirmende Wirkung sichergestellt ist. Die ergänzenden Baumaßnahmen müssen den Lückenschluss herstellen. Soweit vor der Nutzungsaufnahme hinzukommende aktive Schallschutzmaßnahmen oder andere relevante Änderungen zu einer Lärmsituation mit in relevantem Maße geringeren Belastungen führen und dies durch ein von der unteren Immissionsschutzbehörde fachlich akzeptiertes Schallgutachten nachgewiesen wird, sind die im Schallgutachten ermittelten Beurteilungspegel des Verkehrslärms für die Bestimmungen in den Festsetzungen maßgebend und ersetzen damit die Werte aus der in den Hinweisen zum Immissionsschutz aufgeführten schalltechnischen Untersuchung. |



| Planzeichen | Erklärung der Planzeichen                                 | §  | Lfd. Nr. | Textliche Festsetzungen   |
|-------------|---|----|----------|---|
| ▲▲▲         | Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen | 10 | 2        | Innerhalb des WA (Haus 6, 7 und 8) sowie im MU 4 (Haus 9) ist der Bezug von Wohnungen erst dann zulässig, wenn der als Schallschutzriegel fungierende Gebäudekomplex bestehend aus den Baukörpern im MU 3 (Haus 3 und 4) sowie MU 4 (Haus 5) komplett im Rohbau mit eingesetzten Fenstern, Türen und Verglasungen errichtet worden ist.   |
| ▲▲▲         | Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen | 10 | 3        | Die Baukörper der Häuser 5 und 9 im MU 4 sind mindestens ein Vollgeschoss höher auszuführen, wie die Baukörper der Häuser 6, 7 und 8 im WA.   |
| ▲▲▲         | Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen | 10 | 4        | Die Ein- und Ausfahrtsrampen von Tiefgaragen sind in Gebäude zu legen oder einzuhausen. Bei den Tiefgaragenrampen der Ein- und Ausfahrten müssen 50 % der Summe aus Seiten- und Deckenflächen des umgebenden Raumes schallabsorbierend ausgekleidet werden und einen Absorptionsgrad von mindestens $\alpha = 0,7$ in der Oktave mit der Mittenfrequenz $f_{m,Okt} = 500$ Hz aufweisen. Garagentore und Abdeckungen von Regenrinnen müssen dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen (beispielsweise Abdeckung der Rinnen mit verschraubten Gusseisenplatten). |
| ▲▲▲         | Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen | 10 | 5        | Zum Schutz vor Warnsignalen der Bahnstrecke 5351 ist entlang der Bahnstrecke (gemäß der nachstehenden Anlage „Schallschutz Zonierung“ gemäß § 10 Immissionsschutz dieser Satzung, lilafarbene Linie) eine Einfriedung oder Schallschutzwand mit mindestens 2,0 m Höhe über Geländeoberkante und einer Schalldämmung von mindestens 24 dB durchgehend und ohne Zwischenräume zu errichten.   |
| ▲▲▲         | Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen | 10 | 6        | Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ist der bauliche Schallschutz nach DIN 4109-1 / -2, Ausgabe 2018 sowie VDI 2719, Ausgabe 1987 auch unter Berücksichtigung der mittleren Maximalpegel $L_{Amax}$ der Warnsignale der Bahn zu bemessen. Der höhere Schallschutz ist maßgebend. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete  |

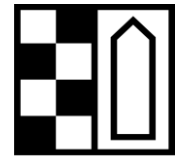


| Planzei-<br>chen | Erklärung der Planzeichen                                 | §  | Lfd.<br>Nr. | Textliche Festsetzungen   |
|------------------|---|----|-------------|---|
|                  |   |    |             | <p>Maßnahmen zur Belüftung sind beim Nachweis des erforderlichen Schallschutzes gegen Außenlärm zu berücksichtigen.</p> <p>Bei der im MU 2 (Haus 2) geplanten Kita ist für Schlaf- bzw. Ruheräume bei der Auslegung des passiven Schallschutzes nach DIN 4109 auf den um 10 dB erhöhten nächtlichen maßgeblichen Außenlärmpegel abzustellen, insofern dieser zu höheren Anforderungen führt als während der Tageszeit.</p> <p>Werden Schallschutzmaßnahmen beispielsweise Prallscheiben, Kastenfenster, Vorhangfassaden, verglaste Schallschutzloggien/-Wintergärten, etc. erforderlich, um die maximalen Innenschallpegel nach VDI 2719, Ausgabe 1989 rechnerisch nachzuweisen, so sind die Schallschutzvorbauten bzw. nicht schutzbedürftigen Vorräume hygienisch ausreichend zu belüften und dürfen im Falle einer offenbaren Ausführung nicht bei der Dimensionierung der Schalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109-1 / -2, Ausgabe 2018 herangezogen werden.</p> |
| ▲▲▲              | Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen | 10 | 7           | <p>Schalldämpfende Lüftungseinrichtungen zur Sicherstellung eines ausreichenden Mindestluftwechsels müssen unabhängig von der Gebietseinstufung in den zum Schlafen vorgesehenen Räumen (Schlafzimmer, Kinderzimmer) eingebaut werden, wenn an den sonst zum Lüften erforderlichen Fenstern nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) ein Beurteilungspegel aus dem Verkehrslärm von mehr als 49 dB(A) vorliegt.</p> <p>Alternativ kann eine Belüftung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen über Fenster in lärmgewandten Fassaden erfolgen, an der der Beurteilungspegel im Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) von 49 dB(A) eingehalten wird.</p>   |
| ▲▲▲              | Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen | 10 | 8           | <p>Gemäß der nachstehenden Anlage „Schallschutz Zonierung“ gemäß § 10 Immissionsschutz dieser Satzung, lilafarbene Linie ist durch technische oder konstruktive Vorkehrungen für die Bebauung innerhalb</p>   |



| Planzeichen | Erklärung der Planzeichen                                 | §  | Lfd. Nr. | Textliche Festsetzungen   |
|-------------|---|----|----------|---|
|             |   |    |          | dieses Bereiches 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.   |
| ▲▲▲         | Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen | 10 | 9        | In den Gebäuden Haus 1 (MU 1) und Haus 2 (MU 2) ist eine schutzbedürftige Nachtnutzung, zum Beispiel durch Wohnen, ausgeschlossen.  |
| ▲▲▲         | Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen | 10 | 10       | <p>An den gemäß der nachstehenden Anlage „Schallschutz Zonierung“ gemäß § 10 Immissionsschutz dieser Satzung gekennzeichneten Fassaden des Gebäudes im Haus 5 sowie den Fassaden in den jeweils genannten Geschossen der Gebäude Haus 3 und Haus 9 sind zum Öffnen geeignete Fenster nachts schutzbedürftigen Aufenthaltsräume nach DIN 4109-1 / -2, Ausgabe 2018 unzulässig.</p> <p>Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn durch empfängerseitige Schallschutzmaßnahmen gegen Gewerbelärm beispielsweise geschlossene Wintergärten, geschlossene Balkone, geschlossene Laubengänge oder anderweitig vorgelagerte Schallschutzmaßnahmen sichergestellt ist, dass die nach TA Lärm zulässigen Richtwerte in 0,50 m vor dem geöffneten Fenster eingehalten werden.</p> |

# Planen und Bauen. In Günzburg.



Stadt Günzburg

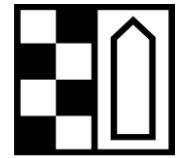
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 79  
"Beidseits der Schreiberstraße"

Festsetzungen und Hinweise



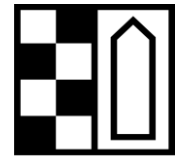
Anlage „Schallschutz Zonierung“ zu § 10 Immissionsschutz dieser Satzung: Fassadenbereiche mit Ausschluss von zu öffnenden Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 in der Nacht aufgrund von Gewerbelärm; (berechnet nach TA Lärm vom 26.08.1998 zuletzt geändert im Juli 2017); Rot alle Geschosse; Blau Obergeschoss OG 2 und Obergeschoss OG 3, Lila Einfriedung/Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2 m über Geländeoberkante






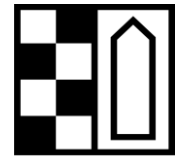


## B) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

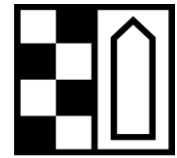
| Planzeichen | Erklärung der Planzeichen   |  | Lfd. Nr.                              | Hinweise und nachrichtliche Übernahmen   |      |  |                           |  |      |                         |  |                                       |   |    |                    |                                  |    |            |                    |                                   |
|-------------|---|--|---------------------------------------|--|------|--|---------------------------|--|------|-------------------------|--|---------------------------------------|---|----|--------------------|----------------------------------|----|------------|--------------------|-----------------------------------|
|             | Maßzahl in Meter  |  | 1                                     |  |      |  |                           |  |      |                         |  |                                       |   |    |                    |                                  |    |            |                    |                                   |
| 2107/5      | Flurnummer  |  | 2                                     |  |      |  |                           |  |      |                         |  |                                       |   |    |                    |                                  |    |            |                    |                                   |
|             | Flurgrenzen   |  | 3                                     |  |      |  |                           |  |      |                         |  |                                       |   |    |                    |                                  |    |            |                    |                                   |
|             | Geplante Hauptbaukörper und verkehrliche Aufteilung des Straßenraums mit Baumstandorten gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan   |  | 4                                     |  |      |  |                           |  |      |                         |  |                                       |   |    |                    |                                  |    |            |                    |                                   |
|             | Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 13 „für das Gewerbegebiet zwischen der Ulmer Straße (B 10) und Schopfelerstraße, westlich der Schreberstraße“ mit planzeichnerischer Beschriftung |  | 5                                     |  |      |  |                           |  |      |                         |  |                                       |   |    |                    |                                  |    |            |                    |                                   |
|             | Geländepunkte mit Höhenbeschriftungen   |  | 6                                     |  |      |  |                           |  |      |                         |  |                                       |   |    |                    |                                  |    |            |                    |                                   |
|             |   |  | 7                                     | Erläuterung der Nutzungsschablone (beispielhaft) gemäß der Planzeichnung (Teil A): <table border="1" style="margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th colspan="2">MU 2</th> <th colspan="2">Art der baulichen Nutzung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0,80</td> <td>GF 1.200 m<sup>2</sup></td> <td>maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)</td> <td>maximal zulässige Geschossfläche (GF)</td> </tr> <tr> <td>o</td> <td>II</td> <td>zulässige Bauweise</td> <td>maximale Anzahl an Vollgeschosse</td> </tr> <tr> <td>FD</td> <td>GH 10,50 m</td> <td>zulässige Dachform</td> <td>maximal zulässige Gesamthöhe (GH)</td> </tr> </tbody> </table> | MU 2 |  | Art der baulichen Nutzung |  | 0,80 | GF 1.200 m <sup>2</sup> | maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) | maximal zulässige Geschossfläche (GF) | o | II | zulässige Bauweise | maximale Anzahl an Vollgeschosse | FD | GH 10,50 m | zulässige Dachform | maximal zulässige Gesamthöhe (GH) |
| MU 2        |   | Art der baulichen Nutzung                |                                       |  |      |  |                           |  |      |                         |  |                                       |   |    |                    |                                  |    |            |                    |                                   |
| 0,80        | GF 1.200 m <sup>2</sup>   | maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) | maximal zulässige Geschossfläche (GF) |  |      |  |                           |  |      |                         |  |                                       |   |    |                    |                                  |    |            |                    |                                   |
| o           | II  | zulässige Bauweise                       | maximale Anzahl an Vollgeschosse      |  |      |  |                           |  |      |                         |  |                                       |   |    |                    |                                  |    |            |                    |                                   |
| FD          | GH 10,50 m  | zulässige Dachform                       | maximal zulässige Gesamthöhe (GH)     |  |      |  |                           |  |      |                         |  |                                       |   |    |                    |                                  |    |            |                    |                                   |



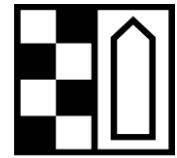
| Planzeichen  | Erklärung der Planzeichen                            |  | Lfd. Nr. | Hinweise und nachrichtliche Übernahmen  |
|--|--|--|----------|---|
| <br> | Bodendenkmal (D) mit planzeichnerischer Nummerierung |  | 8        | Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind Bodendenkmäler vorhanden: <ul style="list-style-type: none"> <li>- D1: „Siedlung und Gräber der frühen Bronzezeit, Gräber der Hallstattzeit, Brand- und Körpergräber sowie Siedlung der römischen Kaiserzeit, Gräber des Frühmittelalters“ (D-7-7527-0146)</li> <li>- D2: „Siedlung der Bronze-, Urnenfelder-, Hallstatt- und Latènezeit; Kastell, Siedlung (vicus), Töpferei, Gräber und Straße der römischen Kaiserzeit; Siedlung des Mittelalters und der frühen Neuzeit“ (D-7-7527-0147)</li> <li>- D3: „Siedlung und Gräber der römischen Kaiserzeit“ (D-7-7527-0163)</li> </ul> Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Artikel 7 Abs. 1 und 6 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.<br><br>Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern und weiteren Denkmälern im Siedlungsumfeld und in dessen Nähebereich gelten zudem die Bestimmungen der Art. 4 bis 6 BayDSchG. Im Weiteren gilt Art. 8 BayDSchG. |
|   | Geplante Einfriedung als Schallschutz-Umwehrung      |  | 9        |   |
|  | Bahnstrecke 5351 Günzburg - Mindelheim               |  | 10       | Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Das Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen. Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden, es sei denn, es wird aufgrund vorübergehender Inanspruchnahme  |



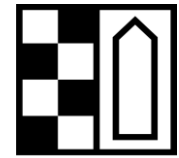
|  |  |  |   |
|--|--|--|---|
|  |  |  | <p>von Bahngrund ein Kurzzeitmietvertrag abgeschlossen (Baustelleneinrichtungsfläche). Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.</p> <p>Bei Abbrucharbeiten ist die Staubentwicklung in Grenzen zu halten. Sie darf die freie Sicht im Bereich der Gleisanlagen, insbesondere des Bahnübergangs, nicht einschränken. Sollte mit Wasser zur Vermeidung der Staubemissionen gearbeitet werden, so ist in jedem Fall eine Lenkung des Wasserstrahls auf die Bahnanlage auszuschließen. Es muss in jedem Fall dafür gesorgt werden, dass keine Teile der Abbruchmassen auf die Bahnanlage (Gleisbereich) gelangen können (Vermeidung von Betriebsgefährdungen). Das Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden.</p> <p>Auf Grund der Nähe zum Bahnübergang (BÜ) Bahn-km 1,539 darf während der Bauarbeiten die Räumstrecke des BUs nicht durch Baustellenverkehr blockiert werden. Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen/Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert werden. Das Betreten von Bahnanlagen ist nach § 62 EBO grundsätzlich untersagt und bedarf daher im Einzelfall einer Genehmigung. Sollte ein Betreten der Bahnanlagen notwendig werden, ist rechtzeitig im Vorfeld eine örtliche Einweisung durchzuführen, ein Sicherungsplan ist vorzulegen. Außerdem dürfen die Arbeiten nur im Schutz von Sicherungsposten bzw. anderen zugelassenen Sicherungsverfahren ausgeführt werden. Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu</p> |
|--|--|--|---|



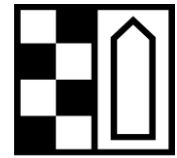
|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  |  |  | <p>verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrhindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen. Ein Zugang zu den bahneigenen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen. Die uneingeschränkte Zugangs- und Zufahrtmöglichkeit zu den vorhandenen Bahnanlagen muss für die DB AG, deren beauftragten Dritten bzw. ggf. deren Rechtsnachfolger, jederzeit täglich rund um die Uhr gewährleistet sein, auch während der Baumaßnahme.</p> <p>Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zur bahnstreckenbegleitenden Niederstromleitung. Es wird auf die einschlägigen Gefahren hingewiesen und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen. Sicherheitsabstände bzw. Sicherheitsvorkehrungen gemäß den VDE-Richtlinien einzuhalten.</p> <p>Künftige Aus-/Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren. Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen vorgeschrieben. Grundsätzlich ist für Baumaßnahmen ein Abstand von 5,0 m zum Gleisbereich einzuhalten. Bei Baumaßnahmen im Bereich von Bahnanlagen ist deren Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit zu gewährleisten.</p> <p>Insbesondere bei Einsatz von Baumaschinen in unmittelbarer Nähe zur Bahnstrecke ist darauf zu achten, dass die Abstandsflächen zur Bahnlinie eingehalten werden und bei Einsatz von Kränen, durch die Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, der Aufstellort des Krans sowie das weitere Vorgehen mit der DB Netz AG abgestimmt werden. Bei</p> |
|--|--|--|--|



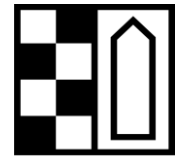
|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  |  |  | <p>Bauausführungen unter Einsatz von Bau-/Hubgeräten (Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen. Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen. Die Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Druckbereiches von Eisenbahnverkehrslasten durchgeführt werden. Wenn dies nicht möglich ist, ist rechtzeitig vor Baubeginn eine geprüfte statische Berechnung vorzulegen.</p> <p>Bepflanzungen sind so zu wählen, dass keine Beeinträchtigung des Lichtraumprofils der Gleise erfolgen kann. Dies ist insbesondere bei beabsichtigten Grünflächen mit Baumbestand zu beachten. Über die Grundstücksgrenze zur Bahnlinie wachsende Vegetation ist zu entfernen und der Überwuchs ist dauerhaft zu verhindern. Die Standsicherheit der Bäume ist entlang der Bahngrenze zu überprüfen und diese sind ggf. zu entfernen. Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Landschaftspflege und Vegetationskontrolle“ zu beachten. Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass bei Windbruch keine Bäume auf das Bahngelände bzw. in das Lichtraumprofil des Gleises fallen können. Der Mindestabstand ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitszuschlag von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u. a.) ständig zu gewährleisten. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn</p> |
|--|--|--|--|



|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  |  |  | <p>das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Eventuell anfallende Kosten für zusätzlichen Vegetationsrückschnitt werden durch die DB nicht übernommen. Es wird auf die Verkehrssicherungspflicht (§§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers hingewiesen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebs und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die DB AG vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Der Bauherr ist verpflichtet, die örtlich zuständigen Versorgungsunternehmen (Strom, Gas, Wasser, Kanal usw.) über vorhandene Kabel oder Leitungen selbst zu befragen und deren Lage örtlich festzulegen. Der gewöhnliche Betrieb dieser Kabelanlagen einschließlich der Maßnahmen zu Wartung, Entstörung und Instandhaltung dürfen keinesfalls behindert oder beeinträchtigt werden. Ein Sicherheitsabstand von mindestens 2,00 m muss eingehalten werden. Die Kabelanlagen dürfen nicht überbaut werden und müssen immer frei zugänglich sein auch während der Bauphase. Bei Kreuzungen sind die Kabelanlagen grundsätzlich zu unterkreuzen. Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Die Entwässerung der Fläche ist so zu planen, dass kein Oberflächenwasser zum Bahndamm hinströmen kann. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Eine Durchfeuchtung der Bahnanlage muss auf Dauer verhindert werden. Es dürfen keine schädlichen Wasseranreicherungen im Bahnkörper auftreten. Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden (DB Konzernrichtlinie 836.4601 ff.). Durch die Bebauung darf deren Funktion in keiner Weise beeinträchtigt werden. Es ist darauf zu achten, dass von ggf. künftigen Solarenergieanlagen auf Dachflächen keine Beeinträchtigungen oder Behinderungen des Eisenbahnverkehrs, z. B. durch Blendwirkung, auf den westlich vom</p> |
|--|--|--|--|

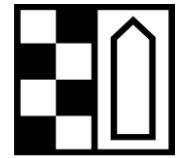


|  |  |  |   |
|--|--|--|---|
|  |  |  | <p>Planungsgebiet vorbeiführenden Bahnlinien ausgehen. Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hinzugestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen. Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaikanlage keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnverkehrs (z. B. Sicht Einschränkungen der Triebfahrzeugführer durch Blendungen, Reflexionen) entstehen können und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflektionseffekte erhöht werden. Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z. B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen. Durch den benachbarten Eisenbahnbetrieb und bei der Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abrieb durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Es wird darauf hingewiesen, dass sich in unmittelbarer Nähe des räumlichen Geltungsbereiches eine Ausgleichsfläche für Zauneidechsen vom Projekt G.016178102 befindet. Es ist zu beachten, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplanes die Maßnahme nicht beeinträchtigt werden darf und unverändert erhalten werden muss. Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren. Für Schäden, die der DB aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Bauherr im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften und gegebenenfalls in vollem Umfang.</p> |
|--|--|--|---|

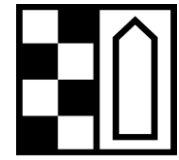


|  |  |    |   |
|--|--|----|---|
|  |  | 11 | <p>Arten- und Pflanzliste: Bei allen Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden. Folgende Arten werden in beispielhafter Aufzählung empfohlen.</p> <p>Bäume 1. Wuchsklasse: Mindestpflanzqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 18-20 cm</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Acer platanoides (Spitzahorn)</li> <li>- Acer pseudoplatanus (Bergahorn)</li> <li>- Fagus sylvatica (Rotbuche)</li> <li>- Juglans regia (Walnussbaum)</li> <li>- Quercus robur (Stileiche)</li> <li>- Quercus petraea (Traubeneiche)</li> <li>- Salix alba (Silber-Weide)</li> <li>- Tilia cordata (Winterlinde)</li> <li>- Tilia platyphyllos (Sommerlinde)</li> <li>- Ulmus laevis (Flatter-Ulme)</li> </ul> <p>Bäume 2. Wuchsklasse: Mindestpflanzqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 18-20 cm</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Acer campestre (Feldahorn)</li> <li>- Carpinus betulus (Hainbuche)</li> <li>- Prunus avium (Vogelkirsche)</li> <li>- Prunus mahaleb (Felsenkirsche)</li> <li>- Prunus padus (Traubenkirsche)</li> <li>- Pyrus pyraster (Holzbirne)</li> <li>- Salix caprea (Sal-Weide)</li> <li>- Sorbus aria (Mehlbeere)</li> <li>- Sorbus aucuparia (Eberesche)</li> <li>- Sorbus domestica (Speierling)</li> <li>- Sorbus torminalis (Elsbeere)</li> </ul> <p>Obstbäume (regionaltypische Sorten): Mindestpflanzqualität: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 12-14 cm</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Malus domestica (Kulturapfel in Sorten)</li> <li>- Prunus cerasus (Sauerkirsche)</li> <li>- Pyrus communis (Kulturbirne in Sorten)</li> <li>- Prunus domestica ssp. domestica (Zwetschge)</li> </ul> |
|--|--|----|---|

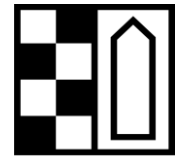




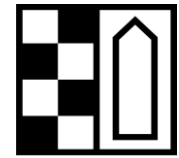
|  |  |  |   |
|--|--|--|---|
|  |  |  | <p>Sträucher: Mindestpflanzqualität: verpflanzte Sträucher, Höhe 60-100 cm</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Amelanchier ovalis (Gemeine Felsenbirne)</li> <li>- Berberis vulgaris (Berberitze)</li> <li>- Corylus avellana (Hasel)</li> <li>- Cornus mas (Kornelkirsche)</li> <li>- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)</li> <li>- Crataegus laevigata (Zweiggriffliger Weißdorn)</li> <li>- Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn)</li> <li>- Cytisus scoparius (Besenginster)</li> <li>- Daphne mezereum (Seidelbast)</li> <li>- Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)</li> <li>- Hippophae rhamnoides (Sanddorn)</li> <li>- Ilex aquifolium (Stechpalme)</li> <li>- Juniperus communis (Gemeiner Wacholder)</li> <li>- Ligustrum vulgare (Liguster)</li> <li>- Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)</li> <li>- Prunus spinosa (Schlehe)</li> <li>- Pyracantha coccinea (Feuerdorn)</li> <li>- Rhamnus cathartica (Echter Kreuzdorn)</li> <li>- Rhamnus frangula (Faulbaum)</li> <li>- Ribes spec. (Johannisbeeren)</li> <li>- Rosa canina (Hunds-Rose)</li> <li>- Rosa glauca (Hecht-Rose)</li> <li>- Rosa pimpinellifolia (Bibernell-Rosa)</li> <li>- Salix caprea (Salweide), Salix cinerea (Grauweide), Salix fragilis (Bruchweide)</li> <li>- Salix viminalis (Korbweide)</li> <li>- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)</li> <li>- Sambucus racemosa (Traubenholunder)</li> <li>- Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)</li> <li>- Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)</li> </ul> <p>Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächen-gestaltungsplan gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) beizufügen, der aus den Festsetzungen dieses Bebauungsplans zu entwickeln ist. Die Einhaltung der Maßnahmen ist verbindlich.</p> |
|--|--|--|---|



| Planzei-<br>chen | Erklärung der Planzeichen |  | Lfd.<br>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 Bebauungsplanes 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> |
|                  |                           |  | 13          | <p>Im Baugenehmigungsverfahren ist eine Entwässerungsplanung mit Berücksichtigung von Starkregeneignissen vorzulegen.</p>  |

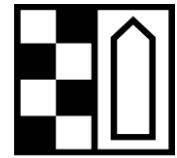


| Planzei-<br>chen | Erklärung der Planzeichen |  | Lfd.<br>Nr. | Hinweise und nachrichtliche Übernahmen  |
|------------------|---------------------------|--|-------------|---|
|                  |                           |  | 14          | <p>Verschmutztes Niederschlagswasser: Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird das Merkblatt 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- und Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.</p>   |
|                  |                           |  | 15          | <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 sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z. B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Um eine Abflussbeschleunigung im Gewässer zu verhindern, sind ggf. entsprechende Rückhaltmaßnahmen vorzusehen.</p> |



| Planzeichen | Erklärung der Planzeichen                   |  | Lfd. Nr. | Hinweise und nachrichtliche Übernahmen  |
|-------------|---|--|----------|---|
|             |   |  | 16       | Grundwasserschutz: Die Erkundung des Baugrundes einschl. 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. |
|             | Unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen |  | 17       | Eine Beschädigung oder 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.  |
|             |   |  | 18       | Auf das Mobilitätskonzept, Stattbau München GmbH, wird hingewiesen, welches als Anlage 6 der Begründung beigefügt ist. Die Reduzierung des Stellplatzschlüssel ist Gegenstand des Durchführungsvertrages und somit der Vorhaben- und Erschließungsplanung. Die Mobilitätsstation ist planungsrechtlich vorgeschrieben und umzusetzen.   |

# Planen und Bauen. In Günzburg.

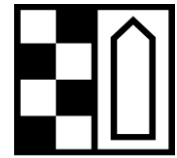


Stadt Günzburg

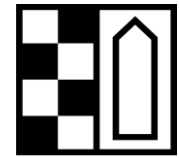
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 79  
 „Beidseits der Schreiberstraße“

**Festsetzungen und Hinweise**

| Planzei-<br>chen | Erklärung der Planzeichen |  | Lfd.<br>Nr. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen  |
|------------------|---------------------------|--|---|
|                  |                           |  | <p>19 Auf die schalltechnische Untersuchung, Imakum GmbH, wird hingewiesen, welche als Anlage 4 der Begründung des Bebauungsplanes beigefügt ist.</p> <p>Für die im Baugenehmigungsverfahren erforderliche Nachweise zum Schallschutz können die in dem Bericht Nr. 0709-005/23 von der Imakum GmbH mit dem Titel „Schalltechnische Untersuchung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 79 ‚Beidseits der Schreiberstraße‘, Stadt Günzburg“, in der Fassung vom 25.11.2024 (Anlage 4) dargelegten Beurteilungspegel herangezogen werden.</p> <p>Die in den Festsetzungen genannten „nach DIN 4109 nicht schutzbedürftigen Vorräume“ sind so auszustatten bzw. anzulegen, dass sie nicht Teil der Wohnräume sind (beispielsweise außerhalb der thermischen Hülle des Gebäudes, keine Heizung).</p> <p>Für den Schutz von Außenwohnbereichen (Terrassen, Balkone, Loggien, Dachterrassen) vor Geräuschspitzen liegen keine Regelwerke vor. Hier kann analog zur Einstufung der TA Lärm die Grenze bei einem um 30 dB erhöhten Immissionsrichtwert der Gebietskategorie, im urbanen Gebiet also 93 dB(A) gezogen werden. Ab dieser Grenze sind Schutzmaßnahmen für Außenwohnbereiche anzuraten. Um dies sicherzustellen, ist in der Mitte der nutzbaren Fläche, 2 m über Oberkante der Nutzfläche unter Berücksichtigung ggf. erforderlicher Schallschutzmaßnahmen ein Spitzenpegel des Warnsignals der Bahn von tagsüber 93 dB(A) im MU rechnerisch nachzuweisen.</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.</p> |

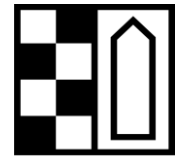


| Planzeichen | Erklärung der Planzeichen |  | Lfd. Nr. | Hinweise und nachrichtliche Übernahmen   |
|-------------|---------------------------|--|----------|--|
|             |                           |  | 20       | Auf die von Staatsstraßen/Bundesstraßen ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes-/Staatsstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV).   |
|             |                           |  | 21       | Die Entwässerungseinrichtungen von Stellplätzen sind so anzulegen, dass kein Niederschlagswasser den öffentlichen Verkehrsflächen im Siedlungsumfeld zugeleitet wird.  |
|             |                           |  | 22       | Auf die Baugrunderkundung (bzw. den Grundwasser-Pumpversuch), Campus Ingenieurgesellschaft MbH, wird hingewiesen, welche als Anlage 2 der Begründung beigefügt ist.  |
|             |                           |  | 23       | Auf die (schwingungstechnische) Erschütterungs- und sekundärluftschalltechnische Untersuchung, imb-dynamik GmbH, wird hingewiesen, welche als Anlage 5 der Begründung beigefügt ist. Die Erschütterungs- und Sekundärluftschalltechnische Untersuchung ist Bestandteil bzw. Grundlage der Vorhaben- und Erschließungsplanung.  |
|             |                           |  | 24       | Auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Dr. Andreas Schuler, Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz, wird hingewiesen, welche als Anlage 1 der Begründung beigefügt ist. Eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung für den Abriss der Bestandsgebäude ist bei der Regierung von Schwaben im Vorfeld der Abbruchmaßnahmen zu beantragen.                                       |
|             |                           |  | 25       | Verkehr: Auf die Verkehrsuntersuchung zum Bauvorhaben Ulmer Straße / Schreiberstraße / Rinnweg, gas humberg / partner Ingenieurgesellschaft für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik mbH, wird hingewiesen, welche als Anlage 3 der Begründung beigefügt ist. Die verkehrliche Situation ist leistungsfähig. Nähere gutachterliche Ausführungen sind vollständig der Verkehrsuntersuchung zu entnehmen. |



|  |  |    |  |
|--|--|----|--|
|  |  | 26 | <p>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).</p> <p>Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen. Unnötige Bodenversiegelungen sind zu vermeiden.</p> <p>Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 6-8 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</p> |
|--|--|----|--|

# Planen und Bauen. In Günzburg.



Stadt Günzburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 79  
 "Beidseits der Schreberstraße"

Festsetzungen und Hinweise

| Planzei-<br>chen | Erklärung der Planzeichen |  | Lfd.<br>Nr. | Hinweise und nachrichtliche Übernahmen   |
|------------------|---------------------------|--|-------------|--|
|                  |                           |  |             | 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. |
|                  |                           |  | 27          | Die Genehmigungsfreistellung nach Art. 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO ist aus immissionsschutzfachlicher Sicht ausgeschlossen und ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen.  |