



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 „zwischen Auweg und Günz“ Textliche Festsetzungen
Entwurf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Günzburg Nr. 70.4 für das Gebiet „zwischen Auweg und Günz“

-Entwurf-

Die Stadt Günzburg erlässt aufgrund von

- § 10 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Artikel 3 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatschG) und
- Artikel 91 Absatz 3 Bayerische Bauordnung (BayBO)

für das oben genannte Gebiet folgenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Bestandteile dieses Bebauungsplanentwurfs sind

- die beigefügte Planzeichnung vom 29.04.2021
- die nachstehenden Festsetzungen (Teil A), und Hinweise (Teil B),
- die Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 29.04.2021
- der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 16.04.2021

A) Festsetzungen

Planzeichen	Erklärung der Planzeichen bzw. Nutzungsschablone	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
		1	0	Geltungsbereich
		1	1	Im Einzelnen erfasst der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans folgende Grundstücke der Gemarkung Günzburg: Flurstück Nrn. 1116, 1116/1, 1116/2, 1117, 1117/3, 1117/6, 1131/33, 1131/34, 1662/12, und teilweise 1118, 1118/2 und 1128.
		1	2	Ob eine Fläche im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt, ergibt sich aus der Planzeichnung.
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Plangebiets	1	3	Maßgebend ist die Innenkante des verwendeten Planzeichens.



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 „zwischen Auweg und Günz“ Textliche Festsetzungen Entwurf

	Abgrenzung des Maßes der Nutzung	1	4	Die Nutzungsgrenze trennt innerhalb des Plangebietes die Teilbereiche eines Baugebietes voneinander, für die der Bebauungsplan unterschiedliche Festsetzungen enthält.
	Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhen	1	5	
		2	0	Art der baulichen Nutzung
WA WA 1-WA 2	Allgemeines Wohngebiet; Teilbereiche	2	1	Die mit WA 1 und WA 2 bezeichneten Teilbereiche werden gemäß § 4 BauNVO als Allgemeine Wohngebiete mit folgenden Einschränkungen festgesetzt: Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, - Anlagen für Verwaltungen, - Gartenbaubetriebe und - Tankstellen sind ausgeschlossen.
		3	0	Maß der baulichen Nutzung
GR	Maximal zulässige Grundfläche	3	1	In der Planzeichnung ist für die Teilbereiche WA 1 und WA 2 die maximal zulässige Grundfläche (GR) für oberirdische Gebäude und Gebäudeteile differenziert in die Baufenster eingetragen. Eine Überschreitung ist nicht zulässig. Die maximal zulässige Grundfläche gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO darf im Allgemeinen Wohngebiet (WA) durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen in den Teilbereichen WA 1 und WA 2 bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 überschritten werden.
GF	Maximal zulässige Geschossfläche	3	2	In der Planzeichnung ist für die Teilbereiche WA 1 und WA 2 die maximal zulässige Geschossfläche (GF) differenziert in die Baufenster eingetragen. Eine Überschreitung mit oberirdischen Gebäuden und Gebäudeteilen ist nicht zulässig.
WH	Maximal zulässige Wandhöhe	3	3	Die in der Planzeichnung eingetragene Wandhöhe (WH) darf nicht überschritten werden. Die Wandhöhe im Sinne dieser Vorschrift ist das Maß zwischen dem zugeord-

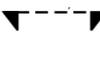


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 „zwischen Auweg und Günz“ Textliche Festsetzungen Entwurf

				<p>neten Höhenbezugspunkt und oberem Abschluss der Wand.</p> <p>Die festgesetzte Wandhöhe darf auf den Gebäuden 2B, 3A und 3B durch Dachaufbauten ohne Aufenthaltsfunktion, wie Dachausstiege überschritten werden.</p>
	Höhenbezugspunkt	3	4	Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen beziehen sich auf den in der Planzeichnung festgelegten Höhenbezugspunkt (444,80 m ü. NN).
		4	0	Überbaubare Grundstücksfläche
		4	1	Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.
	Baulinie	4	2	Gebäude und Gebäudeteile müssen bis an die Baulinie gebaut werden. Von der Baulinie kann gemäß Vorhabenplan geringfügig zurückgewichen werden.
	Baugrenze	4	3	<p>Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenze nicht überschreiten.</p> <p>Eine Überschreitung der Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO darf durch Balkone und untergeordnete Vorbauten (wie Vordächer, Erker, Terrassenüberdachungen und Wintergärten) maximal 1,50 m betragen, wenn diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes in Anspruch nehmen.</p>
		5	0	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
	Tiefgaragen oder unterirdische Garagen	5	1	Im Allgemeinen Wohngebiet sind die erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen oder unterirdischen Garagengeschoßen unterzubringen. Diese dürfen nur innerhalb der hierfür festgesetzten und bezeichneten Flächen (TGa) und innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
		5	2	Die Errichtung von zusammenhängenden Tiefgaragen unterhalb der öffentlichen Verkehrsfläche „Planstraße B“ und der öffentlichen Fußwege „F ₁ “ und „F ₂ “ ist innerhalb der hierfür festgesetzten und bezeichneten Bereiche (TGa) zulässig.
		5	3	Tiefgaragen und unterirdische Garagengeschoße sind, soweit sie nicht überbaut sind, mit einer mindestens



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 „zwischen Auweg und Günz“ Textliche Festsetzungen Entwurf

				60 cm starken durchwurzelbaren Erd- und Humusschicht zu bedecken.
		5	4	Tiefgaragenrampen sind zu überdachen und mit einem begrüntem Dach (durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 10 cm) zu errichten.
		5	5	Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet nur innerhalb der Baufenster oder in Tiefgaragen und unterirdischen Garagengeschossen zulässig.
		6	0	Verkehrsflächen
		6	1	Als Verkehr im Sinne dieses Bebauungsplans gelten sowohl der fließende als auch der ruhende Fahrzeug- und der Fußgängerverkehr.
	Straßenbegrenzungslinie	6	2	Die Straßenbegrenzungslinie kennzeichnet den äußeren Rand der Fläche, auf der öffentlicher Verkehr vorgesehen ist.
	Öffentliche Verkehrsflächen	6	3	Ohne Zusatz festgesetzte öffentliche Verkehrsflächen sind für alle Arten des öffentlichen Verkehrs bestimmt. Innerhalb der festgesetzten Fläche sind dem Fahr- und dem Fußgängerverkehr gesonderte Bereiche zugewiesen.
	Verkehrsberuhigter Bereich	6	4	Die öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ sind für alle Arten des öffentlichen Verkehrs bestimmt. Diese unterscheiden sich von den öffentlichen Verkehrsflächen dadurch, dass gestalterische oder bauliche Maßnahmen zur Beruhigung des Verkehrs in diesen Bereichen getroffen werden sollen.
	Fuß- und Radweg	6	5	Die öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß und Radweg“ sind vorrangig für den Fuß und Radverkehr bestimmte Wegeflächen. Daneben sind diese auch für die Feuerwehr und öffentliche Abfallentsorgung bestimmt.
	Fußweg	6	6	Die Wege, die vorrangig den Fußgängern dienen, werden als öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ (F1, F2, F3) festgesetzt.
	Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen: Ein-/Ausfahrtsbereich	6	7	Tiefgaragenzufahrten dürfen nur innerhalb der in der Planzeichnung mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten „Ein-/Ausfahrtsbereiche“ errichtet werden.



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 „zwischen Auweg und Günz“ Textliche Festsetzungen
Entwurf

		7	0	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
	Fläche für Versorgungsanlagen: Elektrizität	7	1	20 kV Transformatorenstation
		8	0	Grünflächen
	Öffentliche Grünfläche	8	1	Die durch Planzeichen festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind mit Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen, durch Ansaat zu begrünen und zu gestalten. Die Pflanzungen und die Ansaaten sind artensprechend zu pflegen und zu erhalten.
	Parkanlage	8	2	Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind parkartig zu gestalten und mit Spielanlagen und Einrichtungen für die Naherholung auszustatten. Die zur Anpflanzung festgesetzten Bäume sind zu integrieren. In der Grünfläche ist ein offen geführter Bachlauf bis zu 1,5 m Breite zulässig.
	Flussufer	8	3	In den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Flussufer“ sind die bestehenden Großbäume im Böschungsbereich weitgehend zu erhalten. Der Aufwuchs ist durch regelmäßige Verjüngungsmaßnahmen zu pflegen und für den Durchblick zu öffnen. In der Grünfläche ist in 3 Teilbereichen jeweils eine Uferbefestigung bis zur Wasserlinie mit jeweils maximal 10 m Breite zulässig.
		8	4	Innerhalb der Öffentlichen Grünflächen sind Wege zulässig, wenn deren Flächen insgesamt nicht mehr als 15 % der Gesamtfläche betragen. Sie sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Kies- oder Schotterflächen) auszubilden.
		9	0	Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
		9	1	Die unbebauten Flächen der Grundstücke sind gemäß der Pflanzliste unter Ziffer 9.4 mit Rasen, Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen und gärtnerisch zu gestalten.



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 „zwischen Auweg und Günz“ Textliche Festsetzungen
Entwurf

				Die Anlage von Fußwegen und Spielplätzen ist zulässig.																																				
	Anpflanzen: Bäume	9	2	<p>An den gekennzeichneten Stellen sind Laubbäume in standortgerechter Auswahl gemäß der Pflanzliste unter Ziffer 9.4 zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.</p> <p>Die festgesetzten Baumpflanzungen können in ihrem Standort geringfügig in jede Richtung variieren.</p>																																				
	Erhaltung: Bäume	9	3	<p>Die durch Planzeichen festgesetzten Einzelbäume sind in ihrem Bestand zu sichern und bei Absterben artengleich zu ersetzen.</p>																																				
		9	4	<p>Für die durch Planzeichen bzw. Text festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind folgende Arten in den genannten Mindestqualitäten zu pflanzen.</p> <p><u>Mittelgroße Laubbäume für den Straßenraum:</u></p> <p>Mindestpflanzqualität: Hochstamm mit einem Stammumfang von 20 bis 25 cm, gemessen in 1 m Höhe</p> <table border="0"> <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>Mittelgroße Einzelbäume in privaten Grünflächen:</u></p> <p>Mindestpflanzqualität: Wildobst- und / oder Laubgehölz als Hochstämme, oder mehrstämmige Stammbüsche mit Stammumfang von 20-25 cm</p> <table border="0"> <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>Cornus kousa</td> <td>Blüten Hartriegel,</td> </tr> <tr> <td>Crataegus monogyna</td> <td>Weissdorn,</td> </tr> <tr> <td>Malus sylvestris</td> <td>Holzapfel,</td> </tr> <tr> <td>Magnolia</td> <td>Magnolie,</td> </tr> <tr> <td>Pyrus pyrastrer</td> <td>Holzbirne,</td> </tr> <tr> <td>Sorbus aucuoaria</td> <td>Vogelbeere,</td> </tr> <tr> <td>Pinus sylvestris</td> <td>Gewöhnliche Kiefer.</td> </tr> </table> <p>(pro Wohnhof max. 2 Kiefern)</p>	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,	Cornus kousa	Blüten Hartriegel,	Crataegus monogyna	Weissdorn,	Malus sylvestris	Holzapfel,	Magnolia	Magnolie,	Pyrus pyrastrer	Holzbirne,	Sorbus aucuoaria	Vogelbeere,	Pinus sylvestris	Gewöhnliche Kiefer.
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,																																							
Cornus kousa	Blüten Hartriegel,																																							
Crataegus monogyna	Weissdorn,																																							
Malus sylvestris	Holzapfel,																																							
Magnolia	Magnolie,																																							
Pyrus pyrastrer	Holzbirne,																																							
Sorbus aucuoaria	Vogelbeere,																																							
Pinus sylvestris	Gewöhnliche Kiefer.																																							



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 „zwischen Auweg und Günz“ Textliche Festsetzungen
Entwurf

				<p><u>Hecken in privaten Grünflächen:</u></p> <p>Mindestpflanzqualität: geschnittene Hecken (Heckenschnitt mind. 2 x pro Jahr), Pflanzgröße h 1,25 bis 1,50 mit Ballen.</p> <p>Acer campestre Feld-Ahorn, Carpinus betulus Hainbuche, Fagus sylvatica Rotbuche, Ligustrum vulgare spec. Liguster.</p> <p><u>Strauchgruppen:</u></p> <p>Mindestpflanzqualität: leichte Sträucher, Größe 60 – 100, mind. 3 Triebe. Mindestpflanzdichte: im Raster, maximaler Abstand von 1 m Mischung der folgenden Arten:</p> <p>Cornus sanguinea Roter Hartriegel, Cornus mas Kornelkirsche, Crataegus monogyna Eingriffiger Weißdorn, 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>
		9	5	Bei Reihen- und Alleepflanzungen ist jeweils einheitlich eine Baumart zu verwenden.
		9	6	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.
		9	7	Die Pflanzungen sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Verlust oder Ausfall von Bäumen und Sträuchern ist spätestens innerhalb eines Jahres Ersatz gleicher Art und Anzahl zu pflanzen.



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 „zwischen Auweg und Günz“ Textliche Festsetzungen
Entwurf

		10	0	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
WA 1-WA 2		10	1	<p>Für das Allgemeine Wohngebiet ist eine hochwasserangepasste Bauweise auf die Höhe von 444,20 m ü. NN vorzusehen. Die Öffnungen aller Gebäude müssen oberhalb der vorgegebenen Höhenkote liegen und die Gebäudekörper unterhalb sind wasserundurchlässig auszuführen.</p> <p>Die angegebene Höhenkote entspricht der Hochwasserkote für den HQ100-Abfluss der Donau + 40 cm Freibord und ist zugleich der HQextrem-Wert.</p> <p>Tiefgaragenzufahrten sind so zu gestalten, dass Oberflächenwasser nicht eindringen kann.</p> <p>Der Fluchtweg aus der Tiefgarage muss auch im Falle einer Überflutung gesichert sein (Wasserdruck).</p> <p>Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation muss mindestens an das HQ100 angepasst sein.</p>
	Flächen für die Wasserwirtschaft	10	2	Die Flächen für die Wasserwirtschaft sind für den Wasserabfluss und die Zugänglichkeit von Bebauung freizuhalten.
		11	0	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Baulicher Schallschutz
 Lw1, Lw2	Lärmschutzwand mit Bezeichnung	11	1	In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist der Bezug von Wohnungen erst zulässig, wenn der als Schallschutzriegel fungierende Gebäudekomplex bestehend aus den Baukörpern 1A, 1B, 6A, 6B und die als Schallschutzanlage wirkende Gebäudeverbindung zwischen Baukörper 1A und 1B sowie die Schallschutzwände Lw1 und Lw2 komplett im Rohbau mit eingesetzten Fenstern, Türen und Verglasungen errichtet worden ist.
WA 1		11	2	Die als Schallschutzanlage wirkende Gebäudeverbindung zwischen Baukörper 1A und 1B sowie die Schallschutzwände Lw1 und Lw2 sind mit Bauteilen auszuführen, die innerhalb der jeweiligen Gesamtkonstruktion für das schwächste flächenhafte Bauteil und auch insgesamt eine Schalldämmung von mindestens 30 dB gewährleisten. Die Schallschutzwände Lw1 und Lw2 sind mit einer Höhe zu errichten, die der Wandhöhe inkl. Attika der



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 „zwischen Auweg und Günz“ Textliche Festsetzungen
Entwurf

				beidseitig anschließenden Bebauung inkl. Staffelgeschoss entspricht. Auf dem Baukörper 6B ist die Schallschutzwand Lw2 in gleicher Höhe bis an die Fassade des zurückgesetzten Staffelgeschosses von 6B heranzuführen oder es ist eine andere Konstruktion mit gleicher Ausdehnung und mindestens gleicher Wirkung auszuführen. Die als Schallschutzanlage wirkende Gebäudeverbindung zwischen Baukörper 1A und 1B ist mit einer Höhe auszuführen, die der Wandhöhe inkl. Attika von 1B entspricht.
WA 1-WA 2		11	3	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 $\alpha = 0,7$ bei 500 Hz aufweisen. Garagentore und Abdeckungen von Regenrinnen müssen dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen (z. B. Abdeckung der Rinnen mit verschraubten Gusseisenplatten).
WA 1-WA 2		11	4	Schutzbedürftige Außenwohnbereiche (z. B. Terrassen, Dachterrassen, Balkone, Loggien) von Wohnungen sind nur zulässig, wenn 2,0 m über Oberkante der Nutzfläche unter Berücksichtigung ggf. erforderlicher Schallschutzmaßnahmen (z. B. Loggienverglasung) ein Beurteilungspegel aus dem Verkehrslärm von tagsüber 59 dB(A) (die ermittelten Beurteilungspegel sind der in den Hinweisen zum Immissionsschutz aufgeführten schalltechnischen Untersuchung (Teil der Begründung) zu entnehmen) im ungünstigsten Zustand nicht überschritten wird.
WA 1-WA 2		11	5	Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische und bauliche Vorkehrungen gegenüber Außenlärm nach der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ vom Januar 2018 in Verbindung mit DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ vom Januar 2018 vorzusehen (im Folgenden kurz: DIN 4109). Und außerdem ist für nachts schutzbedürftige Aufenthaltsräume in Wohnungen (Schlafzimmer und Kinderzimmer) mit einem Fachgutachten zusätzlich ein Nachweis über die Einhaltung der zulässigen Innenschallpegel nach VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und Zusatzeinrichtungen“ vom August 1987 im Zustand mit den für einen gesunden Schlaf erforderlichen Mindestluftwechsell zu führen.



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 „zwischen Auweg und Günz“ Textliche Festsetzungen
Entwurf

<p>WA 1</p>		<p>11</p>	<p>6</p>	<p>In den Baukörpern 1A, 1B und 6A im WA 1 sind folgende Anforderungen bzgl. des Verkehrslärms zu erfüllen (Dies gilt auch für andere Baukörper, wenn auf diese Festsetzung verwiesen wird): Die Schlaf- und Kinderzimmer sind als nachts schutzbedürftige Aufenthaltsräume so anzuordnen, dass sich je Raum mindestens ein Fenster bzgl. des Verkehrslärms zur lärmgeschützten Seite orientiert und damit eine ausreichende Lüftung bei Beurteilungspegeln nicht über 59/49 dB(A) tags/nachts (die ermittelten Beurteilungspegel sind der in den Hinweisen zum Immissionsschutz aufgeführten schalltechnischen Untersuchung (Teil der Begründung) zu entnehmen) gewährleistet. Fenster sonstiger schutzbedürftiger Aufenthaltsräume nach DIN 4109 können in höher belasteten Bereichen angeordnet werden, wenn sie durch nach DIN 4109 nicht schutzbedürftige Vorräume (z.B. verglaste Loggien oder Vorbauten, vorgehängte Fassaden) soweit geschützt werden, dass der im Vorraum berechnete Beurteilungspegel einen Wert von tags 59 dB(A) nicht übersteigt. Die außen vor dem Vorraum zu berücksichtigenden Beurteilungspegel des Verkehrslärms sind der in den Hinweisen zum Immissionsschutz aufgeführten schalltechnischen Untersuchung (Teil der Begründung) zu entnehmen. Im Fall offener Vorbauten darf die Schalldämmwirkung des Vorraumes nicht bei der Ermittlung des erforderlichen Schalldämmmaßes der Aufenthaltsräume gemäß DIN 4109 berücksichtigt werden. Zusätzlich sind für alle schutzbedürftigen Aufenthaltsräume weitere, aber nicht zum Lüften erforderliche Fenster mit darauf ausgerichteten Schalldämmmaßen auch an höher belasteten Fassaden zulässig, wenn es sich um eine Festverglasung oder um ausschließlich zu Reinigungszwecken zu öffnende Fenster handelt.</p>
<p>WA 1-WA 2</p>		<p>11</p>	<p>7</p>	<p>In den Baukörpern 1C und 6B im WA 1 sowie 2A, 4B, 5A, 5B im WA 2 gelten folgende Anforderungen: In Fassadenbereichen mit Beurteilungspegeln aus dem Verkehrslärm nicht über 62 dB(A) tags oder 52 dB(A) nachts sind die gleichen Anforderungen wie in Festsetzung 11.8 zu erfüllen. In höherbelasteten Fassadenbereichen mit Beurteilungspegeln aus dem Verkehrslärm von mehr als 62 dB(A) tags oder 52 dB(A) nachts gelten die Anforderungen der Festsetzung 11.6 mit folgender Abweichung: Öffnbare Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind ebenfalls zulässig, wenn die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume durch nach DIN 4109 nicht schutzbedürftige Vorräume (z.B.</p>



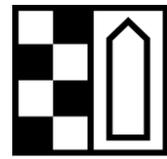
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 „zwischen Auweg und Günz“ Textliche Festsetzungen
Entwurf

				verglaste Loggien oder Vorbauten, vorgehängte Fassaden) soweit geschützt werden, dass der im Vorraum aus dem Verkehrslärm ermittelte Beurteilungspegel Werte von 59/49 dB(A) tags/nachts nicht übersteigt und das jeweilige Schlaf- oder Kinderzimmer über eine schalldämpfende Lüftungseinrichtung verfügt.
WA 1-WA 2		11	8	In den Baukörpern, die nicht in den Festsetzungen 11.1 und 11.7 genannt werden, sind folgende über die Schallschutzmaßnahmen der DIN 4109 hinausgehende Anforderungen bzgl. des Verkehrslärms zu erfüllen (Dies gilt auch für andere Baukörper, wenn auf die Festsetzung 11.8 verwiesen wird): Wenn Beurteilungspegel aus dem Verkehrslärm vor zum Öffnen geeigneten Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume Werte von 59/49 dB(A) tags/nachts (die ermittelten Beurteilungspegel sind der in den Hinweisen zum Immissionsschutz aufgeführten schalltechnischen Untersuchung (Teil der Begründung) zu entnehmen) überschreiten, sind schalldämpfende Lüftungseinrichtungen einzubauen, die den für einen gesunden Aufenthalt erforderlichen Mindestluftwechsel herstellen oder die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume sind durch nach DIN 4109 nicht schutzbedürftige Vorräume (z.B. verglaste Loggien oder Vorbauten, vorgehängte Fassaden) soweit zu schützen, dass der im entstehenden Vorraum aus dem Verkehrslärm ermittelte Beurteilungspegel Werte von 59/49 dB(A) tags/nachts nicht übersteigt.
WA 1-WA 2		11	9	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 aktuellen 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 (Teil der Begründung).
 WA 1	Maßnahmen der Schwingungsisolierung	11	10	Durch technische oder konstruktive Vorkehrungen ist für die Bebauung innerhalb des im Planteil im WA 1 mit einer lilafarbenen Linie markierten Bereichs für „Maßnahmen der Schwingungsisolierung“ sicherzustellen und im Baugenehmigungs- oder Genehmigungsfreistellungsverfahren mit einem Fachgutachten nachzuweisen, dass Ein-



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 „zwischen Auweg und Günz“ Textliche Festsetzungen
Entwurf

				wirkungen des sekundären Luftschalls sowie Gebäudeschwingungen die Anhaltswerte der einschlägigen Normen und Richtlinien einhalten.
		12	0	Baugestaltung
FD	Flachdach	12	1	Die im Allgemeinen Wohngebiet ausschließlich zulässige Dachform ist das Flachdach oder flach geneigte Dächer mit Dachneigungen unter 4° (gemessen zur Waagerechten).
		12	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 für Erholungszwecke nutzbaren Freibereichen, wie z. B. Dachterrassen oder Terrassen von Staffelgeschossen oder bei der Anordnung von Dachaufbauten sowie notwendiger technischer Anlagen.
		12	3	Auf Dachterrassen oder Terrassen von Staffelgeschossen sind ortsfeste Konstruktionen für Schattierungsanlagen sowie Aufbewahrungsbehältnisse ab 1 m Höhe unzulässig.
		12	4	Technische Anlagen für aktive Solarenergienutzung wie Solarzellen, Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind auf Dachflächen um die realisierte Anlagenhöhe von dem darunterliegenden Dachrand abzurücken.
		13	0	Gestaltung von Zufahrten, Stellplätzen und befestigten Flächen
		13	1	Zufahrten, Stellplatzflächen und sonstige befestigte Flächen im Bereich der privaten Grundstücksflächen sowie die Flächen für öffentliche Parkplätze sind mit wasser-durchlässigen Belägen (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Dränpflaster, Schotterrassen u.ä.) auszubilden und dauerhaft versickerungsfähig zu erhalten.
		14	0	Grundstückseinfriedungen
		14	1	Zu öffentlichen Verkehrsflächen gerichtete Einfriedungen dürfen nicht höher als 1,20 Meter sein. Es sind ausschließlich Zäune zulässig.



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 „zwischen Auweg und Günz“ Textliche Festsetzungen
Entwurf

				Zäune sind mit einer Bodenfreiheit von mind. 5 cm auszubilden und mit Hecken gemäß der Pflanzlisten unter Ziffer 9.4 zu hinterpflanzen.
--	--	--	--	---

B) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Lfd. Nr.	Planzeichen	Erklärung der Planzeichen
1	z.B. 1128	Flurstücks Nummern in der Gemarkung Günzburg
2		Bestehende Grundstücksgrenzen und Bestandsgebäude
3		Entfallender Gebäudebestand
4		Planungen angrenzender Bebauungsplan Nr. 70.5 „ehemalige Tierzuchthalle“
5		Erdgas-Hauptleitung, unterirdisch
6		Amtlich Festgesetztes Überschwemmungsgebiet
7		Risikogebiet Extremhochwasser HQ extrem (~HQ 1000)
8		Altlastenverdachtsfläche (Nr. 77400967), Altlastenkataster Freistaat Bayern
9		Geplante Gebäude mit Gebäudebezeichnung
10		Maßangabe in Metern (z.B. 7,50 m)
11		Flächen für die Feuerwehr



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 „zwischen Auweg und Günz“ Textliche Festsetzungen Entwurf

Lfd. Nr.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	
1	Denkmalpflege	Archäologische Bodenfunde sind der zuständigen Fachbehörde unverzüglich zu melden.
2	Wasserwirtschaft und technische Infrastruktur	<p>Für bauliche Anlagen im 60 m-Bereich der Günz (auch baurechtlich nicht genehmigungspflichtige und freigestellte Vorhaben) ist eine Genehmigung nach Art. 20 des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) erforderlich.</p> <p><u>Grundwasserschutz:</u> Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.</p> <p>Vor Baubeginn 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).</p> <p>Für Maßnahmen, die im Rahmen von Bauvorhaben ins Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), sind wasserrechtliche Genehmigungen bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen. Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.</p> <p>Die geplante Bebauung liegt in einem Gebiet mit bekannten 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 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> Es gelten die baulichen und sonstigen Schutzvorschriften für festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete nach §§ 78, 78a Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / sowie der Überschwemmungsgebietsverordnung, die Regelung des § 78c WHG für Heizölverbraucheranlagen sowie die Regelungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV).</p> <p>Der Abschluss einer Elementarversicherung 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>



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 „zwischen Auweg und Günz“ Textliche Festsetzungen
Entwurf

		<p>Die im Bodengutachten enthaltenen Empfehlungen sind besonders zu beachten. Eine Gesamtkonzeption der Entwässerung für das Plangebiet liegt dem Vorhaben- und Erschließungsplan bei.</p> <p>Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser ist ordnungsgemäß zu versickern. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art. Ist eine Versickerung nachweislich nicht möglich, sind entsprechende Rückhalteanlagen zu errichten.</p> <p>Bei der Erstellung der Wohnbebauung 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>Das von den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser kann in den öffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet werden.</p> <p>Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. 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 oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.</p> <p>Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.</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>



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 „zwischen Auweg und Günz“ – Textliche Festsetzungen Entwurf

		<p>Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen nach Art. 47 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches (AG-BGB) wird hingewiesen.</p>
4	Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Tatbestände	<p>Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu beachten.</p> <p>Gehölzfällungen sind nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zulässig (§ 39 Abs. 5 BNatSchG i.V. mit Art 16 BayNatSchG). Die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die RAS-LP4 „Richtlinie für die Anlage von Straßen“ Teil 4 sind in der jeweils gültigen Fassung bei allen Bauarbeiten im Bereich von Bäumen zu beachten.</p> <p>Unmittelbar vor Abbruch-Arbeiten sind vorhandene Gebäudestrukturen von einer fledermauskundigen Person nachzukontrollieren.</p> <p>Eckverglasungen, verglaste Dachterrassen, gläserne Verbindungsgänge, Glaswände an Balkonen, Brüstungen etc. sowie gläserne Lärmschutzwände sind in ausreichend engem Abstand mit nichttransparenten Markierungen, Mustern, Netzen oder Gittern zu versehen (vgl. BAYLFU 2019), SCHMID et al. 2012) oder in mattiertem Glas auszuführen.</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.</p> <p>Gemäß Art. 11a BayNatSchG ist die Außenbeleuchtung angemessen zu dimensionieren und insektenfreundlich auszuführen.</p>
5	Immissionsschutz	<p>Für die im Baugenehmigungsverfahren erforderlichen Nachweise zum Schallschutz können die in dem Bericht Nr. 0696-001/10 von der Imakum GmbH mit dem Titel „Schalltechnischen Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 70.4 „Zwischen Auweg und Günz“ der Stadt Günzburg“, in der Fassung vom 10.06.2020 mit Ergänzung Nr. 0696-001/17, Berichtsdatum 27.04.2021 dargelegten Beurteilungspegel herangezogen werden. Die Imakum GmbH gibt den Hinweis, bei der Dimensionierung der erforderlichen Schalldämmmaße von Bauteilen die strömungsbedingten Geräusche von der Günz für die erste Baureihe entlang des Flusses einzubeziehen.</p> <p>Die im Festsetzungstext genannten „nach DIN 4109 nicht schutzbedürftigen Vorräume“ sind so auszustatten bzw. anzulegen, dass sie nicht Teil der Wohnräume sind (z. B. außerhalb der thermischen Hülle des Gebäudes, keine Heizung).</p>



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 „zwischen Auweg und Günz“ Textliche Festsetzungen Entwurf

		<p>Auf die bei Veranstaltungen vom Festplatz zwischen Donau und Auweg ausgehenden Immissionen wird hingewiesen. Für diese Veranstaltungen gelten erhöhte Duldungspflichten.</p>
6	Vorsorgender Bodenschutz	<p>Insbesondere schützenswerte und schutzwürdige Böden sind in der Planung zu berücksichtigen. Die Erstellung eines Bodenmanagementkonzepts wird empfohlen.</p> <p>Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen.</p> <p>Bei Erd- und Tiefbaumaßnahmen sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ und Din 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“ zu berücksichtigen. Abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg sind die rechtlichen und technischen Anforderungen (z.B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV) maßgeblich. Soll Bodenmaterial i.S.d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderungen des § 12 BBodSchV einzuhalten.</p> <p>Auf die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ wird hingewiesen.</p>
7	Altlasten	<p>Erdarbeiten sind vorab anzuzeigen und durch einen Bodengutachter fachtechnisch zu begleiten. Belastetes Bodenmaterial ist zu separieren und fachgerecht zu entsorgen. Die Entsorgung muss vorab mit der zuständigen Entsorgungskörperschaft und den Behörden abgestimmt werden.</p> <p>Auf die Orientierende und Detaillierte Altlastenuntersuchung der SakostaCAU GmbH, München vom 09.03.2020 sowie 05.10.2020 und den darin enthaltenen Ergebnissen und Empfehlungen zur im Geltungsbereich bekannten Altlastenverdachtsfläche (Nr. 77400967, Altlastenkataster Freistaat Bayern) wird hingewiesen.</p> <p>Werden bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt, die auf eine schädliche Bodenverunreinigung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).</p> <p>Werden im Zuge von Erdarbeiten und weiteren Untersuchungen geogene Bodenbelastungen vorgefunden, ist das Landratsamt Günzburg in Kenntnis zu setzen.</p> <p>Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich der schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ist nicht zulässig.</p>



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 „zwischen Auweg und Günz“ Textliche Festsetzungen
Entwurf

8	Kampfmittel	Das Gelände ist vor Aushubarbeiten flächig auf Kampfmittel zu untersuchen.
9	GSM-R Funkversorgung	Auf den Antennenmast (GSM-R Funkversorgung der Deutschen Bahn) am Bahnhof Günzburg wird hingewiesen. Der Funkverkehr muss gewährleistet bleiben.