

Bebauungsplan der Stadt Günzburg Nr. 70.5 für das Gebiet „ehemalige Tierzuchthalle“

- 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 Bebauungsplan.

Bestandteile dieses Bebauungsplanentwurfs sind

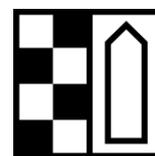
- die beigefügte Planzeichnung vom 21.05.2021
- die nachstehenden Festsetzungen (Teil A), und Hinweise (Teil B),
- die Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 21.05.2021

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. 1118/17, 1120/10, 1121/8, 1128/2 und teilweise 1118/2 und 1128.
		1	2	Ob eine Fläche im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt, ergibt sich aus der Planzeichnung.
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Plangebietes	1	3	Maßgebend ist die Innenkante des verwendeten Planzeichens.
	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.



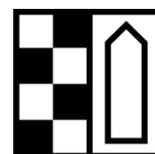
⊙-⊙-⊙-⊙-⊙	Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhen	1	5	
		2	0	Art der baulichen Nutzung
WA	Allgemeines Wohngebiet	2	1	<p>Das mit WA bezeichnete Baugebiet wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet mit folgenden Einschränkungen festgesetzt:</p> <p>Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, - Anlagen für Verwaltungen, - Gartenbaubetriebe und - Tankstellen <p>sind ausgeschlossen.</p>
MU MU 1, MU 2	Urbanes Gebiet; Teilbereiche	2	2	<p>Die mit MU 1 und MU 2 bezeichneten Teilbereiche werden gemäß § 6a BauNVO als Urbane Gebiete mit folgenden Einschränkungen festgesetzt:</p> <p>Die nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vergnügungsstätten und - Tankstellen <p>sind ausgeschlossen.</p>
		3	0	Maß der baulichen Nutzung
GR	Maximal zulässige Grundfläche	3	1	<p>In der Planzeichnung ist für die Teilbereiche WA, MU 1 und MU 2 die maximal zulässige Grundfläche (GR) für oberirdische Gebäude und Gebäudeteile differenziert in die Baufenster eingetragen. Eine Überschreitung ist nicht zulässig.</p> <p>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 bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 überschritten werden.</p> <p>Die maximal zulässige Grundfläche gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO darf im urbanen Gebiet (MU) durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen im Teilbereich MU 1 bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 überschritten werden.</p>



GF	Maximal zulässige Geschossfläche	3	2	In der Planzeichnung ist für die Teilbereiche WA, MU 1 und MU 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 maximale Wandhöhe (WH) darf nicht überschritten werden. Die Wandhöhe im Sinne dieser Vorschrift ist das Maß zwischen dem zugeordneten Höhenbezugspunkt und oberem Abschluss der Wand.
 MU 2	Wandhöhe, zwingend	3	4	Für die im Teilbereich MU 2 als zwingend festgesetzte Wandhöhe (WH) können geringfügige Abweichungen zugelassen werden. Die Wandhöhe im Sinne dieser Vorschrift ist das Maß zwischen dem zugeordneten Höhenbezugspunkt und oberem Abschluss der Wand.
	Höhenbezugspunkt	3	5	Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen beziehen sich auf die in der Planzeichnung festgelegten und den Baugebieten nachfolgend zugeordneten Höhenbezugspunkte: Höhenbezugspunkt A: MU 1, MU 2 Höhenbezugspunkt B: WA
		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 geringfügig zurückgewichen werden. Für die gemäß § 9 Abs. 6 erforderlichen Vorbauten darf die Baulinie überschritten werden.
	Baugrenze	4	3	Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenze nicht überschreiten. Eine Überschreitung der Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO darf durch untergeordnete Vorbauten (wie Vordächer, Balkone, 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.
		5	0	Flächen für Stellplätze , Garagen und Nebenanlagen
	Tiefgaragen oder unterirdische Garagen	5	1	In den Baugebieten (WA und MU) sind die erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen oder in unterirdischen Garagengeschoßen unterzubringen. Diese dürfen nur innerhalb der hierfür festgesetzten und bezeichneten Flächen (TGa) und innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Sie sind, soweit sie nicht überbaut sind, mit einer mindestens 60 cm starken durchwurzelbaren Erd- und Humusschicht zu bedecken.
		5	2	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.
	Fußgängerbereich	6	4	Die öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ sind vorrangig für den Fuß- und (geschwindigkeitsangepassten) Radverkehr bestimmt. Diese sind als Platzbereiche für den Aufenthalt im öffentlichen Raum bestimmt und als Mischfläche entsprechend zu gestalten.
	Fuß- und Radweg	6	5	Die öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß und Radweg“ sind vorrangig für den Fuß und Radverkehr bestimmte Wegeflächen.



	Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen: Ein-/Ausfahrtsbereich	6	6	Tiefgaragenzu- und -ausfahrten dürfen in den Urbanen Gebieten (MU) nur innerhalb der in der Planzeichnung mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten „Ein-/Ausfahrtsbereiche“ errichtet werden.
		7	0	Grünflächen
	Öffentliche Grünfläche	7	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	7	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 Parkanlage sind 1,1 ha zusammenhängend als artenreiche Blühwiese herzustellen. Innerhalb der Blühwiese ist die Anlage von Wegen unzulässig.
		7	3	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.
		8	0	Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
		8	1	Die unbebauten Flächen der Grundstücke sind gemäß der Pflanzliste unter Ziffer 8.3 mit Rasen, Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen und gärtnerisch zu gestalten. Die Anlage von Fußwegen und Spielplätzen ist zulässig.
	Anpflanzen: Bäume	8	2	An den gekennzeichneten Stellen sind Laubbäume in standortgerechter Auswahl gemäß der Pflanzliste unter Ziffer 8.3. zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Die festgesetzten Baumpflanzungen können in ihrem Standort geringfügig in jede Richtung variieren.
		8	3	Für die durch Planzeichen bzw. Text festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind folgende Arten in den genannten Mindestqualitäten zu pflanzen.



			<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 pyraeaster</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> <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> <table border="0"> <tr> <td>Acer campestre</td> <td>Feld-Ahorn,</td> </tr> <tr> <td>Carpinus betulus</td> <td>Hainbuche,</td> </tr> <tr> <td>Fagus sylvatica</td> <td>Rotbuche,</td> </tr> <tr> <td>Ligustrum vulgare spec.</td> <td>Liguster.</td> </tr> </table> <p><u>Strauchgruppen:</u></p> <p>Mindestpflanzqualität: leichte Sträucher, Größe 60 – 100, mind. 3 Triebe. Mindestpflanzdichte: im Raster, maximaler Abstand von 1 m</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 pyraeaster	Holzbirne,	Sorbus aucuoaria	Vogelbeere,	Pinus sylvestris	Gewöhnliche Kiefer.	Acer campestre	Feld-Ahorn,	Carpinus betulus	Hainbuche,	Fagus sylvatica	Rotbuche,	Ligustrum vulgare spec.	Liguster.
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 pyraeaster	Holzbirne,																																														
Sorbus aucuoaria	Vogelbeere,																																														
Pinus sylvestris	Gewöhnliche Kiefer.																																														
Acer campestre	Feld-Ahorn,																																														
Carpinus betulus	Hainbuche,																																														
Fagus sylvatica	Rotbuche,																																														
Ligustrum vulgare spec.	Liguster.																																														



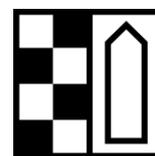
				<p>Mischung der folgenden Arten:</p> <p>Cornus sanguinea Roter Hartriegel, Cornus mas Kornelkirsche, Crataegus monogyna Eingriffiger Weißdorn, Euonymus europaeus Gewöhnliches Pfaffenhütchen, Ligustrum vulgare Gewöhnlicher Liguster, Lonicera xylosteum Gewöhnliche Heckenkirsche, Ilex aquifolia Stechpalme, Prunus spinosa Schlehe, Rhamnus catharticus Kreuzdorn, Rhamnus frangula Faulbaum, Rosa arvensis Feldrose, Viburnum lantana Wolliger Schneeball</p>
		8	4	Bei Reihen- und Alleepflanzungen ist jeweils einheitlich eine Baumart zu verwenden.
		8	5	Anpflanzungen sind, soweit nichts anderes bestimmt ist, jeweils spätestens in dem Jahr auszuführen, in dem die für das jeweilige Grundstück festgesetzte Nutzung aufgenommen wird oder in der folgenden Vegetationsperiode.
		8	6	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.
		9	0	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Baulicher Schallschutz
WA, MU 1, MU 2		9	1	In den urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 sowie im allgemeinen Wohngebiet WA ist der Bezug von Wohnungen erst zulässig, wenn der als Schallschutzriegel fungierende Gebäudekomplex im MU 2 entlang der Bahngleise komplett im Rohbau mit eingesetzten Fenstern, Türen und Verglasungen errichtet worden ist.
MU 2		9	2	Im urbanen Gebiet MU 2 ist auf voller Länge parallel zu den Bahngleisen ein Schallschutzriegel zu errichten, der aus einer lückenlosen Verbindung von Baukörpern und gebäudehohen Schallschutzwänden besteht. Hierbei sind Schallschutzwände mit Bauteilen auszuführen, die innerhalb der jeweiligen Gesamtkonstruktion für das schwächste flächenhafte Bauteil und auch insgesamt eine Schalldämmung von mindestens 30 dB gewährleisten. Die Schallschutzwandhöhe muss der zwingend festgesetzten Wandhöhe der Baufläche entsprechen.



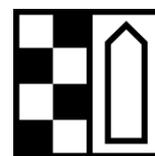
<p>WA, MU 1, MU 2</p>		<p>9</p>	<p>3</p>	<p>In den urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 sind Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen ausschließlich in den diesbezüglich im Planteil gekennzeichneten Bereichen zulässig. In den urbanen Gebieten und im allgemeinen Wohngebiet sind die Ein- und Ausfahrtsrampen von Tiefgaragen 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 Entwässerungsrinnen müssen dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen (z. B. Abdeckung der Rinnen mit verschraubten Gusseisenplatten).</p>
<p>WA, MU 1, MU 2</p>		<p>9</p>	<p>4</p>	<p>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) im allgemeinen Wohngebiet und 64 dB(A) in den urbanen Gebieten nicht überschritten wird. Die zu berücksichtigenden Beurteilungspegel des Verkehrslärms sind der in den Hinweisen zum Immissionschutz aufgeführten schalltechnischen Untersuchung (Teil der Begründung) zu entnehmen.</p>
<p>WA, MU 1, MU 2</p>		<p>9</p>	<p>5</p>	<p>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 Mindestluftwechseln zu führen. Für die urbanen Gebiete sind hierbei die Anhaltswerte für Mischgebiete maßgebend.</p>
<p>MU 2</p>		<p>9</p>	<p>6</p>	<p>Auf der Baufläche MU 2 sind die im Folgenden aufgeführten Anforderungen bzgl. des Verkehrslärms zu erfüllen: Die zugrunde zu legenden Beurteilungspegel sind der in</p>



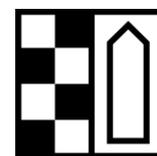
				<p>den Hinweisen zum Immissionsschutz aufgeführten schalltechnischen Untersuchung (Teil der Begründung) zu entnehmen.</p> <p>Die Schlaf- und Kinderzimmer von Wohneinheiten sind als nachts schutzbedürftige Aufenthaltsräume so anzuordnen, dass sich je Raum mindestens ein offenes Fenster bzgl. des Verkehrslärms zur lärmgeschützten Seite mit Beurteilungspegeln nicht über 64/54 dB(A) tags/nachts orientiert. Ausnahmen können hiervon erteilt werden, wenn die Grundrissgestaltung in den westlichen und östlichen Randbereichen der Baufläche MU 2 die Anforderungen nicht gänzlich gewährleisten kann und die betroffenen Fenster durch nach DIN 4109 nicht schutzbedürftige Vorräume (z.B. verglaste Loggien oder Vorbauten, vorgehängte Fassaden) soweit geschützt werden, dass der im Vorraum aus dem Verkehrslärm ermittelte Beurteilungspegel Werte von 64/54 dB(A) tags/nachts nicht übersteigt und das jeweilige Schlaf- oder Kinderzimmer über eine schalldämpfende Lüftungseinrichtung verfügt.</p> <p>Öffnbare Fenster sonstiger schutzbedürftiger Aufenthaltsräume nach DIN 4109 innerhalb von Wohnungen 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 64 dB(A) nicht übersteigt. Im Fall offener Vorbauten darf die Schalldämmwirkung des Vorraumes nicht bei der Ermittlung des erforderlichen Schalldämmmaßes der Aufenthaltsräume gemäß DIN 4109 berücksichtigt werden.</p> <p>Öffnbare Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume nach DIN 4109 von Nichtwohnnutzungen sind in Bereichen mit Beurteilungspegeln über 64 dB(A) tags ausschließlich zulässig, wenn diese Räume über eine schalldämpfende Lüftungseinrichtung verfügen. Zusätzlich sind für alle schutzbedürftigen Aufenthaltsräume nach DIN 4109 von Wohn- und Nichtwohnnutzungen weitere, aber nicht zum Lüften erforderliche Fenster zulässig, wenn es sich um eine Festverglasung oder um ausschließlich zu Reinigungszwecken zu öffnende Fenster handelt.</p>
WA		9	7	<p>Auf der Baufläche des allgemeinen Wohngebiets sind an der nördlichen Fassade des nördlichsten Baukörpers zum Schutz vor Geräuscheinwirkungen vom Festplatz keine</p>



				zum Öffnen geeigneten Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen zulässig.
WA		9	8	<p>Auf der Baufläche des allgemeinen Wohngebiets gelten für die Fassadenbereiche mit Beurteilungspegeln aus dem Verkehrslärm von mehr als 62 dB(A) tags oder 52 dB(A) nachts die im Folgenden aufgeführten Anforderungen. Die zugrunde zu legenden Beurteilungspegel sind der in den Hinweisen zum Immissionsschutz aufgeführten schalltechnischen Untersuchung (Teil der Begründung) zu entnehmen.</p> <p>Öffnbare Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind ausschließlich zulässig, wenn sie durch nach DIN 4109 nichtschutzbedürftige Vorräume (z.B. 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.</p> <p>Öffnbare Fenster sonstiger schutzbedürftiger Aufenthaltsräume nach DIN 4109 von Wohnungen sind ausschließlich zulässig, wenn sie durch nach DIN 4109 nichtschutzbedürftige 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. Im Fall öffentlicher Vorbauten darf die Schalldämmwirkung des Vorraumes nicht bei der Ermittlung des erforderlichen Schalldämmmaßes der Aufenthaltsräume gemäß DIN 4109 berücksichtigt werden.</p> <p>Öffnbare Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume nach DIN 4109 von Nichtwohnnutzungen sind ausschließlich zulässig, wenn diese Räume über eine schalldämpfende Lüftungseinrichtung verfügen.</p> <p>Zusätzlich sind für alle schutzbedürftigen Aufenthaltsräume von Wohn- und Nichtwohnnutzungen weitere, aber nicht zum Lüften erforderliche Fenster zulässig, wenn es sich um eine Festverglasung oder um ausschließlich zu Reinigungszwecken zu öffnende Fenster handelt.</p>
WA		9	9	<p>Auf der Baufläche des allgemeinen Wohngebiets gelten für die Fassadenbereiche mit Beurteilungspegeln aus dem Verkehrslärm von mehr als 59/49 dB(A) tags/nachts und höchstens 62/52 dB(A) tags/nachts, die im Folgen-</p>



				<p>den aufgeführten Anforderungen. Die in den Fassadenbereichen zugrunde zu legenden Beurteilungspegel sind der in den Hinweisen zum Immissionsschutz aufgeführten schalltechnischen Untersuchung (Teil der Begründung) zu entnehmen.</p> <p>Öffenbare Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind ausschließlich zulässig, wenn sie durch nach DIN 4109 nicht schutzbedürftige Vorräume (z.B. 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 oder das jeweilige Schlaf- oder Kinderzimmer über eine schalldämpfende Lüftungseinrichtung verfügt.</p> <p>Öffenbare Fenster sonstiger schutzbedürftiger Aufenthaltsräume nach DIN 4109 von Wohnungen sind ausschließlich zulässig, 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 oder der schutzbedürftige Aufenthaltsraum über eine schalldämpfende Lüftungseinrichtung verfügt. Im Fall öffentlicher Vorbauten darf die Schalldämmwirkung des Vorraumes nicht bei der Ermittlung des erforderlichen Schalldämmmaßes der Aufenthaltsräume gemäß DIN 4109 berücksichtigt werden.</p> <p>Öffenbare Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume nach DIN 4109 von Nichtwohnnutzungen sind ausschließlich zulässig, wenn diese Räume über eine schalldämpfende Lüftungseinrichtung verfügen.</p> <p>Zusätzlich sind für alle schutzbedürftigen Aufenthaltsräume von Wohn- und Nichtwohnnutzungen weitere, aber nicht zum Lüften erforderliche Fenster zulässig, wenn es sich um eine Festverglasung oder um ausschließlich zu Reinigungszwecken zu öffnende Fenster handelt.</p>
WA, MU 1, MU 2		9	10	<p>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</p>

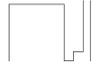
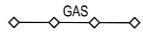
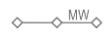


				den Hinweisen zum Immissionsschutz aufgeführten schalltechnischen Untersuchung (Teil der Begründung).
	Maßnahmen der Schwingungsisolierung	9	11	Durch technische oder konstruktive Vorkehrungen ist für die Bebauung innerhalb des im Planteil mit einer lilafarbenen Linie markierten Bereichs für „Maßnahmen der Schwingungsisolierung“ sicherzustellen und im Baugenehmigungs- oder Genehmigungsfreistellungsverfahren mit einem Fachgutachten nachzuweisen, dass Einwirkungen des sekundären Luftschalls sowie Gebäudeschwingungen die Anhaltswerte der einschlägigen Normen und Richtlinien einhalten.
		10	0	Baugestaltung
FD	Flachdach	10	1	Die im Allgemeinen Wohngebiet und Urbanen Gebiet ausschließlich zulässige Dachform ist das Flachdach oder flach geneigte Dächer mit Dachneigungen unter 4° (gemessen zur Waagerechten).
		10	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.
		10	3	Technische Anlagen für aktive Solarenergienutzung wie Solarzellen, Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind auf Dachflächen um die realisierte Anlagenhöhe von dem darunterliegenden Dachrand abzurücken.
		11	0	Gestaltung von Zufahrten, Stellplätzen und befestigten Flächen
WA		11	1	Zufahrten, Stellplatzflächen und sonstige befestigte Flächen im Bereich der privaten Grundstücksflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Dränpflaster, Schotterrassen u.ä.) auszubilden und dauerhaft versickerungsfähig zu erhalten.
MU		11	2	Stellplatzflächen ebenerdiger Parkplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Dränpflaster, Schotterrassen u.ä.) auszubilden und dauerhaft versickerungsfähig zu erhalten.

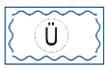
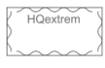


				Im Freien verlaufende Ein- und Ausfahrtstrecken sind so kurz wie möglich zu gestalten.
		12	0	Grundstückseinfriedungen
WA		12	1	Zu öffentlichen Verkehrsflächen gerichtete Einfriedungen dürfen nicht höher als 1,20 Meter sein. Es sind ausschließlich Zäune zulässig. Zäune sind mit einer Bodenfreiheit von mind. 5 cm auszubilden und mit Hecken gemäß der Pflanzlisten unter Ziffer 8.3 zu hinterpflanzen.
		13	0	Bedingende Festsetzung
	Fläche mit aufschiebend bedingter Nutzung: Bahnfläche	13	1	Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erfasst die in der Planzeichnung als Teilfläche gekennzeichneten Bahnbetriebsanlagen der Deutschen Bahn AG. Für diese Fläche werden im Bebauungsplan Nutzungen festgesetzt, deren Zulässigkeit unter der aufschiebenden Bedingung der Freistellung der Fläche von Bahnbetriebszwecken steht.

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. 70.4 „zwischen Auweg und Günz“
5		Erdgas-Hauptleitung, unterirdisch
6		Bestehender Mischwasserkanal (DN 1200 SB), unterirdisch



Lfd.Nr.	Planzeichen	Erklärung der Planzeichen
7		Amtlich Festgesetztes Überschwemmungsgebiet
8		Risikogebiet Extremhochwasser HQ extrem (~HQ 1000)
9		Maßangabe in Metern (z.B. 7,50 m)

Lfd. Nr.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	
1	Denkmalpflege	Archäologische Bodenfunde sind der zuständigen Fachbehörde unverzüglich zu melden.
2	Wasserwirtschaft und technische Infrastruktur	<p><u>Grundwasserschutz:</u> Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.</p> <p>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 auftriebs sichere Bauweise des Kellers oder eine angepasste Nutzung, können Schäden vermieden werden. Grundstücksentwässerungsanlagen sind wasserdicht und auftriebs sicher 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</p>



	<p>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> <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 TREN GW (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>
--	---

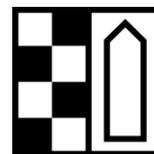


		Anlagen und Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Dränwasser (Dränanlagen) sind wasserrechtlich zu behandeln und im Entwässerungsplan in Lage und Dimension zu kennzeichnen.
3	Grünordnung	<p>Als Bestandteil des Bauantrages ist im Freistellungs- oder Baugenehmigungsverfahren ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.</p> <p>Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen nach Art. 47 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches (AGBGB) wird hingewiesen.</p>
4	Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Tatbestände	<p>Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu beachten.</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	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	Im Bereich der artenreichen Blühwiese erfolgt eine zweimalige Mahd jährlich, erster Schnittzeitpunkt nicht vor dem 1. Juli. Das Mähgut ist jeweils abzufahren. Eine Düngung und die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig. Bei der Herstellung der Fläche ist durchlässiges, sandig-kiesiges Substrat zu verwenden. Die Ansaat erfolgt mit gebietseigenem Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion.
6	Immissionsschutz	Für die im Baugenehmigungsverfahren erforderliche Nachweise zum Schallschutz können die in dem Bericht Nr. 0696-002/04 von der Imakum GmbH mit dem Titel „Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 70.5



		<p>„Ehemalige Tierzuchthalle“ der Stadt Günzburg“, in der Fassung vom 19.05.2021 dargelegten Beurteilungspegel herangezogen werden.</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> <p>Auf die bei Veranstaltungen vom Festplatz zwischen Donau und Auweg ausgehenden Immissionen wird hingewiesen. Für diese Veranstaltungen gelten erhöhte Duldungspflichten.</p>
7	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.</p> <p>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>
8	Altlasten	<p>Im Geltungsbereich sind keine Altlasten bekannt. Es ist zu prüfen, ob bei der Explosion der Tierzuchthalle schädliche Stoffe in den Boden gelangt sind.</p> <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>Werden im Rahmen von Erdarbeiten noch nicht bekannte lokale Kontaminationen oder andere als die bisher bekannten Auffüllungen festgestellt, ist das Landratsamt Günzburg und das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth hiervon unverzüglich zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.</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 Bay-BodSchG).</p>

Planen und Bauen. In Günzburg



Stadt Günzburg

Bebauungsplan Nr. 70.5 für das Gebiet „ehemalige Tierzuchthalle“

Textliche Festsetzungen

Vorentwurf

		Werden im Zuge von Erdarbeiten und weiteren Untersuchungen geogene Bodenbelastungen vorgefunden, ist das Landratsamt Günzburg in Kenntnis zu setzen.
9	Kampfmittel	Das Gelände ist vor Aushubarbeiten flächig auf Kampfmittel zu untersuchen.
10	GSM-R Funkversorgung	Auf die GSM-R Funkversorgung der Deutschen Bahn im Bereich des Bahnhofs Günzburg (Strecke 5302; km 61,4 bis km 61,7) wird hingewiesen. Der Funkverkehr muss gewährleistet bleiben.