

Planen und Bauen. In Günzburg.



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 58.4 “Lußweg“

Textliche Festsetzungen

Die Stadt Günzburg erlässt aufgrund von

- §2 Abs. 1, §9, §10 und §12 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist;
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die 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 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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 § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190) geändert worden ist.

für das oben genannte Gebiet folgenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan:

Bestandteile dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind:

- die beigefügte Planzeichnung vom 30.06.2026
- die nachstehenden Festsetzungen (Teil A) und Hinweise (Teil B)
- die Begründung in der Fassung vom 30.06.2026
- der Umweltbericht in der Fassung vom 30.06.2026
- Vorhaben- und Erschließungsplan vom 30.06.2026
- Anlage 1 Flächennutzung Bestand vom 30.06.2026
- Anlage 2 Eingriffsbewertung vom 30.06.2026
- Anlage 3 Bestehende Ausgleichsfläche A1 vom 30.06.2026
- Anlage 4 Bestehende Ausgleichsfläche A2 vom 30.06.2026
- Anlage 5 Artenschutzbericht vom 18.04.2024
- Anlage 6 Baugrundbeurteilung 31.08.2020

A) Festsetzungen

Plan- zeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
		1	0	Geltungsbereich
		1	1	Gebietsbeschreibung: Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird von einer Linie umschlossen, die das bestehende Gebiet der Bendl GmbH & Co. KG sowie die Zufahrt über die Straße „Lußweg“ und die davon südlich als landwirtschaftliche Fläche genutzte Grünfläche erfasst.
		1	2	Ob eine Fläche im Geltungsbereich dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt, ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Planzeichnung wird ergänzt durch obige Gebietsbeschreibung.
	Grenze des Geltungsbereiches	1	3	Maßgebend ist die Innenkante des verwendeten Planzeichens.
		2	0	Art der baulichen Nutzung
		2	1	Innerhalb des Baufeldes Nordost sind nachfolgende Nutzungen zulässig: Wohngebäude, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Parkhaus und Stellplätze.

Plan- zeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
				Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, i. S. des § 13 BauNVO.
GE 1	Gewerbegebiet	2	2	Die mit GE 1 und GE 2 gekennzeichneten Bereiche werden gem. § 8 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt. Zulässig sind innerhalb der GE: - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, Parkhäuser und Stellplätze - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude - Tankstellen, soweit sie dem gewerblichen Betrieb zugeordnet sind - Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke Nicht zulässig sind innerhalb GE 1 und GE 2: - Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe jeglicher Art. Die nach § 8 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber, Betriebsleiter - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale Zwecke - Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen.

Plan- zeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
		2	3	Im Rahmen der vorstehend festgesetzten Nutzungen sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
		3	0	Maß der baulichen Nutzung
0,8	Maximal zulässige Grundflächenzahl	3	1	Die mit baulichen Anlagen überdeckten Flächen dürfen je Baugrundstück zusammen höchstens das Maß erreichen, das sich bei Vervielfältigung seiner Grundfläche mit der GRZ ergibt (§ 19 BauNVO).
		3	1.1	Im Baufeld Nordost wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.
		3	1.2	Im GE 1 und GE 2 wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.
GF 9.100 m ²	Geschossfläche von 9.100 m ²	3	2.1	Im Baufeld Nordost ist eine maximale Geschossfläche (GF) von 9.100 m ² für die Hauptgebäude zulässig. Der Anteil der Geschossflächen für Wohnen darf 50% nicht überschreiten.
GF 2.900 m ²	Geschossfläche von 2.900 m ²	3	2.2	Im GE 1 ist eine maximale Geschossfläche (GF) von 2.900 m ² für die Hauptgebäude zulässig.

Plan- zeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
GF 15.100 m ²	Geschossfläche (GF) von 15.100 m ²	3	2.3	Im GE 2 ist eine maximale Geschossfläche (GF) von 15.100 m ² für die Hauptgebäude zulässig.
WH 7,80	Maximal zulässige Wandhöhe bei Gebäu- den	3	3	In der Planzeichnung ist im Baufeld Nordost und für die mit GE1 gekennzeichneten Bereiche die maximal zulässige Wandhöhe (WH) differenziert in die Baufelder eingetragen. Wandhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Höhe des festgesetzten Bezugspunktes (unterer Messpunkt) und dem Schnittpunkt der Traufwand mit der Oberkante der Dachhaut (oberer Messpunkt). Als oberer Messpunkt wird bei Gebäuden mit Pultdach die höhere Wandseite angesetzt, bei Gebäuden mit Flachdach die Oberkante der Attika.
OK	Oberkante (OK) bauli- cher Anlagen als Höhe in m ü. NHN (Normal- höhen-Null) als Höchstmaß bezogen auf einen Bezugspunkt	3	4	Die Oberkante baulicher Anlagen ist definiert als höchstgelegener Bereich der Dachhaut von geeigneten Dächern (Dachfirst) und Flachdächern (oberer Abschluss der Attika). Ein Überschreiten der festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen ist durch untergeordnete technische Bauteile (Kamine, Antennen, Fahrstuhlschächte, Lüftungsanlagen usw.) um maximal 3 m zulässig.
		3	4.1	Im Baufeld Nordost wird die Oberkante baulicher Anlagen mit einer maximalen Höhe von 455,50 m ü. NHN festgesetzt.

Plan- zeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
		3	4.2	Für die mit GE 1 gekennzeichneten Bereiche wird die Oberkante baulicher Anlagen mit folgender maximalen Höhe festgesetzt Flachdach 454,00 m ü. NHN Satteldach, Pultdach 457,00 m ü. NHN
		3	4.3	Für die mit GE 2 gekennzeichneten Bereiche wird die Oberkante baulicher Anlagen mit folgender maximalen Höhe festgesetzt: Flachdach 454,00 m ü. NHN Satteldach, Pultdach 457,00 m ü. NHN Abweichend hiervon sind zulässig: - auf einer Grundfläche vom maximal 4.000 m² bauliche Anlagen bis zu einer maximalen Höhe von 460 m ü. NHN. - Auf einer Grundfläche von maximal 500 m² bauliche Anlagen bis zu einer maximalen Höhe von 463 m ü. NHN - Auf einer Grundfläche von maximal 900 m² bauliche Anlagen bis zu einer maximalen Höhe von 465 m ü. NHN
GOK mind. 445,40	Festgesetzte Mindest- höhe des geplanten Gelände	3	5	Baufeld Nordost, GE1 und GE2: Die Mindesthöhe für das geplante Gelände wird mit 445,40 m ü. NHN festgesetzt.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 58.4 "Lußweg"

Textliche Festsetzungen

Plan- zeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
FOK mind. 445,50	Festgesetzte Mindest- höhe der Fußboden- oberkante bei Gebäu- den	3	6	Baufeld Nordost, GE1 und GE2: Die Mindesthöhe für die Fußbodenoberkante des Fertigfußbodens von Gebäuden wird mit 445,50 m ü. NHN festgesetzt.
 H1 445,21	Höhenbezugspunkt mit Höhenkote in Metern über NHN (Normalhö- hen-Null) und Numme- rierung	3	7	Der Bezugspunkt für die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen sowie für die festgesetzten Min- desthöhen von geplantem Gelände und der Fußbo- denoberkante ist die als Hinweis in der Planzeich- nung dargestellte Höhenkote in Metern ü. NHN dargestellt: Bezugspunkt für Baufeld Nordost: H1 = 445,21 m. ü. NHN Bezugspunkt für GE1 und GE2: H2 = 444,81 m ü. NHN
	Nutzungsgrenze	3	8	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zur Art oder Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches.
		4	0	Überbaubare Grundstücksfläche; Stellung der Gebäude, Bauweise
	Baugrenze	4	1	Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenze nicht überschreiten.
		4	1.1	Im Baufeld Nordost darf eine Überschreitung der Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO durch Bal- kone und untergeordnete Vorbauten (wie

Plan- zeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
				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.
a	Abweichende Bauweise	4	2	Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Es gelten die Grundsätze der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO, mit der Maßgabe, dass Gebäude auch mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden dürfen.
		5	0	Flächen für Gemeinbedarf, öffentlichen Verkehr und Versorgung
	Straßenverkehrsfläche	5	1	öffentlicher Verkehrsraum
	Straßenbegrenzungslinie	5	2	Die im Plan hellgrün markierte Straßenbegrenzungslinie kennzeichnet den äußeren Rand der Fläche, auf der öffentlicher Verkehr vorgesehen ist.
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	5	3	Eine Zu- und Abfahrt von der Staatsstraße 1168 in das Baufeld Nordost sind im gekennzeichneten Bereich nicht zulässig. Zu- und Abfahrten von der Straße „In der Hetz“ in das GE 2 sind ausschließlich als Notzufahrten zulässig.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 58.4 "Lußweg"

Textliche Festsetzungen

Plan- zeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
	Flächen für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung	5	4	
	Elektrizität	5	5	
	Leitung Strom, 20 kV Mittelspannung, oberirdisch, mit Bezeichnung	5	6	Beiderseits der Leitungstrasse ist ein Schutzbereich von 9 m beiderseits der Leitungsmittelachse von Bebauung freizuhalten. Planungsmaßnahmen innerhalb der Schutzbereiche sind der LEW Verteilnetz GmbH zur Stellungnahme vorzulegen.
	Leitung Strom, 20 kV Mittelspannung, unterirdisch geplant, mit Bezeichnung	5	7	Die Planungsmaßnahmen sind frühzeitig mit der LEW Verteilnetz GmbH abzustimmen.
	Leitung Strom, Niederspannung, oberirdisch	5	8	Beiderseits der Leitungstrasse ist ein Schutzbereich von 2,5 m von Bebauung freizuhalten. Planungsmaßnahmen innerhalb der Schutzbereiche sind der LEW Verteilnetz GmbH zur Stellungnahme vorzulegen.
	Leitung Strom, Niederspannung, unterirdisch geplant	5	9	Die Planungsmaßnahmen sind frühzeitig mit der LEW Verteilnetz GmbH abzustimmen.
	Leitung Strom, Niederspannung, unterirdisch	5	10	Beiderseits der Leitungstrasse ist ein Schutzbereich von 2,5 m von Bebauung freizuhalten. Planungsmaßnahmen innerhalb der Schutzbereiche sind der

Plan- zeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
				LEW Verteilnetz GmbH zur Stellungnahme vorzulegen.
	Leitung Telekommuni- kation (Telekom), oberirdisch	5	11	Beiderseits der Leitungstrasse ist ein Schutzbereich von 2,5 m von Bebauung freizuhalten. Planungsmaßnahmen innerhalb der Schutzbereiche sind der Telekom zur Stellungnahme vorzulegen.
	Leitung Telekommuni- kation (Telekom), un- terirdisch geplant	5	12	Die Planungsmaßnahmen sind frühzeitig mit der Telekom abzustimmen.
	Leitung Telekommuni- kation (Telekom), unterirdisch	5	13	Beiderseits der Leitungstrasse ist ein Schutzbereich von 2,5 m von Bebauung freizuhalten. Planungsmaßnahmen innerhalb der Schutzbereiche sind der Telekom zur Stellungnahme vorzulegen.
		6	0	Grünflächen; Anpflanzungen
	Umgrenzung von Flä- chen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträu- chern und sonstigen Bepflanzungen	6	1	Pflanzung 1 und Pflanzung 2: Zur Eingrünung ist eine zweireihige Baum-Strauch-Hecke mit Sträuchern der Pflanzliste gemäß § 6 Nr. 4 der Satzung und einem Anteil von 15% Bäumen mit Bäumen 1. Wuchsordnung der Pflanzliste gemäß § 6 Nr. 3 der Satzung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist ausschließlich autochthones (heimisches) Pflanzenmaterial zulässig. Pflanzabstand der Sträucher / Bäume untereinander: 1,5 m. Abstand der Reihen untereinander 1,0 m. Nicht durch Pflanzgebote belegte Flächenanteile sind als unversiegelte Grünflächen zu gestalten. Innerhalb der Flächen ist die Anlage von Mulden zur Niederschlagswasserversickerung zulässig. Die



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 58.4
"Lußweg"

Textliche Festsetzungen

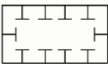
Plan- zeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen																								
				Errichtung baulicher Anlagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ist innerhalb der Flächen unzulässig.																								
		6	2	Pro angefangene 1.500 m² im Baufeld Nordost, GE 1 und GE 2 ist ein Baum 1. Wuchsordnung gemäß § 6 Nr. 3 der Satzung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Entlang der Nordseite des Baufeldes Nordost ist die Pflanzung von Bäumen 2. Wuchsordnung gemäß § 6 Nr. 3 der Satzung zulässig. Weitere Vorgaben bezüglich zu pflanzender Bäume (Pflanzvorschriften in der Stellplatzsatzung der Stadt Günzburg) sowie Pflanzungen nach Festsetzung § 6 Nr. 2 werden darauf angerechnet.																								
		6	3	Bäume 1. Ordnung: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm. <table><tr><td>Spitz-Ahorn</td><td>Acer platanoides</td></tr><tr><td>Sandbirke</td><td>Betula pendula</td></tr><tr><td>Baumhasel</td><td>Corylus colurna</td></tr><tr><td>Trauben-Eiche</td><td>Quercus petraea</td></tr><tr><td>Stieleiche</td><td>Quercus robur</td></tr><tr><td>Mehlbeere</td><td>Sorbus aria</td></tr><tr><td>Winterlinde</td><td>Tilia cordata</td></tr><tr><td>Sommerlinde</td><td>Tilia platyphyllos</td></tr></table> Bäume 2. Ordnung: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm. <table><tr><td>Feld-Ahorn</td><td>Acer campestre</td></tr><tr><td>Hainbuche</td><td>Carpinus betulus</td></tr><tr><td>Vogel-Kirsche</td><td>Prunus avium</td></tr><tr><td>Eberesche</td><td>Sorbus aucuparia</td></tr></table>	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	Sandbirke	Betula pendula	Baumhasel	Corylus colurna	Trauben-Eiche	Quercus petraea	Stieleiche	Quercus robur	Mehlbeere	Sorbus aria	Winterlinde	Tilia cordata	Sommerlinde	Tilia platyphyllos	Feld-Ahorn	Acer campestre	Hainbuche	Carpinus betulus	Vogel-Kirsche	Prunus avium	Eberesche	Sorbus aucuparia
Spitz-Ahorn	Acer platanoides																											
Sandbirke	Betula pendula																											
Baumhasel	Corylus colurna																											
Trauben-Eiche	Quercus petraea																											
Stieleiche	Quercus robur																											
Mehlbeere	Sorbus aria																											
Winterlinde	Tilia cordata																											
Sommerlinde	Tilia platyphyllos																											
Feld-Ahorn	Acer campestre																											
Hainbuche	Carpinus betulus																											
Vogel-Kirsche	Prunus avium																											
Eberesche	Sorbus aucuparia																											

Plan- zeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
				Mehlbeere Speierling Sorbus aria Sorbus torminalis
		6	4	Sträucher: Mindestpflanzqualität: Strauch, 2x ver- pflanz, Höhe 60-100 cm. Hainbuche Hasel Kornelkirsche Roter Hartriegel Zweigrieffliger Weißdorn Eingrieffliger Weißdorn Europ. Pfaffenhütchen Liguster Heckenkirsche Kreuzdorn Faulbaum Schwarzer Holunder Wildrosen Wolliger Schneeball Wasserschneeball Carpinus betulus Corylus avellana Cornus mas Cornus sanguinea Crataegus laevigata Crataegus monogyna Euonymus europaeus Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum Rhamnus cathartica Rhamnus frangula Sambucus nigra Rosa spec. Viburnum lantana Viburnum opulus
		6	5	Die Gehölzpflanzungen sind 5 Jahre durch einen bis zum Boden führenden Wildschutzzaun vor Verbiss zu schützen. Nach 5 Jahren und ausreichender Ent- wicklung der Gehölze kann der Wildschutzzaun ent- fernt werden.
		6	6	Pflegemaßnahmen: Sämtliche Gehölze sind dauerhaft in freiwachsender Form zu erhalten. Einkürzungen der Krone, insbe- sondere des Leittriebes sind unzulässig. Abgestor- bene Gehölze sind artgleich zu ersetzen.

Plan- zeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
				Ein Rückschnitt der äußeren Heckenpflanzungen ist frühestens nach 15 Jahren in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig. Die Pflege ist abschnittsweise auf maximal einem Drittel der Länge durchzuführen. Zwischen den einzelnen Pflegeabschnitten ist ein Zeitraum von mind. 2 Jahren einzuhalten. Der Einsatz von organischen und mineralischen Düngemitteln, sowie Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	6	7	Zu erhalten sind gemäß Planzeichnung die Gehölzbestände, die der Eingrünung dienen. Das Fällen von Bäumen zur Gefahrenabwehr und aus Verkehrssicherheitsgründen ist zulässig, wenn eine Ersatzpflanzung in gleichwertiger Größe und Qualität erfolgt. Sterben Pflanzen ab, die nach diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu erhalten waren, ist jeweils wieder an derselben Stelle oder im näheren Umkreis spätestens innerhalb eines Jahres Ersatz gleicher Art und Anzahl zu pflanzen.
	Erhalt von Bäumen	6	8	Der an der gekennzeichneten Stelle vorhandene Baum darf nicht beseitigt, geschädigt oder zum Absterben gebracht werden; es gelten die Vorschriften der DIN 18920.
		6	9	Zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen ist mit Baum- und Gehölzpflanzungen ein Abstand von mindestens 3 m zur Leitungsachse einzuhalten.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 58.4 „Lußweg“

Textliche Festsetzungen

Plan- zeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
		6	10	Die Bepflanzung und Ansaat der Freiflächen muss spätestens in der auf die Fertigstellung der Bau- maßnahme folgenden Pflanzperiode erfolgen. Die Ausführung der Pflanz- und Ansaatmaßnahmen ist in einem qualifizierten Freiflächengestaltungs- plan darzulegen.
 A1	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – <i>Ausgleichsfläche 1</i> gem. Anlage 3 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 58.4	6	11	Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche „Am Lußweg“ für Bauantrag 074/2020 innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 58.4 auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 3380/6, Gmk. Günzburg. Entwicklungsziele: • Extensive, mäßig artenreiche frische Flachlandmähwiese (LRT 6510 nach Anhang I der FFH-Richtlinie) auf einer Fläche von ca. 1.265 m². • Gliedernde, naturnahe Hecke auf einer Fläche von ca. 425 m². • Lesesteinriegel. Maßnahmen, Artenauswahl Bäume und Sträucher, Pflege, Entwicklungsdauer und allgemeine Pflegeanforderungen gemäß Anlage 6 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 58.4 „Lußweg“.
 A2	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – <i>Ausgleichsfläche 2</i> gem.	6	12	Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche „Am Röthelgraben“ für Bauantrag 074/2020 außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 58.4 auf der Fl.-Nr. 3475, Gmk. Günzburg.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 58.4 „Lußweg“

Textliche Festsetzungen

Plan- zeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
	Anlage 4 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 58.4			Entwicklungsziele: • Extensive, feuchte Hochstaudenflur (LRT 6430 nach Anhang I der FFH-Richtlinie) auf einer Fläche von ca. 174 m². • Extensive, mäßig artenreiche frische Flachlandmähwiese (LRT 6510 nach Anhang I der FFH-Richtlinie) auf einer Fläche von ca. 1.679 m². • Baum-Strauch-Hecke mit Krautsäumen auf einer Fläche von ca. 268 m². • Totholzstrukturen und Lesesteinriegel. Maßnahmen, Artenauswahl Bäume und Sträucher, Pflege, Entwicklungsdauer und allgemeine Pflegeanforderungen gemäß Anlage 4 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 58.4 „Lußweg“.
		6	13	Es ist ein naturschutzfachlicher Ausgleich von 37.296 Wertpunkten zu erbringen (Berechnungen zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfes und Ausgleichsumfanges siehe Umweltbericht, Kapitel 8, Punkt 8.3.). <i>(Der Kompensationsbedarf wird im weiteren Verfahren durch den Erwerb von Ökopunkten erbracht).</i> Bei allen Ausgleichsflächen hat der Nachweis der dringlichen Sicherung als Ausgleichsfläche durch Grundbucheintrag o. ä. zu erfolgen. Die Maßnahmen sind in einem landschaftspflegerischen Ausführungsplan zu konkretisieren und mit den zuständigen Fachbehörden (Untere Naturschutzbehörde, ggf. Forstbehörde) abzustimmen.

Plan- zeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
				Die Maßnahmen sind spätestens innerhalb eines Jahres, nachdem der Bebauungsplan Rechtskraft erreicht hat, auszuführen.
		7	0	Spezieller Artenschutz
		7	1	Im gesamten Geltungsbereich gelten folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen:
V 1	Vermeidungsmaßnahme 1	7	2	Entfernen von Gehölzen zum Schutz gehölzbrütender Vogelarten und gehölzgebundener Fledermausarten nur in den Wintermonaten vor Beginn der Brutsaison der Vögel bzw. Aktivitätsphase der Fledermäuse (Anfang Oktober bis Ende Februar).
V 2	Vermeidungsmaßnahme 2	7	3	Schutz der nicht zur Fällung vorgesehenen Bäume vor unbeabsichtigten Beschädigungen durch geeignete Maßnahmen gem. DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) (ganzjährig).
V 3	Vermeidungsmaßnahme 3	7	4	Umsetzung von Maßnahmen zur Minderung der schädlichen Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere (insbes. Insekten und Vögel) im Sinne der „Licht-Leitlinie“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) (2012). Für die Beleuchtung der Erschließungsstraßen, privater Zufahrten, Parkplätze, Fassaden sowie der betrieblichen Verkehrsflächen und Außenanlagen sind Leuchtmittel mit warmweißen LED Lampen mit

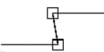
Plan- zeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
				einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin zu verwenden (Insektenschonendes Lichtspektrum).
V 4	Vermeidungsmaß- nahme 4	7	5	Vermeidung von Vogel-Kollision an Glasflächen durch spezielle Gestaltung der Glasfronten.
		8	0	Schutz gegen Umwelteinwirkungen
		8	1	(Angaben zum <i>Immissionsschutz werden im weite- ren Verfahren ergänzt</i>).
		9	0	Abstandsflächen
		9	1	Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Be- bauungsplans Nr. 58.4 gelten die Abstandsflächen- vorschriften gemäß Art. 6 der BayBO. Die Satzung über abweichende Maße der Abstands- flächentiefe in der Stadt Günzburg (Abstandsflä- chensatzung) vom 27.01.2021 findet für das Bau- feld Nordost keine Anwendung.
		10	0	Baugestaltung
FD SD PD	Flachdach Satteldach Pulldacht	10	1	Im Plangebiet sind für Hauptgebäude und sonstige Nebenanlagen Flach-, Sattel- oder Pulldach zuläs- sig.

Plan- zeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
		10	1.1	Ausnahmsweise zulässig sind im GE 2 Tonnendächer für die Überdachung von Lagerflächen und Schüttboxen.
		10	1.2	Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Ausgenommen davon bleiben die Solarmindestflächen und nicht nutzbaren Dachflächen gemäß Festsetzung 11.1.
		10	1.3	Sonnenkollektoren und PV-Anlagen sind bei Satteldächern und Pultdächern entsprechend der Dachneigung auf der Dachhaut oder in die Dachhaut integriert zulässig. Bei Flachdächern dürfen aufgeständerte Sonnenkollektoren oder PV-Anlagen die Oberkante der Attika um nicht mehr als 1,5 m überschreiten.
		10	1.4	Aufgeständerte PV-Anlagen sind um die Anlagenhöhe von der Dachkante abzurücken.
		10	2	Einfriedungen sind kleintiergängig ohne Sockel und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 15 cm auszubilden. Es sind ausschließlich Zäune zulässig, unzulässig sind Mauern und Gabionenwände.
		10	2.1	Für die mit GE gekennzeichneten Bereiche sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig.

Plan- zeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
		10	2.2	Für die mit MI gekennzeichneten Bereiche sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,60 m zulässig.
		10	3	Werbeanlagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an der Stätte der Leistung errichtet werden. Fremdwerbeanlagen sind nicht zugelassen. Pro Gebäudefassade ist maximal ein Werbeschriftzug mit einer Buchstabengröße von maximal 1 m zulässig. Folgende zusätzliche Werbeanlagen sind zulässig: - Maximal ein freistehender Pylon mit einer maximalen Höhe von 8 m. Freistehende Stelen mit einer maximalen Höhe von 5 m. - Maximal eine Sammelwerbeanlage im Zufahrtsbereich des Lußweg mit einer maximalen Gesamtgröße von 15 m². Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, Skybeamer, Bildschirme, Bildprojektoren und vollflächige Klebefolien sind unzulässig. Werbeanlagen dürfen keine ablenkende Wirkung auf Verkehrsteilnehmer der Staatsstraße 1168 entfalten. Die artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme V3 (§ 7 Nr. 4) ist zu beachten.
		11	0	Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Koppelung

Plan- zeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
	Solarmindestflächen	11	1	Nutzbare Dachflächen der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind zu mindestens 40% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Die Errichtung solarthermischer Anlagen kann auf die zu errichtende Fläche angerechnet werden. Zu den nicht nutzbaren Dachfläche zählen insbesondere Dachfenster, Aufbauten zur Belichtung oder Belüftung, Dacheinschnitte, Gauben sowie Flächen für notwendige bautechnische, sicherheitstechnische oder bauordnungsrechtliche Abstandsflächen.
		12	0	Freianlagengestaltung
	Flächenbefestigungen	12	1	Verkehrsflächen, Stellplätze, Feuerwehrezufahrten, Ausstellungsflächen oder Lagerflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden. Geeignet sind je nach Nutzungsart z. B. Natursteinpflaster, wasserdurchlässige Betonpflastersteine, Pflaster mit Rasenfugen, Rasenwaben, Schotterbelag oder Schotterrasen. Ausnahmsweise sind nachweislich erforderliche betriebsbedingte Vollversiegelungen zum Schutz von Boden und Grundwasser vor Schadstoffeinträgen zulässig. Der Umfang ist auf das zwingend erforderliche Maß zu begrenzen.

B) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Plan- zeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Hinweise und nachrichtliche Übernahme
	Flurstücksgrenze		1	
3447	Flurstück-Nr.		2	
	Haupt- und Nebengebäude		3	
	Bestandsgebäude, zurück zu bauen, siehe Planzeichnung		4	
• 444,50	Höhenkote des Bestands- geländes		5	
/6,0/	Maßzahl in Meter		6	
FH 455,56 TH 451,18	Firsthöhe Bestand und Traufhöhe Bestand in m ü. NHN		7	
	20 m Anbauverbotszone St 1168		8	

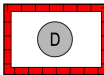
Planen und Bauen. In Günzburg.



Stadt Günzburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 58.4
"Lußweg"

Textliche Festsetzungen

Plan- zeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Hinweise und nachrichtliche Übernahme						
	Nutzungsschablone		9	<table><tr><th colspan="2">Art der baulichen Nutzung</th></tr><tr><th>Grundflächenzahl als Höchstmaß</th><th>Geschossflächen- zahl als Höchstmaß</th></tr><tr><td>zulässige Dachneigung</td><td>Bauweise</td></tr></table>	Art der baulichen Nutzung		Grundflächenzahl als Höchstmaß	Geschossflächen- zahl als Höchstmaß	zulässige Dachneigung	Bauweise
Art der baulichen Nutzung										
Grundflächenzahl als Höchstmaß	Geschossflächen- zahl als Höchstmaß									
zulässige Dachneigung	Bauweise									
	Umgrenzung von Einzel- anlagen, die dem Denk- malschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)		10	Innerhalb des Geltungsbereiches in Nordosten befin- det sich das Bodendenkmal Nr. D-7-7427-0015 „Straße der römischen Kaiserzeit“. In der weiteren Umgebung des Planungsumgriff befinden sich wei- tere Bodendenkmäler (Nr. D-7-7527-0129 „Gräber der Hallstattzeit und Siedlung der römischen Kaiser- zeit“, Nr. D-7-7527-0210 „Siedlung der römischen Kaiserzeit“) Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Er- laubnis gemäß Artikel 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderun- gen formulieren.						
	Flächen für den Luftver- kehr		11	Einflugschneise Sonderlandeplatz Günzburg-Donau- ried.						
			12	Unnötige Bodenversiegelungen sind zu vermeiden.						
			13	Es wird empfohlen, sich im Rahmen eines Bodenma- nagementplans mit der späteren Verwertung,						

Plan- zeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Hinweise und nachrichtliche Übernahme
				notfalls Entsorgung des anfallenden Aushubs auseinanderzusetzen.
			14	Es wird empfohlen, Keller in wasserdichter Bauweise auszubilden. Die Notwendigkeit einer Auftriebssicherung im Hochwasserfall / im Falle hoher Grundwasserstände ist zu überprüfen. Erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Anträge dazu sind bei der Kreisverwaltungsbehörde rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen. Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig. Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen. Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutz-/Mischwasserkanal angeschlossen werden.
			15	Einleitungen von Niederschlagswasser in das Grundwasser bedürfen keiner wasserrechtlichen Erlaubnis, wenn die Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) beachtet werden.
			16	Im Zuge von Erdarbeiten anfallendes Aushubmaterial ist entsprechend dem Grad der Belastung unter Beachtung der technischen Regeln der LAGA „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von

Planen und Bauen. In Günzburg.



Stadt Günzburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 58.4
"Lußweg"

Textliche Festsetzungen

Plan- zeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Hinweise und nachrichtliche Übernahme
				mineralischen Reststoffen/Abfällen" wiederzuverwerten. Sofern aufgrund der Belastungen eine Verwertung ausscheidet, ist das Material abfallrechtlich ordnungsgemäß zu entsorgen. Bei Auffälligkeiten von Verunreinigungen ist das Landratsamt Günzburg – Fachbereich Wasserrecht umgehend zu verständigen und als Sachverständiger nach § 18 des Gesetzes zum Schutz des Bodens – BBodSchG oder ein geeignetes Fachbüro für Altlastensanierung zuzuziehen.
			17	Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Die genannten Normen, Richtlinien und sonstigen Vorschriften können bei der Stadtverwaltung Günzburg (Stadtbauamt, Schloßplatz 1, 89312 Günzburg) während der üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.