

---

# GEMEINDE ELLZEE



Landkreis Günzburg

---

## BEBAUUNGSPLAN

### „Industriegebiet Am Grünfeld – Nord“

Gmkg. Ellzee

## B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### Hinweis:

*Die wesentlichen Änderungen gegenüber dem Vorentwurf i.d.F.v. 06.10.2022 sind gelb hinterlegt.*

## ENTWURF

Fassung vom 26.02.2026

Projektnummer: 21060

# OPLA

Büro für Ortsplanung  
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15  
86153 Augsburg

Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Patricia Goj

## INHALTSVERZEICHNIS

|   |           |
|---|-----------|
| <b>B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>                               | <b>4</b>  |
| § 1 Art der baulichen Nutzung .....                             | 4         |
| § 2 Maß der baulichen Nutzung .....                             | 4         |
| § 3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche, Grenzabstand ..... | 5         |
| § 4 Gestaltungsfestsetzungen .....                              | 5         |
| <b>§ 5 Ver- und Entsorgung</b> .....                            | 6         |
| § 6 Bodenschutz und Grünordnung .....                           | 7         |
| § 7 Artenschutzrechtliche Maßnahmen .....                       | 9         |
| § 8 Artenschutzrechtlicher Ausgleich .....                      | 9         |
| § 9 Naturschutzfachlicher Ausgleich .....                       | 10        |
| § 10 Immissionsschutz .....                                     | 10        |
| § 11 Inkrafttreten .....  | 12        |
| <b>TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>         | <b>13</b> |
| 1. Niederschlagswasser .....                                    | 13        |
| 2. Erdaufschlüsse / Grundwasser .....                           | 13        |
| <b>3. Löschwasserversorgung</b> .....                           | 14        |
| 4. Immissionsschutz .....                                       | 14        |
| 5. Denkmalschutz .....  | 15        |
| 6. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz .....                 | 15        |
| <b>VERMERK ZUR AUSFERTIGUNG UND ZUM INKRAFTTRETEN</b>           | <b>17</b> |
| 1. Ausfertigung .....   | 17        |
| 2. Inkrafttreten .....  | 17        |

## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Ellzee erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. 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 zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- der Planzeichenverordnung (PlanZV) 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,
- 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. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699) geändert worden ist sowie
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797 BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist, folgenden

## **Bebauungsplan „Industriegebiet Am Grünfeld - Nord“**

als Satzung.

### Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Industriegebiet Am Grünfeld - Nord“ der Gemeinde Ellzee gilt der von dem Büro OPLA ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 26.02.2026.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- A) Planzeichnung in der Fassung vom 26.02.2026 mit:
  - Festsetzungen durch Planzeichen
  - Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen
  - Verfahrensvermerken
- B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 26.02.2026 mit:
  - Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
  - Vermerk zur Ausfertigung und zum Inkrafttreten

Beigefügt sind:

- C) Begründung mit D) Umweltbericht in der Fassung vom 26.02.2026
  - Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Dr. Hermann Stickroth (Augsburg) v. 17.08.2022
  - Schalltechnische Untersuchung, Bezeichnung: LA21-190-G01-01, Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH (Augsburg) v. 08.07.2022
  - 1. Geotechnischer Bericht, Projekt-Nr.: 2225766, HPC AG (Harburg, Schwaben), v. 28.02.2024

## B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

---

- (1) Festgesetzt wird ein Industriegebiet (GI) im Sinne des § 9 BauNVO.
- (2) Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art **einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie**, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
- (3) Nicht, auch nicht ausnahmsweise, zulässig sind **Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind**, Tankstellen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke **sowie Einzelhandelsbetriebe**.
- (4) **Das Genehmigungsverfahren wird ausgeschlossen.**

### § 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

---

- (1) **Grund- und Geschoßflächenzahl**
  1. Zulässig ist eine max. Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8.
  2. Die maximal zulässige GRZ darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 **und Nr. 3** BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten **sowie unterirdische Anlagen**) einen Wert von 0,9 erreichen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).
  3. Zulässig ist eine max. Geschoßflächenzahl (GFZ) von 2,0.
- (2) **Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte**
  1. Zulässig sind Gebäude mit folgender Gesamthöhe (GH):
    - a) **GI 1 a/b** max. 25 m
    - b) **GI 2** max. 40 m
  2. Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses (OK RFB EG). Die OK RFB EG, gemessen in der Gebäudemitte, **darf im GI 1a nicht höher als 499,5 m ü. NHN und im GI 1b sowie im GI 2 nicht höher als 502,15 m ü. NHN liegen.**
  3. Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut. Bei flachen und flachgeneigten Dächern ist für die Gesamthöhe (GH) die Oberkante der Attika maßgebend.

4. Innerhalb des GI 1 und 2 sind technische untergeordnete Aufbauten (z.B. Lüfter, Ablufteinheiten, Luftansaugstutzen, etc.), die insgesamt nicht mehr als 20 % der Dachfläche je Baukörper einnehmen dürfen, bis zu jeweils max. 3 m über Oberkante Dachhaut zulässig.
5. Eine weitergehende Überschreitung der Gesamthöhe (GH) ist ausnahmsweise zulässig, soweit dies zwingende Gründe des Immissionsschutzes erfordern.

### § 3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, GRENZABSTAND

---

#### (1) Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt; es gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig sind.

#### (2) Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Mit Ausnahme von Stellplätzen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen keine baulichen Anlagen zulässig; auch nicht Garagen i.S.d. § 12 BauNVO oder Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO.

#### (3) Abstandsflächen, Abstandsregelung

Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.

### § 4 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

---

#### (1) Dachformen, Dachneigungen

Zulässig sind Flachdächer mit einer Dachneigung bis max. 7° und geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis max. 20°.

#### (2) Fassadengestaltung, Dacheindeckung

1. Für die Gebäudegestaltung ist ein Farbspektrum aus den Farben Weiß, Silber, Grau, Anthrazit und Blau (Corporate Identity) zulässig. Zudem sind die Nutzung von Holz und Photovoltaik-/Solarthermie-Modulen sowie eine Dachbegrünung zulässig.
2. Gebäude über 100 m Gesamtlänge sind entweder durch einen Versatz der Außenwände im Grundriss, durch einen Versatz in der Gesamthöhe, durch die Materialwahl oder durch die Farbgestaltung zu gliedern. Alternativ können ungeglie-

derte fensterlose Flächen mit Kletterpflanzen begrünt werden. Hierzu ist pro angefangene 50 m Gebäudelänge ein Pflanzstreifen für die Kletterpflanzen mit einer jeweiligen Pflanzbreite von mind. 15 m herzustellen. Dafür können auch architektonische Hilfsmittel wie Spanndrähte oder -gitter verwendet werden.

### (3) Einfriedungen

1. Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedigungen (z.B. in Form von Maschendraht- oder Stabgitterzäunen) bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über OK Gelände.
2. Maschendrahtzäune sind an den Außengrenzen der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zum Außenbereich mit zwei Sträuchern (Mindest-Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher, H 60 - 100 cm) je 1,5 Meter zu hinterpflanzen.
3. Es ist eine Bodenfreiheit von mind. 0,1 m über der Geländeoberfläche einzuhalten. Ausnahmen hiervon sind zulässig, wenn eine bis zur Geländeoberfläche geschlossene Einfriedung Genehmigungsvoraussetzung ist.

### (4) Werbeanlagen

1. Es sind ausschließlich an Gebäudefassaden angebrachten Werbeanlagen zulässig. Die Oberkante der Werbeanlagen darf die Wandhöhe (bei Gebäuden mit geneigtem Dach) bzw. die Gesamthöhe (bei Gebäuden mit Flachdach) nicht überschreiten. Die Werbeanlagen dürfen in der Fläche max. 15 % der jeweiligen Fassadenseite einnehmen. Die Fläche des Reklamefeldes (Schriftfeld) darf eine Höhe von 3,5 m nicht überschreiten.
2. Nicht zulässig sind:
  - a) Blinkende Blitzeffekte bei Leuchtworbeanlagen,
  - b) Werbeanlagen mit bewegten Schriftbändern oder ähnlichen Lichteffekten, wie Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung,
  - c) Werbeanlagen mit grellen oder blendenden Lichtern,
  - d) Werbeschilder, die bis in den Straßenraum hinein auskragen und
  - e) Freistehende Werbeanlagen (z.B. Pylone).

### (5) Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind zur Anpassung des Geländes an die geplante Bebauung mit den zugehörigen Betriebsflächen bis zu +/- 1,0 m zulässig.

## § 5 VER- UND ENTSORGUNG

- (1) Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung (EWS) der Gemeinde Ellzee, einschließlich ihrer 1. Änderung, ist anzuwenden.

- (2) Das anfallende, unbelastete Niederschlagswasser von Dach-/Belagsflächen ist, soweit wie möglich, auf dem Grundstück zu versickern. Ist eine direkte Versickerung auf dem Grundstück nachweislich nicht möglich, sind für das unbelastete Niederschlagswasser entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen. Das zurückgehaltene Niederschlagswasser darf nur gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden; der Drosselabfluss darf dabei max. 1,0 l/s\* 1.000 m<sup>2</sup> (undurchlässige Fläche Au) betragen.
- (3) Flächen, auf die grundwasser- oder bodenverschmutzende Stoffe austreten können, sind entsprechend den einschlägigen Vorschriften zu befestigen. Sie sind im Bauantrag besonders zu kennzeichnen. Diese Pflicht zur Kennzeichnung ersetzt nicht etwaige andere erforderliche Gestattungen.

## § 6 BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG

### (1) Versiegelung

PKW-Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. mit Schotterrassen, Rasenpflaster, fugenreichem Pflastermaterial, Öko-Pflaster) zu befestigen.

### (2) Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

1. Für alle Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten der nachfolgenden Artenliste zu verwenden.

2. Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten

#### a) Bäume I. Ordnung

Mindest-Pflanzqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, StU mind. 16 - 18 cm  
(Pflanznamen bot. / dt.)

- |                                |              |
|--------------------------------|--------------|
| – <i>Acer campestre</i>        | Feld-Ahorn   |
| – <i>Acer platanoides i.S.</i> | Spitz-Ahorn  |
| – <i>Acer pseudoplatanus</i>   | Berg-Ahorn   |
| – <i>Fagus sylvatica</i>       | Rot-Buche    |
| – <i>Juglans regia</i>         | Walnuss      |
| – <i>Quercus robur</i>         | Stiel-Eiche  |
| – <i>Tilia cordata</i>         | Winter-Linde |
| – <i>Tilia platyphyllos</i>    | Sommer-Linde |
| – <i>Ulmus laevis</i>          | Flatter-Ulme |

#### b) Bäume II. Ordnung

Mindest-Pflanzqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, StU mind. 14 - 16 cm  
(Pflanznamen bot. / dt.)

- |                           |                 |
|---------------------------|-----------------|
| – <i>Acer campestre</i>   | Feldahorn       |
| – <i>Alnus glutinosa</i>  | Schwarz-Erle    |
| – <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche       |
| – <i>Sorbus aria</i>      | Echte Mehlbeere |
| – <i>Ulmus minor</i>      | Feld-Ulme       |

c) Heister

Mindest-Pflanzqualität: 2x verpflanzt, H 150 - 175 cm

(Pflanznamen bot. / dt.)

- |                             |               |
|-----------------------------|---------------|
| – <i>Acer campestre</i>     | Feldahorn     |
| – <i>Betula pendula</i>     | Birke         |
| – <i>Carpinus betulus</i>   | Hainbuche     |
| – <i>Fagus sylvatica</i>    | Rotbuche      |
| – <i>Fraxinus excelsior</i> | Gemeine Esche |
| – <i>Quercus robur</i>      | Stieleiche    |
| – <i>Prunus avium</i>       | Vogelkirsche  |
| – <i>Sorbus aucuparia</i>   | Eberesche     |

d) Sträucher

Mindest-Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher, H 60 - 100 cm

(Pflanznamen bot. / dt.)

- |                             |                           |
|-----------------------------|---------------------------|
| – <i>Berberis Vulgaris</i>  | Gewöhnliche Berberitze    |
| – <i>Cornus mas</i>         | Kornelkirsche             |
| – <i>Crataegus monogyna</i> | Weißdorn                  |
| – <i>Euonymus europaeus</i> | Pfaffenhütchen            |
| – <i>Ligustrum vulgare</i>  | Gewöhnlicher Liguster     |
| – <i>Lonicera xylosteum</i> | Gewöhnliche Heckenkirsche |
| – <i>Prunus spinosa</i>     | Schlehe                   |
| – <i>Rhamnus cathartica</i> | Kreuzdorn                 |
| – <i>Rosa i.S.</i>          | Wild-Rose                 |

3. Nadel- und Ziergehölze sind nicht zugelassen.
4. Die unter § 6 Abs. 3 festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Fertigstellung der gesamten Bebauung durchzuführen.
5. Die unter § 6 Abs. 4 festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Fertigstellung des ersten Baukörpers durchzuführen.

**(3) Private Grundstücksflächen**

1. Je angefangene 1.500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mind. ein heimischer Laubbaum I. Ordnung (Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm 3x verpflanzt, StU mind. 16 - 18 cm) auf privaten Grundstücksflächen (ausgenommen Flächen nach Abs. 4) zu pflanzen.
2. Zusätzlich zu Abs. 1 ist mind. je 10 PKW-Stellplätze ein heimischer, standortgerechter Laubbaum I. oder II. Ordnung (Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm 3x verpflanzt, StU mind. 14 - 16 cm) zu pflanzen.
3. Nicht überbaute und nicht für Erschließungszwecke, Stellplätze und Lagerflächen benötigte Grundstücksflächen sind als Rasen- oder Wiesenfläche anzulegen.

#### (4) Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen

1. Es ist mind. je angefangene 150 m<sup>2</sup> der zu bepflanzenden Fläche ein heimischer Laubbaum, I. oder II. Ordnung (Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm 3x verpflanzt, StU mind. 16 - 18 cm oder StU mind. 14 - 16 cm) zu pflanzen.
2. Es ist mind. je angefangene 15 m<sup>2</sup> der zu bepflanzenden Fläche ein Heister (Mindest-Pflanzqualität: 2x verpflanzt, H 150 - 175 cm) zu pflanzen.
3. Alle bodenoffenen Flächen sind als insektenfreundliche, autochthone Blühwiese mit zertifizierten, gebietseigenem Wildpflanzensaatgut (Herkunft Unterbayerische Hügel- und Plattenregion; Saatgutmischung: Anteil Wildblumen mind. 40 %; Ansaatstärke 1 g/m<sup>2</sup>) anzulegen.
4. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten kann im Rahmen der Ausführungsplanung abgewichen werden. Die aus der Planzeichnung zu entnehmende Anzahl an Bäumen ist jedoch zwingend beizubehalten.
5. Die zu bepflanzende Fläche darf zum ‚Rohrer Weg‘ (Fl.Nr. 247) durch insgesamt zwei Zufahrten von jeweils 15 m unterbrochen werden.

#### (5) Pflegemaßnahmen

Sämtliche festgesetzte Anpflanzungen nach Abs. 2 bis 4 sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind artgleich entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten spätestens in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Diese Pflichten enden 25 Jahren nach Anpflanzung.

### § 7 ARTENSCHUTZRECHTLICHE MAßNAHMEN

---

Die Abräumung des Baufeldes (GI) ist ausschließlich außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d.h. in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. des Folgejahres, zulässig.

### § 8 ARTENSCHUTZRECHTLICHER AUSGLEICH

---

Für die Kompensation des Eingriffs durch den vorliegenden Bebauungsplan sind Flächen für den artenschutzrechtlichen Ausgleich in Form einer etwa 1 ha großen Ackerbrache bereitzustellen.

*Hinw.: Der erforderliche artenschutzrechtliche Ausgleichsbedarf wird auf der 9.608 m<sup>2</sup> großen Fl.Nr. 764/1, Gmkg. Edelstetten, Markt Neuburg an der Kammel nachgewiesen. Die Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sowie die Maßnahmen zur Vermeidung auf der externen artenschutzrechtlichen Ausgleichsfläche werden im städtebaulichen Vertrag sowie im Grundbuch gesichert.*

**Hinw.:** Die Verpflichtung zur Durchführung weiterer CEF-Maßnahmen endet, wenn ein Funktionsnachweis über ein maßnahmenbezogenes Monitoring und ein Stabilitätsnachweis über populationsbezogenes Monitoring erbracht und von der Unteren Naturschutzbehörde bestätigt wurden, spätestens aber nach 25 Jahren.

## § 9 NATURSCHUTZFACHLICHER AUSGLEICH

Für die Kompensation des Eingriffs durch den vorliegenden Bebauungsplan sind Flächen für den naturschutzfachlichen Ausgleich in Höhe von 114.014 Wertpunkten bereitzustellen.

**Hinw.:** Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf wird auf der 14.419 m<sup>2</sup> großen Fl.Nr. 1148, Gmkg. Ichenhausen, Stadt Ichenhausen nachgewiesen. Die Herstellungs- und Pflegemaßnahmen auf der externen Ausgleichsfläche werden im städtebaulichen Vertrag sowie im Grundbuch gesichert.

## § 10 IMMISSIONSSCHUTZ

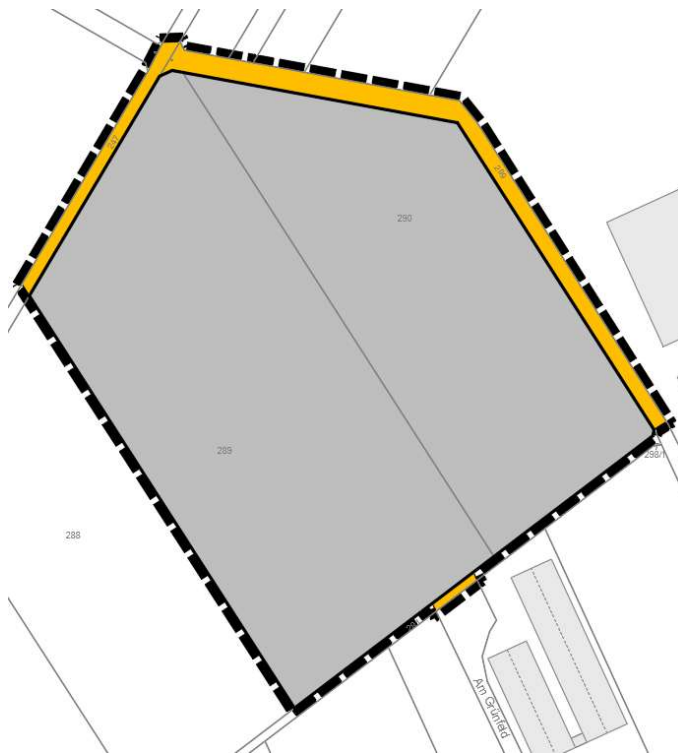
### (1) Zulässige Lärmemissionen nach der DIN 45691:2006-12 für eine Gliederung nach § 1 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 und S. 2 BauNVO

1. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" weder tags noch nachts überschreiten.

**Hinw.:** Nach der TA Lärm, der DIN 18005 und der DIN 45691 erstreckt sich der Tagzeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr und der Nachtzeitraum von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr.

| Emissionskontingente tags und nachts in dB(A): |                          |                            |
|--|--------------------------|----------------------------|
| GI 1   | tags $L_{EK} = 67$ dB(A) | nachts $L_{EK} = 53$ dB(A) |
| GI 2   | tags $L_{EK} = 67$ dB(A) | nachts $L_{EK} = 53$ dB(A) |

2. Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.
3. Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt für Immissionsorte außerhalb des Plangebietes nach der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 in Verbindung mit Anlage A.2.
4. Die Emissionskontingente dürfen nur für eine Anlage oder einen Betrieb herangezogen werden.
5. Als Bezugsfläche ist die in der Planzeichnung als Industriegebiet festgesetzte Grundstücksfläche heranzuziehen (s. auch nachfolgende Abbildung, graue Flächenfüllung).



6. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel  $L_r$  den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mind. 15 dB unterschreitet.
7. Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen.

**(2) Zulässige Zusatz-Emissionskontingente**

1. Es ist folgendes Zusatz-Emissionskontingent  $L_{EK,zus,k}$  zulässig:

| Sektor | Anfang   | Ende     | Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ |        |
|--------|----------|----------|-------------------------------|--------|
|        |          |          | tags                          | nachts |
| A      | 108 Grad | 132 Grad | 0,0                           | 0,0    |
| B      | 132 Grad | 201 Grad | 5,0                           | 5,0    |
| C      | 201 Grad | 257 Grad | 1,0                           | 1,0    |
| D      | 257 Grad | 320 Grad | 10,0                          | 10,0   |
| E      | 320 Grad | 108 Grad | 7,0                           | 15,0   |

2. Die Winkelangaben der Tabelle beziehen sich auf den folgenden Bezugspunkt im UTM-Koordinatensystem (Zone 32):  $x = 598773$  (Rechtswert) /  $y = 5355408$  (Hochwert).
3. Die Richtungsangabe (Winkelzunahme im Urzeigersinn) ist wie folgt definiert:
  - a) Norden 0 Grad
  - b) Osten 90 Grad
  - c) Süden 180 Grad
  - d) Westen 270 Grad
4. Die Gesamtemission berechnet sich aus der Summe aller Emissionskontingente im Bebauungsplangebiet zuzüglich der Zusatz-Emissionskontingente  $L_{EK,zus,k}$ .

5. Wenn es an schutzbedürftigen Nutzungen im Übergangsbereich von einem Sektor der Zusatzemission in den nächsten zu verschiedenen hohen Immissionskontingenten  $L_{IK,i,j}$  kommt, so ist das jeweils niedrigere Immissionskontingent maßgeblich.

*Hinw.: Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorIV abzustimmen.*

## **§ 11 INKRAFTTRETEN**

---

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

## TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 1. NIEDERSCHLAGSWASSER

---

#### 1.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen. Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z.B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z.B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

Einleitungen von Niederschlagswasser in das Grundwasser bedürfen (nur dann) 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. Die Einleitung von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer bedürfen keiner wasserrechtlichen Erlaubnis, wenn die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) beachtet werden. Können die vorgenannten Vorschriften und technischen Regeln nicht eingehalten werden, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die entsprechenden Unterlagen sind dann bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Arbeitsblattes DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ empfohlen.

Die Eignung der Bodenverhältnisse für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige vertieft überprüft werden.

#### 1.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen. Insbesondere trifft dies zu für Niederschlagswasser bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

### 2. ERDAUFSCHLÜSSE / GRUNDWASSER

---

#### 2.1 Anzeigepflichtige Erdaufschlüsse

Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind dem Landratsamt einen Monat vor Beginn der Arbeiten beim Landratsamt anzuzeigen (§ 49 Wasserhaushaltsgesetz - WHG). Ergibt sich, dass auf das

Grundwasser eingewirkt wird, so sind die Arbeiten nach Art. 30 Bayerische Wassergesetz (BayWG) einzustellen, bis die Gewässerbenutzung oder der Gewässerausbau vorzeitig zugelassen oder die erforderliche Erlaubnis erteilt oder der Plan festgestellt oder genehmigt ist, soweit nicht eine erlaubnisfreie Gewässerbenutzung vorliegt.

## 2.2 Grundwasser

Befristete Anschneidungen von Grundwasser im Zusammenhang mit der Ausführung der einzelnen Baumaßnahmen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG. Diese ist ggf. rechtzeitig vor Baubeginn der Baumaßnahme beim Landratsamt zu beantragen.

Eine ständig andauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Das Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser durch Anlagen, die hierfür bestimmt oder geeignet sind, unterliegt der wasserrechtlichen Erlaubnispflicht. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn der Baumaßnahme beim Landratsamt zu beantragen.

## 3. LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Es wird darauf hingewiesen, dass der Zweckverband zur Wasserversorgung Kammelgruppe im Brandfall max. 48 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung stellen kann.

Um eine ausreichende Löschwasserversorgung sicherstellen zu können, sind zusätzliche Löscheinrichtungen durch den Antragsteller vorzuhalten.

## 4. IMMISSIONSSCHUTZ

### 4.1 Immissionen durch Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass zeitweise auch Lärmbelästigung vor 6:00 Uhr und nach 22:00 Uhr auftreten können.

Aussiedlungsstandort (Fl.Nr. 260, Gmkg. Ellzee):

Hier wird eine Kompostanlage, eine Biogasanlage, sowie die dazugehörigen Lager für Kompost, Silage und Gärsubstrate betrieben. Die entstehenden landwirtschaftlichen Emissionen (Geruch, Staub, Lärm) sind zu dulden.

Aussiedlungsstandort von (Fl.Nr. 285, Gmkg. Ellzee):

Hier besteht ein Milchviehbetrieb. Die entstehenden landwirtschaftlichen Emissionen (Geruch, Staub, Lärm) sind zu dulden.

### 4.2 Immissionen durch Verkehr

Das Plangebiet ist durch die Immissionen der Bundesstraße B 16 sowie der Kreisstraße GZ 1 vorbelastet. Es wird darauf hingewiesen, dass wegen einwirkender

**Staub-, Lärm- und Abgasimmissionen für die Zukunft keinerlei Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegen die Straßenbauverwaltung erhoben werden können.**

## 5. DENKMALSCHUTZ

---

Im Plangebiet sind zwar keine Bodendenkmäler verzeichnet, dennoch muss bei allen Bodeneingriffen damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

## 6. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

---

### 6.1 Erdarbeiten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten (Art. 1 BayBodSchG), das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet. Die Arbeiten dürfen erst fortgesetzt werden, wenn die weitere Vorgehensweise abgeklärt ist.

### 6.2 Bodenbelastungen

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

### 6.3 Vorsorgender Bodenschutz

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen

Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i.S.d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.

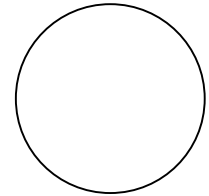
## VERMERK ZUR AUSFERTIGUNG UND ZUM INKRAFTTRETEN

### 1. AUSFERTIGUNG

---

Ellzee, den \_\_.\_\_.2026

.....  
Gabriela Schmucker  
1. Bürgermeisterin



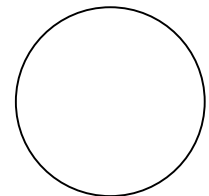
(Siegel)

### 2. INKRAFTTRETEN

---

Ellzee, den \_\_.\_\_.2026

.....  
Gabriela Schmucker  
1. Bürgermeisterin



(Siegel)