

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 79 „Beidseits der Schreberstraße“

Textliche Festsetzungen und Hinweise

Die Stadt Günzburg erlässt aufgrund von

- §§ 2 Abs. 1, 9, 10, 12 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist;
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist;
- der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;
- Artikel 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist;
- Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern;

für das oben genannte Gebiet folgende Satzung als Bebauungsplan:

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

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

- die beigefügte Planzeichnung in der Fassung vom 27. August 2025
- die nachstehenden Festsetzungen und Hinweise sowie nachrichtlichen Übernahmen in der Fassung vom 27. August 2025
- die Begründung in der Fassung vom 27. August 2025
- der Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 27. August 2025

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

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

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

A) Festsetzungen

Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
		1	0	Geltungsbereich
		1	1	Gebietsbeschreibung: Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt Günzburg und wird von der Ulmer Straße und Schreberstraße erschlossen. Der Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung und wird von der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches umschlossen.
		1	2	Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 79 „Beidseits der Schreberstraße“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft. Mit dem Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 79 „Beidseits der Schreberstraße“ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13 „für das Gewerbegebiet zwischen der Ulmer Straße (B 10) und Schopfelerstraße, westlich der Schreberstraße“, soweit diese innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 79 „Beidseits der Schreberstraße“ liegen, geändert und vollständig ersetzt.
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	1	3	Maßgebend ist die Innenkante des verwendeten Planzeichens.
		1	4	Es sind ausschließlich Vorhaben, zu deren Herstellung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat (§ 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB), zulässig.
		2	0	Art der baulichen Nutzung
	Allgemeines Wohngebiet	2	1	Der in der Planzeichnung mit WA gekennzeichnete Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

Planzei- chen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
				Zulässig sind innerhalb des WA: - Wohngebäude - Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke Nicht zulässig sind innerhalb des WA: - Betriebe des Beherbergungsgewerbes - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe - Anlagen für Verwaltungen - Gartenbaubetriebe - Tankstellen
MU 1	Urbanes Gebiet	2	2	Die in der Planzeichnung mit MU 1, MU 2, MU 3 und MU 4 gekennzeichneten Bereiche werden als Urbanes Gebiet (MI) im Sinne des § 6a BauNVO festgesetzt. Zulässig sind innerhalb der MU: - Wohngebäude - Geschäfts- und Bürogebäude - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes - Sonstige Gewerbebetriebe - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke - Quartiersinterne Hoch- und Parkgarage sowie Stellplätze und Mobilitätsstation, Parkhaus - Ver- und Entsorgungseinrichtungen, technische Infrastruktur, Technikräume, Einhausungen von Fahrradstellplätzen, Stellplätze, Anlagen für die Energie- und Wärmeversorgung

Planzei- chen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
				Nicht zulässig sind innerhalb der MU: - Einzelhandelsbetriebe jeglicher Art - Vergnügungsstätten - Tankstellen
		3	0	Maß der baulichen Nutzung
0,80	Maximale Grundflächen- zahl (GRZ) von 0,80	3	1	Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird als Ein- trag in der Nutzungsschablone gemäß der Planzeich- nung festgesetzt.
		3	2	Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grund- flächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO bezeich- neten Anlagen auf maximal 0,90 überschritten wer- den.
GH 12,50 m	Maximale Gesamthöhe (GH) von 12,50 m	3	3	Die maximale Gesamthöhe (GH) für Hauptgebäude wird als Eintrag in der Nutzungsschablone gemäß der Planzeichnung festgesetzt. Unterer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) gemessen in der Gebäudemitte als Höchst- maß. Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) bei Flachdächern (FD) ist der höchste Punkt der äu- ßeren Dachhaut bzw. Attika. Als Bezugspunkt für die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) ist der höchste Punkt der Fahrbahn der zugeordneten Erschließungsstraße, auf der Lotrechten von der Gebäudemitte im EG des Hauptgebäudes zur Fahrbahnachse, zu ermitteln. Die zugeordnete Erschließungsstraße ist jeweils die Straße, zu welcher die Hausnummer des jeweiligen Baugrundstückes zugeordnet ist. Dieser Punkt darf um maximal 0,30 m unterschritten oder überschrit- ten werden.

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

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

Planen und Bauen. In Günzburg.



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 79
"Beidseits der Schreiberstraße"

Textliche Festsetzungen und Hinweise

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

Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
				Solarenergienutzung wie Solarzellen, Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen sind auf Dachflächen der Hauptgebäude um die realisierte Anlagenhöhe von den Rändern der äußeren Dachkante bzw. zur Attika abzurücken.
		6	3	Die Höhe der Einfriedungen ist bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 1,40 m zulässig. Einfriedungen sind durch einen Bodenabstand von mindestens 10 cm zur Bodenoberfläche auszuführen. Unzulässig sind durchgehend geschlossene Elemente wie beispielsweise Gabionen, Sichtbeton und Mauern. Ausgenommen sind Einfriedungen als erforderliche Lärmschutteinrichtungen und Umwehungen.
		7	0	Verkehrsflächen, Erschließung
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	7	1	
	Straßenbegrenzungslinie	7	2	
Tg	Tiefgarage (Tg)	7	3	
	Ein- und Ausfahrtsbereich der Tiefgarage	7	4	
		7	5	Innerhalb des MU 1 (Haus 1) sind Nutzungen wie beispielsweise Stellplätze für Carsharing, Stellplätze für Fahrrad-Sharing, eine Fahrradreparatur-Station oder die der Wohnnutzung dienenden Mobilitätselemente im Sinne einer Mobilitätsstation umzusetzen.
		7	6	Die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienenden Nebenanlagen sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig.

Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
		8	0	Grünordnung, Boden-/Grundwasserschutz
		8	1	Stellplatzflächen und Wege innerhalb der Baugrundstücke sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie beispielsweise wassergebundene Beläge, Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasensteine, fugenreiches Pflastermaterial oder Ähnliches auszubilden.
		8	2	Je angefangene 750 m ² Baugrundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum der 1. oder zwei heimische Laubbäume der 2. Wuchsklasse bzw. zwei Obstbäume (Hochstamm, regionaltypische Sorten) gemäß der Arten- und Pflanzliste (Hinweise) zu pflanzen. Je Baugrundstück sind bei Pflanzungen mindestens drei verschiedene Baumarten zu verwenden. Der Standort der Anpflanzung wird nicht verbindlich festgelegt. Die Festsetzung je angefangene 750 m ² Baugrundstücksfläche ist auf die Festsetzung innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern anrechenbar.
		8	3	Nicht überbaute Flächen bebauter Baugrundstücke, die nicht durch zulässige Nutzungen, wie Gebäude einschließlich Terrassen, Nebenanlagen, Stellplatzflächen, Abstellflächen, bauliche Anlagen, Verkehrsflächen und Wege in Anspruch genommen werden, sind als wasseraufnahmefähige Grünflächen zu gestalten und als natürliche Vegetationsflächen (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden-, Gehölzpflanzung) zu begrünen.
		8	4	Die Anlage von Schottergärten und Steingärten mit einer Größe von mehr als 10 m ² je Baugrundstück sind nicht zulässig.
		8	5	Tiefgaragen sind in den Teilen, die nicht überbaut sind, mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,50 m herzustellen. Im Bereich von Baumstandorten muss die Erdüberdeckung auf 12 m ² je Baum mindestens 0,80 m betragen.

Planzei- chen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	8	6	Innerhalb der planzeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind pro angefangene 300 m² Fläche ein heimischer Laubbaum der 1. Wuchsklasse oder zwei heimische Laubbäume der 2. Wuchsklasse bzw. zwei Obstbäume (Hochstamm, regionaltypische Sorten) oder eine Strauchpflanzung, bestehend aus mindestens fünf Sträuchern, gemäß der Arten- und Pflanzliste (Hinweise) zu pflanzen. Der Standort der Anpflanzung wird nicht verbindlich festgelegt. Die Festsetzung innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist auf die Festsetzung je angefangene 750 m² Baugrundstücksfläche anrechenbar. Zusätzlich sind innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausschließlich Feuerwehrumfahrungen/-zufahrten, Durchwegungen sowie die der Nutzung zugeordnete Außenanlagen, Ausstattungen, Mobiliar, Freizeitspielgeräte und untergeordnete Nebenanlagen, etc. zulässig.
		8	7	Bei Fällung von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 60 cm, gemessen 1 m über dem Boden, ist auf demselben Baugrundstück Ersatz durch einen heimischen Laubbaum der 1. Wuchsklasse oder zwei heimische Laubbäume der 2. Wuchsklasse bzw. zwei Obstbäume (Hochstamm, regionaltypische Sorten) gemäß der Arten- und Pflanzliste (Hinweise) zu pflanzen. Die Mindestqualität hat bei Laubbäumen 20 cm und bei Obstbäumen 10 cm zu betragen. Der Standort der Ersatzpflanzung wird nicht verbindlich festgelegt.
		8	8	Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Hauptgebäude durchzuführen. Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Nachpflanzungen haben spätestens in

Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
				der auf den Ausfall bzw. der Rodung folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.
		8	9	Für Hauptgebäude im MU 1 ist in Teilbereichen eine Fassadenbegrünung durch beispielsweise Kletterpflanzen, Rankhilfen oder Ähnliches umzusetzen. Für Gebäudeteile wie beispielsweise technisch notwendige Flächen, Auskragungen oder Ähnliches, die durch ihre Nutzung und Eigenschaft keine Fassadenbegrünung zulassen, kann von dieser Festsetzung abgewichen werden.
		8	10	Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächenge- staltungsplan vorzulegen, der aus den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zu entwickeln ist.
	Baum zu pflanzen	8	11	Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind der Anzahl nach mindestens die planzeichnerisch festgesetzten Bäume zu pflanzen. Der Standort der Anpflanzung wird nicht verbindlich festgelegt.
		9	0	Artenschutz
V 1	Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme V 1	9	1	V 1a Abriss von Gebäuden nach dem 1. März bis Mitte August eines Jahres: Vor Beginn der Brutzeit der Vögel und der Aktivitätszeit der Fledermäuse ist insbesondere der Bereich der festgestellten Quartiere auf Fledermäuse zu kontrollieren. Ist gesichert kein Tierbesatz nachweisbar, sind sämtliche Spalten und Nischen zu verschließen bzw. Gebäudeteile abzubauen, damit sich keine Vögel und Fledermäuse ansiedeln können. Falls die Nischen und Spalten nicht gänzlich einsehbar sind, sind beispielsweise Einwegverschlüsse anzubringen oder Blechdachverkleidungen, Fassadenteile und Dachhäute behutsam abzubauen und vorhandene Tiere zu bergen und dem Fledermausschutz Neu-Ulm/Günzburg zur Zwischenhalterung zu übergeben. V 1b Abriss von Gebäuden von Mitte August bis zum 1. März eines Jahres: Rechtzeitig vor Baubeginn bzw. spätestens im Herbst sind die Nischen und Spalten auf Vorkommen

Planzei- chen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
				von Fledermäusen zu untersuchen. Bei Nachweisen von Fledermäusen sind Vergrämuungsmaßnahmen durchzuführen, Einwegverschlüsse anzubringen oder Verkleidungen zu entfernen und die Tiere zu bergen.
V 2	Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme V 2	9	2	V 2 Rodung von Gehölzen: Die Rodung von Gehölzen darf ausschließlich außerhalb der Fortpflanzungszeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar eines Jahres durchgeführt werden. Bei einer Rodung von Gehölzen außerhalb des genannten Zeitraumes sind die betroffenen Gehölze auf Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln zur Dokumentation von Positiv-/Negativnachweisen besonders geschützter Arten zu untersuchen. Bei einem Nachweisen von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
V 3	Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme V 3	9	3	V 3 Ersatzquartiere für Fledermäusen: Es sind mindestens fünfzehn Fledermausflachkästen in die Fassade zu unterschiedlichen Himmelsausrichtungen (Nord, Süd, Ost, West) einzubauen. Alternativ ist bei einer Holzfassade auch eine fledermausfreundliche Gestaltung ohne den Einbau von Kästen möglich; das Aufstellen eines Fledermausturmes oder bei einem Flachdach, die gleiche Struktur, wie zuvor oder Flachdachaufsatzkästen.
		10	0	Immissionsschutz
▲▲▲	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen	10	1	Das Haus 5 ist als Bebauung durchgehend und ohne Zwischenräume auszuführen. Von einer durchgehenden Bebauung kann abgewichen werden, sofern durch ergänzende Baumaßnahmen wie beispielsweise Schallschutzwand, Glaswand, etc. mit einer Schalldämmung von mindestens 24 dB die lärmabschirmende Wirkung sichergestellt ist. Die ergänzenden Baumaßnahmen müssen den Lückenschluss herstellen. Soweit vor der Nutzungsaufnahme hinzukommende aktive Schallschutzmaßnahmen oder andere relevante Änderungen zu einer Lärmsituation mit in relevantem Maße geringeren Belastungen

Planzei- chen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
				führen und dies durch ein von der unteren Immissionsschutzbehörde fachlich akzeptiertes Schallgutachten nachgewiesen wird, sind die im Schallgutachten ermittelten Beurteilungspegel des Verkehrslärms für die Bestimmungen in den Festsetzungen maßgebend und ersetzen damit die Werte aus der in den Hinweisen zum Immissionsschutz aufgeführten schalltechnischen Untersuchung.
▲▲▲	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen	10	2	Im WA (Baukörper der Häuser 6, 7 und 8) und im MU 4 (Baukörper Haus 9) ist der Bezug von Wohnungen erst zulässig, wenn der als Schallschutzriegel fungierende Gebäudekomplex bestehend aus dem Baukörper von Haus 5 im MU 4 komplett im Rohbau mit eingesetzten Fenstern, Türen und Verglasungen errichtet worden ist.
▲▲▲	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen	10	3	Die Baukörper der Häuser 5 und 9 im MU 4 sind mindestens ein Vollgeschoss höher auszuführen, wie die Baukörper der Häuser 6, 7 und 8 im WA.
▲▲▲	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen	10	4	Die Ein- und Ausfahrtsrampen von Tiefgaragen sind in Gebäude zu legen oder einzuhausen. Bei den Tiefgaragenrampen der Ein- und Ausfahrten müssen 50 % der Summe aus Seiten- und Deckenflächen des umgebenden Raumes schallabsorbierend ausgekleidet werden und einen Absorptionsgrad von mindestens $\alpha = 0,7$ in der Oktave mit der Mittenfrequenz $f_{m,Okt} = 500$ Hz aufweisen. Garagentore und Abdeckungen von Regenrinnen müssen dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen (beispielsweise Abdeckung der Rinnen mit verschraubten Gusseisenplatten).
▲▲▲	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen	10	5	Zum Schutz vor Warnsignalen der Bahnstrecke 5351 ist entlang der Bahnstrecke (gemäß der nachstehenden Anlage „Schallschutz Zonierung“ gemäß § 10 Immissionsschutz dieser Satzung, orange-farbene Linie) eine Einfriedung oder Schallschutzwand mit mindestens 2,0 m Höhe über Geländeoberkante und einer Schalldämmung von mindestens 24 dB durchgehend und ohne Zwischenräume zu errichten.

Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
▲▲▲	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen	10	6	Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ist der bauliche Schallschutz nach DIN 4109-1 / -2, Ausgabe 2018 sowie VDI 2719, Ausgabe 1987 auch unter Berücksichtigung der mittleren Maximalpegel L_{Amax} der Warnsignale der Bahn zu bemessen. Der höhere Schallschutz ist maßgebend. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung sind beim Nachweis des erforderlichen Schallschutzes gegen Außenlärm zu berücksichtigen. Bei der im MU 2 (Baukörper Haus 2) geplanten Kita ist für Schlaf- bzw. Ruheräume bei der Auslegung des passiven Schallschutzes nach DIN 4109 auf den um 10 dB erhöhten nächtlichen maßgeblichen Außenlärmpegel abzustellen, insofern dieser zu höheren Anforderungen führt als während der Tageszeit. Werden Schallschutzmaßnahmen beispielsweise Prallscheiben, Kastenfenster, Vorhangfassaden, verglaste Schallschutzloggien/-Wintergärten, etc. erforderlich, um die maximalen Innenschallpegel nach VDI 2719, Ausgabe 1989 rechnerisch nachzuweisen, so sind die Schallschutzvorbauten bzw. nicht schutzbedürftigen Vorräume hygienisch ausreichend zu belüften und dürfen im Falle einer offenbaren Ausführung nicht bei der Dimensionierung der Schalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109-1 / -2, Ausgabe 2018 herangezogen werden.
▲▲▲	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen	10	7	Schalldämpfende Lüftungseinrichtungen zur Sicherstellung eines ausreichenden Mindestluftwechsels müssen unabhängig von der Gebietseinstufung in den zum Schlafen vorgesehenen Räumen (Schlafzimmer, Kinderzimmer) eingebaut werden, wenn an den sonst zum Lüften erforderlichen Fenstern nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) ein Beurteilungspegel aus dem Verkehrslärm von mehr als 49 dB(A) vorliegt. Alternativ kann eine Belüftung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen über Fenster in lärmgewandten Fassaden erfolgen, an der der Beurteilungspegel im

Planzei- chen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
				Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) von 49 dB(A) eingehalten wird.
▲▲▲	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen	10	8	Gemäß der nachstehenden Anlage „Schallschutz Zonierung“ gemäß § 10 Immissionsschutz dieser Satzung, orange-farbene Linie ist durch technische oder konstruktive Vorkehrungen für die Bebauung innerhalb dieses Bereiches für „Maßnahmen der Schwingungsisolierung“ sicherzustellen und im Baugenehmigungs- oder Genehmigungsverfahren mit einem Fachgutachten nachzuweisen, dass Einwirkungen des sekundären Luftschalls sowie Gebäudeschwingungen die Anhaltswerte der einschlägigen Normen und Richtlinien einhalten.
▲▲▲	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen	10	9	In den Gebäuden Haus 1 (MU 1) und Haus 2 (MU 2) ist eine schutzbedürftige Nachtnutzung, zum Beispiel durch Wohnen, ausgeschlossen.
▲▲▲	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen	10	10	An den gemäß der nachstehenden Anlage „Schallschutz Zonierung“ gemäß § 10 Immissionsschutz dieser Satzung gekennzeichneten Fassaden des Gebäudes im Haus 5 sowie den Fassaden in den jeweils genannten Geschossen der Gebäude Haus 3 und Haus 9 sind zum Öffnen geeignete Fenster nachts schutzbedürftigen Aufenthaltsräume nach DIN 4109-1 / -2, Ausgabe 2018 unzulässig. Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn durch empfangenseitige Schallschutzmaßnahmen gegen Gewerbelärm beispielsweise geschlossene Wintergärten, geschlossene Balkone, geschlossene Laubengänge oder anderweitig vorgelagerte Schallschutzmaßnahmen sichergestellt ist, dass die nach TA Lärm zulässigen Richtwerte in 0,50 m vor dem geöffneten Fenster eingehalten werden. Werden zum Schutz der geplanten Schlafräume entlang der Ostfassade von Haus 3 vor Gewerbelärm Abschirmungen entsprechend dem Kap. 4.4.2 der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan, Bericht Nr. 0709-005/30 der Imakum GmbH vom 23.06.2025 (Anlage 4 der Begründung des Bebauungsplanes) errichtet, sind diese zulässig.



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

B) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Planzeichen	Erklärung der Planzeichen		Lfd. Nr.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen																
	Maßzahl in Meter		1																	
2107/5	Flurnummer		2																	
	Flurgrenzen		3																	
	Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 13 mit planzeichnerischer Beschriftung		4																	
	Geländepunkte mit Höhenbeschriftungen in Meter (m) über Normalhöhen-Null (NHN)		5																	
	Geplante Höhenkoten der Straßenachse der öffentlichen Straßenverkehrsfläche in Meter (m) über Normalhöhen-Null (NHN)		6																	
			7	Erläuterung der Nutzungsschablone (beispielhaft) gemäß der Planzeichnung: <table><tr><th colspan="2">MU 2</th><th colspan="2">Art der baulichen Nutzung</th></tr><tr><td>0,80</td><td>GF 1.200 m²</td><td>maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)</td><td>maximal zulässige Geschossfläche (GF)</td></tr><tr><td>o</td><td>II</td><td>zulässige Bauweise</td><td>maximale Anzahl an Vollgeschosse</td></tr><tr><td>FD</td><td>GH 10,50 m</td><td>zulässige Dachform</td><td>maximal zulässige Gesamthöhe (GH)</td></tr></table>	MU 2		Art der baulichen Nutzung		0,80	GF 1.200 m²	maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)	maximal zulässige Geschossfläche (GF)	o	II	zulässige Bauweise	maximale Anzahl an Vollgeschosse	FD	GH 10,50 m	zulässige Dachform	maximal zulässige Gesamthöhe (GH)
MU 2		Art der baulichen Nutzung																		
0,80	GF 1.200 m²	maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)	maximal zulässige Geschossfläche (GF)																	
o	II	zulässige Bauweise	maximale Anzahl an Vollgeschosse																	
FD	GH 10,50 m	zulässige Dachform	maximal zulässige Gesamthöhe (GH)																	
	Geplante Einfriedung als Schallschutz-Umwehrung		8																	

Planzei- chen	Erklärung der Planzeichen		Lfd. Nr.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
 	Bodendenkmal (D1 mit planzeichnerischer Nummerierung)		9	Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind Bodendenkmäler vorhanden: - D1: „Siedlung und Gräber der frühen Bronzezeit, Gräber der Hallstattzeit, Brand- und Körpergräber sowie Siedlung der römischen Kaiserzeit, Gräber des Frühmittelalters“ (D-7-7527-0146) - D2: „Siedlung der Bronze-, Urnenfelder-, Hallstatt- und Latènezeit; Kastell, Siedlung (vicus), Töpferei, Gräber und Straße der römischen Kaiserzeit; Siedlung des Mittelalters und der frühen Neuzeit“ (D-7-7527-0147) - D3: „Siedlung und Gräber der römischen Kaiserzeit“ (D-7-7527-0163) Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Artikel 7 Abs. 1 und 6 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern und weiteren Denkmälern im Siedlungsumfeld und in dessen Nähebereich gelten zudem die Bestimmungen der Art. 4 bis 6 BayDSchG. Im Weiteren gilt Art. 8 BayDSchG.
	Bahnstrecke 5351 Günzburg - Mindelheim		10	Die geltenden Bestimmungen, Richtlinien und Hinweise der Deutschen Bahn zur Bahnstrecke 5351 Günzburg – Mindelheim sind einzuhalten. Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Auf Grund der Nähe zum Bahnübergang (BÜ) Bahn-km 1,539 darf während der Bauarbeiten die Räumstrecke des BUs nicht durch Baustellenverkehr blockiert werden. Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit

Planzei- chen	Erklärung der Planzeichen		Lfd. Nr.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
				und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen/Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert werden. Das Betreten von Bahnanlagen ist nach § 62 EBO grundsätzlich untersagt und bedarf im Einzelfall einer Genehmigung. Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zur bahnstreckenbegleitenden Niederstromleitung. Grundsätzlich ist für Baumaßnahmen ein Abstand von 5,0 m zum Gleisbereich einzuhalten. Bepflanzungen sind so zu wählen, dass keine Beeinträchtigung des Lichtraumprofils der Gleise erfolgen kann. Es wird auf die Verkehrssicherungspflicht (§§ 823 ff. BGB) des Eigentümers hingewiesen. Es ist zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaikanlage keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnverkehrs (Sichteinschränkungen der Triebfahrzeugführer durch Blendungen, Reflexionen) entstehen können und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflektionseffekte erhöht werden. Es wird darauf hingewiesen, dass sich in unmittelbarer Nähe des räumlichen Geltungsbereiches eine Ausgleichsfläche für Zauneidechsen vom Projekt G.016178102 befindet. Es ist zu beachten, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplanes die Maßnahme nicht beeinträchtigt werden darf und unverändert erhalten werden muss.

			11	Arten- und Pflanzliste: Bei allen Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden. Folgende Arten werden in beispielhafter Aufzählung empfohlen. Bäume 1. Wuchsklasse: Mindestpflanzqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 18-20 cm - Acer platanoides (Spitzahorn) - Acer pseudoplatanus (Bergahorn) - Fagus sylvatica (Rotbuche) - Juglans regia (Walnussbaum) - Quercus robur (Stieleiche) - Quercus petraea (Traubeneiche) - Salix alba (Silber-Weide) - Tilia cordata (Winterlinde) - Tilia platyphyllos (Sommerlinde) - Ulmus laevis (Flatter-Ulme) Bäume 2. Wuchsklasse: Mindestpflanzqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 18-20 cm - Acer campestre (Feldahorn) - Carpinus betulus (Hainbuche) - Prunus avium (Vogelkirsche) - Prunus mahaleb (Felsenkirsche) - Prunus padus (Traubenkirsche) - Pyrus pyraister (Holzbirne) - Salix caprea (Sal-Weide) - Sorbus aria (Mehlbeere) - Sorbus aucuparia (Eberesche) - Sorbus domestica (Speierling) - Sorbus torminalis (Elsbeere) Obstbäume (regionaltypische Sorten): Mindestpflanzqualität: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 12-14 cm - Malus domestica (Kulturapfel in Sorten) - Prunus cerasus (Sauerkirsche) - Pyrus communis (Kulturbirne in Sorten) - Prunus domestica ssp. domestica (Zwetschge)
--	--	--	----	---

Planzei- chen	Erklärung der Planzeichen		Lfd. Nr.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
				Sträucher: Mindestpflanzqualität: verpflanzte Sträucher, Höhe 60-100 cm - Amelanchier ovalis (Gemeine Felsenbirne) - Berberis vulgaris (Berberitze) - Corylus avellana (Hasel) - Cornus mas (Kornelkirsche) - Cornus sanguinea (Roter Hartriegel) - Crataegus laevigata (Zweiggriffliger Weißdorn) - Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn) - Cytisus scoparius (Besenginster) - Daphne mezereum (Seidelbast) - Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen) - Hippophae rhamnoides (Sanddorn) - Ilex aquifolium (Stechpalme) - Juniperus communis (Gemeiner Wacholder) - Ligustrum vulgare (Liguster) - Lonicera xylosteum (Heckenkirsche) - Prunus spinosa (Schlehe) - Pyracantha coccinea (Feuerdorn) - Rhamnus cathartica (Echter Kreuzdorn) - Rhamnus frangula (Faulbaum) - Ribes spec. (Johannisbeeren) - Rosa canina (Hunds-Rose) - Rosa glauca (Hecht-Rose) - Rosa pimpinellifolia (Bibernell-Rosa) - Salix caprea (Salweide), Salix cinerea (Grauweide), Salix fragilis (Bruchweide) - Salix viminalis (Korbweide) - Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) - Sambucus racemosa (Traubenholunder) - Viburnum lantana (Wolliger Schneeball) - Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball) Dachbegrünung - Sempervivum-Hybriden (Dach-/Hauswurz) - Dianthus plumarius (Federnelke) - Thymus serpyllum (Kriechender Thymian)

Planzei- chen	Erklärung der Planzeichen		Lfd. Nr.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
			12	Unverschmutztes Niederschlagswasser: Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.
			13	Im Bauantrag (Baugenehmigungsverfahren) ist eine Entwässerungsplanung mit Berücksichtigung von Starkregenereignissen vorzulegen.
			14	Verschmutztes Niederschlagswasser: Das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) ist zu berücksichtigen.
			15	Oberflächenwasser und wild-abfließendes Niederschlagswasser: Die Entwässerungseinrichtungen sind so anzulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Die Bestimmungen des § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind einzuhalten. Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf.
			16	Die Entwässerungseinrichtungen von Stellplätzen sind so anzulegen, dass kein Niederschlagswasser den öffentlichen Verkehrsflächen im Siedlungsumfeld zugeleitet wird.

Planzei- chen	Erklärung der Planzeichen		Lfd. Nr.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
			17	Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Eine Beweissicherung bei Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen. Im Rahmen des Vorhabens wurden die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse untersucht und Angaben bzw. Empfehlungen hinsichtlich der Festlegung maßgeblicher Bemessungswasserstände vorgelegt. Auf den hydrogeologischen Bericht, Kling Consult GmbH, wird hingewiesen, welcher als Anlage 7 der Begründung beigefügt ist.
—◇—◇—	Unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen		18	Eine Beschädigung oder Gefährdung von Leitungen muss ausgeschlossen werden. Für jegliche Baumaßnahmen im Bereich der Leitungen ist eine rechtzeitige Abstimmung mit dem zuständigen Leitungsträger erforderlich. Schutzbereiche beidseits der Leitungsachsen sind von einer Bebauung sowie tief wurzelnder Bepflanzung freizuhalten. Der Bestand, Betrieb und Unterhalt der Anlagen sind zu sichern.
			19	Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Die genannten Normen, Richtlinien und sonstigen Vorschriften können im Rathaus der Stadt Günzburg, Stadtbauamt - Stadtplanung, Schlossplatz 1, 89312 Günzburg während der üblichen Dienstzeiten zusammen mit den übrigen.
			20	Auf die von Staatsstraßen/Bundesstraßen ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes-/Staatsstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV).

Planen und Bauen. In Günzburg.



Stadt Günzburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 79
"Beidseits der Schreiberstraße"

Textliche Festsetzungen und Hinweise

Planzei- chen	Erklärung der Planzeichen		Lfd. Nr.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
			21	Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt. Es gelten die Mitteilungspflichten gemäß Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen. Die Bestimmungen des § 1a Abs. 2 BauGB, des § 202 BauGB und des § 6 bis 8 BBodSchV sind einzuhalten. Die Verwertung des Bodenmaterials ist im Zuge des Bauantrags vorzulegen. Zum umweltgerechten Umgang mit Boden wird daher auf den Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) verwiesen.