



I. RECHTSGRUNDLAGEN

Die Gemeinde Gundremmingen erläÙt aufgrund der §§ 7 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Bauutzungsverordnung (BauNVO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den Bebauungsplan

"Gewerbegebiet Am Auwald"

als Satzung. Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gilt die von Kling Consult, Planungs- und Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH, Krumbach, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 24.02.2017, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften und dem Textteil textliche Festsetzungen und Begründung des Bebauungsplans bildet.

II. ZEICHNERKLÄRUNG

Folgende Planzeichen erklären die gemäß Planzeichnung geregelten Festsetzungen.

- Geltungsbereich**
 - 1.1 Grenzlinie des räumlichen Geltungsbereiches
- Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauhöhen und Dachform**
 - 2.1 **GEb** Gewerbegebiet mit Beschränkung der Lämmissionen gem. § 9 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO und § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO
 - 2.2 **0,8** Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
 - 2.3 **[8,5]** Baumassenzahl (BMZ) als Höchstmaß
 - 2.4 **OK 451.2** Oberkante (OK) baulicher Anlagen in Meter über NormalNull (müNN) als Höchstmaß; Ausnahmen für bestimmte Gebäude und sonstige Anlagen sind gemäß der textlichen Festsetzungen zulässig
 - 2.5 **mind. EFH 432.50** Mindesthöhe der Erdgeschosssohlfußbodenhöhe in müNN
 - 2.6 **max. EFH 432.65** Maximale Höhe der Erdgeschosssohlfußbodenhöhe in müNN
 - 2.7 **II** max. zwei Vollgeschosse
 - 2.8 **FD/PD/SD/WD 0'-22"** Flach-/Pult-/Sattel-/Walddach mit zulässiger Höhe von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sowie unterschiedlicher Emissionskontingente
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**
 - 3.1 **a** Abweichende Bauweise
 - 3.2 **---** Baugrenze
- Flächen für den Verkehr**
 - 4.1 **---** Öffentliche Verkehrsfläche
 - 4.2 **FWLW** Öffentliche Verkehrsfläche - Forst- und Landwirtschaftsweg
 - 4.3 **---** Straßenbegrenzungslinie
 - 4.4 **---** Bahnanlagen
 - 4.5 **G+FH+LEW** Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der LEW
- Grünordnung, Naturschutz, Wald und Artenschutz**
 - 5.1 **Grünflächen / Anpflanzungen / Naturschutzfachlicher Ausgleich**
 - 5.1.1 **pG** Private Grünfläche - Waldabstand-Eingrünung/Regenwassererhaltung und -versickerung
 - 5.1.2 **oG** Öffentliche Grünfläche - Eingrünung Verkehrsflächen/Waldrand
 - 5.1.3 **●** Baum zum Erhalt
 - 5.1.4 **●** Baum zum Pflanzen
 - 5.1.5 **-----** Umgrenzung von Flächen mit Bindung zum Erhalt oder Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Grundstücksengrünung
 - 5.1.6 **-----** Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Kompensations-/Minderungsmaßnahmen/Waldausgleich mit Beschränkung
 - 5.2 **K ..** Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Kompensations-/Minderungsmaßnahmen mit Beschränkung (Maßnahmenbeschreibung siehe textliche Festsetzungen)
 - 5.3 **K 1** Neuschaffung von Randeingrünung im Osten und Süden der Baulflächen im Bereich der "Umgrenzung von Flächen mit Bindung zum Erhalt oder Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Grundstücksengrünung"
 - 5.4 **K 2** Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung im Sinne der "Lichtleitlinie" der Bundesländer - Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (AI), 2012 zur Minderung der Auswirkungen von Beleuchtungsanlagen auf Tiere - gilt flächendeckend für den gesamten Geltungsbereich
 - 5.5 **K 3** Naturnahe Gestaltung der Versickerungsmüden sowie Erhalt der Bäume im Bereich der "Privaten Grünfläche - Waldabstand-Eingrünung/Regenwassererhaltung und -versickerung" und im Bereich der "Öffentlichen Verkehrsfläche - Forst- und Landwirtschaftsweg"
 - 5.6 **K 4** Boden- und Grundwassererschützung (Reduzierung des Versickerungsgrades) - gilt flächendeckend für den gesamten Geltungsbereich
 - 5.7 **K 5** Entsiegung im Bereich der "Öffentlichen Grünfläche" - Eingrünung Verkehrsfläche/Waldrand

Die nachfolgend aufgeführten Kompensations-/Minderungsmaßnahmen sind durchzuführen: (Maßnahmenbeschreibung siehe textliche Festsetzungen)

A1 Auwald mit Sukzession auf Teilflächen der Flurstück Nm. 2667 und 2667/2, Ostermark Gundremmingen

Auf den als Bereich A1 bezeichneten Flächen sind als naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahme in einer Größe von 3,0 ha folgende Entwicklungsmaßnahmen umzusetzen (Ausgleichspotenzial 1 ha):

- Durchführung/Ausführungsplanung in Abstimmung mit der UNB
- Kompletter Verzicht auf forstwirtschaftliche Nutzung
- Entfernen standortfremder Gehölze, v.a. Bereiche mit Fichtenbestand
- Neupflanzungen von Eichen und Schutz gegen Verbusch (Einzelerschutz, keine Anreicherung)
- Einbringen bzw. Belassen von Totholz als Lebensraumstrukturen (Ausnahme 30 m breiter Sicherheitsstreifen zum nördlichen Wirtschaftsweg)
- Zulassen von Eigenentwicklung/Fördern der natürlichen Auwaldsukzession

A2 Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen im Gemeindegebiet Gundelfingen an der Donau im Gundelfinger Moos (extreme Ausgleichsfläche)

Für Eingriffe der zulässigen Nutzungen und Anlagen in Natur und Landschaft wird die mit A2 bezeichnete Fläche der Grundstücke gemäß nachfolgender Tabelle mit einer Größe von 5,87 ha zum Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB festgesetzt. Die umzusetzenden Entwicklungsmaßnahmen sind gleichmindernd der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Nr.	Flurstück-Nr.	Fläche [m²]	Art	Lage	Angeplant	Entwicklungsphase	Planungsmaßnahmen
1	7317 159	0,18	Wald	Wald	Gründend (offen)	Gründend (offen)	Mahl- und Beer aus*
2	7317 309	0,18	Wald	Wald	Gründend (offen)	Gründend (offen)	Mahl- und Beer aus*
3	7317 252	0,18	Wald	Wald	Gründend (offen)	Gründend (offen)	Mahl- und Beer aus*
4	7317 253	0,18	Wald	Wald	Gründend (offen)	Gründend (offen)	Mahl- und Beer aus*, Mahl- und Beer aus**
5	7317 254	0,18	Wald	Wald	Gründend (offen)	Gründend (offen)	Mahl- und Beer aus*, Mahl- und Beer aus**
6	7317 255	0,18	Wald	Wald	Gründend (offen)	Gründend (offen)	Mahl- und Beer aus*, Mahl- und Beer aus**
7	7317 256	0,18	Wald	Wald	Gründend (offen)	Gründend (offen)	Mahl- und Beer aus*, Mahl- und Beer aus**
8	7317 327	0,18	Wald	Wald	Gründend (offen)	Gründend (offen)	Mahl- und Beer aus*, Mahl- und Beer aus**
9	7317 245	0,18	Wald	Wald	Gründend (offen)	Gründend (offen)	Mahl- und Beer aus*, Mahl- und Beer aus**
10	7317 247	0,18	Wald	Wald	Gründend (offen)	Gründend (offen)	Mahl- und Beer aus*, Mahl- und Beer aus**
11	7317 248	0,18	Wald	Wald	Gründend (offen)	Gründend (offen)	Mahl- und Beer aus*, Mahl- und Beer aus**
12	7317 249	0,18	Wald	Wald	Gründend (offen)	Gründend (offen)	Mahl- und Beer aus*, Mahl- und Beer aus**
13	7317 250	0,18	Wald	Wald	Gründend (offen)	Gründend (offen)	Mahl- und Beer aus*, Mahl- und Beer aus**
14	7317 251	0,18	Wald	Wald	Gründend (offen)	Gründend (offen)	Mahl- und Beer aus*, Mahl- und Beer aus**
15	7317 252	0,18	Wald	Wald	Gründend (offen)	Gründend (offen)	Mahl- und Beer aus*, Mahl- und Beer aus**
16	7317 253	0,18	Wald	Wald	Gründend (offen)	Gründend (offen)	Mahl- und Beer aus*, Mahl- und Beer aus**
17	7317 254	0,18	Wald	Wald	Gründend (offen)	Gründend (offen)	Mahl- und Beer aus*, Mahl- und Beer aus**
18	7317 255	0,18	Wald	Wald	Gründend (offen)	Gründend (offen)	Mahl- und Beer aus*, Mahl- und Beer aus**
19	7317 256	0,18	Wald	Wald	Gründend (offen)	Gründend (offen)	Mahl- und Beer aus*, Mahl- und Beer aus**
20	7317 257	0,18	Wald	Wald	Gründend (offen)	Gründend (offen)	Mahl- und Beer aus*, Mahl- und Beer aus**
21	7317 258	0,18	Wald	Wald	Gründend (offen)	Gründend (offen)	Mahl- und Beer aus*, Mahl- und Beer aus**
22	7317 259	0,18	Wald	Wald	Gründend (offen)	Gründend (offen)	Mahl- und Beer aus*, Mahl- und Beer aus**
23	7317 260	0,18	Wald	Wald	Gründend (offen)	Gründend (offen)	Mahl- und Beer aus*, Mahl- und Beer aus**
24	7317 261	0,18	Wald	Wald	Gründend (offen)	Gründend (offen)	Mahl- und Beer aus*, Mahl- und Beer aus**
25	7317 262	0,18	Wald	Wald	Gründend (offen)	Gründend (offen)	Mahl- und Beer aus*, Mahl- und Beer aus**
26	7317 263	0,18	Wald	Wald	Gründend (offen)	Gründend (offen)	Mahl- und Beer aus*, Mahl- und Beer aus**
27	7317 264	0,18	Wald	Wald	Gründend (offen)	Gründend (offen)	Mahl- und Beer aus*, Mahl- und Beer aus**
28	7317 265	0,18	Wald	Wald	Gründend (offen)	Gründend (offen)	Mahl- und Beer aus*, Mahl- und Beer aus**
29	7317 266	0,18	Wald	Wald	Gründend (offen)	Gründend (offen)	Mahl- und Beer aus*, Mahl- und Beer aus**
30	7317 267	0,18	Wald	Wald	Gründend (offen)	Gründend (offen)	Mahl- und Beer aus*, Mahl- und Beer aus**
31	7317 268	0,18	Wald	Wald	Gründend (offen)	Gründend (offen)	Mahl- und Beer aus*, Mahl- und Beer aus**
32	7317 269	0,18	Wald	Wald	Gründend (offen)	Gründend (offen)	Mahl- und Beer aus*, Mahl- und Beer aus**
33	7317 270	0,18	Wald	Wald	Gründend (offen)	Gründend (offen)	Mahl- und Beer aus*, Mahl- und Beer aus**
34	7317 271	0,18	Wald	Wald	Gründend (offen)	Gründend (offen)	Mahl- und Beer aus*, Mahl- und Beer aus**
35	7317 272	0,18	Wald	Wald	Gründend (offen)	Gründend (offen)	Mahl- und Beer aus*, Mahl- und Beer aus**
36	7317 273	0,18	Wald	Wald	Gründend (offen)	Gründend (offen)	Mahl- und Beer aus*, Mahl- und Beer aus**
37	7317 274	0,18	Wald	Wald	Gründend (offen)	Gründend (offen)	Mahl- und Beer aus*, Mahl- und Beer aus**
38	7317 275	0,18	Wald	Wald	Gründend (offen)	Gründend (offen)	Mahl- und Beer aus*, Mahl- und Beer aus**
39	7317 276	0,18	Wald	Wald	Gründend (offen)	Gründend (offen)	Mahl- und Beer aus*, Mahl- und Beer aus**
40	7317 277	0,18	Wald	Wald	Gründend (offen)	Gründend (offen)	Mahl- und Beer aus*, Mahl- und Beer aus**
41	7317 278	0,18	Wald	Wald	Gründend (offen)	Gründend (offen)	Mahl- und Beer aus*, Mahl- und Beer aus**
42	7317 279	0,18	Wald	Wald	Gründend (offen)	Gründend (offen)	Mahl- und Beer aus*, Mahl- und Beer aus**
43	7317 280	0,18	Wald	Wald	Gründend (offen)	Gründend (offen)	Mahl- und Beer aus*, Mahl- und Beer aus**
44	7317 281	0,18	Wald	Wald	Gründend (offen)	Gründend (offen)	Mahl- und Beer aus*, Mahl- und Beer aus**
45	7317 282	0,18	Wald	Wald	Gründend (offen)	Gründend (offen)	Mahl- und Beer aus*, Mahl- und Beer aus**
46	7317 283	0,18	Wald	Wald	Gründend (offen)	Gründend (offen)	Mahl- und Beer aus*, Mahl- und Beer aus**
47	7317 284	0,18	Wald	Wald	Gründend (offen)	Gründend (offen)	Mahl- und Beer aus*, Mahl- und Beer aus**
48	7317 285	0,18	Wald	Wald	Gründend (offen)	Gründend (offen)	Mahl- und Beer aus*, Mahl- und Beer aus**
49	7317 286	0,18	Wald	Wald	Gründend (offen)	Gründend (offen)	Mahl- und Beer aus*, Mahl- und Beer aus**
50	7317 287	0,18	Wald	Wald	Gründend (offen)	Gründend (offen)	Mahl- und Beer aus*, Mahl- und Beer aus**

* Mahl- und Beer aus: Mahl- und Beer aus; ** Mahl- und Beer aus: Mahl- und Beer aus

Die Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt über vertragliche Regelungen.

5.1.9 A3 A4 Waldausgleich in Kombination mit naturschutzfachlichem Ausgleich Flurstück Nm. 489, 501, 596/2 (Teilfläche)

Für Eingriffe der zulässigen Nutzungen und Anlagen in Natur und Landschaft sowie Waldrodung wird als naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahme in Kombination mit Waldersatz gemäß bayerischem Waldgesetz für die im Eingriffsbereich durch Rodung verlorengehenden Waldflächen folgendes festgesetzt: Es sind die festgesetzten Aufforstungsmaßnahmen im Umfang von insgesamt 0,8 ha als Erstaufforstung von Wald gemäß der Ausgleichsmaßnahmen A3 und A4 durchzuführen (siehe Lageplan auf Planzeichnung).

5.1.10 **Wald/Waldentwicklung (Waldersatz)**

Als Waldersatz gemäß bayerischem Waldgesetz für die im Eingriffsbereich durch Rodung verloren gehenden Waldflächen wird folgendes festgesetzt: Es sind die festgesetzten Aufforstungsmaßnahmen im Umfang von insgesamt 0,8 ha als Erstaufforstung von Wald gemäß der Ausgleichsmaßnahmen A3 und A4 durchzuführen (siehe Lageplan auf Planzeichnung)

5.2 Spezieller Artenschutz

5.2.1 Umgrenzung von Flächen zur Vermeidung (V) von Beeinträchtigungen von Arten und von vorgezogenen funktionserhaltenden (CEF) Ausgleichsmaßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (Maßnahmenbeschreibung siehe textliche Festsetzungen)

V 1 Vermeidungsmaßnahme Nr. 1 - Schutz der nicht zur Fällung vorgesehenen Obstbäume

V 2 Vermeidungsmaßnahme Nr. 2 - Baufeldfreimachung im Winter zum Vogelschutz - gilt flächendeckend für den gesamten Geltungsbereich

V 3 Vermeidungsmaßnahme Nr. 3 - Baumkontrolle von Bäumen mit Baumrindhöhlen oder Stammdurchmesser > 30 cm - gilt flächendeckend für den gesamten Geltungsbereich

V 4 Vermeidungsmaßnahme Nr. 4 - Kontrolle auf Zaunrechen-Besatz im Bereich von Sukzessionsflächen und der Bahnanlagen

CEF 1 Vorgezogene funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahme Nr. 1 - Ersatzpflanzung bei Verkommen von Fledermaus- oder Brutplatztauben Vögeln mit Monitoring, wenn Tiere vorgefunden werden - gilt flächendeckend für den gesamten Geltungsbereich

CEF 2 Vorgezogene funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahme Nr. 2 - Entwicklung und Umsetzung eines Ausgleichskonzepts für Zaunrechen, wenn Tiere vorgefunden werden

6. Immissionsschutz Gewerbeärm

6.1 Bezugspunkt zur Festlegung der Richtungssektoren zur Ermittlung der Zusatz-Emissionskontingente zu Emissionskontingenten L₅₀ für das Baugebiet mit Rechts- und Hochwert nach Gauß-Krüger (siehe Planrechenab und textliche Festsetzungen im Textteil)

6.2 Richtungssektor zur Ermittlung der Zusatz-Emissionskontingente mit Bezeichnung, z. B. Sektor B

Die Richtungssektoren sind nach Kreiskoordinaten um den Bezugspunkt zur Festlegung der Richtungssektoren im Untergrenzen (Norden = 0°, Osten = 90°, Süden = 180°, Westen = 270°) wie folgt definiert (siehe auch textliche Festsetzungen im Textteil):

- Richtungssektor A: von 165° bis 208°
- Richtungssektor B: von 208° bis 92°
- Richtungssektor C: von 92° bis 123°
- Richtungssektor D: von 123° bis 145°
- Richtungssektor E: von 145° bis 165°

6.3 Abgrenzung Richtungssektoren zur Ermittlung der Zusatz-Emissionskontingente zu Emissionskontingenten L₅₀ für das Baugebiet

III. ZEICHNERISCHE KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. Ver- und Entsorgungswasserwirtschaft

1.1 Umgrenzung Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses - Überschwemmungsgebiet

Der vorerwähnte Retentionsraum wird im Zuge eines Wasserrechtlichen Verfahrens in anderer Stelle flächen- und funktionsgleich kompensiert

1.2 Oberirdische Stromleitung, 110kV-Freileitung Anlage 53001 (LEW) mit Schutzstreifen und Maststandort mit Bezeichnung - teilweise Bestand und Planung

1.3 Oberirdische Stromleitung, 110kV-Freileitung mit Maststandort - geplant zum Rückbau

1.4 Geländereferenzhöhe in müNN an Maststandort der oberirdischen Stromleitung

1.5 Unterirdische Leitungsstrassen - Bestand, z.T. Parallelführung mehrerer Leitungen / z.T. Neuverlegung geplant

1.6 Unterirdische Leitungsstrassen - Planung 110 kV-Leitung mit beidseitigem Schutzstreifen von je 3 m und Mast zur Kabelauführung

1.7 Müden- und Beckenflächen innerhalb privater Grünflächen zur Regenwassererhaltung und -versickerung mit Überlauf in Donauwald

2. Grünordnung, Naturschutz, Wald und Artenschutz

2.1 FFH-Gebiet: 7428-301-01 Donau-Auen zwischen Thallfingen und Höchstädt

2.2 SPA-Gebiet: 7428-471-01 Donauauen

2.3 LSG-Gebiet: 00881-01 Donauauen zwischen Offingen und Peterswörth

3. Verkehrserschließung

3.1 Fuß- und Radweg

3.2 Vorgeplante Verkehrserschließung, z.B. Fahrbahnen, Parkstreifen

3.3 Straßenbegleitgrünfläche

4. Immissionsschutz Gewerbeärm

4.1 Erläuterung zu den festgesetzten Richtungssektoren zur Ermittlung der Zusatz-Emissionskontingente

Nord

West 270°

Ost 90°

Süd 180°

5. Allgemeines/Sonstige Planzeichen

5.1 Vorhandene Grundstücksgrenze

5.2 2443 Flurstücknummer

5.3 Maßstabange in Meter

5.4 x0,5 Geländehöhenangaben in Meter über NN gem. Entwurfsvermessung Kling Consult, Krumbach vom 10.06.2016

5.5 Böschung entlang bestehender Fernverkehrsstraße gem. Entwurfsvermessung Kling Consult, Krumbach vom 10.06.2016

5.6 Anbauverbotzone, bis zu einer Entfernung von 20 m von Straßenrand (§ 9 FStrG Abs. 1)

5.7 Nutzungsschablonen-Planzeichnung für einzelne Teilbereiche mit Nummerierung

GEb1 II

max. zulässige Grundflächenzahl 0,8 [8,5]

max. zulässige Baumassenzahl OK 451.0

max. Höhe der Erdgeschosssohle EFH 432.50

tagz 80 dB / nachts 47 dB

zulässige Dachformen und -neigungen a

