

# STADT LAUINGEN



---

## BEBAUUNGSPLAN

### „GEWERBEGEBIET – AM REITERSTEIG, TEIL 1“

## SATZUNG

Fassung vom 06.05.2014

### OPLA

Bürogemeinschaft für  
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner  
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg

 Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Fax: 0821 / 508 93 78 52  
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

## PRÄAMBEL

Die Stadt Lauingen erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO, GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), folgenden

### „GEWERBEGEBIET – AM REITERSTEIG, TEIL 1“

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist, sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet – Am Reitersteig, Teil 1“ gilt der vom Büro OPLA, Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan vom 06.05.2014, der aus der Planzeichnung (A), den Festsetzungen durch Planzeichen (B) und den nachstehenden textlichen Festsetzungen (C) besteht. Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

#### **A PLANZEICHNUNG**

#### **B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

- Sind dem zeichnerischen Teil angefügt

#### **C DER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS**

- Bebauungsplanzeichnung M 1:1.000 mit den Verfahrensvermerken und den Festsetzungen durch Planzeichen in der Fassung vom 06.05.2014
- Satzung in der Fassung vom 06.05.2014

Beigefügt ist die

- Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 06.05.2014
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet - Am Reitersteig, Teil 1" der Stadt Lauingen vom 14.02.2014, LA11-154-G01-T02-02.docx, BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, Augsburg
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet - Am Reitersteig, Teil 1" der Stadt Lauingen vom 26.02.2014, LA11-154-G01-T02-03.docx, BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, Augsburg

## D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

---

#### 1.1 Gewerbegebiet

Die in der Planzeichnung mit GE gekennzeichneten Bereiche werden als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts- und Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Tankstellen

Nicht 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
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke
- Vergnügungsstätten

### 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

---

**2.1** Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) sind als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Grundstücksflächen eine geringere Nutzung ergibt.

**2.2** Im Gewerbegebiet sind folgende max. Werte für GRZ, GFZ und Höhen baulicher Anlagen zulässig:

GRZ max. 0,8

GFZ max. 1,2

GH max. 14 m über Straßenoberkante der zugeordneten Erschließungsstraße

WH max. 10 m über Straßenoberkante der zugeordneten Erschließungsstraße

**2.3** Die festgesetzten Werte für die maximale Wandhöhe und Gesamthöhe in m wird gemessen von der Straßenoberkante – gemessen in der Mitte der angrenzenden Grundstücksseite.

Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut. Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

Bei Pultdächern gilt für die niedrigere Seite die Wandhöhe (WH) und für die höhere Seite die Gesamthöhe (GH).

- 2.4** Bei flachen und flachgeneigten Dächern ist für die Gesamthöhe die Oberkante der Attika maßgebend.
- 2.5** Untergeordnete Bauteile, z.B. Kamine, Antennen etc. dürfen die festgesetzte maximale Gesamthöhe (GH) überschreiten.

### **3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE**

---

- 3.1** Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO. Im Bereich der abweichenden Bauweise müssen die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden, die Gebäudelänge darf 50 m jedoch überschreiten, sofern dies innerhalb der Baugrenzen möglich ist.
- 3.2** Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.
- 3.3** Es gilt die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO (in der jeweils aktuellen Fassung).

### **4 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN**

---

#### **4.1 Dachform**

Im Gewerbegebiet sind folgende Dachformen zulässig:

- Geneigte Dächer
- Flache und flachgeneigte Dächer

Die Dachneigung wird bei folgenden Dachformen wie folgt festgesetzt:

- |                                       |                        |
|---------------------------------------|------------------------|
| ▪ Sattel-, Walm-, Shed- und Zeldächer | zwischen 5 und 30 Grad |
| ▪ Pultdächer                          | zwischen 5 und 20 Grad |
| ▪ Flache und flachgeneigte Dächer     | zwischen 0 und 5 Grad  |

Lichtbänder und Firstverglasungen sind gestattet, Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

#### **4.2 Farbdefinition Dachdeckung**

Grelle und leuchtende Farben, wie z.B. die RAL-Farben RAL 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026 sowie reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

#### **4.3 Außenwände**

Auffallende unruhige Putzstrukturen und grelle Farben wie z.B. die RAL-Farben RAL 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026 sowie reflektierende Materialien sind nicht zulässig. Klinker- und Blockbohlenfassaden sind nicht zulässig.

Ungegliederte fensterlose Flächen ab 100 m<sup>2</sup> sind zu begrünen. Pro angefangene 5,0 m ist mindestens eine Kletterpflanze zu setzen (Arten s. Pflanzenliste). Dafür können auch architektonische Hilfsmittel wie Spanndrähte oder -gitter verwendet werden.

#### **4.4 Werbeanlagen**

Die Höhe der Werbeanlagen – freistehender Werbeanlagen sowie an Gebäudefassaden angebrachter Werbeanlagen – darf die Wandhöhe der Gebäude nicht überschreiten. Freistehende Werbeanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze) zulässig, jedoch nicht innerhalb der 15,0 m bzw. 20,0 m Bauverbotszone der St 2025 bzw. der B 16.

Die beabsichtigten Werbeanlagen müssen als Bestandteil des Baugenehmigungsantrages erkennbar sein.

Werbeanlagen an den Fassaden der Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches dürfen je Anlage 10 % der Fassadenfläche nicht überschreiten.

- Blinkende Blitzeffekte bei Leuchtwerbeanlagen sind nicht gestattet.
- Auf bewegte Schriftbänder oder ähnliche Lichteffekte muss verzichtet werden.
- Ferner müssen grelle, blendende Lichter vermieden werden.
- Werbeschilder, die bis in den Straßenraum hinein auskragen, sind nicht zulässig.

#### **4.5 Oberflächenbefestigung**

Die Oberflächenversiegelung ist auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Stellflächen für Pkw sind mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. mit Schotterrasen, Rasenpflaster, fugenreichem Pflastermaterial, Öko-Pflaster o.ä.) zu befestigen.

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.

#### **4.6 Aufschüttungen, Abgrabungen**

Geländeveränderungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind als geringfügige Aufschüttungen oder Abgrabungen zur Anpassung der Garage und der Einfahrt zur Straßenerschließung zulässig.

Diese dürfen maximal +/- 0,25 m zur Oberkante des Gehweges der jeweils zugeordneten Erschließungsstraße betragen.

#### **4.7 Einfriedungen**

Nicht zulässig sind Einfriedungen in Form von Mauern (Beton, Ziegel, Bruchstein, etc.). Die Einfriedungen sind soweit möglich zu hinterpflanzen. Sockel sind über die natürliche Geländehöhe zum öffentlichen Straßenraum zugelassen, zu den sonstigen Grundstücksgrenzen sind Sockel nicht zugelassen.

#### **4.8 Versorgungsanlagen**

Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich Strom- und Telefonleitungen sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen unterirdisch zu führen.

### **5 VERKEHR**

---

#### **5.1 Einmündungsbereich der Erschließungsstraße zur St 2025**

An Stelle der Festsetzung eines Kreisverkehrs wird in Abstimmung mit dem zuständigen Straßenbaulastträger (derzeit: Staatliches Bauamt Krumbach, zukünftig: Kreisstraßenverwaltung des Landkreises Dillingen a.d. Donau) ein regulärer Knotenpunkt mit einer Linksabbiegespur (falls notwendig) zugelassen.

#### **5.2 Erschließungsstraßen**

Die im Bebauungsplan „Biogasanlage Lauingen“ als „Zufahrt zum Sondergebiet“ gekennzeichneten Flächen sind nach § 9 Abs. 2, Nr. 2 BauGB nur bis zur Errichtung der im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Reitersteig, Teil 1“ mit „Verkehrsflächen“ gekennzeichneten Erschließungsstraßen zulässig.

Ab diesem Zeitpunkt werden den im Bebauungsplan „Biogasanlage Lauingen“ als „Zufahrt zum Sondergebiet“ gekennzeichneten Flächen die im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Reitersteig, Teil 1“ festgesetzten Folgenutzungen zugeteilt.

#### **5.3 Erschließung der Grundstücke**

Zufahrten auf die überbaubaren Grundstücke sind nur von der geplanten Erschließungsstraße aus zugelassen.

Unmittelbare Zufahrten oder Zugänge zur Bundesstraße (B 16) oder zur Riedhauser Straße (St 2025) sind – abgesehen von der geplanten Erschließungsstraße an der Riedhauser Straße (St 2025) – nicht zulässig.

#### **5.4 Stellplätze**

Stellplätze sind grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht auf den in der Planzeichnung dargestellten öffentlichen und privaten Grünflächen. Hinsichtlich der Anzahl der Stellplätze ist Art. 47 BayBO (in der jeweils aktuellen Fassung) anzuwenden.

#### **5.5 Sichtdreieck**

Zur Sicherung der Sichtverhältnisse ist der Bereich innerhalb des Sichtdreiecks (siehe Planzeichnung; Einmündung der Auffahrt B 16) von sichtbehindernden Gegenständen aller Art – auch Anpflanzungen mit einer Höhe von mehr als 0,9 m über dem angrenzenden Fahrbahnrand der Riedhauser Straße – ständig freizuhalten.

### **6 BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG**

---

#### **6.1 Versiegelung**

Die Versiegelung öffentlicher und privater Flächen ist aus ökologischen Gründen auf ein Mindestmaß zu beschränken.

## 6.2 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Für alle Anpflanzungen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Pflanzabstände einzuhalten, sofern diese nicht durch sinnvolle und zweckmäßige Vereinbarungen zwischen den Beteiligten unterschritten werden können.

Die Pflanzungen sind spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode anzulegen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sowie bei Ausfall zu ersetzen. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben in den Güteanforderungen der entfernten Bepflanzung zu entsprechen.

Es sind heimische Gehölzarten zu verwenden; Koniferen, fremdländische Gehölze sowie Formgehölze (Kugel- und Säulenformen, Trauerformen) sind nicht zulässig.

## 6.3 Verkehrsbegleitgrün

Im Bereich der öffentlichen und privaten Verkehrsgrünflächen an den Erschließungsstraßen sind gemäß der Planzeichnung Bäume der I. Wuchsklasse gem. Pflanzliste (siehe Pkt. E 8) zu pflanzen. Verschiebungen von einzelnen Baumstandorten sind parallel der Straßen bis zu 3,0 m möglich, die Anzahl der Bäume ist jedoch beizubehalten.

Die privaten und öffentlichen straßenbegleitenden Grünflächen sind als Wiesenfläche anzulegen und zu pflegen, soweit sie nicht zwingend für Einfahrten und Wenderadien benötigt werden.

## 6.4 Öffentliche Grünflächen

Innerhalb der als öffentliche Grünflächen festgesetzten Bereiche dürfen keine baulichen Nebenanlagen, keine Verkehrsanlagen, keine Stellplätze und keine Lagerflächen errichtet werden. Alle nicht bepflanzten öffentlichen Grünflächen sind als Wiesenflächen anzulegen und zu pflegen.

### Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

T1: Auf der öffentlichen Grünfläche, die als Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (T1) festgesetzt ist, ist eine 2 bis 3-reihige Strauchpflanzung mit Sträucher gem. Pflanzliste (siehe Pkt. E 8) zu pflanzen. Nicht bepflanzte Flächen sind als Wiesenfläche anzulegen.

T2: Auf der öffentlichen Grünfläche, die als Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (T2) festgesetzt ist, ist eine 2 bis 4-reihige Strauchpflanzung mit Sträucher gem. Pflanzliste (siehe Pkt. E 8) in gruppenweiser Anordnung zu pflanzen, dabei ist die Strauchpflanzung, die einen Stammdurchmesser von 8,0 cm nicht überschreiten dürfen, alle 10,0 bis 25,0 m um bis zu 10,0 m zu unterbrechen. Nicht bepflanzte Flächen sind als Wiesenfläche anzulegen.

T3: Auf der öffentlichen Grünfläche, die als Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (T3) festgesetzt ist, ist eine 2 bis 4-reihige Strauchpflanzung mit Sträucher gem. Pflanzliste (siehe Pkt. E 8) in gruppenweiser Anordnung zu pflanzen, dabei ist die Strauchpflanzung alle

10,0 bis 25,0 m um bis zu 10,0 m zu unterbrechen. Nicht bepflanzte Flächen sind als Wiesenfläche anzulegen.

Zudem sind entsprechend der Planzeichnung Bäume der I. bis II. Wuchsklasse gem. Pflanzliste (siehe Pkt. E 8) zu pflanzen. Verschiebungen von einzelnen Baumstandorten sind parallel zur Riedhauser Straße um bis zu 3,0 m möglich (der erforderliche Mindestabstand von 4,5 m zum Fahrbahnrand der Riedhauser Straße ist dabei jedoch einzuhalten); die Anzahl der Bäume ist jedoch beizubehalten. Im Stammbereich jeder Baumpflanzung ist ein Flächenbedarf von mind. 10 m<sup>2</sup> von jeglicher weiteren Bepflanzung freizuhalten.

#### **6.5 Private Grünflächen innerhalb der Baugrundstücke**

Auf den privaten Grundstücken ist pro 600 m<sup>2</sup> Fläche mindestens ein Laubbaum der I. oder II. Wuchsklasse gem. Pflanzliste (siehe Pkt. E 8) zu pflanzen. Die Bepflanzung auf dem privaten Grünstreifen (Verkehrsbegleitgrün) ist darauf nicht anzurechnen. Die Grundstücksfläche bezieht sich auf die Größe der Parzelle abzüglich des privaten Grünstreifens.

Mindestens 20% der privaten Grundstücksfläche im GE sind als wasserdurchlässige Fläche zu gestalten. Zu wasserdurchlässigen Fläche zählen entsprechend ausgebildete Fahrflächen und Stellplätze sowie Grünflächen.

Parkplatz- und Lagerflächen sind entsprechend zu durchgrünen. Dabei ist bei Parkplätzen je 6 Stellplätze ein Laubbaum der I. oder II. Wuchsklasse zu pflanzen. Für Lagerflächen kann die Begrünung auch in Randbereichen erfolgen.

## **7 AUSGLEICHSMASSNAHMEN**

Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan Bebauungsplanes „Gewerbegebiet – Am Reitersteig, Teil 1“ sind Flächen für den Ausgleich von ca. 10.541 m<sup>2</sup> bereitzustellen.

Der erforderliche Ausgleichsbedarf ist vom Ökokonto – Teilfläche auf der Fl.Nr. 7330 (neu nach Flurzusammenlegung), Gemarkung Lauingen der Stadt Lauingen – der Stadt Lauingen abzubuchen und entsprechend dem bestehenden Ausgleichsflächenkonzept (siehe Begründung Pkt. 9.6.3 „Nachweis der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen“) durchzuführen und diesem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1a BauGB zuzuordnen.

Der gesamte Bereich der Ausgleichsmaßnahmen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes. Anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.



## 8 IMMISSIONSSCHUTZ

### **Zulässige Lärmemissionen nach der DIN 45691:2006-12**

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.

*Hinweis:* 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  $L_{EK}$  tags und nachts in dB(A):

tags  $L_{EK} = 60$  dB(A)

nachts  $L_{EK} = 45$  dB(A)

Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt für Immissionspunkte außerhalb der Plangebiete nach der DIN 45691:2006-12.

Als Bezugsfläche ist die Fläche innerhalb der als Gewerbegebiet dargestellten Fläche heranzuziehen.

Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel  $L_r$  den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 20 dB unterschreitet.

Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen. Somit ist festgelegt, dass z.B. die Eigenabschirmung einer Gebäudefassade eines betrachteten Wohngebäudes nicht herangezogen wird.

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

### **Schutz vor Verkehrslärmimmissionen**

Bei Änderungen und Neuschaffung von schützenswerten Nutzungen im Sinne der DIN 4109, "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise", vom November 1989 (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) sind die sich aus den Lärmpegelbereichen ergebenden baulichen Schallschutzmaßnahmen zu beachten.

Die Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung dargestellt.

### **Zugänglichkeit der Normen**

Alle Normen und Richtlinien können bei dem Landratsamt Dillingen nach vorheriger Anmeldung eingesehen werden.

Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.

Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

Die genannten Normen, Richtlinien und sonstige Vorschriften können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Schaezlerstraße 9, 86150 Augsburg, Tel. 0821-34779-0 nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

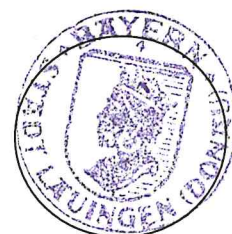
## 9 INKRAFTTRETEN

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

Lauingen, den 1. Juli 2014



.....  
Wolfgang Schenk  
1. Bürgermeister



Siegel

## **E HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

### **E 1 Denkmalschutz**

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss 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 Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

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 DSchG:

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 Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0; Fax 08271/8157-50; e-Mail: DST\_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Hinweis:

Der Denkmalbestand ist nicht statisch und kann sich daher auch im Planungsgebiet ändern. Das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege (BLfD) ist jedoch bestrebt, die Informationen zu den Denkmälern auf Stand zu halten. Die aktuelle Denkmalausweisung bietet der unter <http://www.blfd.bayern.de> zugängliche Bayern Viewerdenkmal.

### **E 2 Altlastenverdachtsflächen**

Im Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes der Stadt Lauingen befinden sich keine Grundstücksflächen, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind dem Wasserwirtschaftsamt Donauwörth im Planungsgebiet nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder

Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 2 BayBodSchG).

Aufgrund geologischer Übersichtskartenwerke kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit erhöhten geogenen Bodenbelastungen vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen könnten. Es wird empfohlen eine Übersichts-Bodenuntersuchung durchzuführen und ggf. einen Bodenmanagementplan für die Erdaushubarbeiten und sonst. Bodenbewegungen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

### **E 3 Immissionsschutz B 16**

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen, die vom Straßenverkehr auf der Bundesstraße ausgehen, sind geeignete Schallschutzmaßnahmen zu treffen und nachzuweisen. Wegen einwirkender Staub-, Lärm- und Abgasimmissionen können für die Zukunft keinerlei Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegen die Straßenbauverwaltung erhoben werden.

### **E 4 LEW Verteilnetz GmbH**

#### 110-kV-Freileitung:

Innerhalb der Leitungsschutzzone sind aus Sicherheitsgründen die einschlägigen DIN-VDE-Vorschriften zu beachten. Da nach EN 50341 (vormals DIN VDE 0210) Mindestabstände zu den Leiterseilen der Hochspannungsleitung gefordert werden, sind die Unterbauungs- bzw. Unterwuchshöhen in diesem Bereich beschränkt. Ferner ist nach DIN VDE 0105 bei Arbeiten in Spannungsnahe immer ein bestimmter Schutzabstand zu den Leiterseilen einzuhalten.

Der Bestand der Anlagen muss zur Aufrechterhaltung der Stromversorgung gewährleistet bleiben. Aus Gründen der Betriebssicherheit und um die Stand-sicherheit der Gittermaste nicht zu gefährden, dürfen Tiefbauarbeiten im Bereich der Gittermaste nur nach vorheriger Absprache mit der LEW Verteilnetz GmbH vorgenommen werden. Ferner ist zu beachten, dass die Fundamentköpfe der Gittermaste nicht mit Erdreich überschüttet werden, um eine Korrosion am Erdübergangsbereich zu vermeiden.

Die genaue Lage der Masten und der Leitungsachsen ergibt sich aus der Örtlichkeit.

Zu den Maststützpunkten muss der LEW Verteilnetz GmbH für Wartungs- und Entstörungsarbeiten eine ausreichend breite Zufahrt (mindestens 4 m) für Schwerfahrzeuge offen gehalten werden.

Änderungen am Geländeniveau im Bereich der Leitungsschutzzone sind zu unterlassen, falls unumgänglich, ist diese der LEW Verteilnetz GmbH zur Stellungnahme zuzuleiten.

Die Dacheindeckung von Gebäuden oder Gebäudeteilen, die im Schutzbereich zu liegen kommen, muss DIN 4102 Teil 7 (Widerstandsfähigkeit gegen Flugfeuer und strahlende Wärme) entsprechen.

Unter den Leiterseilen muss mit Eisabwurf gerechnet werden, etwaige Schäden werden von der LEW Verteilnetz GmbH nicht übernommen.

Im Leitungsschutzbereich sind Aufschüttungen, Lagerung von Baumaterial und Bauhilfsmitteln sowie das Aufstellen von Baubaracken u. ä. nur nach Abstimmung mit der LEW Verteilnetz GmbH zulässig.

Bei sämtlichen Bauvorhaben, die den Schutzbereich der Hochspannungsleitung berühren, ist eine Überprüfung der Einhaltung geltender DIN VDE-Bestimmungen notwendig. Entsprechende Unterlagen sind der LEW Verteilnetz GmbH deshalb gem. Art. 65 Abs. 1 BayBO im Rahmen des durchzuführenden Genehmigungsverfahrens zur Stellungnahme zuzuleiten.

Die Planungen zur Bebauung von Grundstücken im Schutzbereich der Hochspannungsfreileitung ist mit der LEW Verteilnetz GmbH möglichst frühzeitig abzustimmen.

Im Schutzbereich der Leitung sind nur niederwüchsige Anpflanzungen zulässig, deren Endwuchshöhe eine unzulässige Annäherung an die Leiterseile verhindert. In Zweifelsfällen sind die Anpflanzungen mit der LEW Verteilnetz GmbH abzustimmen.

Von den Leitungen gehen elektrische und magnetische Felder aus, die physikalisch bedingt sind und nicht vermieden werden können. Die in der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (26. BImSchV) festgelegten Grenzwerte für elektrische und magnetische Felder werden eingehalten. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass bei Geräten, die mit Kathodenstrahlröhren betrieben werden (z.B. Bildschirme) bereits bei vergleichsweise niedrigen magnetischen Flussdichten von etwa 1 bis 2 Mikrottesla Verschlechterungen der Bildqualität auftreten können.

Sämtliche Baumaschinen und Geräte, die innerhalb des Schutzbereiches zum Einsatz kommen, oder in diesen hineinragen, müssen so betrieben bzw. errichtet werden, dass eine Annäherung von weniger als 5 m (380-kV), 4 m (220-kV) bzw. 3 m (110-kV) an die Leiterseile in jedem Fall ausgeschlossen ist. Dabei ist zu beachten, dass Seile bei hohen Temperaturen weiter durchhängen bzw. bei Wind erheblich ausschlagen können. Jede auch nur kurzfristige Unterschreitung des Schutzabstandes ist für die am Bau Beschäftigten lebensgefährlich. In Zweifelsfällen ist die Baustelleneinrichtung rechtzeitig mit der LEW Verteilnetz GmbH abzusprechen.

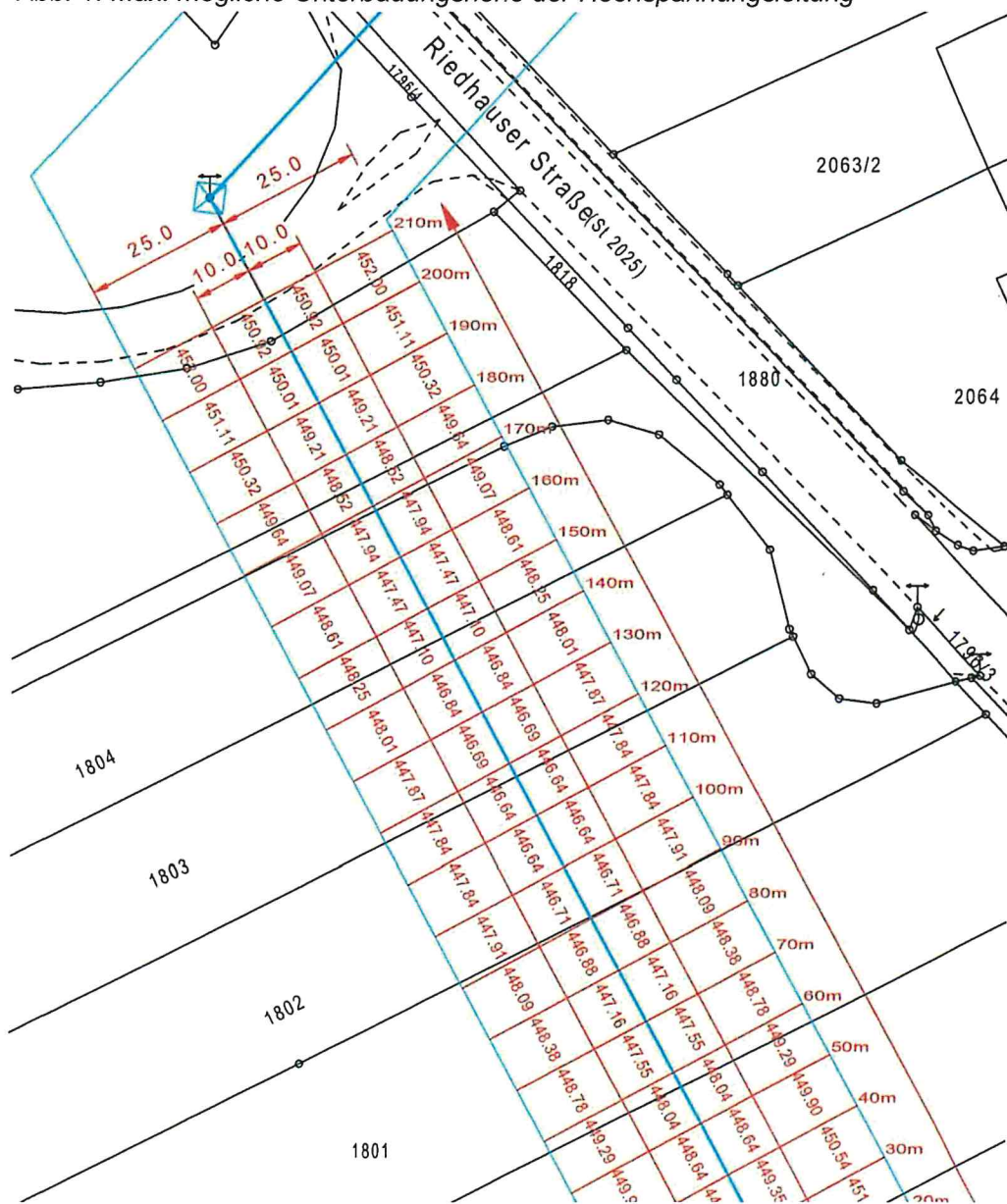
Von unter Spannung stehenden Transformatoren in den Umspannwerken gehen Brummgeräusche aus. Des Weiteren können gelegentlich Schaltgeräusche auftreten, die in angrenzenden Gebieten als störend empfunden werden. Neben den örtlich vorhandenen Geräuschquellen sind die von den Umspannwerken ausgehenden Schallemissionen zusätzlich zu berücksichtigen.

Die Verwendung eines geeigneten Baukranes bzw. Autokranes ist sowohl im als auch in der Nähe des Schutzbereichs nur unter erheblichen Einschränkungen möglich. Es ist deshalb rechtzeitig (mindestens 4 Wochen) vor dessen Aufstellung mit dem Sachgebiet „Instandhaltung Hochspannung“ – Tel.: 0821/328-2315 Rücksprache zu nehmen.

Bauarbeiten jeglicher Art in der Nähe unserer Versorgungseinrichtungen müssen unter Beachtung der Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel BGV A3 der Berufsgenossenschaft Energie-Textil-Elektro-Medien-erzeugnisse sowie der einschlägigen DIN- bzw. VDE-Vorschriften erfolgen. Es wird auf die Gefahr hingewiesen, die bei Arbeiten in der Nähe elektrischer Freileitungen gegeben ist.

Die maximal möglichen Unterbauungshöhen der Hochspannungsleitungen hängen entscheidend von der Lage der geplanten Bauwerke zu der Leitungsachse und den Maststützpunkten ab und können erst nach Vorliegen entsprechender Unterlagen exakt ermittelt werden. Insbesondere ist die Höhe ü. NN für das Bezugsniveau von  $\pm 0,00$  m der Gebäude ausschlaggebend.

Abb. 1: Max. mögliche Unterbauungshöhe der Hochspannungsleitung



*Hinweis:*

*Die Schutzzone der 110-kV-Leitung wurde in mehrere Bereiche unterteilt und jeweils für den ungünstigsten Punkt die mögliche Unterbauungshöhe in roter Farbe eingetragen. Die angegebenen Unterbauungshöhen gelten für Gebäude mit einer Dachneigung bis einschl. 15° und sind in m. ü. NN angegeben und beziehen sich auf das vorhandene Geländeniveau von ca. 437,70 m. ü. NN. Bei Bauwerken oder Gebäudeteilen mit Dachneigungen größer 15° sind die möglichen Bauhöhen jeweils um ca. 2 m höher. Diese Höhen gelten auch für Kamine, Lüfterrohre, Antennen usw. Als mögliche Arbeitshöhen sind die gleichen Werte wie für Dachneigungen größer 15° gültig.*

20-kV-Kabelleitungen:

Innerhalb des geplanten Geltungsbereiches befinden sich 20-kV-Kabel mit den Bezeichnungen „LA122“ und „LA163“ der LEW Verteilnetz GmbH. Der Schutzbereich der Kabel beträgt 1,0 m beiderseits der Leitungstrassen und ist von einer Bebauung sowie tief wurzelnder Bepflanzung freizuhalten.

**E 5 Grundwasser**

Im Rahmen der Bauausführung ist durch Anlage von Schürfgruben oder Bohrungen die genaue Lage des Grundwasserspiegels zu ermitteln; da durch entsprechend tief einbindende Einzelbauvorhaben ggf. auf das Grundwasser eingewirkt werden (z.B. Aufstau, Umleitung, Absenkung) kann, wodurch nachteilige Folgen für Dritte entstehen können. Im Bedarfsfall ist ein hydrogeologisches Gutachten in Auftrag zu geben, das die Beeinflussung ermittelt und ggf. geeignete Abhilfemaßnahmen vorschlägt; diese sind mit dem Wasserwirtschaftsamt Donauwörth abzustimmen. Auf die Notwendigkeit vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen, wird hingewiesen.

*Hinweis:*

*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 anzuzeigen (§ 49 Wasserhaushaltsgesetz -WHG-). Ergibt sich, dass auf das Grundwasser eingewirkt wird, so sind die Arbeiten nach Art. 30 Bayerisches 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 erlaubnisfrei Gewässerbenutzung vorliegt.*

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.

Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutz-/Mischwasserkanal angeschlossen werden.

## E 6 Landwirtschaftliche Immissionen

Von der westlich angrenzenden Hofstelle und der ebenfalls westlich gelegenen Biogasanlage, sowie durch die Bearbeitung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können Immissionen wie Lärm, Staub und Geruch tagsüber jedoch auch während der Nachtzeit und an Sonn- und Feiertagen auftreten. Diese von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen sind dauerhaft und entschädigungslos zu dulden.

## E 7 Löschwasserversorgung

Entlang der Riedhauser Straße liegt nur eine Wasserleitung DN 100, somit kann in Zukunft die Löschwasserversorgung nicht über Hydranten abgedeckt werden.

## E 8 Gehölzarten und Qualitäten – Pflanzliste

Bei Neupflanzungen von Laubbäumen sind folgende standortgerechte Arten bevorzugt zu verwenden:

### Bäume I. Wuchsklasse

Mindestgröße: Hochstamm, StU 18/20

- |                             |                                   |
|-----------------------------|-----------------------------------|
| ▪ Acer platanoides          | Spitz-Ahorn*                      |
| ▪ Fraxinus excelsior        | Gemeine Esche                     |
| ▪ Tilia x europaea          | Europäische Linde* <sup>1</sup>   |
| ▪ Tilia tomentosa 'Brabant' | Silber-Linde, Sorte* <sup>1</sup> |
| ▪ Quercus robur             | Stiel-Eiche*                      |

### Bäume II. Wuchsklasse

Mindestgröße: Hochstamm, StU 18/20

- |                                    |                                   |
|------------------------------------|-----------------------------------|
| ▪ Acer platanoides 'Emerald Queen' | Spitz-Ahorn, Sorte* <sup>1</sup>  |
| ▪ Acer campestre                   | Feld-Ahorn                        |
| ▪ Alnus x spaethii                 | Purpur-Erle* <sup>1</sup>         |
| ▪ Carpinus betulus i.S.            | Hainbuche                         |
| ▪ Prunus x schmittii               | Zier-Kirsche* <sup>1</sup>        |
| ▪ Sorbus aria                      | Mehlbeere                         |
| ▪ Tilia cordata 'Greenspire'       | Winter-Linde, Sorte* <sup>1</sup> |

\* Arten, auch geeignet für Parkplatzbegrünung und als Straßenbaum (in Anlehnung an die GALK-Straßenbaumliste, 30.01.2014)

\*<sup>1</sup> Arten, ausschließlich geeignet für Parkplatzbegrünung, versiegeltes Umfeld und als Straßenbaum, NICHT jedoch für Pflanzungen zur freien Landschaft.

### Sträucher

Bei Neupflanzungen von Sträuchern sind folgende standortgerechte Arten bevorzugt zu verwenden:

Mindestgröße der Sträucher: 80/125 cm

Pflanzraster: 1,5 x 1,5 m bis 2,0 m x 2,0 m

- |                      |                             |
|----------------------|-----------------------------|
| ▪ Cornus sanguinea   | (Roter Hartriegel)          |
| ▪ Corylus avellana   | (Haselnuss)                 |
| ▪ Crataegus monogyna | (Weißdorn)                  |
| ▪ Euonymus europaea  | (Pfaffenhütchen)            |
| ▪ Lonicera xylosteum | (Gewöhnliche Heckenkirsche) |



- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Salix caprea (Salweide)
- Viburnum lantana (wolliger Schneeball)

**Kletterpflanzen**

Empfohlene Pflanzqualität: Höhe 60-100

Empfohlene Mindestgröße der Pflanzscheibe: 0,5 x 1,0 m

- Clematis i.a. und S. (Waldrebe)
- Humulus lupulus (Hopfen)
- Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii' (Wilder Wein)
- Parthenocissus quinquefolia (Wilder Wein)
- Polygonum aubertii (Knöterich)