



Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Ulmer Straße - Robert-Bosch-Straße"

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESER BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I 2023 I Nr. 176)

DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23.07.2023 (BGBl. I S. 2023 I Nr. 176)

DIE BAYERISCHE BAUORDNUNG (BayBO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. 2007, S. 588, BayRS 2132-1-5) zuletzt geändert durch § 7 des Gesetzes vom 10.02.2023 (GVBl. S. 22)

DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 1802, 1808)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1. GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

- 1.1.1.1. Zulässig sind:
- Gewerbetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
 - Anlagen für soziale Zwecke
 - Anlagen für sportliche Zwecke

- 1.1.1.2. Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:
- Tankstellen
 - Einzelhandelsbetriebe

- 1.1.1.3. Die unter § 8 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind mit Ausnahme der Anlagen für sportliche und soziale Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

- 1.2.1. 0,8 max. zulässige Grundflächenzahl
- 1.2.2. 6,0 max. zulässige Baumassenzahl
- 1.2.3. z.B. OK= 10,0m relative Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

- 1.2.3.1. Die Gebäudeoberkante (i.K.) wird als relatives Maß zum Bezugspunkt definiert. Bezugspunkt ist die Höhe der unmittelbar zugeordneten öffentlichen Straßenverkehrsfläche, gemessen in der Mitte der zur Straßenverkehrsfläche zugewandten Hauswand des Gebäudes.

- 1.2.3.2. Ausnahmsweise kann die zulässige Höhe der baulichen Anlagen für technische Aufbauten sowie Erschließungskörne auf einer Dachfläche von max. 5% um 3,0m überschritten werden. Es ist ein Mindestabstand von 1,50m zur Attikaußenseite einzuhalten.

1.3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

- 1.3.1. a abweichende Bauweise

- 1.3.1.1. Abweichend von der offenen Bauweise sind bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50,0 m zulässig.

1.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

- 1.4.1. Baugrenze

- 1.4.1.1. Ausserhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze zulässig. Stellplätze mit einer direkten Ausfahrt auf die Erschließungsstraßen sind nicht zulässig.

1.5. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 1.5.1. Ein- und Ausfahrtbereiche

- 1.5.1.1. Bei einer möglichen Grundstücksstellung ist von der Ulmer Straße aus lediglich ein gesamelter Ein- und Ausfahrtbereich (private Erschließungsstraße) zulässig.

1.6. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- 1.6.1. Begrenzung der Bodenversiegelung:
Stellplätze, Hofflächen und untergeordnete Wege der Privatgrundstücke sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. in Splittbett verlegtes Pflaster, Draufgengpflaster, Rasengittersteine, Schotterterrassen, Kiesflächen, wassergebundene Decke, etc.) zu versehen.

- 1.6.2. Begrünung von Dächern:
Flachdächer der Haupt-, Nebengebäude, Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 12 cm. Ausgenommen sind ausschließlich Flächen für technische Aufbauten. Flächen unter Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind zu begrünen.

1.7. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN, SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) und Abs. 6 BauGB)

- 1.7.1. private Grünflächen

- 1.7.1.1. Innerhalb der privaten Grünfläche sind an den gekennzeichneten Stellen Bäume der Artenliste 1-2 und Sträucher der Artenliste 3 zu pflanzen. (Pflanzabstand: 1 Strauch pro 2,5 m² Grünfläche). Die private Grünfläche darf entlang der Ulmer Straße für Ein- und Ausfahrten unterbrochen werden.

- 1.7.2. Anzupflanzende Bäume

- 1.7.2.1. An den durch Planzeichen gekennzeichneten Standorten sind Bäume der Artenliste 1-2 zu pflanzen, zu pflegen dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

- 1.7.2.2. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können zur Anpassung an die örtliche Situation (Zufahrten, Zugänge, Leitungen) verschoben werden. Die Anzahl der festgesetzten Bäume darf dabei nicht unterschritten werden.

- 1.7.2.3. Die Freiflächen der privaten Grundstücke sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Je 1.500 m² Grundstücksfläche ist zusätzlich zu den durch Planzeichen festgesetzten Bäumen mind. ein Baum gemäß der Artenliste 1 oder 2 zu pflanzen.

1.8. ARTENLISTEN

Artenliste 1 - Großbäume Pflanzgröße: Hochstamm, STU 18-20 cm, 3xv.	Artenliste 2 - Mittel- und Kleinbäume 7 - 20m Pflanzgröße: Hochstamm, STU 16-18 cm.
Acer platanoides Acer pseudoplatanus Fagus sylvatica Ulmus glabra Salix alba Tilia cordata Tilia platyphyllos	- Spitzahorn - Bergahorn - Rotbuche - Bergulme - Silberweide - Winterlinde - Sommerlinde - Acer campestre - Alnus glutinosa - Carpinus betulus - Betula pendula - Malus sylvestris - Populus tremula - Prunus avium - Prunus padus - Pyrus pyrasier - Sorbus aucuparia
	- Feldahorn - Schwarzerle - Hainbuche - Hängebirke - Holzapfel - Zitterappel, Espe - Vogelkirsche - Traubenkirsche - Wildbirne - Eberesche

Artenliste 3 - Sträucher Pflanzqualität: Höhe 100-150 cm, 2xv.
Cornus sanguinea Cornus mas Corylus avellana Euonymus europaeus Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum Prunus spinosa Rhamnus frangula Rhamnus cathartica Rosa canina Salix caprea Sambucus nigra Viburnum lantana Viburnum opulus
- Gemeiner Hartriegel - Kornelkirsche - Haselnuss - Pfaffenhütchen - Liguster - Heckenkirsche - Schlehe - Faulbaum - Kreuzdorn - Hundsrose - Sialweide - Schwarzer Holunder - Wolliger Schneeball - Gemeiner Schneeball

1.9. ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMASSNAHMEN

- 1.9.1. Zur Vermeidung der Zugriffsverbote sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

Baufeldfreimachung:
Freiräumen des Baufeldes (Rodung von Gehölzen, Abräumen des Oberbodens) zwischen Anfang Oktober und Ende Februar. Bei einer Durchführung außerhalb dieses Zeitraumes ist durch eine Fachperson zu prüfen ob Vögel oder Fledermäuse auf der Vorhabenfläche vorkommen. Bei Nachweisen von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Außenbeleuchtung:
Eine Außenbeleuchtung ist ausschließlich in insektenfreundlicher Ausführung (z.B. LED, warm weiß, gekoppelt, nach unten gerichtete Leuchtrahlung) zulässig. Eine direkte Beleuchtung von Gehölze ist zu unterbinden. Außenbeleuchtungen sind auf das notwendige Minimum zu reduzieren

1.10. SONSTIGE PLANZEICHEN

- 1.10.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.11. NUTZUNGSSCHABLONE

GE	-
0,8	6,0
a	Dachform, siehe Textteil
OK max= 10,0m	

Art der baul. Nutzung
Grundflächenzahl (GRZ)
Baumassenzahl (BAZ)
Bauweise
Höhe der baulichen Anlagen (Höchstgrenze)

Anzahl Vollgeschosse (Höchstanzahl)
Baumassenzahl (BAZ)
Dachform
Füllschema der Nutzungsschablone

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Art. 81 BayBO)

2.1. FASSADENGESTALTUNG

- 2.1.1. Eine besonders auffällige, das Orts- und Landschaftsbild sowie die Grünordnung störende Gestaltung und Farbgebung ist unzulässig.

2.2. DACHGESTALTUNG

- 2.2.1. FD Flachdächer
- 2.2.2. PD/VP Pultdächer und versetzte Pultdächer bis 20° Dachneigung
- 2.2.3. SD Satteldächer mit einer Neigung von 20° bis 38°
- 2.2.4. ShedD Sheddächer
- 2.2.5. Sonderdachformen können als Ausnahme zugelassen werden, sofern sie betriebsorganisatorisch sind und städtebauliche Bedenken nicht entgegenstehen.
- 2.2.6. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind auf den Dächern generell zulässig. Sie sind in der gleichen Neigung wie die Dachflächen auszugestalten.

2.4. EINFRIEDUNGEN

- 2.4.1. Einfriedungen sind kleintiergänglich und ohne Sockel bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig.

2.5. WERBEANLAGEN

- 2.5.1. Werbeanlagen sind grundsätzlich genehmigungspflichtig
- 2.5.2. Werbeanlagen dürfen nur an der Erschließungsstraße zugewandten Fassadenfläche angebracht werden. Die von Werbeanlagen bedeckte Fassadenseite darf pro Fassadenseite max. 10% betragen.
- 2.5.3. Werbeanlagen auf dem Dach bzw. oberhalb der Attika, Lichtkegel oder Laserkegel (zu Werbezwecken), Wechselschichtanlagen, blinkende Leuchtwerbung und Anlagen mit freilegenden Leuchtstoffröhren sowie die Verwendung von Signalfarben und Fremdwerbungen sind nicht zulässig.

2.6. FREIFLÄCHENGESTALTUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE

- 2.6.1. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und landschaftsgärtnerisch mit heimischen Bäumen, Sträuchern sowie als Stauden- oder Rasenfläche zu bepflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Kies-, Schotter und sonstige Materialschüttungen sind nicht zulässig.
- 2.6.2. Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherren in einem Freiflächenanstellungsplan darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.
- 2.6.3. Standplätze für Müllbehälter, Schuttcontainer etc. sind durch Bepflanzung, Verkleidung oder bauliche Maßnahmen gegen die Einsicht von den öffentlichen Straßen und den Nachbargrundstücken abzuschirmen. Sie dürfen außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

2.7. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

- 2.7.1. Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften werden als Ordnungswidrigkeiten gemäß Artikel 79 Abs. 1 BayBO behandelt.

3. HINWEISE

- 3.1. bestehende Bebauung

- 3.2. Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern

3.3. NIEDERSCHLAGSWASSER

Gesammeltes Niederschlagswasser aus Dachflächen, Pkw-Stellplätzen sowie privaten Hof- und Verkehrsflächen ist vorrangig flächenhaft über eine geeignete bewachsene Oberbodenschicht (z.B. über eine Mulde) in den Untergrund zu versickern. Sollte dies aufgrund der Untergrundverhältnisse nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglich sein, ist eine eingeschränkte Einleitung des Niederschlagswasser aus dem Baugrundstück in die öffentliche Regenwasserkanalisation zulässig.

In Anlehnung an das DWA-Arbeitsblatt-117 darf, bei einer Wiederkehrzeit von t=5 Jahre, anteilig nur 15 Liter je (Sekunde und Hektar) Niederschlagswasser des Bemessungsregens von den versiegelten Flächen eingeleitet werden. Über diesen Anteil hinausgehende Niederschlagswassermengen sind auf dem Grundstück regelkonform zurückzuhalten und dürfen nur mittels einer für die zulässige Gesamteinleitungsmenge justierter Abflussdrossel in die Regenwasserkanalisation abgeleitet werden. Eine den Anforderungen des DWA-A102 genüge leistenden Vorbehandlung des Niederschlagswassers ist bauseits zu gewährleisten. Die Anforderungen sind im Zuge eines Baugesuchs mittels eines in sich schlüssigen Regenwassergesamtkonzeptes nachvollziehbar darzulegen.

Die fachlichen Anforderungen der Niederschlagswassererstellungsverordnung (NWfEV), die Technischen Regeln zum schadenlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGNW), das ATV Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" sowie das ATV-Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" sind bei der Errichtung von Sickeranlagen zu beachten.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, Fallrohre etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden. Dachendeckungen aus nicht beschichtetem Kupfer, Zink, Titan-Zink oder Blei sind nicht zulässig.

- 3.4. **BODENSCHUTZ (§ 202 BauGB)**
Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß BBodSchV § 12, Vollzugshilfe zur BBodSchV § 12, DIN 19731, DIN 19915 sowie dem vorliegenden Leitfaden zum Schutz der Boden bei Aufruf vom kultivierbaren Bodenaushub bzw. zur Erhaltung fruchtbarer und kulturfähigen Bodenaushub bei Flächeninnensprünahme schonend umzugehen. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen.

- 3.5. **LÖSCHWASSERVERSORGUNG**
Der Löschwasserbedarf als Grundschutz entsprechend dem Bayerischen Feuerwehrgesetz (BayFWG) vom 23. Dezember 1981 (zuletzt geändert am 26.03.2019) ist über die zentrale Trinkwasserversorgung nach Vorgaben des DVGW Arbeitsblatt W405 bereitzustellen. Die über den Grundschutz hinausgehende Löschwasserversorgung ist im Zuge des Objektschutzes durch den jeweiligen Eigentümer zu prüfen und sicherzustellen.

- 3.6. **ZUFAHRITSMÖGLICHKEITEN / RETTUNGSWEGE (Art. 5 BayBO)**
Zufahrtsmöglichkeiten und Rettungswege sind gemäß Art. 5 der BayBO zu gewährleisten. Die Zufahrten zu den verschiedenen Objekten, sowie gegebenenfalls notwendige Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge sind gemäß der "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" auszuführen. Sie sind ständig frei zu halten. Bei den Kurvenradien und der Tragfähigkeit der öffentlichen Verkehrsflächen ist ebenfalls die "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" zu beachten.

3.7. ENERGIEEINSPARUNG

Die Nutzung von regenerativen Energien wird durch das Gebäude Energien Gesetz (GEG) des Bundes beim Neubau vorgegeben. Über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Energieeinsparmaßnahmen werden ausdrücklich empfohlen.

- 3.8. **HINWEIS ZUR DENKMALPFLEGE**
Bei allen Bodenergrünungen 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) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen.

Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege (Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel.: 08271/81570, Fax: 08271/815750) mitgeteilt werden.

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

Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgerechten Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Aufgedundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

- 3.9. **ALLTASTEN**
Werden im Rahmen von Erdarbeiten lokale Bodenverunreinigungen festgestellt sind diese unter gutachterlicher Begleitung in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde nach dem Bundesbodenschutz-gesetzes zu behandeln. Wird belastetes Bodenmaterial ausgekoffert, ist dieses nach den abfallrechtlichen Vorschriften in Abhängigkeit des Belastungsgrades entweder zu verwerten oder zu entsorgen. Die technischen Regeln der "LAGA" Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen" bzw. dem Leitfaden "Anforderungen an die Verwertung von Bauschutt" sind zu beachten.

Stadt Vöhringen

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Ulmer Straße - Robert-Bosch-Straße"

VORENTWURF

Maßstab 1: 1.000
Stand: 28.09.2023

Planfertigt:
Büro für Stadtplanung,
Zint & Häußler GmbH

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat der Stadt Vöhringen hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Ulmer Straße - Robert-Bosch-Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Die Stadt Vöhringen hat mit Beschluss des Stadtrats vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Vöhringen, den

.....
Bürgermeister

.....
Bürgermeister

.....
Bürgermeister

9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Senden, den

.....
Bürgermeister