



*Stadt Vöhringen*

# **Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Neue Rathaus-Mitte“**

## **Planungsrechtliche Festsetzungen**

- A Textliche Festsetzungen
- B Örtliche Bauvorschriften
- C Hinweise
- D Anhang

**25.10.2023**

## I. Allgemeine Angaben

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

Im Geltungsbereich gilt, soweit durch Zeichnung, Farbe und Schrift nichts anderes festgesetzt ist, folgendes:

## II. Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

## III. Rechtliche Grundlagen Bebauungsplan

Der Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften enthalten Festsetzungen nach:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** 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.
- **Bayerische Bauordnung (BayBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 704) geändert worden ist.

## A Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

#### 1.1 Urbanes Gebiet (MU) § 6a BauNVO i.V.m. § 1 (5-9) BauNVO

In den Urbanen Gebieten MU<sub>1</sub> - MU<sub>8</sub> sind:

Zulässig:

Wohngebäude,

Geschäfts- und Bürogebäude,

Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

sonstige Gewerbebetriebe,

Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig:

Gem. § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen sonstige Gewerbebetriebe (§ 6a (2) Nr. 4 BauNVO) mit der Unterart „Bordelle“ sowie „bordellartige Betriebe“ nicht zulässig.

Gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die gem. § 6a (3) Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, also Vergnügungsstätten soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, z.B. Wettbüros und Spielotheken, sowie Tankstellen, nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Gem. § 1 (9) BauNVO können ausnahmsweise Elektro-Tankstellen als einzelne Ladesäulen im Sinne von Tankstellen oder sonstigen Gewerbebetrieben zugelassen werden.

Gem. § 1 (7) Nr. 2 BauNVO sind in MU<sub>6</sub> und MU<sub>7</sub> Wohnnutzungen im Souterrain unzulässig. Ein Souterrain oder Tiefparterre ist das Unter- oder auch Keller-Geschoss eines Gebäudes, wenn dessen Fußboden unterhalb des Geländes auf der Seite der Straßenfassade liegt und die betreffenden Räume zum Wohnen bzw. dem dauernden Aufenthalt von Personen dienen und entsprechend ausgelegt sind.

Gem. § 9 (3) Satz 2 BauGB i.V.m. § 6a (4) Nr. 1 BauNVO ist in MU<sub>6</sub> im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nicht zulässig. Als Straßenseite werden alle unmittelbar an die Baugrenze bzw. Baulinie öffentlich zugänglichen Flächen definiert.

Gem. § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO sind Werbeanlagen als eigenständige gewerbliche Hauptnutzung (Fremdwerbung) nicht zulässig.

### 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 – 21a BauNVO)

#### 2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

- laut Planeintrag-Nutzungsschablone als Höchstmaß -

In den Baugebieten MU<sub>6</sub> und MU<sub>7</sub> ist eine Überschreitung der GRZ im Sinne des § 19 (4) BauNVO Nr. 3 BauNVO bis zu 1,0 zulässig.

#### 2.2 Geschossflächenzahl GFZ (§ 16 (2) Nr. 2, § 20 BauNVO)

Gemäß Planeintrag als Höchstmaß.

### 2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2) Nr. 4, § 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhe (WH) und Gebäudehöhe (GH) bestimmt. Maßgeblich sind die Einschriebe in der Planzeichnung (Nutzungsschablone).

#### Maximale Wandhöhe (WH)

Die maximale Wandhöhe (WH) ist das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt mit dem Schnittpunkt der Außenwand der Dachhaut (bei geneigten Dächern) beziehungsweise der Oberkante Attika (bei Flachdächern).

#### Maximale Gebäudehöhe (GH)

Die maximale Gebäudehöhe (GH) ist das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem höchsten Punkt des Daches (First) bzw. höchstgelegenste Abschluss einer Außenwand (Attika).

Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf eine untere Bezugshöhe. Die untere Bezugshöhe wird wie folgt ermittelt:

Die im Mittel gemessene Höhe des angrenzenden Randes der Erschließungsfläche, gemessen an der, der öffentlichen Erschließung zugewandten Gebäudeseite zwischen der senkrechten Projektion der Gebäudeecken der Gebäudeseite auf den Rand der Erschließungsfläche. Grenzt ein Grundstück an mehreren Seiten an die öffentliche Erschließungsfläche, so ist die untere Bezugshöhe über das Mittel aller diesbezüglichen Höhen der Ränder der Erschließungsflächen zu ermitteln. Die so festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen dürfen um max. 0,30 m überschritten, die minimalen Höhen um max. 0,50 m unterschritten werden.

Bei der Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe bleiben untergeordnete technische Aufbauten wie Aufzugaufbauten, Kamine etc. außer Betracht.

### 2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) Nr. 3, § 20 BauNVO)

- laut Planeintrag - als Höchstmaß.

## 3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

- laut Planeintrag -

Die Bauweise ist durch Planeintrag in der Nutzungsschablone festgelegt als:

o offene Bauweise:

Die zulässige Gebäudelänge ist bei Eckgebäuden über mehrere Seiten zulässig.

E, DH Einzel- und Doppelhäuser

a<sub>1</sub> abweichende Bauweise 1:

Abweichend von der offenen Bauweise darf in MU<sub>5</sub> an die südliche Grundstücksgrenze gebaut werden.

a<sub>2</sub> abweichende Bauweise 2:

Abweichend von der offenen Bauweise sind gem. § 22 (2) BauNVO für MU<sub>6</sub> Einzelhäuser mit einer maximalen Gebäudelänge von 30 m zulässig. Diese Gebäudelängen sind bei Eckgebäuden auf mehreren Seiten zulässig. Gebäudelängen bezeichnen die Längen von Außenwänden die einem Erschließungsraum zugewandt sind.

Sind keine Bauweisen festgesetzt sind alle Bauweisen zulässig.

#### 4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- laut Planeintrag -

In den Baugebieten sind die in der Planzeichnung eingetragenen Gebäudehaupt- bzw. Firstrichtungen zwingend einzuhalten.

Ausnahmsweise können Abweichungen für die Längsrichtung der Hauptgebäude bis max. 5° zugelassen werden.

#### 5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

Ausnahmen von den festgesetzten Baulinien und Baugrenzen sind zulässig, und zwar in folgendem Umfang:

Untergeordnete Gebäudeteile wie Vordächer dürfen die Baugrenzen und Baulinien bis zu 1,5 m überschreiten. Balkone und Terrassen dürfen die Baugrenze um bis zu 2 m überschreiten. Untergeordnet sind Bauteile, deren Länge max. 5,0 m beträgt. Die lichte Höhe unter auskragenden Teilen über dem Fußgängerbereich muss mindestens 3 m betragen. In MU<sub>1</sub>- MU<sub>8</sub> und in GB<sub>1</sub>- GB<sub>4</sub> sind Terrassen und Balkone nur an den von öffentlichen Flächen abgewandten Gebäudeseite zulässig.

Ein Überschreiten der Baugrenze und Baulinie ist für Dachüberstände bis zu einer Tiefe von 40 cm zulässig.

In MU<sub>6</sub> gelten im südlichen Bereich zwei differenzierte Baugrenzen. Die eingerückte Baugrenze, laut Planeintrag, gilt für das Erdgeschoss. Ab dem 1. Obergeschoss gilt eine südlich um 2 m verlängerte Baugrenze, hier ist eine Bebauung ab dem 1. Obergeschoss mit einer Arkadenausbildung zulässig, wenn die lichte Höhe im Erdgeschoss mindestens 3,50 m beträgt.

In GB<sub>4</sub> gelten ebenfalls zwei differenzierte Baugrenzen. Im Erdgeschoss gilt die „Baugrenze EG“ laut Planeintrag. Ab dem 1. Obergeschoss darf diese überbaut werden und es gilt die „Baugrenze ab 1. OG“. Voraussetzung dafür ist, dass die lichte Höhe, in den Bereichen, welche im Erdgeschoss nicht überbaut werden dürfen, mindestens 3,50 m beträgt.

#### 6 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO und § 23 (5) BauNVO)

Auf den Baugrundstücken sind Mobilfunk-Sendeanlagen und Anlagen zur Nutzung von Windenergie (sog. Kleinwindanlagen) im Sinne des § 14 (2) BauNVO i.V.m. § 1 (6) und (9) BauNVO nicht zulässig.

#### 7 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 (1) Nr. 2a BauGB)

←→ TA 1 Entlang der Vöhlstraße, sind vom Bauordnungsrecht abweichende Abstandsflächen, als nach Art. 6 BayBO gefordert, zulässig. Entlang der mit TA 1 gekennzeichneten Bereiche können die Gebäude unter Reduzierung der nach BayBO erforderlichen Abstandsflächentiefen an Grundstücksgrenzen bis zu einem Grenzabstand von maximal 1,70 m herangebaut werden.

←→ TA 2 Entlang der Wielandstraße, sind vom Bauordnungsrecht abweichende Abstandsflächen, als nach Art. 6 BayBO gefordert, zulässig. Entlang der mit TA 2 gekennzeichneten Bereiche können die Gebäude unter Reduzierung der nach BayBO erforderlichen Abstandsflächentiefen an Grundstücksgrenzen bis zu einem Grenzabstand von maximal 1,60 m herangebaut werden.

## **8 Stellplätze, Garagen, Carports (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und Nr. 22 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)**

### **8.1 Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze / Carports (Ga / Ca):**

In MU<sub>1</sub>-MU<sub>5</sub> und in MU<sub>8</sub> sowie in GB<sub>1</sub>-GB<sub>4</sub> sind Stellplätze, oberirdische Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig und müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 3m einhalten.

Behindertenstellplätze sind auch außerhalb der überbebaubaren Fläche zulässig.

In MU<sub>6</sub>-MU<sub>7</sub> sind oberirdische Garagen, Carports und offene Stellplätze nicht zulässig.

Überdachte Stellplätze / Carports sind Stellplätze, die über Dächer verfügen, die auf Stützen ruhen, an der Außenwand eines anderen Gebäudes befestigt sind oder über maximal drei Wände verfügen. Die Zufahrt ist offen zu halten.

### **8.2 Tiefgaragen:**

Tiefgaragen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in MU<sub>1</sub>-MU<sub>8</sub> und in GB<sub>1</sub>-GB<sub>4</sub> zulässig sowie an den dafür gekennzeichneten Flächen. Innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen MU<sub>1</sub>-MU<sub>8</sub> und GB<sub>1</sub>-GB<sub>4</sub> müssen Tiefgaragen, wenn diese nicht überbaut sind, vollständig mit Erde überdeckt sein. Die Deckschicht muss aus einer mindestens 1,0 m mächtigen durchwurzelbaren Bodenschicht bestehen.

## **9 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)**

### **9.1 Aufteilung der Verkehrsflächen**

- laut Planeintrag -

Die im zeichnerischen Teil dargestellte Aufteilung innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

### **9.2 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt**

- laut Planeintrag -

### **9.3 Bereiche für Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen**

- laut Planeintrag -

### **9.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Verkehrsberuhigter Bereich**

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Verkehrsberuhigter Bereich, dient der gleichberechtigten Benutzung durch Fußgänger, Radfahrer und Kraftfahrzeuge.

### **9.5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Fußgängerbereich / Öffentlicher Platz**

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fußgängerbereich / Öffentlicher Platz, ist von Kraftfahrzeugen, auch Lieferverkehr, freizuhalten.

## **10 Mit Rechten zu belastenden Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

### **10.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (Gr, Fr, Lr)**

- laut Planeintrag -

Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gekennzeichnete Fläche zugunsten der Wielandwerke und der Allgemeinheit dient der Sicherung der Erschließung in Richtung der Parkplätze der Wielandwerke. Die Flächen sind niveaugleich an die angrenzenden Straßenverkehrsflächen anzubinden.

## **10.2 Leitungsrecht (Lr)**

- laut Planeintrag -

Die mit einem Leitungsrecht gekennzeichnete Fläche zugunsten des Energieversorgers Lechwerke Netzservice GmbH und der Allgemeinheit dient der Wartung und Sicherstellung der Stromversorgung.

## **10.3 Gehrecht (Gr)**

- laut Planeintrag -

Die mit einem Gehrecht gekennzeichneten Flächen sind für die öffentliche Fußgängernutzung zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die Flächen sind niveaugleich an die angrenzende Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung anzubinden.

## **11 Flächen für den Gemeinbedarf (§9 (1) Nr. 5 BauGB)**

- laut Planeintrag -

Nebenanlagen: In den Gemeinbedarfsflächen sind Nebenanlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienen zulässig.

Es sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der in den Gemeinbedarfsflächen gelegenen Grundstücke oder der Gemeinbedarfsfläche selbst dienen und die ihrem Nutzungszweck nicht widersprechen.

Auf den Baugrundstücken sind Mobilfunk-Sendeanlagen und Anlagen zur Nutzung von Windenergie (sog. Kleinwindanlagen) im Sinne des § 14 (2) BauNVO i.V.m. § 1 (6) und (9) BauNVO nicht zulässig.

### **11.1 Jugendhaus (GB<sub>1</sub>)**

- laut Planeintrag -

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Jugendhaus“ sind nur folgende Anlagen und Einrichtungen für öffentliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig:

- Freizeiteinrichtungen für Kinder und Jugendliche
- Beratungseinrichtungen für soziale und gesundheitliche Zwecke
- Zweckgebundene Wohnnutzungen
- Gastronomische Einrichtungen

Dabei muss die Nutzung der sozialen Zwecke mindestens 50 % betragen.

### **11.2 Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (GB<sub>2</sub>)**

- laut Planeintrag -

### **11.3 Kulturzentrum (GB<sub>3</sub>)**

- laut Planeintrag -

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kulturzentrum“ sind nur folgende Anlagen und Einrichtungen für kulturelle, soziale, und gesundheitliche Zwecke zulässig:

- Soziale, kulturelle und gesundheitliche Einrichtungen
- Zweckgebundene Wohnnutzungen
- Veranstaltungsräume
- Gastronomische Einrichtungen

- Die im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung stehende und / oder mit der Nutzung zuordenbare, ergänzende bzw. vereinbare Dienstleistungseinrichtungen und nicht störende Gewerbebetriebe.

- Anlagen für Verwaltungen

Dabei muss die Nutzung der kulturellen Zwecke mindestens 50 % betragen.

#### **11.4 Rathaus (Öffentliche Verwaltung) und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (GB<sub>4</sub>)**

- laut Planeintrag -

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltung und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sind nur folgende Anlagen und Einrichtungen für öffentliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig:

- Anlagen für Verwaltungen

- Soziale, kulturelle und gesundheitliche Einrichtungen

- Veranstaltungsräume

- Gastronomische Einrichtungen

- Zweckgebundene Wohnnutzungen

- Die im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung stehende und / oder mit der Nutzung zuordenbare, ergänzende bzw. vereinbare Dienstleistungseinrichtungen und nicht störende Gewerbebetriebe.

### **12 Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

#### **12.1 Öffentliche und private Stellplätze**

Flächen von öffentlichen und privaten Stellplätzen sind ausschließlich in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. sickerfähiges Pflaster, Belag mit Rasenfugen) auszubilden. Die Tragschicht ist ebenfalls wasserdurchlässig auszubilden.

#### **12.2 Dachbegrünung und Dachmaterialien**

Dachflächen von flachen Dächern (bis 5° Dachneigung) sind soweit diese zulässig sind ab einer Fläche von 25 m<sup>2</sup> vollflächig zu begrünen. Technische Aufbauten wie Gauben, Glasdächer, Oberlichter, Schornsteine, Entlüftungsanlagen und dergleichen sind von der Pflicht zur Dachbegrünung ausgenommen.

Die Höhe der Erdsubstratschicht muss mindestens 10 cm betragen. Die Funktion der Begrünung ist dauerhaft zu gewährleisten und bei Abgang zu ersetzen.

Die Verpflichtung zur Dachbegrünung besteht unabhängig von auf dem Dach aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie dürfen die Funktion der Dachbegrünung nicht einschränken.

Als Metalleindeckung dürfen aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes, nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen in das Regenwasserableitungssystem erfolgt. Unbeschichtete Metalle aus Blei, Kupfer und Zink sind daher als Außenmaterial, insbesondere als Dachflächenmaterial, unzulässig, ansonsten ist das abfließende Wasser zu behandeln.

#### **12.3 Niederschlagswasserbeseitigung**

Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser von befestigten Flächen wie beispielsweise Dach- und Hofflächen ist entsprechend den Vorgaben der NWFreiV flächenhaft bzw. über geeignete



Sickeranlagen in den Untergrund zu versickern. Nur, wenn eine Versickerung aufgrund der Untergrundverhältnisse nicht hinreichend möglich ist, ist das Niederschlagwasser über Retentionszisternen der Kanalisation zuzuführen.

#### 12.4 Insektenschonende Beleuchtung

Außenbeleuchtungen sind mit insektenfreundlichem Licht durchzuführen (3000 K), damit lichtempfindliche Fledermäuse bzw. deren Nahrungshabitate nicht beeinträchtigt werden. Eine direkte Beleuchtung (Anstrahlen) von Gehölzbeständen ist unzulässig.

#### 12.5 Vermeidung von Vogelschlag

Bauliche Anlagen, die für anfliegende Vögel eine Durchsicht auf die dahinterliegende Umgebung eröffnen, wie verglaste Hausecken und Verbindungsgänge, sind zu vermeiden. Zur Verhinderung des Vogelschlags an spiegelnden Gebäudefronten ist für alle spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) zu reduzieren. Zur Verringerung der Spiegelwirkung ist eine Verglasung mit Außenreflektionsgrad von max. 15 % zulässig.

#### 12.6 Maßnahmen zur Vermeidung

Grundsätzlich gilt: Alle Vermeidungsmaßnahmen sind mit einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen.

Zur Vermeidung der Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr.1-3 BNatSchG sind folgende Maßnahmen vorzusehen:

##### V1a: Abriss nach dem 1.3. bis Mitte August:

Vor Beginn der Brutzeit der Vögel und der Aktivitätszeit der Fledermäuse, also bis Ende März/Anfang April, sind potentielle Quartiere auf Fledermäuse zu kontrollieren. Ist 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 ggf. Einwegverschlüsse anzubringen. Bei Nachweis von größerem Tierbesatz ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Ggf. sind zusätzliche Vermeidungsmaßnahmen notwendig.

##### V1b: Abriss von Mitte August bis Ende Februar:

Rechtzeitig vor Baubeginn bzw. spätestens im Herbst sind die Nischen und Spalten auf Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen und Ausflugsbeobachtungen mit Wärmebildkamera durchzuführen. Ggf. sind bei Nachweisen von Fledermäusen Vergrämuungsmaßnahmen durchzuführen oder Einwegverschlüsse anzubringen. Bei Nachweis von größerem Tierbesatz ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Ggf. sind zusätzliche Vermeidungsmaßnahmen notwendig.

##### V2: Rodung Gehölze:

Rodung der Gehölze zwischen dem 1.10. und Ende Februar.

##### V3: Ersatzquartiere für Fledermäuse:

Es sind zehn Fledermausflachkästen an oder in die Fassaden im direkten Umfeld oder an den neuen Gebäuden einzubauen. Alternativ ist bei einer Holzfassade auch eine fledermausfreundliche Gestaltung ohne den Einbau von Kästen möglich. Des Weiteren kann Alternativ ein Fledermausturm aufgestellt werden.

##### V4: Nisthilfen für Vögel:

Für die Mehlschwalbe sind drei künstliche Nisthilfen á zwei Nester im Traufbereich an Gebäuden im Umfeld aufzuhängen. Außerdem sind für den Haussperling fünf Nisthilfen im Umfeld oder an den neuen Gebäuden anzubringen.

V5: Baumaßnahmen/Sanierungen oder Baumfällungen an den weiteren Bestandsgebäuden im Geltungsbereich:

Bei späteren Baumaßnahmen, Sanierungen oder Baumfällungen im Bestand ist rechtzeitig vor Baubeginn eine Kontrollbegehung der Gebäudestrukturen und Bäume auf Vögel und Fledermäuse durchzuführen. Ein Kurzbericht über die Begehung ist der unteren Naturschutzbehörde zu übermitteln und ggf. sind Maßnahmen zur Vermeidung abzustimmen.

**13 Flächen für das Anpflanzen und Bindungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a, b BauGB, § 1a (3) BauGB)**

- laut Planeintrag -

Auf die Vorschlagsliste zur Artenverwendung (s. Hinweise D Anhang Pflanzliste) wird verwiesen. Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

**13.1 Einzelpflanzgebot**

An den im Planteil festgesetzten Standorten sind standortgerechte, hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens >18 cm und in mindestens >1m Höhe entsprechend Pflanzliste (siehe D Anhang Pflanzliste) anzupflanzen. Die Baumstandorte sind mit einer Grünfläche / Baumscheibe von mindestens 5,0 qm auszustatten und vor Überfahren zu schützen. Es ist ein ausreichend durchwurzelbarer Raum sicherzustellen (Baumgrubenvolumen mind. 12,0 m<sup>3</sup>).

Die Anzahl der Bäume ist einzuhalten. Die örtliche Lage der im Planteil festgesetzten Einzelpflanzstandorte ist nicht bindend und kann im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde und der Erschließungsplanung innerhalb der Straßenachse im Zuge der Ausführungsplanung beliebig in jede Richtung um bis zu 10 m verschoben werden.

**13.2 Flächiges Pflanzgebot**

Pfg<sub>1</sub>: Für die Flächen die im Planteil mit „Pfg<sub>1</sub>“ festgesetzt sind, sind mindestens 6 standortgerechte Bäume zu pflanzen.

Pfg<sub>2</sub>: Für die Flächen die im Planteil mit „Pfg<sub>2</sub>“ festgesetzt sind, sind mindestens 4 standortgerechte Bäume zu pflanzen.

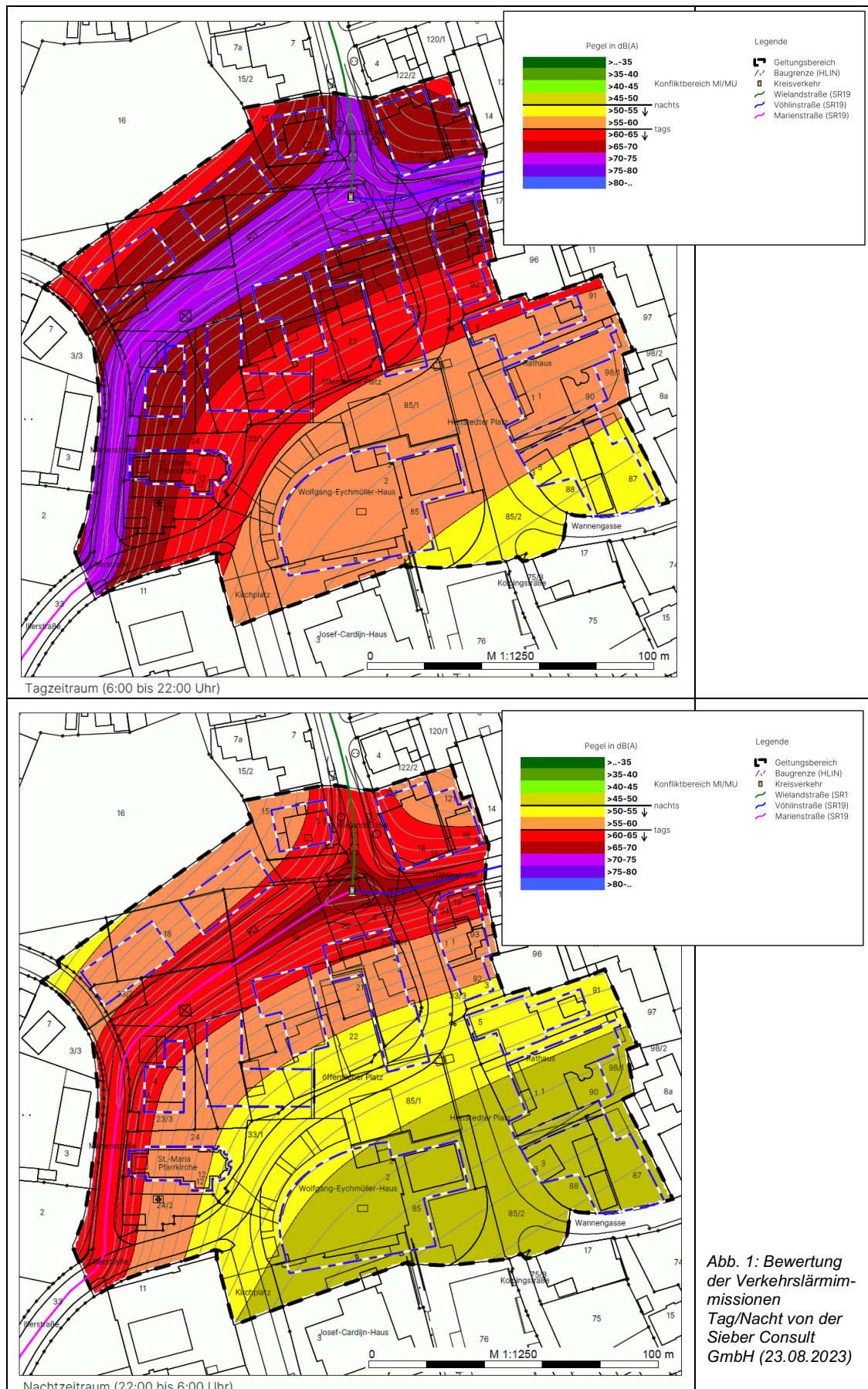
Pfg<sub>3</sub>: Für die Flächen die im Planteil mit „Pfg<sub>3</sub>“ festgesetzt sind, sind mindestens 4 standortgerechte Bäume zu pflanzen.

**13.3 Einzelpflanzbindung**

Die mit dem Erhaltungsgebot festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft in artgerechter Form zu erhalten. Bei Abgang sind diese Bäume innerhalb einer Vegetationsperiode durch Neupflanzung an gleicher Stelle zu ersetzen; hierbei sind geringfügige Abweichungen vom bisherigen Standort möglich.

**14 Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

Innerhalb der mit „L“ gekennzeichneten überbaubaren Flächen (siehe Eintrag innerhalb der Baufenster) sind an den Außenbauteilen von Aufenthalts- und Ruheräumen Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu treffen.



**In „MU<sub>1</sub>“ gilt:**

- Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN 4109 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel an der zur Kreisstraße NU 14 nächstgelegenen Gebäudeseite von 74 dB(A) auszugehen.
- Die zur Lüftung der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) benötigten Fensteröffnungen sind auf die der Kreisstraße NU 14 rückwärtige Gebäudeseite (Norden) zu orientieren.
- Ausnahmen von der Orientierungspflicht können für die West- und Ostfassaden zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit aktiven Lüftungstechnischen Anlagen versehen werden, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.
- An den Südfassaden sind Fenster von Aufenthalts- und Ruheräumen (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer, Büro) als feststehende-Fenster auszuführen. Öffnbare Fenster von Aufenthalts- und Ruheräumen sind nicht zulässig.
- Die Ruheräume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind grundsätzlich mit aktiven Lüftungstechnischen Anlagen zu versehen, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.
- Außenwohnbereiche (z.B. Balkone und Terrassen) sind auf die der Kreisstraße NU 14 rückwärtigen Gebäudeseite (Norden) zu orientieren. Ausnahmen von der Orientierungspflicht können zugelassen werden, wenn die Außenwohnbereiche mit entsprechenden. Lärmschutzmaßnahmen (z.B. vorgehängte Fassaden oder Wintergärten mit verschiebbaren Glaselementen, welche in geschlossenem Zustand fugendicht verschließen) versehen werden.

**In „MU<sub>2</sub>“ gilt:**

- Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN 4109 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel an der zum Kreisverkehr nächstgelegenen Gebäudeseite von mindestens 77 dB(A) auszugehen.
- Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind die Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) mit aktiven Lüftungstechnischen Anlagen zu versehen, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.
- Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind Außenwohnbereiche (z.B. Balkone und Terrassen) mit entsprechenden. Lärmschutzmaßnahmen (z.B. vorgehängte Fassaden oder Wintergärten mit verschiebbaren Glaselementen, welche in geschlossenem Zustand fugendicht verschließen) zu versehen.

**In „MU<sub>3</sub>“ gilt:**

- Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN 4109 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel an der zur Kreisstraße NU 14 nächstgelegenen Gebäudeseite von mindestens 76 dB(A) auszugehen.
- Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind die zur Lüftung der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) benötigten Fensteröffnungen auf die der Vöhlstraße rückwärtigen Gebäudeseite (Norden) zu orientieren.
- Ausnahmen von der Orientierungspflicht können zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden

Räume ersatzweise mit aktiven Lüftungstechnischen Anlagen versehen werden, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.

- Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind die Ruheräume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) grundsätzlich mit aktiven Lüftungstechnischen Anlagen zu versehen, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.
- Außenwohnbereiche (z.B. Balkone und Terrassen) sind auf die der Kreisstraße NU 14 rückwärtigen Gebäudeseite (Norden) zu orientieren. Ausnahmen von der Orientierungspflicht können zugelassen werden, wenn die Außenwohnbereiche mit entsprechenden Lärmschutzmaßnahmen (z.B. vorgehängte Fassaden oder Wintergärten mit verschiebbaren Glaselementen, welche in geschlossenem Zustand fugendicht verschließen) versehen werden.

**In „MU<sub>4</sub>“, „MU<sub>6</sub>“ und „MU<sub>7</sub>“ mit Beurteilungspegel tags > 63 dB(A) (siehe Abb. 1, S.11) gilt:**

- Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN 4109 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel an der zur Kreisstraße NU 14 nächstgelegenen Gebäudeseite von mindestens 77 dB(A) auszugehen.
- Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind die zur Lüftung der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) benötigten Fensteröffnungen auf die der Kreisstraße NU 14 rückwärtigen Gebäudeseite (Süden) zu orientieren.
- Ausnahmen von der Orientierungspflicht können zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit aktiven Lüftungstechnischen Anlagen versehen werden, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.
- Die Ruheräume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind grundsätzlich mit aktiven Lüftungstechnischen Anlagen zu versehen, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.
- Außenwohnbereiche (z.B. Balkone und Terrassen) sind auf die der Kreisstraße NU 14 rückwärtigen Gebäudeseite (Süden) zu orientieren. Ausnahmen von der Orientierungspflicht können zugelassen werden, wenn die Außenwohnbereiche mit entsprechenden Lärmschutzmaßnahmen (z.B. vorgehängte Fassaden oder Wintergärten mit verschiebbaren Glaselementen, welche in geschlossenem Zustand fugendicht verschließen) versehen werden.

**In „MU<sub>4</sub>“, „MU<sub>6</sub>“ und „MU<sub>7</sub>“ mit Beurteilungspegel tags ≤ 63 dB(A) (siehe Abb. 1, S.11) gilt:**

- Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN 4109 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel an der zur Kreisstraße NU 14 nächstgelegenen Gebäudeseite von mindestens 70 dB(A) auszugehen.
- Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind die zur Lüftung der Aufenthaltsräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer) benötigten Fensteröffnungen auf die der Kreisstraße NU 14 abgewandten Gebäudeseiten (Osten, Süden, Westen) zu orientieren.
- Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind die zur Lüftung der Ruheräume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) benötigten Fensteröffnungen auf die der Kreisstraße NU 14 rückwärtigen Gebäudeseite (Süden) zu orientieren.
- Ausnahmen von der Orientierungspflicht können zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit aktiven Lüftungstechnischen Anlagen versehen werden, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.

- Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind die Ruheräume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) grundsätzlich mit aktiven Lüftungstechnischen Anlagen zu versehen, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.
- Außenwohnbereiche (z.B. Balkone und Terrassen) sind auf die der Kreisstraße NU 14 abgewandten Gebäudeseiten (Osten, Süden, Westen) zu orientieren. Ausnahmen von der Orientierungspflicht können zugelassen werden, wenn die Außenwohnbereiche mit entsprechenden Lärmschutzmaßnahmen (z.B. vorgehängte Fassaden oder Wintergärten mit verschiebbaren Glaselementen, welche in geschlossenem Zustand fugendicht verschließen) versehen werden.

#### **In „MU<sub>5</sub>“ gilt:**

- Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN 4109 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel an der zur Kreisstraße NU 14 nächstgelegenen Gebäudeseite von mindestens 66 dB(A) auszugehen.
- Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind die zur Lüftung der Ruheräume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) benötigten Fensteröffnungen auf die der Kreisstraße NU 14 rückwärtigen Gebäudeseite (Süden) zu orientieren.
- Ausnahmen von der Orientierungspflicht können zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit aktiven Lüftungstechnischen Anlagen versehen werden, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.
- Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind die Ruheräume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) grundsätzlich mit aktiven Lüftungstechnischen Anlagen zu versehen, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.

#### **In „MU<sub>8</sub>“ gilt:**

- Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN 4109 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel an der zur Kreisstraße NU 14 nächstgelegenen Gebäudeseite von mindestens 76 dB(A) auszugehen.
- Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind die zur Lüftung der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) benötigten Fensteröffnungen auf die der Kreisstraße NU 14 rückwärtigen Gebäudeseite (Osten) zu orientieren.
- Ausnahmen von der Orientierungspflicht können für die Süd- und Nordfassaden zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit aktiven Lüftungstechnischen Anlagen versehen werden, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.
- An den Westfassaden sind Fenster von Aufenthalts- und Ruheräumen (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer, Büro) als feststehende Fenster auszuführen. Öffnbare Fenster von Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 sind nicht zulässig.
- Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind die Ruheräume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) grundsätzlich mit aktiven Lüftungstechnischen Anlagen zu versehen, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.
- Außenwohnbereiche (z.B. Balkone und Terrassen) sind auf die der Kreisstraße NU 14 rückwärtigen Gebäudeseite (Osten) zu orientieren. Ausnahmen von der Orientierungspflicht können zugelassen werden, wenn die Außenwohnbereiche mit entsprechenden

Lärmschutzmaßnahmen (z.B. vorgehängte Fassaden oder Wintergärten mit verschiebbaren Glaselementen, welche in geschlossenem Zustand fugendicht verschließen) versehen werden.

#### **In „GB<sub>1</sub>“ gilt:**

- Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN 4109 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel an der zum Kreisverkehr nächstgelegenen Gebäudeseite von mindestens 76 dB(A) auszugehen.

- Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind die Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) mit aktiven Lüftungstechnischen Anlagen zu versehen, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.

- Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind Außenwohnbereiche (z.B. Balkone und Terrassen) mit entsprechenden Lärmschutzmaßnahmen (z.B. vorgehängte Fassaden oder Wintergärten mit verschiebbaren Glaselementen, welche in geschlossenem Zustand fugendicht verschließen) zu versehen.

#### **Hinweise:**

1. Der Nachweis der Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau ist im Genehmigungsverfahren zu führen.
2. Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ kann bei der Stadt Vöhringen bei der Stelle eingesehen werden, bei der gem. § 10 (3) Satz 3 BauGB der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann.

## **15 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 (6) BauGB)**

### **15.1 Baudenkmal**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich zwei Baudenkmäler:

- **D-7-75-162-1, Illerstraße 12, Kath. Filialkirche St. Maria (D1 in Planteil)**

Kath. Filialkirche St. Maria, Saalbau mit eingezogenem Polygonalchor und Satteldachturm im Westen, Turmunterbau wohl 13. Jh., Aufbau um 1500, Langhaus und Chor spätgotisch, 15. Jh.; mit Ausstattung.

- **D-7-75-162-4, Hettstedter Platz 12, Gasthaus (D2 in Planteil)**

Gasthaus, asymmetrisch gegliederter, zweigeschossiger Satteldachbau mit Zwerchgiebeln, Erkern, Gauben, Gesimsbändern, Rechteckblenden und Lisenen in reduziert-historisierenden Formen, um 1910 nachqualifiziert.

Es wird auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4-6 BayDSchG verwiesen.

Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern oder in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 bis 5 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs-, sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren von denen die Baudenkmäler unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

## 15.2 Bodendenkmal

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich zwei Bodendenkmäler (siehe Karte kommende Seite):

- **D-7-7726-0136 „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Maria in Vöhringen, darunter der aufgelassene Friedhof“**
- **D-7-7726-0016 „Körpergräber des frühen Mittelalters“**

Unmittelbar nördlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich ein weiteres Bodendenkmal (siehe Karte kommende Seite):

- **D-7-7726-0017 „Körpergräber vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“**

In allen drei Fällen ist die genaue Ausdehnung der Bodendenkmäler nicht bekannt. Da damit zu rechnen ist, dass sie sich jeweils noch weiter in das Plangebiet hinein erstrecken, ist im gesamten Plangebiet mit weiteren Bodendenkmälern zu rechnen. Deshalb bedürfen alle Bodeneingriffe im gesamten Plangebiet einer vorherigen denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 DschG.

Bei allen drei Bodendenkmälern handelt es sich um Friedhöfe, deren bauvorgreifende Ausgrabung mit verhältnismäßig hohem Aufwand verbunden sein kann. Es wird daher dringend empfohlen, etwaige Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans frühzeitig mit den Denkmalschutzbehörden abzustimmen.

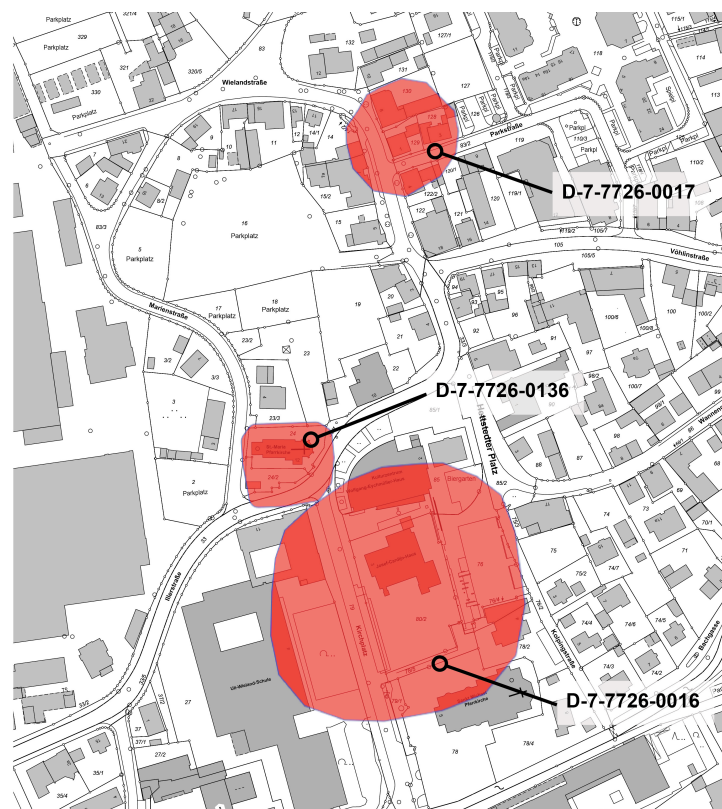


Abb. 2: Lage der betroffenen Bodendenkmäler in Vöhringen (Grundlage aus dem Geographischen Informationssystem der Stadt Neu-Ulm vom 24.02.2022)



## B Örtliche Bauvorschriften

### 1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (Art. 81 (1) Nr. 1 BayBO)

#### 1.1 Dachform und Dachneigung

Für die Hauptgebäude sind nur die in der Planzeichnung durch Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzten Dachformen und Dachneigungen zulässig.

Davon abweichende Dachformen und Dachneigungen sind zulässig für untergeordnete Bauteile, Nebenanlagen, Anbauten, Garagen, Carports und Überdachungen von Tiefgaragen-Zufahrten.

Die Ausbildung eines Kniestocks ist nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig, gemessen von der Fußbodenhöhe Dachgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

#### 1.2 Farbe und Material der Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung von Dächern werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Geneigte Dächer oder Dachabschnitte sind mit unglasierten, nicht reflektierenden und nicht glänzenden Dachziegeln oder Dachsteinen in Brauntönen oder rotbraunen bis roten Farbtönen einzudecken. Ausnahmsweise können auch anthrazitfarbene Dacheindeckungen zugelassen werden sofern sie im Zusammenhang mit Anlagen zur solaren Energiegewinnung stehen.
- Flachgeneigte Dächer oder Dachabschnitte bis Neigung 5° sowie Flachdächer sind ab einer Größe von über 25m<sup>2</sup> mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht zu begrünen, sofern Sie nicht als Terrassen genutzt werden. Dachbegrünungen sind bis zu einer maximalen Dachneigung von 15° zulässig.

Die Dachdeckungen der geneigten Dächer der Nebengebäude, Garagen und überdachten Stellplätze / Carports sowie untergeordnete Bauteile sind ab einer Größe über 25m<sup>2</sup> den Dacheindeckungen der geneigten Dächer der Hauptgebäude in Farbe anzugleichen.

Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen etc.) dürfen auch in Metall gedeckt werden. Als Metalleindeckung dürfen, aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes, nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen in das Regenwasserableitungssystem erfolgt.

#### 1.3 Dachaufbauten

Für die den öffentlichen Erschließungsräumen unmittelbar zugewandten Dachflächen gilt:

Dachaufbauten sind nur oberhalb der Traufe zulässig.

#### 1.4 Dachüberstände

Dachüberstände sind an der Traufe nur bis zu einer Tiefe von maximal 0,4m zulässig. Am Ortsgang sind diese nur bis zu einer Tiefe von maximal 0,25m zulässig.

#### 1.5 Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie (Solarthermie und Photovoltaikanlagen)

Bei geneigten Dächern (Satteldächer) ist eine Aufständering abweichend von der Dachneigung unzulässig. Anlagen dürfen nur parallel zur Dachneigung montiert oder ins Dach integriert werden. Ein Überschreiten des Dachfirstes bzw. des Dachrands ist unzulässig. Bei geneigten Dächern ist eine Aufständering maximal bis zu 10 cm über der Oberfläche der Dachdeckung anzubringen. Bei Flachdächern (0-5 Grad) ist eine Aufständering nur bis zur Höhe der Attika oder ersatzweise bis zu einer Höhe von 0,75m über der Dachfläche zulässig. Die Anlagen haben bei Flachdächern einen Abstand von Dachrändern entsprechend des doppelten Maßes ihrer Eigenhöhe einzuhalten.

## **1.6 Fassadengestaltung / Materialien und Fassadengliederung**

Außenwände sind als Lochfassaden in Putzoberfläche herzustellen.

Zur Gestaltung der Fassaden sind nur helle und gedeckte Farben zulässig. Grelle, leuchtende oder dunkle Farben sowie stark reflektierende bzw. glänzende Materialien außer Glas sind unzulässig.

In MU<sub>1</sub> - MU<sub>8</sub> und in GB<sub>1</sub>-GB<sub>4</sub> sind Balkone zu öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig. Freisitze sind nur als Loggien zulässig.

Für Garagen, Überdachte Stellplätze, Carports sind Wandbekleidungen aus nicht glänzenden bzw. nicht reflektierenden Materialien zu verwenden.

## **1.7 Untergeordnete Bauteile-Außenantenne, Dachrinnen**

An jedem Gebäude ist maximal eine Antennenanlage zulässig. Technische Anlagen wie Luft- und klimatechnische Anlagen sind in MU<sub>1</sub>-MU<sub>8</sub> und in GB<sub>1</sub>-GB<sub>4</sub> an der nicht dem öffentlichen Raum zugewandten Gebäudeseite zulässig. Parabolantennen sind nur an den Dachflächen zulässig, die vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbar sind. Ausnahmen können zur Sicherung der Informationsfreiheit zugelassen werden, sofern es an anderer Stelle nicht möglich ist. Parabolantennen sind farblich dem Hintergrundmaterial anzupassen. Grundsätzlich sind Gemeinschaftsantennen anzustreben.

## **2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (Art. 7 (1) Nr. 2 sowie Art. 81 (1) Nr. 5 BayBO)**

Nicht überbaute und nicht der Erschließung bzw. nicht als Vorzone zum angrenzenden öffentlichen Raum dienende Flächen sind unversiegelt zu belassen und mit offenem oder bewachsenem, wasseraufnahmefähigem Boden als Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten bzw. gemäß den Vorgaben der textlichen Festsetzungen (Pflanzgebote und Pflanzbindungen) zu gestalten. Lose Stein- / Materialschüttungen (Sand, Kies / Splitt / Schotter, Steine, Glassteine) sind auf diesen unbebauten Flächen unzulässig.

Werden Baugrenzen unterschritten sind in MU<sub>4</sub>, MU<sub>6</sub> und MU<sub>7</sub>, GB<sub>3</sub> und GB<sub>4</sub>, die an den öffentlich zugänglichen Raum angrenzenden verbleibende Restflächen als befestigte Fläche zu gestalten. Diese ist in ähnlicher Materialität und Farbe auf die Farbe und Materialität der Platzflächen des angrenzenden öffentlichen Raums abzustimmen. Geringfügige Abweichungen können zur Unterscheidung zwischen öffentlichen und privaten Grundstücksflächen zugelassen werden.

## **3 Gestaltung von offenen Stellplätzen und Tiefgaragen (Art. 81 (1) Nr. 4 und Nr.5 BayBO)**

Die nicht überbauten und nicht versiegelten Teilflächen über Tiefgaragen sind im Bereich der Baugebiete MU<sub>1</sub>-MU<sub>8</sub> und in den Gemeinbedarfsflächen GB<sub>1</sub>-GB<sub>4</sub> mit einer Erdüberdeckung von mindestens 1,0 m zu versehen.

Offene, nicht überdeckte Stellplätze und vergleichbare Anlagen auf den privaten Grundstücksflächen sind ausschließlich aus wasserdurchlässigen oder wasserrückhaltenden Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen, Pflaster mit Breitfugen oder wassergebundenen Decken zulässig.

## **4 Müllstandorte (Art. 81 Nr. 5 BayBO)**

Es sind Wand- und Dachbekleidungen aus nicht glänzenden bzw. nicht reflektierenden Materialien zu verwenden. Die zum öffentlichen Raum zugewandten Seiten sind vor Blicken aus dem öffentlichen Raum durch Einhausungen oder Einfriedungen zu schützen.

## **5 Einfriedungen (Art. 81 Nr. 5 BayBO)**

Es sind Einfriedungen mit Sockelmauern mit aufgesetztem Holzlattenzaun oder hinterpflanz mit Laubgehölzen zulässig. Sockelmauern sind max. 0,40m hoch, im Bereich dahinterliegenden erhöhter privater Gärten ist eine Höhe bis maximal 1,0m zulässig.

## **6 Werbeanlagen (Art. 81 Nr. 2 BayBO)**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen nur in der EG Zone und in der Brüstungszone des 1. OG angebracht werden.

Freistehende und auskragende Werbeanlagen (ausgenommen sind historische Stechschilder) sind in Form von Wechsellicht, Lauflicht, elektronischen Laufbändern, Boostern, Videowänden oder Werbeanlagen mit dynamischen oder beweglichen Teilen sowie Fahnen unzulässig. Eine Ausnahme gilt für öffentliche Einrichtungen, dort sind Fahnen zulässig.

## **7 Zahl der erforderlichen Stellplätze (Art. 81 Nr. 4 BayBO)**

Je Wohneinheit sind 1,25 PKW-Stellplätze zu errichten. Bei Kommastellen ist auf die volle Stellplatzzahl aufzurunden.

## C Hinweise

### 1 Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO

Es gelten die Abstandsregelungen der Bayerischen Bauordnung gem. Art. 6 BayBO.

### 2 Kabelschutz

Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen beträgt 1,0 m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten.

Bei einer Bauausführung ist das Kabelmerkblatt „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel“ zu beachten.

Online einsehbar unter folgendem Link: [https://geoportal.lvn.de/apak/static/Merkblatt\\_zum\\_Schutz\\_erdverlegter\\_Kabel.pdf](https://geoportal.lvn.de/apak/static/Merkblatt_zum_Schutz_erdverlegter_Kabel.pdf)

### 3 Glockengeläut

Von der Filialkirche St. Maria gehen im Umfeld der Kirche Emissionen aus (überwiegend Glockengeläut).

### 4 Erschütterungen

Erschütterungen sind während der Bauphasen möglichst zu vermeiden. Erschütterungen aufgrund von Bauvorhaben und aufgrund höherer Verkehrsaufkommen auf der Marienstraße westlich des Kirchturms sind nicht auszuschließen. Während erschütterungsreicher Arbeiten sind ggf. Erschütterungsmessungen in der Pfarrkirche St. Michael und der Filialkirche St. Maria durchzuführen.

### 5 Sichtfelder

Die Sichtfelder auf den Straßenverkehr an den Zufahrten und Knotenpunkten der Kreisstraße NU 14, laut Planeintrag, sind von Anpflanzungen aller Art, baulichen Anlagen, Stapel, Haufen und ähnlichen mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Gegenständen sowie Einfriedungen freizuhalten, soweit diese sich um mehr als 80 cm erheben.

### 6 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BBodschG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV) wird hingewiesen. Mutterboden, der beim Bau anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigen, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB). Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen gewährleisten, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern. Der Oberboden (Mutterboden) ist in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (siehe auch § 202 BauGB). Notwendige Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

### 7 Hydrologie

Gemäß der Textlichen Festsetzungen ist die Errichtung von Tiefgaragen zulässig. Durch solche Bauvorhaben wird ggf. auf das Grundwasser eingewirkt (z.B. Aufstau, Umleitung,

Absenkung). Dadurch können nachteilige Folgen für das Grundwasser oder für Dritte entstehen. Es wird empfohlen, vor Baubeginn ein hydrogeologisches Gutachten in Auftrag zu geben, dass die Beeinflussung ermittelt und ggf. geeignete Abhilfemaßnahmen vorschlägt. Ein Eingriff in das Grundwasser durch die geplanten Maßnahmen stellt grundsätzlich einen Benutzungstatbestand nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Abs. 2 Nr. 1 oder ggf. § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG dar. Benutzungen sind in einem wasserrechtlichen Verfahren zu behandeln.

## D Anhang

### Artenverwendungsliste

Mit \* gekennzeichnete Arten sind der Auswahl aus der GALK-Straßenbaumliste „Zukunftsbäume für die Stadt“<sup>1</sup> entnommen. Spezielle Sorten werden hier nicht gesondert aufgeführt.

**Gebietsheimische** Gehölze sollten aus dem Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“ stammen. Diese sind in der nachfolgenden Liste **fett** markiert.

Obstgehölze, wie beispielsweise Apfel, Birne, Pflaume, Kirsche und Quitte sind zulässig. Bei der Auswahl ist darauf zu achten, dass Hochstämme mit einem Kronenansatz von ca. 1,6 m gepflanzt werden. Erst dadurch wirkt der Baum ortsbildprägend.

Das Anpflanzen von Koniferen und Nadelgehölzen ist, mit Ausnahme von Eiben (*Taxus baccata*) nicht zulässig.

Die einzelnen Gehölzarten sind vor Anpflanzung auf ihre Standorteignung und Verwendung zu prüfen. Bei der Pflanzung von Großbäumen ist der hohe Platzbedarf zu berücksichtigen, den der Baum benötigt, wenn er langfristig gesund und prägend Bestand haben soll.

Bei engen Pflanzverhältnissen empfiehlt sich eher die Pflanzung von Bäumen II. Ordnung, einschließlich der Obstbäume. Auf eventuelle Konflikte zwischen fruchtetragenden Gehölzen und dem ruhenden Verkehr wird hingewiesen.

Für die Pflanzungen gilt eine Mindestqualität zum Zeitpunkt der Pflanzung von:

Hochstamm, STU > 18 cm in 1 m Höhe

Für Strauchpflanzungen gilt eine Mindestgröße von: Höhe 100-150 cm

#### Bäume Wuchsklasse I. Ordnung (Höhe 20-30 m)

<b>Spitzahorn*</b>	<b><i>Acer platanoides</i></b>
<b>Bergahorn</b>	<b><i>Acer pseudoplatanus</i></b>
Ginkgo*	<i>Ginkgo bilboa</i>
Platane*	<i>Platanus acerifolia</i>
Zerreiche*	<i>Quercus cerris</i>
<b>Traubeneiche*</b>	<i>Quercus petraea</i>
<b>Stieleiche*</b>	<b><i>Quercus robur</i></b>
Amerikanische Roteiche*	<i>Quercus rubra</i>
Robinie*	<i>Robinia pseudoacacia</i>
Amerikanische Linde*	<i>Tilia americana</i>
<b>Winterlinde</b>	<b><i>Tilia cordata</i></b>
Silberlinde*	<i>Tilia tomentosa</i>
Kaiserlinde*	<i>Tilia x europaea</i>

... sowie heimische Obstbaumsorten

#### Bäume Wuchsklasse II. Ordnung (Höhe 7-20 m)

<b>Feldahorn*</b>	<b><i>Acer campestre</i></b>
Purpurerle*	<i>Alnus x spaethii</i>

<sup>1</sup> Bund deutscher Baumschulen (BdB) e.V., Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz (GALK) e.V. (Hrsg.): Zukunftsbäume für die Stadt – Auswahl aus der GALK-Straßenbaumliste

Felsenbirne\*

**Sandbirke****Hainbuche****Kornelkirsche\***

Baumhasel\*

Apfeldorn\*

Pflaumenblättriger Weißdorn\*

Weißesche\*

Blumenesche\*

Grünesche\*

Gleditschie\*

Blasenlesche\*

Amberbaum\*

Baummagnolie\*

Wollapfel\*

Hopfenbuche\*

**Vogel-Kirsche****Gewöhnliche Traubenkirsche**

Schnurbaum\*

**Mehlbeere\*****Eberesche**

Schwedische Mehlbeere\*

Thüringische Säulen-Mehlbeere\*

**Europäische Eibe**

Kegellinde\*

**Feldulme***Amelanchier arborea****Betula pendula******Carpinus betulus******Cornus mas****Corylus columna**Crateagus lavalleyi**Crataegus x prunifolia**Fraxinus americana**Fraxinus ornus**Fraxinus pennsylvanica**Gleditsia triacanthos**Koelreuteria paniculata**Liquidambar styraciflua**Magnolia kobus**Malus tschonoskii**Ostrya carpinifolia****Prunus avium******Prunus padus****Sophora japonica****Sorbus aria******Sorbus aucuparia****Sorbus intermedia**Sorbus x thuringiaca****Taxus baccata****Tilia x flavescens****Ulmus minor*****Sträucher**

Hartriegel

*Cornus sanguinea*

Hasel

*Corylus avellana*

Pfaffenhütchen

*Euonymus europaeus*

Faulbaum

*Frangula alnus*

Liguster

*Ligustrum vulgare*

Heckenkirsche

*Lonicera xylosteum*

Schlehe

*Prunus spinosa*

Kreuzdorn

*Rhamnus cathartica*

Hundsrose

*Rosa canina*

Salweide

*Salix caprea*

Schwarzer Holunder

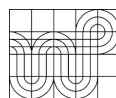
*Sambucus nigra*

Wolliger Schneeball

*Viburnum lantana*

ausgefertigt:  
Vöhringen, den

Planverfasser



WICK + PARTNER  
ARCHITEKTEN STADTPLANER PARTNERSCHAFT mbB  
Silberburgstraße 159A • 70178 Stuttgart  
T 0711. 2 55 09 55 0 • [info@wick-partner.de](mailto:info@wick-partner.de)

Neher, Bürgermeister