



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

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES 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 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 03.07.2023 (BGBl. I S. 2023 Nr. 176)
DIE BAUYERISCHE BAUORDNUNG (BayBO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. 2007, S. 588; BayRS 2133-1-18) zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10.02.2022 (GVBl. S. 22)
DIE PLANZEICHNENVERORDNUNG (PlanZvO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (GBl. 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:
- Gewerbebetriebe 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 (OK) 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 Erschließungskerne auf einer Dachfläche von max. 5% um 3,0m überschritten werden. Es ist ein Mindestabstand von 1,50m zur Attikaaußenseite 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 GRUNDSTÜCKSFÄCHE
(§ 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 Grundstücksteilung ist von der Ulmer Straße aus lediglich ein gesamteter 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 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, Drainflurpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen, wassergebundene Decke, etc.) zu versehen.

1.6.2. Begrünung von Dächern:

Flächflächen 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.

1.6.3. Externe Ausgleichsfläche:

Flurstück Nr. 641, Gemarkung Vöhringen
Vorbestand: Ackerbrache (A2)
Entwicklungsziel: Eichen-Birkenwald (L222)
Größe: ca. 3.666 m²



**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. private Grünflächen

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

1.7.1.1. Anzupflanzende Bäume

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

1.7.2.1. 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.

1.7.2.2. 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.

1.7.2.3. ARTENLISTEN

- Artenliste 1 - Großbäume
Pflanzgröße: Hochstamm, SU 18-20 cm, 3xv.
- Artenliste 2 - Mittel- und Kleinbäume 7 - 20m
Pflanzgröße: Hochstamm, SU 16-18 cm.
- Artenliste 3 - Sträucher
Pflanzqualität: Höhe 100-150 cm, 2xv.
- Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Fagus sylvatica - Rotbuche
Ulmus glabra - Hainbuche
Salix alba - Silberweide
Tilia cordata - Winterlinde
Tilia platyphyllos - Sommerlinde
- Acer campestre - Feldahorn
Alnus glutinosa - Schwarzerle
Carpinus betulus - Hainbuche
Betula pendula - Hängebirke
Malus sylvestris - Holzapfel
Populus tremula - Zitterpappel, Espe
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Pyrus pyrastra - Wildbirne
Sorbus aucuparia - Eberesche
- Cornus sanguinea - Gemeiner Hartriegel
Cornus mas - Kornelkirsche
Corylus avellana - Haselnuss
Euonymus europaeus - Pfaffenblütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rhamnus frangula - Faulbaum
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
Rosa canina - Hundrose
Salix caprea - Saalweide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

1.9. ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMASSNAHMEN

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

Flurstücke 602 und 603
V1: Baufeld-Beräumung landwirtschaftliche Flächen (Vorsorgemaßnahme):
Fräuräumen des Baufeldes zwischen dem 1.9. und Ende Februar. Bei einer Fräuräumung des Baufeldes außerhalb der oben genannten Zeit sind ggf. im Vorgriff Vergrünungsmaßnahmen einzuleiten und die Flächen regelmäßig auf das Vorhandensein von Vögeln zu kontrollieren. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Bei festgestellten Vogeltoaten ist je nach Lage des Nestes der Beginn der Arbeiten anzupassen, der Brutplatz auszusparen oder der geplante Arbeitsbereich zu modifizieren.

Flurstück 600
V2: Erneute Kontrolluntersuchungen und Abstimmung mit der Naturschutzbehörde:
Auf dem Flurstück 600 sind kurzfristig innerhalb der nächsten fünf Jahre keine baulichen Veränderungen zu erwarten. Bei neu geplanten Bauvorhaben sind vorab artenschutzrechtliche Kontrolluntersuchungen durchzuführen. Die Untersuchungen und ggf. notwendige Vermeidungs- oder CEF-Maßnahmen sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

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

1.10. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES

Zulässige Lärmemissionen nach der DIN 45691:2006-12 für eine Gliederung nach § 1, Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{eq} nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingenterierung" weder tags noch nachts überschreiten.

Hinweis: Nach der TALärm, 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.

| | | |
|------|---------------------------------|-----------------------------------|
| TF01 | tags L _{eq} = 58 dB(A) | nachts L _{eq} = 43 dB(A) |
| TF02 | tags L _{eq} = 67 dB(A) | nachts L _{eq} = 53 dB(A) |

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A):

Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt für Immissionsorte außerhalb des Plangebietes nach der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 in Verbindung mit Anlage A.2.

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.

Die Emissionskontingente dürfen nur für eine Anlage oder einen Betrieb herangezogen werden.

Als Bezugsfläche ist die in der Planzeichnung als Gewerbegebiet dargestellte Grundstücksfläche heranzuziehen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_{eq} den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 20 dB unterschreitet.

Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen.

Es ist folgendes Zusatz-Emissionskontingent L_{eq,200,5} zulässig:

| Sektor | Anfang | Ende | Zusatzkontingent L _{eq,200,5} tags | nachts |
|--------|--------|------|---|--------|
| A | 327 | 106 | 6,0 | 6,0 |
| B | 106 | 166 | 3,0 | 3,0 |
| C | 166 | 327 | 0,0 | 0,0 |

Die Winkelangaben der Tabelle beziehen sich auf den folgenden Bezugspunkt im UTM-Koordinatensystem (Zone 32):

Die Richtungsangabe (Winkelzunahme im Uhrzeigersinn) ist wie folgt definiert:

Norden 0 Grad
Osten 90 Grad
Süden 180 Grad
Westen 270 Grad

Die Gesamtmission berechnet sich aus der Summe aller Emissionskontingente im Bebauungsplangebiet zuzüglich der Zusatz-Emissionskontingente L_{eq,200,5}.

Wenn es an schutzbedürftigen Nutzungen im Übergangsbereich von einem Sektor der Zusatzmission in den nächsten zu verschiedenen hohen Immissionskontingenten L_{eq,200,5} kommt, so ist das jeweils niedrigere Immissionskontingent maßgeblich.

Hinweis: Bei der Neuerichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVordV abzustimmen.

1.11. SONSTIGE PLANZEICHEN

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

1.12. NUTZUNGSSCHABLONE

| GE | - | |
|---------------|-----|--|
| 0,8 | 6,0 | |
| a | | |
| OK max= 10,0m | | |

**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. ShED 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. ENFRIEDUNGEN

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 Fassadenfläche darf pro Fassadenseite max. 10% betragen.

2.5.3. Werbeanlagen auf dem Dach bzw. oberhalb der Attika, Lichtkegel oder Laserkegel (zu Werbezwecken), Wechselrichteranlagen, blinkende Leuchtwerbung und Anlagen mit freilegender Leuchtstoffröhren sowie die Verwendung von Signalfarben und Fremdwerbungen sind nicht zulässig.

2.6. FREIFLÄCHENGESTALTUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE

2.6.1. Die nicht überbaubaren 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 Materialansammlungen sind nicht zulässig.

2.6.2. Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherren in einem Freiflächengestaltungsskizzen darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.

2.6.3. Standplätze für Müllbehälter, Schuttkontainer etc. sind durch Bepflanzung, Verkleidung oder bauliche Maßnahmen gegen die Einsicht von den öffentlichen Straßen und den Nachbargrundstücken abzusichern. 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.

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 Niederschlagswassers 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 zurückzuführen und dürfen nur mittels einer für die zulässige Gesamteinleitungsmenge justierter Abflusssammelrinne in die Regenwasserkanalisation abgeleitet werden. Eine den Anforderungen des DWA-A102 genüge leistende 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 Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFFv), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), 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 bautechnischen 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 18915 sowie dem vorliegenden Leitfaden zum Schutz der Boden bei Auftrag vom kultivierbaren Bodenaushub bzw. zur Erhaltung fruchtbaren und kulturellen Bodenaushub bei Flächeninanspruchnahme schonend umzugehen. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen.

3.5. LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Der Löschwasserbedarf als Grundschutz entspricht 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. ZUFAHRTSMÖGLICHKEITEN / 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 (SEG) des Bundes beim Neubau vorgegeben. Über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Energieeinsparmaßnahmen werden ausdrücklich empfohlen.

3.8. HINWEIS ZUR DENKMALPFLEGE

Bei allen Bodensignifikanzen im Planungsbereich 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.: 0827/181570, Fax: 0827/1815750) 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 freibt 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.

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

3.9. ALTLASTEN

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mittelungspflichten gem. Art. 1 und 12 Abs. 2 BayBodSchG).

3.10. WASSERSCHUTZGEBIET DER STADT SENDEN

Abgrenzung des Wasserschutzgebietes der Stadt Senden - Zone IIIB

Innerhalb der durch die Schutzzone IIIB tangierten Fläche sind die Verbotstatbestände des Schutzgebietsverordnung vom 23.07.2023 zu berücksichtigen.

3.11. HINWEISE ZUM IMMISSIONSSCHUTZ

Bei der Neuerichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungs-freistellungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVordV abzustimmen.

Die durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden und umliegenden Flächen (auch Obstplantagen) entstehenden Lärm-, Staub und Geruchsmmissionen sind im gesamten Bebauungsplangebiet hinzunehmen. Dies gilt auch z.B. für Lärmmissionen, die bei besonderen Pflege- oder Erntemäßeignissen nachts entstehen.

Bei der Neuerichtung und Änderung von schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der TALärm bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungs-freistellungsverfahren ist auf einen ausreichenden Schallschutz zu achten.

3.12. HINWEIS DES STAATLICHEN BAUAMTS KRUNMBACH

Das Staatliche Bauamt Krumbach macht darauf aufmerksam, dass wegen einwirkender Staub-, Lärm- und Abgasmissionen für die Zukunft nur keinerlei Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegen die Straßenbausträger erhoben werden können.

Bei der Neuerichtung und Änderung von schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der TALärm bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungs-freistellungsverfahren ist auf einen ausreichenden Schallschutz zu achten.

3.13. BODENFUNKTIONSBEWERTUNG

Nach Baugesetzbuch (BauGB) Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c) ist für die vor-handenen Böden eine Bestandsaufnahme und Bewertung der im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) aufgeführten Boden-funktionen durchzuführen. Insbesondere sind schutzbedürftige Böden sind zu berücksichtigen und die Planung auf weniger wertvolle Böden zu lenken. Es wird empfohlen, einen qualifizierten Fachgutachter zu beauftragen. Ggf. vorhandene geogene oder großflächig siedlungsbedingte Bodenbelastungen sind zu berücksichtigen. Es sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aufzugeben.

Stadt Vöhringen

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

Maßstab 1 : 1.000

Stand: 21.11.2024

Planfertiger:

Büro für Stadtplanung,
Zint & Häußler GmbH

VERFAHRENSVERMERKE

1 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.

2 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.

3 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

4 Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

5 Der 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.

6 Die Stadt Vöhringen hat mit Beschluss des Stadtrats vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Sitzung beschlossen.

Vöhringen, den

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

.....

Bürgermeister