



### 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 Nr. 176)  
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 11.11.2017 (BGBl. I S. 3766) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 2023 Nr. 176)  
DIE BAUERISCHES BAUORDNUNG (BayBO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. 2007 S. 588, BayRS 2132-1-B) zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023 (GVBl. S. 22)  
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZVR) In der Fassung der Bekanntmachung vom 16.12.1989 (BGBl. 1989 I S. 50) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 1802, 1808)

## 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNO)

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

1.1.1.	GE	Gewerbegebiet (§ 8 BauNO)
--------	----	---------------------------

- 1.1.1.1. Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
  - Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude
  - Anlagen für soziale Zwecke
  - Anlagen für sportliche Zwecke
- 1.1.1.2. Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNO:
- Tankstellen
  - Einzelhandelsbetriebe

- 1.1.1.3. Die unter § 8 Abs. 3 BauNO 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 BauNO)

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 BauNO)

- 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. Ausnahme kann die zulässige Höhe der baulichen Anlagen für technische Aufbauten sowie Erschließungsarme 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 BauNO)

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 GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNO)

1.4.1.	Baugrenze
--------	-----------

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

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

- 1.5.1. Ein- und Ausfahrtsbereiche

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

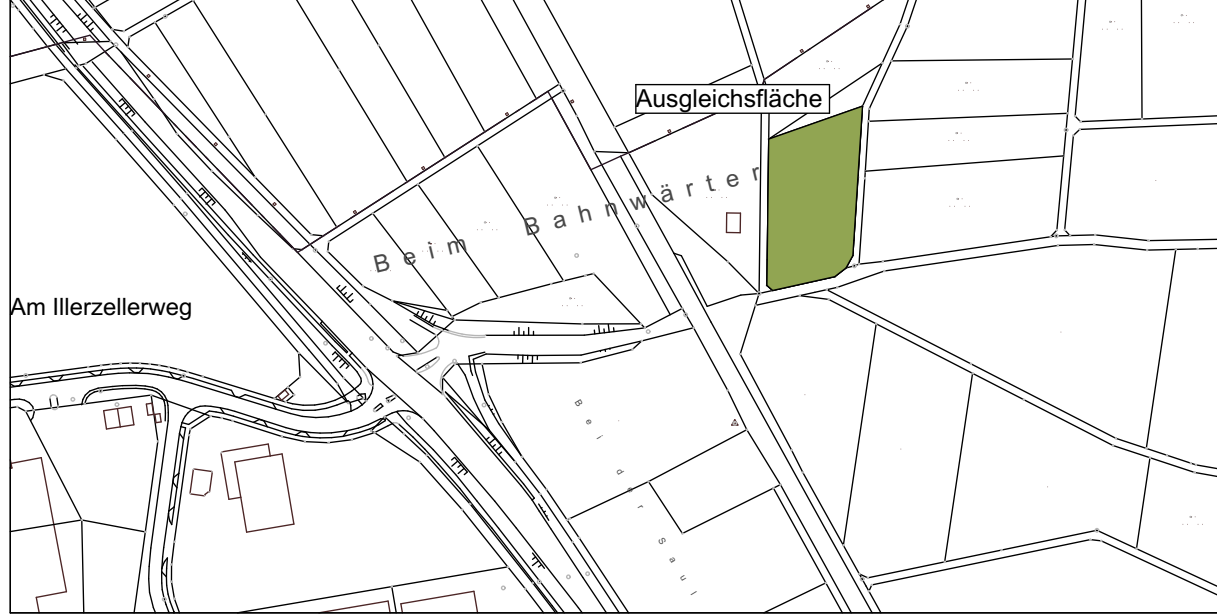
### 1.6. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- 1.6.1. Begrenzung der Bodenversiegelung: Stellplätze, Hofflächen und untergeordnete Wege der Privatgrundstücke sind mit wasserundurchlässigen Belägen (z.B. in Splittbet verlegtes Pflaster, Drainflurpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen, wassergebundene Decke, etc.) zu versehen.

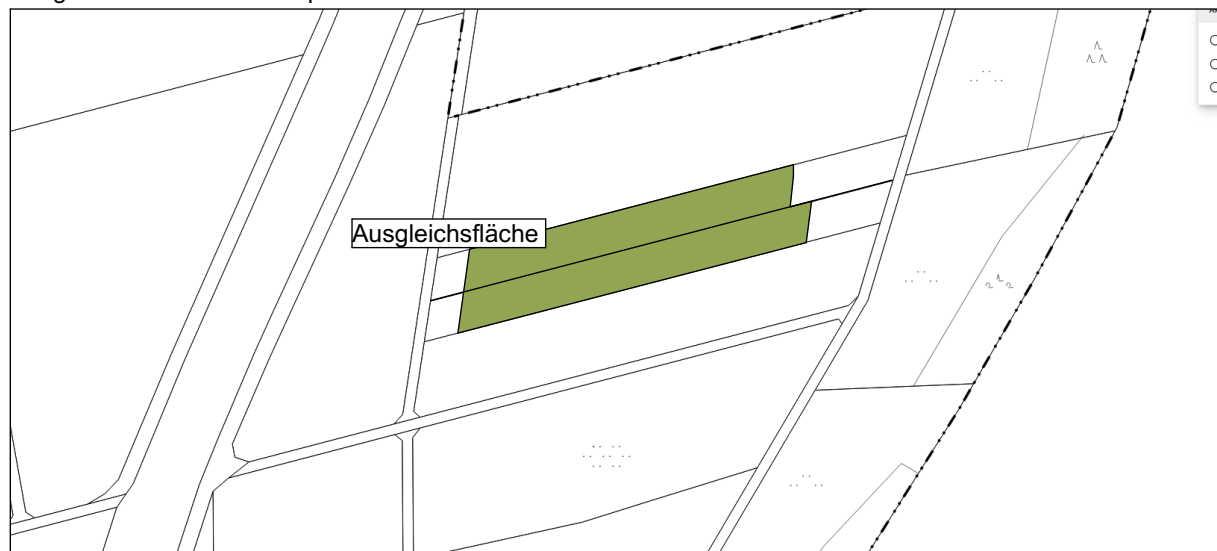
### 1.6.2. Begrünung von Dächern:

- 1.6.2.1. Flachdächer der Haupt-, Nebengebäude, Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratsstärke 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  
Größe 3.666 m²  
Vorbestand: Ackerbrache (A2)  
Entwicklungsziel: Eichen-Hainbuchenwald (L212)  
Ausgleich: 25.662 Okowertpunkte



- Flurstück Nr. 1019 und 1020, Gemarkung Vöhringen (Okokontoffläche)  
Gesamtfläche 4.400 m² - 27.500 Okowertpunkte  
inkl. Verzinzung 3% auf 10 Jahre - 35.776 Okowertpunkte  
Vorbestand: Acker, intensiv bewirtschaftet (A11)  
Entwicklungsziel: Extensivgrünland (G212)  
Sonstiges Röhricht (R113)  
Stillgewässer (S132)  
Ausgleich: 35.776 Okowertpunkte



- Flurstück Nr. 651, Gemarkung Vöhringen (Okokontoffläche)  
Restfläche 538 m² - 3.485 Okowertpunkte  
inkl. Verzinzung 3% auf 10 Jahre - 4.530 Okowertpunkte  
Vorbestand: Acker, intensiv bewirtschaftet (A11)  
Entwicklungsziel: Extensivgrünland (G212)  
Feldgehölz mittlerer Ausprägung (B212)  
Ausgleich: 4.530 Okowertpunkte



### 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. (Pflanzenabstand: 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 (Zufahren, Zugänge, Leitungen) verschoben werden. Die Anzahl der festgesetzten Bäume darf dabei nicht unterschritten werden.

- 1.7.2.3. Die Freiflächen der privaten Grundstück sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Je 1.500 m² Grundstücksfäche 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  
Pflanzengröße: Hochstamm, StU 18-20 cm, 3kv.

- Acer platanoides - Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus - Bergahorn  
Corylus avellana - Haselnuss  
Eucalyptus europaeus - Eucalyptus  
Ligustrum vulgare - Liguster  
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche  
Tilia cordata - Tilia platyphyllos - Sommerlinde

- Artenliste 2 - Mittel- und Kleinbäume 7 - 20m  
Pflanzengröße: Hochstamm, StU 16-18 cm.

- Acer campestre - Feldahorn  
Alnus glutinosa - Schwarzerle  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Betula pendula - Hängebirke  
Malus sylvestris - Halbsäule  
Populus tremula - Zitterpappel, Espe  
Prunus avium - Vogelkirsche  
Prunus padus - Traubenkirsche  
Pyrus pyramis - Wildbirne  
Sorbus aucuparia - Eberesche

- Artenliste 3 - Sträucher  
Pflanzenqualität: Höhe 100-150 cm, 2kv.

- Cornus sanguinea - Gemeiner Hartriegel  
Cornus mas - Kornelkirsche  
Corylus avellana - Haselnuss  
Eucalyptus europaeus - Eucalyptus  
Ligustrum vulgare - Liguster  
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche  
Prunus spinosa - Schlehe  
Rhamnus frangula - Rhamnus cathartica - Kreuzdorn  
Rosa canina - Hundrose  
Salix caprea - Salweide  
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): Freiräumen des Baufeldes zwischen den 1.3 und Ende Februar, die Freiräumung 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 Vorgeboten 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 Leuchtrahlung) zulässig. Eine direkte Beleuchtung von Gehölze 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 BauNO  
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche in der in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L<sub>eq</sub> nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingenterierung" weder tags noch nachts überschreiten.  
Hinweis: Nach der TA Lärm, der DIN 18005 und der DIN 45691 erstreckt sich der Tagzeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr und der Nachtzeitraum von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr.

- Emissionskontingente tags und nachts in dB(A):

TF01	tags L <sub>eq</sub> = 58 dB(A)	nachts L <sub>eq</sub> = 43 dB(A)
TF02	tags L <sub>eq</sub> = 67 dB(A)	nachts L <sub>eq</sub> = 53 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 Grundstücksfäche heranzuziehen.

- Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L<sub>den</sub> den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 20 dB unterschreitet.

- Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen.

- Es ist folgendes Zusatz-Emissionskontingent L<sub>eq, max</sub> zulässig:

Sektor	Anfang	Ende	Zusatzkontingent L <sub>eq, max</sub> tags	nachts
A	327	106	6,0	nachts
B	106	166	3,0	3,0
C	166	327	0,0	0,0

- Die Winkelanlagen 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<sub>eq, max</sub>.

- Wenn es an schutzbedürftigen Nutzungen im Übergangsbereich von einem Sektor der Zusatzmission in den nächsten zu verschiedenen hohen Immissionskontingenten L<sub>eq, max</sub> kommt, so ist das jeweils niedrigere Immissionskontingent maßgeblich.

- Hinweis: Bei der Neumehrung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVordrV abzustimmen.

- Hinweis: Bei der Neumehrung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVordrV abzustimmen.

### 1.11. SONSTIGE PLANZEICHEN

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

### 1.12. NUTZUNGSSCHABLONE

GE	-	Art der baul. Nutzung	Anzahl Vollgeschosse (Vollgeschosse)
0,8	6,0	Grundflächenzahl (GRZ)	Baumassenzahl (BAZ)
a	max. 10,0m	Bauweise	Dachform
OK max= 10,0m		Höhe der baulichen Anlagen (Höchstgrenze)	

### 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 Putzdächer und versetzte Putzdächer 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 sachgerechten Bergang des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dürfen.

- 2.2.6. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind auf den Dächern generell zulässig. Sie sind in der gleichen Neigung wie die Dachflächen auszugestalten.

#### 2.4. EINFRIEDRUNGEN

- 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), Wechselrichtanlagen, blinkende Leuchtwerbung und Anlagen mit freileitenden Leuchtstoffröhren sowie die Verwendung von Signalrampen und Fremdwerbung sind nicht zulässig.

### 2.6. FREIFLÄCHENGESTALTUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE

- 2.6.1. Die nicht überbauten Grundstücksfächen 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 Freiflächengestaltungsplan darzustellen und mit dem Bauvertrag einzuräumen.  
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 Vorstellflächen 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 1-5 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 den Grundstück regelkonform zurückzuhalten und dürfen nur mittels einer für die zulässige Gesamteinleitungsrate jählicher Abflussdrossel 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 darzustellen.

- Die fachlichen Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGW), 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 Bodenniveau ist gemäß BBodSchV § 12, Vollzugshilfe zur BBodSchV § 12, DIN 19731, DIN 19915 sowie dem vorliegenden Leitfaden zum Schutz der Boden bei Auftrag von kultivierbarem Bodenaushub bzw. zur Erhaltung fruchtbarer und kulturfähigen Bodenaushub bei Flächeninanspruchnahme 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. ZUFahrtsMÖGLICHKEITEN / RETTUNGSWEGE (Art. 5 BayBO) Die 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 Bodengriffen im Plangebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betreffende 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 schädliches 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 freibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

- Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, 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. ALTLASTEN

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

### 3.10. WASSERSCHUTZGEBIET DER STADT SENDEN

- Abgrenzung des Wasserschutzgebietes der Stadt Senden - Zone IIb

- Innerhalb der durch die Schutzzone IIb tangierten Fläche sind die Verbotstatbestände der Schutzgebietsverordnung vom 23.07.2023 zu berücksichtigen.

### 3.11. HINWEIS ZUM IMMISSIONSSCHUTZ

- Bei der Neumehrung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVordrV abzustimmen.

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

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

- 3.12. HINWEIS DES STAATLICHEN BAUAMTS KRUMBACH Das Staatliche Bauamt Krumbach macht darauf aufmerksam, dass wegen einwirkender Staub-, Lärm- und Abgasimmissionen für die Zukunft keinerlei Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegen die Straßenbausträger erhoben werden können.

- 3.13. BODENFUNKTIONSBEWERTUNG Nach Baugesetzgebung (BauGB) Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c) ist für die vor-handenen Böden eine Bestandsaufnahme und Bewertung der im Bundesbodenschutzgesetz (BodSchG) aufgeführten Bodenfunktionen durchzuführen. Insbesondere schutzwürdige 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 aufzuzeigen

## Stadt Vöhringen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Ulmer Straße - Robert-Bosch-Straße"

Maßstab 1 : 1.000

Stand: 21.11.2024

Planerfasser:  
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 ..... öffentlich 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