

**Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
der Stadt Vohburg a. d. Donau**

für den Bebauungsplan
Nr. 63 „Gewerbegebiet Vohburg Ost II“

Inhalt

1	Art der baulichen Nutzung.....	4
2	Maß der baulichen Nutzung	4
3	Bauweise	4
4	Überbaubare Grundstücksflächen.....	4
5	Freizuhaltende Fläche	4
6	Stützmauer	5
7	Gestaltung der baulichen Anlagen	5
8	Einfriedungen.....	6
9	Anlagen zur solaren Strahlungsenergie	6
10	Grünordnung.....	7
11	Artenschutz.....	9
12	Ausgleichsfläche	9
13	Überschwemmungsgebiet nach HQ100.....	9
14	Denkmalschutz	10
	Teil E Hinweise durch Text.....	11

Die Stadt Vohburg a. d. Donau erlässt

- aufgrund der §§ 1 bis 4 sowie §§ 8 ff. des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2023 (GVBl. S. 619),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573), sowie
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art.2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),

den

Bebauungsplan Nr. 63 „Gewerbegebiet Vohburg Ost II“

als

Satzung.

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Vohburg Ost II“ besteht aus

- den Textlichen Festsetzungen mit Hinweisen (Teil A),
- der Planzeichnung mit Festsetzungen durch Planzeichen und Hinweisen (Teil B)

Ihm wird eine Begründung (Teil C) sowie ein Umweltbericht (Teil D) beigelegt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gemäß Planeintrag in der Planzeichnung (Teil B) festgesetzt.

Teil A Textliche Festsetzungen:

1 Art der baulichen Nutzung

- (1) Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt.
- (2) Nicht zulässig sind Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO.

2 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0.80 festgesetzt.
- (2) Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 2.40 festgesetzt.
- (3) Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) wird auf 6,00 m festgesetzt.

Bezugspunkt:

- (1) Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) wird gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt (unterer Bezugspunkt) bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder, wenn ein solcher nicht vorhanden ist, bis zum obersten Abschluss der Wand (Attika) (oberer Bezugspunkt).
- (2) Der untere Bezugspunkt wird für das gesamte Plangebiet auf eine Höhe von 355,600 m ü. NHN festgesetzt.

3 Bauweise

- (1) Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

4 Überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß Planzeichnung festgesetzt.
- (2) Bauliche Anlagen sind, sofern diese durch das geltende Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind bzw. zugelassen werden können, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5 Freizuhaltende Fläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- (1) Sichtdreiecke (nach RASt 06) müssen dauerhaft von jeglichen Hindernissen freigehalten werden. Bepflanzungen bis zu einer Höhe von 0,80 m sind zulässig.

6 Stützmauer

- (1) Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.
Maßgeblicher Bezugspunkt für die zulässige Höhe ist das bestehende, vor der baulichen Veränderung vorhandene Gelände.

7 Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)

(1) Dachgestaltung

Dachform:

Zugelassen sind Satteldächer (SD), Pultdächer (PD), Flachdächer (FD),

Dachneigung:

Die maximale Dachneigung für Satteldächer beträgt 20°.

Die maximale Dachneigung für Pultdächer beträgt 10°.

Die maximale Dachneigung für Flachdächer beträgt 5°.

(2) Beleuchtung

Für die Beleuchtung von Fassaden, Zufahrten, Wegen und sonstigen Außenanlagen sind ausschließlich Leuchtmittel mit warmweißer Lichtfarbe zulässig.

Zulässig sind nur LED-Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von 2700 Kelvin bis maximal 3000 Kelvin.

Leuchten sind so auszurichten und auszuführen, dass eine Blendwirkung, eine Aufhellung des Himmels (Lichtemission nach oben) sowie eine direkte Anstrahlung der natürlichen Umgebung, insbesondere von Vegetationsflächen und Lebensräumen von Insekten und anderen Tieren, vermieden wird.

Die Beleuchtung ist auf das erforderliche Maß zu beschränken.

(3) Werbeanlagen

Ort der Anbringung:

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.

Freistehende Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Größe der Werbeanlagen:

Die Fläche einzelner Werbeanlagen darf 6,0 m² nicht überschreiten.

Die Gesamtfläche aller Werbeanlagen je Betrieb ist auf 12,0 m² begrenzt.

Beleuchtung von Werbeanlagen:

Werbeanlagen dürfen nicht blinkend oder laufflichtartig beleuchtet werden.

Beleuchtung darf nur in Form von Hinterleuchtung oder angestrahlter Werbung erfolgen.

Dachflächenwerbung:

Werbeanlagen auf Dächern, an Dächern oder über Dachhöhe hinaus sind unzulässig.

Werbeanlagen an Einfriedungen:

Werbeanlagen an Zaunanlagen oder Einfriedungen sind nur zulässig, wenn sie eine Fläche von 1,5 m² je Grundstücksseite nicht überschreiten.

(4) Beläge

Stellplätze sind mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen. Festgesetzt werden Rasengittersteine und Pflasterbeläge mit offenen, mindestens 2 cm breiten Fugen sowie wasserdurchlässige Betonpflaster mit sehr geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit.

8 Einfriedungen

- (1) Nicht lebende Einfriedungen sind nur als offene Einfriedungen (z. B. Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) zulässig.
- (2) Lebende Einfriedung (Hecken) sind zulässig.
- (3) Durchgehende, geschlossene Einfriedungen (z. B. Mauern, Gabionen, blickdichte Holzzäune) sind unzulässig.
- (4) Durchgehende Zaunsockel sind zum Schutz von Kleintieren zu vermeiden. Ausnahmen sind nur dort zulässig, wo sie aus Gründen der Wasserführung technisch erforderlich sind. Die maximale zulässige Sockelhöhe beträgt 0,25 m.
- (5) Zwischen der Unterkante des Zaunfeldes und der Oberkante des Geländes ist ein Abstand von mind. 10 cm einzuhalten.
- (6) Türen und Tore von Einfriedungen dürfen nicht zur öffentlichen Verkehrsflächen hin aufschlagen.

9 Anlagen zur solaren Strahlungsenergie

- (1) Freistehende, gebäudeunabhängige Solaranlagen sind im Plangebiet unzulässig.

10 Grünordnung

- (1) Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen und gärtnerisch zu begrünen oder zu bepflanzen, artentsprechend zu pflegen und zu unterhalten, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.
- (2) Die in der Planzeichnung festgesetzte öffentliche Grünfläche ist durch eine geeignete Eingrünung zu gestalten. Es sind standortgerechte, heimische Gehölze wie Bäume und Hecken zu pflanzen, um eine Sichtschutzfunktion zu gewährleisten. Die Pflanzung soll als naturnahe Abgrenzung zum angrenzenden Verkehrsraum dienen und gleichzeitig als Übergangszone zur umgebenden Landschaft fungieren. Die Eingrünung ist in Form eines kontinuierlichen Pflanzstreifens auszuführen, wobei die Höhe und Dichte der Gehölze an die Erfordernisse des Sichtschutzes sowie an die Erreichung einer harmonischen landschaftlichen Einbindung angepasst werden. Der Nachweis des Vollzugs der Baumpflanzung ist schriftlich beim Bauamt der Stadt Vohburg einzureichen. Zudem sind regelmäßige Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen für die Dauer des Bauvorhabens vorzusehen.
- (3) Im Gewerbegebiet ist pro angefangene 750 m² Grundstücksfläche für GE ein Baum mind. 2. Ordnung zu pflanzen. Bäume auf Parkplätzen können angerechnet werden.
- (4) Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belagsflächen ist pro Baum ein durchwurzelbares Mindestbodenvolumen von 12 m³ vorzusehen. Die Baumgrubentiefe muss mind. 1,5 m - 2 m betragen und die Baumscheibe mind. 10 m². Sofern aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nur eine kleinere offene Baumscheibe als Vegetationsfläche realisiert werden kann, so ist der notwendige Wurzelraum von mindestens 15 m³ unterhalb befestigter Fläche durch technische Lösungen herzustellen.
- (5) Die in der Planzeichnung dargestellten Pflanzbindungen von Laubbäumen sind in der Lage variabel und verschiebbar, die dargestellte Anzahl je Parzelle darf nicht unterschritten werden. Generell ist bei der Pflanzung ein Mindestabstand von 2 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Der Nachweis des Vollzugs der Baumpflanzung ist schriftlich beim Bauamt der Stadt Vohburg einzureichen.
- (6) Folgende Pflanzqualitäten sind für festgesetzte Pflanzungen auf privaten Grünflächen mindestens einzuhalten

Bäume 1. Ordnung (Verwendung von sterilen Sorten unzulässig)		Bäume 2. Ordnung (Verwendung von sterilen Sorten unzulässig)	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Betula pendula	Sand-Birke	Prunus avium	Vogelkirsche

Fagus sylvatica	Rotbuche	Sorbus aria agg.	Mehlbeere
Quercus petraea	Trauben-Eiche	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Quercus robur	Stiel-Eiche	Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde	Obstbäume	Kirsche
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde		
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme	Bäume 3. Ordnung	
Ulmus glabra	Berg-Ulme	Malus sylvestris agg.	Wild-Apfel
		Pyrus communis	Holz-Birne
		Obstbäume	Apfel, Birne, Zwetschge

Sträucher

Amelanchier lamarckii	Felsenbirne	Rosa canina	Hecken-/Hunds-Rose
Berberis vulgaris	Gew. Berberitze	Rosa rubiginosa	Apfel-Rose
Cornus mas	Kornelkirsche	Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rubus fruticosus agg.	Brombeere
Corylus avellana	Haselnuss	Rubus idaeus	Himbeere
Crataegus laevigata	Zweigr. Weißdorn	Salix aurita	Öhrchen-Weide
Crataegus monogyna	Eingr. Weißdorn	Salix caprea	Sal-Weide
Euonymus europaeus**	Pfaffenhütchen	Salix cinerea	Grau-Weide
Ligustrum vulgare*	Gew. Liguster	Salix purpurea	Purpur-Weide
Lonicera xylosteum*	Heckenkirsche	Salix triandra	Mandel-Weide
Prunus spinosa	Schlehe	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Ribes uva-crispa	Stachelbeere	Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	Viburnum lantana*	Wolliger Schneeball
Rosa arvensis	Kriechende Rose	Viburnum opulus*	Gewöhnlicher Schneeball

Giftigkeit der Pflanzen: * = gering giftig ** = giftig

Gehölze:	Mindest - Pflanzqualitäten
Bäume	▪ Hochstamm oder Stammbusch, 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mind. 14 – 16 cm
Sträucher	▪ v.Str. 80-100 cm

(7) Zeitpunkt der Pflanzungen:

Festgesetzte Pflanzarbeiten im privaten Grün haben spätestens 2 Jahre nach Baubeginn zu erfolgen, spätestens im darauf folgenden Herbst.

(8) Die Pflanzungen sind naturnah zu gestalten. Die zu pflanzenden Bäume, Sträucher und sonstigen Vegetationsflächen müssen fachgerecht gepflegt und auf die Dauer des Eingriffs erhalten werden. Ausfallende oder abstrebende Gehölze sind in der kommenden Pflanzperiode in der entsprechenden Qualität zu ersetzen.

11 Artenschutz

- (1) Gehölzfällungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel durchgeführt werden (Anfang Oktober bis Ende Februar), um eine Tötung von Vögeln bzw. Zerstörung von Gelegen zu vermeiden.
- (2) Vor Beginn bis zum Ende der Baumaßnahmen ist entlang der nördlichen Grenze des Plangebiets als Abgrenzung zum angrenzenden Natura 2000-Gebiet ein Reptilienzaun zu errichten.
- (3) Aufgrund der naturnahen Umgebung sind vor Beginn der Baumaßnahmen detaillierte faunistische Untersuchungen durchzuführen, um sicherzustellen, dass keine schützenswerten Arten beeinträchtigt werden. Sollte das Vorhandensein von geschützten Arten festgestellt werden, sind entsprechende Schutzmaßnahmen zu treffen.

12 Ausgleichsfläche

- (1) Der Ausgleich des Eingriffs erfolgt auf einer Fläche von 0,6 ha im Ortsteil Rockolding (Fl. Nr. 866, Gemarkung Rockolding). Diese Fläche wird von intensiv genutztem Grünland in artenreiches Extensivgrünland (Blüh- und Brachstreifen) umgewandelt.
- (2) Die genannte Ausgleichsfläche ist im Einklang mit den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege umzugestalten. Es sind die erforderlichen Maßnahmen zur naturschutzfachlichen Aufwertung zu treffen, um die biologische Vielfalt zu fördern.

13 Überschwemmungsgebiet nach HQ100

- (1) Innerhalb der als „Überschwemmungsgebiet (HQ100)“ gekennzeichneten Flächen (siehe Planzeichnung) sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig. Ausgenommen sind ausschließlich Anlagen, die dem Hochwasserschutz oder dem Wasserabfluss dienen und für deren Errichtung eine wasserrechtliche Zulassung vorliegt.
- (2) Aufschüttungen, Ablagerungen oder Geländeänderungen sind in den als Überschwemmungsgebiet festgesetzten Bereichen unzulässig, sofern sie den Hochwasserabfluss beeinflussen oder das Rückhaltevermögen verringern. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung der zuständigen Wasserbehörde.
- (3) Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen im Sinne der AwSV in den als Überschwemmungsgebiet (HQ100) festgesetzten Bereichen ist unzulässig.

14 Denkmalschutz

- (1) Das innerhalb des Plangebietes liegende Bodendenkmal (Nummer D-1-7235-0324 gemäß Denkmalliste) ist zu erhalten und zu schützen.

Teil E Hinweise durch Text

1. Denkmalschutz

Für den Bereich des im Bebauungsplan gekennzeichneten Bodendenkmals (Nr. D-1-7235-0324) gelten die Regelungen des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG).

Vor Eingriffen (z. B. Erdarbeiten, Aufschüttungen, Tiefgründungen) ist gemäß Art. 7 BayDSchG die Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde sowie dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege erforderlich.

Werden im Zuge von Bauarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt, ist dies gemäß Art. 8 BayDSchG unverzüglich anzuzeigen. Die Arbeiten sind in diesem Fall bis zur Freigabe auszusetzen.

Gegebenenfalls erforderliche archäologische Maßnahmen sind rechtzeitig vor Baubeginn in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden durchzuführen.

2. Überschwemmungsgebiet

Für bauliche Anlagen, die unmittelbar an das festgesetzte Überschwemmungsgebiet (HQ100) angrenzen, wird empfohlen, eine hochwasserangepasste Bauweise vorzusehen. Dies kann insbesondere die Anhebung der Oberkante des Fertigfußbodens über das HQ100-Niveau sowie die Verwendung wasserresistenter Materialien betreffen. Die konkrete Ausgestaltung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen.

Die Entwässerungsanlagen im Plangebiet sind im Rahmen der Erschließungsplanung so auszulegen, dass ein schadloser Wasserabfluss auch bei Starkregen- und Hochwasserereignissen gewährleistet ist. Erforderliche Rückhaltemaßnahmen oder technische Schutzvorkehrungen sind in Abstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde festzulegen und im Detail zu planen.

3. Bodenschutz

Im Sinne des vorsorgenden Bodenschutzes wird empfohlen, die Hinweise und Empfehlungen des Bayerischen Landesamts für Umwelt zu beachten:

www.lfu.bayern.de/boden/publikationen/bodenschutz/index.htm

Der Oberboden ist gemäß § 202 BauGB vor Beginn baulicher Maßnahmen fachgerecht abzutragen, in nutzbarem Zustand zu erhalten und einer Wiederverwendung

innerhalb oder außerhalb des Plangebiets zuzuführen. Bodenmieten sind maximal 2,0 m hoch anzulegen und zwischenzubegrünen.

Der gewachsene Bodenaufbau ist möglichst zu erhalten, soweit keine baulichen Anlagen oder sonstige Nutzungen dies erfordern. Bei Auffüllungen darf ausschließlich zulässiges und geeignetes Material verwendet werden.

Es wird empfohlen, bei Bodenarbeiten die Regelwerke DIN 18915, ATV DIN 18320 und ATV DIN 18300 zu berücksichtigen.

4. Grundwasser

Sofern Grundwasser freigelegt oder angetroffen wird, sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Es wird auf die Anzeigepflicht nach § 49 WHG i. V. m. Art. 30 BayWG sowie auf die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen nach Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG hingewiesen.

Wild abfließendes Wasser darf nicht zum Nachteil Dritter ab- oder umgeleitet werden. Gegebenenfalls sind geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen.

Zum Schutz vor Grund- oder Hangwasser sowie Starkregenereignissen wird empfohlen:

- Keller und Tiefgeschosse dicht und auftriebssicher auszuführen,
- Gebäudeöffnungen (z. B. Eingänge, Lichtschächte, Zufahrten) über dem angrenzenden Gelände bzw. Straßenniveau anzuordnen.

5. Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser über geeignete Retentionsanlagen zurückzuhalten, um den natürlichen Wasserhaushalt zu unterstützen. Versiegelte Flächen sollen auf das erforderliche Mindestmaß beschränkt werden.

Bei der Nutzung von Zisternen zur Gartenbewässerung oder Hauswassernutzung sind die Vorgaben der Trinkwasserverordnung (§ 13 Abs. 4 und § 17 Abs. 6 TrinkwV) einzuhalten – insbesondere die Trennung von Brauch- und Trinkwassersystemen sowie die Kennzeichnung der Zapfstellen.

Auf die Einhaltung der Technischen Regeln zur schadlosen Einleitung von Niederschlagswasser in:

- oberirdische Gewässer (TREN OG)
- Grundwasser (TREN GW)

wird hingewiesen.

Die Verantwortung für die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers liegt beim Grundstückseigentümer (§ 55 WHG, Art. 41 BayBO).

Eine Ableitung auf fremde oder öffentliche Flächen ist unzulässig.

Sofern keine Freistellung nach der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) besteht, ist eine Genehmigung beim zuständigen Landratsamt zu beantragen.

6. Elektroversorgung und Telekommunikation

Die Versorgung der Gebäude mit elektrischer Energie und Telekommunikation erfolgt über erdverlegte Leitungen. Bei der Herstellung von Kabelhausanschlüssen sind marktübliche Einführungssysteme zu verwenden, die mindestens 1 bar gas- und wasserdicht sind. Die entsprechenden Prüfnachweise sind auf Verlangen vorzulegen.

Bei Kabelverlegungen im Bereich von Bäumen und Grünflächen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen (FGSV, Ausgabe 1989) zu beachten.

7. Energieeinsparung, Sonnenenergie, Photovoltaik

Gemäß Art. 44a BayBO sind bei der Errichtung von nicht nur untergeordneten Neubauten mit mehr als 50 m² Nutzfläche geeignete Dachflächen für die Nutzung von Sonnenenergie (z. B. durch Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen) zu verwenden, sofern dies technisch möglich und wirtschaftlich vertretbar ist.

Die Stadt regt darüber hinaus die Ausführung energiesparender Bauweisen an.

Empfohlen wird insbesondere:

- der Einsatz von Photovoltaik zur Eigenstromnutzung,
- die Nutzung von Solarthermie zur Warmwasserbereitung,
- die Installation von Blockheizkraftwerken mit Kraft-Wärme-Kopplung (KWK),
- der Einsatz nachwachsender Rohstoffe als Heizsysteme (z. B. Hackschnitzel oder Pellets).

Die Nutzung von Geothermie ist grundsätzlich zulässig, sofern die technischen und wasserrechtlichen Vorgaben eingehalten werden. Auf die ggf. erforderliche Genehmigungspflicht geothermischer Anlagen wird hingewiesen.

8. Altlasten und Verdachtsflächen

Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten ist unverzüglich das zuständige Landratsamt sowie das Wasserwirtschaftsamt zu benachrichtigen. Diese Mitteilungspflicht ergibt sich aus Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG). Der weitere Bodenaushub ist bis zur Klärung der Entsorgung und Gefährdungseinschätzung zu unterbrechen. Bereits entnommenes Material ist geeignet – z. B. in abgedeckten, dichten Containern – zwischenzulagern, um eine Gefährdung von Mensch und Umwelt auszuschließen.

9. Stellplätze

Für die Herstellung und den Nachweis von Stellplätzen gilt die jeweils gültige Stellplatzsatzung der Stadt Vohburg a. d. Donau.

Die Anforderungen an Anzahl, Lage und Ausführung der Stellplätze sind im Rahmen der Baugenehmigung auf Grundlage dieser Satzung nachzuweisen.

10. Landwirtschaft

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße Bewirtschaftung ihrer Felder zugesichert. Die Zufahrtsmöglichkeit für die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist jederzeit zu gewährleisten.

Im Baugebiet ist auch bei ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Nutzung mit zeitweiligen Einschränkungen durch Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen zu rechnen.

11. Dachbegrünungen

Gründächer werden für die geplanten Bauvorhaben empfohlen, um die ökologische und klimatische Bilanz des Gewerbegebiets zu verbessern. Die Begrünung von Dächern trägt zur Reduktion der Oberflächenversiegelung bei, fördert die Biodiversität und leistet einen positiven Beitrag zum Stadtklima, indem sie die Wärmeabstrahlung verringert und zur Kühlung der Umgebung beiträgt. Darüber hinaus ermöglicht die

Begrünung eine bessere Regenwasserrückhaltung, wodurch die Belastung der Entwässerungsanlagen reduziert wird. Gründächer stellen somit eine nachhaltige und umweltfreundliche Alternative zur herkömmlichen Dachnutzung dar und sollten, wo immer möglich, in die Planung integriert werden.

12. Hinweise zur Grünordnung

Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen

Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mindestens 2,50 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m. Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen.

Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu berücksichtigen.

Grenzabstände von Gehölzpflanzungen

Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des Bay. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Art. 47-50, zu beachten.

13. artenfreundliche Beleuchtung:

öffentlichen Straßen

Die Außenbeleuchtung kann für Tiere zur tödlichen Gefahr werden. Nachtaktive Vögel und Insekten werden durch das Licht angelockt. Sie verlieren die Orientierung und sterben durch Erschöpfung oder sie verbrennen an den Lichtquellen. Dies kann verhindert werden, indem auf Beleuchtung verzichtet wird, wo immer das möglich ist. Bewegungsmelder oder eine Zeitschaltuhr, sowie deren Anpassung an die Tages- und Jahreszeit vermeiden eine unnötige Beleuchtung.

Für die öffentlichen Straßen sollte neben der festgesetzten Wahl der Leuchtmittel und der festgesetzten Ausrichtung eine möglichst energieeffiziente und insektenfreundliche Beleuchtung gewählt werden, wie z.B. geschlossene Lampengehäuse, reduzierte Leuchtdauer, geringe Leuchtpunkthöhe.

Weitere Ausführungen zur artenfreundlichen Beleuchtung sind dem „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung – Handlungsempfehlungen für Kommunen (Bay-

StMUV 2020).“ zu entnehmen.

Gewerbeflächen

Aus biologischen Gründen ist kalt-blaues Licht zu meiden. Beleuchtungen im Freien für Bauwerke, Aufenthaltsbereiche, Verkehrsflächen und Wege sind so anzuordnen, dass die Lichtabstrahlung nach oben und in Gehölzbereiche vermieden wird. Bei der Auslegung und Montage künstlicher Leuchtmittel ist die Abstrahlungen in die freie Landschaft, in den (Nacht-)Himmel und ökologisch bedeutsame Flächen/Gebiete auszuschließen.

§ 41a BNatSchG i.V.m. Art. 11a BayNatSchG sind entsprechend zu beachten.

14. weitere freiwillige Artenschutzmaßnahmen durch den Bauherrn

- Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten

Werden Gebäude mit großen Fenstern oder Glasfronten errichtet, sollten Vorkehrungen getroffen werden, die einen häufigen Anflug von Vögeln weitgehend vermeiden können. Hierzu zählen zum Beispiel das Anbringen von hellen Vorhängen, Verwendung von Außenjalousien, Anbringen von gemusterte Folien oder farbigen Dekorationen, Anbringen von Streifenvorhängen (Lamellen) in Wintergärten, Bemalen der Scheiben mit einem „unsichtbaren“ Markierungsstift und speziellen Aufklebern zum Schutz gegen Vogelschlag für kleine Fensterflächen.

Für das menschliche Auge nahezu unsichtbar, werden mit dem „unsichtbaren“ Markierungsstift aufgebrauchte Streifenmuster bzw. die Spezialaufkleber aufgrund des unterschiedlichen Sehverhaltens im UV-Bereich von Vögeln wahrgenommen. (z.B. *birdpen*® der Dr. Kolbe GmbH.)

So können (je nach Lichtverhältnissen, Wetterbedingungen und örtlichen Gegebenheiten) ca. 70% der Unfälle vermieden werden.

Nähere Informationen bietet die Broschüre „Vogelschlag an Glasflächen“ des Bayerischen Landesamts für Umweltschutz von Sept. 2019 oder das Merkblatt „Vogelkollisionen an Glas vermeiden“ der schweizerischen Vogelwarte.

- Aufhängen von Vogel- und Fledermauskästen

Zur Stützung des Bestands von Gebäude bewohnenden Vogel- und Fledermausarten sollen die Bauherren an den Gebäuden einzelne handelsübliche Fledermaus- und Vogelnisthilfen einbauen oder anbringen (die Anzahl ist nach oben offen). Damit

kann der allgemeine Quartiermangel für diese Tiergruppen an modernen Gebäuden verringert werden.

- Gehölzartenlisten / Verwendung einheimischer Gehölze für die Bepflanzung
Zur Förderung der heimischen Tierwelt sollen in den Gewerbeflächen auch für nicht festgesetzte Pflanzungen heimische und standort- und naturraumtypische Gehölzarten verwendet werden.

15. Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen, technischen Normen und sonstige privaten Regelwerke können zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten bei der Stadt Vohburg an Werktagen zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden. Die Regelwerke sind auch beim Deutschen Patentamt archivmäßig hinterlegt.