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

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 5
6 Stützmauer 5
7 Gestaltung der baulichen Anlagen 5
8 Einfriedungen 7
9 Anlagen zur solaren Strahlungsenergie 8
10 Grünordnung 8
11 Artenschutz 10
12 Ausgleichsfläche 12
13 Schallschutz 12
14 Denkmalschutz 13
Hinweise durch Text 14

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. 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257),
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25.06.2025 (GVBl. S. 254),
- 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) und ein Ausgleichsbebauungsplan (Teil E) beigefügt.

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.

(3) Betriebe die dem Einzelhandel zugeordnet werden, sind unzulässig.

(4) Beherbergungsbetriebe (z. B. Hotels, Pensionen, Gasthöfe, Ferienwohnungen) sind unzulässig.

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 **355,800** m ü. NHN festgesetzt.

3 Bauweise

(1) Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.
Abweichend von der Offenen Bauweise sind Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.

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) Innerhalb der im Bebauungsplan als Sichtdreiecke gekennzeichneten Bereiche dürfen keine Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen oder andere nicht fest mit dem Grundstück verbundene Gegenstände aufgestellt werden. Ebenso sind dort keine genehmigungs- oder anzeigefreien Bauten, Stellplätze oder sonstige Gegenstände zu errichten oder zu lagern – dies gilt auch während der Bauzeit. Einzelne Bäume dürfen nur nach vorheriger Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung gepflanzt werden.

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) und Flachdächer (FD).
Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung auszustatten.

Dachneigung:

Die maximale Dachneigung für Satteldächer beträgt 20°.
Die maximale Dachneigung für Pultdächer beträgt 10°.
Die maximale Dachneigung für Flachdächer beträgt 5°.

Dachaufbauten:

Dachaufbauten dürfen eine Höhe von 1,5 m über Dachhaut nicht überschreiten.

(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.
Die Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 13.09.2012 sind entsprechend einzuhalten.

(3) Werbeanlagen

Ort der Anbringung:

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.
Freistehende Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Innerhalb der Anbauverbotszone sind keine Werbe- oder Hinweisschilder zulässig.
Sämtliche Werbeanlagen sind so anzubringen, dass diese zu keiner Zeit eine störende oder ablenkende Wirkung auf den Straßenverkehr haben.

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

Dachflächenwerbung:

Werbeanlagen auf Dächern, an Dächern oder über die 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 einem Abflussbeiwert von 0,5 oder geringer.

(5) Hochwasserschutz:

- **Hochwassersicherer Fundamentaufbau:**
  Bauwerke müssen so errichtet werden, dass sie gegen extreme Hochwasserereignisse (HQextrem) gesichert sind. Keller und vergleichbare unterirdische Bereiche sind in diesem Bereich unzulässig.
- **Begrenzung der Nutzung im Erdgeschoss:**
  Im Erdgeschoss sind nur unkritische Nutzungen zulässig (z. B. Lagerräume), keine Aufenthaltsräume oder kritische Einrichtungen.
- **Absicherung und Verstärkung von Bauwerken gegen Hochwasser:**
  Bauwerke sind mit hochwassergeschützten Türen, Fenstern und Wänden auszustatten, die einer Hochwassereinwirkung mit extremen Wasserständen standhalten können. Die Baumaterialien müssen auf ihre Hochwasserbeständigkeit geprüft werden, insbesondere in den unteren Bereichen der Gebäude.
- **Boden- und Grundwasserregulation:**
  Zur Sicherstellung einer stabilen Bodenstruktur muss während der Bauausführung eine auftriebssichere Bauweise berücksichtigt werden. Die Bodenkonditionen sind so anzupassen, dass sie das Hochwasserextremereignis sicher ableiten und die Auswirkungen des Grundwasserspiegels nicht zu Schäden führen.
- **Erdgeschosshöhen und Rückstausicherung:**
  Im Bereich des Erdgeschosses sind spezielle Rückstaumaßnahmen vorzusehen, die den Eintritt von Wasser aus Kanalisationssystemen bei extremen Niederschlägen verhindern. Auch ist die Rückstauhöhe entsprechend der HQextrem-Werte festzulegen.
- **Vermeidung von Bauwerken mit unzureichendem Hochwasserschutz:**
  Im gesamten Gebiet sind Bauwerke, die den Anforderungen einer extremen Hochwasserereignis (HQextrem) nicht standhalten, unzulässig. Alle geplanten Gebäude und baulichen Anlagen sind diesbezüglich vor Baubeginn von einem Experten für Hochwasserschutz zu prüfen.

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.

(7) Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind mindestens 0,50 m von der Grundstücksgrenze zurückversetzt zu errichten.

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 wie in der Planzeichnung festgesetzt zu bepflanzen und begrünen. 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. Entlang der Hauptstraße erfolgt in der westlichen Hälfte des betroffenen Gebiets die Pflanzung in einer Reihe von Bäumen 1. Ordnung. Diese werden in einem Abstand von 11 m zur Straßenaußenlinie und mit einem Pflanzabstand von 10 m zueinander gesetzt. Die festgesetzten Grünflächen werden mit extensivem gepflegtem Rasen begrünt.

Parallel zur Bundesstraße wird in den Bereichen, in denen der Abstand zur Straßenaußenlinie weniger als 10 m beträgt, eine begleitende Pflanzung in Form einer linearen Struktur aus Strauchgruppen angelegt. Jede Strauchgruppe besteht aus drei Sträuchern derselben heimischen Art. Die Strauchgruppen sind in einem Abstand von 10 m zueinander zu pflanzen. Innerhalb der Gruppen erfolgt die Pflanzung entweder in Dreiecksform oder in einer Linie mit einem Pflanzabstand von jeweils 1,5 m zwischen den Sträuchern.

In der süd-östliche Ecke des Vorhabengebiets wird zusätzlich ein Baum 2. Ordnung gepflanzt.

(3) Zudem sind regelmäßige Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen für die Dauer des Bauvorhabens vorzusehen.

(4) Im Gewerbegebiet ist pro angefangene 750 m² Grundstücksfläche für GE ein Baum mind. 2. Ordnung zu pflanzen. Bäume auf Parkplätzen können angerechnet werden.

(5) Bei der Pflanzung von Bäumen innerhalb befestigter Flächen ist ein wurzeldurchlässiges Mindestbodenvolumen von 15 m³ je Baum sicherzustellen. Die Baumgrube muss eine Mindesttiefe von 0,8 m bis 1,2 m aufweisen und eine Grundfläche von mindestens 1 m² aufweisen. Die Fläche der wasserdurchlässigen Oberfläche um den Baumstamm muss mindestens 10 m² betragen. Falls aufgrund örtlicher Gegebenheiten nur eine kleinere offene Fläche (Baumscheibe) als Vegetationsfläche genutzt werden kann, ist der erforderliche Wurzelraum von mindestens 15 m³ durch geeignete technische Lösungen unterhalb der befestigten Fläche zu schaffen.Die in der Planzeichnung dargestellten Pflanzbindungen von Laubbäumen auf den einzelnen Grundstücksflächen 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 <u>festgesetzte Pflanzungen</u> 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
Quercus petraea	Trauben-Eiche	Sorbus aria agg.	Mehlbeere
Quercus robur	Stiel-Eiche	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde	Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde		

Sträucher

Berberis vulgaris	Gew. Berberitze	Rosa canina	Hecken-/Hunds-Rose
Cornus mas	Kornelkirsche	Rosa rubiginosa	Apfel-Rose
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Salix aurita	Öhrchen-Weide
Corylus avellana	Haselnuss	Salix purpurea	Purpur-Weide
Crataegus laevigata	Zweigr.Weißdorn	Salix triandra	Mandel-Weide
Euonymus europaeus**	Pfaffenhütchen	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Ligustrum vulgare*	Gew. Liguster	Viburnum opulus*	Gewöhnlicher Schneeball
Lonicera xylosteum*	Heckenkirsche		

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 auf den öffentlichen Grünflächen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Abschluss der Erschließungsarbeiten durchzuführen und dauerhaft zu pflegen.
Festgesetzte Pflanzarbeiten im privaten Grün sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Abschluss der jeweiligen Baumaßnahmen durchzuführen und dauerhaft zu pflegen.

(8) Die Pflanzungen sind naturnah zu gestalten. Die zu pflanzende 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.

(9) Zusätzlich zu Punkt 10 (6) müssen nach dem „Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch“ (AGBGB), Art. 48 – Grenzabstand bei landwirtschaftlichen Grundstücken bei Bäume und Sträucher, die höher als 2 m sind, einen Mindestabstand von 4 m zu landwirtschaftlich genutzten Flächen aufweisen.

11 Artenschutz

(1) Zur Sicherung der Belange des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG sind die im Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ermittelten Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt worden. Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind verbindlich umzusetzen:

- Schutz und Erhalt der angrenzenden Gehölzstrukturen,

- Die nördlich an das Planungsgebiet angrenzende Gehölzstruktur sind durch Schutzeinrichtungen (z.B. fest verankerte Bauzäune o.Ä.) in Abstimmung mit der Umweltbaubegleitung und der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde vor Ort sicherzustellen.

- Schutz vor Zuwanderung in das Baufeld (Reptilien- und Amphibienschutzzaun),
  - Vermeidung der Ansiedlung der Zauneidechse während der Bauzeit: Auf den Bauflächen wird die Entstehung von lockeren Schüttungen, Asthaufen, Sandhaufen etc. vermieden. Damit wird die Entstehung von Habitatstrukturen für die Zauneidechse vermieden.
  - Vermeidung der Ansiedlung von Amphibien während der Bauzeit: Auf den Bauflächen wird die Entstehung von temporären Kleinstgewässern verhindert (Pfützen, Tümpeln, Gruben), da diese eine Zugwirkung auf Pionierarten haben (Bspw. Gelbbauchunke und Wechselkröte). Falls dennoch Kleinstgewässer entstehen sollten, sind diese vor Entfernung auf Besiedelung durch die zuständige Umweltbaubegleitung hin zu überprüfen.
  - Errichtung eines Reptilienschutzzaunes an der nördlichen Grenze des Baufeldes: Um das Einwandern der Zauneidechse in das spätere Baufeld zu verhindern, wird vor Beginn der Bauphase mittels eine Reptilienschutzzaun (50 cm hoch, glatte Folie) der nördlich an das Projektgebiet angrenzende Bereich zum Baufeld hin abgetrennt. Die Funktionalität des Reptilienschutzzaunes ist während der aktiven Phase der Zauneidechse (Anfang März bis Ende Oktober) sicherzustellen. Der Zaun wird vor Beginn der Bauphase auf Funktionsfähigkeit geprüft und während der Bauzeit regelmäßig kontrolliert.
- Ökologische Umweltbaubegleitung (UBB).
  - Einrichtung einer ökologisch geschulten Baubegleitung (Umweltbaubegleitung). Die UBB gewährleistet die Berücksichtigung der einschlägigen umwelt- und naturschutzrechtlichen Vorschriften sowie der nachgeordneten Richtlinien, Normen etc. bei Umsetzung einer Baumaßnahme. Die Umweltbaubegleitung betreut die sachgemäße Umsetzung der notwendigen Vermeidungsmaßnahmen sowie die Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF 1). Dabei werden die Belange des Natur- und Artenschutzes mit den zuständigen Fachbehörden und dem

Vorhabenträger abgestimmt. Die Umweltbaubegleitung ist von einer fachkundigen Person auszuführen.

(2) Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen gem. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG) ist vor Beginn der Bauarbeiten ein Ersatzlebensraum für Offenlandvogelarten (Rebhuhn *Perdix perdix*, Wiesenschafstelze *Motacilla flava*) in Form von mindestens 1 ha Extensivgrünland im räumlichen Zusammenhang herzustellen und dauerhaft zu sichern.
Hinweis: Die genannten CEF-Maßnahmen werden im Zuge der Ausgleichsmaßnahme berücksichtigt und wurden im Ausgleichsplan mit eingearbeitet.

12 Ausgleichsfläche

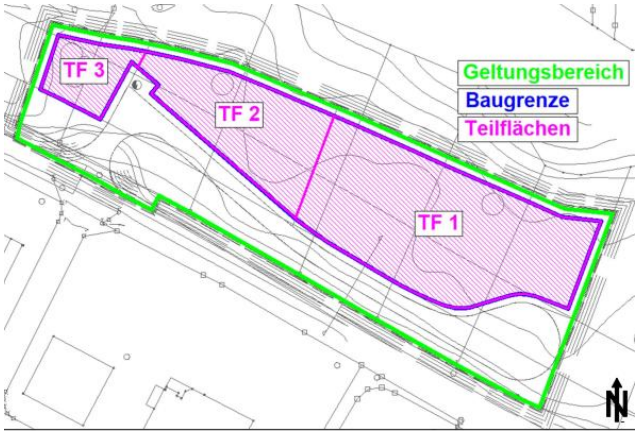
Der Ausgleich von 1,07 ha hat auf der Fl. Nr. 1594 der Gemarkung Oberwöhr, Gemeinde Vohburg a. d. Donau, zu erfolgen und wird gemäß § 9 Abs. 1a BauGB als Ausgleichsfläche festgesetzt und diesem Bebauungsplan zugeordnet. Das Entwicklungsziel ist die Entwicklung von Biotopen zur Unterstützung der biologischen Vielfalt - artenreiches Extensivgrünland.
Dieses Ziel soll durch die Festgesetzten Maßnahmen im Ausgleichsplan (Teil E) verfolgt werden.

13 Schallschutz

(1) Emissionskontingent
Im Plangebiet sind nur Vorhaben zulässig, deren Geräuschemissionen (zugehöriger Fahrverkehr eingeschlossen) die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} gemäß DIN 45691:2006-12 weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionsbezugsfläche S_{EK} [m²]	Emissionskontingent L_{EK} [dB(A)/m²]	
		$L_{EK, Tag}$	$L_{EK, Nacht}$
TF 1	2.345	68	53
TF 2	3.775	66	51
TF 3	649	69	54

S_{EK}: Baugrenze [m²]



Die Lärmbelastung an den nächstgelegenen Immissionsorten im Gewerbegebiet ist nach den Vorgaben der TA Lärm zu bewerten.

(2) Baulicher Schallschutz

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind Vorkehrungen gemäß den Vorgaben der DIN 4109 zum Schutz vor Gewerbe und Straßenverkehrslärm zu treffen.

Außenflächen von Büroräumen, schutzbedürftigen Arbeitsräumen oder ähnlichem müssen mindestens ein Gesamt-Bauschalldämm-Maß von $R'_{w,ges} \geq 37$ dB erreichen.

14 Denkmalschutz

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

Hinweise durch Text

1. Baubeschränkung Bundesstraßen
   Entlang der freien Strecke von Bundesstraßen ist gemäß § 9 Abs. 2 FStrG für bauliche Anlagen bis 40,0 m Abstand gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke die Zustimmung der Straßenbauverwaltung notwendig.

2. Denkmalschutz
   Für den Bereich des im Bebauungsplan gekennzeichneten Bodendenkmals (Nr. D-1-7235-0324) gelten die Regelungen des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG).
   Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
   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.

3. Überschwemmungsgebiet
   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.

4. 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

   Auf die Ersatzbaustoffverordnung wird hingewiesen.

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.

5. Gehölzfällarbeiten bzw. Gehölzschnittmaßnahmen erfolgen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar außerhalb der Brutzeit von Vögeln (gemäß § 39(5) BNatSchG bzw. Art. 16(1) BayNatSchG) und außerhalb der Sommerquartiers- und Wochenstubenzeit von Fledermäusen, sowie nach örtlichen Angaben im Rahmen der Umweltbaubegleitung. Die Maßnahme betrifft alle Wälder, Hecken, Feldgehölze, Gebüsche und Einzelbäume.

6. 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.

7. 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 (TRENOG)
- Grundwasser (TRENGW)

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.

8. 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.

9. 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.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Begrünung von Flachdächern die Installation und Nutzung von PV-Anlagen nicht ausschließt. Beide Maßnahmen können miteinander kombiniert werden, ohne sich gegenseitig zu beeinträchtigen oder die jeweilige Funktionalität einzuschränken.

10. 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.

11. 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.

12. 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.

13. Kläranlage

Durch die nahegelegene Kläranlage sind Immissionen zu erwarten. Diese Immissionen sind hinzunehmen.

14. Dachbegrünungen

Gründächer werden für die geplanten Bauvorhaben auch für Dachformen bis 20° 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.

15. Hinweise zur Grünordnung

<u>Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen</u>

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.

<u>Grenzabstände von Gehölzpflanzungen</u>

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

16. Insektenfreundliche Außenbeleuchtung (Art. 11a BayNatSchG):
Die Außenbeleuchtung der Bebauung darf nicht in Richtung FFH- Gebiet strahlen, da dieser Bereich als Leitstruktur und ggf. Jagdhabitat weiterhin für nachtaktive Tiere zur Verfügung stehen soll.

Reduzierung von Lichtemission im Außenbereich: Einsatz streulichtarmer und insektenfreundlicher Außenbeleuchtung, entsprechend Art. 11a BayNatSchG, Rechtskraft seit 01.08.2019.

17. weitere freiwillige Artenschutzmaßnahmen durch den Bauherrn

- Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten
Werden Gebäude mit großen Fenstern oder Glasfronten errichtet, sollten Vorkehrungen gemäß § 33 BNatSchG 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 aufgebrachte 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.

18. 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.

19. Schallschutz
    Die in der Festsetzung genannten Normen und Richtlinien sowie die schalltechnische Untersuchung der C. Hentschel Consult Ing.-GmbH vom 10.10.2025 (Bericht Nr. 3155-2025 SU V01) können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Stadt Vohburg a. d. Donau eingesehen werden.

    Bei Antrag auf Genehmigung bzw. bei Änderungsanträgen von bestehenden Betrieben ist von jedem anzusiedelnden Betrieb nachzuweisen, dass die von dem Emissionskontingent verursachten und gemäß DIN 45691:2006-12 zu berechnenden Immissionskontingente eingehalten werden.

    Die Prüfung der Einhaltung hat nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 für Immissionsorte außerhalb des Gewerbegebiets zu erfolgen.

    Die Berechnung und Beurteilung des Vorhabens hat gemäß TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung zu erfolgen. Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück bis zur öffentlichen Erschließungsstraße, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage entstehen, sind nach TA Lärm der zu beurteilenden Anlage zuzurechnen.

Sind einer Anlage mehrere Teilflächen zugeordnet, so ist der Nachweis für die Teilflächen gemeinsam zu führen, d.h. es erfolgt eine Summation der zulässigen Immissionskontingente aller zur Anlage gehörigen Teilflächen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze der DIN 45691).

Der Nachweis der Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten in der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Fassung umzusetzen und zu beachten.

Der maßgebliche Außenlärmpegel für die Ableitung des notwendigen Gesamtschallbauschalldämm-Maßes nach DIN4109-1:2018-01 berechnet sich aus einer energetischen Addition der für das Prognosejahr 2040 gemäß den Vorgaben der RLS-19 prognostizierten Straßenverkehrslärmbeurteilungspegel und des für ein Gewerbegebiet tagsüber zulässigen Immissionsrichtwerts der TA Lärm sowie unter Berücksichtigung der nach Kapitel 4.4.5 der DIN 4109-2:2018-01 ggf. erforderlichen Zuschläge.

Im Rahmen der Harmonisierung der europäischen Normen gibt es neben der Einzahlangabe für das bewertete Schalldämm-Maß so genannte Spektrum-Anpassungswerte „C“. Beispielsweise: R_w (C;C_{tr}) = 37 (-1;-3). Der Korrekturwert „C_{tr}“ berücksichtigt den städtischen Straßenverkehr mit den tieffrequenten Geräuschanteilen. Es wird empfohlen, bei der Auswahl der Bauteile darauf zu achten, dass die Anforderung mit Berücksichtigung des Korrekturwerts C_{tr} erreicht wird.

In Hinblick auf den zu erwartenden Gewerbelärm sollen Büroräume, schutzbedürftige Arbeitsräume oder ähnliches zusätzlich mit einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung ausgestattet werden.