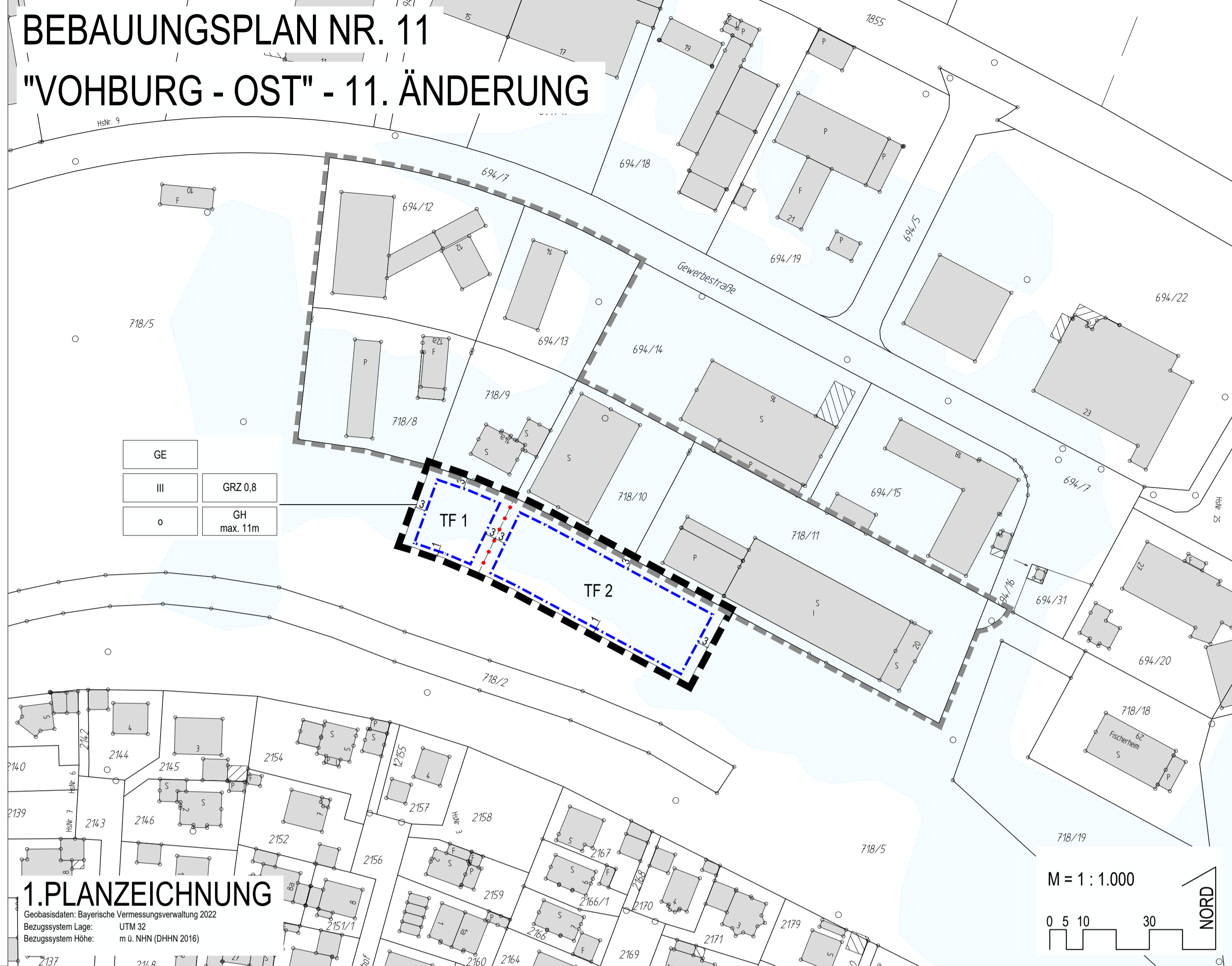


# BEBAUUNGSPLAN NR. 11 "VOHBURG - OST" - 11. ÄNDERUNG



## 1. PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2022  
 Bezugssystem Lage: UTM 32  
 Bezugssystem Höhe: m ü. NNH (DHHN 2016)

## PRÄAMBEL

Die Stadt Vohburg erlässt aufgrund

- der §§ 1, 1a, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses jeweils gültigen Fassung den

Bebauungsplan Nr. 11 "Vohburg - Ost" - 11. Änderung

als **SATZUNG**.

## 2. FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 11. Änderung des Bebauungsplanes
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO  
Einzelhandelsbetriebe werden gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ausgeschlossen.  
Untergeordnete Verkaufsflächen für die Vermarktung von betriebseigenen Produkten sind hingegen zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - drei Vollgeschosse als Höchstmaß
  - Grundflächenzahl (GRZ)
  - Gebäudehöhe: max. 11 m, gemessen vom geplanten Gelände bis OK höchstgelegener Gebäudeabschluss
- Bauweise / Baulinien / Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - offene Bauweise
  - Baugrenze
- Bauliche Gestaltung
  - Dachform  
Es sind Flachdächer oder geneigte Dächer bis max. 20° Dachneigung zulässig.

- Immissionsschutz
  - Abgrenzungen von Teilflächen für Emissionskontingente

6.1 Auf dem Planungsgebiet sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräuschemissionen 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) überschreiten.

Teilfläche	Fläche / m <sup>2</sup>	Emissionskontingent [dB(A)/m <sup>2</sup> ]	
		$L_{EK,tag}$ 6-22 Uhr	$L_{EK,nachts}$ 22-6 Uhr
TF 1	647	60	45
TF 2	1800	58	43

- Die Prüfung der Einhaltung hat nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 im südlichen Wohngebiet zu erfolgen.
  - Im Gewerbegebiet ist zu prüfen, dass der Immissionsrichtwert für ein Gewerbegebiet an den benachbarten, betriebsfremden Aufenthaltsräumen in Summe mit der Vorbelastung eingehalten wird, bzw. der Immissionsbeitrag irrelevant ist.
  - Genehmigungsfreistellung  
Gemäß Art. 58 BayBO Abs. 1 Satz 2 werden alle handwerklichen und gewerblichen Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereichs dieser Bebauungsplanänderung von der Anwendung dieser Vorschrift ausgeschlossen. Für entsprechende Vorhaben ist ein Genehmigungsverfahren durchzuführen.
  - Naturschutzfachliche Ausgleichsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 des Baugesetzbuchs - BauGB)  
Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 1.468 m<sup>2</sup> wird auf der Flurnummer 1582 Gemarkung Oberwöhr erbracht. Die Ausgestaltung des Ausgleichs befindet sich derzeit in der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.
  - Artenschutz
    - CEF-Maßnahmen
      - Anbringen von Fledermauskästen im angrenzenden Wald und an Gebäudefassade.
        - 6 Fledermauskästen im angrenzenden Wald (Modell „Schwegler Universalthöhle 1FFH“)
        - 6 Fledermauskästen am Gebäude (Modell „Schwegler Fledermausflachkasten 1FF“)
- Anbringen von insgesamt 20 Vogelkästen im angrenzenden Wald:
  - Modell „Schwegler Nisthöhle 1B“: 5 x Fluglochweite 32mm, 5x Fluglochweite 26mm
  - 5x Modell „Schwegler Halbhöhle 2HW“
  - 5x Modell „Schwegler Nisthöhle 2GR Variante Fluglochweite oval“

Anbringung im März/April in einer Höhe von 2-3 Metern mit freien Anflugmöglichkeiten, in südöstlicher Ausrichtung im Abstand von ca. acht Metern voneinander. Reinigung im Herbst.
- Anbringung von insgesamt 5 Haselmaus-Nistkästen im angrenzenden Wald in mind. 25 m Entfernung voneinander mit mind. 3 m Abstand zur Bebauung bzw. Fußweg in 1-3 m Höhe (wettergeschützte Exposition)
- Vermeidungsmaßnahme  
Bauzeitenregelung:  
Um eine Störung der potenziellen Jagdrouten von Fledermäusen entlang der Gehölkante, und von Haselmäusen während der Fortpflanzungsphase im angrenzenden Gehölz zu vermeiden, muss der Start der Bauarbeiten während des Winterschlafs der Arten (zwischen November und März) erfolgen.
- Sonstige Planzeichen
 

	Maßzahl in Metern, z. B. 3 m
--	------------------------------

## 3. HINWEISE

- Hinweise durch Planzeichen
  - besteh. Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer z. B. 718/9
  - besteh. Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer
  - vorgeschlagene Parzellierung
  - Hochwassergefahrenfläche HQ100
  - Grenze des bestehenden Bebauungsplan Nr. 11 "Vohburg - Ost" 9. Änderung
- Immissionsschutz
 

Die in der Festsetzung genannten Normen und Richtlinien sowie die schalltechnische Untersuchung können zu den üblichen Öffnungszeiten in der Stadt Vohburg einsehen 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 berechneten Immissionspegel eingehalten werden.

Als Bezugsfläche für das Emissionskontingent ist die Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO heranzuziehen.

Die Berechnung und Beurteilung des Vorhabens hat gemäß TA Lärm und Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung zu erfolgen. Fahrzeugaeräusche auf dem Betriebsgrundstück, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage entstehen sind nach TA Lärm der zu beurteilenden Anlage zuzurechnen.
- Artenschutz
  - Verwendung von insektenfreundlichem Licht (z.B.) UV-freie warm-weiße LED-Lampen oder Natriumdampf Lampen mit gelbem Licht
  - Für Vögel gefährliche Glaskonstruktionen bei der Errichtung und Gestaltung von Gebäuden sowie Anlagen gilt es zu vermeiden. Glasflächen und Fensterscheiben mit einer Größe von > 5 m<sup>2</sup> sollten durch den Einsatz von strukturiertem, mattiertem oder bedrucktem Glas entschärft werden (vgl. <http://vogelglas.vogelwarte.ch>). Das Anbringen von Greifvogelsilhouetten ist nicht geeignet, um Verluste zu verhindern.
- Niederschlagswasserbeseitigung  
Sollte geplant werden, anfallendes Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern so ist folgendes zu beachten: Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung-NWFreiV), die hierzu eingeführten Technischen Regeln (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser, TRENGW) und das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau u. Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser), in den jeweils aktuellen Versionen zu beachten. Eine erlaubnisfreie Versickerung setzt primär eine flächenhafte Versickerung (z.B. Muldenversickerung) voraus. Sickerschächte und ggf. auch Rigolen sind aufgrund der Grundwasserstände nicht möglich. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist so rechtzeitig beim Landratsamt zu beantragen, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann. Bei der Planung sind das Merkblatt DWA-A 138, in den jeweils aktuellen Versionen zu berücksichtigen.  
Ein Entwässerungskonzept ist auf Grundlage der konkreten Objektplanung mit dem WWA abzustimmen.
- Hochwassergefahrenfläche HQextrem (seltenes Hochwasserereignis), wassersensibler Bereich  
Das Plangebiet ist von der Hochwassergefahrenfläche HQextrem betroffen und liegt im wassersensiblen Bereich Es ist daher mit der Betroffenheit bei Extremhochwasser und hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen.
- Abfallbehältnisse sind an der Gewerbestraße bereitzustellen.

## 4. VERFAHRENSVERMERKE (Verfahren nach § 13 BauGB)

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 11. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf der 11. Änderung 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.
- Der Entwurf der 11. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Vohburg hat mit Beschluss des Stadtrates vom ..... die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt  
Vohburg, den .....

Martin Schmid  
Erster Bürgermeister

Siegel

- Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 11. Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Vohburg, den .....

Martin Schmid  
Erster Bürgermeister

Siegel

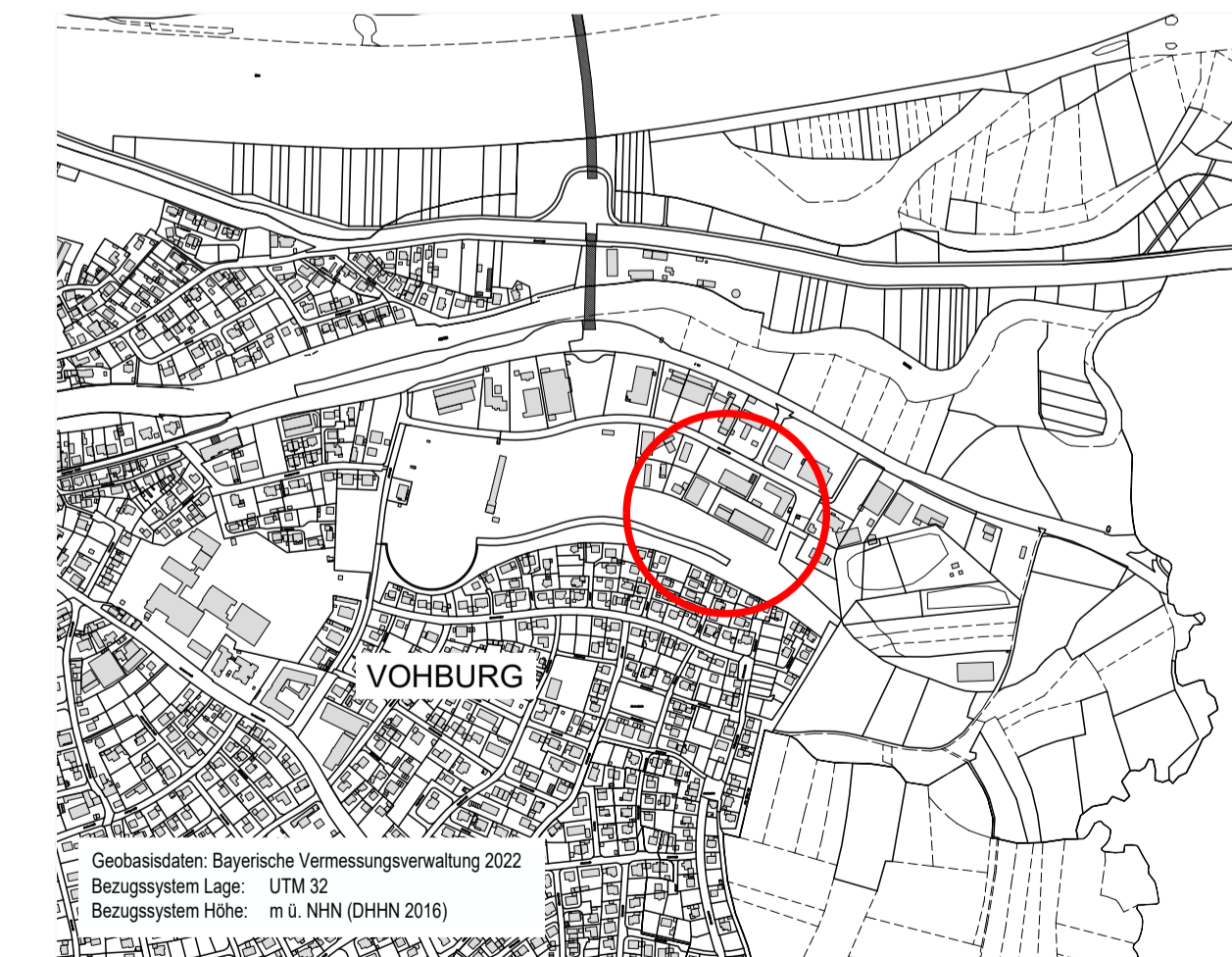
Es gelten weiterhin die Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11 "Vohburg - Ost".

## STADT VOHBURG LANDKREIS PFAFFENHOFEN AN DER ILM

## BEBAUUNGSPLAN NR. 11 "VOHBURG - OST" - 11. ÄNDERUNG

Fassung zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a BauGB

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 10.000



ENTWURFSVERFASSER:

PFAFFENHOFEN, DEN 26.07.2022  
GEÄNDERT, DEN 24.02.2026

**Wipfler PLAN**

Architekten Stadtplaner  
Bauingenieure  
Vermessungsingenieure  
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124  
85276 Pfaffenhofen  
Tel.: 08441 5046-0  
Fax: 08441 504629  
Mail [info@wipflerplan.de](mailto:info@wipflerplan.de)

Proj.Nr.: 1092.095