

**STÄMMEL**  
Die Stadt Berching erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586), sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371), und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), diesen Bebauungsplan als Satzung.



**A. Festsetzungen nach § 9 BauGB**

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)**

**GE E** Gewerbegebiet mit Einschränkungen

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**

0,6 Grundflächenzahl (GRZ)

**3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**

Baugrenze  
o offene Bauweise

**4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**

Zufahrt

**5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**

Private Grünfläche

**6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)**

Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser

**7. Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für Pflanzungen und Erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**

Umgrenzung von Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Interne Ausgleichsfläche, 1004 qm)

Umgrenzung von Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche/-maßnahmen für Ökokontofläche des Vorhabenträgers, 257 qm)

Entwicklungsziele

Entwicklung einer Streuobstreihe/ Streuobstwiese auf extensiv genutztem Grünland (Maßnahme 1)

Entwicklung eines Gras-Kraut-Saums (Maßnahme 2)

Flächen mit Begrünungsbindung innerhalb der Baufläche

Pflanzgebot Strauchgruppen kombiniert mit Wildobstbäumen

Pflanzgebot Laubbäume

**Sonstige Planzeichen**

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

Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Anbauverbotszone)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Trafostation

Richtungssektor

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

**Hinweise**

vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)

Höhen in m ü. NHN Grundlage für die Erschließungsplanung stellt die fachtechnische Geländevermessung dar

vorhandene Gebäude

mögliche Gebäudestellung

**B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, § 12 Abs. 3 BauGB und BauNVO**

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)**

1.1 Gewerbegebiet mit Einschränkungen gem. § 8 BauNVO

1.2 Zulässig ist die Errichtung eines Handwerkerhofes mit einer Werkstatt für Metallverarbeitung, einer Lagerhalle, einem Büro- bzw. Verwaltungsgebäude, einer Betriebsleiterwohnung sowie Nebenanlagen, die dem Vorhaben dienen.

1.3 Gliederung des Baugebiets - Emissionskontingente (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingent L <sub>EK</sub> in dB	
	Tag (6 Uhr - 22 Uhr)	Nacht (22 Uhr - 6 Uhr)
GEe 1	60	45
GEe 2	55	41

Für die in der Planzeichnung festgesetzten Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente L<sub>EK,ZU</sub>:

Richtungssektor	Zusatzkontingent L <sub>EK,ZU</sub> in dB	
	Tag	Nacht
A	10	10
B	5	5

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte i im Richtungssektor k L<sub>EK,i</sub> durch L<sub>EK,i</sub> + L<sub>EK,ZU,i,k</sub> zu ersetzen ist.

1.4 Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)**

2.1 Zahl der Vollgeschosse  
Maximal II Vollgeschosse zulässig.

2.2 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO) 0,6

2.3 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) als Höchstgrenze  
Die max. zulässige traufseitige Wandhöhe beträgt im 8,0 m, die max. Firsthöhe 9,5 m. Gemessen wird jeweils von der fertigen Erdgeschoss-Fußbodenoberkante (EFOK), bei der Wandhöhe bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand und Oberkante Dachhaut und bei der Firsthöhe/ Gebäudehöhe bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf hierbei maximal 0,30 m über der Höhe der Erschließungsstraße liegen. Bezugspunkt ist die Mitte der zur Straße hin orientierten Gebäudeseite.

Dachaufbauten für haustechnische Anlagen (z.B. PV-Anlagen) dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu maximal 1,0 m Höhe überschreiten.

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)**

3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).  
Es handelt sich um eine offene Bauweise, bei der Gebäudelängen bis max. 50 m zulässig sind.

3.2 Nebenanlagen und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

**4. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**

4.1 Zuordnung von internen Ausgleichsflächen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB  
Dem naturschutzrechtlichen Eingriff durch die Bau- und Verkehrsflächen werden innerhalb des Geltungsbereichs 1004 qm an Ausgleichsflächen zugeordnet. Weitere 257 qm werden als Ausgleichsfläche für das Ökokonto des Vorhabenträgers verwendet.

Folgende Maßnahmen sind umzusetzen:

Maßnahme 1  
Entwicklungsziel: Extensive Streuobstreihe bzw. Streuobstwiese

Maßnahmen:

- Pflanzung von mind. 7 Obstbäumen als Hochstamm auf der nordwestlichen Teilfläche (s. Planzeichnung)
- Pflanzung von mind. 2 Obstbäumen als Hochstamm auf der südöstlichen Teilfläche (s. Planzeichnung)
- Extensive Pflege des Grünlands durch 1 bis 2-schürige Mahd (ab dem 15.06) mit Abtransport Mahdgut (oder extensive Schafbeweidung)
- Entwicklungspflege der Obstbäume
- Düngung und Pflanzenschutz sind für die zu pflanzenden Obstbäume in den ersten fünf Jahren zulässig, danach ist auf Düngung und Pflanzenschutzmittel zu verzichten

Maßnahme 2  
Entwicklungsziel: Gras-Kraut-Saum

Maßnahmen:

- Einbringen einer Regioaatgutmischung für Säume mittlerer Standorte oder durch Heudruschverfahren
- Erhaltung durch abschnittsweise Mahd von ca. 50% der Fläche im Herbst jeden Jahres (insektenfreundliches Mähwerk; Schnitthöhe 10 cm)

4.2 Pflanzgebot Strauchgruppen kombiniert mit Wildobstbäumen innerhalb der privaten Grünfläche bzw. der Fläche mit Begrünungsbindung  
In den Bereichen mit Pflanzgeboten für die Ortsrandeingerünung sind Strauchgruppen (15-20 verteilt auf 20 m Länge, gem. Artenliste in der Begründung) kombiniert mit Wildobstbäumen zu pflanzen. Die Bepflanzungen müssen einen Mindestabstand von 8 m zur Staatsstraße St 2388, gemessen ab Fahrbahnrand, einhalten.

4.3 Pflanzgebot Laubbäume innerhalb der Baufläche  
In den Bereichen mit Pflanzgeboten für Laubbäume sind gebietsheimische, standortgerechte Laubbäume (Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 16/18., gem. Artenliste in der Begründung) gemäß Planzeichnung zu pflanzen, Verschiebungen sind bis zu 3 m möglich.

- 4.4 Unverschmutztes Oberflächenwasser ist auf dem Gelände zurückzuhalten und soweit möglich zu versickern.
- 4.5 Wo vom Nutzungszweck her möglich, sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.
- 4.6 Kiesbeete bzw. Schottergärten sind nur bis zu einer Größe von 10 qm, mit einer Mindestbepflanzung von 80 % der Fläche und ohne Folieneinsatz zulässig.
- 4.7 Die Außenbeleuchtung ist nur in insektenfreundlicher Weise zulässig.

**5. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)**

5.1 Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten zur nördlich angrenzenden St 2388 sind nicht zulässig. Die Zufahrt ist nur über die südlich angrenzende Berchinger Straße zulässig. Der Bereich für die zulässige Zufahrt ist im Bebauungsplan gekennzeichnet.

**6. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

6.1 Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R<sub>w,ges</sub> gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe Januar 2018, Teil 1 "Mindestanforderungen" sowie Teil 2 "Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" (Hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e. V.) erfüllen:

Anforderung gem. DIN 4109 (2018)	Für Büroräume und Ähnliches	Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts-räume und Ähnliches;
gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß R <sub>w,ges</sub> in dB	L <sub>n</sub> - 35	L <sub>n</sub> - 30

Mindestens einzuhalten ist: R<sub>w,ges</sub> = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Büroräume und Ähnliches; Bei Schlafräumen sind schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn Alternativmaßnahmen (z. B. Raumorientierung) nicht möglich sind. Auf die schalldämmten Lüftungsanlagen kann verzichtet werden, wenn nachgewiesen wird, dass durch die Eigenabschirmung des Gebäudes bzw. die Raumordnung außen vor zumindest einem Fenster des Schlafräumens nachts ein Beurteilungspegel von weniger als 45 dB(A) auftritt.

**C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen**

- 1. Dachform: Satteldach (SD)
- 2. Dachneigung: 5 – 48 Grad
- 3. Dacheindeckung:  
Dacheindeckung mit grundwasserschädlichen Materialien (z.B. Kupfer, Blei) sind unzulässig. Die Dacheindeckung hat in den Farben rot oder rotbraun zu erfolgen.
- 4. Einfriedungen und Geländeanpassungen  
Einfriedungen sind nur transparent mit senkrechten Holzlaten, Maschendraht oder Drahtgitterzäunen zulässig. Die max. Zaunhöhe beträgt 2,0 m. Geländeanpassungen und Auffüllungen sind zulässig, allerdings nur zum Ausgleich der Höhendifferenz zwischen dem bestehenden Gelände und der Erschließungsstraße bzw. dem rückwärtigen Geländeanchluss.

**D. Sonstige Vorschriften**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Gebäudeschnitten und Ansichten in der Fassung vom 22.10.2024, ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

**E. Hinweise**

- 1. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die Unt. Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.
- 2. Grenzabstände bei Bepflanzungen  
Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten: Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze  
Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m Abstand von der Grenze
- 3. Freiflächengestaltungsplan  
Jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen, der die Gestaltung der Freiflächen und die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen aufzeigt. Die Sicherung erfolgt über den Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Gemeinde.
- 4. Landwirtschaftliche Emissionen  
Die mit einer guten landwirtschaftlichen Praxis verbundenen Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen durch landwirtschaftliche Betriebe im Ortsteil Jettingsdorf sind, auch am Wochenende, zu tolerieren und zu akzeptieren.
- 5. Schalltechnischer Nachweis  
Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines schalltechnischen Nachweises abzustimmen.
- 6. Schallschutz  
Textausgaben der DIN 4109:2018-01 – Teil 1 und 2, der DIN 45691, Dezember 2006, sowie der DIN 18005 Teil 1, Schallschutz im Städtebau, mit Beiblatt 1, Juli 2023, liegen gemeinsam mit dem Bebauungsplan zur Einsicht bereit.  
Die maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel L<sub>n</sub> für schutz-bedürftige Räume sind in der Anlage 5 der schalltechnischen Untersuchung, IBAS-Bericht Nr. 23.14630-b01, vom 08.10.2024, dargestellt.  
Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines Nachweises zum passiven Lärmschutz abzustimmen-

**VERFAHRENSVERMERKE**

- 1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- 3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- 4. Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- 5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht. Zusätzlich lagen die Unterlagen im selben Zeitraum öffentlich aus. Die Veröffentlichung im Internet und Auslegung wurden 1 Woche vorher bekannt gemacht.
- 6. Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom ..... den vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

(Siegel) Stadt Berching, den .....

.....  
Ludwig Eisenreich  
Erster Bürgermeister

(Siegel) Stadt Berching, den .....

.....  
Ludwig Eisenreich  
Erster Bürgermeister



© Bayerische Vermessungsverwaltung

Entwurf

**Stadt Berching**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Gewerbe Jettingsdorf Ost"**

maßstab: 1 : 1.000

bearbeitet: mw / ao

datum: 22.10.2024

ergänzt:

**TEAM 4 Bauernschnitt • Wehner**  
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH  
90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99  
www.team4-planung.de info@team4-planung.de

