

PRÄAMBEL
 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-I), 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 durch Planzeichen

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)**
 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
 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 Erhaltungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
 Umgrenzung von Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Interne Ausgleichsfläche)
 Umgrenzung von Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche/-maßnahmen für Ökokontofläche des Vorhabenträgers)
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 (Bauverbotszone)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Hinweise**
 vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
 Höhen in m ü. NHN (Grundlage für die Erschließungsplanung stellt die technische 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 _{eq} in dB	
	Tag (6 Uhr - 22 Uhr)	Nacht (22 Uhr - 6 Uhr)
GEE 1	Wird ergänzt	
GEE 2		

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691

 - 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 728 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. 5 Obstbäumen als Hochstamm auf der nordwestlichen Teilfläche (s. Planzeichnung)
 - Pflanzung von mind. 3 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 Ortsrandeingrünung sind Strauchgruppen (15-20 verteilt auf 20 m Länge, gem. Artenliste in der Begründung) kombiniert mit Wildobstbäumen zu pflanzen.
- 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 Die Außenbeleuchtung ist nur in insektenfreundlicher Weise zulässig.
- 5. Gebiete, in denen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung von Strom oder Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**
 - 5.1 Im gesamten Geltungsbereich sind die Dachflächen von Hauptgebäuden zu 35% mit Photovoltaik-Modulen oder Solarwärmekollektoren auszustatten.

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 Holzlatten, 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 in der Fassung vom 18.06.2024, 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.

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 bis wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 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
7. Ausgefertigt
- (Siegel) Stadt Berching, den
-
Ludwig Eisenreich
Erster Bürgermeister
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan 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 Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
- (Siegel) Stadt Berching, den
-
Ludwig Eisenreich
Erster Bürgermeister



N

Vorentwurf

Stadt Berching

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Gewerbe Jettingsdorf Ost"

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: mw / ao

datum: 18.06.2024 ergänzt:

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