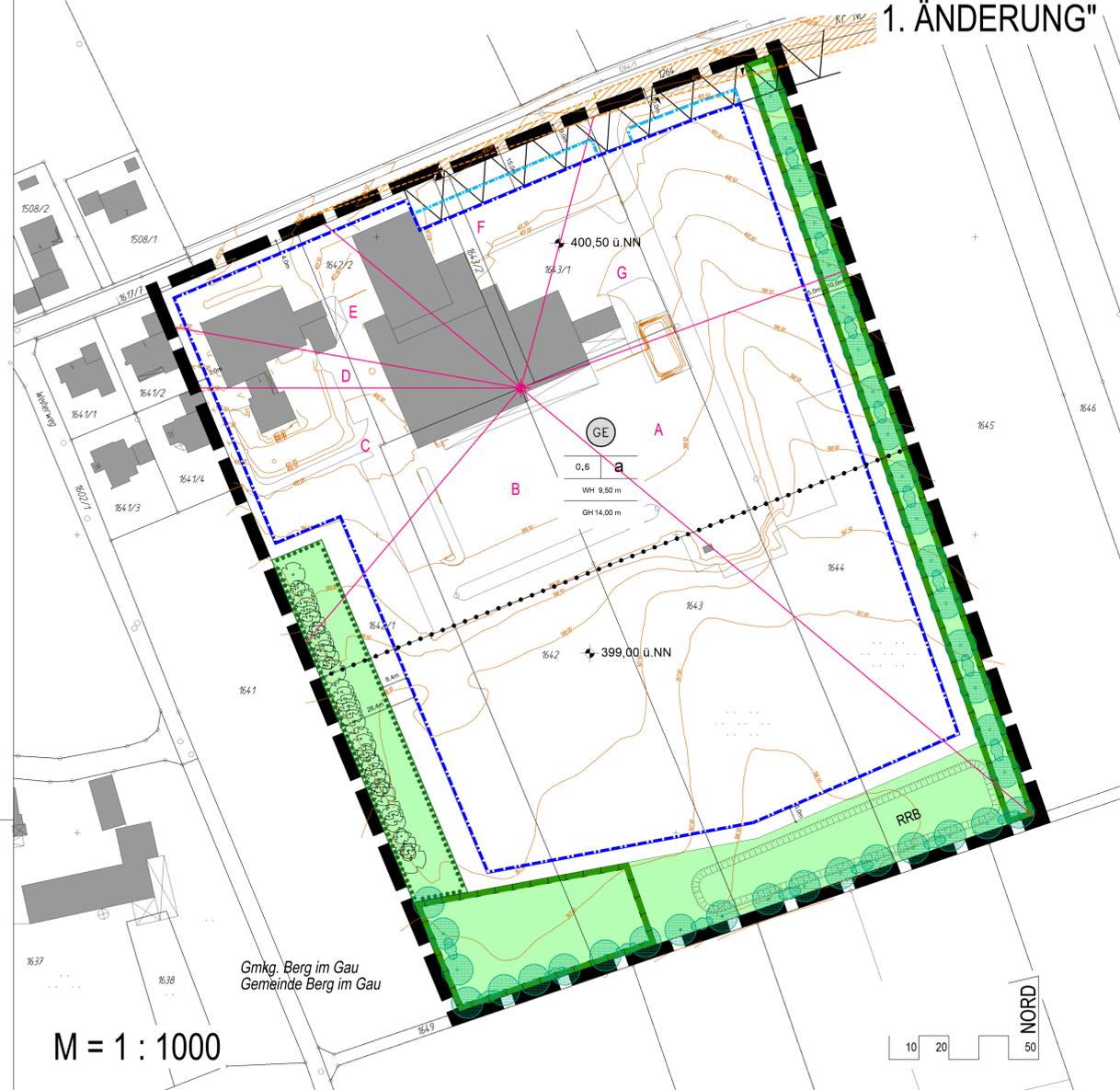


BEBAUUNGSPLAN

GE "EPPERTSHOFEN - KAPELLENSTRASSE / 1. ÄNDERUNG"



M = 1 : 1000

Die Gemeinde Berg im Gau beschließt aufgrund
 - der §§ 1, 1a; 9, 10 und 13a 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 gültigen Fassung den

Bebauungsplan "Eppertshofen - Kapellenstraße / 1. Änderung" als Satzung.

Bestandteile der Satzung
 Der Bebauungsplan besteht aus den Festsetzungen durch Planzeichen und Text sowie aus den Hinweisen aus Planzeichen und Text in der letztgültigen Fassung. Eine Begründung in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Geltungsbereich**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Art der Nutzung**
GE Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
- Maß der Nutzung**
0,6 Grundflächenzahl = 0,6
Zur Berechnung der Grundflächenzahl ist die Gesamtfläche der innerhalb des Geltungsbereiches und innerhalb des Baulandes (ohne die festgesetzten Grünflächen) gelegenen Flurstückflächen heranzuziehen
max. Wandhöhe = 9,50 m siehe auch Pkt 5. Festsetzungen durch Text
WH 9,50 m
GH 14,00 m
max. Gesamthöhe = 14,00 m siehe auch Pkt 5. Festsetzungen durch Text
- Bauweise, Bauzonen**
Baugrenze
Erweiterte Bauzonen bei verkürzter Anbauverbotszone. Eine Verkürzung der Anbauverbotszone an der Kreisstraße kann nur im Einvernehmen mit der zuständigen Kreisstraßenverwaltung vorgenommen werden.
abweichende Bauweise - Gebäude werden mit einer Länge bis zu 110 m zugelassen

- Aufschüttungen**
399,00 ü. NN
maximal zulässige Aufschüttung in m ü. NN: 399,00 m ü. NN
Abgrenzung unterschiedlicher Zulässigkeit von Aufschüttungen
- Verkehrsflächen**
Anbauverbotszone - 15 m
Sichtflächen - Schenkellänge 200 m
- Immissionsschutz**
Richtungssektoren mit Bezugspunkt für Zusatzkontingente siehe auch Festsetzung durch Text Nr. 10
- Grünflächen**
Umgrenzung von Flächen, auf denen der Gehölzbestand zu erhalten ist siehe auch Festsetzung durch Text Nr. 8.3
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsmaßnahme) siehe auch Festsetzung durch Text Nr. 9
private Grünflächen
Baum, zu erhalten
Baum, zu pflanzen, Standort veränderbar siehe auch Festsetzung durch Text: 8.2 und 8.3
Hecke, zu pflanzen, Standort veränderbar siehe auch Festsetzung durch Text: 8.2 und 8.3

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Grundstücksgrenze
- Flurstücknummer
- vorhandene Gebäude
- Höhenlinien, Gelände
- Maßangabe in Metern
- Regenrückhaltebecken
- bestehende Hauptzufahrt

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Art der Nutzung**
1.1 Das Baugebiet ist als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO ausgewiesen.
1.2 Die gem. § 8 BauNVO Abs. 3 Nr. 3 vorgesehenen Ausnahmen werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
1.3 Die gem. § 8 BauNVO Abs. 3 Nr. 1 für das Baugebiet vorgesehenen Ausnahmen "Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betreiber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind", werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO Nr. 2 allgemein zugelassen.
1.4 Gewerbebetriebe mit Innenstadt-relevanten Sortimenten sind ausgeschlossen.
- Abstandsflächen**
Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen der BayBO.
- Dächer**
3.1 Dachform: Gleichgeneigte Satteldächer (SD) mit zur Gebäudelängsseite parallelem First, Pultdächer und begrünte Flachdächer.
3.2 Dachneigung: maximal 35°.
3.3 Dachdeckung: Ausschließlich matte (nicht glänzende) Dachziegel oder gleichwirkende Betondachsteine, matte (nicht glänzende) Metalldäckungen. Dachdeckung in naturrot, rotbraun, braun, dunkelgrau bis anthrazitfarben.
- Photovoltaikanlagen**
Aufgeständerte Photovoltaikanlagen sind unzulässig.
- Fassadengestaltung**
Die Wandaufhängungen sind in hellen Tönen zu verputzen oder mit einer Holzverschalung zu versehen, unzulässig sind auffällige Putzstrukturen. Ab 50 m Gebäudelänge sind Fassaden durch vertikale Gebäudezäsuren (z.B. sichtbare Tragwerkselemente, Materialwechsel, Farbgebung etc.) zu gliedern.
- Wandhöhen**
maximal 9,5 m
Die Wandhöhe ist von der Oberkante (OK) Rohfußboden (RFB) bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Außenwand mit der OK Dachhaut zu messen.
- Gelände**
Bei Pultdächern wird die Firsthöhe auf max. 9,50 m, bezogen auf die OK Rohfußboden, begrenzt. Sockelhöhen sind bis max. 0,30 m, gemessen von Oberkante geplantem Gelände bis Oberkante Fertigfußboden, zulässig. Die Gebäudehöhe darf insgesamt 14,00 m, bezogen auf OK Rohfußboden, nicht überschreiten.
- Einfriedigungen**
Einfriedigungen sind mit einer Höhe von max. 2,00 m in Bereich zwischen der Betriebsfläche und der Ortsrandeinfriedigung zulässig. Mauern bzw. vollflächig geschlossene Zaunanlagen sind unzulässig. Sichtbare Zaunsockel sind unzulässig.
- Grünordnung**
8.1 Freiflächen
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten zu gestalten. Je 400 m² angelegter Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbauart zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Erhalter oder anderweitig festgesetzter Baumbestand wird angerechnet. Nadelgehölzhecken (heimisch oder fremdländisch) sind nicht zulässig.
8.2 Eingrünung
Entlang der Außengrenzen des Baugebietes ist mindestens alle 15 m Grenzlänge mindestens ein Baum zu erhalten bzw. aus der Liste Bäume 1. Ordnung neu zu pflanzen.
Entlang der Ost- und Südgrenzen des Baugebietes ist zusätzlich zu den zu pflanzenden Bäumen auf mindestens 60% der Länge eine zweireihige Hecke aus der Pflanzliste Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
8.3 Bei allen Pflanzmaßnahmen sind, soweit nicht anders festgesetzt, nur folgende aufgeführte heimische Bäume und Sträucher in folgenden Mindestqualitäten zulässig:
Bäume 1. Ordnung: 3 x v., mit Ballen, StU 14/16, Obstbäume: Hoch-/Mittelstamm, 2 x v., StU 10/12, Bäume 2. Ordnung: Heister 2 x v. Höhe 150 - 200 Sträucher: 2 x v. Höhe 60-100

HINWEISE DURCH TEXT

- Die Planzeichnung ist für Maßnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weitere Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Verwaltungsgemeinschaft Schrobenhausen (Herzoganger 1, 86529 Schrobenhausen) zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt.
- Die Versorgung der Gebäude mit Wärme, bzw. Elektrizität sollte zumindest teilweise aus regenerativen Energiequellen erfolgen.
- Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bzw. an die Untere Denkmalschutzbehörde.
- Mit dem Bauantrag ist ein qualifiziertes Sachverständigenurteil zum Nachweis der Einhaltung der schallschutztechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes "GE Eppertshofen - Kapellenstraße" vorzulegen. Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einer ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren und unzumutbare Belastungen nicht entstehen. Gemäß § 12 BauVorV müssen die Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen.
- Vorbehandeltes Schmutzwasser kann in das gemeindliche Kanalnetz eingeleitet werden. Versickerung ist laut Baugrundgutachten nicht bzw. sehr begrenzt möglich. Für die Rückhaltung, Ableitung und Einleitung von Regenwasser ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Es sind die Regelwerke DWA-M 153 und DWA-A 117 zu beachten. Da es sich bei der zu entwässernden Fläche um eine gewerbliche Nutzung handelt, die zu entwässernde Fläche mehr als 1000 m² beträgt, greift hier die Niederschlagswasserfeststellungverordnung (Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser, NWFFrev) nicht.
- Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
- Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastverdacht oder sonstige Untergrunderkrankungen bekannt sein bzw. werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen.
- Zum Erhalt festgesetzte Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in der Mindestqualität Hochstamm 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20-25 cm, Artauswahl aus Liste Bäume 1. Ordnung nachzupflanzen.
- Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

- | | | | |
|--|---|---|---|
| Bäume 1. Ordnung:
Spitzahorn
Bergahorn
Traubeneiche | Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Quercus petraea | Sträucher:
Felsenbirne
Haseuloh
Weißdorn
Pflaumlindchen
Liguster
Heckenkirsche
Schlehe
Holunder
Gemeiner Schneeball
Wildrosen in Arten | Amelanchier in Arten
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonitza xylosteum
Prunus spinosa
Sambucus racemosa
Viburnum opulus |
| Bäume 2. Ordnung:
Feldahorn
Birke
Hainbuche
Winterlinde
Zitterpappel
Vogelkirsche
Robinie
Eberesche
Mehlbäuer
Obstbäume in Sorten | Acer campestre
Betula pendula
Carpinus betulus
Tilia cordata
Populus tremula
Prunus avium
Robinia pseudacacia
Sorbus aucuparia
Sorbus aria | | |

- Eingriffsregelung, Ausgleichs- und Ersatzflächen
- Für einen Teil der Eingriffe durch den Bebauungsplan und seine Umsetzung werden die in der Planzeichnung dargestellten Flächen (ca. 5.135 m²) für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zugeordnet. Neben den Planfestsetzungen sind die Flächen als Wiesen mit autochthoner Wiesensaart mit mindestens 30% Kräuterteil anzusehen und als Extensivgrünland zu entwickeln. Auf den Flächen ist Düngung und chemischer Pflanzenschutz verboten. Gehölzbestände sind zu dauerhaft zu erhalten. Grünland ist mit Mähgutabfuhr jährlich nicht vor dem 01.06. des Jahres zweimalig zu mähen oder extensiv zu beweidet.
- Weiter wird externer Ausgleich bzw. Ersatz auf den Flächen des Zweckverbandes Donaumoos im Umfang von 0,625 ha geleistet und den Eingriffen durch den Bebauungsplan und seine Umsetzung zugeordnet. Hierzu ist eine vertragliche Vereinbarung mit dinglicher Sicherung getroffen.
- Immissionsschutz
Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in den folgenden Tabellen "Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m²" und "Zusatzkontingente in dB(A)" für die Richtungssektoren A bis G um folgende Zusatzkontingente L_{EX,tags,k} und Zusatzkontingente L_{EX,nachts,k} nach DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingenterung" weder tags (6.00 h - 22.00 h) noch nachts (22.00 h - 6.00 h) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Gebiet mit gewerblicher Nutzung	Flächengröße	L _{EX,tags}	L _{EX,nachts}
"GE Eppertshofen - Kapellenstraße"	56.432 m²	56 dB(A)/m²	41 dB(A)/m²

Für die kontingierten Flächen des Bebauungsplanes erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EX} für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis G um folgende Zusatzkontingente L_{EX,tags,k} und L_{EX,nachts,k}:

Richtungssektor	Zusatzkontingent Tag	Zusatzkontingent Nacht	Sektorenwinkel von Norden im Uhrzeigersinn
A	14 dB(A)	19 dB(A)	70° bis 130°
B	1 dB(A)	1 dB(A)	130° bis 220°
C	0 dB(A)	0 dB(A)	220° bis 270°
D	0 dB(A)	0 dB(A)	270° bis 280°
E	10 dB(A)	10 dB(A)	280° bis 310°
F	14 dB(A)	23 dB(A)	310° bis 15°
G	14 dB(A)	23 dB(A)	15° bis 70°

Bezugspunkt im GK-System 4443548,16 / 538549,31

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12 Abschnitt 5, wobei in den Gleichtungen (6) und (7) für Immissionsorte im Richtungssektor k_{EX,k} durch L_{EX,tags,k} + L_{EX,nachts,k} zu ersetzen ist.

Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden, sie wird nicht ausgeschlossen.

Erreicht sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teillflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Regelung zur Summation gemäß Abschnitt 5 DIN 45691:2006-12 findet Anwendung, sie wird nicht ausgeschlossen.

13. Versorgungsleitungen und technische Nebenanlagen

Versorgungsleitungen sind, soweit nicht anderweitig gesetzlich festgelegt, unterirdisch zu verlegen. Gewerbliche bauliche Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO, die außen als technische Anlagen erkennbar sind, sind unzulässig. Dies gilt insbesondere für Funk- und Sendeanlagen (Antennenanlagen) einschließlich deren Masten.

12. Werbeanlagen

Werbe- und Hinweisschilder sind innerhalb der Bauverbotszone nicht zulässig. Werbeanlagen sind außer mit Fahnen nur an Gebäuden im Bereich des Erdgeschosses bis zu einer Höhe von 5,0 m zulässig. Sie dürfen nicht grell und aufdringlich sein. Es dürfen maximal eine Fahne je 5,0 m Straßenfront, höchstens 5 Fahnen je Baugrundstück, aufgestellt werden. Die Fahnen können auch gebündelt werden. An der Hauptzufahrt ist außerhalb der Anbauverbotszone ein Werbeflyer mit einer Höhe von max. 4 m zulässig.

13. Wasserwirtschaft

Regenwasser und Schmutzwasser sind getrennt abzuführen. Das aus den befestigten Flächen anfallende Regenwasser ist getrennt zu sammeln und über ein offenes, begrüntes Erdbecken gedrosselt in einen Vorfluter abzuführen. Vorflut ist ein Entwässerungsgraben auf der Flur-Nr. 1536, Gmkg. Berg im Gau.

VERFAHRENSVERMERKE

- (Verfahren gemäß § 13a BauGB)
- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 24.04.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.10.2018 örtlich bekannt gemacht.
 - Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.09.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.10.2018 bis 09.11.2018 beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.09.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.10.2018 bis 09.11.2018 öffentlich ausgelegt.
 - Die Gemeinde Berg im Gau hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 04.12.2018 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 04.09.2018 als Satzung beschlossen.
 - Ausgefertigt
- Berg im Gau, den
- Helmut Roßkopf
Erster Bürgermeister
- Berg im Gau, den
- Helmut Roßkopf
Erster Bürgermeister

Die Bebauungsplan GE "Eppertshofen - Kapellenstraße / 1. Änderung" ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan GE "Eppertshofen - Kapellenstraße" vollständig. Begründung, Umweltbericht und Gutachten zum Ursprungsbebauungsplan bleiben in ihrer Wirksamkeit erhalten.

GEMEINDE BERG IM GAU LANDKREIS NEUBURG - SCHROBENHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN GE "EPPERTSHOFEN - KAPELLENSTRASSE / 1. ÄNDERUNG"

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 5000



ENTWURFSVERFASSER: PFFAHENHOFEN, DEN 04.09.2018

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 5046-0
Fax: 08441 49004
Mail info@wipflerplan.de

Proj.Nr.: 6308.001