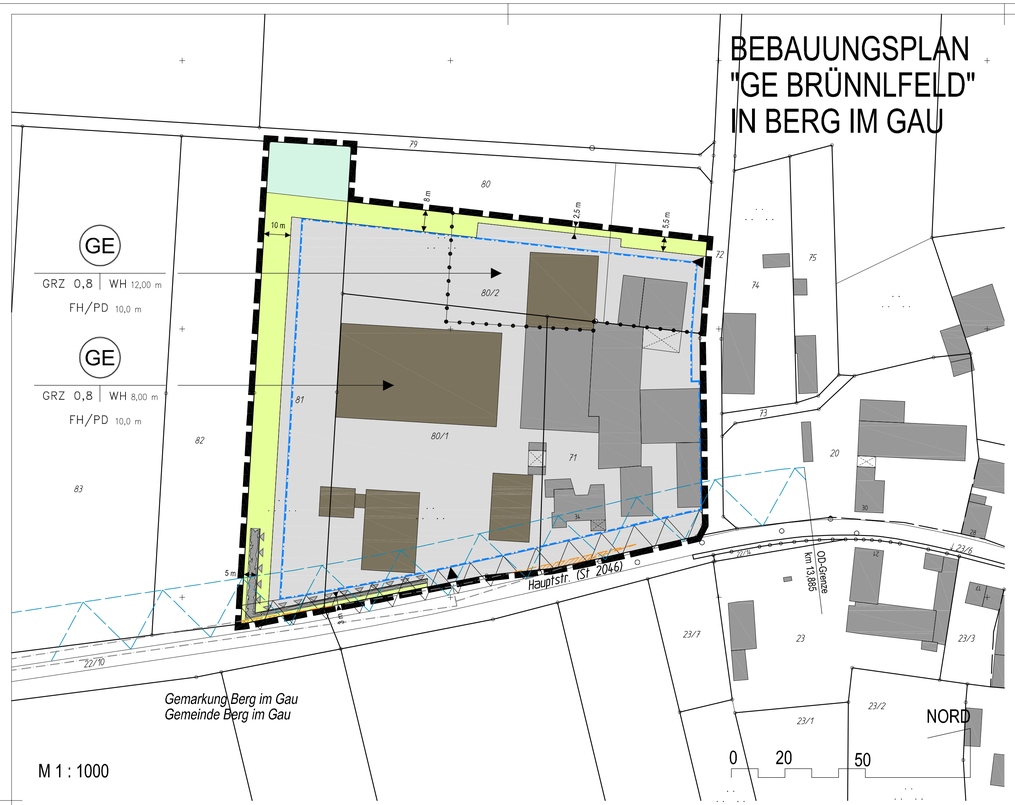
BEBAUUNGSPLAN "GE BRÜNNLFELD" IN BERG IM GAU



M 1 : 1000

Die Gemeinde Berg im Gau beschließt 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 gültigen Fassung den

Bebauungsplan "GE Brünnlfeld" in Berg im Gau

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 Fassung vom 25.06.2013, redaktionell geändert am 18.02.2014.
Eine Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 25.06.2013, redaktionell geändert am 18.02.2014, ist beigefügt.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der Nutzung

GE — Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

3. Maß der Nutzung

GRZ 0,8 — Grundflächenzahl z.B. 0,8

WH 8,00 m /12,00 m — traufseitige Wandhöhe als Höchstmaß z.B. 8,00 m bzw. 12,00 m

FH/PD 10,0 m — Firsthöhe bei Pultdächern als Höchstmaß z.B. 10,0m

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

4. Bauweise, Baugrenzen

Baugrenze

5. Grünordnung

private Grünflächen zur Ortsrandeingrünung s.a. Festsetzung d. Text Nr. 7.3

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche; s.a. Festsetzung durch Text Nr. 12

Böschungsausbildung der Seigen; s.a. Festsetzung durch Text Nr. 12.3

6. Wasserwirtschaft

Flächen für die Regenwasserbewirtschaftung

7. Verkehrsflächen

Anbauverbotszone - 10 m Abstand zum befestigten Fahrbahnrand - gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG; s.a. Festsetzungen durch Text Nr. 10.1

Sichtflächen; s.a. Festsetzungen durch Text Nr.10.2

Einfahrtsbereich

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

bestehende Grundstücksgrenze

23/2 — Flurstücknummer

10 m — Maßangabe in Metern

bestehende Gebäude

Gebäudevorschlag

genehmigte aktive Lärmschutzmaßnahme: Schallschutzwand mit Eingrünung, Höhe max. 2,80 m, holzverschalt

Baubeschränkungszone
Die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb dieser Zone erfordert gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG die Zustimmung der Straßenbauverwaltung.

Sichtflächen außerhalb Geltungsbereich

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der Nutzung

Das Baugebiet ist als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO ausgewiesen.
Die gem. § 8 BauNVO Abs. 3 Nrn. 2 und 3 für das Baugebiet vorgesehenen Ausnahmen werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
Die gem. § 8 BauNVO Abs. 3 Nr. 1 für das Baugebiet vorgesehenen Ausnahmen "Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind", werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO Nr. 2 allgemein zugelassen.

2. Abstandsflächen

Die Geltung von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO wird angeordnet.

3. Baukörper

Fassadenmaterialien und -anstriche sind in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausfertigung unzulässig.

4. Dächer

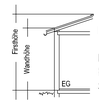
4.1 Dachform : Flachdächer und geneigte Dächer

4.2 Dachneigung : max. 35°

4.3 Dachdeckung : Trapezblech (beschichtet um Metallabtrag durch Regenwasser zu vermeiden), ziegelrote, nicht glänzende Dachpfannen sowie Dachbegrünungen

5. Höhen

max. Wandhöhe = 12,00 m
max. Wandhöhe = 8,00 m



Die traufseitige Wandhöhe bzw. Firsthöhe ist von OK-EG Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut bzw. bis zum höchsten Punkt des Firstabschlusses zu messen.

Die Firsthöhe bei Pultdächern darf 10,0 m nicht überschreiten.

Als Bezugspunkt für die maximale Wandhöhe wird der tiefstgelegene Geländepunkt am jeweiligen Gebäude festgesetzt.

6. Einfriedungen

Als Einfriedungen sind nur transparente Zaunanlagen ohne Sockel mit einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig.

7. Grünordnung

7.1 Freiflächengestaltungsplan
Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

7.2 Private Grünflächen
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der für den Betriebsablauf notwendigen Verkehrsflächen als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu begrünen.
Die betreffenden Flächen sind entspr. der Pflanzlisten 1 und 2 zu bepflanzen, 30 % hiervon mit Sträuchern. Pro 600 m² Bruttogrundstücksfläche (d.h. bezogen auf das Gesamtgrundstück) ist mindestens ein Baum zu pflanzen.

7.3 Private Grünflächen zur Ortsrandeingrünung
Die entsprechend durch Planzeichen (Nr. 5 Grünordnung) gekennzeichneten Flächen sind nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten und zu pflegen.
Die betreffenden Flächen sind entspr. der Pflanzlisten 1 und 2 zu bepflanzen; pro 100 m² mindestens ein Baum, 50 % der Flächen mit Sträuchern. Bestehende Obstbäume dürfen erhalten bleiben.
In den Flächen sind für Zufahrten überfahrbare Bereiche im Umfang von 130 m² möglich, wobei je Zufahrt eine maximale Unterbrechungsbreite der Grünfläche von 8 m zulässig ist.
Die Flächen sind in der auf die Nutzungsaufnahme des ersten Bauvorhabens im Bebauungsplangebiet nach Rechtskraft des Bebauungsplans folgenden Pflanzperiode (1.10. bis 30.4. des Jahres) insgesamt gemäß den Festsetzungen herzustellen.

7.4 Pflanzenauswahl und Mindestpflanzqualität
Pflanzliste 1- Bäume -
Mindestqualität Hochstamm oder Stammbusch, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14 bis 16 cm

Acer campestre	Feldahorn	Quercus robur	Stieleiche
Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus aucuparia	Eberesche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Tilia cordata	Winterlinde
Prunus padus	Traubenkirsche	Sorbus aria	Mehlbeere

Pflanzliste 2- Sträucher -
Mindestqualität verpflanzter Strauch, 3 bis 4 Triebe, 60 - 100cm

Corylus avellana	Hasel		
Crataegus monogyna	Weißdorn	Rhamnus cathartícus	Kreuzdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Prunus spinosa	Schlehe
Ligustrum vulgare	Liguster	Salix caprea	Salweide
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Syringa vulgaris	Flieder
Frangula alnus	Faulbaum	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
		Rosa spec.	Heckenrose

7.5 Stellplätze
Sämtliche neu zu erstellende Pkw-Stellplätze sind aus versickerungsfähigen Belägen wie Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken o.ä. zu erstellen.
Gereihte Stellplätze sind nach je 10 Stellplätzen mit einer mind. 2 m breiten Grünfläche zu unterbrechen. Die entspr. Grünfläche ist mit einem Baum zu bepflanzen.

8. Geländeveränderungen

Die für die Anlage des Betriebsgeländes notwendigen Aufschüttungen bzw. Abgrabungen bis maximal 2,50 m sind zulässig.
Vom natürlichen Gelände an den Grundstücksgrenzen aus sind Böschungen mit einer Neigung von max. 1 : 2 (Höhe : Länge) zulässig.

9. Wasserwirtschaft

9.1 Es dürfen keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen.
Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.

9.2 Oberflächenwasser darf nicht auf Strassengrund abgeleitet werden.

9.3 Niederschlagswasser von Dachflächen ist auf dem Grundstück zu versickern.
Ein Entwässerungskonzept ist im Zuge der Genehmigungsplanung mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

10. Übergeordneter Verkehr

10.1 Lärmschutzanlagen mit Ausnahme bestehender oder bereits genehmigter Anlagen dürfen nur mit einem Mindestabstand von 7,50 m vom Fahrbahnrand der Staatsstraße 2046 errichtet werden.
Dies gilt entsprechend auch für Bäume.

10.2 Sichtflächen
Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichnete Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebensowenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten.
Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

11. Immissionsschutz

11.1 Auf der nach Maßgabe des § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesenen Gewerbegebietsfläche des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Brünnlfeld" sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten :

Emissionsfläche	Emissionskontingent L_{EK} [dB(A)/m²]	
	Tag ($L_{EK,\ tags}$)	Nacht ($L_{EK,\ nachts}$)
Gewerbegebiet Brünnlfeld	63	48

11.2 Ein Vorhaben ist schalltechnisch zulässig, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel L_r der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Gewerbegebietes (GE) das jeweilige Immissionskontingent L_{IK} nach DIN 45691:2006-12 nicht überschreitet.

11.3 Die Relevanzgrenze nach Kap. 5 der DIN 45691:2006-12 ist hierbei zu beachten.
Unterschreitet der sich auf Grund der Berechnung ergebende Beurteilungspegel L_r des Gesamtbetriebes die an den Immissionsorten geltenden Immissionsrichtwerte um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich das zulässige Immissionskontingent L_{IK} auf den Wert : Immissionskontingent L_{IK} = Immissionsrichtwert - 15 dB(A) [Relevanzgrenze nach DIN 45691].
Als abstrahlende Fläche ist dabei die Fläche innerhalb der Baugrenze heranzuziehen.

11.4 Die Gutachten sind zusammen mit dem Bauantrag unaufgefordert vorzulegen.

12. Eingriffsregelung, Ausgleichs- und Ersatzflächen

12.1 Den Eingriffen, die durch den Bebauungsplan und seine Umsetzung erfolgen, werden als Ausgleichs- bzw. Ersatzflächen Flur-Nrn. 2952 und 2308/6, jeweils Gemarkung Berg Im Gau, mit einer Gesamtfläche von 0,68 ha zugeordnet.
Die Flächen befinden sich in Privateigentum und werden dinglich als Flächen für Natur und Landchaft gesichert.

12.2 Weiter wird externer Ausgleich bzw. Ersatz auf den Flächen des Zweckverbandes Donaumoos am Haus Im Moos im Umfang von 0,14 ha geleistet. Hierzu wird eine vertragliche Vereinbarung mit dinglicher Sicherung getroffen.

12.3 Entwicklungsziel für die Ausgleichs- bzw. Ersatzflächen auf Flur-Nrn. 2952 und 2308/6 ist eine mit Höhenstrukturen angereicherte Feuchtwiese.
Die Fläche ist entsprechend der Darstellung in untenstehender Planzeichnung mit einer flurstücksparallel in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Flach-Seige auszugestalten.
Diese wird mindestens 30 cm und max. 50 cm tief ausgebildet; die Böschungsausbildung erfolgt max. 1:10.
Auf dem Uferstreifen am Mooskanal (Flur-Nr. 2952) werden Böschungsabflachungen vorgenommen.
Das Aushubmaterial wird abgefahren.
Als frühester Schnittzeitpunkt in jedem Jahr wird der 15.6. festgesetzt. Eine 2. Mahd im Jahr erfolgt ebenfalls.
Das Mähgut ist abzufahren. Jährlich wechselnd sind 20% als Brachfläche stehen zu lassen.
Düngung oder chemischer Pflanzenschutz sind nicht zulässig.

AUSGLEICHS- BZW. - ERSATZFLÄCHE: FLUR-NUMMERN 2952 UND 2308/6, JEWEILS GEMARKUNG BERG IM GAU