

BEBAUUNGSPLAN

GE EPPERTSHOFEN - KAPELLENSTRASSE

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

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

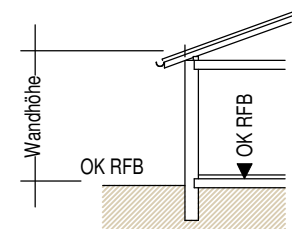
FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Art der Nutzung
 - Das Baugebiet ist als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO ausgewiesen.
 - Die gem. § 8 BauNVO Abs. 3 Nr. 3 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 Baumaasse untergeordnet sind", werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO Nr. 2 allgemein zugelassen.
 - Gewerbebetriebe mit Innenstadt-relevanten Sortimenten sind ausgeschlossen.
- Abstandsflächen

Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen der BayBO.
- Dächer
 - Dachform:
Gleichgeneigte Satteldächer (SD) mit zur Gebäuelängsseite parallel dem First, Pultdächer und begrünte Flachdächer.
 - Dachneigung:
maximal 35°.
 - Dachdeckung:
Ausschließlich matte (nicht glänzende) Dachziegel oder gleichwirkende Betondachsteine, matte (nicht glänzende) Metaldeckungen. Dachdeckung in naturrot, rotbraun, braun, dunkelgrau bis anthrazitfarben.
 - Photovoltaikanlagen:
Aufgeständerte Photovoltaikanlagen sind unzulässig.
- Fassadengestaltung

Die Wandaußenflächen sind in hellen Tönen zu verputzen oder mit einer Holzverschalung zu versehen, unzulässig sind aufwändige 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

Geländeaufluffungen sind bis zur festgesetzten maximal zulässigen Höhe zugelassen (siehe Festsetzung durch Planzeichen unter 5. Aufschüttungen).
Zur Überwindung der sich ergebenden Höhendifferenzen werden Böschungen mit einer max. Böschungseigung von 1 : 2 (Höhe : Länge) zugelassen. Der Böschungfuß muß einen Abstand von mind. 1,00 m zur Grundstücksgrenze haben. Stützmauern sind auf der Betriebsfläche außerhalb der festgesetzten Grünflächen mit einer Höhe von max. 1,20 m und einem Abstand von mind. 1,50 m zueinander und zur Grundstücksgrenze zulässig.
- Einfriedungen

Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 2,00 m im Bereich zwischen der Betriebsfläche und der Ortsrandeinschließung zulässig. Mauern bzw. vollflächig geschlossene Zuananlagen sind unzulässig. Sichtbare Zaunsockel sind unzulässig.
- Grünordnung
 - Freiflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten zu gestalten. Je 400 m² angelegene Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubb Baum der Liste 8.2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Erhaltene oder anderweitig festgesetzter Baumbestand wird angerechnet. Nadelgehölzhecken (heimisch oder fremdländisch) sind nicht zulässig.
 - 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.
 - Bei allen Pflanzmaßnahmen sind, soweit nicht anders festgesetzt, nur folgend 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

Bäume 1. Ordnung:	Acer platanoides Acer pseudoplatanus Bergahorn Traubeneiche	Sträucher: Felsenbirne Haselnuß Weißdorn Pfaffenhütchen Liguster Heckenkirsche Schliehe Holunder Gemeiner Schneeball Wildrosen in Arten	Amelanchier in Arten Corylus avellana Crataegus monogyna Eunymnus europaeus Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum Prunus spinosa Sambucus racemosa Viburnum opulus
Bäume 2. Ordnung:	Feldahorn Birke Hainbuche Winterlinde Ziternapfel Vogelkirsche Robinie Eberesche Mehlbere Obstbäume in Sorten	Acer campestre Betula pendula Carpinus betulus Tilia cordata Populus tremula Prunus avium Robinia pseudacacia Sorbus aucuparia Sorbus aria	

- 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, Artenauswahl aus Liste Bäume 1. Ordnung nachzupflanzen.
- Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

- 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 Pflanzfestsetzungen sind die Flächen als Wiesen mit autochthoner Wiesenansaat mit mindestens 30% Kräuteranteil anzusehen und als Extensivgrünland zu entwickeln. Auf den Flächen ist Düngung und chemischer Pflanzenschutz verboten. Gehölzbestände sind zu dauerhaft zu erhalten. Grünland ist mit Mahdabfuhr jährlich nicht vor dem 01.06. des Jahres zweimalig zu mähen oder extensiv zu beweidern.
 - 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 "angegebenen Emissionskontingente L_{EX} und Zusatzkontingente L_{EX,200,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,200,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 Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte im Richtungssektor K_{EX} durch L_{EX,K} + L_{EX,200,K} zu ersetzen ist.

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

Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, 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.

- 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.
- 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.
- Wasserwirtschaft

Regenwasser und Schmutzwasser sind getrennt abzuleiten.
Das aus den belasteten Flächen anfallende Regenwasser ist getrennt zu sammeln und über ein offenes, begrüntes Erdbecken gedrosselt in einen Vorfluter abzuleiten. Vorflut ist ein Entwässerungsgraben auf der Flur-Nr. 1336, Gmk. Berg im Gau.

HINWEISE DURCH TEXT

- Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen 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 Sachverständigengutachten 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 vorstehenden Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Gemäß § 12 BauVorIV 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 Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser, NWFreiv) nicht.
- Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
- Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 21.07.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.09.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.07.2015 hat in der Zeit vom 23.09.2015 bis 23.10.2015 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.07.2015 hat in der Zeit vom 23.09.2015 bis 23.10.2015 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.07.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.07.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Berg im Gau hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

7. Ausgefertigt

Berg im Gau, den

Helmut Roßkopf
Erster Bürgermeister

Siegel

- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Berg im Gau, den

Helmut Roßkopf
Erster Bürgermeister

Siegel

GEMEINDE BERG IM GAU LANDKREIS NEUBURG - SCHROBENHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN GE "EPPERTSHOFEN - KAPELLENSTRASSE" IN EPPERTSHOFEN

Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 5000



ENTWURFSVERFASSER:
PFAFFENHOFEN, DEN 21.07.2015
GEÄNDERT, DEN 26.07.2016

WipflerPLAN
Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungssträger

Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 5046-0
Fax: 08441 490204
Mail info@wipflerplan.de

Proj.Nr.: 6308.001

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 Planzeicherverordnung (PlanZV)
in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den

Bebauungsplan "Eppertshofen - Kapellenstraße" in Eppertshofen 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 mit Umweltbericht in der letztgültigen Fassung ist beigelegt.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Art der Nutzung

Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
- Maß der Nutzung

0,6
WH 9,50 m
GH 14,00 m

Grundflächenzahl = 0,6
max. Wandhöhe = 9,50 m siehe auch Pkt 5. Festsetzungen durch Text
max. Gesamthöhe = 14,00 m siehe auch Pkt 5. Festsetzungen durch Text
- Bauweise, Baugrenzen

Baugrenze
 Erweiterte Baugrenzen bei verkürzter Anbauverbotszone. Eine Verkürzung der Anbauverbotszone an der Staatsstraße kann nur im Einvernehmen mit dem zuständigen Staatlichen Bauamt vorgenommen werden.
 abweichende Bauweise - Gebäude werden mit einer Länge bis zu 110 m zugelassen

- Aufschüttungen

399,00 ü.NN
 Abgrenzung unterschiedlicher Zulässigkeit von Aufschüttungen
- Verkehrsflächen

Anbauverbotszone - 15 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 Nr. 8.2 und 8.3
- Hecke, zu pflanzen, Standort veränderbar
siehe auch Festsetzung durch Text Nr. 8.2 und 8.3