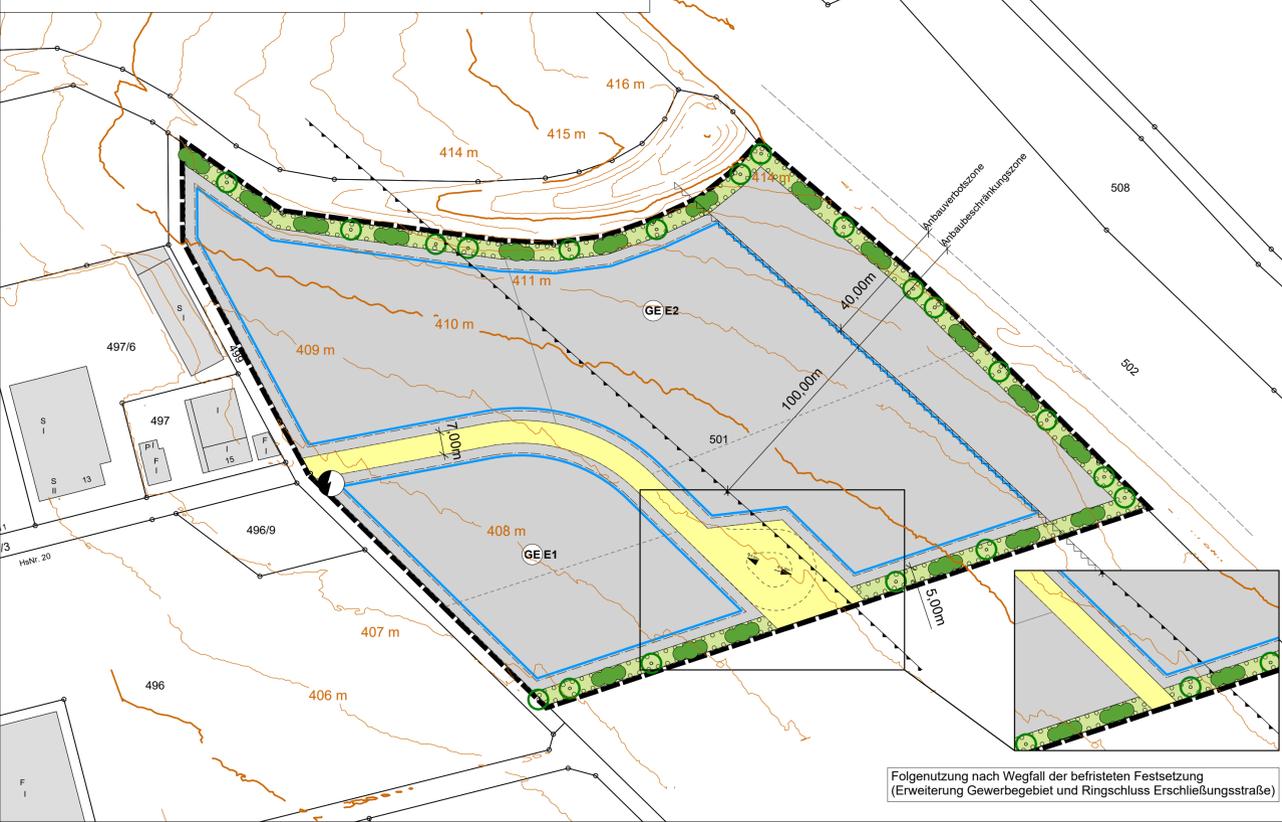
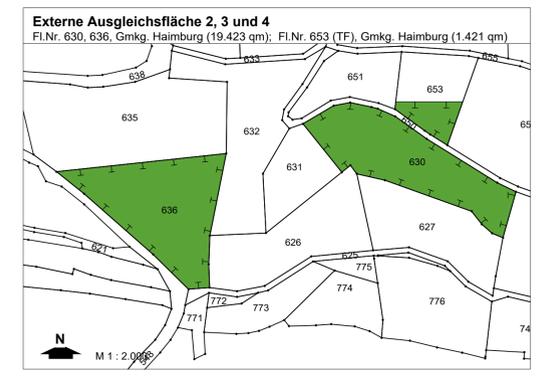
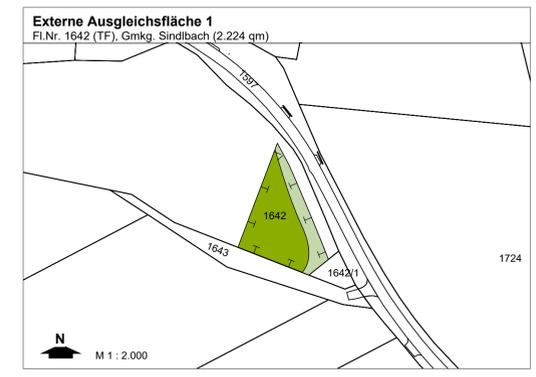


Die Gemeinde Berg erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) 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 § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) 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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), 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)**
 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 Baugrenze
- 4. 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; § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)**
- Umgrenzung von Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Externe Ausgleichsfläche)
 - Entwicklungsziele:
 - Gras-Kraut-Saum
 - Extensivgrünland
 - Naturwald ohne Eingriffe
 - Flächen mit Begrünungsbindung innerhalb der Baufläche
 - Pflanzgebot Laubbäume (nicht standortgebunden)
 - Pflanzgebot Baum-/Strauchhecke
- 5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**
- Elektrizität (nicht standortgebunden)
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Anbauverbotszone)
 - Umgrenzung der Flächen, in denen Bebauung eingeschränkt zulässig ist (Anbaubeschränkungszone)
- Hinweise**
- vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
 - mögliche Parzellierung
 - Notarielle Grundlage stellt die amtliche Vermessung dar
 - Höhen in m ü. NHN
 - vorhandene Gebäude



B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO

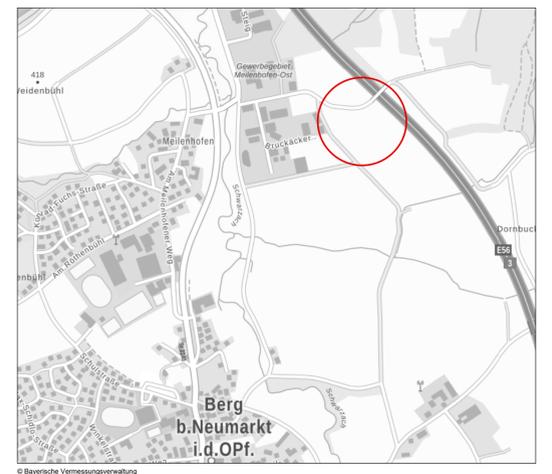
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**
- 1.1 Gewerbegebiet mit Einschränkungen gemäß § 8 BauNVO Betriebswohnungen sind nicht zulässig.
- 1.2 Gliederung des Baugebiets - Emissionskontingente (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
- Für das Bebauungsplangebiet wurde von der Messing + Schwarz, Bauphysik-Ingenieur-Gesellschaft mbH, Rückersdorfer Straße 57, 90552 Röthenbach a. d. Pegnitz, Tel. 0911/5485306-0, eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Der erarbeitete gutachtliche Bericht Nr. 07222743A in der Fassung vom 08.09.2022, liegt der Begründung des Bebauungsplanes bei.
- Die Gewerbefläche wird nach der Art der Betriebe und Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO derart in 2 Teilflächen gegliedert, dass nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig sind, deren Geräusche die Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 /03/ im Tagzeitraum (6.00 bis 22.00 Uhr) und im Nachtzeitraum (22.00 bis 6.00 Uhr) je schalltechnisch relevantem Quadratmeter des Baugrundstücks i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO entsprechend den Angaben der nachfolgenden Tabelle nicht überschreiten.
- | Bezeichnung | Schalltechnischrelevante Flächengröße in m² | Emissionskontingent [dB(A)/m²] | |
|-------------|---|--|---|
| | | Tag 6.00 – 22.00 Uhr (L _{eq,tags}) | Nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) (L _{eq,nachts}) |
| GEe1 | 5.669 | 64 | 49 |
| GEe2 | 18.536 bzw. 19.116 bei Folgenutzung | 64 | 49 |
- Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5. Der Nachweis der Einhaltung ist mit dem Bauantrag zu erbringen. Dabei ist auch zu prüfen, ob sich der Immissionsort noch im Einwirkungsbereich der Betriebsanlage im Sinne von Nr. 2.2 der TA Lärm befindet. Unterschreitet der sich auf Grund der Festsetzung ergebende zulässige Immissionsanteil LEK des Betriebes den am Immissionsort geltenden Immissionsrichtwert um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich der zulässige Immissionsanteil auf den Wert LEK = Immissionsrichtwert - 15 dB(A) - Relevanzgrenze nach DIN 45691: 2006-12.
- Ferner müssen auch die herangezogenen Immissionsorte in einen ergänzenden Übersichtsplan, der nicht offizieller Teil des Bebauungsplanes ist, eingezeichnet werden, damit später die installierbaren Schalleistungspegel zweifelsfrei ermittelt werden können.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)**
- 2.1 Grundflächenzahl GRZ (§§19 BauNVO) 0,8
- 2.2 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) als Höchstgrenze: Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt 6,0 m, die max. Gebäudehöhe 10,0 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut. Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf maximal 0,30 m über dem Niveau der Erschließungsstrasse liegen (Bezugspunkt: Betriebszufahrt).

- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
- 3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
 Es gilt die offene Bauweise, bei der auch Einzelgebäude über 50 m zulässig sind.
- 3.2 Baugrenze siehe Planeintrag (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Längs der Autobahn dürfen Hochbauten (alle Anlagen über der Erdgleiche) jeder Art, auch Nebenanlagen als solche sowie Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, nicht errichtet werden. § 9 Abs. 1 FStrG. Dies betrifft auch die nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der 40 m Anbauverbotszone. Eine Unterschreitung der 40-Meter-Grenze bedarf der konkreten Prüfung im Einzelfall (§ 9 Abs. 8 FStrG).
- 3.3 Innerhalb der Anbauverbotszone dürfen keine Anlagen errichtet werden dürfen, die den Vorschriften des § 9 Abs. 1 FStrG zuwiderlaufen (vgl. Hinweis Nr. 3 und 4).
- 4. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
- 4.1 Zuordnung von externen Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB
 Dem naturschutzrechtlichen Eingriff durch die Bau- und Verkehrsflächen werden außerhalb des Geltungsbereichs folgende Ausgleichsflächen zugeordnet
- Ausgleichsfläche 1 (FI. Nr. 1642, Gmkg. Sindlbach, 2.224 qm)
 Entwicklungsziel: Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland sowie im Übergang zu bestehenden Gehölzstrukturen Gras-Kraut-Säume
 Maßnahmen: Im Bereich der Gras-Kraut-Säume abschnittsweise Mahd von ca. 50% der Fläche ab 01.09. jeden Jahres im Wechsel mit Mähgutabfuhr. Im Bereich des Extensivgrünlandes 1-2 malige Mahd ab 01.07. mit Mähgutabfuhr; ohne Düngung und Pflanzenschutz.
- Ausgleichsfläche 2, 3 und 4 (FI.Nr. 636 mit 9.987 qm, FI.Nr. 630 mit 9.436 und FI.Nr. 653 (TF) mit 1.421 qm, alle Gmkg. Haimburg)
 Entwicklungsziel: Entwicklung von Naturwald mit hohem Tot- und Altholzanteil ohne Nutzung
 Maßnahmen: Einstellung der forstlichen Bewirtschaftung, zulässig ist ausschließliche Verkehrssicherung
 Anrechenbarkeit der Fläche mit Faktor 0,5, da bereits höherwertiger Ausgangszustand.
- 4.2 Begrünungsbindung und Pflanzgebote am Rand der Baufläche
 Am Rand der Bauflächen mind. 5 m breite Grünstreifen herzustellen und mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Es sind hochstämmige Laubbäume bzw. überwiegend geschlossene Hecken aus standortheimischen Gehölzen gemäß der Pflanzliste in der Begründung zu verwenden. Die entsprechenden Planeinträge sind bei Baumpflanzungen lagemäßig nicht bindend.

- 4.3 Pflanzgebote zwischen den Parzellen und zu öffentlichen Flächen
 Ergänzend sind innerhalb der Bauflächen an den künftigen Grundstücksgrenzen zwischen den Parzellen jeweils mind. 2 m breite Grünflächen, an den Grenzen zu öffentlichen Flächen mind. 3 m breite Grünstreifen herzustellen und mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Unterbrechungen für die erforderlichen Zufahrten sind zulässig.
- 4.4 Versiegelung
 Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar, sind wasserdurchlässige Beläge zu wählen (z.B. Schotter, versickerungsfähiges Pflaster).
- 4.5 Flachdächer sind zu begrünen und/oder mit Anlagen zur Fotovoltaiknutzung auszustatten. Geneigte Dächer sind zu mind. 40% der Dachfläche mit Fotovoltaikanlagen auszustatten.
- 5. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)**
- Zum Schutz vor Verkehrslärm ausgehend von der BAB A3 müssen die Beurteilungspegel vor schutzbedürftigen Räumen nach RLS 19 berechnet und mit den Immissionsgrenzwerten der Verkehrslärmschutzverordnung verglichen werden. Es sind außerdem die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 vor schutzbedürftigen Räumen zu ermitteln und bei Werten ab 66 dB(A) (Büro) der Schallschutznachweis gegen Außenlärm zu führen.
- 6. Sonstige Festsetzungen**
- 6.1 Befristete Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB
 Sobald die Wendeanlagen aufgrund der Erweiterung des Gewerbegebiets nicht mehr erforderlich sind, ist die im jeweiligen Planeinschnitt festgesetzte Folgenutzung zulässig.
- C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen**
1. Dachform: alle harten Dacheindeckungen. Flachdach, Pultdach, Satteldach, Dachneigung bis 24°, Dachgauben sind nicht zulässig.
2. Die Gebäude sind mit einem ruhig wirkenden Außenputz zu versehen. Verkleidungen sind zulässig.
3. Höhenlage
4. Einfriedung und Geländeanpassung
 Einfriedungen sind mit Maschendraht o. Drahtgitterzäunen zulässig. Max. Höhe 1,8 m. Auffüllungen und Abgrabungen zur Angleichung des Geländes an die Höhe der Erschließungsstraße sind zulässig.

- D. Hinweise**
1. Denkmalpflege
 Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
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. Bauverbotszone der Bundesautobahn
 Längs der Autobahn dürfen Hochbauten (alle Anlagen über der Erdgleiche) jeder Art, auch Nebenanlagen als solche sowie Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, nicht errichtet werden, § 9 Abs. 1 FStrG. Dies betrifft auch die nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der 40 m Anbauverbotszone. Einer möglichen Unterschreitung der 40-Meter-Grenze bedarf der konkreten Prüfung im Einzelfall (§ 9 Abs. 8 FStrG).
4. Sonstige Hinweise bzgl. Bundesautobahn
 Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen bauliche Anlagen (auch Werbeanlagen, Leitungen etc.) der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter (und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter), gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden.
 Konkrete Bauvorhaben (auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben) im Bereich der Anbauverbots- und Beschränkungszonen bedürfen der Genehmigung/Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.
 Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen. Die Errichtung von Werbeanlagen unterliegt ebenso der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.
 § 11 Abs. 2 FStrG ist zwingend zu beachten. Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen dürfen danach nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit beeinträchtigen. Photovoltaikanlagen sind so zu errichten, dass eine Blendwirkung auf die angrenzende BAB ausgeschlossen wird.
 Wasser, geklärt oder ungeklärt, darf dem Straßengebiet weder zufließen können noch zugeleitet werden. Eine Einleitung in Entwässerungsanlagen der Bundesautobahnen wird nicht zugelassen.
 Evtl. Beleuchtungsanlagen sind so zu errichten, dass Verkehrsteilnehmer auf der BAB A9 nicht geblendet werden können

- VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES**
- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 31.03.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 31.03.2022 hat in der Zeit vom 30.05.2022 bis 01.07.2022 stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 31.03.2022 hat durch Auslage in der Zeit vom 30.05.2022 bis 01.07.2022 stattgefunden.
 - Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 17.11.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.12.2022 bis 20.01.2023 beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 17.11.2022 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.12.2022 bis 20.01.2023 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekannt gemacht.
 - Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 26.01.2023 den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 26.01.2023 als Satzung beschlossen.
- (Siegel) Gemeinde Berg, den
-
 Peter Bergler
 Erster Bürgermeister
7. Ausgefertigt
- (Siegel) Gemeinde Berg, den
-
 Peter Bergler
 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 Gemeinde 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) Gemeinde Berg, den
-
 Peter Bergler
 Erster Bürgermeister



Gemeinde Berg

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Meilenhofen – An der Haimburger Straße – Erweiterung II"

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: gb / cz / ao

datum: 26.01.2023 ergänzt:

TEAM 4 Bauernschrömm + Wehner
 Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH

90491 rürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
 www.team4-planung.de info@team4-planung.de