

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Das Bauland ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 6 BauNVO als Mischgebiet festgesetzt.
- 1.2 Im MI 1 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 1.3 Im MI 2 ist Im Bauraum mit GR 140 ein Wohngebäude für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Aufsichts- oder Betriebsfachpersonen mit maximal 2 Wohnungen zulässig. Im restlichen MI 2 sowie Im MI 3 sind jeweils max. eine Wohnung (ausschließlich für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Aufsichts- oder Betriebsfachpersonen) mit einer maximalen Größe von je 120 m² zulässig.

Bei den Wohnungen im MI 2 und MI 3 sind die Grundrisse so zu gestalten, dass Wohn- und Schlafräume nur auf die der Autobahn abgewandeten Gebäudeseiten orientiert werden. Soweit dies von der Grundrissgestaltung her nicht möglich ist, ist mindestens ein Fenster pro Aufenthaltsraum mit einer geschlossenen Verglasung (Wintergartenkonstruktion oder teil-/verglaste Balkone bzw. Vorbauten) zu umbauen. Alternativ dazu können schallgedämmte Belüftungseinrichtungen eingebaut werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Im MI 2 und MI 3 darf die zulässige Grundfläche durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt max. 0,73 überschritten werden.
- 2.2 Für Terrassen ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche GR um bis zu 20 % und der Baugrenzen um bis zu 3,0 m zulässig. Am MI 1 dürfen Terrassen ausnahmsweise bis zu maximal 3,0 m in die privaten Grünflächen hineinreichen.
- 2.3 Im MI 1 und MI 3 wird die Geltung des Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO (Regelung der Abstandsflächen) angeordnet. Im MI 2 sind davon abweichend gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO entsprechend den festgesetzten Baugrenzen auch geringere Abstandsflächen zulässig.
- 2.4 Im MI 1 sind für Hauptgebäude ausschließlich Satteldächer mit einer Neigung von 20° bis 28° und Firstrichtung quer zur Giebelseite zulässig. Für Garagen und Carports sind ebenfalls Satteldächer mit einer Neigung von 20° bis 28° oder Flachdächer zulässig. Soweit diese aneinander angrenzen, müssen sie in ihrer Gestaltung aufeinander abgestimmt und profiligleich ausgebildet werden.
- 2.5 Im MI 2 und MI 3 sind Flachdächer mit einer Neigung bis 5° sowie Satteldächer mit einer Neigung von 10° bis 15° zulässig. Eingeschossige Anbauten sind als Flachdächer oder Pultdächer auszubilden, letztere müssen zwingend die Dachneigung des Hauptgebäudes aufweisen. Die Dachfläche von Anbauten ist vom Hauptdach höhenmäßig mindestens um 1 m abzusetzen.
- 2.6 Satteldächer müssen in der vorgegebenen Firstrichtung errichtet werden. Dachaufbauten und Quergiebel sind unzulässig.
- 2.7 Die zulässige Wandhöhe beträgt im MI 1 6,0 m, im MI 2 für Wohngebäude 6,8 m, im MI 2 und MI 3 für Gewerbebauten 7,0 m, bei eingeschossigen Bauteilen 5,5 m. Der obere Bezugspunkt der Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand an der Traufseite mit der Dachhaut. Der untere Bezugspunkt der Wandhöhe ist die im Bauraum festgesetzte Geländeerkante am Höhenbezugspunkt gem. A.9. Sollte der fertige Fußboden niedriger liegen als die festgesetzte Geländehöhe, gilt abweichend die Oberkante des fertigen Fußbodens als unterer Bezugspunkt.

3. Verkehrs-, Lager- und Stellflächen

- 3.1 Die Stichtreicke sind von baulichen Anlagen jeglicher Art, sowie von Anpflanzungen über 0,8 m Höhe freizuhalten. Ausgenommen sind einzeln stehende Bäume mit einem Astansatz höher als 2,5 m.
- 3.2 Die Errichtung von Garagen und Carports ist nur in den Bauräumen sowie in den dafür vorgesehenen Flächen für Garagen zulässig. Kfz-Stellplätze sind auf der gesamten privaten Verkehrs- und Lagerfläche sowie innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.3 Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche ist gem. § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise für Nutzungen gem. A. 15, im MI 2 um bis zu 150 % sowie im MI 3 um bis zu 280 %, zulässig. Auf diesen Flächen sind außerhalb der Bauverbotszone der Staatsstraße St 2070 gem. A. 15, ausnahmsweise auch die Lagerung z. B. folgender Materialien mit einer maximalen Stapelhöhe von 3,0 m zulässig: Baustoffe für Ausstellunzwecke, Getränkegebeide sowie deren Leertgut. Unzulässig ist die Lagerung von Schrott, Altsisen, Baumstochsen und Baumaterialien (Kies, Baustoffe), sofern sie nicht dem Ausstellunzweck dienen.
- 3.4 Im MI 1 sind je Wohnung 2 Stellplätze nachzuweisen. Im MI 2 und 3 gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung in der jeweils gültigen Fassung.
- 3.5 Stellplätze sind nur mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenfügenpflaster, Schotterrassen) zulässig.
- 3.6 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind im MI 2 und MI 3 nur in den Bauräumen zulässig.

4. Gestaltung

- 4.1 Als Wandmaterial sind nur heller Verputz, Naturstein oder Holzwerkstoffe zulässig. Materialien und Ansichte in greller oder reflektierender Ausführung sind unzulässig.
- 4.2 Die Baugrundstücke im MI 2 und MI 3 dürfen abweichend von der gemeindlichen Einfriedungssatzung bis zu einer Höhe von max. 1,50 m eingefriedet werden. Es sind nur sockellose, senkrechte Staketten- oder Drahtzune zulässig. Doppelhäuser sind in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen und profiligleich auszubilden.
- 4.3 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf dem Dach dürfen nicht aufgeständert werden. Flachdächer sind zu einem Flächenanteil von mind. 90 % zu begrünen.
- 4.4 Im MI 1 sind für die Dachdeckung ziegelrote Dachpfannen zu verwenden. Dachneidckungen aus Blech sind hier unzulässig. Doppelhäuser sind in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen und profiligleich auszubilden.
- 4.5 An den mit A.11 gekennzeichneten Zufahrten des Baugelbets ist die Errichtung je einer Werbetafel in mindestens 5,0 m Entfernung von der Staatsstraße bis zu einer maximalen Höhe der Werbetafel von 2,0 m und einer Fläche von 2,0 m² zulässig. Zusätzlich dürfen an den Seitenwänden der Gebäude im MI 2 und MI 3 Werbeanlagen und Schilder bis zu einer Ausdehnung von 2,0 m² unterhalb des Fußbodens des 2. Geschosses, bei dem eingeschossigen Gebäudeteil auf einer maximalen Höhe der Oberkante von 5,2 m über dem Höhenbezugspunkt angebracht werden. Leuchtreklamen sind ebenso wie laufende Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung nicht zulässig.

5. Grünordnung

- 5.1 Für die in der Planzeichnung festgesetzten, zu pflanzenden Bäume sind nur heimische Laubbäume 1. oder 2. Wuchsortnung (max. 50 % davon auch hochstämmige Obstbäume auf starkwüchsiger Unterlage) zugelassen. Die Lage darf gegenüber der Planzeichnung um bis zu 3,0 m abweichen, jedoch ist immer ein Achsabstand von mind. 3 m zur Grenze der öffentlichen Straßenverkehrsfläche einzuhalten.
- 5.2 Für die zu Pflanzung festgesetzten Bäume gilt als Mindestqualität: Hochstamm oder Stammbusch (bei Laubbäumen), bzw. Hoch- oder Halbstamm (bei Obstbäumen), mind. 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 20 cm, Höhe mind. 350 cm, bei Obstbäumen Stammumfang mind. 18 cm, Höhe mind. 300 cm.
- 5.3 Auf privaten Grünflächen sind in der auf die Bezugstierigkeit folgenden Vegetationsperiode je angepflanzte 100 m² ein Laubbaum der in 5.2 genannten Größe sowie 3 Sträucher zu pflanzen. Gemäß 5.1 zu pflanzende Bäume sind anzurechnen. Zu verwenden sind standortgerechte, heimische Laubbäume und Laubsträucher.
- 5.4 Die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Verkehrs- und Lagerflächen sind, soweit sie nicht bebaut, als Fahr-, Geh- und Stellplatzflächen oder als Lagerflächen genutzt werden, als Rasen bzw. Wiese anzulegen und je angefangener 400 m² überbaubarer Grundstücksflächen und Verkehrs- und Lagerflächen mit einem heimischen, standortgerechten Laubbaum der unter Ziffer B.5.2 genannten Qualität und Größe zu bepflanzen.
- 5.5 Die vorhandenen und neu zu pflanzenden Bäume sind dauernd zu pflegen und zu erhalten. Abgestorbene und entfernte Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Die Nachpflanzungen haben den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entsprechen.
- 5.6 Die gemäß Planzeichen A.-18 festgesetzte Waldfläche des Bestandswaldes im Nord-Osten des Planungsgebietes (mit Angabe der Kronentraufe) ist zu erhalten und im angegebenen Streifen mittelfristig mit heimischen Laubbäumen 3. Ordnung umzubauen.
- 5.7 Der mit Planzeichen A.20 festgesetzte Waldmantel ist als Ausgleichsfläche herzustellen, zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Ein 2-m-Streifen entlang der Straße ist mit heimischen, thermophilen Kräutern als Krautessum zu entwickeln, ein weiterer 3-m-Streifen entlang des Waldes ist mit heimischen Laubsträuchern als Waldmantel zu bepflanzen. Die Pflanzdichte beträgt mindestens 1 Strauch / 5 m².
- 5.8 Fensterlose Fassadenflächen mit mehr als 50 m² Fläche sind zu begrünen, sofern sie nicht über eine Holzverkleidung verfügen. Dabei ist je 2 lfm mindestens ein Klettergehölz zu pflanzen. Bei der Verwendung von nicht selbstklimmenden Arten sind geeignete Rankhilfen vorzusehen.

D. HINWEISE DURCH TEXT

1. Durch die Im Süd-Osten gelegene Autobahn sowie die im Südwesten gelegene Staatsstraße 2070 kann es zu Lärmemissionen kommen.
2. Auf die gemeindliche Stellplatzsatzung und die Einfriedungssatzung in den jeweils gültigen Fassungen wird hingewiesen.
3. Jeden Bauantrag ist ein fachlich qualifizierter Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1 : 100 bzw. bei Grundstücken über 1.000 m² Größe im Maßstab 1 : 200 beizulegen.

4. Wasserrirtschaftliche Belange

- 4.1 Werden bei Austauscharbeiten Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt, so ist deren Ausmaß umgehend von einem einschlägigen Ing.-Büro durch horizontale und vertikale Abgrenzung zu bestimmen und dem Landratsamt mitzuteilen. Zur Auffüllung des Geländes darf nur nicht verunreinigter und natürlicher Bodenansatz ohne Humus verwendet werden, der nachweislich nicht aus Altlastenverdachtsflächen stammt.
- 4.2 Für Bauwerkerrhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt zu beantragen.
- 4.3 Gegen ggfs. auftreitendes Schicht- bzw. Grundwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern.
- 4.4 Baumaßnahmen bewirken Veränderungen des Oberflächenabflusses, daher sind Konsequenzen im Einzelfall zu bedenken. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass es für die bestehende Bebauung wie auch für künftige Bebauung bei Starkniederschlägen zu keinen belästigenden Nachteilen kommt. Auf Art. 63 BayWVG wird hingewiesen.
- 4.5 Unverschnutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig über die belebte Bodenzone zu versickern. Ausreichende Flächen sind hierfür vorzusehen.
- 4.6 Bei Gewerbe, das mit wassergefährdenden Stoffen umgeht, sind besondere Vorkehrungen zu treffen, dass Gewässerverunreinigungen nicht zu besorgen sind (vgl. §19g WHG ff). Die VAWs in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten, dies gilt auch für den Brandfall. Einzelheiten sind im jeweiligen Bauantrag darzustellen.
- 4.7 Niederschlagswasser, das von Manipulationsflächen abfließt, darf generell nicht über Sickerschächte bzw. unbelastigte Flächen in das Grundwasser gelangen oder über Regenwasserkanäle in ein Oberflächenengewässer eingeleitet werden, da dabei eine nachhaltig nachteilige Verunreinigung der Gewässer zu besorgen ist.
- 4.8 Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasser-Freisellungs-Verordnung (NW/FreiV) vom 01.01.2000 erfüllt und die zugehörigen technischen Regeln beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei.
- 4.9 Die Flächen für oberirdische Stellplätze, Geh- und Radwege sowie Grundstückszufahrten sind, soweit möglich, unversiegelt (Rasenpflaster, wassergebundene Decke o.ä.) und breitflächiger Versickerung anzulegen.
- 4.10 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage im Trennsystem angeschlossen sein.

E. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat Berg am 04.06.2013 gefasst und am ortsblich bekannt gemacht (§2 Abs. 1 BauGB)
2. Die fürzeitige Bürgerbeteiligung (§3 Abs. 1 BauGB) erfolgte in der Zeit vom gebiligt. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§3 Abs. 2 BauGB).
3. Die Gemeinde Berg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Berg, den

(Siegel)

(R. Momm, Erster Bürgermeister)

5. Der Satzungsbeschluss wurde am ortsblich bekannt gemacht. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB ist hingewiesen worden. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

(Siegel)

Berg, den

(R. Momm, Erster Bürgermeister)

Gemeinde Berg Bebauungsplan Nr. 71,



2. Änderung - Höhenrain Ost Vorentwurf - Seite 3 Festsetzungen

Fassungsdatum: 26.11.2013
Maßstab 1:1.000