

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

A. Zeichnerische Festsetzungen

- A.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 8 und 11 BauNVO)**
- GE** A.1.1 Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO 1990
Zulässig sind alle Anlagen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO, außer Speditionsbetriebe. Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO.
- SO Handel** A.1.2 Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 Nr.2 BauNVO 1990 für großflächige Einzelhandelsbetriebe / Großflächige Einzelhandelsbetriebe für die Nahversorgung
- A.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19 und 20 BauNVO)**
- A.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) als Obergrenze.
hier: GRZ max. 0,8
- A.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) als Obergrenze.
hier: GFZ max. 2,4
- A.2.3 Anzahl der zulässigen Vollgeschosse als Obergrenze.
hier: max. drei Vollgeschosse zulässig
- A.2.4 Höhe Baulicher Anlagen
Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 11,00 m über der OK des natürlich vorhandenen Geländes am tiefsten Punkt an der Gebäudeanlage.

- A.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
- A.3.1 Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO 1990 (siehe B.2.3.1)
- A.3.2 Baugrenze
- A.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- A.4.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- A.4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Fußweg
- A.4.3 Straßenbegrenzungslinie

- A.5 Hauptversorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
- Hier: 110kV-Leitung oberirdisch mit Schutzzone von 30 m
Alle baulichen Anlagen innerhalb der Schutzzone sind dem Leitungsträger abzustimmen.

- A.6 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**
- A.6.1 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- A.6.2 Elektrizität, hier: Trafostation

- A.7 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)**
- A.7.1 Öffentliche Grünfläche
- A.7.2 Private Grünfläche

- A.7.3 Straßenbaumstandorte mit etwaiger Standortbindung innerhalb öffentlicher sowie privater Flächen
- A.7.4 Anpflanzung von Sträuchern mit etwaiger Standortbindung innerhalb öffentlicher sowie privater Flächen

- A.7.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- A.8 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**
- A.8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- A.8.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

- A.8.3 Umgrenzung von Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind (reduzierte Anbauverbotszone) zur B19 von 15 m (Art. 23 BayStrWG)
- A.8.4 Umgrenzung von Flächen mit Nutzungsbeschränkungen (reduzierte Anbauverbotszone) zur B19 von 30 m (Art. 24 BayStrWG)
- A.8.5 Einzahlender Abstand von 7,50 m zur Bundesstraße B19 gemäß Richtlinie für passiven Schutz an Straßen (RPS)
- A.8.6 Regenrückhaltebecken / Regenklärbecken
- A.8.7 Geplante Umgehungsstraße der B 19

B. Textliche Festsetzungen

- B.1 Allgemeine Vorschriften**
- Räumlicher Geltungsbereich**
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung.
- B.2 Planungsrechtliche Festsetzungen**
- B.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO, § 11 BauNVO)**
- B.2.1.1 Der in der Planzeichnung mit "GE" bezeichnete Bereich wird nach § 8 BauNVO als "Gewerbegebiet" festgesetzt.
Zulässig sind alle Anlagen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO, außer Speditionsbetriebe. Nur ausnahmsweise zulässig sind Anlagen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO.
- B.2.1.2 Der in der Planzeichnung mit "SO" bezeichnete Bereich wird nach § 11 BauNVO als "sonstiges Sondergebiet" mit der Zweckbestimmung Einzelhandel festgesetzt:

Für die im Sondergebiet zulässigen großflächigen Einzelhandelsbetriebe sind folgende Nutzungen zulässig:
- Lebensmittelsortimente, Einzelhandel mit Nahrungsmitteln- und Genussmitteln, Gegenständen des täglichen Bedarfs sowie ergänzenden Sortimenten anderer Warenbranchen mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.450 m²
- die dazugehörigen Lager und sonstige Betriebsflächen
Zulässig sind außerdem zulässig:
- Gastronomieflächen, Café
- gewerbliche Ergänzungen (z.B. Post etc.), die keinen Einzelhandel darstellen.

- B.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19 und 20 BauNVO)**
- B.2.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), sowie die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt (siehe auch Nutzungsschablone).
- B.2.2.2 Die Abstandsflächenvorschriften der BayBO finden Anwendung. Für das Sondergebiet ist eine Verringerung der Abstandsfläche auf 1/2 H zulässig, sofern die Brandschutzanforderungen und die erforderlichen Lichtverhältnisse gewährleistet sind. Die Tiefe der Mindestabstandsfläche pro Gebäude muss mindestens 3 m betragen.

- B.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
- B.2.3.1 Es wird als Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO die abweichende Bauweise (siehe A.3.1) festgesetzt.
Es ist die Errichtung der Gebäude mit seitlichem Grenzabstand entsprechend der offenen Bauweise festgesetzt, jedoch dürfen auch Gebäude mit einer Länge von über 50,00 m errichtet werden.
- B.2.3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO definiert und festgelegt.
- B.2.3.3 Garagen, Carports und Nebengebäude sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Stellplätze und Lagerflächen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

- B.2.4 Sonstige Festsetzungen Oberflächennasser**
Dach- und sauberes Oberflächenwasser ist, sofern geologisch möglich, zu versickern. Überschüssiges Dach- und sauberes Oberflächenwasser ist dem Regenrückhaltssystem zuzuführen. Das Oberflächenwasser von versiegelten Verkehrsflächen ist vor der Einleitung in den RW-Kanal auf dem jeweiligen Grundstück zu klären. Der Nachweis der Regenwasserklärung ist mit der Grundstücksentwässerungsplanung im Genehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsverfahren unauferfordert zu erbringen (siehe Begründung S.9).

- B.2.5 Grünordnerische Festsetzungen**
- B.2.5.1 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
Die festgesetzten Grünflächen sind von baulichen Anlagen und Versiegelung freizuhalten.
- B.2.5.2 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
- B.2.5.2.1 Private Grünflächen
- Baum-pflanzung ohne Standortvorgabe: Pflanzung eines Laubbaum- oder Obstbaumhochstammes je 1.000 m² neu versiegelter Fläche (Mindestqualität H 3xv StU 16-18 cm ohne Standortvorgabe).
 - Randeingrünung: Auf den privaten Grünflächen ist eine Eingrünung mit heimischen Gehölzpflanzungen gemäß Pflanzgebot durchzuführen.
- B.2.5.2.2 Öffentliche Grünflächen
- Bepflanzung mit einheimischem Saatgut (autochthonem Pflanzgut)
 - Baum-pflanzung eines Straßenbaumes mit etwaiger Standortvorgabe gemäß Pflanzdarstellung: Pflanzung eines heimischen Laubbaumhochstammes (Mindestqualität H 3xv StU 16-18 cm mit Standortvorgabe).
 - Baum-pflanzung ohne Standortvorgabe
Pflanzung eines standortgerechten und autochthonen Laubbaum-Hochstammes je 1.000 m² öffentlicher Grünfläche (Mindestqualität H 3xv StU 16-18 cm ohne Standortvorgabe).
 - Ortrandeingrünung: Auf den öffentlichen Grünflächen ist eine Eingrünung mit heimischen Gehölzpflanzungen gemäß Pflanzgebot durchzuführen.
- B.2.5.2.3 Pflanzenliste, der zu verwendenden Pflanzen:

- Bäume:**
- | | |
|-------------------------------------|------------------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| Alnus glutinosa | Schwarz-Erle |
| Betula pendula | Hänge-Birke |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fagus sylvatica subsp. sylvatica | Gewöhnliche Buche |
| Fraxinus excelsior subsp. excelsior | Gewöhnliche Esche |
| Juglans regia | Echt Walnuss |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| Pyrus communis | Kultur-Birne |
| Quercus robur subsp. robur | Stiel-Eiche |
| Robinia pseudoacacia | Gewöhnliche Robinie |
| Sorbus aucuparia | Gewöhnliche Vogelbeere |
| Sorbus torminalis | Elsbeere |

- Sträucher:**
- | | |
|----------------------------------|-----------------------------|
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Cornus sanguinea | Hattnriegl |
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Crataegus laevigata | Zweigflügeliger Weißdorn |
| Crataegus monogyna | Eingriffeliger Weißdorn |
| Euonymus europaeus | Europäisches Pfaffenhütchen |
| Fagus sylvatica subsp. sylvatica | Gewöhnliche Buche |
| Ligustrum vulgare | Gewöhnlicher Liguster |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Ribes rubrum | Rote Johannisbeere |
| Ribes rosa-crispa | Stachelbeere |
| Rosa canina | Hundrose |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus | Gewöhnlicher Schneeball |

- Kletterpflanzen:**
- | | |
|-----------------------------|--------------------------------------|
| Hedera helix subsp. helix | Gewöhnlicher Efeu |
| Lonicera henryi | Immergrünes Geißblatt (gebietsfremd) |
| Parthenocissus quinquefolia | Wilder Wein (gebietsfremd) |

- B.2.5.2.4 Sofern Bezugsmöglichkeiten gegeben sind und keine besonderen Standort- oder Gestaltungsbedingungen vorliegen, sind gebietseigene (autochthone) Sorten, Gehölze aus dem Vorkommensgebiete 5.1 des Bundesamtes für Naturschutz, zu verwenden.

- B.2.5.3 Baubedingter Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- Es ist ein baubedingter Ausgleich von insgesamt 2,36 ha zu erbringen, 0,59 ha werden durch die Festsetzung öffentlicher Grünflächen innerhalb des geplanten Baugbietes erbracht. Der übrige, extern zu erbringende Ausgleichsbedarf von 1,77 ha wird mit den folgenden Flächen des Ökotoikos, die bereits aufgewertet wurden, aber noch nicht durch eine andere Baumaßnahme belegt sind, verrechnet:
- Gemarkung Dippach Fl.Nr. 3915 (Flächengröße: 0,3537 ha, Aufwertungsmaßnahme: Gehölzpflanzungen)
 - Gemarkung Dippach Fl.Nr. 3930 (Flächengröße: 0,0955 ha, Aufwertungsmaßnahme: Gehölzpflanzungen)
 - Gemarkung Dippach Fl.Nr. 3896 (Flächengröße: 0,1521 ha, Aufwertungsmaßnahme: Gehölzpflanzungen)
 - Gemarkung Dippach Fl.Nr. 3973 (Flächengröße: 0,1732 ha, Aufwertungsmaßnahme: Streuobst)
 - Gemarkung Dippach Fl.Nr. 3971 (Flächengröße: 0,0795 ha, Aufwertungsmaßnahme: Streuobst)
 - Gemarkung Dippach Fl.Nr. 4042 (Flächengröße: 0,6047 ha, Aufwertungsmaßnahme: Streuobst, Extensivgrün)
 - Gemarkung Dippach Fl.Nr. 3922 (Flächengröße: 0,0694 ha, Aufwertungsmaßnahme: Extensivgrün)
 - Gemarkung Dippach Fl.Nr. 3806 (Flächengröße: 0,2598 ha, Abrechnung anteilig: 2.399 m², Aufwertungsmaßnahme: Streuobst, Gehölzpflanzungen)

- B.2.5.4 Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- B.2.5.4.1 **Baufeldbeschränkung**
- Der Versiegelungsgrad ist auf das nutzungsbedingte Mindestmaß zu beschränken.
- Das Baufeld ist auf die technisch unbedingte erforderliche Fläche zu beschränken.
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen sind nur innerhalb des Geltungsbereichs anzulegen.
- B.2.5.4.2 **Beseitigung der Vegetation / Vermeidungsmaßnahme Feldvögel**
- Entfernen der vorhandenen Vegetation ist zwischen Oktober und Ende Februar außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel zulässig, jedoch zeitnah zum Baubeginn. Eine Schwarzbrauze ist bis Baubeginn zu erhalten.
- Für das Entfernen der Vegetation zu anderen Zeiten ist eine gutachterliche Kontrolle erforderlich, die eine Belegung durch brütende Vogelarten ausschließt.
- B.2.5.4.3 **Baufeldräumung**
Vor Beginn der Bauarbeiten, insbesondere vor Abschieben des Oberbodens muss sichergestellt sein, dass keine aktive genutzten Feldhamsterbaue oder aktuelle Bruten von Feldvögeln auf der Fläche vorhanden sind.
- B.2.5.4.4 **Bauliche Vermeidungsmaßnahme**
- Nächtliche Baumaßnahmen sind unzulässig.
- Gebäudegestaltung: Die Verwendung spiegelfelder Materialien an der Außenfassade und auf Dächern ist unzulässig.
- Im Außenbereich sind insektenfreundliche Lampen und Leuchtkörper zu verwenden und eine Abstrahlung nach oben zu vermeiden.
- B.2.5.4.5 **Vermeidungsmaßnahme Feldhamster**
- Kontrolle auf Besatz: Nach Ende der Winterruhe ab Anfang Mai oder Ende Juli bis Mitte August / Anfang September (nach Getreideernte, vor Umbruch des Ackers).
- Zeitterzeit für Umsiedlung: Nach Ende der Winterruhe bis zum 15. Mai oder nach Ende der Reproduktionsphase zwischen 20. August und 10. September.
- B.2.5.4.6 **Ausgleichsfläche (Fl.Nr. 1794/1, 1799 und 1803 der Gemarkung Bergheim) zur Förderung des Feldhamsters**

- Für den Bebauungsplan "Am Wasserturm" sind 2.318 ha in die feldhamsterfreundliche Bewirtschaftung aufzunehmen. Der Ausgleich von 2.318 ha ist innerhalb der dargestellten Flächen der Fl.Nr. 1794/1, 1799 und 1803 (Gemarkung Bergheim) nicht lagegebunden und kann im jährlichen Wechsel standortlich variiert werden.
- Feldfrüchte:** Luzerne und Getreide (kein Mais)
- Bewirtschaftungsauflagen:**
- Ganzjähriger Verzicht auf Rodentizide und Pflanzenschutzmittel. Nach Rücksprache mit der uNB sind ggf. Ausnahmen zulässig.
- Feldarbeiten – insbesondere Ernte – dürfen nicht in der Dämmerung oder nachts durchgeführt werden.
- Mischanbau von Luzerne und Getreide (kein Mais) in nebeneinander liegenden Streifen (mind. je 2 Streifen à ca. 5 - 10 m Breite, alle etwa gleich breit).
- Mähen der Luzerne mit Abtransport des Mähguts, sobald die benachbarten Getreidestreifen eine Höhe von ca. 20 cm erreicht haben. Die Luzerne muss spätestens am 15. Juni erstmals geschnitten werden (nicht im Ansaatjahr), der letzte Schnitt muss vor dem 1. September erfolgen.
- Ernteverzicht der Getreidestreifen bis 15. September, Mulchen dann bis zum 1. Oktober. Zu diesem Zeitpunkt müssen die Luzerne-Streifen mind. ca. 20 cm hoch sein.
- Regelmäßige jährliche Nachsaat der Getreidestreifen.
- Ein Umbruch der gemulchten Getreidestreifen ist jährlich nach dem 15. Oktober möglich.
- Bei extremer Witterung und nur in Absprache mit der zuständigen uNB können in Einzelfällen die Schnitt- und Mulchtermine auch später erfolgen.

- Von dieser Bewirtschaftung profitieren auch die potentiell betroffenen Feldvögel - Arten.
- B.2.6 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen**
- B.2.6.1 Das vorliegende schalltechnische Gutachten wird Bestandteil des Bebauungsplanes.
- B.2.6.2 Für Fassaden schützenerwerter Räume mit einem Abstand von weniger als 60 m zum Rand der Bundesstraße ist ein resultierendes Schalldämmmaß von mindestens R_{w,ref} = 40 dB(A) einzuhalten.

Teilfläche	FSQ [dB/m ²]	
	tags	nachts
TF 1	70	55
TF 2	70	55
TF 3	67	52
TF 4	67	52
TF 5	65	50
TF 6	65	50
TF 7	65	50
TF 8	65	50
TF 9	64	49
TF 10	62	49
TF 11	60	45
TF 12	65	50

- B.2.6.3 Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche (einschließlich Fahrverkehr auf dem Grundstück) die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L EK nach DIN 45691 weder tagsüber (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten.
- B.2.6.4 Die Einhaltung der zulässigen Schallemission ist im Genehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsverfahren unauferfordert nachzuweisen. Die Prüfung der Einhaltung ist gemäß DIN 45691, Abschnitt 5, durchzuführen.

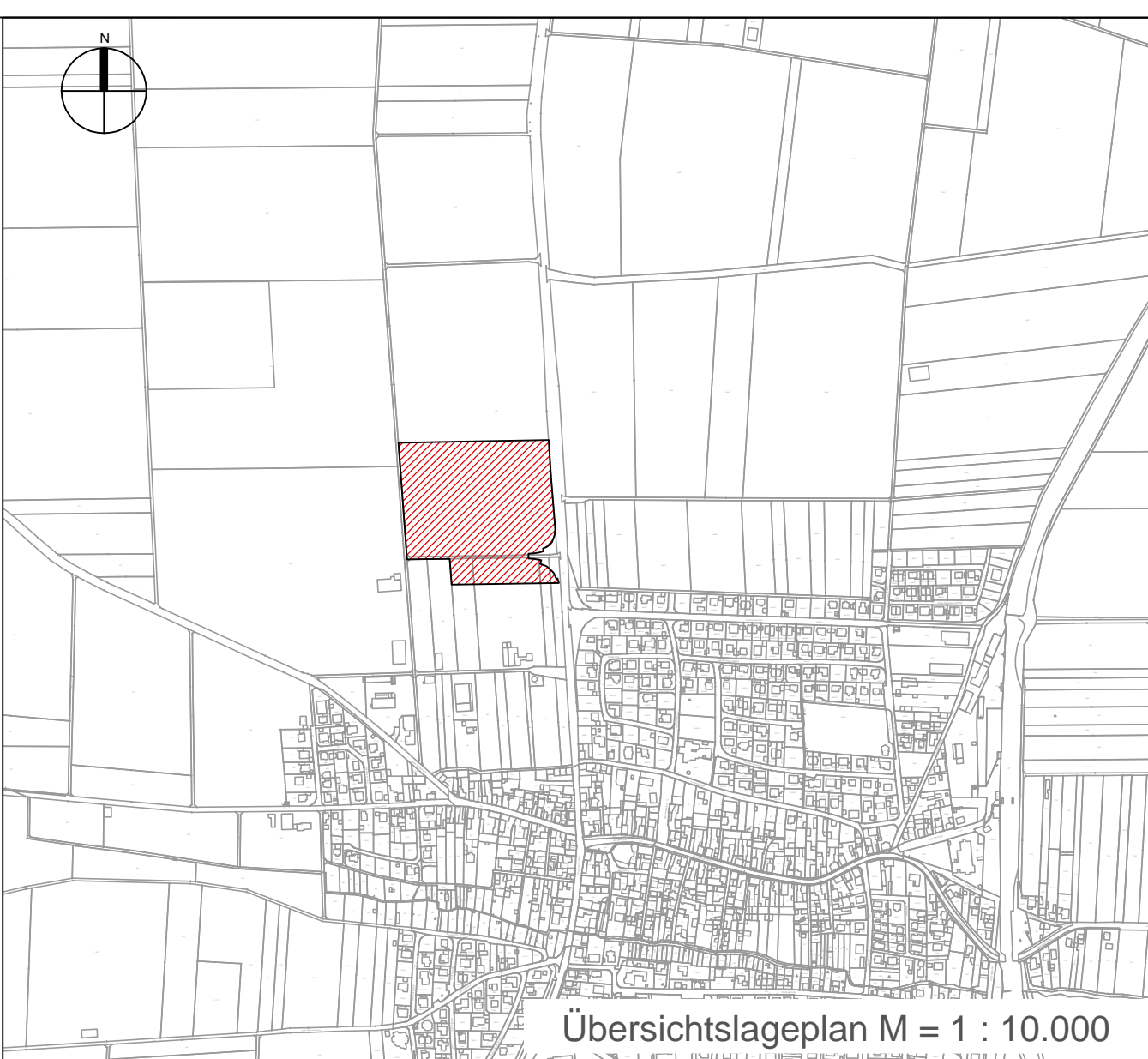
C. Bauliche und städtebauliche Gestaltung

- C.1 Gebäudegestaltung**
Ausführung in gedeckten Erdfarben oder Begrünung mit Kletterpflanzen.
- C.2 Dachgestaltung**
C.2.1 Nur Dächer mit einer Neigung der Dachhaut von 0° bis maximal 35° zur Waagerechten sind zulässig.
- C.2.2 Die Dacheindeckung von Flachdächern (0° - 20° Dachneigung) ist zu 70 % mit einer extensiven oder intensiven Dachbegrünung auszuführen.
- C.3 Photovoltaik**
Die Errichtung von Photovoltaikanlagen oder Sonnenkollektoren auf der Dachhaut ist zulässig.
- C.4 Stellplätze**
Die erforderlichen Stellplätze für Betriebspersonal, Firmen- und Kundenfahrzeuge aller zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.
- C.5 Einfriedungen**
Einfriedungen sind aus durchlässigen Holz-, Maschen- oder Stahlgitterzäunen mit einer max. Höhe von 2,00 m herzustellen. Diese sind durch heimische Hecken einzugrünen.
- C.6 Geländeveränderungen**
Abgrabungen und Auffüllungen sind bis max. 1,50 m zulässig. Die natürliche Geländeoberfläche der Grundstücke ist jedoch grundsätzlich zu erhalten. An das vorhandene Gelände der Nachbargrundstücke ist Übergangslös angeschlossen.

- D. Hinweise / nachrichtliche Übernahmen**
- D.1 Die westlichen und nördlichen Randbereiche des Bebauungsplanes grenzen an landwirtschaftlich bewirtschaftete Flächen an. Durch die Bewirtschaftung bedingt ist mit periodischen Emissionen durch Düngung, Pflanzenschutz, Bodenbearbeitung oder Ernte zu rechnen. Diese Beeinträchtigungen sind jedoch als für ein Baugelände im ländlichen Bereich typisch zu bezeichnen und hinzunehmen, zumal die Dauer der Beeinträchtigungen zeitlich begrenzt ist.
- D.2 Das Abwasser wird der zentralen Kläranlage vom Abwasserzweckverband Obere Pleichach in Unterpfeichfeld zugeleitet.
- D.3 Vor Beginn der baulichen Arbeiten auf dem Grundstück ist der Oberboden abzutragen, seitlich zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen.
Nicht mehr benötigte Oberböden sind für Bodenverbesserungen in der örtlichen Landwirtschaft zu verwenden. Hierbei ist § 12 der Bundes Bodenschutzverordnung zu beachten.
- D.4 Grund-, Quell-, Drainage-, Hang-, und / oder Sickerwasser sind nicht in den Schmutzwasserkanal einzuleiten, sondern gesondert, ggf. über Versickerungseinrichtungen in den Regenwasserkanal bzw. das Regenrückhaltsystem abzuleiten. Ein Notüberlauf soll in den Regenwasserkanal erfolgen.
- D.5 In hängigen Bereichen liegende Bauwerksöffnungen, die bei einem Startwasserturmschlag durch breiartigen Oberflächenwasserfluss gefährdet werden können, sollen nach Möglichkeit höhenmäßig ausreichend über der Geländeoberkante (z.B. ca. 0,30 m) angeordnet oder auf andere Weise geschützt werden.
- D.6 Die Versorgung des Gebietes mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ist gesichert bzw. wird in Zuge der Erschließung sichergestellt werden.
- D.7 Soweit bei Erdarbeiten Funde von Bodennaltertürmern gemäß Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) auftreten, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind gemäß Art. 8 Abs. 2 DSchG unverändert zu belassen.
- D.8 Sofern für die Errichtung der Verkehrsflächen bautechnisch ggf. Böschungen und / oder (Beton-) Rückenstützen notwendig werden und sich diese auf Privatgrund befinden, sind diese von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu dulden. Die Nutzung ggf. entstehender Böschungen bleibt dem Grundstückseigentümer unbenommen.
- D.9 Direkte Zu- und Ausfahrten von den Baugrundstücken auf die B19 sind nicht zulässig. Dem Straßengraben der B19 darf kein Oberflächenwasser zugeleitet werden.
- D.10 Schmutzwasserabläufe Betriebe, die einen höheren Schmutzwasserstoß verursachen, müssen eine entsprechende Rückhaltung für das Schmutzwasser vorsehen. In solchen Fällen ist eine Einzelfallprüfung im Rahmen der Baugenehmigung erforderlich.
- D.11 Werbeanlagen Werbeanlagen innerhalb der 15 m Anbauverbotszone zur Bundesstraße B19 sind nicht zulässig.
- D.12 In den Teilflächen TF 3, TF 4 und TF 12 können aufgrund der landwirtschaftlichen Emissionen keine Dauerarbeitsplätze errichtet werden. In TF 8 sind dauerhafte Arbeitsplätze im östlichen Grundstücksbereich anzuordnen. Dies wird in Form von städtebaulichen Verträge von der Gemeinde Bergheim mit den zukünftigen Eigentümern geregelt.

- E. Rechtsgrundlagen**
- E.1 Baugesetzbuch (BauGB),
 - E.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990),
 - E.3 Planzeichenverordnung (PlanZV),
 - E.4 Bayerische Bauordnung (BayBO),
 - E.5 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG),
 - E.6 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
 - E.7 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG),
 - E.8 Denkmalschutzgesetz (DSchG)
 - E.9 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG)

- F. Zeichnerische Hinweise**
- F.1 Flurstücksgrenze (Bestand)
 - F.2 Flurnummer (Bestand)
 - F.3 Gebäude (Bestand)
 - F.4 Höhenlinie gemäß tachymetrischer Geländeaufnahme
 - F.5 Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
 - F.6 Nutzungsschablone
 - F.7 Anbauverbotszone zur Ortsumgehung der B19 von 20 m
 - F.8 Anbauverbotszone zur Ortsumgehung der B19 von 40 m
 - F.9 30m - Schutzzone der 110 kV-Leitung



Übersichtslageplan M = 1 : 10.000

G. Verfahrensvermerk

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 16.02.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.02.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.09.2016 hat in der Zeit vom 26.10.2016 bis 28.11.2016 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 16.09.2016 hat in der Zeit vom 26.10.2016 bis 28.11.2016 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.12.2016 wurde die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.03.2017 bis 14.04.2017 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.12.2016 wurde mit der Begründung und weiteren Anlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.03.2017 bis 14.04.2017 öffentlich ausgestellt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.05.2017 wurde mit den Textteilen nochmals gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 08.06.2017 bis 23.06.2017 verkürzt öffentlich ausgestellt.
- Die Gemeinde Bergheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 25.07.2017 als Sitzung beschlossen.

Bergheim, den (Siegel)

..... (Siegel)
Schlier, 1. Bürgermeister

..... (Siegel)
Schlier, 1. Bürgermeister

Bergheim, den (Siegel)

..... (Siegel)
Schlier, 1. Bürgermeister

Gemeinde: Bergheim
Kreis: Würzburg



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Am Wasserturm"

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner

Aktor INGENIEUR GmbH

Becher Platz 9 | D-97060 Würzburg | Tel. 0931-79 44-0 | Fax 0931-79 44-30 | Web www.aktor.de | Mail info@aktor.de

Bearbeitung: J.Goesmann
 Prüfung: Roppel
 Ber16-0001

Datum: 16.09.2016
 geändert: 13.12.2016
 zuletzt geändert: 30.05.2017
 nachträglich ergänzt: 25.07.2017

