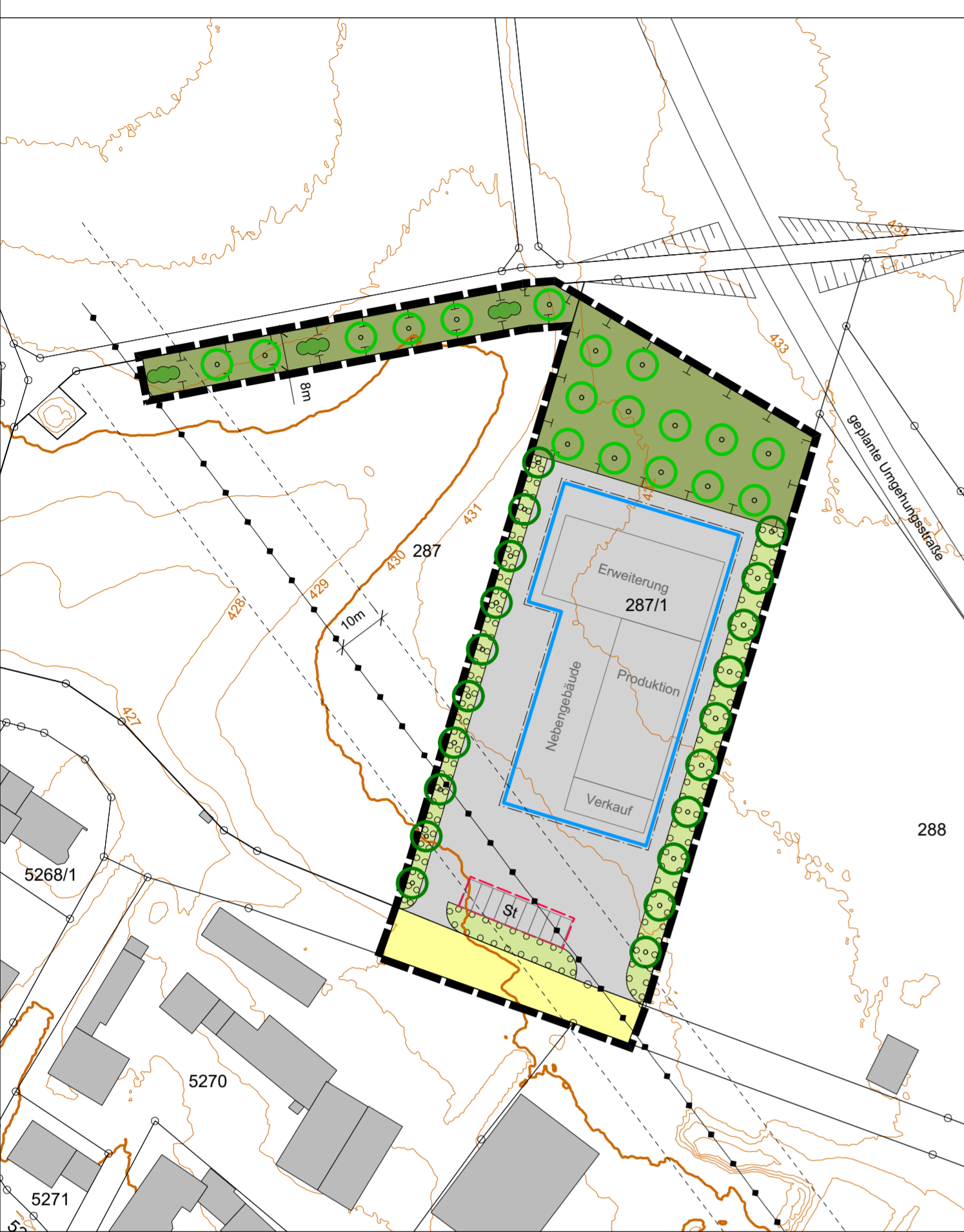


Die Gemeinde Berggau erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) diesen Bebauungsplan als Satzung.



**A. Festsetzungen durch Planzeichen**

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)**

**GE** Gewerbegebiet

**2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**

**Baugrenze**

**3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**

**Öffentliche Verkehrsflächen**

**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 (Ausgleichsfläche)

Flächen mit Begrünungsbindung innerhalb der Baufläche

Pflanzgebot Laubbäume (nicht standortgebunden)

Pflanzgebot Obstbäume (nicht standortgebunden)

Pflanzgebot Baum-/Strauchhecke

**5. Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**

Freileitung, oberirdisch mit Schutzstreifen

**Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St)

**Hinweise**

57 vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)

420 Höhen in m ü. NN

mögliche Gebäudestellung

**B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO**

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**

**1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)**  
Zulässig ist die Errichtung eines Betriebs für die Erzeugung von Garnelen mit Verkaufsräumen, Büro, Wohnung für Betriebsangehörige sowie Nebenanlagen, die der Zweckbestimmung der Baufläche dienen.

**1.2** Es sind nur die Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)**

**2.1** Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 17 und 19 BauNVO): 0,8

**2.2** Geschosflächenzahl GFZ (§§ 16, 17 und 19 BauNVO): 1,6

**2.2** Zahl der Vollgeschosse:  
GE 1: max. 2 Vollgeschosse / GE 2 max. 1 Vollgeschoss

**2.3** Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)  
Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt 6,5 m, die max. Gebäudehöhe 8,5 m. Gemessen wird von der Oberkante Fertigfußboden bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut bzw. dem höchsten Punkt des Gebäudes.

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**

**3.1** Abweichende Bauweise  
In der abweichenden Bauweise sind in offener Bauweise Einzelgebäude und Gebäudegruppen mit einer Gesamtlänge über 50 zulässig.

**3.2** Baugrenze siehe Planeintrag (§ 23 Abs. 3 BauNVO)  
Nebenanlagen und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

**4. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**

**4.1** Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB  
Dem Eingriff durch die geplante Bebauung wird eine Teilfläche von 2.138 m<sup>2</sup> zugeordnet. Als Entwicklungsziel wird die Pflanzung einer Streuobstwiese aus Hochstämmen auf extensiv genutztem Grünland (Pflanzung von Obstbaum-Hochstämmen, Abstand ca. 12 x 12 m, Mahd des Grünlands ab 15.6. mit Mähgutabfuhr ohne Düngung und Pflanzenschutz) sowie die Pflanzung einer freiwachsenden Baum-/Strauchhecke festgesetzt.

**4.2** Pflanzgebote innerhalb der Bauflächen  
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** Versiegelung  
Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar sind wasserdurchlässige Beläge zu wählen (z.B. Schotter, versickerungsfähiges Pflaster).

**4.4** Die Baufeldberäumung oder Gehölzrodung ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig.

**C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen**

**1.** Dachform  
zulässig: alle harten Dacheindeckungen, im Pultdach, Satteldach, untergeordnete Nebenanlagen auch mit Flachdach, Dachneigung bis 8-20°.

**2.** Abstandsräume  
Die Tiefe der Abstandsräume von allen Außenwänden wird im GE gem. Art. 81 Abs. 2 i.V.m. Abs. 1 Ziff. 6 BayBO 2008 mit 0,4 H (Wandhöhe), mind. jedoch mit 3,0 m festgesetzt.

**3.** Einfriedung  
Einfriedungen sind transparent mit Maschendraht oder Drahtgitterzäunen zulässig. Max. Zaunhöhe 2,0 m.

**D. Hinweise**

**1.** 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

**2.** Denkmalpflege  
Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen.  
Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.

**3.** Das unverschmutzte Oberflächenwasser ist auf der Baufläche zu versickern.

**4.** Auf zufließendes Hangwasser wird hingewiesen.

**5.** Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde eine Woche vorher bekannt gemacht.
- Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

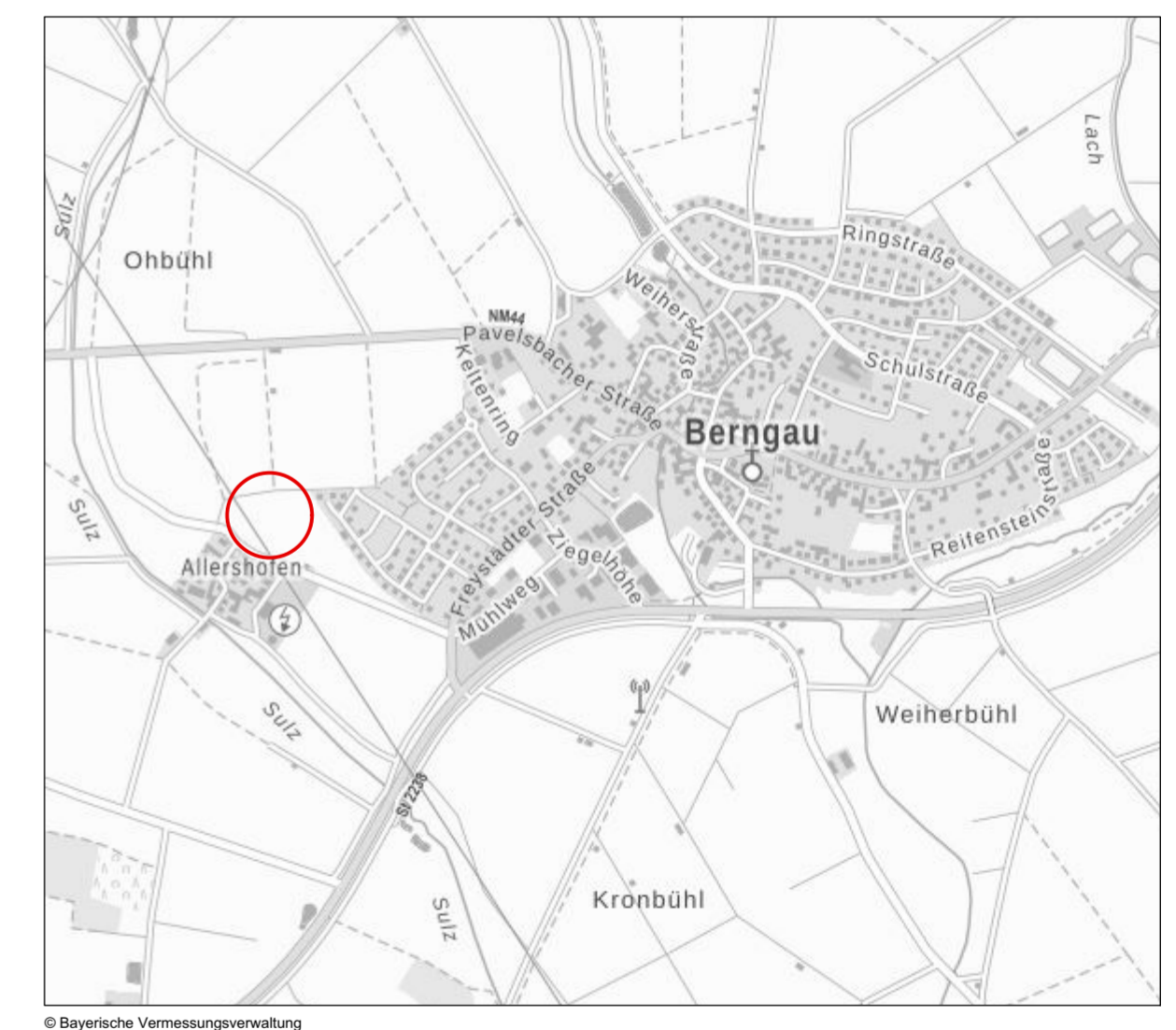
(Siegel) Gemeinde Berggau, den .....

Thomas Meier  
Erster Bürgermeister

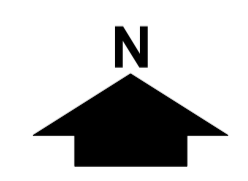
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft 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 Berggau, den .....

Thomas Meier  
Erster Bürgermeister



© Bayerische Vermessungsverwaltung



Vorentwurf

**Gemeinde Berggau**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit**  
**Grünordnungsplan**  
**Allershofen "JuraGarnele"**

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: gb / lb  
datum: 19.05.2021 ergänzt:

**TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner**  
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH  
90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99  
www.team4-planung.de info@team4-planung.de

