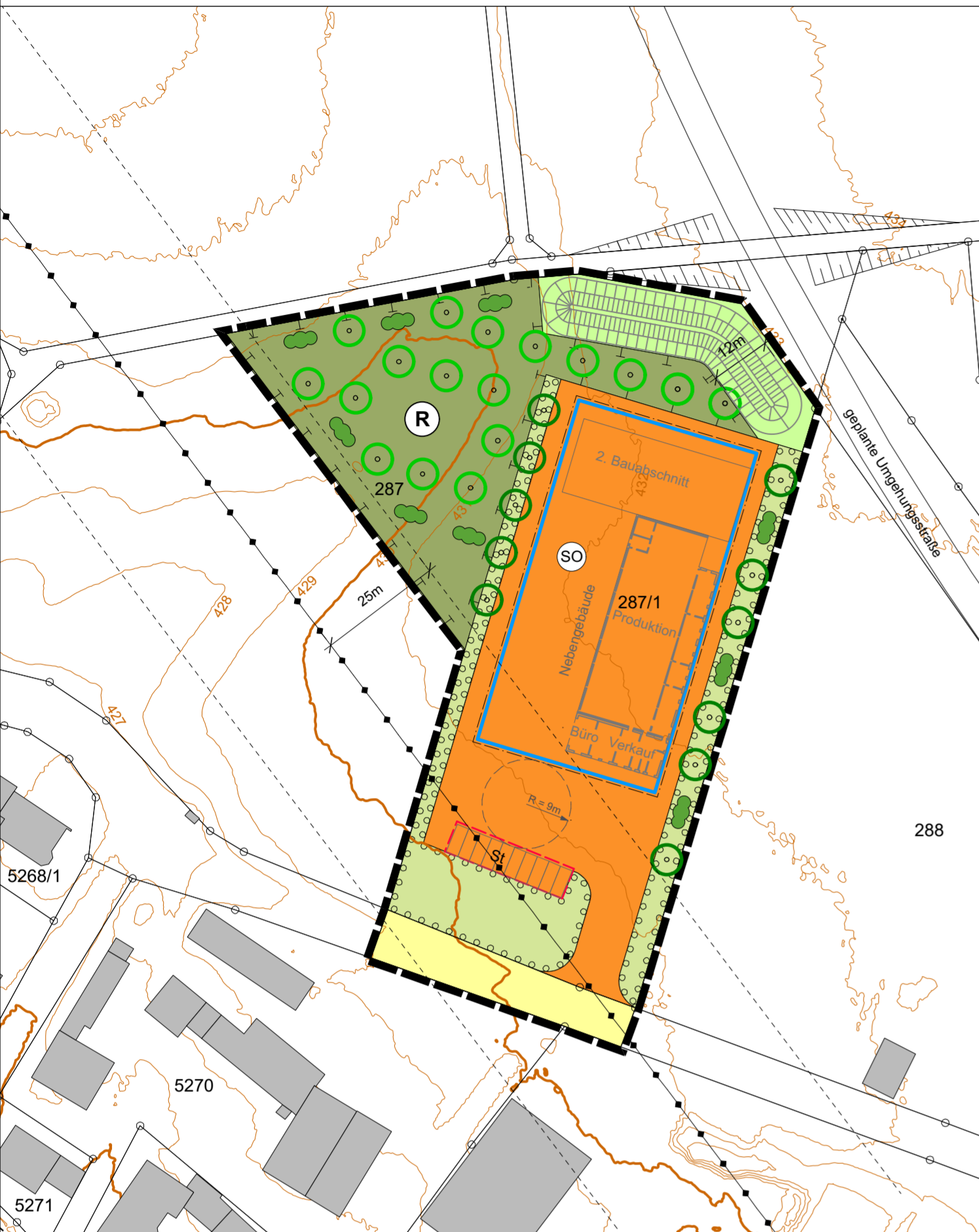


PRÄAMBEL

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 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), zuletzt geändert durch Art. 57a Abs. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2022 (GVBl. S. 374) 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 die §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 08.11.2022 (GVBl. S. 650) 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, § 11 BauNVO)**
 Sonstiges Sondergebiet
 Zweckbestimmung: Aquakultur
 - 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. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
 Private Grünfläche (Erdwall)
 - 5. Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für Pflanzungen und Erhaltung (§ 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 / Obstbäume (nicht standortgebunden)
 - Pflanzgebot Baum-/Strauchhecke
 - 6. Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**
 Freileitung, oberirdisch mit Schutzstreifen
 - 7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)**
 Flächen zur breitflächigen Versickerung von Oberflächenwasser
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St)
- Hinweise**
- vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
 - 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 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)**
 Zweckbestimmung: Aquakultur
 Zulässig ist die Errichtung eines Betriebs für Aquakultur 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** Geschoßflächenzahl GFZ (§§ 16, 17 und 19 BauNVO): 1,6
 - 2.2** Zahl der Vollgeschosse:
 SO 1: max. 2 Vollgeschosse / SO 2 max. 1 Vollgeschoss
 - 2.3** Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
 Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt im SO 1 6,5 m, die max. Firsthöhe 8,5 m, im SO 2 5,5 m Wandhöhe und 6,5 m Firsthöhe. Gemessen wird von der Oberkante Fertigfußboden bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut bzw. dem First. Oberkante Fertigfußboden max. 0,6 m über vorh. Geländeoberfläche.
 Hinweis: im Bereich der Schutzzone der Freileitung sind nur geringere Gebäudehöhen zulässig und es ist eine Abstimmung bei allen Bauarbeiten mit dem versorgungsträger erforderlich.
- 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 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
 - 4.1** Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB
 Dem Eingriff durch die geplante Bebauung wird eine Teilfläche von 2.927 m² zugeordnet. Als Entwicklungsziel wird die Pflanzung einer Streuobstwiese aus Hochstämmen auf extensiv genutztem Grünland (Pflanzung von ca. 15 Obstbaum-Hochstämmen) sowie von Hecken und Gebüsch aus heimischen Arten festgesetzt. Mahd des Grünlands ab 15.6. mit Mähgutabfuhr ohne Düngung und Pflanzenschutz. Innerhalb der Ausgleichsfläche ist die breitflächige Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser zulässig, der Versickerungsbereich muß frei von Bepflanzung bleiben.

- 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/Freiflächengestaltung
 Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar sind wasserdurchlässige Beläge zu wählen (z.B. Schotter, versickerungsfähiges Pflaster). Nicht befestigte Freiflächen sind naturnah zu gestalten.
- 4.4** Die Baufeldberäumung oder Gehölzrodung ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig.
- 4.5** Flachdächer sind zu begrünen
- 4.6** Zur Außenbeleuchtung sind nur insektenfreundliche Leuchtmittel 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.** 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 im Geltungsbereich zu versickern. Eine Bepflanzung der Versickerungsfläche ist nicht zulässig.
- 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

- 1.** Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19.05.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2.** 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 19.05.2021 hat in der Zeit vom 23.08.2021 bis 24.09.2021 stattgefunden.
- 3.** 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 19.05.2021 hat in der Zeit vom 23.08.2021 bis 24.09.2021 stattgefunden.
- 4.** Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 06.03.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.05.2023 bis 04.07.2023 beteiligt.
- 5.** Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 06.03.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.05.2023 bis 04.07.2023 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde eine Woche vorher bekannt gemacht.
- 6.** Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 26.07.2023 den vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 26.07.2023 als Satzung beschlossen.

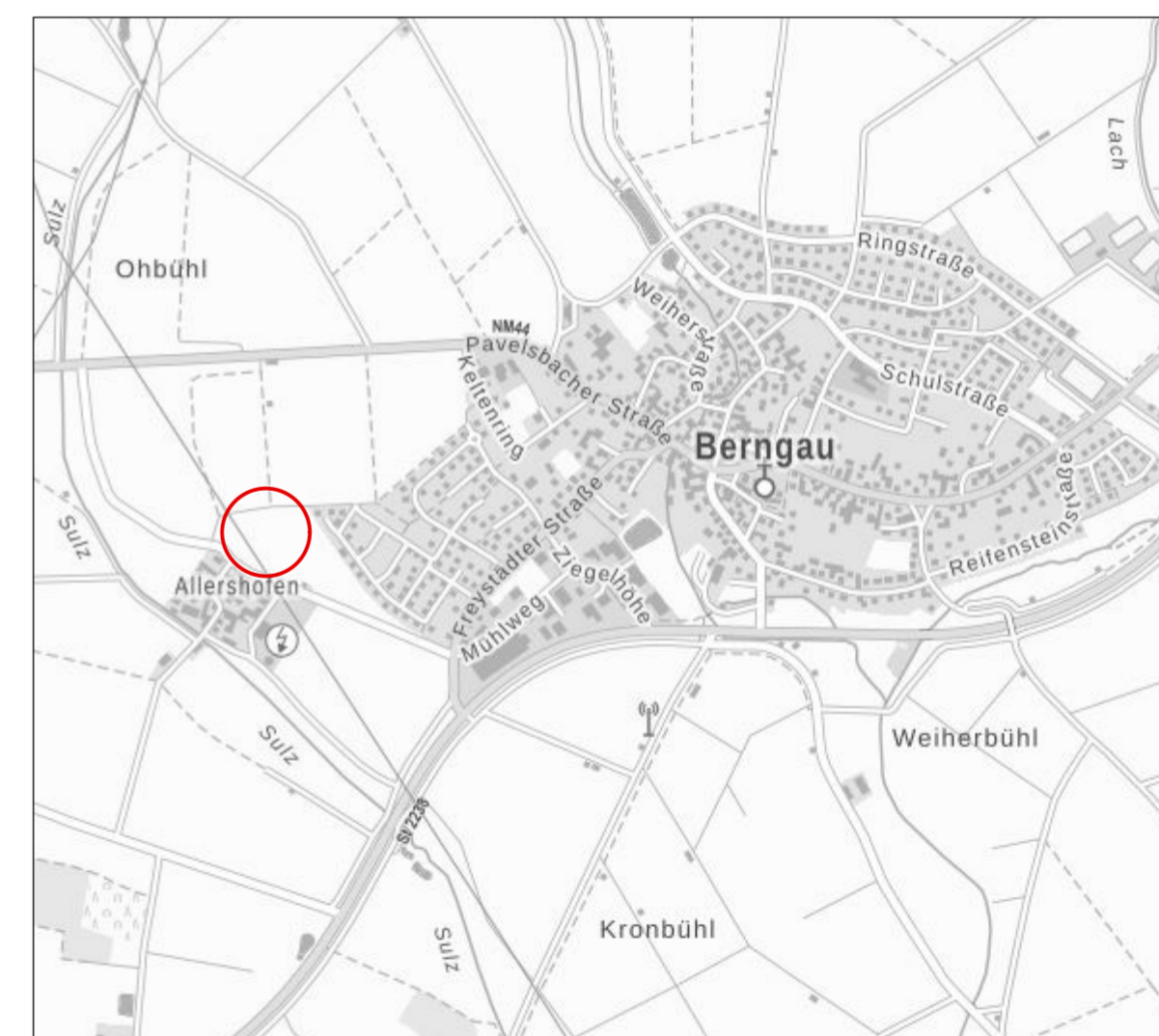
(Siegel) Gemeinde Berggau, den

Thomas Meier
Erster Bürgermeister

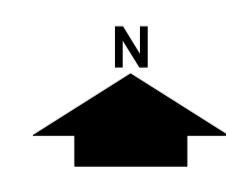
- 7.** Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft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



Gemeinde Berggau
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan für ein Sondergebiet "Jura-Garnelen"

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: gb / lb

datum: 26.07.2023 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

