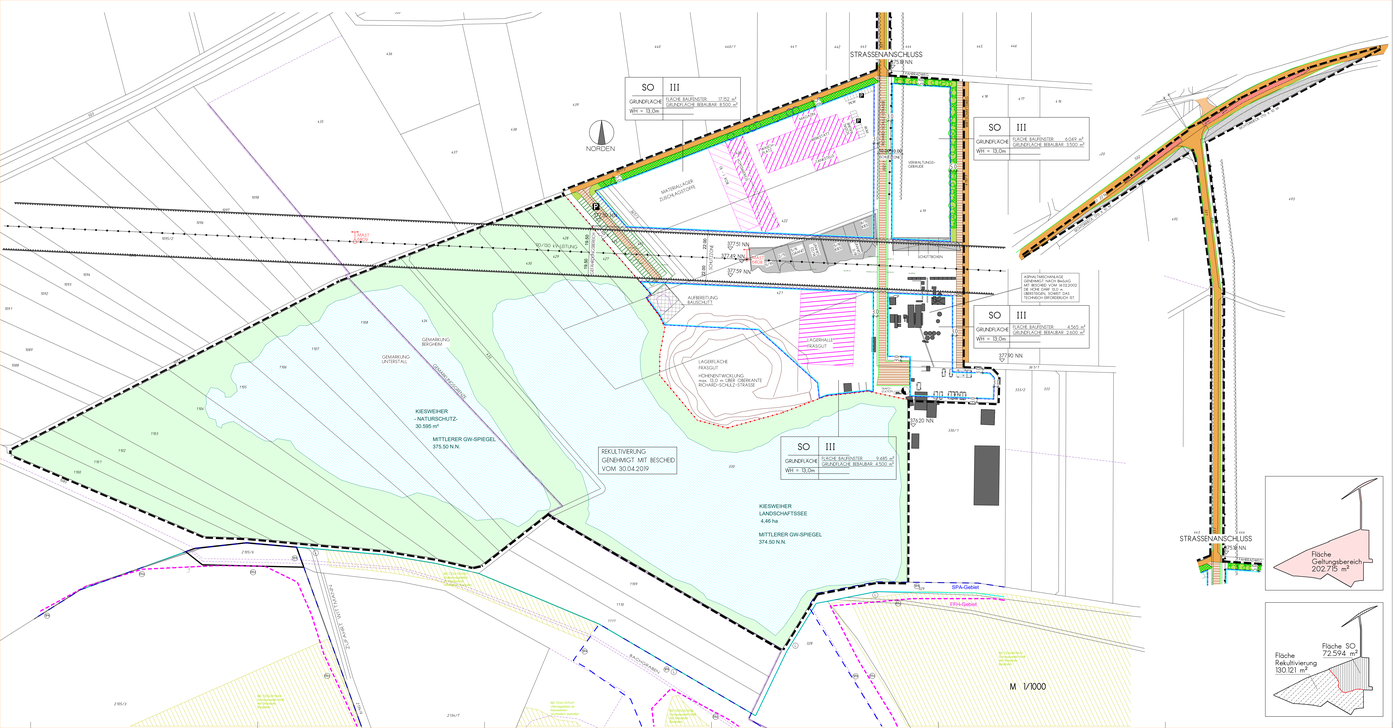

Die Gemeinde Bergheim, Landkreis Neuburg-Schrobenhausen erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanzV) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) für den Bebauungsplan "Sondergebiet Richard Schulz" in Bergheim folgende Satzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Sondergebiet Richard Schulz" umfasst die Grundstücke FlNr. 330, 332/1, 337/4, 419, 421, 422, 423, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 433, 434 der Gemarkung Bergheim und die Grundstücke FlNr. 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108 der Gemarkung Unterstall.

A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

SO Sondergebiet Richard Schulz — Nutzungen nach § 11 BauNVO

Die Sondergebiete des Bebauungsplanes wird an den Betrieb und die Nutzung des Unternehmens Richard Schulz gebaut. Nach Aufgabe der Nutzung der Asphaltmischanlage ist die Fläche wieder als Ackerland herzustellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Grundfläche — Die Grundfläche für die einzelnen Bauflächen ist festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Nebenanlagen nach § 19 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen. Die Grundfläche ist mit dem Bauamt LRA Neuburg-Schrobenhausen

III — Zahl der Vollgeschosse

WH = 13,0 m — Wandhöhe (Gemessen von der OK Richard-Schulz-Straße)

Die Höhenentwicklung der Asphaltmischanlage darf 13,0 m überragen, soweit dies technisch erforderlich ist.

3. Bauweise, Baugrenze

Baugrenze — Schornsteine und Fahrzeugtore dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen öffentlich

Straßenverkehrsflächen privat

Straßenbegrenzungslinie

Parkplatz

5. Grünordnung

Grünflächen, privat

Grünflächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Entwicklung gemäß genehmigter Tektur zur Rekultivierungsplanung vom 30.04.2019

Wasserflächen

Bäume, zu erhalten

Bäume, zu pflanzen, Standort geringfügig veränderbar

Sträucher, zu pflanzen

Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen

Landschaftsschutzgebiet

FFH-Gebiet

SPA-/ Vogelschutzgebiet

Amtl. kartiertes Biotop (soweit möglich)

6. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Trafostation

Stromleitung 110/130 kV-Leitung mit Schutzzone 122 m

Stromleitung 110/130 kV-Leitung mit Geltungsbereich 110,5 m

7. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

8. Hinweise / Darstellungen

Grundstücksbegrenzung vorhanden.

vorgesehene Baukörper

bestehende Baukörper

zu beseitigende Gebäude - oder Gerehlungen bestimmen

Nutzungsdarstellung

Flurstücksnummern

427 Schätzbreck (170 m / 10 m)

Gemarkungsgrenze

Nutzungsschablone

C. Festsetzungen durch Text

1.0 Einfriedungen

Zulässig sind nur Drahtzäune ohne Sockelausbildung mit Ausnahme von Zugängen und Ausfahrten, in den Farben grün oder verzinkt.

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überragen.

2.0 Dachform

2.1 Dächer von Gewerbebauten sind mit leichtgewichten Flachdächern, Pultdächern, oder Satteldächern mit einer Neigung von max. 12° zu versehen.

2.2 Für die Dacheindeckung und Farben von natural, rotbraun, braun bis schwarz-anthrazit/grau- zu verwenden.

3.0 Verändernngen des natürlichen Geländes sind auf ein Mindestmaß von maximalen Auffüllungen und maximalen Abgrabungen von 1,0 m festgesetzt.

4.0 Werbeanlagen auf der Dachfläche oder auf dem First sind unzulässig. Werbeartikel an den Wandflächen und auf einer Fläche von 1% der Fassadenfläche begrenzt und bedürfen einer eigenen Genehmigung. Die Errichtung von blinkenden, selbstleuchtenden und reorfloatenden Werbeanlagen ist ausgeschlossen.

5.0 Verkehrs- und Wegeflächen

Zur Befestigung von Park-/Lager- und Abstellflächen, sowie Fußwegen sind nur wasserdurchlässige Beläge zulässig (z. B. wassergebundene Decken, Rasensteine, Schotterrasen, Pflasterrinne aus Einkornbeton; s. III. Bereich des für die Löschwasserentnahmeflug erforderlichen Zuwegs zum bottichen Weiher ist durch geeignete technische Maßnahmen (z. B. Stahlplatten) so zu befestigen, dass die Befahrbarkeit mit Löschfahrzeugen und das Niederschlagswasser des Bemessungsereignisses nicht in den Weiher abfließen kann.

6.0 Entwässerung

Für das Versickern von anfallenden Niederschlagswasser ist gemäß Niederschlagswasser-freistellungsverordnung eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen zu beantragen.
Dagegen sind unverschmutztes Oberflächenwasser daß nicht der Kläranlage Bergheim zugeführt werden.
Schmutzwasser ist der Kläranlage Bergheim zuzuführen.

7.0 Grünordnung

7.1 Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Die im Nordrand von FlNr. 423 entpreschend gegrünten Gebäudeseiche sind als solche im plankli dargestellten Umfang dauerhaft zu erhalten und während der Bauphase vor Beeinträchtigungen nach Bedarf durch geeignete Schutzvorkehrungen wirksam zu schützen. Zur Ergänzung des Bestands sind mind. 8 Bäume gemäß Pflanzliste 1a zu pflanzen.

7.2 Pflanzgebot und Bindung für Bepflanzungen
FlNR-Parkplätze sind als einer Größe von 10 Stellplätzen durch Bäume gem. Pflanzliste 1b zu untergrünen. Dabei ist pro 6 Stellplätze mindestens 1 Baum auf einem mind. 1,5 m breiten Grünstreifen zu pflanzen.
Der Nachweis für die festgesetzten Pflanzungen ist in Form eines Freiflächengestaltungsplans zusammen mit den sonstigen Genehmigungsunterlagen vorzulegen.
Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Abschluss der Rohbauarbeiten zu realisieren. Die Pflanzmaßnahmen sind gemäß DIN 18916 und die Schutzvorkehrungen und die Schutzzone entlang der elektrischen Freileitung zu beachten. Die nach den Festsetzungen neu zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Durch fachgerechte Pflege der Pflanzungen ist Bestandsabgängen angemessener landeskrätzlicher Nutzflächen bzw. Fürnerge dauerhaft vorzubeugen. Abgängige Pflanzen sind spätestens in der darauf folgenden Pflanzperiode gemäß der Angaben des Bebauungsplans zu ersetzen.

7.3 Private Grünflächen / nicht überbaubare Grundstücksfläche
Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht als Gehrund Fahrflächen, Stell- oder Lagerflächen benötigt werden bzw. angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen.
Die FlNr. 419 und Gérand von FlNr. 419 ist auf 75 % der betroffenen Grundstücksgrenzen mit Sträuchern gemäß Pflanzliste 2 zu bepflanzen. Bäume gemäß Pflanzliste 1a und mindestens im dargestellten Umfang in die Pflanzungen einzutreten. Die Pflanzung vorhandener erhaltenswerter Gehölze kann auf diesen Pflanzgebot angerechnet werden.

7.4 Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Eingriffsregelung
Auf den im Westen und Süden an die Bauflächen anschließenden Freiflächen sind Natur und Landschaft entsprechend den Zielen der Rekultivierungsplanung vom 12.04.2018 bei Erweiterungen genehmigt am 30.04.2019, zu entwickeln.
Die gemäß der genannten Tektur festgesetzten Maßnahmen dienen der Kompensation für die Eingriffe in Natur und Landschaft, die mit dem Abbau und der Tektur zur Rekultivierungsplanung verbunden sind.
Der Bedarf an Ausgleichsflächen, der sich aus dem vorliegenden Bebauungsplan ergibt (6.668m²), wird durch eine Abbuchung von einer Ökokontofläche der Fa. Richard Schulz (FlNr. 550 und 555 (Flt). Gréig und Gde. Brunnen) abgegolten.

7.5 Pflanzarbeiten

Pflanzliste 1a
Hochstämme
Hochstamm, 3x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 18 bis 16 cm

Acer campestre – Feldahorn
Acer platanoides – Spitzahorn
Acer pseudoplatanus – Bergahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Fraxinus excelsior – Gemeine Esche
Prunus avium – Vogelkirsche
Sorbus aria – Mehlbeere
Sorbus intermedia – Schwedische Mehlbeere
Quercus robur – Stieleiche
Tilia cordata – Winterlinde
Ulmus laevis – Flatterulme

Pflanzliste 1b
Bäume für Straßenbaum (Parkplatz)
Hochstamm, 3x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 12 bis 14 cm

Acer campestre – Feldahorn in geeigneter Sorte z.B. 'Elsrijk'
Carpinus betulus – Hainbuche
Fraxinus ornus – Blumenesche
Sorbus aria – Mehlbeere in Art und geeigneter Sorte z.B. 'Magnifica'
Sorbus intermedia – Schwedische Mehlbeere in Art und geeigneter Sorte, z.B. 'Brouwers'
Sorbus thuringiaca – Thüringische Mehlbeere
Tilia cordata – Winterlinde (in geeigneter Sorte) z.B. 'Greenspire' oder 'Rancho'

Pflanzliste 2
Strauchpflanzung
Strauücher, v.Br., s.B., 60/ 100 cm, autochthon (frankische und Schwäbische Alp: 5.2)
Pflanzabstand 1,2 m x 1,2 m

Amelanchier ovalis – Gewöhnliche Felsenbirne
Cornus mas – Kornelkirsche
Cornus sanguinea – Hartriegel
Corylus avellana – Haselnuss
Crataegus monogyna – Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen
Frangula alnus – Faulbaum
Ligustrum vulgare – Liguster
Lonicera xylosteum – Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa – Schlehe
Prunus padus – Traubenkirsche
Rhamnus catharticus – Kreuzdorn
Rosa arvensis – Feldrose
Rosa canina – Hundsrose
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball

8.0 Immissionsschutz
Für das Bauvorhaben wurde eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung durchgeführt. Der Bericht Nr. M54858/01 (Version 1) SDA/HMB vom 05.11.2021 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.
Bei Änderung der Betriebsabläufe muss eine neue schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung erstellt werden.

9.0 Regenerative Energien
Die Nutzung von regenerativen Energien, wie Photovoltaikanlagen, wird empfohlen, insofern sie derselbe Neigung wie die Dächer aufweisen. Freistehende Anlagen sind unzulässig.

D. Hinweise durch Text

10.0 Bodendenkmäler
Für Bodenengriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1. DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

2.0 Bahnimmisionsschutz Nr. 493, Abzw. Bergheim – Bittenbrunn, Maar Nr. 6807 bis 6809

2.1 Innerhalb des Schutzstreifens muß mit Beschränkungen der Bauhöhen von Bauwerken (wie z.B. Gebäude, Wege, Straßen, Brücken, Entwässerungs-, Sport-, Freizeit-, Beleuchtungs-, Lärmschutz- Signal-, Werber- Leitungs- und Bewässerungsanlagen sowie Lagerstätten, -halden usw) gerechnet werden. Pläne für alle Bauvorhaben innerhalb des Schutzstreifens müssen der DB Energie GmbH deshalb durch den jeweiligen Grundeigentümer zur Überprüfung der Sicherheitsbelangen vorgelegt werden.
Für eine Genehmigung der Einschränkungen und Angaben über die geplanten Bauwerke hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung in Meter ü. NN (z.B. für Fahrbahnoberkanten, Erdoberkanten, Gebäudeoberkanten, Endwachsthöhen, Antiperlgrätzen usw.) zwingend erforderlich.
Sämtliche Gebäude und gemäß den vorgelegten Plans außerhalb des o.g. Schutzstreifens geplant und unterliegen somit keiner Höhenbeschränkung.

3.0 Altlasten
Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt werden oder werden, und diese zu erkunden, abzugrenzen und sanieren zu lassen.

2.2 Innerhalb des o.g. Schutzstreifens und Lagerungen von Schüttgütern gepflanzt. Schüttgüter können in der geplanten Lage bis zu den in folgender Tabelle genannten Höhen in Meter über NN innerhalb des aufgeführten Gefährdungsbereiches gelagert werden:

km Maur Nr. Gefährdungsbereich Lagerstätte Ost	Länge der Lagerstätte Maur Nr.	Lagerstätte Breite	Gefährdungsbereich Beginn ab km Maur Nr.	maximale Höhe für Schüttgut in m ü. NN
6808	6807	9	20	2 x 19,5 389,0
6810	6807	80	80	2 x 19,5 384,5
6808	6807	80	80	2 x 19,5 384,5
6808	6807	80	80	2 x 19,5 384,5
6808	6807	70	130	2 x 19,5 383,5
6808	6807	80	90	2 x 19,5 383,5
6810	6807	90	100	2 x 19,5 383,5
6808	6807	90	90	2 x 19,5 383,5

Herbei ist uns die Punkt 2.6 (Maßnahmendetaillt) insbesondere zu beachten.

2.3 Innerhalb des o.g. Schutzstreifens dürfen keine leicht brennbaren Stoffe ohne feuerhemmende Belichtung gelagert werden.

2.4 Änderungen des Geländeniveaus - auch temporär - (wie z.B. durch Aufschüttungen, Lagerungen von Materialien, Stapelungen, Hauptwerke usw.), die nicht Bestandteil der vorgelegten Planung sind, dürfen innerhalb des o.g. Schutzstreifens nicht ohne weiteres durchgeführt werden.

2.5 Von Freileitungen ausgehende Felder können Ströme in Spannung auf leitenden Gegenständen induzieren. Induktionsauswirkungen müssen im Falle langer metallener Konstruktionen (z.B. Fernmeldeverbindungen, Zäune, Drahtgeflechte, Leitungen oder Rohre usw.) oder gräßlichtiger metallener Gegenstände (z.B. leitende Dächer, Tankstellen, Container usw.) in der Nähe von Freileitungen berücksichtigt werden. Alle leitenden Teile müssen dabei gesichert mit der Erde verbunden werden. Lange metallene Strukturen, die nurar einen oder wenigen Punkten der Erde verbunden sind und parallel zu einer Freileitung verlaufen, müssen in geeigneten Abständen geerdet und/oder mit isolierenden Elementenversehen werden, um die Schlefeldfolge zu vermeiden.
Im Weiteren ist darauf zu achten, dass es zu keiner elektrischen Verbindung zu Teilen der Freileitungsmaste und deren Erdungsanlagen kommt.

2.6 Die Standsicherheit des Masres Nr. 6808 muß gewährt bleiben Innerhalb eines Radius von 9,0 m um die Maststre dürfen Abgrabungen, Aufschüttungen, Bohrungen, Lagerungen von Materialien, Bebauungen und Bepflanzungen nicht durchgeführt werden. Das mit daran anschließende Gelände darf höchstens mit einer Neigung von 11,5 abgetragen werden.

2.7 Die Zufahrt zum Mast Nr. 6808 muß jederzeit für Uns ebenerdig gewährleistet sein (ggf. notwendige Schlagbäume müssen für langsam fahrende Drei-Achser-Uns ausreichend dimensioniert sein).

2.8 Es ist zu prüfen, ob der Mast Nr. 6808 durch einen geeigneten Anfahrschutz gegen Anprall gesichert werden muss.

2.9 Die im Einbauten befindlichen Erdungsanlagen bid 25-30 m lange Bandeisen, 50-80 cm unter (OK) des Masres Nr.6808 dürfen nicht beschädigt werden. Eventuell erforderliche Anpassungsmaßnahmen an diesen Anlagen gehen zu Lasten des Veranlassers. Beschädigungen an den Erdungsanlagen sind uns unverzüglich schriftlich anzuzeigen.

2.10 Eine evtl. geplante Überdachung bleibt über Anr- und Aufbauten(der Bauen 1 - 10 dürf eine Höhe von 387,0 m ü. NN nicht überschreiten.

2.11 Die Parkplätze können in der geplanten Lage errichtet werden, wenn die Fahrbahnoberkante eine Höhe von 377,50 m ü. NN nicht überschreitet.

2.12 Unter den Leitersaiten muss unter Umständen mit Baukraut sowie mit Vogelkot gerechnet werden. Ernsteje daraus entstehende direkte und indirekte Schäden werden nicht übernommen.

2.13 Eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern kann innerhalb des Schutzstreifens nur im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten bzw. schutzbrückichter Vertrage zugerstimmt werden. Die Endwachsthöhe der Pflanzungen darf daher – ausgehend von bestehenden Geländerreiau – in der Regel 3,50 m nicht überschreiten.

2.14 Im übrigen gelten die Bestimmungen gemäß DIN VDE 0105 und DIN EN 50341 in der jeweils aktuellen Fassung.

2.15 Die in der sechsundzwanzigsten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder – 26. BImSchV) genannten Grenzwerte für elektrische Feldstärke und magnetische Flußdichte werden für den Bereich, für den wir die Zustimmung zur Bebauung geben, von unseren 110-kV-Bahnstromleitungen eingehalten.

2.16 Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass in unmittelbarer Nähe von Bahnstromleitungen mit Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf elektrische und magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen ist.

E. Verfahrensvermerke:

1. Der Gemeinderat hat am 11.3.2021 und 15.10.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Richard Schulz" in Bergheim beschlossen. Dieser Beschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Bergheim, ____2021 — Siegel — Gemberger
1. Bürgermeister

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Darlegung und Anhörung für den Bebauungsplan mit Begründung hat vom 14.12.2019 bis 16.12.2019 stattgefunden.

Bergheim, ____2021 — Siegel — Gemberger
1. Bürgermeister

3. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB hat vom 16.12.2019 bis 16.12.2019 stattgefunden.

Bergheim, ____2021 — Siegel — Gemberger
1. Bürgermeister

4. Der Gemeinderat hat am _____ den Planentwurf mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Bergheim, ____2021 — Siegel — Gemberger
1. Bürgermeister

5. Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am _____ mit den Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln bekannt gemacht.

Bergheim, ____2021 — Siegel — Gemberger
1. Bürgermeister

6. Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am _____ geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Der Bebauungsplan wurde am _____ als Satzung beschlossen.

Bergheim, ____2021 — Siegel — Gemberger
1. Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss vom _____ ist am _____ durch den Anschlag an den Amtstafeln ortsüblich bekannt gemacht worden und legt mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereit. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan samt Begründung in Kraft und ist rechtsverbindlich (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Bergheim, ____2021 — Siegel — Gemberger
1. Bürgermeister

Gefertigt:
Eichstätt, 05.11.2021

ARCHITEKTURBÜRO BOHM
Dipl. Ingenieur (FH) Architekt
Am Hardberg 21, 85072 Eichstätt
Telefon: 08421 / 40 78 70
info@architekturbuero-bohm.de
www.architekturbuero-bohm.de

BEBAUUNGSPLAN GEMEINDE BERGHEIM "SONDERGEBIET RICHARD SCHULZ"

16.103-29