

**PRÄMBEL**  
 Die Stadt Berching erlässt aufgrund der §§ 9, 10 Abs. 1 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Gewerbe Jettingsdorf Ost" in der Fassung vom 21.01.2025 als Satzung.  
 Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnungsplan besteht aus der Planzeichnung einschließlich der Festsetzungen durch Planzeichen (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teile B, C und D). Darüber hinaus ist der Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 21.01.2025, bestehend aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan mit Gebäudeschnitten und Ansichten, Bestandteil der Satzung.  
 Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan werden die Begründung und der Umweltbericht in der Fassung vom 21.01.2025 beigelegt, ohne dessen Bestandteil zu sein.



**A. Festsetzungen durch Planzeichen**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)**  
 Gewerbegebiet mit Einschränkungen
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**  
 0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**  
 Baugrenze  
 offene Bauweise
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**  
 Zufahrt
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**  
 Private Grünfläche
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)**  
 Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses  
 Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser
- 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)**  
 Umgrenzung von Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Interne Ausgleichsfläche, 1004 qm)  
 Umgrenzung von Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche/-maßnahmen für Ökotoptfläche des Vorhabenträgers, 257 qm)  
**Entwicklungsziele**  
 Entwicklung einer Streuobstreihe/ Streuobstwiese auf extensiv genutztem Grünland (Maßnahme 1)  
 Entwicklung eines Gras-Kraut-Saums (Maßnahme 2)  
 Flächen mit Begrünungsbindung innerhalb der Baufläche  
 Pflanzgebot Strauchgruppen kombiniert mit Wildobstbäumen  
 Pflanzgebot Laubbäume

**Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Anbauverbotszone)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Trafostation
- Richtungssektor (Bezugspunkt in UTM32: x: 675635,81 y: 5442704,46)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

**Hinweise**

- vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
- Höhen in m ü. NNH (Grundlage für die Erschließungsplanung stellt die technische Geländemessung dar)
- vorhandene Gebäude
- mögliche Gebäudestellung

**B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, § 12 Abs. 3 BauGB und BauNVO**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)**  
 1.1 Gewerbegebiet mit Einschränkungen gem. § 8 BauNVO  
 1.2 Zulässig ist die Errichtung eines Handwerkerhofes mit einer Werkstatt für Metallverarbeitung, einer Lagerhalle, einem Büro- bzw. Verwaltungsgebäudes, einer Betriebsleiterwohnung sowie Nebenanlagen, die dem Vorhaben dienen.  
 1.3 Gliederung des Baugebiets - Emissionskontingente (§ 1 Abs. 4 BauNVO)  
 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingent L <sub>EK</sub> in dB	
	Tag (6 Uhr - 22 Uhr)	Nacht (22 Uhr - 6 Uhr)
GEe 1	60	45
GEe 2	55	41

Für die in der Planzeichnung festgesetzten Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente L<sub>EK,ZU</sub>:

Richtungssektor	Zusatzkontingent L <sub>EK,ZU</sub> in dB	
	Tag	Nacht
A	10	10
B	5	5

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k L<sub>EK,j</sub> durch L<sub>EK,j</sub> + L<sub>EK,ZUS,k</sub> zu ersetzen ist.

- Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)**  
 2.1 Zahl der Vollgeschosse  
 Maximal II Vollgeschosse zulässig.  
 2.2 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO) 0,6  
 2.3 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) als Höchstgrenze  
 Die max. zulässige traufseitige Wandhöhe beträgt im 8,0 m, die max. Firsthöhe 9,5 m. Gemessen wird jeweils von der fertigen Erdgeschoss-Fußbodenoberkante (EFOK), bei der Wandhöhe bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand und Oberkante Dachhaut, bei der Firsthöhe/ Gebäudehöhe bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf hierbei maximal 0,30 m über der Höhe der Erschließungsstraße liegen. Bezugspunkt ist die Mitte der zur Straße hin orientierten Gebäudeseite.

Dachaufbauten für haustechnische Anlagen (z.B. PV-Anlagen) dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu maximal 1,0 m Höhe überschreiten.

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)**  
 3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).  
 Es handelt sich um eine offene Bauweise, bei der Gebäudelängen bis max. 50 m zulässig sind.  
 3.2 Nebenanlagen und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**  
 4.1 Zuordnung von internen Ausgleichsflächen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB  
 Dem naturschutzrechtlichen Eingriff durch die Bau- und Verkehrsflächen werden innerhalb des Geltungsbereichs 1004 qm an Ausgleichsflächen zugeordnet. Weitere 257 qm werden als Ausgleichsfläche für das Ökoko des Vorhabenträgers verwendet.  
 Folgende Maßnahmen sind umzusetzen:  
 Maßnahme 1  
 Entwicklungsziel: Extensive Streuobstreihe bzw. Streuobstwiese  
 Maßnahmen:  
 - Pflanzung von mind. 7 Obstbäumen als Hochstamm auf der nordwestlichen Teilfläche (s. Planzeichnung)  
 - Pflanzung von mind. 2 Obstbäumen als Hochstamm auf der südöstlichen Teilfläche (s. Planzeichnung)  
 - Extensive Pflege des Grünlands durch 1 bis 2-schürige Mahd (ab dem 15.06) mit Abtransport Mahdgut (oder extensive Schafbeweidung)  
 - Entwicklungspflege der Obstbäume  
 - Düngung und Pflanzenschutz sind für die zu pflanzenden Obstbäume in den ersten fünf Jahren zulässig, danach ist auf Düngung und Pflanzenschutzmittel zu verzichten  
 Maßnahme 2  
 Entwicklungsziel: Gras-Kraut-Saum  
 Maßnahmen:  
 - Einbringen einer Regioaatgutmischung für Säume mittlerer Standorte oder durch Heudruschverfahren  
 - Erhaltung durch abschnittsweise Mahd von ca. 50% der Fläche im Herbst jeden Jahres (insektenfreundliches Mähwerk; Schnitthöhe 10 cm)  
 4.2 Pflanzgebot Strauchgruppen kombiniert mit Wildobstbäumen innerhalb der privaten Grünfläche bzw. der Fläche mit Begrünungsbindung  
 In den Bereichen mit Pflanzgeboten für die Ortsrandeingerünung sind Strauchgruppen (15-20 verteilt auf 20 m Länge, gem. Artenliste in der Begründung) kombiniert mit Wildobstbäumen zu pflanzen. Die Bepflanzungen müssen einen Mindestabstand von 8 m zur Staatsstraße St 2388, gemessen ab Fahrbahnrand, einhalten.  
 4.3 Pflanzgebot Laubbäume innerhalb der Baufläche  
 In den Bereichen mit Pflanzgeboten für Laubbäume sind gebietsheimische, standortgerechte Laubbäume (Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 16/18., gem. Artenliste in der Begründung) gemäß Planzeichnung zu pflanzen, Verschiebungen sind bis zu 3 m möglich.

- Unverschmutztes Oberflächenwasser ist auf dem Gelände zurückzuhalten und soweit möglich zu versickern.  
 4.5 Wo vom Nutzungszweck her möglich, sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.  
 4.6 Kiesbeete bzw. Schottergärten sind nur bis zu einer Größe von 10 qm, mit einer Mindestbepflanzung von 80 % der Fläche und ohne Folieneinsatz zulässig.  
 4.7 Die Außenbeleuchtung ist nur in insektenfreundlicher Weise zulässig.
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)**  
 5.1 Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten zur nördlich angrenzenden St 2388 sind nicht zulässig. Die Zufahrt ist nur über die südlich angrenzende Berchinger Straße zulässig. Der Bereich für die zulässige Zufahrt ist im Bebauungsplan gekennzeichnet.
- Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**  
 6.1 Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R<sub>w,ges</sub> gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe Januar 2018, Teil 1 "Mindestanforderungen" sowie Teil 2 "Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" (Hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e. V.) erfüllen:

Anforderung gem. DIN 4109 (2018)	Für Büroräume und Ähnliches	Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts-räume und Ähnliches;
gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß R <sub>w,ges</sub> in dB	L <sub>s</sub> - 35	L <sub>s</sub> - 30

Mindestens einzuhalten ist: R<sub>w,ges</sub> = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Büroräume und Ähnliches; Bei Schlafräumen sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn Alternativmaßnahmen (z. B. Raumorientierung) nicht möglich sind. Auf die schallgedämmten Lüftungsanlagen kann verzichtet werden, wenn nachgewiesen wird, dass durch die Eigenabschirmung des Gebäudes bzw. die Raumanordnung außen vor zumindest einem Fenster des Schlafräumens nachts ein Beurteilungspegel von weniger als 45 dB(A) auftritt.

**E. Hinweise**

- Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die Unt. Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.
- 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
- Freiflächengestaltungsplan  
 Jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen, der die Gestaltung der Freiflächen und die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen aufzeigt. Die Sicherung erfolgt über den Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Gemeinde.
- Landwirtschaftliche Emissionen  
 Die mit einer guten landwirtschaftlichen Praxis verbundenen Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen durch landwirtschaftliche Betriebe im Ortsteil Jettingsdorf sind, auch am Wochenende, zu tolerieren und zu akzeptieren.
- Schalltechnischer Nachweis  
 Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines schalltechnischen Nachweises abzustimmen.
- Schallschutz  
 Textausgaben der DIN 4109:2018-01 – Teil 1 und 2, der DIN 45691, Dezember 2006, sowie der DIN 18005 Teil 1, Schallschutz im Städtebau, mit Beiblatt 1, Juli 2023, liegen gemeinsam mit dem Bebauungsplan zur Einsicht bereit.  
 Die maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel L<sub>a</sub> für schutz-bedürftige Räume sind in der Anlage 5 der schalltechnischen Untersuchung, IBAS-Bericht Nr. 23.14630-b01, vom 08.10.2024, dargestellt.  
 Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines Nachweises zum passiven Lärm-schutz abzustimmen.
- Grundwasserschutz  
 Sofern Grundwasser ansteht, sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Ist bei Vorhaben geplant, das Grundwasser aufzuschließen, muss dies wasserrechtlich behandelt werden. Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG i.V.m. Art. 30 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser (mindestens einen Mo-nat vor Beginn der Arbeiten beim Landratsamt) und die Erlaubnispflicht von Bauwasser-haltungen gemäß § 8 i.V.m. § 9 WHG wird hingewiesen. Wird Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen, ist das Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.
- Altlasten  
 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 (Mittelungspflicht gem. Art. 1 Bay-BodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.
- Versickerung  
 Die erlaubnisfreie Versickerung von Dachflächenwasser setzt voraus, dass die Niederschlagswässer nicht von metallgedeckten Bedachungen zum Abfluss kommen. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser, insbesondere von Lagerflächen, ist zu beachten, dass von den gelagerten Stoffen keine nachteilige Veränderung des Niederschlagswassers ausgehen darf. Das Lagergut darf keine Ölanhaftungen aufweisen. Analog zum Umgang mit unbeschichteten Metalldächern ist eine erlaubnisfreie Versickerung nur möglich, wenn die genannten Stoffe ausschließlich überdacht oder abgedeckt gelagert werden.  
 Die Maßgaben an die Vorbehandlung des Niederschlagswassers sind zu beachten.

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

- Dachform: Satteldach (SD)
- Dachneigung: 5 – 48 Grad
- Dacheindeckung:  
 Dachdeckung mit grundwasserschädlichen Materialien (z.B. Kupfer, Blei) sind unzulässig. Die Dacheindeckung hat in den Farben rot oder rotbraun zu erfolgen.
- Einfriedungen und Geländeanpassungen  
 Einfriedungen sind nur transparent mit senkrechten Holzlaten, Maschendraht oder Drahtgitterzäunen zulässig. Die max. Zäunhöhe beträgt 2,0 m. Geländeanpassungen und Auffüllungen sind zulässig, allerdings nur zum Ausgleich der Höhendifferenz zwischen dem bestehenden Gelände und der Erschließungsstraße bzw. dem rückwärtigen Geländean-schluss.

**D. Sonstige Vorschriften**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Gebäudeschnitten und Ansichten in der Fassung vom 21.01.2025, ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 19.03.2024 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.07.2024 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 18.06.2024 hat in der Zeit vom 01.07.2024 bis 02.08.2024 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 18.06.2024 hat in der Zeit vom 01.07.2024 bis 02.08.2024 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 22.10.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.11.2024 bis 06.12.2024 beteiligt.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 22.10.2024 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.11.2024 bis 06.12.2024 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich lagen die Unterlagen im selben Zeitraum öffentlich aus. Die Veröffentlichung im Internet und Auslegung wurden 1 Woche vorher bekannt gemacht.
- Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom 21.01.2025 den vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.01.2025 als Satzung beschlossen.  
 (Siegel) Stadt Berching, den .....

.....  
 Ludwig Eisenreich  
 Erster Bürgermeister

- Ausgefertigt  
 (Siegel) Stadt Berching, den .....

.....  
 Ludwig Eisenreich  
 Erster Bürgermeister.



© Bayerische Vermessungsverwaltung

# Stadt Berching

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Gewerbe Jettingsdorf Ost"

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: mw / ao  
 datum: 21.01.2025 ergänzt:

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

