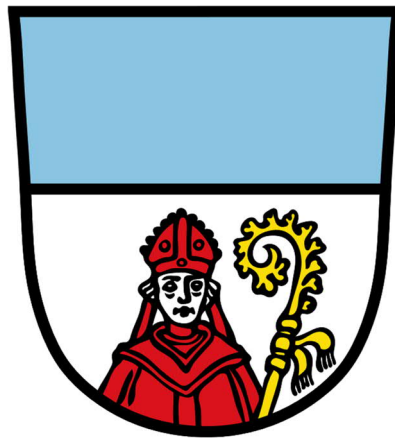


# 1. Änderungsverfahren

## Teil B Satzung

### Bebauungsplan

### Industriepark Erasbach-Nord



**STADT BERCHING**

Landkreis Neumarkt i. d. OPf.



## I. VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufstellungsbeschluss des Stadtrates	19.03.2024
2) Vorentwurf: Vorstellung im Stadtrat	10.07.2024
3) Frühzeitige Beteiligung	09.09.2024- 11.10.2024
4) Entwurf: Vorstellung und Billigung im Stadtrat	24.11.2025



## VORBEMERKUNGEN

Die textlichen Festsetzungen entsprechen zum größten Teil den Festsetzungen aus dem gültigen Bebauungsplan „Industriepark Erasbach-Nord“ v. 22.10.2000.

Die ursprünglichen textlichen Festsetzungen sind in schwarzer Schrift verfasst.

Die Änderungen und Ergänzungen gegenüber der Originalfassung, die sich auf den Änderungs- und Erweiterungsbereich beziehen, sind zur besseren Verdeutlichung in grüner Schrift verfasst.

## PRÄAMBEL

Die Stadt Berching erlässt folgende Satzung über den Bebauungsplan  
„INDUSTRIEPARK ERASBACH – NORD“

## II. Satzung

### § 1 Bauweise und Größe der Baugrundstücke

#### 1.1 Sichtflächen zur Staatsstraße

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

#### 1.2 Bauweise

offen

#### 1.3 Mindestgröße der Baugrundstücke

entfällt

### § 2 Firstrichtung

entfällt



### § 3 Keller

Kellergeschoss und Lichtschächte sind aus wasserundurchlässigem Beton auszubilden. Dränagen zur Entwässerung der Kellergeschosse sind nicht zulässig.

### § 4 Rückstauenebene

Als Rückstauenebene wird die Oberfläche des angrenzenden Straßenbelages festgelegt. Maßnahmen zur Vermeidung von rückstauendem Wasser und Abwasser aus dem öffentlichen Kanalnetz und der Straßenoberfläche sind durch geeignete Maßnahmen auf dem Baugrundstück durch den Bauwerber zu treffen und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

### § 5 Oberflächenwasser und Flächenversiegelung

#### 5.1 Geltungsbereich GE / GI

Die Flächenversiegelung ist auf das absolut notwendige Mindestmaß zu reduzieren. Als versiegelte Flächen gelten alle Flächen, die mit Bauwerken, Dächern oder Belägen überbaut sind.

Das Maß für den Versiegelungsgrad ist die senkrechte Projektion auf die Grundstücksfläche.

Überschreitet die versiegelte Fläche 50 % der Grundstücksfläche, ist das auf dem Grundstück anfallende Regen- und Oberflächenwasser auf dem Grundstück zu versickern. Zur Berechnung ist ein Regenereignis  $R_{15}$  mit einer Regenspende von 150 Liter pro Sekunde und Hektar zugrunde zu legen.

Begrünte Dächer zählen nicht zur versiegelten Fläche. Beläge, deren Wasserdurchlässigkeit auf Dauer zu mehr als 50% gegeben ist, werden zur versiegelten Fläche mit dem Faktor 0,85 gerechnet.

#### 5.2 Geltungsbereich GI-2

Die Flächenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Ebenerdige PKW-Stellplätze und Gehwege sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (Rasenpflaster, Rasengittersteine) herzustellen oder dort anfallendes Oberflächenwasser seitlich zu versickern, soweit Belange und Erfordernisse des technischen Umweltschutzes und der Barrierefreiheit nicht entgegenstehen. Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist über Rigolen oder Mulden (belebte Oberbodenzone) zu versickern. Nur wenn nachgewiesen wird, dass die Versickerung nicht möglich ist, ist ein Regenrückhaltebecken zu erstellen, das das Regenwasser zeitversetzt über eine Drosselung in die Kanalisation zugeführt.



## § 6 Lärmschutz

### 6.1 Geltungsbereich GE / GI / GI-2

Als Nachtzeitraum wird der Zeitraum zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr MEZ definiert.

### 6.2 Gewerbegebiet (GE / GEe)

Im Gewerbegebiet (GE) sind nur Betriebe mit folgenden Maßgaben zulässig:

Es sind nur Betriebe zulässig, deren immissionswirksame Schallleistung den flächenbezogenen Schallleistungspegel gem. DIN 18005 von tagsüber 60 db(A) und nachts 60 db(A) nicht überschreiten.

Die Einhaltung des flächenbezogenen Schallleistungspegels ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nicht zulässig.

### 6.3 Industriegebiet (GI)

Im Industriegebiet (GI) sind nur Betriebe mit folgenden Maßgaben zulässig:

Es sind nur Betriebe zulässig, deren immissionswirksame Schallleistung den flächenbezogenen Schallleistungspegel gem. DIN 18005 von tagsüber 65 db(A) und nachts 65 db (A) nicht überschreiten.

Die Einhaltung des flächenbezogenen Schallleistungspegel ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nicht zulässig.

### 6.4 Industriegebiet (GI-2)

Im Industriegebiet (GI-2) sind Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze zulässig. Die immissionswirksame Schallleistung den flächenbezogenen Schallleistungspegel von tagsüber 65 db(a) und nachts 50 db (A) darf nicht überschritten werden. Die Einhaltung des flächenbezogenen Schallleistungspegel ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.



## Emissionskontingente

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden angegebenen Emissionskontingente LEK,i,k nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Maßgebliche Bezugsfläche in m <sup>2</sup>	Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)	
		LEK, tags	LEK, nachts
GE 1, Bestand	28658	60	60
GE 2, Bestand	18148	60	60
GI 1, Bestand	121620	65	65
GI 2, neu	56368	65	65
GI 3, Erweiterung	22868	65	65

Die Überprüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15dB unterschreitet (Relevanzgrenze)

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nicht zulässig.

## § 7 Garagen- und Stellflächen

### 7.1 Geltungsbereich GE / GI

Garagen- und Stellflächen für Kraftfahrzeuge sind entsprechend der jeweils geltenden Richtlinie auf den dafür vorgesehenen Flächen (Parkplatzbereiche) anzulegen. Auf der Grundstücksgrenze aneinander gebauten Garagen sind in Torsturz- und Baukörperhöhen sowie Ausführung einander anzupassen. Vor jeder Garage muss ein Stellplatz von mindestens 5 m Länge in der Breite der Garage zur strassenseitigen Grundstücksseite vorhanden sein.



## 7.2 Geltungsbereich GI-2

Stellplatzflächen sind durch Baum- und Strauchpflanzungen zu gliedern. Pro 5 Stellplätze ist ein mindestens 3 m breiter Pflanzstreifen vorzusehen und mit einem einheimischen Laubbaum der Pflanzliste unter Punkt 13.2.2 zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

## 7.1 Geltungsbereich GEe

Garagen- und Stellflächen sind nicht zulässig.

## § 8 Gebäude

### 8.1 Dächer

#### 8.1.1 Geltungsbereich GE / GI

Im Industriegebiet (GI) und Gewerbegebiet (GE) sind Verwaltungs- und Betriebsgebäude mit Satteldach, Flachdach, Tonnendach oder Sheddach zulässig. Die Wandhöhe am Traufbereich des Daches ist entsprechend den planlichen Festsetzungen begrenzt.

Die Dachneigung darf bei Satteldächern 45° Grad nicht übersteigen.

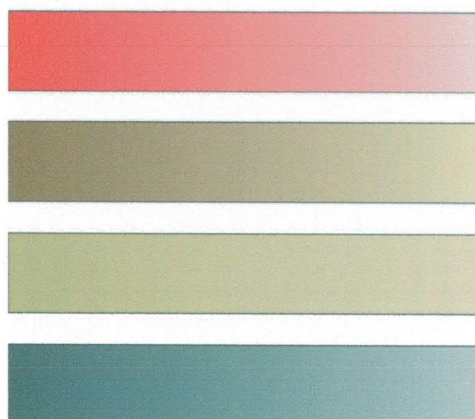
Die Dachneigung darf bei Sheddächern 20° Grad nicht übersteigen.

Die maximal zulässige Firsthöhe ist auf das Eineinhalbfache (1,5-fache) der Wandhöhe begrenzt.

Mindestens 40% der Fläche der entstehenden Flachdächer sind zu begrünen. Als Eindeckungsmaterial sind nur Stoffe zulässig, deren Farbgebung landschaftsgebunden ist. Schreienden, leuchtende oder reflektierende Farben und Materialien sind nicht gestattet.

Die Farben sind entsprechend der anliegenden Farbtabellen zu wählen.

Farbtabelle Dacheindeckung





### 8.1.2 Dächer Geltungsbereich GI-2

Im Industriegebiet GI-2 sind Verwaltungs- und Betriebsgebäude mit Satteldach oder Flachdach zulässig. Die Wandhöhe am Traufbereich des Daches ist entsprechend den planlichen Festsetzungen begrenzt.

Die Dachneigung darf bei Satteldächern 25° nicht übersteigen.

Die maximal zulässige Firsthöhe ist auf das Eineinhalbfache (1,5 fache) der Wandhöhe begrenzt.

Mindestens 40% der Fläche der entstehenden Flachdächer sind zu begrünen.

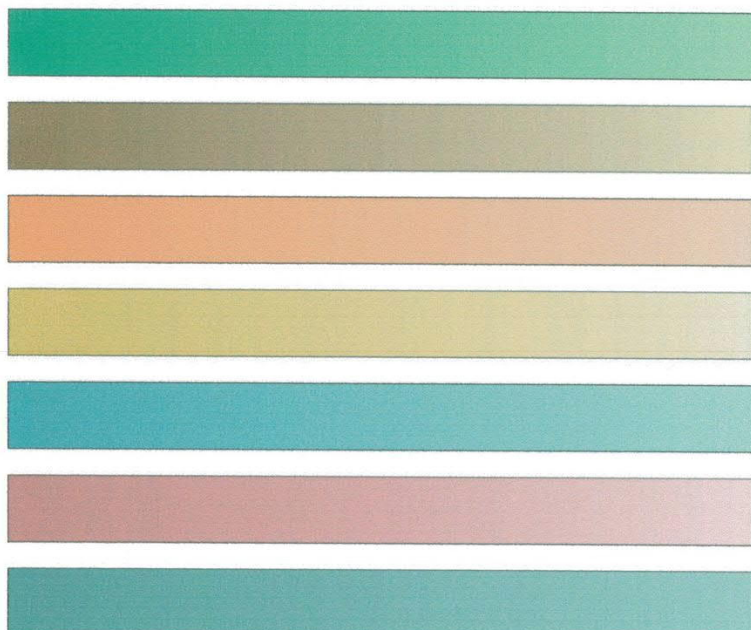
Als Eindeckungsmaterial sind nur Stoffe zulässig, deren Farbgebung landschaftsgebunden ist. Schreiende, leuchtende oder reflektierenden Materialien sind nicht gestattet.

## 8.2 Fassaden

### 8.2.1 Fassade Geltungsbereich GE / GI

Im Industriegebiet (GI) und Gewerbegebiet (GE) sind Putzflächen, Betonverkleidungen und plattierte Stahl- oder Alubleche zulässig. Die Farbgebung der Fassaden ist anhand nachfolgender Musterkarte in Erdfarben vorzunehmen. Die planlich festgesetzte Wandhöhe wird bei geneigtem Gelände am tiefsten Punkt des Geländes gemessen. Die Begrünung hat entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen zu erfolgen.

Farbtabelle Fassadenfarben







### 8.2.2 Fassaden Geltungsbereich GI-2

Anzustreben sind einfache, klare und harmonisch proportionierte Baukörper. Eine dem Baukörper angemessene, ablesbare Horizontal- und Vertikalgliederung der Fassade ist durch Elemente der Baukonstruktion und/oder durch Anordnung und Proportionierung der Wandöffnungen herzustellen. Sofern eine Fassadelänge von 100 m überschritten wird, ist nach 50 m Länge eine optische wirksame Fassadenzäsur (z. B. Materialwechsel, Fensterband, Vor- und Zurücksprünge, Begrünung) zu integrieren.

Glasflächen, Putzflächen, Betonflächen, Sichtmauerwerk, Naturstein, Holzverkleidungen und plattierte Stahl- und Alu-Bleche sind zulässig. Grelle Farben sind keinesfalls zulässig.

## § 9 Werbeanlagen

### 9.1 Werbeanlagen

Im Industriegebiet (GI/GI-2) und Gewerbegebiet (GE) sind Werbeanlagen an Gebäuden bis zu einer Größe von 5 qm Gesamtfläche nur an senkrechten Fassadenflächen zulässig. Über die Dachtraufe hinausragende oder auf Dachflächen angebrachte Werbeanlagen sind nicht gestattet.

Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Ansichtsfläche von 4 qm je Seite und einer Höhe von bis zu 4 m über Geländeoberfläche zulässig.

### 9.2 Lichtwerbeanlagen

Lichtwerbeanlagen an Fassadenflächen sind bis zu einer Flächengröße von 3qm Gesamtfläche nur an senkrechten Fassadenflächen zulässig. Über die Dachtraufe hinausragende oder auf Dachflächen angebrachte Lichtwerbeanlagen sind nicht gestattet.

Freistehende Lichtwerbeanlagen dürfen eine Gesamtfläche von 4 qm je Ansichtsfläche und einer Höhe von 4 m nicht überschreiten. Bei Lichtreklameanlagen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Es wird empfohlen, aus Gründen des Landschaftsschutzes die Werbeanlagen bis spätestens 2 Stunden nach Eintreten der Dunkelheit auszuschalten.

### 9.3 Beleuchtung Geltungsbereich GI-2

Außenbeleuchtungsanlagen und Fassadenbeleuchtungen sind nach dem umweltverträglichsten neuesten Stand der Technik zu errichten und zu betreiben. Für die Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen sind nur Leuchtmittel mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 K bis max. 3000



K zulässig. Eine Installation von Außenbeleuchtungsanlagen mit umweltschädlichen, d. h. die nachtaktive Fauna stark anlockenden Licht-quellen ist unzulässig.

Zudem ist bei der Beleuchtung zu beachten, dass die Lichtabstrahlung auf den Industriegebietsbereich fokussiert bleibt und nicht nach oben (Nachthimmel) und in Richtung der umgebenden, unbesiedelten Landschaft (v. a. Gehölz- und Waldbestände) abstrahlt.

#### 9.4 Fahnenmasten

Je angefangene 2.500 qm Grundstücksfläche ist das Aufstellen eines Fahnenmastes zulässig. Mehrere Fahnenmasten auf einer Parzelle sind in Gruppen zusammenzufassen. Fahnenmasten sind nur bis zu einer Gesamthöhe von 9 m und ohne Ausleger zulässig.

#### § 10 Einfriedung

Zulässig sind alle Arten von Einfriedungen mit Ausnahme von Kunststoffzäunen in grellen Farben und Mauern. Maschendrahtzäune an den Straßenseiten dürfen nur mit Heckenvorpflanzung zum Straßenraum errichtet werden

Als maximal zulässige Zaunhöhe wird 2 m über Straßen- bzw. Gehsteigkante festgelegt. Die Höhe des Betonleistensteines darf 10 cm nicht überschreiten. Es wird empfohlen, als Einfriedung Metallgitterzäune in grauer Farbe zu wählen, und diese zu begrünen.

#### § 11 Stellplatzflächen

Parkierungsflächen sind in wasserdurchlässiger Deckenbauweise auszubilden. Es wird die Verwendung von Rasengittersteinen, Rasenpflaster oder wassergebundenen Decken empfohlen.

#### § 12 Hochspannungsleitungen

Entfällt



## § 13 Begrünung und Bepflanzung

### 13.1 Gewerbegebiet (GE)

Es ist darauf zu achten, dass auch in privaten Begrünungen vor allem standortgerechte und einheimische Gehölze verwendet werden.

Gliedernde Grünflächen sind jeweils flächenscharf ausgewiesen. Sie können entsprechend den Flächenzuschnitten verschoben werden.

Für Bepflanzungsmaßnahmen sind Pflanzpläne im Maßstab mindestens M 1:200 im Baugenehmigungsplan vorzulegen. Die Wahl der Pflanzen hat gemäß nachfolgenden Festsetzungen zu erfolgen.

In gärtnerisch geprägten Pflanzungen darf der Anteil der nicht-einheimischen Arten 15% der Zahl aller verwendeten Arten und 15% der gesamten Pflanzflächen nicht überschreiten.

#### 13.1.1 Alleebäume

Alleebäume sind als Hochstämme mit mindestens 25 cm Stammumfang zu pflanzen. Es sind folgenden Arten zu verwenden:

Bergahorn – *Acer pseudoplatanus*

Winterlinde – *Tilia cordata*

Eiche – *Quercus robur*

#### 13.1.2 Gliedernde und abschirmende Pflanzstreifen

Strauch- und Gehölzplantungen sind vorzugsweise mit folgenden Arten vorzunehmen:

Hartriegel – *Cornus sanguinea*

Kornelkirsche – *Cornus mas*

Faulbaum – *Sorbus aucuparia*

Wasserschneeball – *Viburnum opulus*

Kiefer – *Pinus sylvestris*

Salweide – *Salix caprea*

Korbweide – *Salix viminalis*

Mandelweide – *Salix triandra*

Besenginster – *Cytisus scoparius*

Kreuzdorn – *Rhamnus catharticus*

Schlehe – *Prunus spinosa*

Schneeball – *Viburnum lantana*

Eibe – *Taxus baccata*

Rosmarinweide – *Salix rosmarinifolia*

Bibernellrose – *Rosa pimpinellifolia*

Hundsrose – *Rosa canina*

Birke – *Betula pendula*

Himbeere – *Rubus fruticosus*

Die begrünte Fläche hat mindestens 70% der gesamten Pflanzfläche zu betragen. Nicht bepflanzte Flächen sind als Sukzessionsflächen der natürlichen Entwicklung zu überlassen.



### 13.1.3 Fassadenbegrünung

Für Fassadenbegrünung sind zu verwenden:

Wilder Wein – Parthenocissus i. S.

Efeu – Hedera helix

Waldrebe – Clematis vitalba

Hopfen – Humulus lupulus

Knöterich – Polygonum aubertii

Pro 10 lfm Fassadenwandfläche ist eine der vorgenannten Arten an die Gebäudewand zu pflanzen.

### 13.1.4 Dachbegrünung

Dachbegrünungen sind bevorzugt in extensiver Bauweise auszuführen. Empfohlen werden Arten der Kalkmagerrasen und Sandheiden.

## 13.2 Geltungsbereich Änderung GI / GI-2 / GEe

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Gehölze sind auf privater Grundstückfläche zu erhalten. Gehölzflächen sollten durch Pflanzungen ergänzt werden oder zur Selbstbegrünung der Sukzession überlassen werden.

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen und gärtnerisch zu begrünen oder zu bepflanzen, artentsprechend zu pflegen und zu unterhalten, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Die Pflanzungen sind naturnah zu gestalten. Die zu pflanzenden Bäume, Sträucher und sonstige Vegetationsflächen müssen fachgerecht gepflegt und auf die Dauer des Eingriffs erhalten werden. Ausfallende oder absterbende Gehölze sind in der kommenden Pflanzperiode in der entsprechenden Qualität zu ersetzen.

Die in der Planzeichnung dargestellten Pflanzbindungen von Laubbäumen sind in der Lage variabel und verschiebbar, die dargestellte Anzahl je Parzelle darf nicht unterschritten werden. Generell ist bei der Pflanzung ein Mindestabstand von 2,00 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

### 13.2.1 Gliedernde Pflanzungen

Im Industriegebiet ist pro angefangene 2.000 m<sup>2</sup> Industriegebietsfläche (ohne private Grünflächen) ein Baum mind. 2. Ordnung der nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen. Bäume auf Parkplätzen können angerechnet werden. Der Erhalt von bestehenden Bäumen, die im Plan nicht zum Erhalt festgesetzt sind, ersetzt folgende Neupflanzungen je erhaltenem Baum:



- Erhalt Bäume mit Stammumfang > 100 cm: 3 Bäume
- Erhalt Bäume mit Stammumfang > 140 cm: 5 Bäume

Die Pflanzung der nachzuweisenden Bäume ist auch innerhalb der ausgewiesenen privaten Grünflächen anrechenbar.

Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belagsflächen ist pro Baum ein durchwurzelbares Mindestvolumen von 12 m<sup>3</sup> vorzusehen. Die Baumgrubentiefe muss mind. 1,50 m bis 2,00 m betragen und die Baumscheibe mind. 10 m<sup>2</sup>. Sofern aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nur eine kleinere offene Baumscheibe als Vegetationsfläche realisiert werden kann, so ist der notwendige Wurzelraum von mindestens 12 m<sup>3</sup> unterhalb der befestigten Fläche durch technische Lösungen herzustellen.

Zur Eingrünung und gestalterischen Gliederung des Industriegebiets ist entsprechend der zeichnerischen Darstellung entlang der Haupterschließungsstraßen als private Grünfläche ein mind. 3,00 m breiter Grünstreifen anzulegen und mit Sträuchern der nachfolgenden Pflanzliste mindestens einreihig zu bepflanzen. Entlang der Staatsstraße sind die Flächen innerhalb der Bauverbotszone zu bepflanzen. Zur Staatsstraße ist bei der Pflanzung ein Abstand von mind. 8,00 m zur äußeren Fahrbahnkante einzuhalten.

Für beide Grünstreifen darf der Pflanzabstand in der Reihe max. 1,25 m betragen, der Abstand zwischen den Reihen max. 1,50 m. Der Mindestgrenzabstand für Strauchpflanzungen wird auf 1,50 m verkürzt.

### 13.2.2 Pflanzlisten und Pflanzqualitäten

Folgende Pflanzqualitäten sind für festgesetzte Pflanzungen auf privaten Grünflächen mindestens einzuhalten:

<b>Bäume 1. Ordnung</b> (Verwendung von sterilen Sorten unzulässig)		<b>Bäume 2. Ordnung</b> (Verwendung von sterilen Sorten unzulässig)	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Betula pendula	Sand-Birke	Prunus avium	Vogelkirsche
Fagus sylvatica	Rotbuche	Sorbus aria agg	Mehlbeere
Quercus petraea	Trauben-Eiche	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Quercus robur	Stiel-Eiche	Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde	Obstbäume	Kirsche
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde		
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme		
Ulmus glabra	Berg-Ulme		



### Sträucher

Amelanchier la-marckii	Felsenbirne	Rosa canina	Hecken-/Hunds-Rose
Berberis vulgaris	Gew. Berberitze	Rosa rubiginosa	Apfel-Rose
Cornus mas	Kornelkirsche	Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rubus fruticosus	Brombeere
Corylus avellana	Haselnuss	Rubus idaeus	Himbeere
Crataegus laevigata	Zweigr. Weißdorn	Salix aurita	Öhrchen-Weide
Crataegus monogyna	Eingr. Weißdorn	Salix caprea	Sal-Weide
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Salix cinerea	Grau-Weide
Ligustrum vulgare	Gew. Liguster	Salix purpurea	Purpur-Weide
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Salix triandra	Mandel-Weide
Prunus spinosa	Schlehe	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Ribes uva-crispa	Stachelbeere	Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Rosa arvensis	Kriechende Rose	Viburnum opulus	Gew. Schneeball

Gehölze:	Mindest – Pflanzqualität
Bäume	Hochstamm oder Stammbusch, 3x verpflanz mit Ballen, Stammumfang mind. 14 – 16 cm
Sträucher	v. Str. 80 – 100 cm

### 13.2.3 Fassadenbegrünung

Für Fassadenbegrünung sind zu verwenden:

Wilder Wein – Parthenocissus i. S.	Efeu – Hedera helix
Waldrebe – Clematis vitalba	Hopfen – Humulus lupulus
Knöterich – Polygonum aubertii	

Pro 50 lfm Fassadenwandfläche ist eine der vorgenannten Arten an die Gebäudewand zu pflanzen. Die breite der Fassadenbegrünung sollte 1,00 m bis 1,50 ausgeführt werden.

### 13.2.4 Dachbegrünung

Dachbegrünungen sind in extensiver Bauweise bestehend aus naturnaher Vegetation mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm auszuführen. Empfohlen werden Arten der Kalkmagerrasen und Sandheiden. Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen müssen mit der Dachbegrünung kombiniert werden und schließen sich nicht aus.

### 13.2.5 Zeitpunkt der Pflanzungen

Festgesetzte Pflanzarbeiten im privaten Grün haben spätestens 2 Jahre nach Baubeginn zu erfolgen, spätestens im darauf folgenden Herbst.



## § 14 Naturschutz

### 14.1 Geltungsbereich Gewerbegebiet (GE)

Für die Überplanung der „Flächen für Naturschutz“ des Ursprungsbebauungsplans sind 7.078 m<sup>2</sup> neue Ausgleichsflächen nachzuweisen. Diese Flächen werden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplans auf der Ökokontofläche 14 bei Ernersdorf nachgewiesen. Dem 1. Änderungsverfahren wird der Ausgleichsplan „Erweiterung Erasbach-Nord – Extensivgrünland Ernersdorf“ mit der dort nachgewiesenen Ausgleichsfläche und den dort zeichnerisch festgesetzten Maßnahmen zugewiesen. Dieser Ausgleichsplan ist als Anlage D2 Bestandteil der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans.

### 14.2 Ausgleichsflächen Geltungsbereich GI-2

Für den Eingriff durch die Erweiterung des Industriegebiets sind als Ausgleich 112.357 Wertpunkte nachzuweisen auf Flächen zum Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft.

Diese Flächen werden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplans nachgewiesen. Dem 1. Änderungsverfahren wird der Ausgleichsplan „Erweiterung Erasbach-Nord – Sandmagerrasen Wegscheid“ mit der dort nachgewiesenen Ausgleichsfläche und den dort zeichnerisch festgesetzten Maßnahmen zugewiesen. Dieser Ausgleichsplan ist als Anlage D1 Bestandteil der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans.

### 14.3 Ausgleichsflächen Geltungsbereich GEe

Für den Eingriff durch die Erweiterung des Regenrückhaltebeckens und der Ausweisung der Lagerfläche sind als Ausgleich 15.337 Wertpunkte nachzuweisen auf Flächen zum Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft.

Davon werden innerhalb des Geltungsbereichs 790 m<sup>2</sup> mit 3.303 Wertpunkten durch die Schaffung von Schilfflächen ausgewiesen.

Die fehlenden Flächen und Wertpunkte werden außerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesen.

Dem 1. Änderungsverfahren wird der Ausgleichsplan „Erweiterung Erasbach-Nord – Extensivgrünland Ernersdorf“ auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 50 der Gemarkung Ernersdorf mit der dort nachgewiesenen Ausgleichsfläche von 2.972 m<sup>2</sup> mit 8.916 Wertpunkten und den dort zeichnerisch festgesetzten Maßnahmen zugewiesen. Dieser Ausgleichsplan ist als Anlage D2 Bestandteil der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans.

Weiterhin werden dem 1. Änderungsverfahren auf der gemeindlichen Ökokontofläche 5, Staufersbuch, Fl. Nr. 237 der Gemarkung Staufersbuch 3.120





Wertpunkte auf einer Fläche von 624 m<sup>2</sup> zugewiesen. Der „Lageplan Abbuchungen“ der Ökokontofläche Nr. 5 v. 25.11.2025 ist als Anlage D3 Bestandteil des Bebauungsplans

## § 14.3 Artenschutz

### 14.3.1 Allgemeine Vermeidungsmaßnahmen (VM)

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung sind durchzuführen um Gefährdungen von geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern:

VM 1: Gehölzfällungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel durchgeführt werden (Anfang Oktober bis Ende Februar), um eine Tötung von Vögeln bzw. Zerstörung von Gelegen zu vermeiden. Die Fällung von Bäumen mit Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse sollten vorzugsweise im Dezember, Januar oder Februar erfolgen.

VM 2: Festsetzungen zur Beleuchtung, vgl. Festsetzungen 9.3

### 14.3.2 FSC-Maßnahmen

FSC-Maßnahmen sind i.S.d. §44 Abs. 5 BNatSchG vor dem baulichen Eingriff herzustellen. Eine artenschutzrechtliche Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 Nrn. 1 und/oder 5 BNatSchG ist zu beantragen.

FSC-Maßnahmen sind im Ausgleichsplan „Erweiterung Erasbach-Nord – Sandmagerrasen Wegscheid“ enthalten (Teilfläche Flurnummer 230/0 – Gemarkung Pollanten). Diese Fläche wird nachfolgend als „Ausgleichsfläche“ bezeichnet, es sind folgende Maßnahmen entsprechend der im Ausgleichsplan textlich und zeichnerisch festgesetzten Maßnahmen vorgesehen:

- Künstliche Fledermausquartiere: Im Vorfeld der Rodungen sind insgesamt 18 Fledermauskästen aus Holzbeton unter fachkundiger Anleitung an geeigneten Stellen anzubringen.
- Schaffung eines Sandmagerrasens mit Brachestadien mit einer Größe von ca. 2,5 Hektar (davon ca. 9.000 m<sup>2</sup> Abtragungsfläche) für Bluthänfling, Heidelerche und Zauneidechse.
- Schaffung einer für den Neuntöter geeigneten Heckenstruktur mit Dornsträuchern (Schlehe, Weißdorn, Heckenrose, Kreuzdorn) im zentralen Bereich der Ausgleichsfläche.
- Anlage von mindestens 10 geeigneten Habitats für die Zauneidechse





- Anbringung von mindestens 10 Ersatznisthilfen aus Holzbeton für höhlenbrütende Vogelarten unter Verwendung verschiedener Nistkasten-Typen)
- Ausweisung von 8 geeigneten dauerhaft zu erhaltenden Habitatbäumen (6 als Ersatz für Fledermausquartiere, 2 als Ersatz für Vogelquartiere)

Für die Durchführung aller FSC-Maßnahmen ist eine geeignete Umweltfachkraft zu benennen und der Unteren Naturschutzbehörde schriftlich mitzuteilen.

## § 15 Schlussbestimmungen

Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.

## § 16 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Berching, den

Stadt Berching

Ludwig Eisenreich

1. Bürgermeister



### III ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

#### 1. Art der baulichen Nutzung

##### 1.1 Gewerbliche Bauflächen

GE

Gewerbegebiet § 8 BauNVO

##### 1.2 Industrielle Bauflächen

GI

Industriegebiet § 9 BauNVO

##### 1.3 Industrielle Bauflächen

GI-2

Industriegebiet § 9 BauNVO

##### 1.4 Gewerbliche Bauflächen

GEe

Gewerbegebiet § 8 BauNVO  
mit Einschränkungen:  
Zweckbestimmung Lagerplatz

#### 2. Maß der Baulichen Nutzung

Gewerbegebiet

als Höchstgrenze 2 Vollgeschosse  
GRZ = 0,8; BMZ = 8  
Wandhöhe bis zu 10 m  
soweit sich nicht aus den planlichen  
Festsetzungen geringere Werte ergeben



Industriegebiet	als Höchstgrenze 3 Vollgeschoss GRZ = 0,8; BMZ = 10 Wandhöhe bis zu 12 m soweit sich nicht aus den planlichen Festsetzungen geringere Werte ergeben
-----------------	---

Gewerbegebiet  
mit Einschränkungen

keine Gebäude zulässig  
GRZ = 0,4

Zulässig ist ein Lageplatz für die Zwischenlagerung von Aushubmaterial und Substraten. Eine über die Lagerfläche hinausgehende Bebauung des Grundstückes ist unzulässig

## IV Hinweise

### 1.1 Hinweise Löschwasser

Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz richtet sich entsprechend dem DVGW Regelwerk 405 nach der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung. Für die Gefahr der Brandausbreitung ist die mögliche Bauart maßgebend.

Die Löschwassermenge aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung beträgt 109 m<sup>3</sup>/h. Erforderliches Löschwasser gemäß Industriebaurichtlinie Mind-BauRL2019, Abschnitt 5.1 beträgt mindestens 192 m<sup>3</sup> für einen Zeitraum von 2 Stunden.

Um das Delta zwischen der öffentlichen Trinkwasserversorgung und Industriebaurichtlinie zu kompensieren, ist ein unterirdischer Löschwasserbehälter mit 200 m<sup>3</sup> Inhalt zu errichten. Der Zugang zu dem unterirdischen Löschwasserbehälter muss jederzeit zugänglich sein und über öffentliche Flächen erreichbar sein.

### 1.2 Hinweis 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



(Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Die eventuellen Entsorgungsmaßnahmen und -wege sind in Abstimmung mit den Fachbehörden durchzuführen.

### 1.3 Hinweis Grundwasser

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 Monat vor Beginn der Arbeiten beim Landratsamt) und die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß § 8 i.V.m. § 9 WHG wird hingewiesen. Ebenso kann das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser (auch dauerhaftes Einbinden von Bauwerken, z. B. Kellergeschossen) eine wasserrechtliche Erlaubnis erfordern. Wird Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen, ist das Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

### 1.4 Wasserwirtschaftliche Hinweise

Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser stellt eine Gewässerbenutzung nach § 9 Abs. 1 WHG dar und bedarf regelmäßig einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch das Landratsamt Neumarkt. Nur wenn die Grenzen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) eingehalten sind, ist eine erlaubnisfreie Entwässerung möglich. Die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten. Aufgrund der sensiblen Geologie (Karst) ist zum Schutz des Grundwassers der Beginn des Felszersatzes als Grundwasserstand anzunehmen.