

SATZUNG
BEBAUUNGSPLAN

INDUSTRIEPARK
ERASBACH - NORD



STADT BERCHING

Landkreis Neumarkt i.d.OPf.





I VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufstellungsbeschluss des Stadtrates	08.10.1991
2) Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	10.03.1992
3) Bürgerbeteiligung gem. §1 Abs.1 BauGB	06.04. - 08.05.1992
4) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 1 BauGB	24.03.1992
5)Beschluss des Stadtrates zu den Anregungen und Stellungnahmen aus Nr. 3 und 4	04.06.1992
6a) Auslegung gem. §3 Abs. 2 BauGB	07.12.1992 - 08.01.1993
6b) Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom	19.11.1992
7) Beschluss über Erweiterung des Plangebietes	01.02.1994
8) Auslegung gem §3 Abs. 3 BauGB	15.08. - 16.09.1994
9) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 1 BauGB	20.06.1994
10) Beschluss des Stadtrates zu den Stellungnahmen und Anregungen aus Nr. 8 und 9	29.11.1994 und 04.11.1997
11) Nochmalige Auslegung gem. §3 Abs. 3 BauGB	09.11.98-11.12.98
12) Nochmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	22.10.98
13) Beschluss des Stadtrates zu den Stellungnahmen und Anregungen aus Nr. 11 und 12	21.04.1999
14) Satzungsbeschluss	21.12.1999
15) Genehmigung durch das Landratsamt Neumarkt	15.05.2000
16) Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes durch Bekanntmachung der Genehmigung	22.05.2000



PRÄAMBEL

Die Stadt Berching erläßt Folgende Satzung über den
Bebauungsplan
„INDUSTRIEGEBIET ERASBACH -NORD“.

II SATZUNG

§ 1 Bauweise und Größe der Baugrundstücke

1.1 Bauweise

offen

1.2 Mindestgröße der Baugrundstücke

entfällt

§ 2 Firstrichtung

entfällt

§ 3 Keller

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

Die Höhenkoten der Oberkante der Lichtschächte, Kellereingänge sind mindestens 100 cm über der Höhenkote der im Bebauungsplan angegebenen Rückstaukote des Hochwassers anzuordnen.

§ 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 den Baugrundstücken durch den Bauwerber zu treffen und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

§ 5 Oberflächenwasser und Flächenversiegelung

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 eine Regenereignis R_{15} mit einer Regenspense 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.

§ 6 Lärmschutz

Als Nachtzeit wird der Zeitraum zwischen 22.00 Uhr und 7.00 Uhr MEZ definiert.

6.1 Gewerbegebiet (GE)

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

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

Die Einhaltung des flächenbezogenen Schalleistungspegels ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

6.2 Industriegebiet (GI)

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

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

Die Einhaltung des flächenbezogenen Schalleistungspegels ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

§ 7 Garagen- und Stellflächen

Garagen- und Stellflächen für Kraftfahrzeuge sind entsprechend der jeweils geltenden Richtlinien auf den dafür vorgesehenen Flächen (Parkplatzbereiche) anzulegen. Auf der



Grundstücksgrenze aneinander gebaute 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.

§ 8 Gebäude

8.1 Dächer

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

Die Dachneigung darf bei Satteldächern 45° Grad nicht übersteigen.

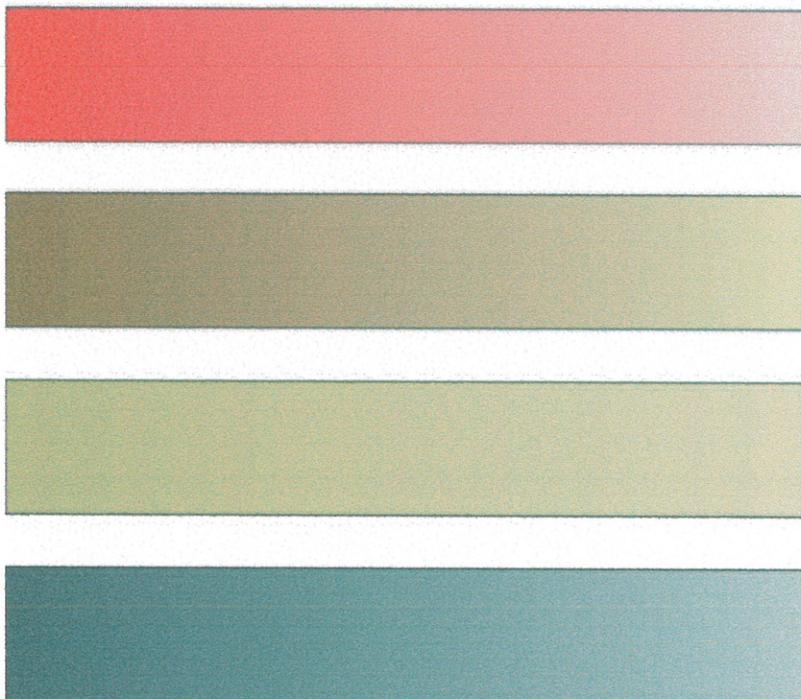
Die Dachneigung darf bei Shetdächern 20° Grad nicht übersteigen.

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. Schreiende, leuchtende oder reflektierende Farben und Materialien sind nicht gestattet. Die Farben sind entsprechend der anliegenden Farbtabelle zu wählen.

Farbtabelle Dacheindeckung

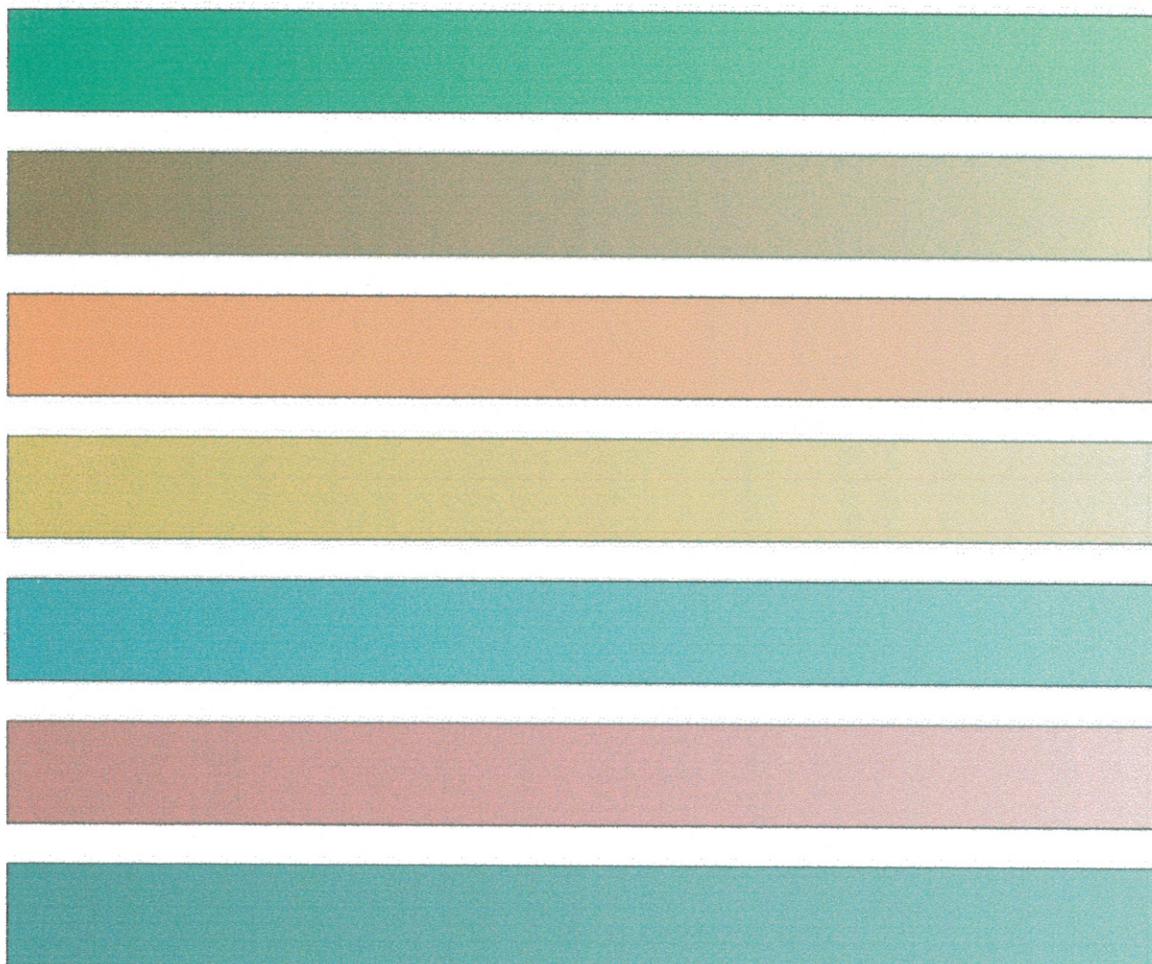




8.2 Fassaden

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





§ 9 Werbeanlagen

9.1 Werbeanlagen

Im Industriegebiet (GI) 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 3 qm 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 eine 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.

§10 Einfriedungen

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 einschließlich Betonsockel über Straßen- bzw. Gehsteigkante festgelegt. Die Höhe des Sockels darf 25 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 Hochspannungsleitung

Im östlichen Bereich des Industrieparkes verläuft eine Hochspannungsfreileitung. Deren Lage ist planlich dargestellt. Die gemäß den Sicherheitsbestimmungen des zuständigen Energieversorgungsunternehmens und den VDE-Richtlinien notwendigen Sicherheitsabstände sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

§ 13 Begrünung und Bepflanzung

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 1:100 im Baugenehmigungsverfahren 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 Alleebäume

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

Bergahorn - *Acer pseudoplatanus*

Winterlinde - *Tilia cordata*

Eiche - *Quercus robur*



13.2 Gliedernde und abschirmende Pflanzstreifen

Strauch- und Gehölzpflanzungen sind vorzugsweise mit folgenden Arten vorzunehmen:

Hartriegel - <i>Cornus sanguinea</i>	Kreuzdorn - <i>Rhamnus catharticus</i>
Kornelkirsche - <i>Cornus mas</i>	Schlehe - <i>Prunus spinosa</i>
Faulbaum - <i>Sorbus aucuparia</i>	Schneeball - <i>Viburnum lantana</i>
Wasserschneeball - <i>Viburnum opulus</i>	Eibe - <i>Taxus baccata</i>
Kiefer - <i>Pinus sylvestris</i>	Rosmarinweide - <i>Salix rosmarinifolia</i>
Salweide - <i>Salix caprea</i>	Bibernellrose - <i>Rosa pimpinellifolia</i>
Korbweide - <i>Salix viminalis</i>	Hundsrose - <i>Rosa canina</i>
Mandelweide - <i>Salix triandra</i>	Birke - <i>Betula pendula</i>
Besenginster - <i>Cytisus scoparius</i>	Himbeere - <i>Rubus fruticosus</i>

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

13.3 Fassadenbegrünungen

Für Fassadenbegrünungen sind zu verwenden:

Wilder Wein - <i>Parthenocissus</i> i. S.	Efeu - <i>Hedera helix</i>
Waldrebe - <i>Clematis vitalba</i>	Hopfen - <i>Humulus lupulus</i>
Knöterich - <i>Polygonum aubertii</i>	

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

13.4 Dachbegrünungen

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

§ 14 Naturschutz

Für die im Planungsgebiet ausgewiesenen Flächen zur Biotopentwicklung ist ein Biotopentwicklungsplan im Maßstab 1 : 250 aufzustellen, in dem die detaillierte Gestaltung und Weiterentwicklung der ausgewiesenen Flächen dargestellt wird.

§ 15 Schlußbestimmungen

Die Planzeichnung des Ing.-Büros H.W. Kopp vom 01.11.1999 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 16 Inkrafttreten

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

Berching, den 22 MAY 2000
Stadt Berching



Eineder
1. Bürgermeister



III ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Gewerbliche Bauflächen

GE

Gewerbegebiet §8 BauNVO

GE/E

Gewerbegebiet §8 BauNVO
mit Einschränkungen hier:
Beachtung der Hochwasserkoten

1.2. Industrielle Bauflächen

GI

Industriegebiet §9 BauNVO

GI/E

Industriegebiet §9 BauNVO
mit Einschränkungen hier:
Beachtung der Hochwasserkoten

2. Maß der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet

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

Industriegebiet

als Höchstgrenze 3 Vollgeschosse
GRZ = 0,8 , BMZ =8
Wandhöhe bis zu 12m
soweit sich nicht aus den planlichen
Festsetzungen geringere Werte ergeben.