

Aufgrund § 10 Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 G vom 20.10.2015 (BGBl. I. S. 1722) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796) und Art. 81 Abs. 2 der Bayer. Bauordnung (BayBO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 G vom 24.07.2015 (GVBl. S. 296) erlässt die Stadt Berching, Landkreis Neumarkt i. d. OPf., folgende

Satzung

über die Änderung des Bebauungsplanes Sollngriesbach „Mittelwegäcker“

§ 1

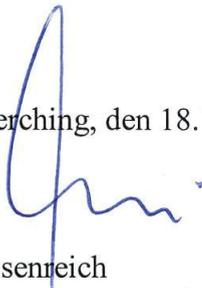
Der vom Architekturbüro Distler, Neumarkt i.d.OPf. am 15.01.2016 ausgearbeitete und zuletzt am 09.05.2016 geänderte Plan für die Änderung des Bebauungsplanes Sollngriesbach „Mittelwegäcker“ wird hiermit aufgestellt.

Der Bebauungsplan samt textlichen Festsetzungen ist Bestandteil dieser Satzung.

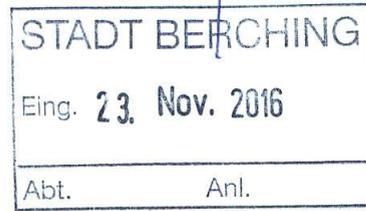
§ 2

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

Berching, den 18.11.2016


Eisenreich
Erster Bürgermeister

Textliche Festsetzungen Bebauungsplanänderung "Mittelwegäcker" Sollngriesbach Stadt Berching



Stadt Berching

Bebauungsplanänderung

"Mittelwegäcker" Sollngriesbach

Textliche Festsetzungen

Berching, den 18. 11. 16

Die Stadt Berching erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen verbindlichen Bauleitplan "Mittelwegäcker" Sollngriesbach in der Fassung vom 26.01.2016 als Satzung:

§1

Bebauungsplan

- (1) Der Bebauungsplan beinhaltet folgende Grundstücke der Gemarkung Sollngriesbach:

Fl.Nr. 77/58 Teilfl., 196/1 Teilfl., 203, 205 Teilfl., 206/1 Teilfl., 207 Teilfl., 275/11, 275/34, 275/35, 275/36 Teilfl., 275/37, 275/38 Teilfl., 275/39, 275/41, 275/43

§2

Art der baulichen Nutzung

- (1) Es wird Gewerbegebiet (GE) festgesetzt gemäß § 8 BauNVO.
Das Baugebiet mit der Bezeichnung GE wird in drei GE untergliedert.
- GE 1: Bestandsgebäude der Fa. Schabmüller
 - GE 2: Erweiterungsfläche für die Fa. Schabmüller als Verwaltungsgebäude 3-geschossig.
Das dritte Geschoß wird mit einem Abstand von 11,00 m zur Straßenkante der Dorfstraße zurückversetzt.
Im Übergangszeitraum bis zur Ausführung des Verwaltungsgebäudes wird dieser Bereich als PKW-Stellplatz (P2) für den Tagzeitraum (06:00 - 22:00 Uhr) genutzt.
 - GE 3: Erweiterungsfläche für die Fa. Schabmüller als 2-geschossiges Produktionsgebäude
- (2) Nicht zulässig sind folgende, sonst ausnahmsweise zulässige Nutzungen:
- Wohnungen
 - Vergnügungsstätten
- (3) Im Gewerbegebiet ist die Lagerung von Gegenständen als Hauptzweck der Nutzung des Baugrundstückes nicht zulässig.

§3

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Geschoßflächenzahl GFZ (lt. § 20 BauNVO), der Grundflächenzahl GRZ (lt. § 19 BauNVO), der zulässigen Zahl der Vollgeschoße und der überbaubaren Grundstückflächen sowie die Regelquerschnitte im Bebauungsplan dargestellt.
- (2) Nach §9(1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans die abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Die Gebäudelänge darf mehr als 50 m betragen. Die Bauweise ist offen, jedoch mit Beschränkung der Fassadenlänge auf 110 m, wenn mind. eine optisch wirksame Fassadenzäsur mit Vor- und Rücksprung integriert wird. Die Abstandsflächen nach BayBO Art. 6 sind einzuhalten. Geschosshöhen von mehr als 3,50 m Höhe sind zulässig
- (3) Bei der Ermittlung der Geschoßflächen (§ 20 BauNVO) bleiben die Flächen der Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 21a, Ziff. 3 BauNVO).
- (4) Dachaufbauten, die über der jeweils höchst zulässigen Traufhöhe liegen, sind nur zulässig, soweit sie der Unterbringung haustechnischer Anlagen dienen. Sie müssen, abgesehen von ihren Zugängen, allseits um 2,0 m zurücktreten und dürfen die Höhe des darunterliegenden Vollgeschosses um nicht mehr als 3,00 m überschreiten.

§4

Bebaubare Grundstücksfläche

- (1) Die bebaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus den Baufenstern (Baugrenzen). Die Überschreitung von Baugrenzen ist nur mit untergeordneten Bauteilen zulässig, soweit sich im Einzelfall keine Beeinträchtigung des Nachbarn ergibt und ein Mindestgrenzabstand von 3 m eingehalten wird.
- (2) Die Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien sind innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche frei wählbar.

§5

Festsetzungen zu Dächern

- (1) Dächer dürfen nicht als Lagerflächen genutzt werden.
- (2) Die Gebäude sind entsprechend den Regelquerschnitten angegebenen Dachformen und Dacheindeckung auszuführen.

§6

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- (1) Die erforderlichen Stellplätze sind gemäß Stellplatzschlüssel:
 - bei Verwaltung je 30 m²/NF oder für 3 Beschäftigte je 1 Stellplatz
 - bei Fertigung je 50 m²/NF oder für 3 Beschäftigte je 1 Stellplatzauf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.
- (2) Garagen sind in Dachform, Dachneigung und Fassadengestaltung wie die Hauptgebäude auszubilden.
- (3) Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den im Lageplan dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Wenn Nebengebäude an der Grenze errichtet werden dürfen, sind diese auch an die Grundstücksgrenzen zu setzen.

§7

Gestaltungsfestsetzungen

- (1) Die äußere Gestaltung der Gebäude und zusammenhängenden Gebäudeteilen ist nach Farbgestaltung und Material im Hinblick auf einen einheitlichen Gesamteindruck aufeinander, wie auch auf die angrenzende Bebauung abzustimmen.
- (2) Die Rasterung der Fassade sollte im Format die Gliederung der Konstruktion und des Baukörpers widerspiegeln. Der Sockel soll in der Farbe und in der Struktur des Außenputzes erstellt werden, soweit die Fassaden verputzt werden.
- (3) *Zur Gestaltung der Fassaden dürfen keine stark reflektierenden Materialien verwendet werden, durch welche bei direkter Sonneneinstrahlung die Schiffsführer auf der Bundeswasserstraße Main-Donau-Kanal und die Verkehrsteilnehmer auf den Betriebswegen der WSV geblendet werden.*

§8

Einfriedung

- (1) Einfriedung an öffentlichen Verkehrsflächen sind als einfache Metallgitterzäune mit max. 1,80 m Höhe auszuführen. Die Höhe des Beton- oder Mauersockels darf maximal 0,25 m betragen.
- (2) An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist die Einfriedung aus Kunststoffzäunen möglich. Grellen Farben sind unzulässig. Die Zaunhöhe beträgt maximal 1,80 m.
- (3) Die maximale Höhe der Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sowie an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen darf ausnahmsweise überschritten werden, wenn dies aus betriebsbedingten Gründen erforderlich ist.
- (4) Die Hinterpflanzung der Einfriedung mit Hecken aus Laubgehölzen ist möglich. Wuchshöhe bis 2,0 m, Abstand 0,5 m nach AG BGB.

§9

Werbeanlagen

- (1) Anlagen der Außenwerbung sind nur an Stätten der eigenen Leistung zulässig. Schilder und Werbeanlagen haben sich in Art, Größe, Farbe, Material und Anordnung einzufügen und sind an Gebäuden anzubringen. Signalfarben, aggressive und aufdringliche Werbung sind unzulässig. Großflächiges Hinterlegen von Fensterscheiben mit Werbung ist unzulässig. Großflächige Gestaltung der Fassade mittels Bespannung, Beklebung oder Bemalung ist bis zu 3 % der jeweiligen Fassadenfläche an maximal zwei Seiten zulässig.
- (2) Leuchtwerbung und Leuchtbänder sind unzulässig ebenso wie in den Luftraum abstrahlende Licht- und Laserstrahlen (u.a. Skybeamer).
- (3) Senkrecht zur Gebäudewand ausgebildete Werbeträger dürfen maximal 1,0 m ausladen und eine Fläche von 1,5 qm nicht überschreiten.
- (4) Alle Arten von Werbeanlagen, die ihre Werbebotschaft akustisch in den öffentlichen Raum verbreiten oder eine Werbebotschaft akustisch unterstützen, sind unzulässig.
- (5) *An Gebäuden und bei Bauarbeiten dürfen keine Zeichen oder Lichter angebracht bzw. verwendet werden, die mit Schifffahrtszeichen verwechselt oder durch die Schiffsführer auf dem Main-Donau-Kanal geblendet bzw. behindert werden können (§ 34 (4) WaStrG).*

§10

Grünordnerische Festsetzungen

- (1) Im Plangebiet wird zwischen dem GE 3 und dem WA eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 2,50 m ausgeführt. Diese Schallschutzwand ist zum WA zu begrünen. Der Bereich von der Schallschutzwand bis zur Dorfstraße ist öffentliche Grünfläche. Die öffentliche Grünfläche darf nicht bebaut und eingezäunt werden.
- (2) Nicht befestigte Freiflächen innerhalb des Baugebietes sind auf mindestens 5% der Grundstückfläche gärtnerisch zu gestalten oder als Rasen- oder Wiesenfläche anzulegen.
- (3) Neu anzulegende Stellplatzflächen sind durch Baum- und Strauchbepflanzung zu gliedern. Pro 6 Stellplätzen ist ein Pflanzstreifen vorzusehen und mit einem einheimischen Laubbaum oder 4 Sträuchern zu bepflanzen.
- (4) PKW-Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen. Bestehende PKW-Stellplätze bleiben dabei unberücksichtigt.

- (5) Pflanzempfehlung für standortgerechte, heimische Gehölze.

Bäume:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer campestre	Feldahorn
Fraxinus excelsioa	Esche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stieleiche

Sträucher:

Corylus avellana	Haselnuß
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hunds-Rose
Ribes alpinium	Alpenjohannisbeere
Sambucus nigra	Holunder
Syringa vulgaris	Flieder

- (6) Pflanzqualität und Pflanzabstand:

Für alle vorgeschriebene Pflanzungen gilt:

Mindestgröße

- Bäume: H oder Stbu. 3 x v., 16-18
- Sträucher: Str. 2 x v., 100-150

Alle vorgeschriebenen Strauchpflanzungen sind ein- bis zweireihig auszuführen. Pflanzabstand Sträucher 1,50 m bis 2,00 m.

Alle Gehölze sollen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen entsprechen.

Sie sollen aus heimischen Saatgut stammen. Für alle Bepflanzungen im öffentlichen Bereich sowie für die Anpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen im privaten Bereich gilt:

Säulenformen, Kugelformen, Zwergformen, buntlaubige Formen sowie Nadelgehölze dürfen nicht verwendet werden.

- (7) *Die Bepflanzung mit Pappeln ist im gesamten räumlichen Geltungsbereich nicht zulässig.*

§11

Erschließung / Infrastruktur

- (1) Der öffentliche Fußweg von der Dorfstraße zum Main-Donau-Kanal wird innerhalb des Geltungsbereiches Richtung Norden verlegt. Der Übergang erfolgt über die Dorfstraße, öffentliches Grün Richtung Main-Donau-Kanal wie im Lageplan dargestellt.
- (2) Die öffentliche Entlastungsstraße im Norden wird eingezogen gemäß Art. 8 BayStrWG und Bestandteil der betriebsinternen Erschließung (Privatstraße). Die Entlastungsstraße wird durch die Stadt Berching an die Fa. Schabmüller verkauft. Die Privatstraße wird bis zur Einmündung in die Industriestraße durch die Fa. Schabmüller ausgebaut bis spätestens zur Inbetriebnahme der Produktionshalle im GE 3. Die Inbetriebnahme der geplanten Produktionshalle im GE 3 ist erst nach Bau bzw. Fertigstellung der Privatstraße zulässig.
- (3) Der Versand wird von Süden Richtung Norden zur Anlieferung bei der Lagerhalle 1.4 verlegt. Die Verkehrslenkung für den LKW Anliefer- und Abholungsverkehr erfolgt Richtung Norden. Dies ist durch entsprechende Beschilderung auf den öffentlichen Straßen und durch Beschilderung auf dem Firmengelände zu gewährleisten.

§12

Wasserwirtschaft

- (1) Die Flächenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.
- (2) Wege und ebenerdige Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) herzustellen oder dort anfallende Oberflächenwasser seitlich zu versickern, soweit Belange und Erfordernisse des technischen Umweltschutzes und der Barrierefreiheit nicht entgegensteht.
- (3) Das Niederschlagswasser der Dachflächen im Planbereich sowie der Verkehrsflächen ist über einem Stauraumkanal zeitverzögert in den Main-Donau-Kanal einzuleiten auf der Grundlage des Bescheides vom Landratsamt Neumarkt vom 13.08.2014 Az.: 41-641/1-01-2013/031..
- (4) Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen im privaten und gewerblichen Bereich ist nach § 62 Wasserhaushaltsgesetz besondere Vorsicht geboten. Anzeigepflicht nach Art. 37 BayWG.
- (5) Die Abwasserbeseitigung (Schmutzwasser) hat über die bestehende zentrale Abwasseranlage der Stadt Berching zu erfolgen.
- (6) Um den Verbrauch wertvollen Grund- und Trinkwassers zu verringern, wird die Rückhaltung von Nutzwasser in Grauwasserspeichern bzw. Zisternen für die Gartenbewässerung bzw. Sanitärspülung empfohlen.
- (7) *Sollte für Baumaßnahmen eine Wasserhaltung erforderlich werden, so ist das weitere Vorgehen für eine temporäre bzw. ggf. dauerhafte Wasserhaltung rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mit dem Wasser- und Schifffahrtsamt Nürnberg abzustimmen.*

§13

Grundwassersperrwand

- (1) Im Bereich der Flurnummer 275/41 befindet sich eine Grundwassersperrwand der WSV. Für dieses Bauwerk sind folgende Festsetzungen getroffen:
 - Im Bereich der Grundwassersperrwand ist eine Überbauung mit Hochbauten oder sonstigen raumhaltigen Bauwerken nicht zulässig. Die Überbauung durch Straßen und Wege ist zulässig und mit dem WSV abzustimmen.
 - Für die Flurnummer 275/41 ist eine Grunddienstbarkeit zugunsten der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes einzutragen.

§14

Immissionsschutz

- (1) Den folgenden Festsetzungen liegen die schallimmissionsschutztechnischen Untersuchungen der Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG, Nürnberg, Bericht 13037.1 vom 15. Dezember 2015 zugrunde.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente $L_{EK,i,k}$ nach DIN 45691 weder tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreiten:

Gebiet (k)	Emissionskontingente tags und nachts L_{EK} in dB			
	Mischgebiete Süd und Südwest		Wohngebiete West und Nordwest	
Teilfläche (i)	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
GE 1	60	50	60	50
GE 2	60	45	58	30
GE 3	60	50	60	36

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i,k}$ zu ersetzen ist.

Maßgebliche Bezugsflächen für die Umrechnung der betrieblichen Schalleistungspegel sind die im Plan gekennzeichneten Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

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

- (2) Schalltechnische Hinweise
 Nach DIN 18005 ist ein flächenbezogener Schalleistungspegel von 60 dB(A)/m² Betriebsgrundstücksfläche charakteristisch für Gewerbegebiete ohne Emissionsbegrenzung. Dieser Wert wird mit den hier ermittelten Emissionskontingenten für die Teilfläche GE 1 und GE 3 im Tagzeitraum vollständig und für die Teilfläche GE 2 nahezu erreicht. Im Nachzeitraum wird der Anhaltswert jedoch für alle Teilflächen unterschritten.
 Somit sind tagsüber (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) keine relevanten Einschränkungen gewerbegebietstypischer Betriebsabläufe auf den Teilflächen GE 1 und GE 3 zu erwarten. Auf den Teilflächen GE 2 tags und auf allen Teilflächen nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) können dagegen Begrenzungen der zulässigen Immissionen erforderlich werden, welche auch zu Einschränkungen im Betriebsablauf oder zu Schallschutzmaßnahmen führen können.

Im Bebauungsplan wurden für die Mischgebiete südlich und südwestlich des Plangebietes richtungs- und gebietsabhängige Zusatzkontingente für die Teilflächen GE 2 und GE 3 festgesetzt. Der o. g. Anhaltswert nach DIN 18005 für Gewerbegebiete ohne Emissionsbegrenzung wird damit für die Teilfläche GE 2 im Tagzeitraum erreicht.

Die zulässigen Geräuschemissionen sind aufgrund der vorhandenen Wohnbebauung in den benachbarten Allgemeinen Wohngebieten im Beurteilungszeitraum "nachts" stark eingeschränkt. Es wird daher empfohlen, bereits im Planungsstadium auf eine entsprechende Orientierung von Geräuschquellen (z.B. Technische Anlagen, Anlieferzonen, Lüftungsöffnungen etc.) zu achten und die Abschirmwirkung von Gebäuden und ggf. vom Gelände zu nutzen, so dass die Schallabstrahlung maßgeblich nach Osten bzw. Norden erfolgt.

Für intensive Nutzungen im Beurteilungszeitraum nachts (z.B. relevante LKW Lade- und Fahrverkehre, Gabelstaplerbetrieb im Außenbereich, Produktionsbereiche mit Dreischichtbetrieb etc.) muss im Einzelfall geprüft werden, ob die festgesetzten Emissionskontingente ausreichend sind.

- (3) Parkplatznutzungen
Die Stellplätze (P1) im GE 1 können von 00:00 Uhr bis 24:00 Uhr genutzt werden.
Die Stellplätze (P2) im GE 2 können von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr genutzt werden.
Die Stellplätze (P3) im GE 3 können von 00:00 Uhr bis 24:00 Uhr genutzt werden.
- (4) Mit Fertigstellung der Produktionshalle im GE 3 wird auch die Schallschutzwand wie im Lageplan dargestellt fertiggestellt. Die Schallschutzwand ist gemäß Grünordnung Richtung Dorfstraße zu begrünen. Die Inbetriebnahme der geplanten Produktionshalle GE 3 ist erst nach Bau bzw. Fertigstellung der Schallschutzwand zulässig.
- (5) Lieferverkehr ist während der Nachtzeit für das gesamte Gelände von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr nicht zulässig.

§15

Leitungen der Ver- und Entsorgung, der Telekommunikation und Nachrichtentechnik

- (1) Sämtliche Leitungen der Ver- und Entsorgung sowie der Telekommunikation und Nachrichtentechnik sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB unterirdisch zu verlegen.
- (2) Die Lage von neu zu pflanzenden Bäumen im Öffentlichen Bereich sind mit dem Bebauungsplan definiert. Bepflanzungen innerhalb eines Bereiches von 2,50 m von Erdleitungen sind nur nach Durchführung geeigneter Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit dem Leitungsträger und auf Kosten des Verursachers möglich.

§16

Freileitungen

Eine Verlegung von Freileitungen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist nicht gestattet.

§17

Denkmalschutz, Hinweis

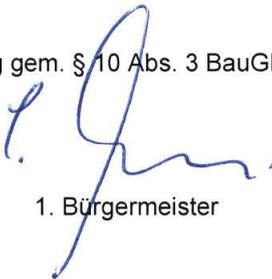
- (1) Wer Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingerät, Skelettreste) auffindet, ist gemäß Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) verpflichtet, dies unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

§18

Inkrafttreten

- (1) Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft

Berching, den 18. 11. 16


1. Bürgermeister

Verfahrenshinweise (Verfahren nach § 13 BauGB)

1. Aufstellungsbeschluss zur Änderung nach § 2 Abs. 1 BauGB:

Der Bauausschuss hat in öffentlicher Sitzung vom 26.01.2016 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

2. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB:

Die öffentliche Auslegung wurde am 27.01.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 26.01.2016 wurde in der Zeit vom 22.02.2016 bis 04.03.2016 öffentlich ausgelegt.

3. Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 16.02.2016 Stellungnahme bis 04.03.2016 (§ 4 Abs. 2 BauGB)

4. Beschluss über den Bebauungsplan nach § 3 Abs. 2 BauGB:

Beschluss des Bauausschusses zu den Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und zu den Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 26.04.2016

5. Nochmalige Auslegung

Nochmalige Auslegung in der Zeit vom 22.07.2016 bis 08.08.2016

6. Beschluss des Bauausschusses

Beschluss des Bauausschusses zu den Anregungen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB am 15.11.2016

7. Satzungsbeschluss

Satzungsbeschluss am 15.11.2016 (§ 10 Abs. 1 BauGB)

8. Bekanntmachung

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses an der Amtstafel am 18.11.2016 und Veröffentlichung im Mitteilungsblatt 12/2016

9. Inkrafttreten des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 3 BauGB:

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 18.11.2016 ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Berching, den 20.11.2016



Eisenreich
1. Bürgermeister

Begründung und städtebauliche Konzeption zur Änderung des Bebauungsplanes „Sollngriesbach-Mittelwegäcker“

Das der Bauleitplanung aus dem Jahre 1998 zugrunde liegende städtebauliche Entwicklungskonzept sah vor, nördlich des bestehenden Betriebsgeländes der Firma Schabmüller dieser eine weitere Produktionshalle in zweigeschossiger Bauweise planungsrechtlich abzusichern. Einhergehend mit dieser Entwicklungsmöglichkeit wurde durch weitere Planungs- und Gestaltungsgrundsätze versucht, der herrschenden Gemengelage zwischen Gewerbe und Wohnen Rechnung zu tragen. So wurde eine öffentliche Entlastungsstraße als Bestandteil der Bauleitplanung eingeplant, um den Verkehr von und zum Betriebsgelände der Firma Schabmüller aus dem Ortskern heraus zu halten. Des Weiteren war ein Lärmschutzwall vorgesehen. Zwischen der geplanten Entlastungsstraße und der Dorfstraße war als sogenannter Puffer eine Grünzone, auf der lediglich im südlichen Bereich die Errichtung des Gemeinschaftshauses vorgesehen war.

Diese Planungsgrundsätze gelten auch für die Änderung des Bebauungsplanes. Die Entlastungsstraße ist weiterhin zwingend notwendig. Jedoch wird diese nunmehr als betriebsinterne Erschließung (Privatstraße) vorgesehen, da die Straße ausschließlich dem Zu- und Abfahrtsverkehr zu der Firma dienen wird. Ein öffentliches Verkehrsbedürfnis ist nicht gegeben. Anstatt des geplanten Lärmschutzwalles wird an der Westseite der Entlastungsstraße eine Lärmschutzwand in einer Höhe von 2,50 Meter errichtet. Die öffentliche Fläche als sogenannte Puffer zum Wohngebiet bleibt in vollem Umfang erhalten. Ebenso ist die fußläufige Anbindung zum Main-Donau-Kanal weiterhin Bestandteil der Bauleitplanung.