






- ZEICHENERKLÄRUNG**
- A Festsetzungen**
- Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Vorhabenbereich
 - Gliederung des Vorhabenbereichs in eine südliche und eine nördliche Teilfläche. Auf der nördlichen Teilfläche darf der maximale Versiegelungsgrad 0,35 nicht überschreiten.
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Straßenverkehrsfläche
 - Radweg
 - Wirtschaftsweg unversiegelt
 - Verkehrsgrünflächen - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 - Hauptversorgungsleitung (Strom) oberirdisch mit Baubeschränkungszone in Meter
 - Stromkabel unterirdisch mit Schutzbereich in Meter
 - Öffentliche Grünflächen - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB (Entwässerungsgraben)

- Private Grünflächen - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, gleichzeitig Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Ortsrandeingußung O1 (siehe Textziffer A 1c)
- Ortsrandeingußung O2 (siehe Textziffer A 1d)
- Private Grünfläche - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB (Pflegeweg)
- Private Grünfläche - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB (Böschung)
- Obstbäume, Erhaltungsgebot - § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
- Schallschutzwand, Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen der Planstraße A - § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (siehe Textziffer A 1e)
- In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogene Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß § 12 Abs. 4 BauGB. Private Grünflächen - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, gleichzeitig Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Randeingußung)
- Randeingußungsfläche R1 (siehe Textziffer A 2a)
- Randeingußungsfläche R2 (siehe Textziffer A 2b)

- Randeingußungsfläche R3 (siehe Textziffer A 2c)
- Randeingußungsfläche R4 (siehe Textziffer A 2d)
- Grünbestandsflächen (siehe Textziffer A 2e)
- In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogene Fläche außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß § 12 Abs. 4 BauGB. Private Grünflächen - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, gleichzeitig Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Ausgleichsfläche A - gemäß Textziffer A 2g)
- Bemaßung - Abstände in Metern (z. B. 10 m)
- B Nachrichtliche Übernahmen**
- Bauverbotszone gemäß Art. 23 Abs. 1 Nr. 1 BayStrWG (siehe Textziffer B 1a)

TEXTTEIL:

- A Festsetzungen**
- A 1 Bereich Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)**
- a Für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans gilt der beiliegende Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), bestehend aus:
- Betriebsbeschreibung VEP (Riedelbau GmbH & Co. KG)
 - Schalltechnisches Gutachten (Auktor Ingenieur GmbH)
 - VEP I Lageplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan
 - VEP II Halle 1, Halle 2, Erd- und Obergeschoss
 - VEP III Halle 1, Halle 2, Ansichten und Schnitte
 - VEP IV Überdachungen 1 und 2, Grundriss und Schnitt
 - VEP V Ansichtsperspektiven Halle 1 und 2
- als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
- b Zur inneren Durchgrünung des Vorhabenbereichs sind mindestens 20 heimische Laubbäume 1. Ordnung (Hochstämmle 3 x verpflanzt, STU 16-18) nach freier Standortwahl anzupflanzen. Hierbei ist für einen heimischen Laubbaum 1. Ordnung eine Fläche von 100 m² bereit zu stellen, die noch zusätzlich mit Sträuchern zu bepflanzen ist.
- Vorhandene Laubbäume 1. Ordnung mit oder ohne Strauchunterwuchs sowie Gehölzkomplexe mit Bäumen 2. Ordnung mit jeweils 100 m² Fläche, die als Bestand erhalten werden, können auf das Pflanzgebot angerechnet werden.
- c Auf der privaten Grünfläche O1, gleichzeitig Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, ist eine Ortsrandeingußung, bestehend aus einer 1- bis 4-reihigen landschaftlichen Hecke mit Bäumen und Sträuchern gemäß dem Pflanzschema der Anlage 3 der Begründung herzustellen.
- d Auf der privaten Grünfläche O2, gleichzeitig Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, ist eine Ortsrandeingußung, bestehend aus einer landschaftlichen 1- bis 4-reihigen Hecke mit Bäumen und Sträuchern gemäß dem Pflanzschema der Anlage 4 der Begründung herzustellen.
- e Zum Schutz des benachbarten allgemeinen Wohngebietes der Gemeinde Bergheimfeld vor schädlichen Lärmemissionen der Planstraße A ist an der in der Planstraße A besonders gekennzeichneten Stelle als zu treffende bauliche oder sonstige technische Vorkehrung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB eine Schallschutzwand zu errichten, sobald die Funktion der Planstraße A dadurch gefährdet wird, dass über diese nicht ausschließlich die Erschließung des im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegten Vorhabens erfolgt oder nordöstlich der Planstraße A neue lärmimmissionsrelevante Nutzungen entstehen.
- Die erforderliche Beschaffenheit der Wand ist immissionschutzfachlich nachzuweisen. Sie hat die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) nach Tabelle 3/2 für das südwestlich angrenzende allgemeine Wohngebiet mit einem Beurteilungspegel von 55 dB(A) am Tage und 45 dB(A) in der Nacht sicherzustellen.
- A 2 Bereich einzelner einbezogener Flächen gemäß § 12 Abs. 4 BauGB - Eingrünung**
- a Auf der privaten Randeingußungsfläche R1 (Ostseite), gleichzeitig Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, ist der gesamte Heckenaufwuchs mit Bäumen und Sträuchern zu erhalten bzw. gemäß dem Pflanzschema der Anlage 5 der Begründung zu ergänzen.
- b Auf der privaten Randeingußungsfläche R2 (Nord- und nördliche Westseite), gleichzeitig Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, ist die gesamte Heckenaufwuchs mit Bäumen und Sträuchern zu erhalten. Lücken in der Heckenabwicklung von mehr als 8 m mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern gemäß dem Pflanzschema der Anlage 5 der Begründung zu schließen.
- c Auf der privaten Randeingußungsfläche R3 (Westseite), gleichzeitig Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, ist entlang der westlichen Fassade der Gebäudefront der vorhandenen lückige Gehölzbestand zu erhalten und nur beim Hin- und Herbeweg in den vorbestimmten Weg passend einzukürzen. Im Bereich der Gehölzblöcke sind die Gebäudefassaden mit wildem Wein und Efeu zu begrünen.
- d Auf der privaten Randeingußungsfläche R4 (Südseite), gleichzeitig Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, ist eine Hecke mit Bäumen und Sträuchern gemäß dem Pflanzschema der Anlage 5 der Begründung herzustellen. Die 20 kv-Stromkabel mit beidseitigem Schutzbereich ist zu beachten (siehe Hinweise, Ziffer C 1b).
- e Auf den privaten Grünbestandsflächen G, gleichzeitig Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, ist der gesamte Baum-Hecken- und Gehölzaufwuchs zu erhalten.
- f Werden Einfriedungen errichtet, so sind diese nach innen hinter die Randeingußungen R1 bis R4 zurückzusetzen.
- g **Ausgleichsfläche**
- Zum Ausgleich der im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans verursachten Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild wird die Ausgleichsfläche A einschließlich darauf zu ergreifender Maßnahmen gemäß Anlage 6 der Begründung (Gestaltungssplan mit Kurzerläuterung) festgesetzt. Die Biotope prägenden Pflegemaßnahmen auf der neu gestalteten Ausgleichsfläche sind in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde durchzuführen. Anfallendes Müll ist vollständig zu entfernen. Zu Pflegezwecken ist das Mulchen nicht zulässig.
- Die Fläche liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und beinhaltet Teilflächen der Fl.-Nm. 1865, 1866, 1887, 547/3 (Landwehrgraben) sowie 1864/1 und 1811/1 (Weg) der Gemarkung Bergheimfeld sowie jeweils Teilflächen der Fl.-Nm. 700, 781, 783 sowie 892/2 und 754/1 (Weg) der Gemarkung Oberdorf. In dem vom Amt für Ländliche Entwicklung derzeit betriebenen Flurneuerungsverfahren entspricht die Fläche jeweils teilweise den neuen Fl.-Nm. 1858 (Gemarkung Bergheimfeld) und 894/2 (Gemarkung Oberdorf).
- Die Ausgleichsfläche A einschließlich der darauf vorgesehenen Maßnahmen wird gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB den Eingriffflächen des Bebauungsplans „Riedelgelände“ der Gemeinde Bergheimfeld zugeordnet. Die Eingrifffläche besteht aus dem nördlichen Teil des Vorhabenbereichs, einer Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 1863 der Gemarkung Bergheimfeld. Dies entspricht einer Teilfläche der neuen Fl.-Nr. 1858.
- h Die in den Textziffern A 1c und A 1d sowie A 2a, A 2b, A 2d und A 2g bezeichneten Anlagen 3 bis 6 der Begründung sind rechtsverbindliche Bestandteile des Bebauungsplans.
- A 3 Allgemeine Festsetzungen zur Grünordnung**
- a Für alle Anpflanzungen ist autochthones Pflanzgut standortgerechter heimischer Arten zu verwenden. Eine Auswahl insbesondere zu berücksichtigender Laubgehölze ist in nachfolgender Liste aufgeführt:
- | | | |
|--|--|-------------------------|
| Größtkronige Bäume 1. Ordnung: | Acer pseudoplatanus | Spitzahorn |
| | Acer platanoides | Bergahorn |
| | Fraxinus excelsior | Eiche |
| | Quercus robur | Stieleiche |
| | Quercus petraea | Traubeneiche |
| | Tilia cordata | Waldlilie |
| | Juglans regia | Walnuss |
| | Prunus avium | Waldreife |
| | Prunus avium | Vogelkirsche |
| Mittelkronige Bäume 2. Ordnung: | Acer campestre | Feldahorn |
| | Carpinus betulus | Hainbuche |
| | Malus sylvestris | Holzappel |
| | Sorbus aucuparia | Elaeagnus (Vogelbeere) |
| | Sorbus intermedia | Schwedische Mehlbeere |
| | Sorbus domestica | Speierling |
| | Sorbus torminalis | Elaeagnus |
| | Prunus padus | Frühe Traubeneiche |
| | Hochstammige regionaltypische Obstbaumsorten | |
| Sträucher: | Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| | Sambucus racemosa | Traubenholunder |
| | Corylus avellana | Haselnuss |
| | Crataegus monogyna | Eingrifflicher Weißdorn |
| | Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| | Lonicera xylosteum | Rote Heckenröschen |
| | Ligustrum vulgare | Gemeiner Liguster |
| | Prunus serotina | Schöne Mehlbeere |
| | Euonymus europaeus | Pflaferhölchen |
| | Rosa canina | Hundsrose |
| | Rosa arvensis | Kriechende Rose |
| | Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| | Rhamnus cathartica | Kreuzdorn |

- C Hinweise**
- Grundstücksgrenze bestehend
 - Bauliche Anlagen bestehend
 - Bauliche Anlagen geplant
 - Bauliche Anlage abzubrechen
 - Biotope gemäß Kartierung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt mit Nummer
 - Flurnummer
 - Höhenlinie
 - Gemarkungsgrenze
 - Neuvermessung im Bereich der Ortsumgebung (noch kein Grundbuchbestand)
- B Nachrichtliche Übernahmen (auf Grund anderer gesetzlicher Vorschriften rechtsverbindlich)**
- B 1 Bauverbotszone gemäß BayStrWG (Bayerisches Straßen- und Wegegesetz)**
- a Bauverbot gemäß Art. 23 Abs. 1 Nr. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen entlang der Staatsstraße 2447 bis zu einer Entfernung von 20 m vom äußeren Rand der Fahrbahnedecke.
- B 2 Verkehrssicherheit gemäß BayBO (Bayerische Bauordnung) und StVO (Straßenverkehrsordnung)**
- a Bauliche Anlagen müssen gemäß Art. 14 Abs. 2 BayBO so errichtet werden, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht gefährdet wird. Insbesondere:
- müssen Beleuchtungsanlagen (z.B. Lichtbänder, Eingangs-, Hallen, Stellplätze, Hofraumbeleuchtung und dergleichen) so errichtet werden, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Bundesautobahn A 70 nicht geblendet oder abgelenkt werden.
- VERFAHRENSVERMERKE**
- A Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 28.02.14 beschlossen.**
- Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich am 28.02.14 bekannt gemacht.
- B Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.09.16 bis 06.05.16 öffentlich ausgestellt.**
- Bergheimfeld, den 28.06.2016  Bürgermeister
- C Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 28.06.16 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.**
- Bergheimfeld, den 28.06.2016  Bürgermeister
- D Der Satzungsbeschluss ist am 03.06.16 ortsüblich durch Veröffentlichung im gemeindlichen Amtsblatt bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Gemeinde Bergheimfeld während der allgemeinen Dienststunden bereit gehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt vorläufiger Auskünfte erteilt wird. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).**
- Bergheimfeld, den 28.06.2016  Bürgermeister

GEMEINDE BERGHEIMFELD

GEMEINDETEIL BERGHEIMFELD

BEBAUUNGSPLAN „RIEDELGELÄNDE“ – Vorhabenbezogener Bebauungsplan M = 1:1.000

Bearbeitet durch: pelch ortsplanung Bergheimfeld
24. Februar 2014/14. März 2016/23. Mai 2016