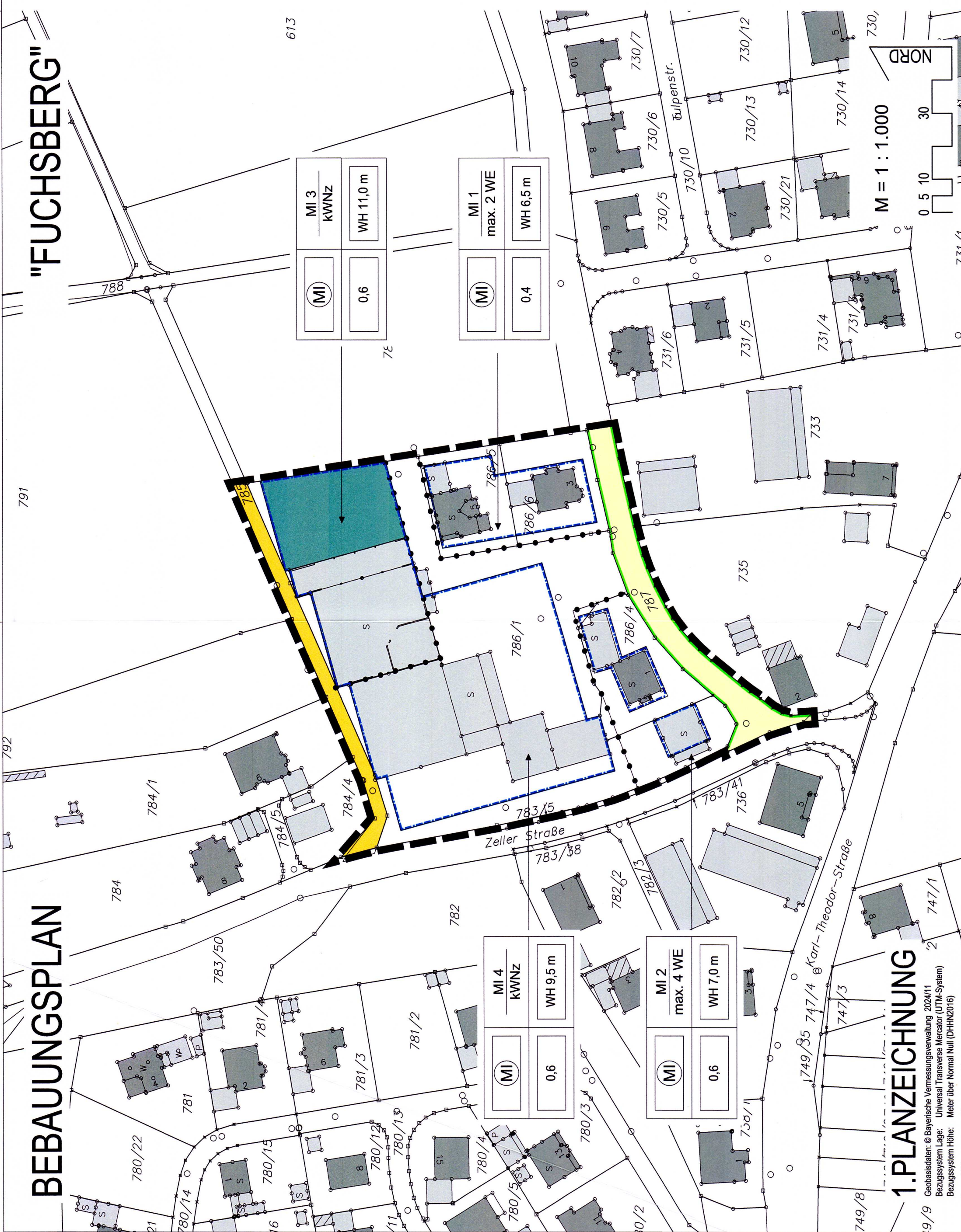


BEBAUUNGSPLAN

"FUCHSBERG"



PRÄAMBEL

- Die Gemeinde Berg im Gau erlässt aufgrund
- der §§ 1, 1a, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
 - des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
 - des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
 - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
 - der Planzeichenverordnung (PlanZV)
- den

Bebauungsplan "Fuchsberg"

SATZUNG.

Eine Begründung in der letztgültigen Fassung ist beigelegt.

2. FESTSETZUNGEN

- 1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - § 6 BauNVO)
- 2.1 Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
- Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die Ausnahmen des § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.
- Gem. § 1 Abs. 4 BauNVO wird das Mischgebiet hinsichtlich der tatsächlichen Nutzung weiter untergliedert:
- MI 1 max. 2 WE in MI 1 sind nur Wohnnutzungen zulässig. gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO sind pro Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig.
- MI 2 max. 4 WE in MI 2 sind Wohnnutzungen, Büros und Lagerräume zulässig. gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO sind pro Wohngebäude max. 4 Wohneinheiten zulässig.
- MI 3 KWNZ in MI 3 ist keine Wohnnutzung zulässig.
- MI 4 KWNZ in MI 4 ist keine Wohnnutzung zulässig.

1. PLANZEICHNUNG

- 3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB - § 16 BauNVO)
- 3.1 0.6 Grundflächenzahl GRZ, z. B. 0.6
- Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO im MI 1 um 50 %, im MI 2, 3 und 4 bis zu einer GRZ von 0.9 überschritten werden.
- 3.2 WH 6,5 m max. Wandhöhe in Metern z.B. - 6,5 m
- Die Wandhöhe ist bei Seitendächern traufseitig und bei Pultdächern freiseitig (höhere Wandhöhe) von der Oberkante des Rohfußbodens bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut zu messen.
- 4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB - § 23 BauNVO)
- 4.1 Baugrenzen
- Garagen, Carports sowie betriebsnotwendige Nebeneinlagen (gem. § 14 BauNVO) wie z.B. Zufahrts- und Laderampen etc., Vordächer und Terrassen werden auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen.
- 5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 5.1 öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
- 5.2 Wirtschaftsweg
- 6 Bodenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Befestigte Flächen, wie z.B. Steiplätze, Zufahrten, Wege etc., die nicht unterbaut sind, sind sicherfähig zu gestalten (z. B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasenfugen, Rasengitter, Schotterrasen, wassergeb. Decke), sofern auf diesen Flächen kein Lkw-Fahrverkehr der Staplerverkehr stattfindet, nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird und andere Gefährdungen auf Wasser- und Bodenhaushalt ausgeschlossen werden können.

3. HINWEISE

1. Hinweise durch Planzeichen
- 731/5 Bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer
- Gebäudedebestand
- Bebauungsvorschlag
- 2 Die Planzeichnung ist für Maßnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- 3 Bedingt durch die Orientierung ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Laß-, Stab- und Geruchsmmissionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen.
- 4 Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders in Bauzustand zu beachten. Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdächtigkeiten bzw. ein konkreter Altlastenverdacht über sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu erörtern, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen.
- 5 Zusammen mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.
- 6 Das anfallende Oberflächenwasser ist breitflächig auf dem Grundstück zu versickern.
- 7 Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefährden oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen.
- 8 Artenschutz Der Mähezeitpunkt für die Vegetationsmaßnahmen darf ausschließlich außerhalb des Aktivitätsraumes der Zaunelchse (November bis Ende Februar) erfolgen oder sofern die Maßnahme innerhalb der Aktivitätsperiode vorgenommen werden muss nur unter Bedingungen, die ein geringes Risiko für die Tiere sicherstellen. (Regen, starke Hitze, frühe Morgen- oder späte Abendstunden)
- Es ist eine weisungsgeleitete ökologische Baubegleitung vorzusehen. Diese legt die erforderlichen CEF-Maßnahmen fest, definiert geeignete Ersatzhabitatgebiete und begleitet deren Herstellung vor Beginn der Baumaßnahmen. Sie ist verantwortlich für die fachliche Durchführung der Vergämung und die Beurteilung, in welchen Bereich ein Absammeln von Tieren trotz Hangneigung fachlich sinnvoll und erforderlich ist.
- Es ist ein Replizierschutzraum aufzustellen, der das Einwandern von Individuen in das Bauland während der Bauphase verhindert. Die genaue Lage und Ausführung werden durch die ökologische Baubegleitung festgelegt und überwacht.
- 9 Immissionschutz Für sämtliche Betriebsanlagen gilt die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm, Ausgabe 1988, zuletzt geändert 2017) in der jeweils gültigen Fassung. Deren Immissionsrichtwerte sind an den nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen einzuhalten.
- Tätigkeiten im Außenbetrieb oder bei geöffneten Türen, die Lärm verursachen (Be- und Entladung, Staplerverkehr, Materialbewegungen, Containerumschlag, etc.) dürfen ausschließlich im Tagzeitraum (06:00 - 22:00 Uhr) erfolgen.
- Der Einsatz von Diesel- oder sonstigen Verbrennungsmotoren-Staplern im Außenbereich westlich der Lagerhallen ist zu unterlassen. Im Freien dürfen keine Motorsägen, Kreissägen, Holzspalter oder vergleichbare Geräte betrieben werden.
- Außenbeleuchtung ist ausschließlich gerichtet, blendfrei und warmweiß (≤ 2700 K) auszuführen; Aufwärtstrahlung und Dauerbetrieb sind unzulässig.

Auf Landeseicht beruhende Regelungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

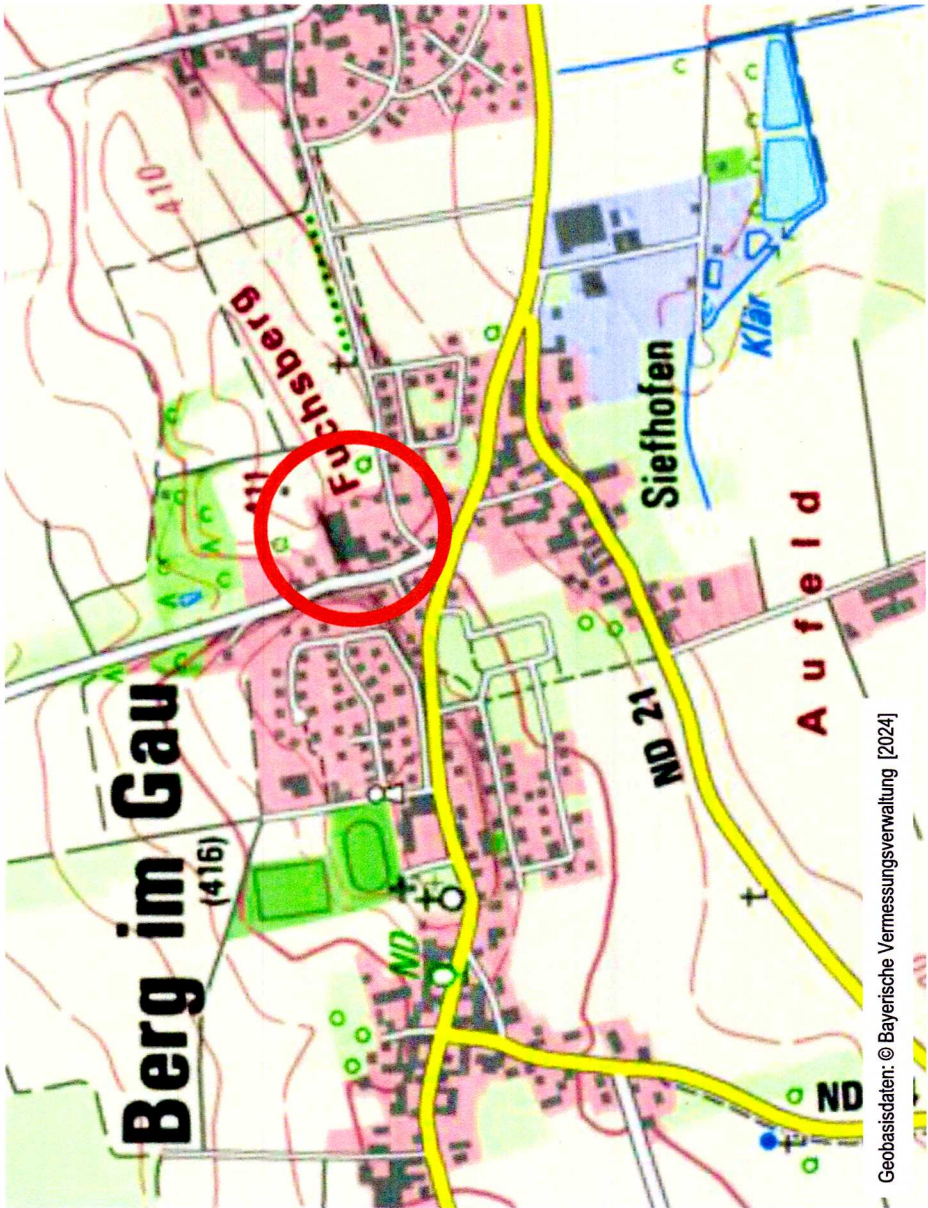
- 7.1 Abstandslinien Es gelten die Abstandslinienregelungen der Bayerischen Bauordnung im MI 0 und MI 1 regelt der Bebauungsplan gem. Art. 6 Abs. 5 BayBO ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandslinien, dieses ergibt sich aus den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen), und festgesetzten Wandhöhen.
- 7.2 Dächer im MI 1 sind geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 45° zulässig. im MI 2 sind geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 35° zulässig. im MI 3 und 4 sind geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 25° sowie geneigte Flachdächer zulässig. Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Photovoltaikanlagen müssen auf der Dachfläche liegen und dürfen nicht aufgeständert werden. Glänzende Materialien sind als Dachbedeckungen nicht zugelassen.
- 7.3 Einfriedungen Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Mauern bzw. vollständig geschlossene Zaunanlagen sind unzulässig. Sichtzäune und durchgängige Zaunsockel sind unzulässig. Zwischen Zaunankern und der OK Erdboden ist ein Abstand von mind. 10 cm einzuhalten.
- 7.4 Wippenlagen Werbeanlagen sind nur an Gebäuden zulässig, dürfen höchstens 0,80 m hoch sein und eine Gesamtfläche von 10 m² pro Gebäude nicht überschreiten. Werbeanlagen auf Dachflächen oder in Dachflächen integriert sowie an Zaunanlagen sind unzulässig.
- 8 Sonstige Planzeichen Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung sowie unterschiedliche Zulässigkeit der tatsächlichen Nutzung

6. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 23.04.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.03.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.03.2025 hat in der Zeit vom 31.03.2025 bis 12.05.2025 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.03.2025 hat in der Zeit vom 31.03.2025 bis 12.05.2025 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.07.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.10.2025 bis 14.11.2025 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.07.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.10.2025 bis 14.11.2025 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Berg im Gau hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 26.02.2026 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 26.02.2026 als Satzung beschlossen.
7. Ausgefertigt Berg im Gau, den 27. Mai 2026
-
Dominik Seltz
Erster Bürgermeister
-
Dominik Seltz
Erster Bürgermeister
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 28.05.26 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
- Berg im Gau, den 28. Mai 2026
-
Dominik Seltz
Erster Bürgermeister

GEMEINDE BERG IM GAU
LANDKREIS NEUBURG - SCHROBENHAUSEN
BEBAUUNGSPLAN
"FUCHSBERG"

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



ENTWURFSVERFASSER:

PFAFFENHOFEN,
GEÄNDERT,
GEÄNDERT,
DEN 18.03.2025
DEN 22.07.2025
DEN 26.02.2026

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungstechniker
Erschließungsträger
Hochwasser Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 09441 50465-0
Fax: 09441 50465-29
Mail: ue@wipflerplan.de

Proj.Nr.: 6592.001