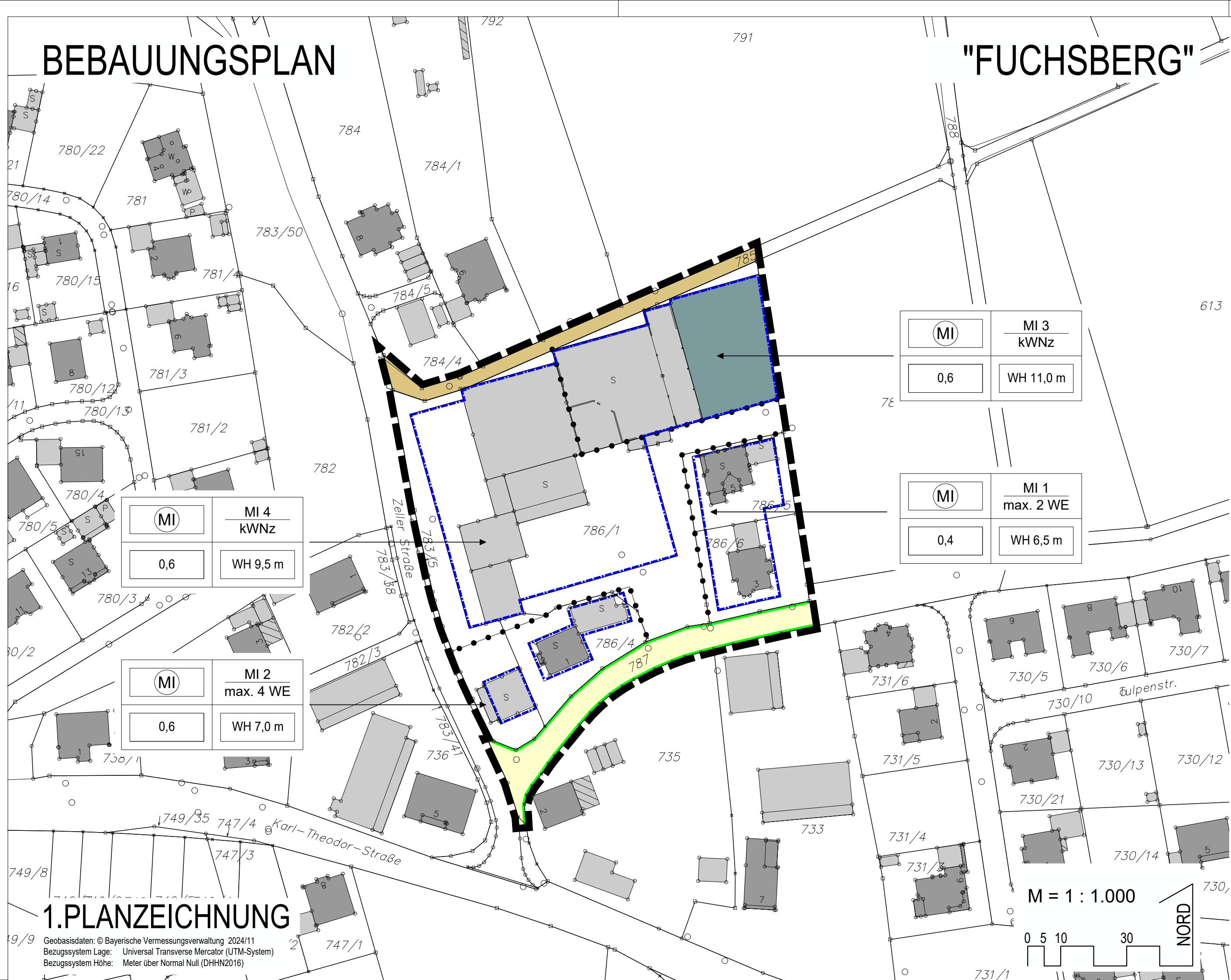


BEBAUUNGSPLAN

"FUCHSBERG"



1.PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung [2024/11]
Bezugssystem Lage: Universal Transverse Mercator (UTM-System)
Bezugssystem Höhe: Meter über Normal Null (DHHN2016)

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

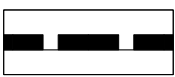
Bebauungsplan "Fuchsberg"

als

SATZUNG.

Eine Begründung in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

2. FESTSETZUNGEN

1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB - § 6 BauNVO)

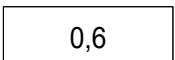
2.1  Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

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 Vergnügungststätten sind nicht zulässig.

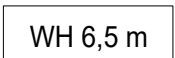
Gem. § 1 Abs. 4 BauNVO wird das Mischgebiet hinsichtlich der tatsächlichen Nutzung weiter untergliedert:

MI 1 max. 2 WE	MI 1 - im 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	MI 2 - im 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	MI 3 - im MI 3 ist keine Wohnnutzung zulässig.
MI 4 kWNz	MI 4 - im MI 4 ist keine Wohnnutzung zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB - § 16 BauNVO)

3.1  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  max. Wandhöhe in Metern z.B. - 6,5 m

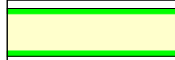
Die Wandhöhe ist bei Satteldächern traufseitig und bei Pultdächern firstseitig (höhere Wandhöhe) von der Oberkante des Rohfußbodens bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut zu messen.

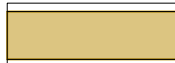
4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB - § 23 BauNVO)

4.1  Baugrenzen

Garagen, Carports sowie betriebsnotwendige Nebenanlagen (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. Stellplätze, 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 oder Staplerverkehr stattfindet, nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird und andere Gefahreineinwirkungen auf Wasser- und Bodenhaushalt ausgeschlossen werden können.

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

7.1 Abstandsflächen
Es gelten die Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung.
Im MI3 und MI4 regelt der Bebauungsplan gem. Art. 6 Abs. 5 BayBO ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen, 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 begrünte Flachdächer zulässig.

Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 36° zulässig.

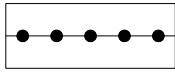
Photovoltaikanlagen müssen auf der Dachfläche liegen und dürfen nicht aufgeständert werden.

Glänzende Materialien sind als Dacheindeckungen nicht zugelassen.

7.3 Einfriedungen
Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Mauern bzw. vollflächig geschlossene Zaunanlagen sind unzulässig. Sichtbare und durchgängige Zaunsockel sind unzulässig. Zwischen Zaununterkante und der OK Erdboden ist ein Abstand von mind. 10 cm einzuhalten.

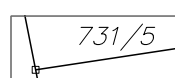
7.4 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an Gebäuden zulässig, dürfen höchstens 0,80 m hoch sein und eine Gesamtfläche von 10 m² pro Gebäude nicht überschreiten. Werbeanlagen auf Dachflächen oder in Dachflächen integriert sowie an Zaunanlagen sind unzulässig.

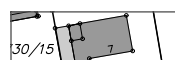
8 Sonstige Planzeichen

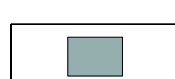
 Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung sowie unterschiedliche Zulässigkeit der tatsächlichen Nutzung

3. HINWEISE

1. Hinweise durch Planzeichen

 Bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer

 Gebäudebestand

 Bebauungsvorschlag

2 Die Planzeichnung ist für Maßnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

3 Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen.

4 Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten. Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu erkunden, 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 Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen.

8 Artenschutz
Der Mähzeitpunkt für die Vergrämnungsmaßnahmen darf ausschließlich außerhalb des Aktivitätszeitraumes der Zauneidechse (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 weisungsbefugte 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 Vergrämnung und die Beurteilung, in welchen Bereich ein Absammeln von Tieren trotz Hangneigung fachlich sinnvoll und erforderlich ist.

Es ist ein Reptilienschutzzaun aufzustellen, der das Einwandern von Individuen in das Baufeld 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 1998, zuletzt geändert 2017) in der jeweils gültigen Fassung. Deren Immissionsrichtwerte sind an den nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen einzuhalten.

Tätigkeiten im Außenbetrieb oder bei geöffneten Toren, 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 (≤ 52700 K) auszuführen; Aufwärtsstrahlung und Dauerbetrieb sind unzulässig.

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

.....
Dominik Seitz
Erster Bürgermeister

Siegel

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 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

.....
Dominik Seitz
Erster Bürgermeister

Siegel

GEMEINDE BERG IM GAU
LANDKREIS NEUBURG - SCHROBENHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN
"FUCHSBERG"

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 10.000



ENTWURFSVERFASSER:

PPAFFENHOFEN,
GEÄNDERT,
GEÄNDERT,
DEN 18.03.2025
DEN 22.07.2025
DEN 26.02.2026

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungssträger

Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 5046-0
Fax: 08441 504629
Mail ue@wipflerplan.de

Proj.Nr.: 6582.001