

# FESTSETZUNGEN

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

## 2. Art der Nutzung

2.1 Sondergebiet Landwirtschaft (Planzeichen mit Nummerierung der Baugebietsteilfläche)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung landwirtschaftlicher Betriebe sowie nicht störender Gewerbebetriebe als Ergänzung (Hinweis: das Sondergebiet ist insgesamt 12.132 m² groß).

2.2 Abgrenzung von Baugebietsteilflächen

2.3 Im Geltungsbereich sind die Wirtschaftsstellen landwirtschaftliche Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude sowie sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe nach folgender Maßgabe zulässig:

- Tierhaltungen sind auf die Rinderhaltung von bis zu 82,5 Großvieheinheiten pro Hektar Grundstücksfläche beschränkt (Grundstücksfläche ist die als Sondergebiet festgesetzte Fläche eines Betriebs). Zulässig ist die Bullenmast sowie die Milchviehhaltung mit Jungtieren. Zusätzlich darf im Sondergebiet bis zu ein Pferd je 2.000 m² Grundstücksfläche gehalten werden. Zulässig sind auch der Wohnnutzung untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zur Kleintierhaltung nach § 14 Abs. 1 BauNVO.

- Ställe, Güllegruben und Mistlager sind nur im S01a zulässig.

- Fahrsilos im S02a und S02b müssen einen Mindestabstand von 10 m zur westlichen Grenze des Geltungsbereiches einhalten. Fahrsilos im S01b, S02a, S02b und S03 dürfen höchstens 3 m hoch befüllt werden.

- Für im Geltungsbereich ansässige landwirtschaftliche Betriebe ist im S04 eine Wohnung je 5.000 m² Grundstücksfläche für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig (Grundstücksfläche ist die als Sondergebiet festgesetzte Fläche eines Betriebs). Sonstige Wohnungen sind nicht zulässig.

- Anlagen zur Erzeugung von Wärme aus Holzhackschnitzeln zur Versorgung angrenzender Baugebiete sind im Rahmen eines im Geltungsbereich ansässigen landwirtschaftlichen Betriebs zulässig, wenn die Hackschnitzel überwiegend aus dem Betrieb oder überwiegend aus diesem und aus nahe gelegenen Betrieben stammen. Sonstige Anlagen zur energetischen Nutzung von Biomasse im Rahmen eines ansässigen landwirtschaftlichen Betriebs können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Biomasse überwiegend aus dem landwirtschaftlichen Betrieb stammt. (Hinweis: für diese Anlagen ist beim Bauantrag die Notwendigkeit eines immissionsschutztechnischen Gutachtens abzustimmen).

- Im S03 sind sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig, ausgenommen Beherbergungsbetriebe, Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe. In den anderen Baugebietsteilen sind sonstige Gewerbebetriebe nicht zulässig (Hinweis: die Zulässigkeit mitgezogener Betriebsteile bei landwirtschaftlichen Betrieben entsprechend § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB bleibt unberührt).

2.4 Die Anwendung des Genehmigungsverfahren gem. Art. 58 BayBO wird für handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben ausgeschlossen.

## 3. Maß der Nutzung

3.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,5. Die zulässige Grundfläche darf überschritten werden  
- durch die Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6,  
- durch die Grundfläche wasserundurchlässig befestigter Zufahrten, Wege und Stellplätze bis zu einer GRZ von 0,8.

3.2 Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,5.

3.3 zulässige Höhe baulicher Anlagen als Höchstwert in m über Normalhöhennull, z.B. 434,0 m ü. NHN. Die Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Bauteile wie z.B. Schornsteine und Blitzableiter.

3.4 Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzungen

3.5 Die Traufwandhöhe von Gebäuden darf im S01a und im S04 höchstens 441,0 m und in den übrigen Baugebietsteilen höchstens 444,0 m über Normalhöhennull betragen, soweit die Festsetzung Nr. 3.3 keine geringere Höhe vorschreibt (Schnittlinie der Dachaußenfläche mit der Außenwandaußenfläche an der Traufseite).

## 4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

4.1 Die Gebäude sind in abweichender Bauweise mit seitlichem Grenzabstand mit einer Länge der Hausformen von höchstens 80 m im S01, 110 m im S02a, S02b und S03 und 20 m im S04 zu errichten.

4.2 Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt im S02a, S02b und im S03 abweichend zu Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO 0,2 H, mindestens 3 m.

4.3 Baugrenze

4.4 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der mit sonstigem Planzeichen Nr. 2.1 nachrichtlich übernommenen Anbauverbotszone der Kreisstraße ED 2 sind bauliche Anlagen unzulässig, ausgenommen Zufahrten, Wege, Kanäle und Leitungen. Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen können dort ausnahmsweise zugelassen werden.

## 5. Verkehrsflächen

5.1 öffentliche Verkehrsfläche

5.2 Straßenbegrenzungslinie

5.3 Einfahrtbereich: Ein- und Ausfahrten für den motorisierten Verkehr sind nur in diesem Bereich zulässig.

5.4 Sichtfläche: die Sichtflächen sind von Bebauung und Pflanzen zwischen 0,80 und 2,50 m Höhe über der Fahrbahn der öffentlichen Verkehrsfläche freizuhalten.

## 6. Gestaltung

6.1 Dächer von Gebäuden mit einer Grundfläche von mehr als 150 m² sind als Satteldach mit einer Dachneigung von 15° bis 35° auszubilden. Auf Anbauten und als untergeordnete Vordächer dieser Gebäude sind auch Pultdächer zulässig.

6.2 Dacheindeckungen, Fassadenmaterialien und Fassadenanstriche in greller oder stark reflektierender Ausführung sind unzulässig. Die Festsetzung gilt nicht für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

6.3 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Anlagen der Fremdwerbung sind nicht zulässig (Hinweis: Stätte der Leistung ist dort, wo eine Ware oder Dienstleistung für die erworben wird, hergestellt, angeboten, gelagert oder verwaltet wird).

6.4 Werbeanlagen dürfen nur an Gebäuden in den Baugebietsteilen S02a, S02b und S03 und nur bis zu einer Entfernung von 50 m zur Wartenberger Straße errichtet werden. Je Fassade sind Werbeanlage bis zu einer Gesamtfläche der Anlagen von 5 % der Außenwandfläche zulässig. Werbeanlagen sind an einer Stelle zu konzentrieren. In der mit sonstigem Planzeichen Nr. 2.1 nachrichtlich übernommenen Anbauverbotszone der Kreisstraße ED 2 sind Werbeanlagen nicht zulässig.

6.5 Nicht zulässig sind freistehende Werbeanlagen, Wimpelreihen und farbige Lichtgirlanden. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht und bewegte Werbeanlagen.

6.6 Einfriedung: als Einfriedung sind nur maximal 2 m hohe, offene Holzlatten-, Draht- oder Stabmattenzäune zulässig.

## 7. Grünordnung, Natur und Landschaft

7.1 zu pflanzender Laubbaum mit der Wuchsordnung II; Pflanzqualität mindestens Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, mit Ballen

7.2 Fläche für Aufschüttungen (Lärmschutzwall)

Auf der Fläche sind Aufschüttungen bis zu 1 m Höhe zulässig. Die Aufschüttungen sind mit einem Gefälle von höchstens 1:1,5 abzubüscheln und zu bepflanzen. Außerhalb dieser Fläche sind Abgrabungen und Aufschüttungen nur bis zu einer Abweichung von 30 cm vom natürlichen Gelände zulässig.

7.3 Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung und Pflege von Natur und Landschaft (Planzeichen mit Nummerierung der Teilmaßnahme):

**Teilmaßnahme A1 - Hecke (Fläche 1.100 m²)**  
Die Fläche ist vollständig mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen; Baumanteil ca. 3 %. Entwicklungsziel ist eine freiwachsende, artenreiche Hecke aus gebietseigenen Laubgehölzen, mit vorgelagertem Gras-/Krautsaum. Die Gehölze sind dreireihig versetzt mit Pflanzabstand 1,5 bis 2,0 m zu pflanzen, mit stellenweisen Einbuchtungen zur Erhöhung der Strukturvielfalt sowie vereinzelt Bäumen der Wuchsordnung II. Die Hecke ist auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind unverzüglich an etwa gleicher Stelle nachzupflanzen. Abschnittsweise Mahd des Saumes im zwei- bis dreijährigen Turnus.

**Teilmaßnahmen A2 und A3 - Hecke und Gehölzinseln (Flächen 461 und 942 m²)**  
Anlage einer dreireihigen Hecke auf der westlichen Teilfläche und zwei flächigen Gehölzpflanzungen auf der östlichen Teilfläche. Ausführung ansonsten wie bei Teilmaßnahme A1, umlaufende Gras-/Krautsäume.

**Teilmaßnahmen A4 und A5 - Obstwiese (Flächen 312 und 447 m²)**  
Entwicklung einer Obstwiese mit hochstämmigen Obstbäumen regionaltypischer Sorte. Für die Wiese ist ein gebietsheimisches und standortgerechtes Saatgut mit einem Kräuteranteil von mindestens 50 % zu verwenden. Die Wiese ist extensiv zu pflegen (ein- bis dreimal jährlich ab dem 1. Juli mähen, Mähgut nach ein bis zwei Tagen aus der Fläche entfernen, keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel).

zu pflanzender Obstbaum gemäß Sortenliste in Nr. 7.4

zu pflanzende Hecken und Gehölzinseln

Auf den Flächen sind Einfriedungen und sonstige bauliche Anlagen nicht zulässig, ausgenommen Wildschutzzäune während der Entwicklungszeit. Für die Gehölzpflanzungen sind einheimische, standortgerechte Arten zu verwenden.

Die Teilmaßnahmen werden den Baugebietsteilflächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen folgendermaßen zugeordnet:  
- A1 und A4 den Baugebietsteilfläche S01a und S01b  
- A2 der Baugebietsteilfläche S02b  
- A3 der Baugebietsteilfläche S02a  
- A5 der Baugebietsteilfläche S04

(Hinweis: Vor der Pflanzung ist die Herkunft des Saatgutes und der Gehölze der unteren Naturschutzbehörde zu belegen. Der Ausgleich für den Geh- und Radweg wird auf einer gemeindeeigenen Fläche erbracht; dafür wird eine 27 m² große Teilfläche einer Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 350, Gemarkung Berglern zur Anlage einer Obstwiese bestimmt.)

7.4 Sortenliste für Obstbäume auf der Ausgleichsfläche (Hinweis: in der Begründung sind Informationen zur Pflückreife, Verwendung und zu Standortansprüchen der Sorten aufgeführt.)

**Äpfel**  
Kaiser Wilhelm, Bohnapfel, Jakob Fischer, Boskoop, Rheinischer Winterrambur, Wiltshire, Brettacher, Danziger Kantapfel, Jakob Lebel, Berner Rosenapfel, Croncels, Grahams Jubiläumapfel, Schweizer Orangenapfel, Welschisner, Lohrer Rambur, Maunzenapfel

**Birnen**  
Gute Graue, Gellerts Butterbirne, Alexander Lucas, Schweizer Wasserbirne, Doppelte Philippsbirne, Pastorenbirne, Bosc 's Flaschenbirne, Großer Katzenkopf, Gelbmöster, Oberösterreichische Weinbirne

**Zwetschgen/Renekloden**  
Hauszwetschge, Große grüne Reneklode, Schönberger Zwetschge, Oullins Reneklode, Wangenheimer Frühzwetschge

**Sauerkirschen**  
Beutelspacher Rexelle, Koröser Weichsel, Schwäbische Weinweichsel

# PRÄAMBEL

Die Gemeinde Berglern erlässt aufgrund §§ 1-4 sowie § 8 ff. Baugesetzbuch (BauGB), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen Bebauungsplan Sondergebiet Landwirtschaft als Satzung.

# SONSTIGE PLANZEICHEN UND HINWEISE

## 1. Bestandsdarstellung, Maße

- 1.1 vorhandene Gebäude mit Hausnummer
- 1.2 Flurstücksnummer
- 1.3 Maßangabe in Metern
- 1.4 Höhenlage vorhandener Verkehrsflächen über Normalhöhennull, z.B. 434,6 m ü. NHN
- 1.5 Höhenlinie mit Angabe der Höhe in m ü. NHN Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2012

## 2. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen

2.1 Ortsdurchfahrtsgrenze und Anbauverbotszone der Kreisstraße ED 2



  
**Gemeinde Berglern**  
**Bebauungsplan Sondergebiet Landwirtschaft**

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss gefasst	am 15. Oktober 2019
2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom 4. Juni 2021 (§ 3 Abs. 1 BauGB)	vom 18. Oktober 2021 bis 17. November 2021
3. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 4. Juni 2021 (§ 4 Abs. 1 BauGB)	vom 5. Oktober 2021 bis 17. November 2021
4. Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom 5. Januar 2022 (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom ..... bis .....
5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 5. Januar 2022 (§ 4 Abs. 2 BauGB)	vom ..... bis .....
6. Satzungsbeschluss in der Fassung vom .....	am .....

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Genehmigung ist daher nicht erforderlich.

Wartenberg, den .....  
Erster Bürgermeister Anton Scherer (Siegel)

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am .....; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Planung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom ..... mit Begründung vom ..... in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Wartenberg, den .....  
Erster Bürgermeister Anton Scherer (Siegel)