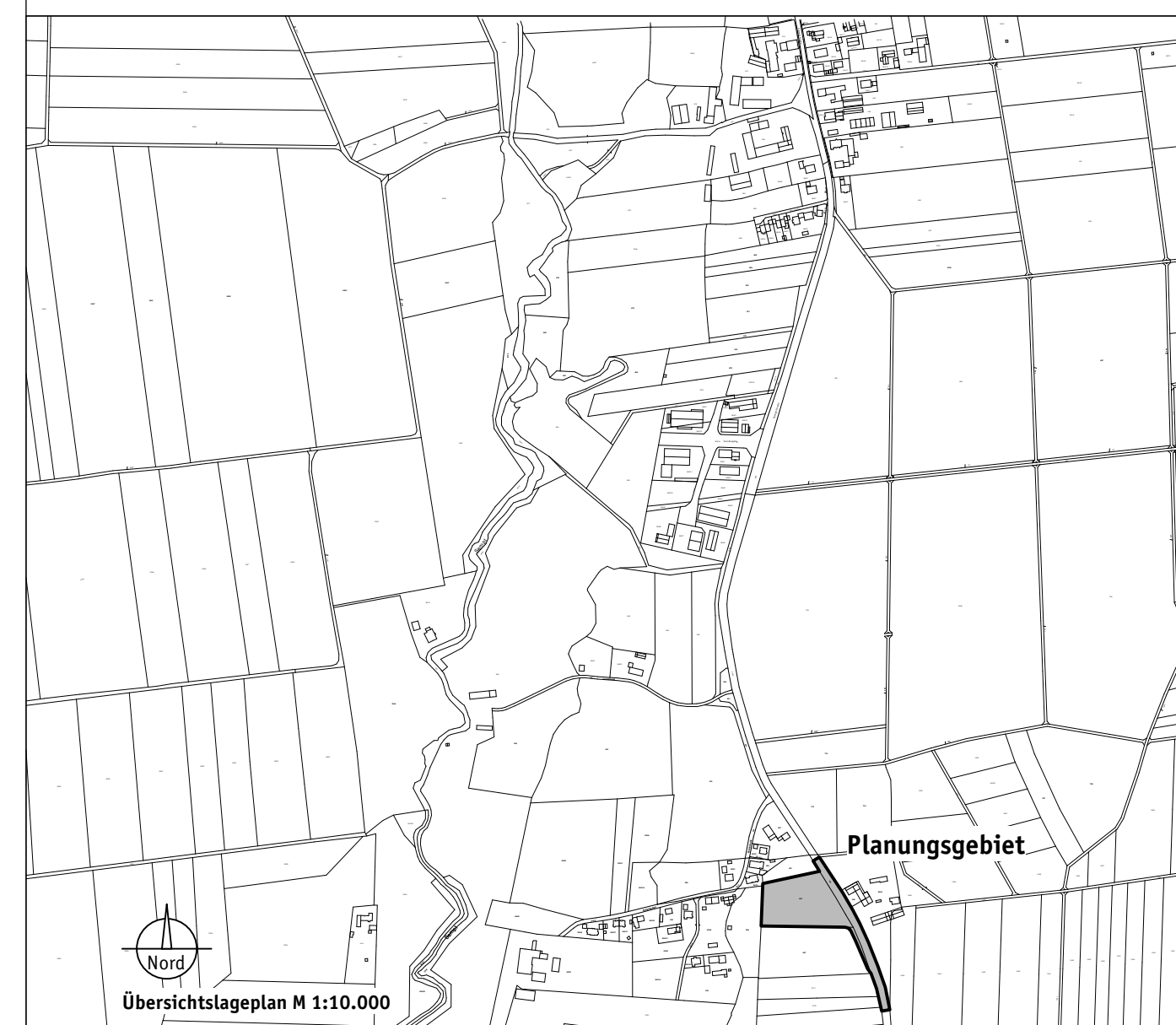


## PRÄAMBEL

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan Gewerbe- und Mischgebiet Mooslern als Satzung.

## SONSTIGE PLANZEICHEN UND HINWEISE

- Höhenlage vorhandener Verkehrsflächen über Normalhöhennull, z.B. 442,0 m ü. NHN
- Ortsdurchfahrtsgrenze und Anbauverbotszone der Staatsstraße St 2331 (Hinweis: wegen der Zulässigkeit baulicher Anlagen innerhalb der Anbauverbotszone wird auf Art. 23 Abs. 3 BayStrWG verwiesen.)
- Hinweis: Die in den Festsetzungen aufgeführten LAI-Normen und LAI-Hinweise liegen mit dem Bebauungsplan im Rathaus Wartenberg zur Einsicht bereit.



## FESTSETZUNGEN

### 1. Räumlicher Geltungsbereich

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

### 2. Art der Nutzung

- Gewerbegebiet: Im Gewerbegebiet sind nur Autohäuser und Kfz-Werkstätten zulässig.

Die zulässige Art der Nutzung umfasst auch folgende Dienstleistungen als selbstständige Teile der o.g. Autohäuser und Kfz-Werkstätten:

- Handel mit Gebrauchtwagen
- Handel mit und Reparatur von Zweirädern und Wohnmobilen
- Abschleppdienst
- Elektroladestationen, Reifeneinlagerung
- Fahrzeugaufbereitung wie Waschen, Pflege, Lackierung, Tuning und Styling
- Carsharing, Autovermietung und -leasing
- Kfz-Gutachten, Kfz-Prüfungen, Versicherungen, Kurse und Schulungen

- Mischgebiet: Beherbergungsbetriebe, Vergnügungsstätten und Handelsbetriebe sind nicht zulässig.

Wohnnutzungen: Im Mischgebiet ist in Wohngebäuden eine Wohnung je 90 m² Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht mehr als sechs Wohnungen je Gebäude. Im Mischgebiet ist außerdem ein Wohnheim mit bis zu zehn Betten zulässig. Die Wohnungen jedes Gebäudes und das Wohnheim müssen überwiegend der Unterbringung von Mitarbeitern der im Geltungsbereich ansässigen Betriebe dienen. Im Gewerbegebiet sind Wohnungen oder Wohnheime nicht zulässig. (Hinweis: Im Mischgebiet ist die gesetzlich vorgesehene gleichgewichtige Mischung von Wohnen und Gewerbe einzuhalten).

- Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

### 3. Maß der Nutzung

- Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt im Gewerbegebiet 0,6, im Mischgebiet 0,35. Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche im Gewerbegebiet durch die Grundflächen von Stellplätzen und Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

- zulässige Höhe baulicher Anlagen als Höchstwert in m über Normalhöhennull, z.B. 449,5 m ü. NHN. Die Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Bauteile wie z.B. Schornsteine und Blitzableiter.

- zulässige Traufwandhöhe als Höchstwert in m über Normalhöhennull, z.B. 448,0 m ü. NHN (Schnittlinie der Dachaußenfläche mit der Außenwandaußenfläche an der Traufseite).

- Im Mischgebiet sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

### 4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze

- Gebäude sind in abweichender Bauweise als Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand mit einer Länge von höchstens 75 m im Gewerbegebiet und höchstens 25 m im Mischgebiet zu errichten.

- Baugrenze

- Fläche für Stellplätze und Garagen; diese Anlagen sind nur auf den für sie festgesetzten Flächen und auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- St: Stellplätze
- Ga: Garagen incl. Carports

### 5. Straßen und Wege

- öffentliche Verkehrsfläche
- öffentliche Grünfläche: Verkehrsleitgrün, Straßenentwässerung

- Die Baugrundstücke sind über die Planstraße zu erschließen. Ein- und Ausfahrten zur Erdinger Straße (St 2331) sind nicht zulässig.

- 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

- Dächer von Gebäuden mit einer Grundfläche von mehr als 50 m² sind im Gewerbegebiet nur als Flachdächer und Pultdächer mit einer Neigung von bis zu 10° und im Mischgebiet nur als Satteldächer mit einer Neigung von 25 bis 40° zulässig.

- Dachgauben und Zwerchgiebel sind nur auf Dächern mit mindestens 35° Neigung und nur nach folgender Maßgabe zulässig: Abstand zum Ortsgang mindestens 2,50 m; Abstand zum First mindestens 1,00 m, gemessen in der Senkrechten; Breite höchstens 3,50 m; Gesamtbreite der Gauben und Zwerchgiebel einer Dachseite höchstens ein Drittel der Breite der Außenwand.

- Dacheinschnitte sind unzulässig (Hinweis: Lichtkuppeln und Lichtbänder sind keine Dacheinschnitte im Sinne dieser Festsetzung).

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

- Bei Parkplatzleuchten und sonstigen Außenleuchten ist die Anlockwirkung für Insekten zu minimieren (nach derzeitigem Stand der Technik sind dazu warmweiße LED-Lampen mit möglichst niedriger Lichtpunkthöhe und möglichst geringer Abstrahlung abseits des zu beleuchtenden Bereiches geeignet). Eine Gebäudeanstrahlung der Fassaden mit Licht ist nur im Erdgeschoss zulässig.

- Bauliche Einfriedungen sind nur als sockellose, offene Zäune aus Holz oder Metall und mit einer Höhe von bis zu 2,00 m zulässig. Geschlossene bauliche Einfriedungen wie Mauern, Palisaden, Bretterzäune oder Zäune mit Sichtschutzstreifen sind nicht zulässig.

### 7. Werbeanlagen

- 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).

- Werbeanlagen dürfen im Gewerbegebiet nur in einem Abstand von höchstens 40 m zur Staatsstraße errichtet werden.

- Werbeanlagen an Gebäuden: an Außenwänden sowie vor Außenwänden im Abstand von höchstens 2 m sind Werbeanlagen mit einer Einzelfläche von bis zu 5 m² und einer Gesamtfläche von höchstens 15 % der Außenwandfläche zulässig. Werbeanlagen dürfen nicht nach oben über die Außenwand ragen.

- Freistehende Werbeanlagen: im Geltungsbereich sind zwei Werbepylone an den festgesetzten Standorten zulässig:

- Pylon: Werbeanlage mit bis zu 10,00 m² Fläche je Ansichtseite und einer Höhe von maximal 6,00 m.

Die Höhe der Pylone ist über der Fahrbahnoberkante der anliegenden öffentlichen Verkehrsfläche zu messen. Im Gewerbegebiet sind außerdem maximal neun Fahnen als Werbeanlagen zulässig. Als Fahnen im Sinne dieser Festsetzung gelten auch Beach-Flags mit mehr als 2 m Höhe, ausgenommen temporär aufgestellte Beach-Flags.

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

### 8. Grünordnung, Natur und Landschaft, Wasserwirtschaft

- zu pflanzender Laubbaum mit Vorgabe der Wuchsordnung, z.B. II; Pflanzqualität mindestens Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, mit Ballen; vorgeschrieben sind folgende Arten/Sorten:

#### Großbäume (Wuchsordnung I)

|                            |                          |
|----------------------------|--------------------------|
| Acer platanoides           | Spitzahorn               |
| Acer pseudoplatanus        | Bergahorn                |
| Fraxinus excelsior 'Atlas' | Gemeinde Esche Atlas     |
| Quercus petraea            | Traubeneiche             |
| Quercus robur              | Stieleiche               |
| Tilia cordata              | Winterlinde              |
| Tilia cordata 'Erecta'     | Dichtkronige Winterlinde |
| Tilia platyphyllos         | Sommerlinde              |
| Tilia tomentosa 'Brabant'  | Brabanter Silberlinde    |

#### Mittelgroße Bäume (Wuchsordnung II)

|                  |              |
|------------------|--------------|
| Alnus glutinosa  | Schwarzerle  |
| Alnus incana     | Grauerle     |
| Betula pendula   | Hängebirke   |
| Carpinus betulus | Hainbuche    |
| Prunus avium     | Vogelkirsche |
| Sorbus aucuparia | Eberesche    |

Eine geringe Abweichung von einzelnen Baumstandorten kann zugelassen werden.

- Die Pflanzgrube für Bäume der Wuchsordnung I muss mindestens 18 m³ groß sein, für Bäume der Wuchsordnung II mindestens 12 m³. Die Pflanzgruben müssen mindestens 1,50 m tief sein. Pflanzgruben neben Verkehrsflächen sind mit Pollern gegen Befahren zu schützen.

- Fläche mit Bindung zur Anpflanzung von Gehölzen als Eingrünung

Die Fläche ist vollständig mit Sträuchern zu bepflanzen. Entwicklungsziel ist eine freiwachsende, artenreiche Hecke aus standorttypischen Laubgehölzen mit mindestens 2 m Höhe. Die Sträucher sind zweireihig versetzt mit Pflanzabstand 1,5 bis 2,0 m zu pflanzen.

- zu erhaltender Baum

Im Wurzelbereich des zu erhaltenden Baumes sind bauliche Anlagen unzulässig, mit Ausnahme von offenen Stellplätzen, deren Belag einen Öffnungs- oder Porenanteil von mehr als 30 % aufweist. Für Bauarbeiten im Wurzelbereich des Baumes wird die Anwendung der DIN 18920:2002 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" vorgeschrieben. Als Wurzelbereich gilt die Bodenfläche unter der Krone von Bäumen (Kronentraufe) zuzüglich 1,50 m, bei Säulenform zuzüglich 5,00 m nach allen Seiten.

- Flachdächer über sind als Gründach mit einer Dicke der Substratschicht von mindestens 6 cm auszuführen. Davon ausgenommen sind Terrassen, Wege sowie Teilflächen, die von haustechnischen Anlagen oder Solaranlagen überdeckt werden oder die aufgrund von Brandschutzvorschriften nicht bepflanzt werden dürfen.

- Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu bepflanzen.

- Auffüllungen des Gewerbegebiets und des Mischgebiets sind maximal bis zu den nachfolgend angegebenen Höhenlagen über Normalhöhennull zulässig:
  - südöstliche Ecke des Gewerbegebiets bis zu 442,30 m ü. NHN
  - westlicher und nördlicher Rand des Gewerbegebiets sowie Mischgebiet bis zu 442,0 m ü. NHN
 - zwischen diesen Bereichen ist das zulässige Auffüllungs-niveau linear zu interpolieren. Die Auffüllungen sind zu den Gebietsrändern hin mit einer Neigung von höchstens 1:2 abzuböschern. Auf der Fläche zur Regelung des Wasserabflusses (Nr. 9.2) sind Auffüllungen nicht zulässig.

- Stützmauern dürfen höchstens 1,0 m hoch sein (Höhe der Ansichtsfläche).

- Auf den Pflanzflächen (Nr. 8.3) und der Fläche zur Regelung des Wasserabflusses (Nr. 9.2) sind bauliche Anlagen unzulässig, ausgenommen Wildschutzzäune, Stützposten und Verbisschutzmaßnahmen bis längstens fünf Jahre nach Pflanzung der Hecken und Bäume sowie Poller zum Schutz von Pflanzflächen.

- Offene Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen. Der Belag muss einen Öffnungsanteil von mindestens 10 % aufweisen.

- Fläche für folgende Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)
  - wird ergänzt -

### 9. Wasserwirtschaft

- Nicht verdunstetes oder verwendetes Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern. Bei der Dimensionierung der Versickerungsanlagen ist ein Starkregeneignis mit mindestens zehnjährlicher Wiederkehr zugrunde zu legen (Häufigkeit <= 0,1/a). Für die Bauvorhaben ist zudem ein Überflutungsnachweis entsprechend DIN 1986-100 zu erbringen.

- Fläche zur Regelung des Wasserabflusses (Durchleitung von Abflüssen bei Starkregen)

### 10. Immissionsschutz

- Parkplatzleuchten und sonstige Außenleuchten incl. Werbeanlagen sind so anzuordnen, zu dimensionieren und ggf. abzuschirmen,

- dass die Immissionsrichtwerte für Raumhellung und Blendung der "Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen" der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 13. September 2012 an den Anwesen Enzianweg 1, 1a, 1b und 5c und Erdinger Straße 62 und 69 eingehalten werden,

- dass die prozentuale Schwellenerhöhung TI gemäß DIN EN 13201-3 "Straßenbeleuchtung - Teil 3: Berechnung der Gütemerkmale" auf der Erdinger Straße nicht mehr als 10 % beträgt.

- Stationäre Geräte (Klimageräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) oder ihre nach außen gerichteten Komponenten müssen zu schutzbedürftiger Bebauung folgende Mindestabstände einhalten:

Schallleistungspegel des Geräts - Mindestabstand:  
 45 dB(A) - 4 m; 50 dB(A) - 7 m; 55 dB(A) - 13 m; 60 dB(A) - 23 m;  
 65 dB(A) - 32 m; 70 dB(A) - 49 m; 75 dB(A) - 80 m

Eine Unterschreitung des Mindestabstands kann bei geeigneten baulichen oder technischen Schallschutzvorkehrungen wie Begrenzung der Tonhaltigkeit, Abschirmung der Geräusch-emissionen oder Einhausung des Geräts als Ausnahme zugelassen werden (Hinweis: die Notwendigkeit eines Schallschutzgutachtens ist im Genehmigungsverfahren oder Freistellungsverfahren mit der unteren Bauaufsichtsbehörde abzustimmen).



## Gemeinde Berglern vorhabenbezogener Bebauungsplan Gewerbe- und Mischgebiet Mooslern

## VERFAHRENSVERMERKE

- Einleitungsbeschluss gefasst am 25. April 2024

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom 26. März 2024 (§ 3 Abs. 1 BauGB) vom ..... bis .....

- Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 26. März 2024 (§ 4 Abs. 1 BauGB) vom ..... bis .....

- Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom ..... bis ..... (§ 3 Abs. 2 BauGB)

- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom ..... bis ..... (§ 4 Abs. 2 BauGB)

- Satzungsbeschluss in der Fassung vom ..... am .....

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächenutzungsplan 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)