Die Gemeinde Bergen erläßt gemäß § 2 Abs. 1, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern diesen Bebauungsplan als Satzung.

I. Zeichenerklärung

A) für Festsetzungen

GI	Industriegebiet nach § 8 BauNVO
3–10°	festgesetzte Dachneigung, z.B. 3–10°
	Baugrenze
	Strassenbegrenzungslinie
	Zufahrt
6	Maßzahl in Meter (z.B. 6,0m)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
	Stützmauer
St	Fläche für Stellplätze,versickerfähiger Belag
U	Fläche für unterirdische Bauteile z.B. Zisterne
20	Anbauverbotszone ST 2095 mit Maßzahl in Meter (z.B. 20,0m)
	Böschung (Bepflanzung nach Vorgabe des Grünordnungsplanes)
4 200	Sichtdreieck mit Maßzahl in Meter, z.B. 200m
	Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Ausgleichsfläche gem. § 1Abs 2 Nr. 2 und Abs 3 BauGB i.V.m. §21 BNatSchG.
	Anpflanzung von Bäumen
	Entfernen von Bäumen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

B) für Hinweise

	vorgeschlagene Teilung der Grundstücke
398	Flur Nummer (z.B. 398)
	bestehende Flurgrenzen
Produktion / Verwaltung	vorgeschlagene Abgrenzung verschiedener Nutzungsbereiche mit textlicher Erläuterung, z. B. Verwaltung, Produktion
	Baugrenze mit (statischem) Nachweis–Ausschluss der Gefährdung von Leben und Gesundheit
	Baugrenze ohne Nachweis
	Schornstein (17m) und 4xKühltürme (3m)
ST 2095	Staatsstraße mir Bezeichnung
A,B	Bezeichnung der unterschiedlichen Nutzungsbereiche, z.B. A,B

II. Weitere (textliche Festsetzungen)

1. Das Planungsgebiet wird als Industriegebiet festgesetzt.
2. Gebäudehöhen (alle Angaben als maximale Oberkanten in Meter über Normal–Null=üNN);
   Baugebiet A: Die maximal zulässige Firsthöhe wird auf 620,50 üNN festgesetzt.
   Baugebiet B: Die maximal zulässigen Wandhöhen werden wie folgt festgesetzt: (OK–Attika, traufseitig)
   Hochregallager im westlichen Grundstücksbereich: max. 619,50 üNN
   Produktion: max. 617,45 üNN
   Verwaltung: max. 617,45 üNN
3. Dachgestaltung, Fassaden:
   Parzelle A: Satteldach mit Dachneigung 3–10°.
   Parzelle B: Flachdächer mit Attika, Neigung 3–5°. Auf dem Verwaltungsgebäude (Ostseite) ist ein über die Attika hinausragendes Pultdach zulässig. Die Oberkante des Pultdaches darf am höchsten Punkt 618,50 üNN nicht überschreiten. Die Attika des Hochregallagers darf 0–5° geneigt ausgeführt werden. Bei Hochregallager und Produktion dürfen Oberlichtbänder die OK Attika geringfügig überschreiten. Dachflächen müssen unterhalb der OK Attika liegen. Fassaden sind zu gliedern.
4. Der Höhenplan und Geländeschnitt vom 08.08.2008 sind Bestandteil des Bebauungsplanes.
5. Geländeauffüllungen und Abgrabungen, wie im Geländeschnitt dargestellt sind zulässig. Sie sind bei der Baueingabe darzustellen und müssen von der Bauaufsichtsbehörde genehmigt werden.
6. Qualifizierte Grünordnungsplanung, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Umweltbericht, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung:
   Die textlichen Festsetzungen der Landschaftsplaners Mühlbacher und Hilse vom 08.08.2008, zu den oben genannten Punkten, sind Bestandteil der textlichen Festsetzungen.
7. Einfriedungen:
   Zäune aus Maschendraht oder Stabgitter sind bis zu einer Höhe von 2,0 Meter zulässig.
   Sichtbare Betonsockel sind nur bei der Stützmauer zwischen Parzelle A und B zulässig.
8. Der Immissionsschutzbericht der DEKRA Nr.: 1303/2860 LL 009670 vom 07.08.2008 ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen und des Umweltberichtes.
   Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in dem Bericht angegebenen, sowie die sich aus dem Bericht ergebenden Emissionskontingente weder tags noch nachts überschreiten.
9. Für das Prüffeld im südöstlichen Gebäudebereich (siehe Lageplan) ist ein Schornstein mit max. 17 Meter Höhe (siehe Immissionsschutzbericht) zulässig.
10. Unterirdische Leitungen (z.B. Telekommunikationsleitungen) sind zu schützen. Bei Baumpflanzungen mit einem Mindestabstand von weniger als 2,5 Meter sind Schutzmaßnahmen zu treffen.
11. Die erforderlichen Transformatorenstationen sind von der Gewerbestraße (=öffentliche Straße) aus zu erschließen. Die erforderlichen Transformatorenstationen dürfen im Bereich der Gewerbestraße im notwendigen Umfang, auch außerhalb der Baugrenzen, errichtet werden.
12. Im westlichen Bereich der Bauparzelle A grenzen Waldflächen an. Es ist mit Gefahren für Leben und Gesundheit zu rechnen. Die Gebäude müssen einem Abstand von 35 Meter zum Wald einhalten. Der Abstand der Bebauung zum Wald darf 25 Meter betragen, falls ein Nachweis vorliegt, dass keine Gefährdung für Leben und Gesundheit vorliegt (z.B. statischer Nachweis).
13. Bezüglich der Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich. Diese Gestattung muß vor dem Baubeginn vorliegen.

III. Textliche Hinweise

1. Behinderungen bei der Bewirtschaftung und der Verkehrssicherungspflicht, des im Westen angrenzenden Waldes, sind soweit wie möglich zu vermeiden. Der am Wald anliegende Feldweg soll erhalten bleiben.
2. Die Zufahrt zu Parzelle A ist so zu gestalten, dass ein Rückstau auf die ST 2095 vermieden wird.
3. Werbeanlagen (genehmigungspflichtig) welche geeignet sind Verkehrsteilnehmer in gefährdender Weise abzulenken oder zu belästigen sind nicht zulässig. Dies gild insbesonders für Anlagen, welche zur Autobahn ausgerichtet sind.
4. Die Leistungsfähigkeit der Anschlusstelle Bergen (Autobahn) ist laut vorliegender Stellungnahme von Prof. Kurzok vom 27.05.2008 untersucht und für in Ordnung befunden worden.
5. Mit jedem Bauantrag und jeder Nutzungsänderung ist der unter Punkt 8. der textlichen Festsetzung genannte Nachweis vorzulegen. Bei offensichtlich nicht lärmrelevanten Bauvorhaben, kann in Absprache mit der Immissionsbehörde, auf den Nachweis verzichtet werden.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 20.12.07 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Industriegebiet Autobahn II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 14.3.2008 ortsüblich bekannt gemacht.
   Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 28.5.08 wurde gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom 17.6.08 bis 18.7.08 öffentlich ausgelegt.
   Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 8.8.08 wurde gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch erneut vom 13.8.08 bis 27.8.08 öffentlich ausgelegt.

   Bergen, 1.9.2008

   Bernd Fink (Siegel)
   (Bürgermeister)

2. Die Gemeinde Bergen hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 28.8.08 den Bebauungsplan in der Fassung vom 28.8.08 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
   ~~Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom ..... wurde gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.~~

   Bergen, 11.9.2008

   Bernd Fink (Siegel)
   (Bürgermeister)

3. Der Satzungsbeschluss wurde nach § 10 BauGB im Amtsblatt der Gemeinde am 26.9.2008 ortsüblich bekannt gemacht.
   Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus, Zimmer–Nr. 16 zu jedermanns Einsicht bereit gehalten.
   Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.
   Der Bebauungsplan tritt damit in Kraft.
   Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie des Abs. 4 und § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

   Bergen, 26.9.2008

   Bernd Fink (Siegel)
   (Bürgermeister)

Bebauungsplan M 1:1000

Industriegebiet Autobahn II

Der Gemeinde Bergen

Der Planfertiger,
Vachendorf, 18.02.2008
geändert, 28.05.2008
geändert, 08.08.2008
geändert, 28.08.2008

Architekturbüro
Thomas Bachmayer
Neumüllerstraße 7
83377 Vachendorf
Tel.: 0861–3051

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS
ARCHITEKT
174 168

SG 4.40