

### EINLEITUNG

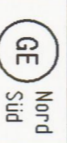
Die Gemeinde Bergheim erläßt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 des Art. 91 der Bundesrats-Bescheidung (Bsp) 00 in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1999 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GBO) folgende Bauordnungs- und Grundmengenpläne:

### SATZUNG



Der Geltungsbereich umfaßt die Grundstücke mit den Flurnummern: 47/1 (Teilfläche), 171 (Teilfläche), 172 (Teilfläche), 172/1 (Teilfläche), 172/2, 172/3 (Teilfläche), 173 (Teilfläche), 195 (Teilfläche), 200 (Teilfläche), 201 und 204/5 (Teilfläche)

### A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN


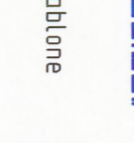
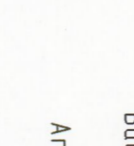
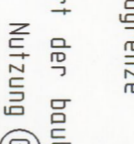
#### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1  Gewerbegebiet gem § 8 BauWO
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
  - 2.1 GRZ 0,6/0,4 Grundflächenzahl als Höchstgrenze
  - 2.2 GRZ 12/0/8 Gestirnlächenzahl als Höchstgrenze
  - 2.3 WH 70/4/0 Wandhöhe max. 7,0 m bzw. 4,0 m bezogen auf das natürliche Gelände bis OK Dachkonstruktion an den Freizeitebenen der Gebäude


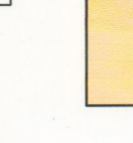
#### 3. BAUWEISE

- 3.1 0 offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauWO
- 3.2  Baugezone
- 3.3  Fußschloßzone

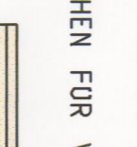
#### 4. VERKEHRSFLÄCHEN

- 4.1  Öffentliche Verkehrsfläche
- 4.2  Weg für die Landwirtschaft
- 4.3  Straßengrenzungsline
- 4.4  Ein- bzw. Ausfahrt





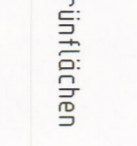


#### 5. FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTWASSERUNGSKANÄLEN

- 5.1  Wertstoffschlamm
- 5.2  Recyclinganlage

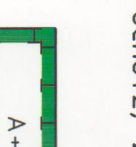
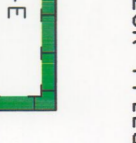
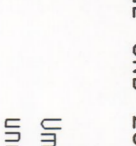
#### 6. HAUPTVERKEHRSMITTELSTREIFEN

- 6.1  110 KV - Freileitung

#### 7. GRÜNLÄCHEN

- 7.1  Öffentliche Grünflächen
- 7.2  Private Grünflächen
- 7.3  Laubbäum zu erhalten
- 7.4  Laubbäum zu pflanzen
- 7.5  geschlossene Baum- und Strauchgruppen zu erhalten
- 7.6  geschlossene Baum- und Strauchgruppen zu pflanzen
- 7.7  Notdielektrale zu besetzen



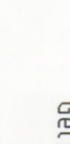
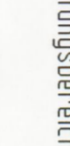
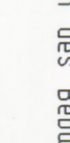
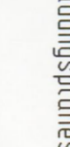

#### 8. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- 8.1  Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft/ Extremwässer/ Nicht-einmal im Jahr/ keine Düngung
- 8.2  Hüden und Senken zur Herstellung wechselseitiger Standorte
- 8.3  Pflanzung an Arten der Herzholzzone und Weidenpflanz

### 9. WASSERWIRTSCHAFT

Überflutungswassergebiet der Donau, siehe auch unter B.1

#### 10. SONSTIGE PLANZEICHEN

- 10.1  Geltungsbereich der Bebauungspläne
- 10.2  Maßgabe in Meter 1, B. 5,0 m
- 10.3  Vorrichtung der Gebäudekasettelung und Angabe der einseitigen Freisicht, soweit bekannt
- 10.4  Abweichungen sind im Einzelfall zulässig, wenn dies aus Gründen einer verbesserten Sonnennutzung erforderlich wird und das Vorhaben mit anderen gestellten Festsetzungen vereinbar ist
- 10.5  Freisichtlinie wählbar
- 10.6  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bzw. Maß der Nutzung
- 10.7  Verlust der Eintriedung am südlichen Baugeländrand

### B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

#### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Bauhand wird als Gewerbegebiet gem. § 8 BauWO festgesetzt. Im Gewerbegebiet der Bauhand sind die in Abs. 2 Nr. 1-4 (Ausnahme: Lebensmittelbereich) im Gewerbegebiet-GESchild sind die in Abs. 2 Nr. 1-4 sowie die in Abs. 3 Nr. 1-4 aufgeführten Nutzungen zulässig (Ausnahme: Lebensmittelbereich). Die Nutzungen nach Abs. 2 Nr. 3 und 4, sowie nach Abs. 3 Nr. 2 bis 3 sind unzulässig.

#### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die in den Flächenblättern festgesetzten Maße zur baulichen Nutzung sind Höchstwerte und dürfen nicht überschritten werden. Die in den Flächenblättern festgesetzten Maße sind nur im Bereich der bestehenden Recyclinganlagen und Abgräben für die bauliche Nutzung zulässig. Die in den Flächenblättern festgesetzten Maße sind nur im Bereich der bestehenden Recyclinganlagen und Abgräben für die bauliche Nutzung zulässig. Die in den Flächenblättern festgesetzten Maße sind nur im Bereich der bestehenden Recyclinganlagen und Abgräben für die bauliche Nutzung zulässig.

#### 3. BAUWEISE

Im Baugelände wird die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 der BauWO festgesetzt.

#### 4. BAULICHE GESTALTUNG

4.0 **Außenanlagen und Außenbereiche**  
4.1 **Architektur und Gestaltung**  
4.2 **Bauweise**  
4.3 **Bauweise**  
4.4 **Bauweise**

#### 4.7 Sonderbestimmungen

4.7.1 **Sonderbestimmungen**  
4.7.2 **Sonderbestimmungen**  
4.7.3 **Sonderbestimmungen**  
4.7.4 **Sonderbestimmungen**  
4.7.5 **Sonderbestimmungen**  
4.7.6 **Sonderbestimmungen**  
4.7.7 **Sonderbestimmungen**  
4.7.8 **Sonderbestimmungen**  
4.7.9 **Sonderbestimmungen**

#### 4.7 Sonderbestimmungen

Anlagen zur Sonnenenergienutzung sind zulässig.

#### 4.8 Hinweisfelder und Schilder

4.8.1 **Hinweisfelder und Schilder**  
4.8.2 **Hinweisfelder und Schilder**  
4.8.3 **Hinweisfelder und Schilder**  
4.8.4 **Hinweisfelder und Schilder**  
4.8.5 **Hinweisfelder und Schilder**  
4.8.6 **Hinweisfelder und Schilder**  
4.8.7 **Hinweisfelder und Schilder**  
4.8.8 **Hinweisfelder und Schilder**  
4.8.9 **Hinweisfelder und Schilder**  
4.8.10 **Hinweisfelder und Schilder**

#### 4.9 Außenanlagen

4.9.1 **Außenanlagen**  
4.9.2 **Außenanlagen**  
4.9.3 **Außenanlagen**  
4.9.4 **Außenanlagen**  
4.9.5 **Außenanlagen**  
4.9.6 **Außenanlagen**  
4.9.7 **Außenanlagen**  
4.9.8 **Außenanlagen**  
4.9.9 **Außenanlagen**  
4.9.10 **Außenanlagen**

#### 4.10 Außenanlagen

4.10.1 **Außenanlagen**  
4.10.2 **Außenanlagen**  
4.10.3 **Außenanlagen**  
4.10.4 **Außenanlagen**  
4.10.5 **Außenanlagen**  
4.10.6 **Außenanlagen**  
4.10.7 **Außenanlagen**  
4.10.8 **Außenanlagen**  
4.10.9 **Außenanlagen**  
4.10.10 **Außenanlagen**

#### 4.11 Außenanlagen

4.11.1 **Außenanlagen**  
4.11.2 **Außenanlagen**  
4.11.3 **Außenanlagen**  
4.11.4 **Außenanlagen**  
4.11.5 **Außenanlagen**  
4.11.6 **Außenanlagen**  
4.11.7 **Außenanlagen**  
4.11.8 **Außenanlagen**  
4.11.9 **Außenanlagen**  
4.11.10 **Außenanlagen**

#### 4.12 Außenanlagen

4.12.1 **Außenanlagen**  
4.12.2 **Außenanlagen**  
4.12.3 **Außenanlagen**  
4.12.4 **Außenanlagen**  
4.12.5 **Außenanlagen**  
4.12.6 **Außenanlagen**  
4.12.7 **Außenanlagen**  
4.12.8 **Außenanlagen**  
4.12.9 **Außenanlagen**  
4.12.10 **Außenanlagen**

#### 4.13 Außenanlagen

4.13.1 **Außenanlagen**  
4.13.2 **Außenanlagen**  
4.13.3 **Außenanlagen**  
4.13.4 **Außenanlagen**  
4.13.5 **Außenanlagen**  
4.13.6 **Außenanlagen**  
4.13.7 **Außenanlagen**  
4.13.8 **Außenanlagen**  
4.13.9 **Außenanlagen**  
4.13.10 **Außenanlagen**

#### 4.14 Außenanlagen

4.14.1 **Außenanlagen**  
4.14.2 **Außenanlagen**  
4.14.3 **Außenanlagen**  
4.14.4 **Außenanlagen**  
4.14.5 **Außenanlagen**  
4.14.6 **Außenanlagen**  
4.14.7 **Außenanlagen**  
4.14.8 **Außenanlagen**  
4.14.9 **Außenanlagen**  
4.14.10 **Außenanlagen**

#### 7.6 Bäume

Bei der weiteren Parkgestaltung des Gewerbegebietes sind entlang der neu entstehenden Grundstücksgränzen auf jeder Seite Pflanzstreifen in einer Breite von mind. 2,50 m anzulegen und durchgehend mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

#### 7.7 Bäume

7.7.1 **Bäume**  
7.7.2 **Bäume**  
7.7.3 **Bäume**  
7.7.4 **Bäume**  
7.7.5 **Bäume**  
7.7.6 **Bäume**  
7.7.7 **Bäume**  
7.7.8 **Bäume**  
7.7.9 **Bäume**  
7.7.10 **Bäume**

#### 7.8 Bäume

7.8.1 **Bäume**  
7.8.2 **Bäume**  
7.8.3 **Bäume**  
7.8.4 **Bäume**  
7.8.5 **Bäume**  
7.8.6 **Bäume**  
7.8.7 **Bäume**  
7.8.8 **Bäume**  
7.8.9 **Bäume**  
7.8.10 **Bäume**

#### 7.9 Bäume

7.9.1 **Bäume**  
7.9.2 **Bäume**  
7.9.3 **Bäume**  
7.9.4 **Bäume**  
7.9.5 **Bäume**  
7.9.6 **Bäume**  
7.9.7 **Bäume**  
7.9.8 **Bäume**  
7.9.9 **Bäume**  
7.9.10 **Bäume**

#### 7.10 Bäume

7.10.1 **Bäume**  
7.10.2 **Bäume**  
7.10.3 **Bäume**  
7.10.4 **Bäume**  
7.10.5 **Bäume**  
7.10.6 **Bäume**  
7.10.7 **Bäume**  
7.10.8 **Bäume**  
7.10.9 **Bäume**  
7.10.10 **Bäume**

#### 7.11 Bäume

7.11.1 **Bäume**  
7.11.2 **Bäume**  
7.11.3 **Bäume**  
7.11.4 **Bäume**  
7.11.5 **Bäume**  
7.11.6 **Bäume**  
7.11.7 **Bäume**  
7.11.8 **Bäume**  
7.11.9 **Bäume**  
7.11.10 **Bäume**

#### 7.12 Bäume

7.12.1 **Bäume**  
7.12.2 **Bäume**  
7.12.3 **Bäume**  
7.12.4 **Bäume**  
7.12.5 **Bäume**  
7.12.6 **Bäume**  
7.12.7 **Bäume**  
7.12.8 **Bäume**  
7.12.9 **Bäume**  
7.12.10 **Bäume**

#### 7.13 Bäume

7.13.1 **Bäume**  
7.13.2 **Bäume**  
7.13.3 **Bäume**  
7.13.4 **Bäume**  
7.13.5 **Bäume**  
7.13.6 **Bäume**  
7.13.7 **Bäume**  
7.13.8 **Bäume**  
7.13.9 **Bäume**  
7.13.10 **Bäume**

### 12. FESTLICHE HINWEISE

1. Samtliche Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grundmengenplandes sind unterirdisch zu verlegen.
2. Kabelaufstellvorrichtungen sind in bauliche Anlagen oder in Zonen zu integrieren und einzuplanen.
3. Die Bestimmungen und Festsetzungen der Oberflächengestaltung im Bereich der Straßenzentren der Bahntrassenlinie sind zu beachten.
4. Private Müllsammlbehälter sind in die baulichen Anlagen zu integrieren. Müllbehälter in Straßen ohne Weidenhänge sind zu für Müllfahrzeuge befahrbaren Straßen (Ferdienste) zu bringen.
5. Der vorhandene Bestand des Verkehrsnetzes gemäß Bestandmengenplan, Leitungen, Leitungen und Leitungen auf dem Grundstück des Verkehrsnetzes müssen sich jedoch an die Festsetzungen des B-Planes halten.

### D. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Samtliche Bauverfahren müssen vor Fertigstellung auf die öffentliche Wasser- und Abwasser- und Abwasserleitungen hin überprüft sein.
2. Samtliche Bauverfahren sind auf die öffentliche Abwasser- und Abwasserleitungen hin überprüft sein.
3. Samtliche Bauverfahren sind auf die öffentliche Abwasser- und Abwasserleitungen hin überprüft sein.
4. Die Bauverfahren sind auf die öffentliche Abwasser- und Abwasserleitungen hin überprüft sein.
5. Die Bauverfahren sind auf die öffentliche Abwasser- und Abwasserleitungen hin überprüft sein.
6. Die Bauverfahren sind auf die öffentliche Abwasser- und Abwasserleitungen hin überprüft sein.
7. Die Bauverfahren sind auf die öffentliche Abwasser- und Abwasserleitungen hin überprüft sein.
8. Die Bauverfahren sind auf die öffentliche Abwasser- und Abwasserleitungen hin überprüft sein.
9. Die Bauverfahren sind auf die öffentliche Abwasser- und Abwasserleitungen hin überprüft sein.
10. Die Bauverfahren sind auf die öffentliche Abwasser- und Abwasserleitungen hin überprüft sein.

### VERFAHRENSVERMERKE

1. Antragsunterlagen
2. Bürgerbeteiligung
3. Anhörung Träger öffentlicher Belange
4. Anhörung
5. Sitzung
6. Inkrafttreten

Bergheim, den 11.04.2002  
 Stadtdirektor  
 Stadtdirektor

**BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN  
 GEWERBEGEBIET FÖRCHENAU I  
 GEMEINDE BERGHEIM  
 LANDKREIS NEUBURG-SCHROBENHAUSEN**

**PLANERFERTIGER:  
 BEBAUUNGSPLAN  
 W. TRÜGER  
 DIPL.-ING.-STADTPLANER  
 TEL. 089/2387-42  
 Wölgatinger Traeger-Büro-Systeme  
 GRÜNORDNUNG  
 U. GAHLER  
 DIPL.-ING.-LANDSCHAFTSARCHIT.  
 TEL. 089/2387-93**

**BLS  
 BAYERISCHE LANDSIEDLUNG GRMBH  
 REFERAT RÄUMLICHEN GRÜNORDNUNG  
 WIDENMAYERSTRASSE 3  
 80538 MÜNCHEN  
 TEL. 089/2387-40  
 FAX. 089/238799  
 WWW.BLS-BOYERDE**

**ERSTELLT AM: 30.01.2001  
 GEÄNDERT AM: 21.05.2001  
 GEÄNDERT AM: 22.10.2001**

**ENTWURF M 1:1000**