



Aufstellung des Bebauungsplanes  
„Gewerbegebiet Eschlbach“

## Gesetzliche Grundlagen / Planungsrechtliche Festsetzungen

### PRÄAMBEL:

Die Gemeinde Schönberg erlässt gemäß Par. 10 in Verbindung mit den Par. 1, 2, 3, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), Art 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung, diesen Bebauungsplan als **SATZUNG**



**Verwaltungsgemeinschaft Oberbergkirchen  
Für die Mitgliedsgemeinde Schönberg**

Erstelldatum: 01.10.2003  
Geändert: 10.12.2003  
22.12.2004  
22.03.2006



*Ingenieurbüro Rinner*

Burg 3  
84332 Hebertsfelden

fon\_ 0 87 26 / 91 03 64  
fax\_ 0 87 26 / 91 03 65  
email\_ info@ib-rinner.de  
www\_ www.ib-rinner.de



**Bebauungsplan Gewerbegebiet „Eschlbach“**  
**Textliche Festsetzungen**

**A) I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Nr.	Textliche Festsetzungen mit Planzeichenerklärung	Planzeichen	
<b>1. Art und Maß der baulichen Nutzung</b>			
1.1.	Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 Abs. 2 und § 8 Abs. 3 (1) BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, werden ausnahmsweise zugelassen.	GE1	GE2
1.2.	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß	0,60	0,35
1.3.	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	II	II
1.4.	Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß	1,20	0,70

**A) II. BAULICHE GESTALTUNG**

(Art. 91 BayBO i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB)

<b>2. Dachformen / Dachgestaltung</b> (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)			
2.1	Dachform bei Hauptgebäude: Satteldach bei Nebengebäude: Satteldach, Pultdach Firstrichtung beliebig		
2.2	Dachneigung Eine Dachneigung von 5° - 32° ist zulässig.	5° - 32°	
2.3	Dachdeckung Zulässig ist eine Dacheindeckung mit Dachziegel und Betondachpfannen und beschichtete oder lackierte Metaldächer. Zulässig sind durch Bewuchs begrünte Dächer		
2.4	Dachgauben sind zulässig bei einer Dachneigung ab 32° Zwerchgiebel sind zulässig bei einer Dachneigung von 25° - 32°		
2.5	Dachflächenfenster oder Glasabdeckungen sind zulässig.		
2.6	Lichtkuppeln aus Glasabdeckung sind zulässig		
2.7	Vorspringende Bauteile, wie z.B. überdachte Balkone, sind in gleicher Deckungsart wie das Hauptdach oder in Glas oder Blecheindeckung auszuführen.		
2.8	Dachüberstände sind wie folgt zulässig: Traufüberstand 0,00 m - 1,20 m Ortgang 0,00 m - 1,20 m bei Balkonüberdachung ist ein Dachüberstand bis 1,50 m zulässig. Vordächer als Einfahrtsüberdachung sind an einer Traufseite mit einem Überstand von max. 5,00 m zulässig		
<b>3. Höhenlage der Gebäude</b>			
3.1	Die max. Wandhöhe talseitig an der Traufseite wird auf 8,50 m festgesetzt. Bei Errichtung der Haupt- und Nebengebäude darf die natürliche Geländeoberfläche nicht wesentlich verändert werden		

---

**4. Gestaltung von Stellflächen** (Art.91 Abs. 1 Nr. 3 BayBO i.V. mit § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB)

- 4.1 Stellplätze sind auf dem Baugrundstück auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Stellplätze sind mittels Pflaster mit Rasenfuge oder wasserdurchlässigen Betonbausteinen zu befestigen; eine völlige Oberflächenversiegelung ist nicht zulässig.

---

**5. Gestaltung von Einfriedungen** (Art. 91 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

- 5.1 Einfriedungen sind als mit heimischen Hecken bzw. Sträuchern hinterpflanzte Maschendraht- oder Metallgitterzäune bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig. Sockel sind unzulässig.

---

**6. Werbeanlagen**

- 6.1
- An den Einfriedungen ist je Zufahrt nur eine bis zu max. 2,00 m<sup>2</sup> große, max. 3,00 m lange Werbeanlage zulässig. Die Oberkante der Werbeanlage darf nicht höher als 3,00 m über der das Baugrundstück erschließenden Straßenoberkante liegen.
  - Werbeanlagen an den Bauwerken sind so anzubringen, dass sie die Dachkanten nicht überragen.
  - Unzulässig sind Werbeanlagen in Form von „laufenden Schriften“ sich bewegendende Werbeanlagen, Fahnen mit Masthöhen über 6,50 m und beleuchtete Werbeanlagen, die in die freie Landschaft wirken.

---

**7. Abstandsflächen**

- 7.1 Die Abstandsflächenregelungen gemäß Art. 6 und 7 BayBO sind einzuhalten.

---

**8. Freileitungen (E.ON)**

- 8.1 Der Abstand zwischen den äußeren Konturen eines Gebäudes mit einer Bedachung nach DIN 4102 Teil 7 (=harte Bedachung, z.B. Eternit, Ziegel, etc.) zum Leiterseil der 20kV-Mittelspannungsfreileitung muß nach DIN VDE 0210/12.85 13.2 mindestens 3,00m betragen (berechnet für eine Dachneigung von mind. 15°). Dieser Mindestabstand muß auch bei größtem Durchhang und beim Ausschwingen der Leiterseile durch Windlast nach DIN VDE 0210/12.85 gewährleistet sein. Betroffen ist ein Bereich von je 8,00m beiderseits der Leitungssachse (Sicherheitszone).

Bei Bepflanzung in Leitungsbereichen dürfen aus Sicherheitsgründen nur niedrig wachsende Bäume oder Sträucher gepflanzt werden. Nach DIN VDE 0210 darf der Abstand zwischen den Leiterseilen von 20kV-Mittelspannungsleitungen und Bäumen, die zum Ausführen von Arbeiten bestiegen werden können, 2,50m nicht unterschreiten. Dieser Mindestabstand muß auch bei größtem Durchhang und bei Ausschwingen der Leiterseile durch Windlast gegeben sein.

Die Festsetzung des Schutzbereiches der 20kV-Mittelspannungsleitung basiert auf der Stellungnahme der E.ON Netz GmbH (Kundencenter Altdorf, Eugenbacher Straße 1, 84032 Altdorf) vom 14.11.2005. Die Bauanträge sind mit der E.ON abzustimmen.

### III. GRÜNORDERISCHE FESTSETZUNGEN

---

**9. Bepflanzung, Eingrünung** (§ 9 Art. 1 Nr. 25 BauGB)

- 9.1 Die gemeinschaftlichen oder privaten Grünflächen sind entsprechend den Grünordnungsplänen anzulegen und zu unterhalten. Nicht zulässig ist die Pflanzung von landschaftsfremden, buntlaubigen und exotischen Züchtungen, säulenförmigen, farbgezüchteten Koniferen und Koniferenhecken. Im Übergangsbereich zur freien Landschaft dürfen nur einheimische Arten nach Liste 10.2 bzw. Obstbäume (mind. Halbstamm) verwendet werden, dabei ist auf eine durchlaufende und lockere Bepflanzung zu achten. Je Grundstück sind mindestens fünf Bäume nach Liste 10.2 a pro Grundstück zu pflanzen. Als Unterbrechung der Saumpflanzen sind Strauchgruppen anzuordnen (pro Grundstück wird mind. 50 m<sup>2</sup> Strauchgruppen nach Ziffer 10.2 b aus verschiedenen Sorten, durchmischt durchmischt gepflanzt). Im Privatbereich der Bauparzelle 6 ist vom jeweiligen Grundstückseigentümer, auf dem 7m breiten Streifen entlang der Grundstücksgrenze im Süden, ein Gehölzgürtel zu pflanzen. Es dürfen nur Sträucher nach Ziffer 10.2 b verwendet werden. Das Pflanzen von Bäumen ist in diesem Bereich nicht gestattet, da sich dieser Bereich im Ausschwenkbereich der Hochspannungsleitung befindet. Die Bauparzelle 7 kann an der südlichen Grundstücksgrenze nicht eingegrünt werden, da das Gewerbegebiet zu einem späteren Zeitpunkt nach Süden hin ausgedehnt wird. Die Bepflanzung hat an den

ausgewiesenen Flächen entlang der Ost-, Westgrenze und entlang des Bachlaufes zu erfolgen. Die Fassaden der südlich geplanten Halle sind an der West- und Südseite mit Obstspalierbäumen oder Kletterpflanzen einzugrünen. Die exakten Bepflanzungshinweise sind den beiliegenden Grünordnungsplänen zu entnehmen.

## 10. Pflanzlisten

Die Arten lehnen sich an die bodenständige Vegetation des Planungsraumes an, bzw. sind ergänzt durch ortstypische Gehölzarten (Obstbäume) und kleinkronige Baumformen für gebäudenaher Pflanzungen.

10.1 Bepflanzung im öffentlichen Bereich  
(siehe Naturschutzfachliche Erläuterung)

10.2 Bepflanzung im privaten Bereich

### a Bäume

Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Fraxinus exulsioides	-	Esche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Tilia cordata	-	Winter-Linde
Obstbäume (Halbstamm)		

### b Sträucher

Cornus sanguinea	-	Roter-Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuß
Prunus spinosa	-	Schlehdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Lonicera xylosteum	-	Gemeine Heckenkirsche
Rosa arvensis	-	Feldrose
Rosa canina	-	Hundsrose
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

### c Fassadeneingrünung

Obstspalierbäume  
Kletterpflanzen

## 11. Durchführung der Gehölzpflanzungen

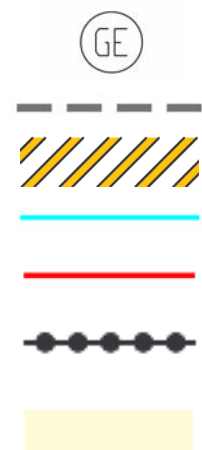
11.1 Die Gehölzpflanzungen sind spätestens in der darauf folgenden Vegetationsperiode nach Fertigstellung des Gebäudes vorzunehmen.

11.2 Art 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.1982 (Grenzabstand von Bäumen und Sträuchern) ist zu beachten.

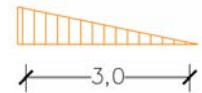
## B) PLANLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Festsetzungen

- 1.1 Art der baulichen Nutzung  
Gewerbegebiet (gem. §8 Abs. 2 und §8 Abs. 3 (1) BauNVO)
- 1.2 Geltungsbereich Bebauungsplan
- 1.3 Planungsabschnitt 2
- 1.4 vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 1.5 Baugrenze
- 1.6 Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebiets
- 1.7 öffentliche Verkehrsflächen



1.8 Sichtdreieck (Zulässiger Bewuchs: max 0,80m)



1.9 Vermaßungen

1.10 öffentliche Grünflächen



1.11 private Grünflächen  
besonders zu gestalten



1.12 Bäume



1.13 Sträucher



1.14 Fassadeneingrünung (Obstspalierbäume oder Kletterpflanzen)



1.15 Umgrenzung Ausgleichsflächen



1.16 Regenrückhaltebecken



## 2. Hinweise

2.1 bestehende Grundstücksgrenzen



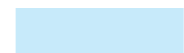
2.2 aufzuhebende Grundstücksgrenzen



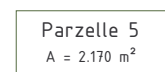
2.3 bestehende Verkehrswege



2.4 Vorfluter



2.5 Parzellennummer mit Angabe der vorgeschlagener  
Parzellengröße (A in m<sup>2</sup>)



2.6 vorgeschlagene Bebauung



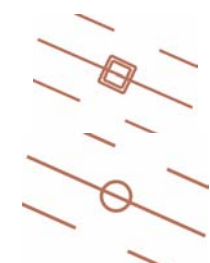
2.7 bestehende Gebäude



2.8 Flurnummern

1642

2.9 bestehende Hochspannungsleitung  
mit Schutzzone (30m)



2.10 bestehende Mittelspannungsleitung  
mit Schutzzone (8m)



2.11 Hochwasserlinie HQ 100



2.12 bestehende Wasserleitung



**3. Schema der Nutzungsschablone der Festsetzung**  
(Erläuterung an Hand eines Beispiels)

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GE1	II
Gewerbegebiet Teilbereich 1	2 Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ	Geschoßflächenzahl GFZ
0,60	1,20
Bauweise	Dachneigung
o	5° - 32°
offen	

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GE2	II
Gewerbegebiet Teilbereich 2	2 Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ	Geschoßflächenzahl GFZ
0,35	0,70
Bauweise	Dachneigung
o	5° - 32°
offen	



## Verfahrensvermerke

Absichtsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	06.08.2003
Beteiligung der Grundstückseigentümer – vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	10.09.2003
Billigungsbeschluss	01.10.2003
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) einschl. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	Aushang 08.10.2003 Schreiben vom 08.10.2003 Beginn 20.10.2003 Ende der Auslegung 24.11.2003
Behandlung der Stellungnahmen im Gemeinderat	10.12.2003
Ergebnismitteilung an die Träger öffentlicher Belange	12.12.2003
Erneute öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 3 BauGB) einschl. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	Aushang 16.05.2004 Schreiben vom 10.05.2004 Beginn 26.05.2004 Ende der Auslegung 16.06.2004
Behandlung der Stellungnahmen im Gemeinderat	22.12.2004
Ergebnismitteilung an die Träger öffentlicher Belange	27.12.2004
<b>Zweite</b> Erneute öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 3 BauGB) einschl. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	Aushang 20.01.2005 Schreiben vom 13.01.2005 Beginn 27.01.2005 Ende der Auslegung 11.02.2005
Behandlung der Stellungnahmen im Gemeinderat	12.10.2005
Ergebnismitteilung an die Träger öffentlicher Belange	entfällt
<b>Dritte</b> Erneute öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 3 BauGB) einschl. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	Aushang 13.04.2006 Schreiben vom 12.04.2006 Beginn 24.04.2006 Ende der Auslegung 26.05.2006
Behandlung der Stellungnahmen im Gemeinderat	07.06.2006
Ergebnismitteilung an die Träger öffentlicher Belange	09.06.2006
Satzungsbeschluss § 10 BauGB	07.06.2006
Vorlage an das Landratsamt (Anzeige oder Genehmigung) Oberbergkirchen, den 09.06.2006	entfällt

Siegel

\_\_\_\_\_  
Lantenhammer (1. Bürgermeister)

Ausfertigung

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Eschlbach" in der Planfassung vom 22.03.2006 wird hiermit ausgefertigt.

Oberbergkirchen, den 09.06.2006

Siegel

\_\_\_\_\_  
Lantenhammer (1. Bürgermeister)

Bekanntmachung, § 10 Abs. 3 BauGB  
Inkrafttreten, § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB  
Oberbergkirchen, den 23.06.2006

22.06.2006  
22.06.2006

---

Lantenhammer (1. Bürgermeister)

Siegel

