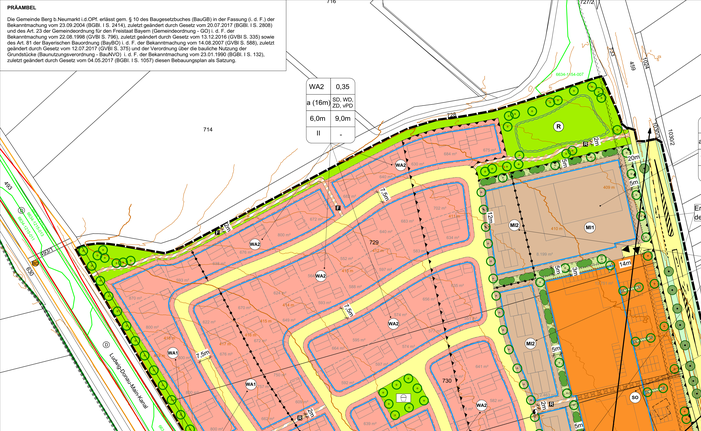
PRÄAMBEL

Die Gemeinde Berg b.Neumarkt i.d.OPf. erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016 (GVBl S. 335) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (GVBl. I S. 353) folgende Satzung über die Festsetzung von Grundzügen (Bauvorschriften) der Grundstücke (Bauvorschriftensatzung - BauVoS) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) dieses Bebauungsplan als Satzung.



A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

- SKn — Allgemeines Wohngebiet
- MI — Mischgebiet
- GEe — Gewerbegebiet mit Einschränkungen
- GEe1 — Zweckbestimmung: "Lebensmittel und Nahversorgung"

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B. 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) (siehe Nutzungsschablone)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze
- a — abweichende Bauweise (siehe Nutzungsschablone)

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - F — öffentlicher Fußweg
  - R — öffentlicher Rad- und Fußweg
  - L — Land-/Forstwirtschaftlicher Wirtschaftsweg
  - Zu- und Ausfahrt
  - Verkehrsbegleitgrün (Unterhaltung für Zufahrten sind zulässig)

5. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche
  - Zweckbestimmung:
  - Spielplatz

6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen mit Begrünungsbindung innerhalb der Baufläche
- Flächen mit Begrünungsbindung innerhalb der Baufläche (naturnahe Gestaltung)
- Pflanzgebot einer naturnahen Baum- und Strauchhecke
- Pflanzgebot Laubbäume (nicht standortgebunden)
- zu erhaltender Baum (sofern nicht Verkehrssicherheit / Sichtdreiecke entgegen stehen)

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

- Versorgungsanlagen Elektrizität

8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
  - Zweckbestimmung: RÜ — Retention zur Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Bauverbotszone)
- Flächen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB) (s. B.6.)
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen, bei denen Bebauung besonders baulicher Vorkehrungen gegen Naturgewalten (konkret Extremhochwasserereignisse) erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Art der Baulichen Nutzung	Dachform
Maß der Baulichen Nutzung	
Bauweise	Dachneigung
Baugrenze	Gauben/Zwerchgauben
Anzahl Vollgeschosse	Stellplätze
Zahl der Vollgeschosse	Nutzungsschablone

"Dachform:
SD = Satteldach
WD = Walmdach
PD = Pultdach
ZD = Zeltdach

"Zahl der Vollgeschosse
D = Dachgeschoss
ZBSG = Zurückgesetztes Baugeschoss

Hinweise

- 730 — vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
- vorhandene Gebäude
- zu entfernende Bebauung
- Flurstücks-/Parzellengrenze (mit Parzellen-Nr. / Parzellengröße ca. m²)
- Höhen in m ü. NN
- mögliche Gebäudestellung
- mögliche Parkplatzanordnung

- Biotope lt. amtl. Kartierung LfU mit Nummer
- Bodendenkmal (nachrichtliche Übernahme) (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (nachrichtliche Übernahme) (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Schutzgebiete und Schutzobjekte

- LSG — Landschaftsschutzgebiet (LSG)

B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
1.1 Allgemeines Wohngebiet – WA (§ 4 BauNVO)
Es sind nur Ausnahmen gem. § 4 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 1, 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Plangebiet nicht zulässig sind.
1.2 Mischgebiet – MI (§ 6 BauNVO)
Im MI 1 und 2 sind keine Einzelhandelsbetriebe zulässig.
1.3 Gewerbegebiet mit Einschränkungen– GEe (§ 8 BauNVO)
Eingeschränkt sind die zulässigen Emissionen (siehe B.1.5.
Es sind max. 2 Einzelhandelsbetriebe max. 800 qm Verkaufsfläche zulässig.
1.4 Sonstiges Sondergebiet SO – Zweckbestimmung Lebensmittel-Nahversorgung (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
Zulässig sind folgende Betriebsformen und Verkaufsflächen (VKF):
- Lebensmittel-Vollsortimenter max. 1.200 qm VKF (incl. Bäcker)
- Lebensmittldiscounter max. 1.200 qm VKF
- Getränkemarkt max. 600 qm VKF

1.5 Gliederung des Gewerbegebiets und Sondergebiets – Emissionskontingente (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingent L_{EK} in dB	
	Tag (6:00 Uhr - 22:00 Uhr)	Nacht (22:00 Uhr - 6:00 Uhr)
SO	59	44
GE 1	60	45
GE 2	58	43

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis D mit dem Ursprung O = (32637802E, N = 5465545 (ETRS89/UTM, Zone 32-Nord; EPSG: 25832) erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente LEK,zus:

Richtungssektor (IF = Nord)	Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ in dB	
	Tag	Nacht
A (0Ø: 108)°	4	4
B (108°- 141°)	10	10
C (141°- 5°)	3	3
D (5°- 45°)	7	7

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691 wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte im Richtungssektor k LEK,i durch LEK,i + LEK,zus,k zu ersetzen ist. Hinweis: Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines schalltechnischen Nachweises abzustimmen.

2. **Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)
2.1 Zahl der Vollgeschosse
Maximal II bzw. III Vollgeschosse zulässig (siehe Nutzungsschablone).
Im WA 1 ist das 2. Vollgeschoss nur im Dachgeschoß zulässig.
Im MI 1 und 2 ist das oberste Geschoß nur im Dachgeschoß oder als Staffelgeschoß (von mind. einer Außenseite um mind. 3 m zurück zu setzen) zulässig.
2.2 Grundflächenzahl GRZ: siehe Nutzungsschablone
Im Allgemeinen Wohngebiet wird die maximale Grundfläche für das Hauptgebäude auf 180 qm begrenzt.
2.3 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die maximale traufseitige Wandhöhe und die maximale Firsthöhe sind in der Nutzungsschablone festgelegt. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschoss-Fußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut. Zur Höhenlage der Gebäude siehe C.1.6.
2.4 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Nr. 1 Abs. 6 BauGB)
Im allgemeinen Wohngebiet sind pro Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig.

3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Im WA gilt eine offene Bauweise, bei der die max. Gebäudelänge auf 16 m beschränkt wird.
Im GE, MI und SO gilt eine offene Bauweise, bei der die max. Gebäudelänge ebenfalls 16 m beträgt.
3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen der BayBO; die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden.
3.3 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 12 und 14 BauNVO)
Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind generell auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen, im WA bis max. 30 qm, zulässig. Zu Ortsstraßen hin darf die Baugrenze aber nicht überschritten werden.

4. **Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
4.1 Öffentliche Grünflächen
Die Grünflächen sind naturnah zu gestalten und teilweise mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen (siehe B.7.2 und 3).

5. **Flächen zur Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**
5.1 Fläche zum Rückhalt von Regenwasser
Die Rückhaltesammlung und Bauwerkstiefen für die Einleitung dürfen nur anhand Bestätigungen und auf die Einlauf- bzw. Auslaufbauwerke zu beschränken, Zuwegungen sind nur in wasserdurchlässiger Schotterbauweise zulässig.

6. **Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen**
(§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)
Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind bei Wohnnutzungen ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von La ≥ 61 dB(A) und bei Büronutzungen ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von La ≥ 66 dB(A) gem. DIN 4109 (2018-01) Schallschutz im Hochbau", Ausgabe Juli 2018, Teil 1 "Mindestanforderungen" in Verbindung mit Abschnitt Anlag 41 der vorgenannten Norm, Entwurf von Januar 2017, sowie Teil 2 "Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" (Hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e. V.), entsprechend der dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel
La (ermittelt nach E DIN 4109-1/A1:2017-01) passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm zu treffen.
Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges gem. DIN 4109 (16) (inkl. Änderung A1, Entwurf vom Januar 2017) erfüllen:

Anforderung gem. DIN 4109 (16) (inkl. Änderung A1, Entwurf vom Januar 2017)	*Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, etc.*	*Für Bürräume und Ähnliches*
gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ in dB	L_a - 30	L_a - 35

Mindestens einzuhalten ist: R'w,ges = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Büroräume und Ähnliches.
Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes Sa zur Grundfläche des Raumes SG mit dem Korrekturwert KAL zu korrigieren.
Bei Schlafräumen ab einem maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel nach DIN 4109 (16) (inkl. Änderung A1, Entwurf vom Januar 2017) von La ≥ 58 dB(A) zur Nachtzeit (entspricht einem Beurteilungspegel von nachts ≥ 45 dB(A) außen vor dem Fenster) sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn Alternativmaßnahmen (z. B. Raumorientierung oder zentrale Lüftungsanlage) nicht möglich sind. Der Nachweis gem. DIN 4109 (16) (inkl. Änderung A1, Entwurf vom Januar 2017) ist im Zuge des Bauantrags zu erbringen.
Die hervon betroffenen Teilbereiche des Baugebiets sind in Anlage 5.1 bis 5.3 des Schallgutachtens Fa. IBAS Bericht Nr.18.10579-b01 vom 26.06.2019 ersichtlich.
Hinweise: Textausgaben der DIN 4109 (16) - Teil 1 und 2 (inkl. Änderung A1, Entwurf vom Januar 2017) liegen gemeinsam mit dem Bebauungsplan zur Einsicht bereit.
Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines Nachweises zum passiven Lärmschutz abzustimmen.

7. **Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
7.1 Zuordnung von Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB
Dem Eingriff durch die Bau- und Verkehrsflächen werden drei externe Ausgleichsflächen als Sammelausgleichsflächen zugeordnet.
- Die Ausgleichsfläche 1 befindet sich auf der Fl.-Nr. 1845, Gmk. Hausheim. Das Flurstück ist 10.677 qm groß und wird vollständig dem o.g. Eingriff zugeordnet. Entwicklungsziel ist artenreiches Extensivgrünland mit zwei jährlich wechselnden, jeweils 2.000 qm großen Brachestreifen.
Maßnahmen: 1.2 maige Mahd ohne Düngung und Pflanzenschutz mit Mähgutabfuhr ab 1.7.; Brachestreifen siehe oben. Die Maßnahmen dienen gleichzeitig als CEF-Maßnahme für die Feldlerche (vgl. B.7.9).
- Die Ausgleichsfläche 2 befindet sich auf der Fl.-Nr. 1642, Gmk. Sindlbach. Von dem Flurstück wird eine 11.336 qm große Teilfläche dem o.g. Eingriff zugeordnet. Entwicklungsziel sind artenreiches Extensivgrünland sowie im Übergang zu bestehenden Gehölzstrukturen Gras-Kraut-Säume.
Maßnahmen: Im Bereich der Gras-Kraut-Säume abschnittsweise Mahd von ca. 50% der Fläche ab 01.09. jeden Jahres im Wechsel mit Mähgutabfuhr. Im Bereich des Extensivgrünlandes 1-2 maige Mahd ab 01.07. mit Mähgutabfuhr; ohne Düngung und Pflanzenschutz.
- Die Ausgleichsfläche 3 befindet sich auf der Fl.-Nr. 516, Gmk. Berg b.Neumarkt i.d.OPf. Das Flurstück ist 47.793 qm groß und wird mit einem Aufwertungsfaktor von 0,5 (entspricht einer Aufwertung von 23.897 qm) vollständig dem o.g. Eingriff zugeordnet. Entwicklungsziel sind naturnahe Waldgesellschaften in alter Ausprägung durch weitgehenden Nutzungsverzicht in Bereichen naturnaher Waldbestockung und durch Waldumbau in Bereichen mit standortfremder Bestockung.

Die Ausgleichsflächen 2 und 3 sind spätestens mit Baubeginn herzustellen. Bzgl. Ausgleichsfläche 1 siehe B.7.9 - Von der Ausgleichsfläche 1 (Fl.Nr. 1845, Gemarkung Hausheim) entfallen 5.300 qm auf die Erschließungsstraße.
7.2 Pflanzgebot für Laubbäume
Im Rückhaltebecken ist Laubbaumarten oder Obstbäume als Hochstamm zulässig.
7.3 Pflanzgebote für Baum-Strauchhecken
Es sind freiwachsende Hecken und Gebüsche aus standortheimischen Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Rückschnitt abschnittsweise jeweils max. 10 m Länge.
7.4 Flächen mit Begrünungsbindung
Die Flächen mit Begrünungsbindung sind teils gem. Festsetzung B.7.2 und B.7.3 zu bepflanzen. Nicht bepflanzte Teilflächen mit naturnaher Gestaltung sind als Gras-Kräuterflächen oder Staudenpflanzungen mit heimischen Arten anzulegen, auf den anderen Flächen sind allgemeine Staudenpflanzungen bzw. Bodendecker zulässig.
7.5 Sonstige Pflanzgebote innerhalb der Bauflächen
Pro Baugrundstück ist im WA mindestens ein mittelkoniger Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen. Im Gewerbegebiet, Mischgebiet und Sondergebiet sind auf den nicht überbauten bzw. nicht befestigten Teilflächen sowie vom Zuschnitt und der Funktion her möglich überwiegend standortheimische Gehölze zu verwenden.
7.6 Kies- und Steingärten > 10 qm sind mit weniger als 80% Bepflanzung sind unzulässig.
7.7 Die Baustelleneinrichtung und Bauarbeiten für die Erschließung dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Feldlerche(zwischen Mitte August und Ende Februar durchgeführt werden oder wenn nachgewiesen ist, dass keine Brutvogel auf der Fläche vorhanden sind.
7.8 Wo vom Nutzungszweck her möglich, sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.
7.9 CEF-Maßnahmen (müssen vor dem Eingriff erfolgen):
- Im Bereich der Ausgleichsfläche 1, Fl.-Nr. 1845 sind CEF-Maßnahmen für die Feldlerche gemäß den Ausführungen unter B.7.1 umzusetzen.
- Im Bereich der an westlichen Rand verlaufenden öffentlichen Grünfläche sind zwei Winter/Sommerquartiere für die Zauneidechse, jeweils bestehend aus einem Stein- und einem Asthaufen an geeigneter Stelle fachgerecht anzulegen.
- Im Bereich der am westlichen Rand verlaufenden öffentlichen Grünfläche sind mind. 3 Nistkasten für kleine, in Höhlen brütende Vogelarten und 3 wartungsarme Flachnistkasten für Fledermäuse an geeigneter Stelle fachgerecht anzubringen.

C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen

1. Wohngebäude
1.1 Gebäudeform
An- und Vorbauten (Zwerchhaus, Zwerchgiebel) müssen sich dem Hauptbaukörper unterordnen:
- Der First muss mind. 1,0 m unter dem Hauptfirst liegen.
- Dächer sind in Material und Farbe und Neigung an das Dach des Hauptgebäudes anzugleichen.
- Sie dürfen max. eine Tiefe von 3 m aufweisen und max. die Hälfte der Gebäudelänge des Hauptgebäudes einnehm