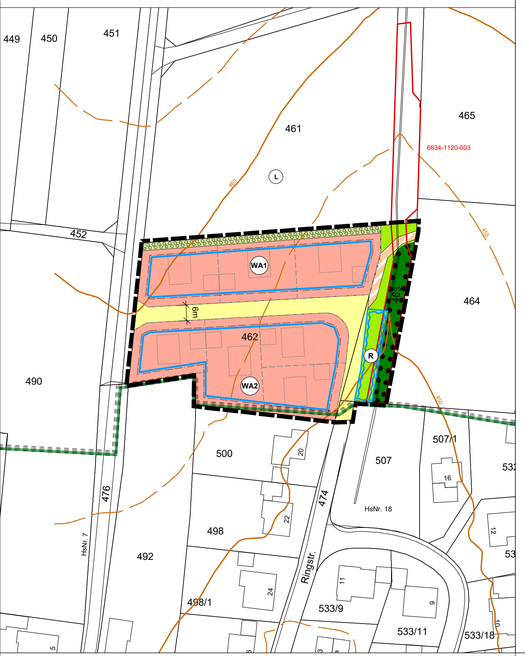
PRÄAMBEL

Die Gemeinde Berg 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 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) 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 22.12.2015 (GVBl S. 458) 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 24.07.2015 (GVBl S. 296) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) diesen Bebauungsplan als Satzung.



A. Festsetzungen durch Planzeichen

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

WA — Allgemeines Wohngebiet

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

0,35 — Grundflächenzahl (GRZ)

0,7 — Geschoßflächenzahl (GFZ)

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

Baugrenze

o — offene Bauweise

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

Öffentliche Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Landwirtschaftlicher Weg)

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

Öffentliche Grünfläche

6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr. 25 und Abs.6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Vegetationsbeständen

Flächen mit Begrünungsbindung innerhalb der Baufläche

7. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
(§9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB)

R — Fläche zur Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser (Regenrückhaltebecken)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweise

462 — vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)

mögliche Parzellierung

mögliche Gebäudestellung

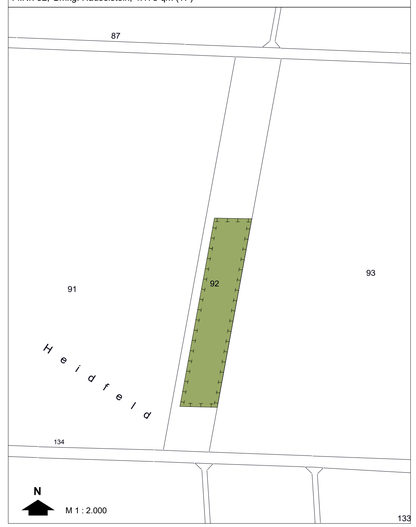
L — Landschaftsschutzgebiet (LSG)

6634-1120-003 — Biotope lt. amtl. Kartierung LfU mit Nummer

450 — Höhen über NN

Externe Ausgleichsfläche

Fl.Nr. 92, Gmkg. Häuselstein; 4.173 qm (TF)



VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.07.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.09.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 14.07.2016 hat in der Zeit vom 21.09.2016 bis 20.10.2016 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 14.07.2016 hat durch Auslage in der Zeit vom 21.09.2016 bis 20.10.2016 stattgefunden.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 25.01.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.02.2017 bis 22.03.2017 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 25.01.2017 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.02.2017 bis 22.03.2017 öffentlich ausgelegt.
Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekannt gemacht.

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 03.05.2017 den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 03.05.2017 als Satzung beschlossen.

(Siegel) Berg, den .....

.....
Himmler
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan wurde am ..... gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

(Siegel) Berg, den .....

.....
Himmler
Erster Bürgermeister

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 (§ 4 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 4 und Abs. 9 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.

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 Vollgeschosse zulässig.
Das zweite Vollgeschoss ist nur im Dach- bzw. Obergeschoss zulässig.

2.2 Grundflächenzahl GRZ: 0,35
(§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

2.3 Geschoßflächenzahl GFZ: 0,7
(§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

2.4 Höhenfestsetzung
(§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt bei E+D mit Satteldach 4,00 m (Regelbeispiel A) beim Zeltdach bzw. Satteldach mit EG + OG 6,00 m (Regelbeispiel B) und beim Pultdach max. 5,50 m an der niedrigeren Seite (Regelbeispiel C). Die Firsthöhe beträgt beim Regelbeispiel A und C max. 9,0 m, beim Regelbeispiel B 8,00 m. Beim Flachdach beträgt die max. Gebäudehöhe inkl. Attika 6,50 m.
Gemessen wird von der fertigen Erdgeschoss-Fußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut. Zur Höhenlage der Gebäude siehe C.1.6.

2.5 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Nr. 1 Abs. 6 BauGB)
Im gesamten Plangebiet 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 Offene Bauweise
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

3.1.1 Nur Einzelhäuser zulässig.

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 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 12 und 14 BauNVO)
Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gem. den Vorschriften der BayBO zulässig.
Nebenanlagen gem. § 14 sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen bis insgesamt 20 m² zulässig.

4. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

4.1 Zuordnung von externen Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB
Dem Eingriff werden 4.173 qm der Fl.Nr. 92 Gmkg. Häuselstein als externe Ausgleichsfläche zugeordnet. Als Entwicklungsziel wird artenreiches Grünland mit Gehölzen festgesetzt: Entwicklungsziel Brachestreifen mit Gebüschen, Gehölzanteil mind. 50%. Maßnahmenbeschreibung siehe Begründung.

4.2 Pflanzgebot innerhalb der Bauflächen
Pro Baugrundstück ist mindestens ein mittelkroniger Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm oder Halbstamm zu pflanzen.

4.3 Flächen mit Begrünungsbindung
Die Flächen mit Begrünungsbindung sind naturnah zu gestalten und mit freiwachsenden Hecken (mind. 50% heimische Gehölze, s. Liste) oder Obstbäumen (Halb- oder Hochstamm, Pflanzabstand max. 8 m) zu bepflanzen.
Nebengebäude/versiegelte Flächen sind hier nicht zulässig.

4.4 Flächen mit Erhaltungsgebot für Vegetationsbestände
Die Gehölzbestände sind dauerhaft so zu erhalten. Rückschnitt und Auslichtung sind kleinflächig zulässig.

4.5 Rodungen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig. Die Baufeldberäumung für die Erschließungsstraße ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit oder direkt nach der Mahd des Grünlands zulässig.

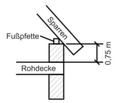
4.6 Das Rückhaltebecken ist als naturnahes Erdbecken zu gestalten.

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

1. Wohngebäude

1.1 Gebäudeform
Im WA 1 ist ausschließlich Regelbeispiel A zulässig.
Im WA 2 sind die Regelbeispiele A, B, C und D zulässig.

An- und Vorbauten sind zulässig, müssen sich aber dem Hauptbaukörper unterordnen.
Kniestock max. 0,75 m bis Unterkante Fußpfette, siehe Skizze.



1.2 Dachform
Zulässig im WA1 : symmetrisches Satteldach oder Krüppelwalmdach (Hauptgebäude).
Zulässig im WA 2: Satteldach, Krüppelwalmdach, Walmdach, Zeltdach, Pultdach, Flachdach.
Der Dachvorsprung an der Traufe darf max. 50 cm und am Ortgang max. 20 cm betragen.

1.3 Dachneigung
Die Neigung muss beim Satteldach zwischen 35° und 48° (Regelbeispiel A) bzw. zwischen 5° und 22° bei den Regelbeispielen B und C betragen. Flachdach 0-4°.

1.4 Dacheindeckung und Dachaufbauten
Die Dacheindeckung hat in rot bis rotbraun oder grau bzw. anthrazit zu erfolgen. Die maximale Gaubenbreite beträgt 2,50 m. Die Gesamtbreite darf je Dachseite die Hälfte der Hauslänge nicht überschreiten; Mindestabstand der Gaube zur Giebelseite 1,5, zum First 1,0m.

1.5 Fassadengestaltung
Auffallend unruhige Putzstrukturen sowie grelle Farben oder zueinander disharmonische Farbkontraste sind nicht gestattet. Die Farbgebung ist im Bauantrag vorzulegen und mit der Gemeinde abzustimmen. An- und Nebenbauten sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen. Holzhäuser sind mit senkrechter Schalung zulässig, Blockhäuser sind nicht zulässig.

1.6 Höhenlage der Gebäude
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bergseitig maximal mit dem vorhandenen Gelände identisch sein. Bezugspunkt ist die Mitte der Gebäudekante bergseitig.

2. Garagen und Carports

2.1 Der erforderliche Stauraum vor den Garagen und Stellplätzen darf durch Einfriedungen größenmäßig nicht beschränkt werden. Der erforderliche Stauraum beträgt bei Garagen und bei Carports mind. 5 m.

2.2 Dachform bei Garagen: zulässig sind Satteldach und Flachdach. Ein Kniestock für Garagen ist nicht zulässig. Das Aufstellen von Blechgaragen ist unzulässig. Die maximale Länge der Grenzgaragen beträgt 9,0 m.

2.3 Für jede Wohneinheit sind zwingend 2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge herzustellen.

3. Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Flächen sowie zur freien Landschaft hin sind nur in transparenter Ausführung bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig, ansonsten sind Einfriedungen bis 2,0 m zulässig. Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen.

4. Betonstützmauern sind bis max. 1,0 m zulässig. Größere Geländeunterschiede sind nur als Erdböschung oder mit Natursteinen zu überwinden.
Ausnahmen sind nur im Bereich um die Garagen zulässig, sofern dies aufgrund des Geländes erforderlich ist.

D. Hinweise

1. Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächig auf die Verkehrsflächen abgeleitet werden. Für die anfallende Dachentwässerung sollen auf den Grundstücken Möglichkeiten zur Versickerung oder zum Rückhalt geschaffen werden.

2. Auf Hangwasserzufluss wird hingewiesen.

3. Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten:
Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze
Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m Abstand von der Grenze

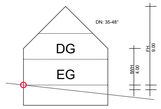
4. Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen. Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.

5. Auf Immissionen aus der angrenzenden landwirtschaftlichen Bewirtschaftung wird hingewiesen.

6. Bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) gelten in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen im allgemeinen Wohngebiet:
tags (06.00-22.00): 55 dB(A),
nachts (22.00-06.00): 40 dB(A),

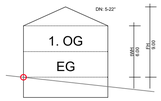
Regelbeispiel A:

EG + DG; SD 35°- 48°; Traufseitige Wandhöhe 4,00 m; Firsthöhe 9,0 m



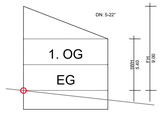
Regelbeispiel B:

EG + 1. OG; SD, ZD, WD 5°- 22°; Traufseitige Wandhöhe 6,00 m; Firsthöhe 8,0 m



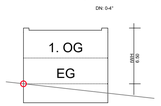
Regelbeispiel C:

EG + 1.OG; PD 5°- 22°; Niedrigere Wandhöhe 5,50 m; Firsthöhe 9,0 m



Regelbeispiel D:

EG + 1.OG; FD 0°- 4°; Wandhöhe 6,50 m (inkl. Attika)



Höhenlage der Gebäude:
Fußboden OK = Geländehöhe bergseitig

N

Gemeinde Berg
b. Neumarkt i.d.OPf.

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
"Sindlbach - Donnerschlag"

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: gb / jw

datum: 03.05.2017 ergänzt:

TEAM 4 Bauernschmitt • Enders
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbB
90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel. 0911/39357-0 fax. 39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de