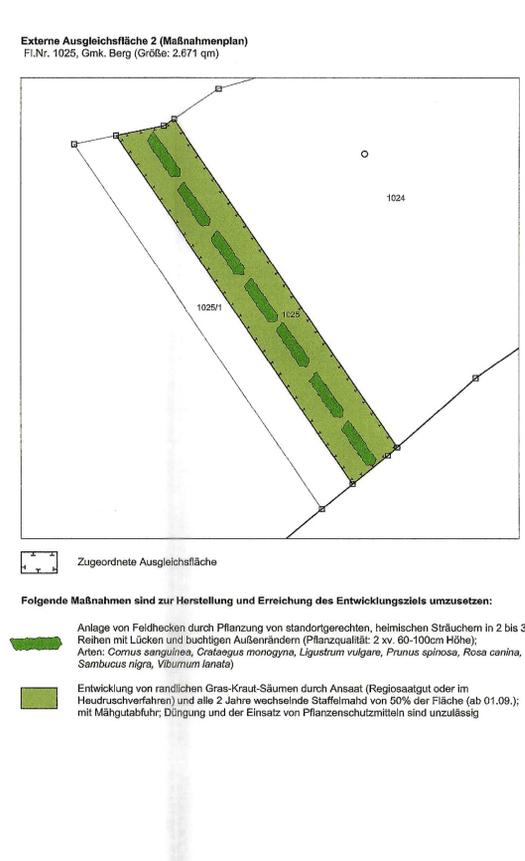
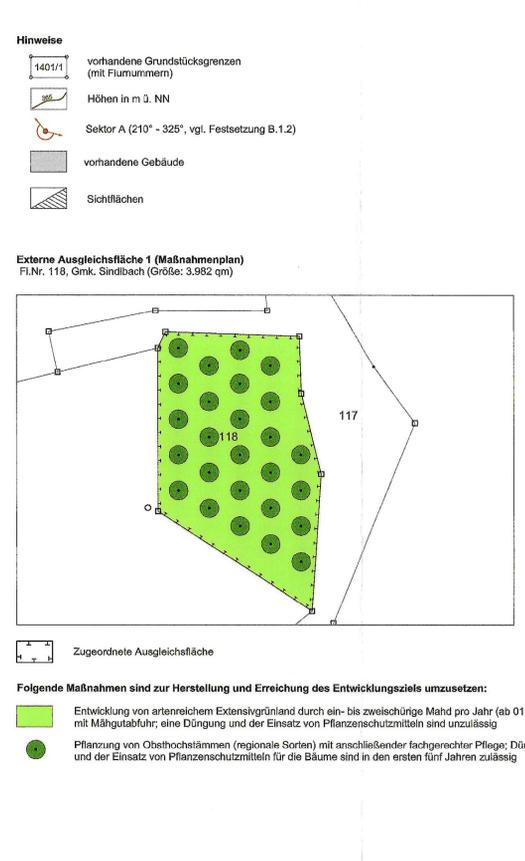


Die Gemeinde Berg bei Neumarkt i. d. OPf. erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1999 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23.12.2022 (GVBl. S. 704) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), diesen Bebauungsplan als Satzung.



- A. Planzeichen für Festsetzungen im Planstell**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)**
- GE Gewerbegebiet mit Einschränkungen
- 2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- Baugrenze
- 3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
- Öffentliche Verkehrsflächen
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Land-/Forstwirtschaftlicher Wirtschaftsweg
- 4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
- Private Grünfläche als Pferdekoppel
 - Private Grünfläche als bachbegleitende Zone (ohne bauliche Anlagen)
- 5. Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für Pflanzungen und Erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
- Flächen mit Begrünungsbindung innerhalb der Baufläche
 - Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Vegetationsbeständen
 - zu erhaltender Baum (nicht eingemessen)
 - Pflanzgebot Laubbäume (standortgebunden)
 - Pflanzgebot Strauchhecke
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (20 m Bauverbotszone entlang der Staatsstraße 2240)
 - Biotope lt. amtl. Kartierung LfU mit Nummer (nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB)
 - Bodendenkmal (nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB)
 - Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (nachrichtl. Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB)
 - Landschaftsschutzgebiet (LSG) (nachrichtl. Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB)
- Nutzungsschablone**
- | Zahl der Vollgeschosse | Dachform |
|------------------------|---------------|
| max. Wandhöhe | max. Dachhöhe |



VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 29.04.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 29.04.2021 hat in der Zeit vom 21.05.2021 bis 18.06.2021 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 29.04.2021 hat in der Zeit vom 21.05.2021 bis 18.06.2021 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 29.09.2022 wurde die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.10.2022 bis 18.11.2022 beteiligt.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 29.09.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.10.2022 bis 18.11.2022 öffentlich ausgestellt. Die Auslegung wurde eine Woche vorher bekannt gemacht.
- Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 26.01.2023 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 26.01.2023 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Berg bei Neumarkt i. d. OPf., den **08. Feb. 2023**

Peter Bergler
Erster Bürgermeister

Gemeinde Berg bei Neumarkt i. d. OPf., den **24. April 2023**

Peter Bergler
Erster Bürgermeister

Gemeinde Berg bei Neumarkt i. d. OPf., den **25. April 2023**

Peter Bergler
Erster Bürgermeister



B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, § 12 Abs. 3 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet mit Einschränkungen gem. § 8 BauNVO

1.2 Im Gewerbegebiet sind folgende Betriebsformen, Anlagen und Nutzungen zulässig:

- Garten- und Landschaftsbaubetrieb mit Maschinen-/Mehrwerkzeuge, Büro- und Sozialräumen, Gewächshäusern, Lagerflächen, Schaugarten
- Anlagen für Pferdesport, konkret Reithalle, Reitplatz, Paddockboxentrikat, Aktivstall und Führanlage
- Gebäude und Wohnungen für Betriebsleiter

Im Gewerbegebiet sind ferner untergeordnete Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO (z.B. Aktivstall/Musterfläche, Sattelkammer, Miste, Regalager, Gewächshäuser) und Stellplätze zu den jeweiligen Betriebsformen zulässig.

1.3 Gliederung des Baugebiets - Emissionskontingente (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Auf den nachfolgend benannten Teilflächen der festgesetzten Gebiete (Gewerbegebiet 1 und 2) sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 (Hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e.V., zu beziehen bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin) weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingent L _{eq} in dB	
	Tag (6:00 Uhr - 22:00 Uhr)	Nacht (22:00 Uhr - 6:00 Uhr)
GE 1	61	40
GE 2	62	40
GE 3	64	52

Für den in der Planzeichnung festgesetzten Richtungssektor A erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente LEK, zus:

Richtungssektor	Zusatzkontingent LEK, zus in dB	
	Tag	Nacht
A	4	9

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsort j im Richtungssektor k LEK_j 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.

1.4 Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)**
- 2.1 Zahl der Vollgeschosse**
max. 1 bzw. 11 Vollgeschosse zulässig (siehe Nutzungsschablone).
- 2.2 Zulässige Grundfläche (GR) (§ 19 BauNVO) max.**
4.500 qm für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO max. weitere 17.000 qm
- 2.3 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) als Höchstgrenze**
Die max. zulässige traufseitige Wandhöhe und Gebäudehöhe ist der Nutzungsschablone zu entnehmen.
Gemessen wird jeweils von der fertigen Erdgeschoss-Fußbodenoberkante (EFOK), bei der Wandhöhe bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand und Oberkante Dachhaut und bei der Gebäudehöhe am höchsten Punkt der Dachhaut.
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf hierbei maximal 0,30 m über dem vorhandenen Gelände liegen (Bezugspunkt ist hier der höchste Schnittpunkt des Geländes mit dem Gebäude).
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)**
- 3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO).**
Es handelt sich um eine offene Bauweise, bei der Gebäudelängen der Hauptgebäude über 50 m zulässig sind.
- 3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)**
Ein Hervortreten einzelner untergeordneter Gebäudeteile in geringfügigem Ausmaß kann ausnahmsweise zugelassen werden. Nebenanlagen und Terrassen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.
- 4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- 4.1 Private Grünfläche als Pferdekoppel**
Der Zweckbestimmung dienende bauliche Anlagen sind zulässig (z.B. befestigte Wasserfurt, transparente Koppelfriedungen). Darüber hinaus ist die Grünfläche als begrünzte Weide auszubilden. Bei Neuansaat ist gebietsheimisches Saatgut zu verwenden.
- 4.2 Private Grünfläche als bachbegleitende Zone**
Die Grünfläche ist extensiv zu pflegen. Bei Neuansaat ist gebietsheimisches Saatgut zu verwenden. Bauliche Anlagen sowie der Eintrag von Düng- und Pflanzenschutzmitteln sind innerhalb der Grünfläche unzulässig.
- 5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**
- 5.1 Zuordnung von externen Ausgleichsflächen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB.**
Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden die folgenden zwei Ausgleichsflächen zugeordnet (siehe auch Maßnahmenpläne):
- Fl.Nr. 118, Gmk. Sindlbach (Größe: 3.982 qm)
Entwicklungsziel: Extensiv genutzte Streuobstwiese
 - Fl.Nr. 1025, Gmk. Berg (Größe: 2.671 qm)
Entwicklungsziel: Naturnahe Feldhecken mit Gras-Kraut-Säumen

- 5.2 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
Die als zu erhaltend festgesetzten Bäume und Vegetationsbestände sind zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln. Abgehende Bäume innerhalb der Baumreihe sind durch gleichartige Neupflanzungen zu ersetzen.
- 5.3 Pflanzgebot Laubbäume**
Es sind nur heimische Laubbäumearten oder Obstbäume als Hochstamm zulässig (vgl. Artenliste in der Begründung). Abgehende Bäume sind durch gleichartige Neupflanzungen zu ersetzen.
- 5.4 Pflanzgebot Strauchhecke und Fassadenbegrünung**
Es ist eine Reihe aus freiwachsenden Sträuchern zu pflanzen (vgl. Artenliste in der Begründung). Der Pflanzabstand zwischen den Sträuchern beträgt 1,5 m. Abgehende Sträucher sind durch gleichartige Neupflanzungen zu ersetzen. Die an die Strauchhecke anschließende Fassade der Maschinen-/Mehrzweckhalle ist mit geeigneten Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen.
- 5.5 Die Flächen mit Begrünungsbindung innerhalb der Baufläche sind dauerhaft zu begrünen, baulichen Anlagen sind unzulässig. Bei Neuansaat ist gebietsheimisches Saatgut zu verwenden.**
- 5.6 Flachdächer (bis zu 5°) sind zu mind. 50% zu begrünen.**
- 5.7 Unverschmutztes Oberflächenwasser ist auf dem Gelände zurückzuführen und soweit möglich zu versickern.**
- 5.8 Wo vom Nutzungszweck her möglich, sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.**
- 5.9 Zur Beleuchtung sind ausschließlich „insektenverträgliche“ Leuchtmittel wie Natrium-Niederdruckdampflampen bzw. LED-Lampen zulässig.**
- 5.10 Geeignete Dächer sind zu mind. 40% der Dachfläche mit Fotovoltaikanlagen auszustatten.**
- C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- Dachform: Satteldach (SD), Flachdach (FD), Pultdach (PD) (siehe Nutzungsschablone)
 - Dachneigung: zwischen 0° und 45° (siehe Nutzungsschablone)
 - Einfriedigungen sind mit Holz, Maschendraht oder Drahtgitterzäunen zulässig. Die max. Zaunhöhe beträgt 2,0 m. Zwischen Gelände und Zaununterkante ist ein Abstand von 15 cm als Durchlass für Kleintiere einzuhalten (Sockel sind unzulässig).
- D. Sonstige Vorschriften**
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Geländeschnitt in der Fassung vom 22.09.2022 und der Vorhabenbeschreibung (aufgestellt am 16.09.2022), ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

D. Hinweise

- Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines schalltechnischen Nachweises abzustimmen.
- Gefahr von Hochwässern / Starkregenereignissen
Aufgrund der standörtlichen und topographischen Gegebenheiten ist das Erfordernis von Maßnahmen zum Schutz gegen zufließendes Hochwasser bzw. Überschwemmungen vom Bauherren eigenverantwortlich zu prüfen.
- Denkmalpflege
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG und Art. 7.4 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- Bodenschutz und Umgang mit schädliche Bodenveränderungen
Der Abtrag und die Zwischenlagerung von humosem Oberboden haben gemäß den Vorgaben der DIN 19731, bzw. des § 12 BBodSchV zu erfolgen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mittelteilungsamt gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.
- Freifächengestaltungsplan
Jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freifächengestaltungsplan beizufügen, der die Gestaltung der Freiflächen und die Umsetzung der gründerischen Festsetzungen aufzeigt. Die Sicherung erfolgt über den Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Gemeinde.
- Landwirtschaftliche Immissionen
Die mit einer guten landwirtschaftlichen Praxis verbundenen Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen durch die weiterhin stattfindende landwirtschaftliche Bewirtschaftung umliegender Flächen sind, auch am Wochenende, zu tolerieren und zu akzeptieren.
- Werbeanlagen und Anpflanzungen im Bereich der Staatsstraße 2240
Werbe- oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß Art. 23 BayStWVG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 33 StVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB). Anpflanzungen entlang der Straße sind im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt Regensburg vorzunehmen.
- Sichtflächen
Innerhalb der festgesetzten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wähe, Sichtschuttsäume, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen (Auszug der Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes vom 16.06.2021).

Gemeinde Berg b. Neumarkt i.d.OPf.
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
"Erweiterung Betriebsgelände Weißmüller"

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: gb/cz
datum: 26.01.2023 ergäntz:

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