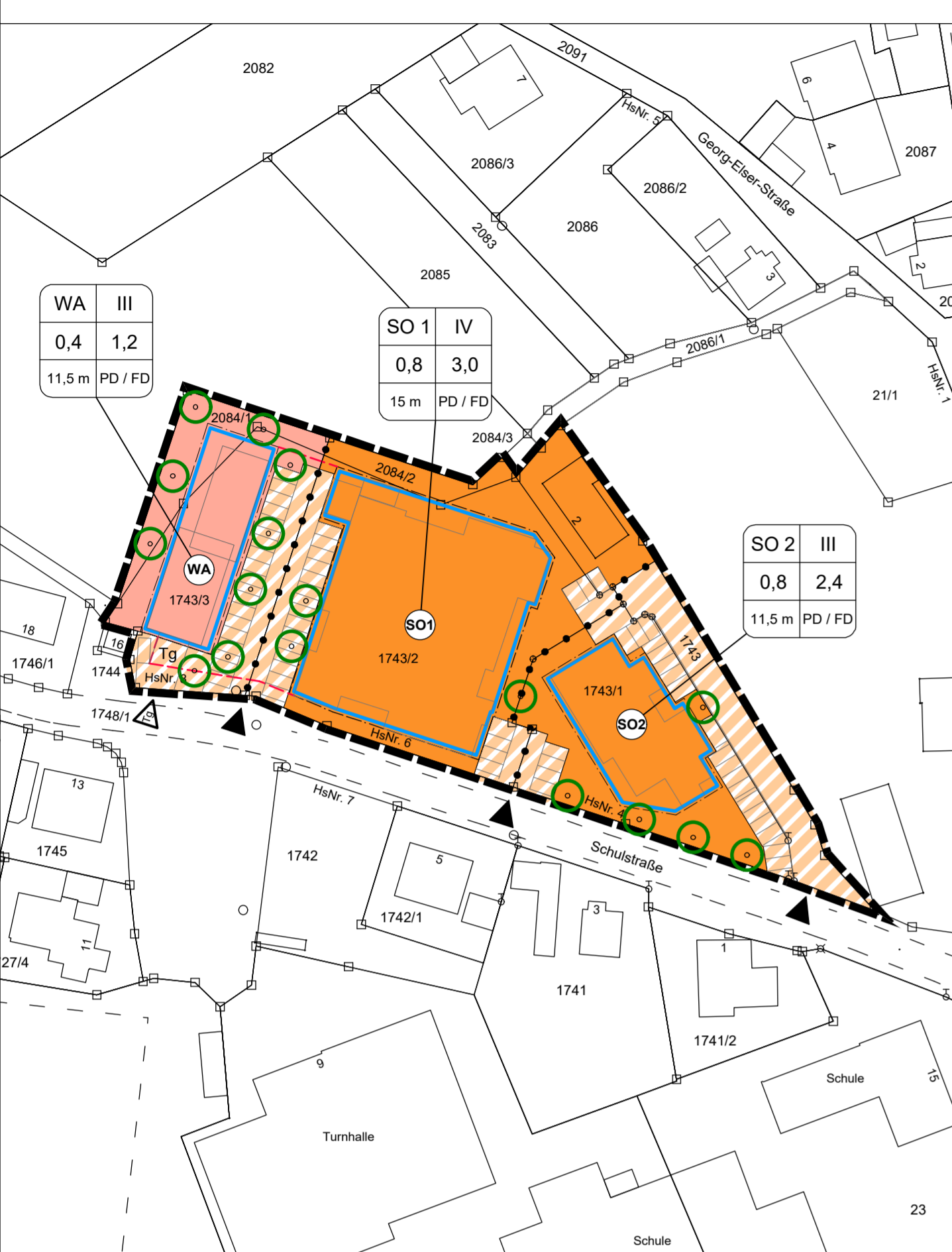


Die Gemeinde Berg erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der 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 12.07.2017 (GVBl. S. 375) 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 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) diesen Bebauungsplan als Satzung.



A. Festsetzungen durch Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 und § 11 Abs. 2 BauNVO)**
 - WA** Allgemeines Wohngebiet
 - SO** Sonstiges Sondergebiet
Zweckbestimmung: Gesundheit und Pflege
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
 - 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
 - z.B. 2,4 Geschossflächenzahl (GFZ)
 - z.B. III Zahl der Vollgeschosse
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - Baugrenze
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Parkplätze und Zufahrten)
 - Zufahrt
 - Tiefgaragenzufahrt
 - Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)**
 - Pflanzgebot Laubbäume (nicht standortgebunden)
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Tiefgarage (Tg)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- | Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse | Nutzungsschablone |
|---------------------------|------------------------|-------------------|
| GRZ | GFZ | |
| Wandhöhe | Dachform | |

- Hinweise**
- 1743 vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
 - mögliche Gebäudestellung
 - mögliche Parkplatzanordnung

B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und DIN 18005

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)**
 - Sondergebiet gem. 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Gesundheit, Pflege“. Zulässig sind insbesondere: Pflegeeinrichtungen, Arztpraxen, Schank- und Speisewirtschaften, Ladengeschäfte, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
 - Die Nutzung als Pflegeheim ist nur in der durch Nutzungsgrenze abgegrenzten Teilflächen SO 1 zulässig.
 - Allgemeines Wohngebiet gem. § 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 (Beherbergungsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) im Plangebiet nicht zulässig sind
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)**
 - Grundflächenzahl im Sondergebiet (SO) 0,8, im allgemeinen Wohngebiet (WA) 0,4
 - Geschossflächenzahl im SO 1: 3,0, im SO 2: 2,4, im WA 1,2.
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze:
Im SO 1: IV, im SO 2 III, im WA III.
Bei IV Vollgeschossen im SO 1 ist das oberste Geschoß als Staffelgeschoß auszubilden, d.h. von mind. einer Außenwand um mind. 3 m zurück zu setzen.
 - Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) als Höchstgrenze
Die maximale Gebäudehöhe beträgt im SO 1 15,0 m, im SO 2 und im WA 11,5 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschoss-Fußbodenoberkante (EFOK, siehe C. 1.1) bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut bzw. Attika. Notwendige haustechnische Anlagen dürfen, soweit nicht andere Regeln oder Vorschriften entgegenstehen, ausnahmsweise die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 2,0 m überschreiten und sind mind. 2,0 m von der Außenwand zurückversetzt anzuordnen.
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Ein Hervortreten einzelner untergeordneter Gebäudeteile in geringfügigem Ausmaß bis zu 3 m kann ausnahmsweise zugelassen werden.
 - Nebenanlagen und Stellplätze (§ 12 und 14 BauNVO) sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen zulässig.
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 BauGB)**
 - Pflanzgebote für Einzelbäume
Entsprechend der Planarstellung sind mittelkronige Laubbäume gem. Pflanzliste in der Begründung zu pflanzen. Verschiebungen sind möglich. Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 16/18.
 - Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar sind wasserdurchlässige Beläge zu wählen (z.B. versickerungsfähiges Pflaster).
 - Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen.
 - Zuordnung von externen Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB
Dem Eingriff werden 2.566 qm der Fl.Nr. 92 Gmkg. Häuselstein als externe Ausgleichsfläche zugeordnet. Als Entwicklungsziel wird artenreiches Grünland mit Gehölzen festgesetzt: Entwicklungsziel Brachestreifen mit Gebüsch, Gehölzanteil mind. 50%. Maßnahmenbeschreibung siehe Begründung.

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

- Höhenlage der Gebäude
Die Oberkante des fertigen Erdgeschoss-Fußbodens darf max. 0,50 cm über der Oberkante der Schulstraße liegen. Bezugspunkt ist der Mittelpunkt der Gebäudebreite zur Schulstraße hin (siehe Skizze in der Begründung).
- Dachform
Zulässig sind Pult- und Flachdach. Ausnahmen sind für untergeordnete Nebenanlagen möglich.
- Stellplätze
Es gilt die Garagen- und Stellplatzverordnung.

D. Hinweise

- Auf Immissionen durch Verkehr, Sportanlagen sowie aus der angrenzenden landwirtschaftlichen Bewirtschaftung wird hingewiesen.
- Denkmalpflege
Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2. Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem BayDSchG unverzüglich dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen.



VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 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 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

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

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

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

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

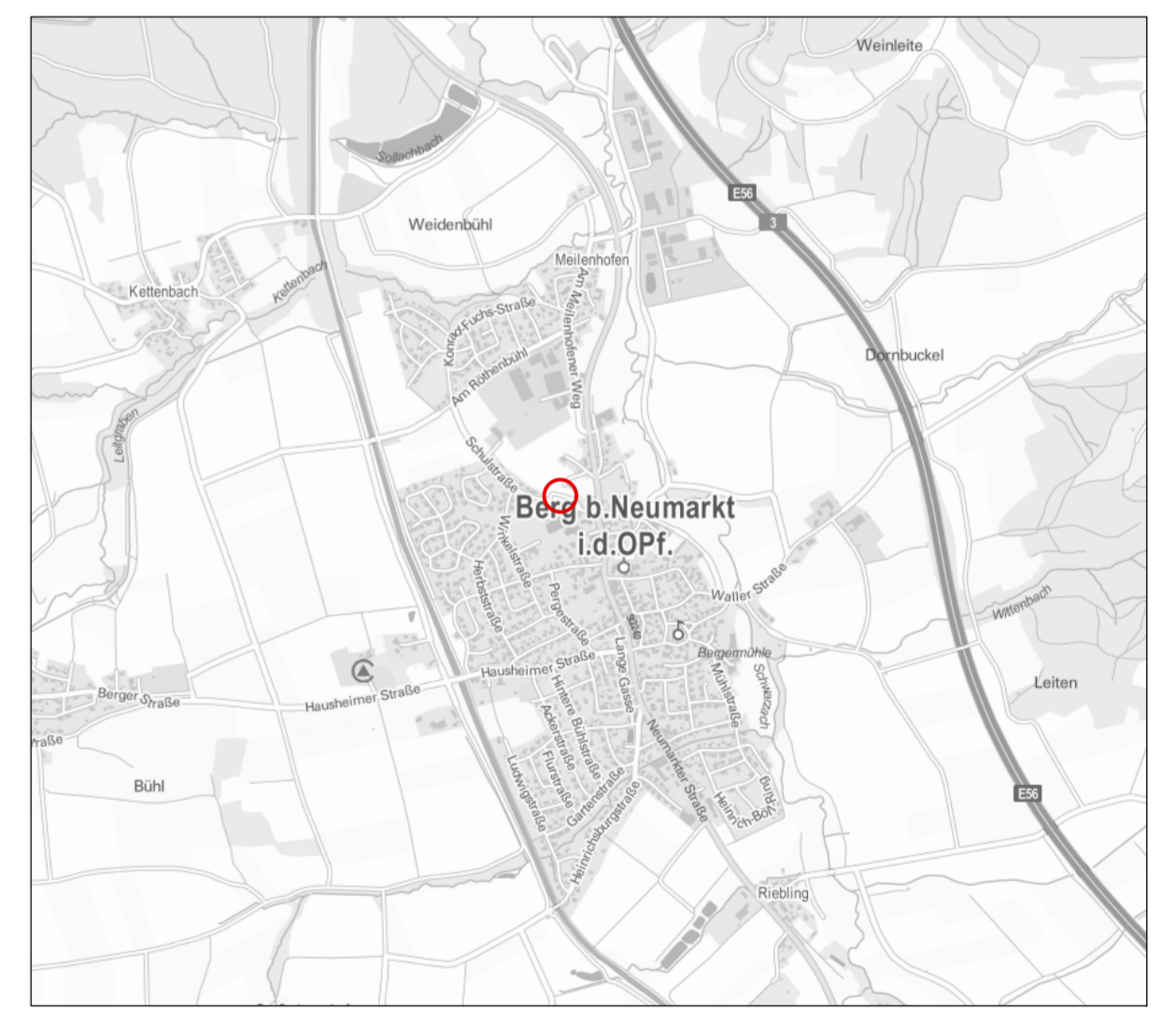
(Siegel) Gemeinde Berg, den

.....
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) Gemeinde Berg, den

.....
Himmler
Erster Bürgermeister



Vorentwurf

Gemeinde Berg b. Neumarkt i.d.OPf.

**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
Wohngebiet - Sondergebiet "Gesundheit / Pflege" -
An der Schulstraße (alter Festplatz)**

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: gb / jw
datum: 20.07.2017 ergänzt:

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