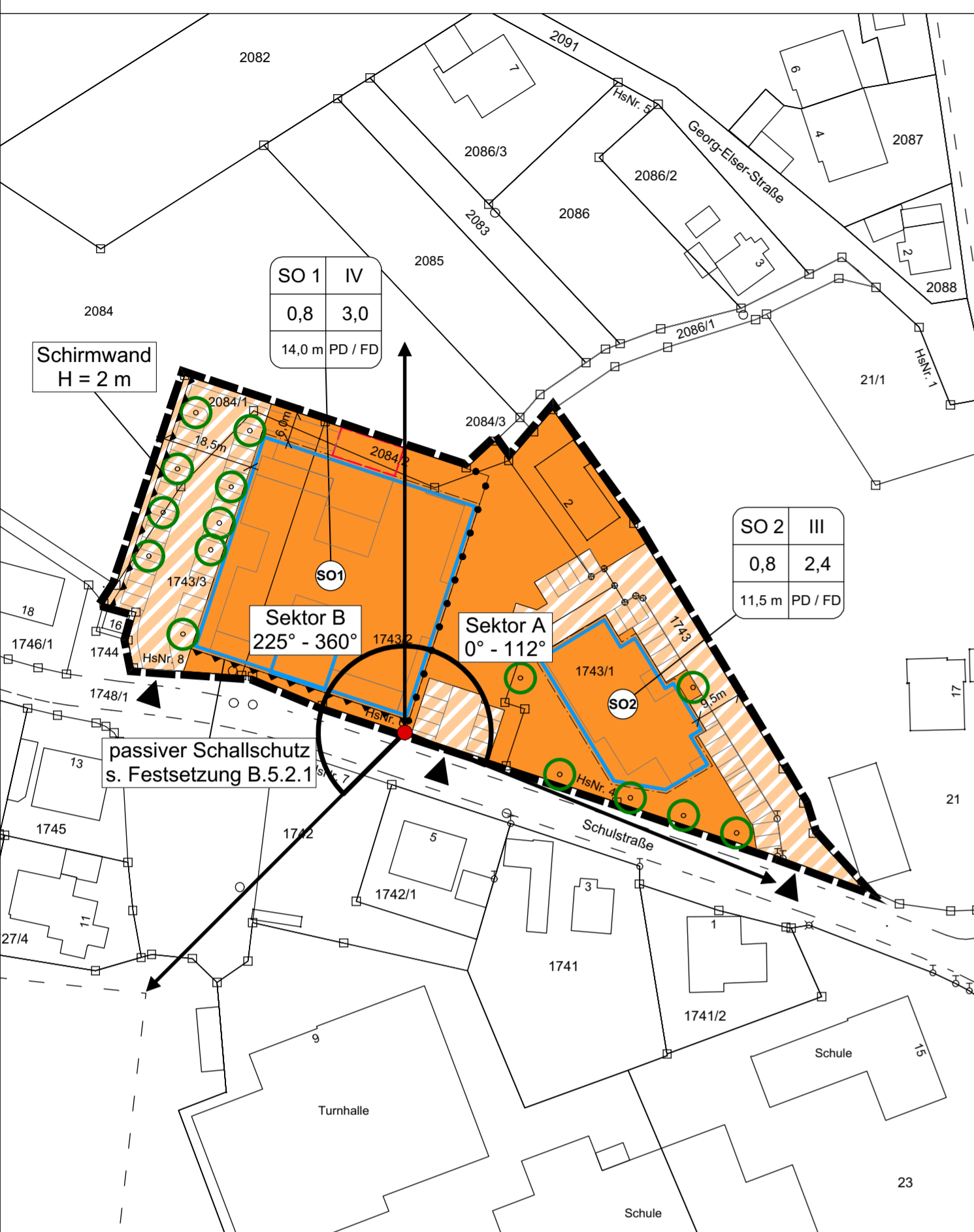


Die Gemeinde Berg erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert 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 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) diesen Bebauungsplan als Satzung.



**A. Festsetzungen durch Planzeichen**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 und § 11 Abs. 2 BauNVO)**  
 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
- Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**  
 Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung (Parkplätze und Zufahrten)  
 Zufahrt
- 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 Nebenanlagen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	Nutzungsschablone
GRZ	GFZ	
Wandhöhe	Dachform	

**Hinweise**

- 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“ mit den erforderlichen Nebeneinrichtungen. Zulässig im Rahmen dieser Zweckbestimmung sind insbesondere: Pflegeeinrichtungen, Arztpraxen, Schank- und Speisewirtschaften, Ladengeschäfte, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
  - Die Nutzung als Pflegeheim ist nur im SO 1 zulässig.
  - Schank- und Speisewirtschaften sowie Ladengeschäfte sind nur in den Erdgeschossen zulässig bis zu einer Grundfläche von je max. 400 qm Grundfläche im SO1 und SO2.
  - Im SO 2 ist keine Wohnnutzung zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)**
  - Grundflächenzahl im Sondergebiet (SO 1 und SO 2) 0,8.
  - Geschosflächenzahl im SO 1: 3,0, im SO 2: 2,4.
  - Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze: Im SO 1: IV, im SO 2 III. Bei IV Vollgeschossen im SO 1 ist das oberste Geschos als Staffelgeschos 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 14,0 m, im SO 2 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. 3,0 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. Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans gilt gegenüber den Nachbargrundstücken die Abstandsflächenregelung der BayBO.
  - 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 Nr. 20, 25 BauGB)**
  - Pflanzgebote für Einzelbäume  
 Entsprechend der Pflandarstellung 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 Gebüschen, Gehölzanteil mind. 50%. Maßnahmenbeschreibung siehe Begründung. Die Ausgleichsfläche ist spätestens mit Baubeginn herzustellen.

**5. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

5.1 Emissionskontingente  
 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 $LEK_{i,j}$ in dB	
	Tag (6:00 Uhr - 22:00 Uhr)	Nacht (22:00 Uhr - 6:00 Uhr)
SO1	54	39
SO2	56	41

Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A und B erhöhen sich die Emissionskontingente  $LEK_{i,j}$  um folgende Zusatzkontingente  $LEK_{i,j,zus}$ :

Richtungssektor	Zusatzkontingent $LEK_{i,j,zus}$ in dB	
	Tag	Nacht
A	3	3
B	1	1

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k  $LEK_{i,j}$  durch  $LEK_{i,j} + LEK_{i,j,zus,k}$  zu ersetzen ist.

Hinweise:  
 Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze). Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines schalltechnischen Nachweises abzustimmen.

- Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
  - Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe November 1989 "Anforderungen und Nachweise" sowie Beiblatt 1 zur DIN 4109 "Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren" (Hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e. V., zu beziehen bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin) an den im Plan gekennzeichneten Fassadenabschnitten passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm zu treffen. Es sind die Anforderungen entsprechend dem Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 zu Grunde zu legen. Korrekturen für die Raumgeometrie sind entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 zu berücksichtigen. Von den festgesetzten Maßnahmen kann abgewichen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass (z. B. aufgrund der Gebäudeanordnung) auch geringere Anforderungen ausreichend sind. An den gekennzeichneten Fassadenabschnitten sind für Schlafräume schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Der Nachweis gem. DIN 4109 ist im Zuge des Bauantrags zu erbringen.
- Im Westen des SO 1 ist eine Schirmwand von mind. 2,0 m Höhe zu errichten.



**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 .....

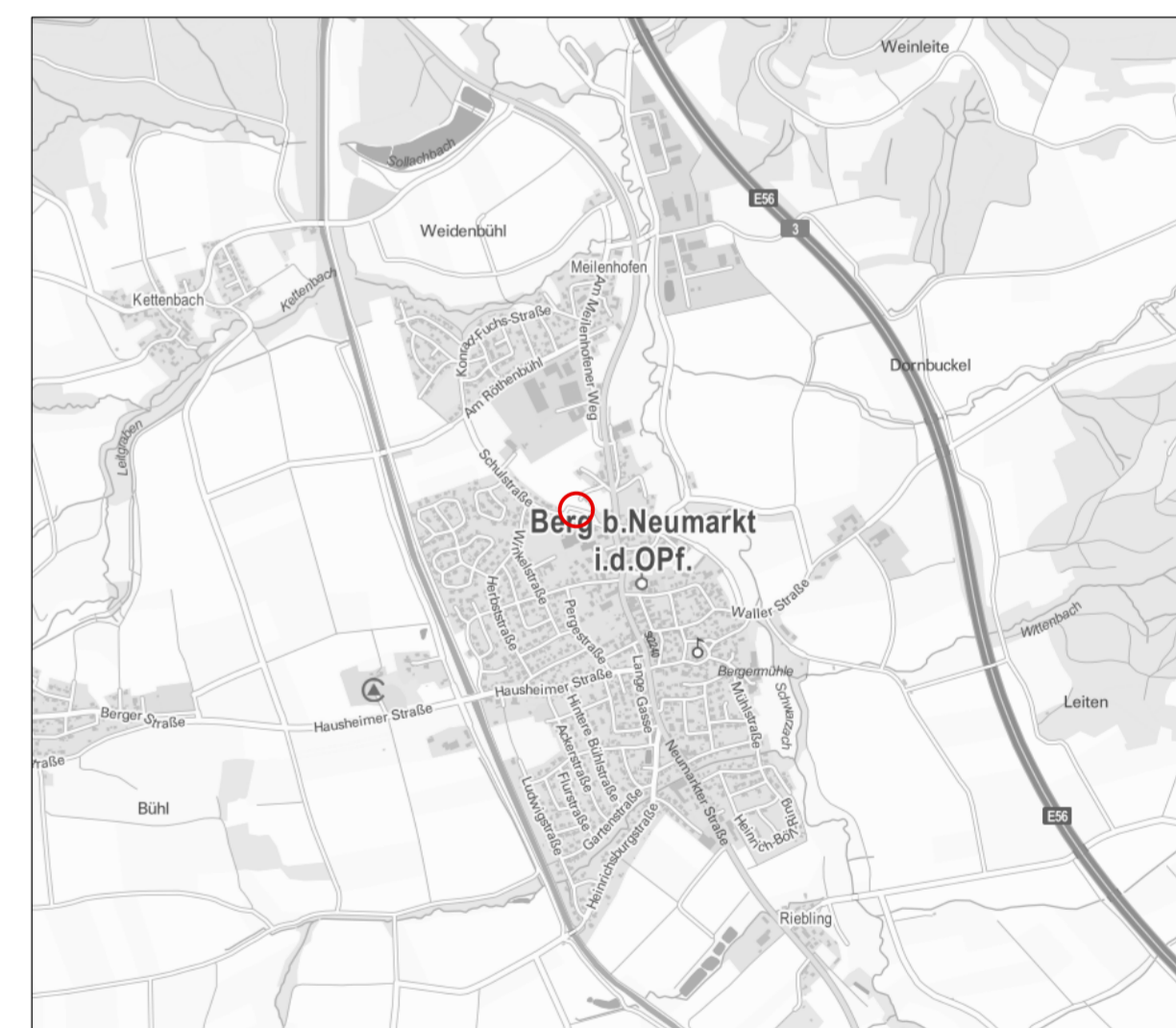
.....  
 Himmler  
 Erster Bürgermeister

**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.

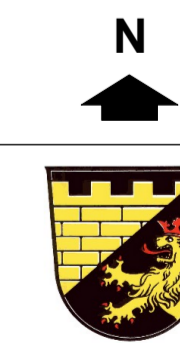
**D. Hinweise**

- 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.



Entwurf

**Gemeinde Berg b. Neumarkt i.d.OPf.**



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

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: gb / jw / ta  
 datum: 01.03.2018 ergänzt:

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

