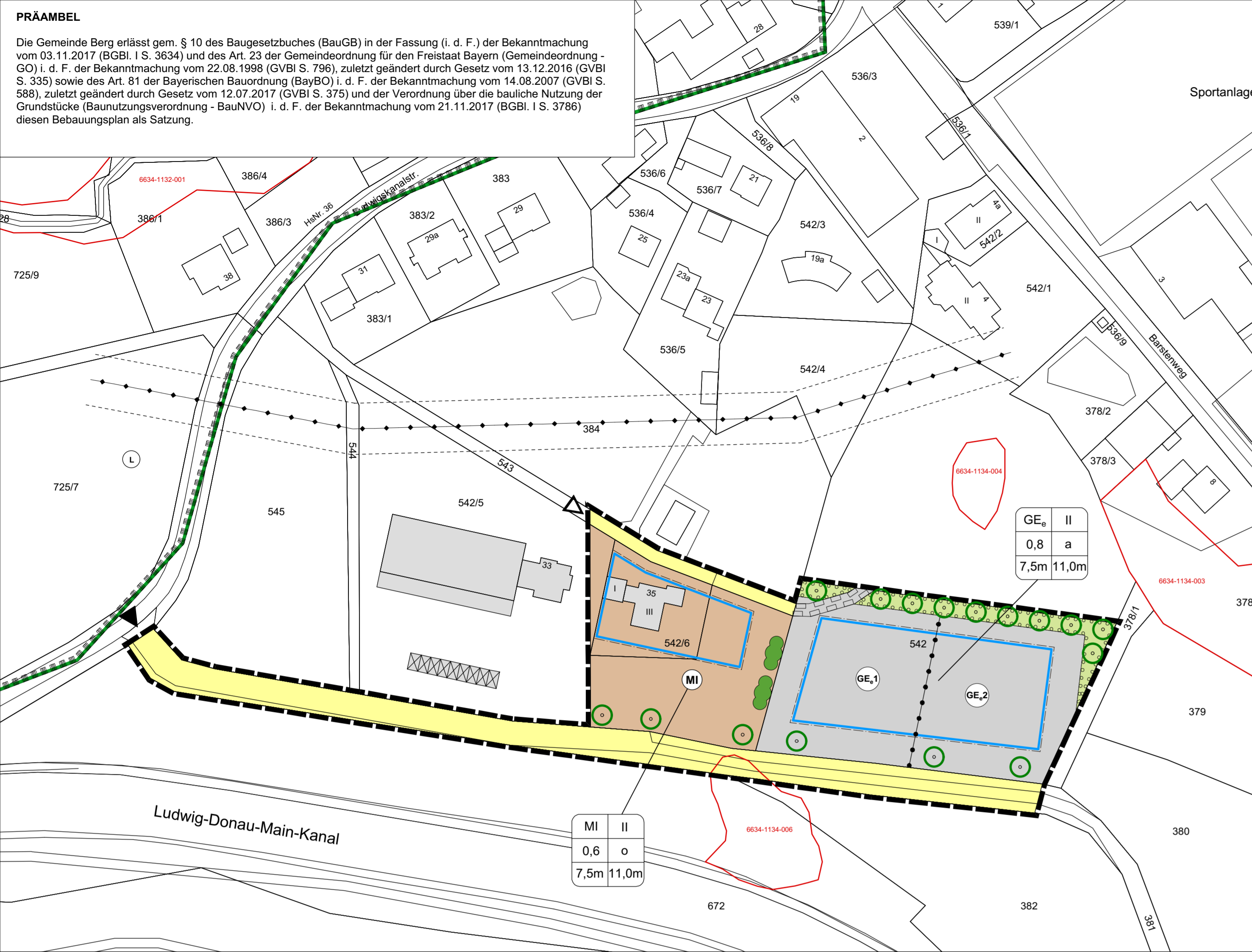


Die Gemeinde Berg erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert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

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)**

- Mischgebiet
- Gewerbegebiet mit Einschränkungen

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

z.B. 0,6 Grundflächenzahl (GRZ), siehe Nutzungsschablone

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

- Baugrenze
- offene Bauweise
- abweichende Bauweise

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

- Öffentliche Verkehrsflächen
- Zufahrt (LKW Anlieferung / PKW)
- Zufahrt (nur PKW)

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

- Flächen mit Begrünungsbindung innerhalb der Baufläche
- Pflanzgebot Baum-/Strauchhecke
- Pflanzgebot Laub- / Obstbäume (nicht standortgebunden)

**6. Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**

- Freileitung oberirdisch (20 kV)
- mit Baubeschränkungsbereich (je 8 m)

**Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Geh- und Fahrrecht zugunsten der Fl. Nr. 542 (nördliche Teilfläche) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	Bauweise
Wandhöhe	Gebäudehöhe

**Nutzungsschablone**

**Hinweise**

- vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
- vorhandene Gebäude
- Biotope lt. amtl. Kartierung LFU mit Nummer
- Landschaftsschutzgebiet (LSG)

**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) Berg, den .....

Himmier  
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 .....

Himmier  
Erster Bürgermeister

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

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**

- 1.1 Gewerbegebiet mit Einschränkungen (§ 8 BauNVO)  
Eingeschränkt sind die zulässigen Emissionen (siehe B.5). Betriebswohnungen sind nicht zulässig.
- 1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)**

- 2.1 Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)  
im Gewerbegebiet 0,8, im Mischgebiet 0,6
- 2.2 Zahl der Vollgeschosse: max. II Vollgeschosse
- 2.3 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)  
Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt 7,50 m, die max. Gebäudehöhe 11,0 m. Gemessen wird vom vorhandenen Gelände auf der Südseite in der Mitte des Gebäudes bis zur Schnittlinie Außenwand/Oberkante Dachhaut bzw. dem höchsten Punkt des Gebäudes.

**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)  
Es gilt die offene Bauweise, bei der auch Einzelgebäude über 50 m zulässig sind.
- 3.2 Baugrenze siehe Planeintrag (§ 23 Abs. 3 BauNVO)  
Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen 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 durch die Bau- und Verkehrsflächen wird eine Teilfläche von 5.178 qm der Fl.Nr. 911 Gmkg. Oberörlsbach als externe Ausgleichsfläche zugeordnet. Als Ausgleichsmaßnahme wird die Entwicklung von artenreichem Grünland festgesetzt: Mahd ab 1.7. mit Mähgutabfuhr ohne Düngung und Pflanzenschutz.
- 4.2 Pflanzgebote innerhalb der Bauflächen  
Es sind hochstämmige Laubbäume bzw. überwiegend geschlossene Hecken aus standorthemischen Gehölzen gemäß der Pflanzliste in der Begründung zu verwenden. Die entsprechenden Planeinträge sind bei Baumpflanzungen lagemäßig nicht bindend.
- 4.3 Versiegelung  
Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar sind wasserdurchlässige Beläge zu wählen (z.B. Schotter, versickerungsfähiges Pflaster).

**5. Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)**

Auf den nachfolgend benannten Teilflächen der festgesetzten Gebiete 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 Lex in dB	
	Tag (6.00 Uhr - 22.00 Uhr)	Nacht (22.00 Uhr - 6.00 Uhr)
GEe1	61	50
GEe2	65	54

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

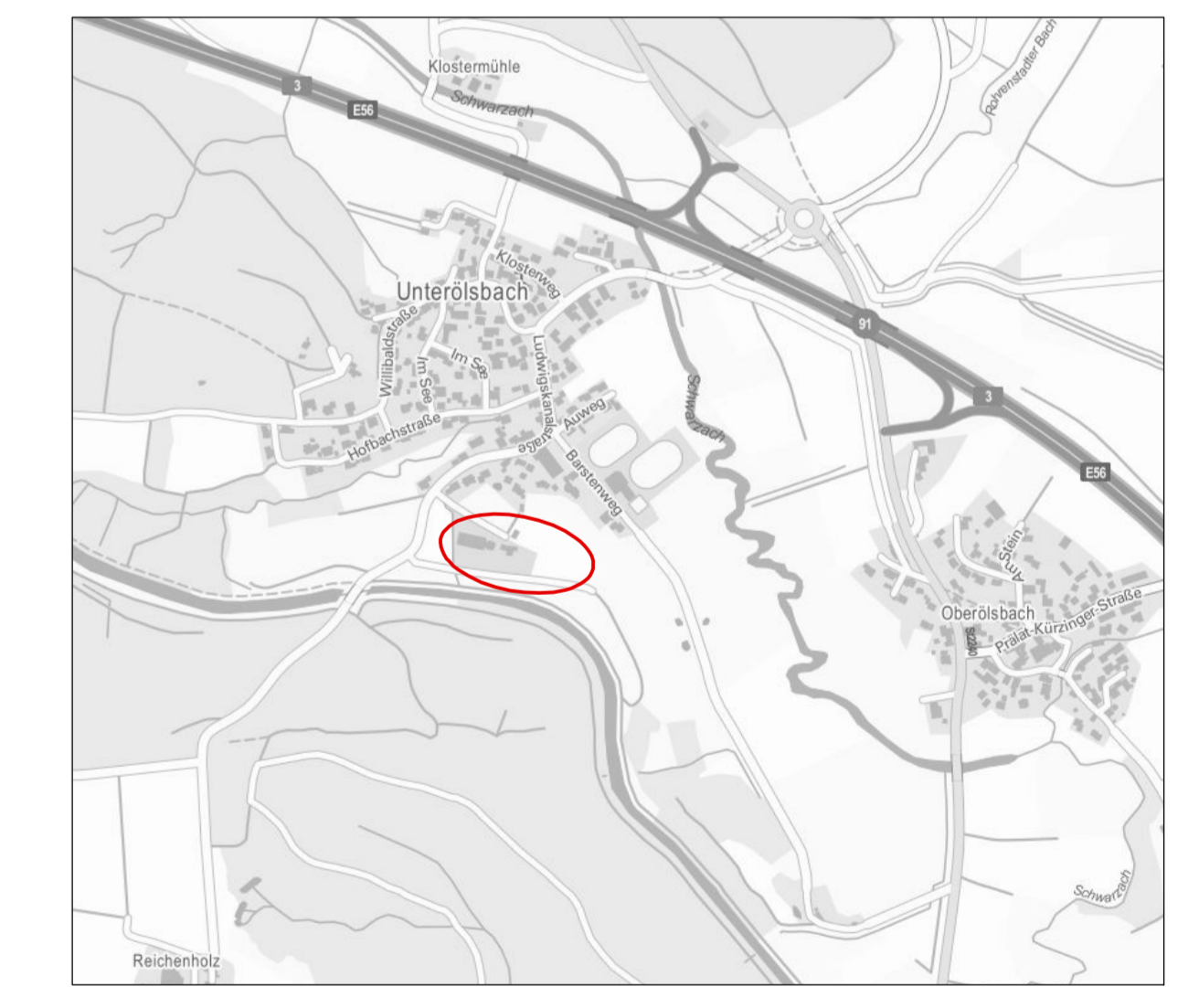
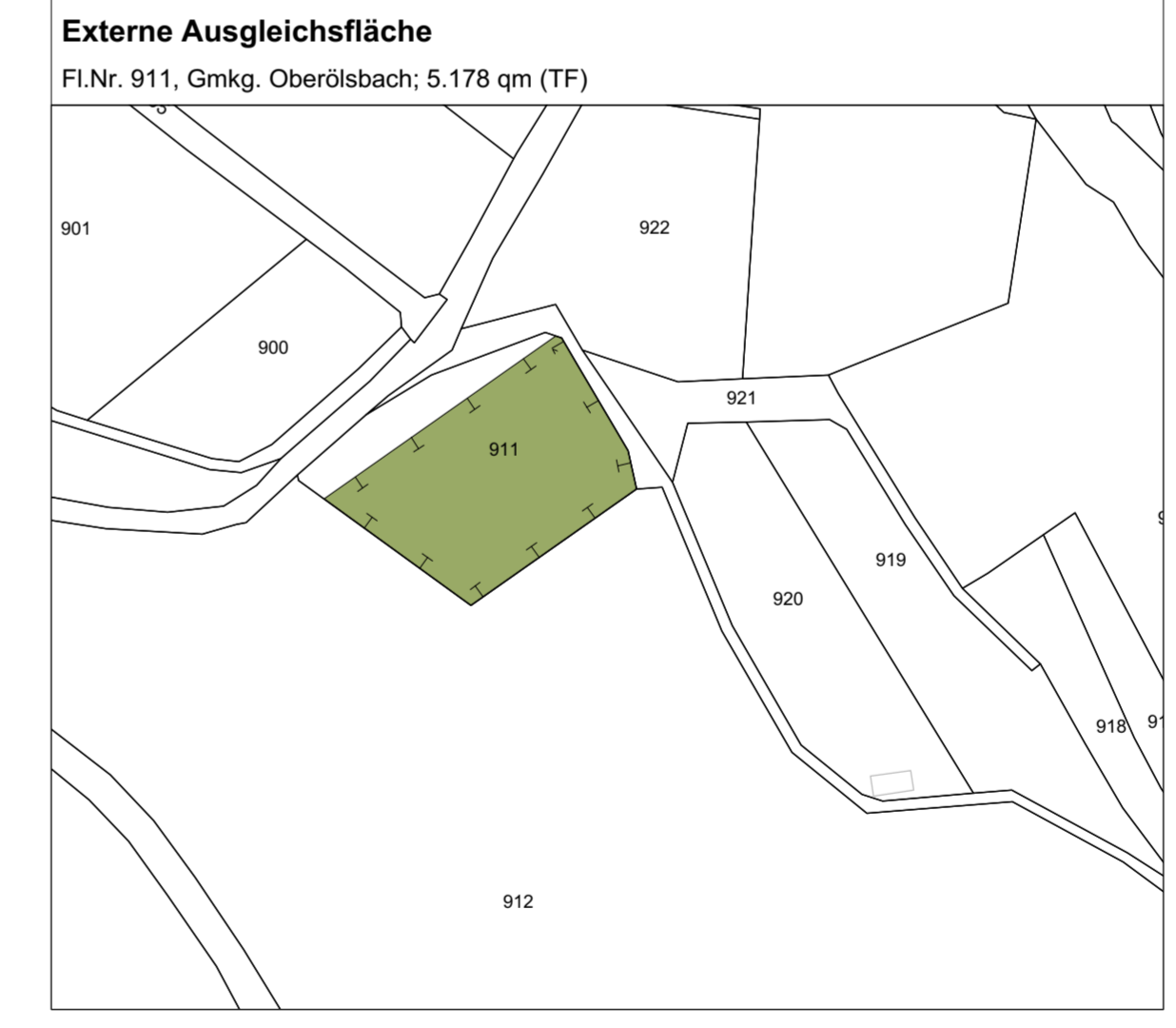
Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines schalltechnischen Nachweises abzustimmen.

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

- 1. Dachform  
zulässig: alle harten Dacheindeckungen, Flachdach, Pultdach, Satteldach, kombiniertes Dach, Dachneigung bis 24°. Dachgauben sind nicht zulässig.
- 2. Abstandsflächen  
Die Tiefe der Abstandsflächen von allen Außenwänden wird im GE gem. Art. 81 Abs. 2 i.V.m. Abs. 1 Ziff. 6 BayBO 2008 mit 0,4 H (Wandhöhe), mind. jedoch mit 3,0 m festgesetzt.
- 3. Einfriedung und Geländeanpassung  
Einfriedungen sind mit Maschendraht oder Drahtgitterzäunen zulässig. Max. Zaunhöhe 1,2 m.

**D. Hinweise**

- 1. Grenzabstände bei Bepflanzungen  
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
- 2. Denkmalpflege  
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.



Vorentwurf

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



**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan  
"Unterörlsbach-Ludwigskanalstraße-Erweiterung"**

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

