







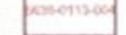


**Festsetzungen durch Planzeichen**

-  Geltungsbereich
-  Einbeziehungsbereich (1.764 qm)
-  Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Vegetationsbeständen
-  Pflanzgebot Obstbäume (nicht standortgebunden)
-  Externe Ausgleichsfläche (706 qm) Entwicklungsziel: Obstbaumreihe

**Hinweise**

-  vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummer)
-  vorhandene Gebäude
-  Höhen in m ü. NHN
-  Biotop lt. amtl. Kartierung LfU mit Nummer

**Externe Ausgleichsfläche**

Teilfläche der Fl. Nr. 166, Gemarkung Häuselstein (706 qm)



Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

Aufgrund von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt die Gemeinde Berg b. Neumarkt i. d. OPf. folgende Satzung

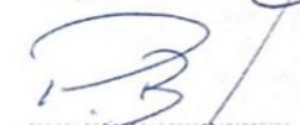
**§ 1**

- (1) Eine Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 10/1, Gmkg. Häuselstein, im Ortsteil Häuselstein wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan, wobei der Einbeziehungsbereich rot schraffiert ist.
- (2) Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,35.
- (3) Im Einbeziehungsbereich sind Wohngebäude mit max. 2 Vollgeschossen und symmetrischem Satteldach zulässig. Die Dacheindeckung hat in rot oder rotbraun zu erfolgen.
- (4) Im Bereich der zu erhaltenden Vegetationsbestände ist eine naturnahe freiwachsende Hecke aus standortheimischen Gehölzen zu erhalten. Abgehende Gehölze sind durch Nachpflanzung gem. Artenliste in der Begründung zu ersetzen.
- (5) Dem Eingriff durch den Einbeziehungsbereich wird die Fl.Nr. 166 Gmkg. Häuselstein, mit einer Fläche von 706 qm als Ausgleichsfläche zugeordnet. Als Ausgleichsmaßnahme hat die Entwicklung einer Streuobstreihe zu erfolgen. Folgende Maßnahmen sind umzusetzen:
  - Pflanzung von 11 Obstbäumen als Hochstamm
  - Extensive Pflege des Grünlands durch 1 bis 2-schürige Mahd (ab dem 15.06) mit Abtransport Mahdgut
  - Düngung und Pflanzenschutz sind für die zu pflanzenden Obstbäume in den ersten fünf Jahren zulässig, darüber und danach ist auf Düngung und Pflanzenschutzmittel zu verzichten
- (6) Der Lageplan und seine Festsetzungen sind Bestandteil dieser Satzung.
- (7) Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich neben den Festlegungen der Satzung nach § 34 BauGB.

**§ 2**

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Berg b. Neumarkt i. d. OPf., den **20. März 2026**


  
Peter Bergler  
Erster Bürgermeister



**Verfahrensvermerke**

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Berg hat in der Sitzung vom 20.06.2024 die Aufstellung der Satzung über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Häuselstein für das Gebiet der Einbeziehungssatzung „Häuselstein - Süd“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.02.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 23.01.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1, § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.02.2025 bis einschließlich 28.03.2025 beteiligt.
3. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 23.01.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1, § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB vom 26.02.2025 bis einschließlich 28.03.2025 öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Berg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 29.04.2025 die Satzung über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Häuselstein für das Gebiet der Einbeziehungssatzung „Häuselstein - Süd“ in der Fassung vom 29.04.2025. als Satzung beschlossen.

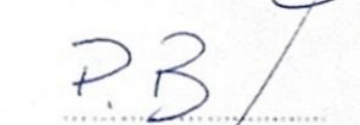
Berg b. Neumarkt i. d. OPf., den **20. März 2026**

  
Peter Bergler  
Erster Bürgermeister



5. Ausgefertigt

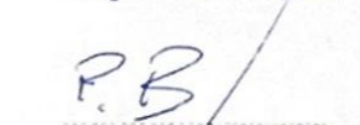
Berg b. Neumarkt i. d. OPf., den **20. März 2026**

  
Peter Bergler  
Erster Bürgermeister



6. Die Satzung wurde ortsüblich bekannt gemacht (§ 34 Abs. 6 Satz 2, § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB). Die Einbeziehungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Einbeziehungssatzung ist damit am **24. März 2026** in Kraft getreten (Tag der Bekanntmachung, § 34 Abs. 6 Satz 2, § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB). Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Berg b. Neumarkt i. d. OPf., den **24. März 2026**

  
Peter Bergler  
Erster Bürgermeister



Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024



**Gemeinde Berg b. Neumarkt i. d. OPf.**  
**Einbeziehungssatzung "Häuselstein Süd"**

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: gb / ao  
datum: 29.04.2025 ergänzt:

**TEAM 4**

90491 nürnberg oedenberger str. 65  
www.team4-planung.de

Landschaftsarchitekten  
und Stadtplaner GmbH

telefon 0911/39357-0  
info@team4-planung.de

