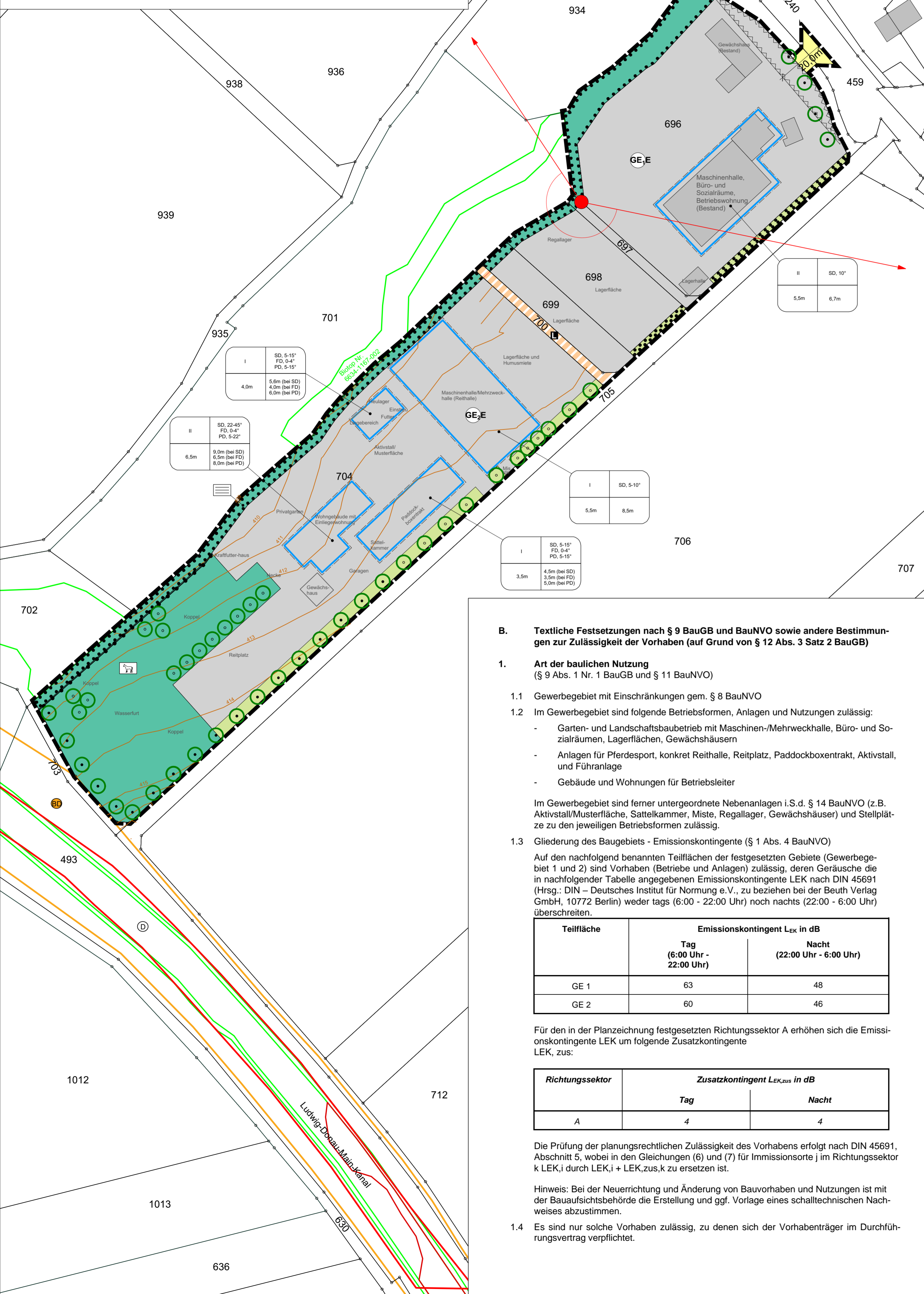


PRAEMBEL
Die Gemeinde Berg bei Neumarkt i. d. OPf. erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350) sowie des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663) 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.



B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO sowie andere Bestimmungen zur Zulässigkeit der Vorhaben (auf Grund von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB)

- 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-/Mehrwreckhalle, Büro- und Sozialräumen, Lagerflächen, Gewächshäusern
 - Anlagen für Pferdesport, konkret Reithalle, Reitplatz, Paddockboxentrakt, 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, Regallager, 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 LEK_{ext} in dB	
	Tag (6:00 Uhr - 22:00 Uhr)	Nacht (22:00 Uhr - 6:00 Uhr)
GE 1	63	48
GE 2	60	46

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

Richtungssektor	Zusatzkontingent $LEK_{ext,zus}$ in dB	
	Tag	Nacht
A	4	4

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 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.

A. Planzeichen für Festsetzungen im Planteil

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)**
- 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. Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für Pflanzungen und Erhaltung (§ 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)
- 5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
- Private Grünfläche als Pferdekoppel
 - Private Grünfläche als bachbegleitende Zone (ohne bauliche Anlagen)
- 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/-neigung |
| max. Wandhöhe | max. Gebäuhöhe |

Hinweise

- vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
- Höhen in m ü. NN
- Sektor A (100° - 325°, vgl. Festsetzung B.1.2)
- vorhandene Gebäude
- Vorhaben (mit voraussichtlicher Abgrenzung) gem. Vorhaben- und Erschließungsplan

Externe Ausgleichsflächen wird zum Entwurf ergänzt

- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)**
- 2.1 Zahl der Vollgeschosse max. I bzw. II Vollgeschosse zulässig (siehe Nutzungsschablone).
 - 2.2 Zulässige Grundfläche (GR) (§ 19 BauNVO) max. 4.400 qm für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO max. weitere 17.800 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 Nutzungstypenschablone 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. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 BauGB)**
- 4.1 Zuordnung von Ausgleichsflächen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB.
 - 4.2 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.
 - 4.3 Pflanzgebote Laubbäume Es sind nur heimische Laubbaumarten oder Obstbäume als Hochstamm zulässig (vgl. Artenliste in der Begründung). Abgehende Bäume sind durch gleichartige Neupflanzungen zu ersetzen.
 - 4.4 Die Flächen mit Begrünungsbindung innerhalb der Baufläche sind dauerhaft zu begrünen, baulichen Anlagen sind unzulässig.
 - 4.5 Unverschmutztes Oberflächenwasser ist auf dem Gelände zurückzuhalten und soweit möglich zu versickern.
 - 4.6 Wo vom Nutzungszweck her möglich, sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.
 - 4.7 Zur Beleuchtung sind ausschließlich „insektenverträgliche“ Leuchtmittel wie Natrium-Niederdruckdampflampen bzw. LED-Lampen zulässig.

- 5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- 5.1 Private Grünfläche als Pferdekoppel Der Zweckbestimmung dienende bauliche Anlagen sind zulässig (z.B. befestigte Wasserfurt, transparente Koppelfriedungen). Darüber hinaus ist die Grünfläche als begrünte Weide auszubilden.
 - 5.2 Private Grünfläche als bachbegleitende Zone Die Grünfläche ist extensiv zu pflegen. Bauliche Anlagen sowie der Eintrag von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln sind innerhalb der Grünfläche unzulässig.
- C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen**
- 1. Dachform: Satteldach (SD), Flachdach (FD), Pultdach (PD) (siehe Nutzungsschablone)
 - 2. Dachneigung: zwischen 0° und 45° (siehe Nutzungsschablone)
- D. Hinweise**
- 1. Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines schalltechnischen Nachweises abzustimmen.
 - 2. 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.
 - 3. 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.
 - 4. Bodenschutz und Umgang mit schädliche Bodenveränderungen Der Abtrag und die Zwischenlagerung von humosem Oberbodens haben gemäß den Vorgaben der DIN19731, 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 (Mitteilungspflicht 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.

- VERFAHRENSVERMERKE**
1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
 2. 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 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
 3. 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 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
 4. Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
 5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde eine Woche vorher bekannt gemacht.
 6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- (Siegel) Gemeinde Berg bei Neumarkt i. d. OPf., den
-
Peter Bergler
Erster Bürgermeister
7. Ausgefertigt (Siegel) Gemeinde Berg bei Neumarkt i. d. OPf., den
- (Siegel) Gemeinde Berg bei Neumarkt i. d. OPf., den
-
Peter Bergler
Erster Bürgermeister
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 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. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. 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.
- (Siegel) Gemeinde Berg bei Neumarkt i. d. OPf., den
-
Peter Bergler
Erster Bürgermeister



Vorentwurf

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

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: gb/cz
datum: 29.04.2021 ergänzt:

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