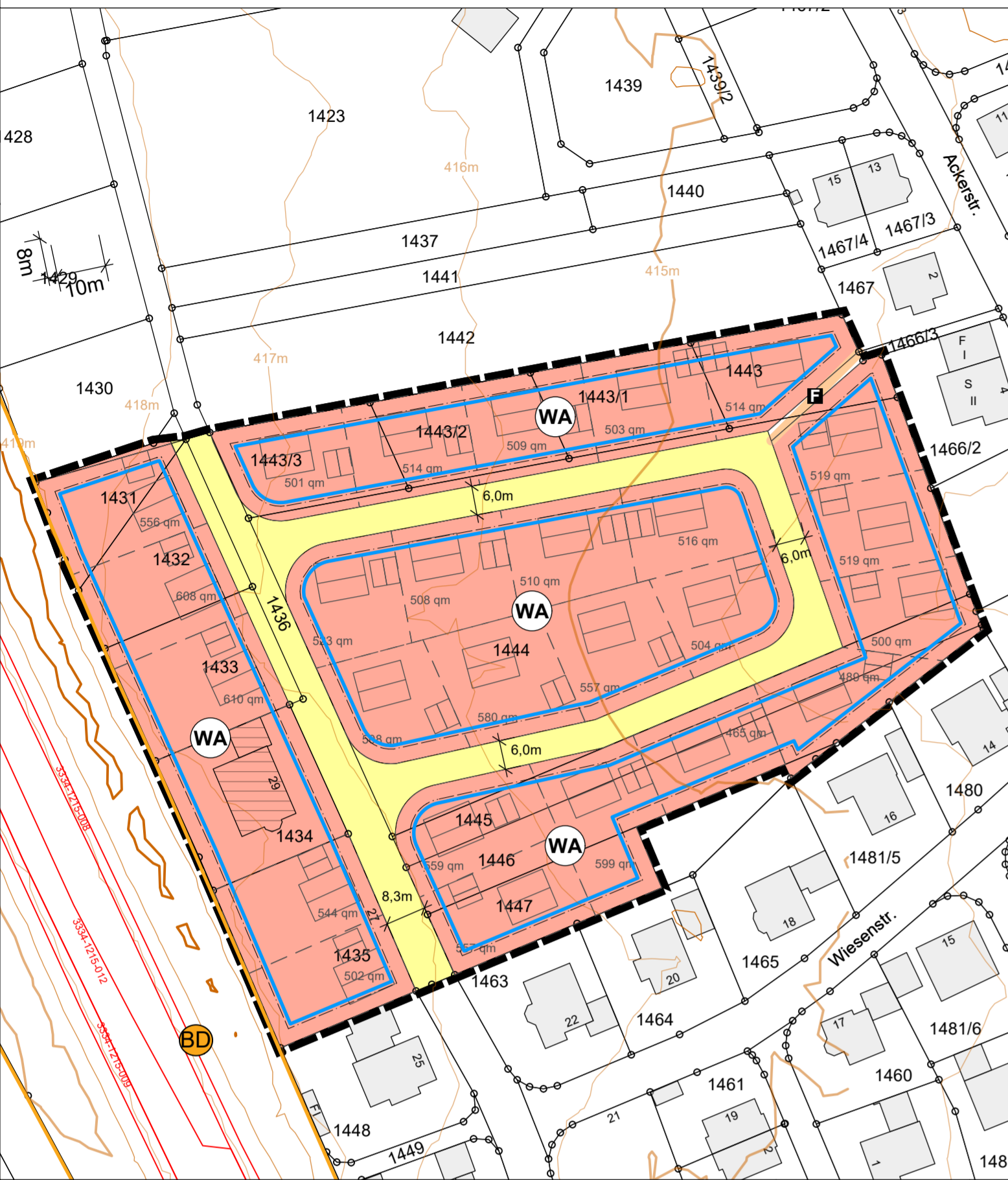


PRAÄMBEL
 Die Gemeinde Berg b. Neumarkt i.d.OPf. erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Zum Brühl" in der Fassung vom als Satzung.

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan besteht aus der Planzeichnung einschließlich der Festsetzungen durch Planzeichen (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen (Teile B und C).

Dem Bebauungsplan mit Grünordnungsplan werden die Begründung und der Umweltbericht in der Fassung vom beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.



A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 Baugrenze

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

- Öffentliche Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Öffentlicher Fußweg

Sonstige Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweise

- vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
- Höhen in m ü. NHN
- vorhandene Gebäude
- Bestandsgebäude innerhalb Geltungsbereich
- Biotope lt. amtll. Kartierung LFU mit Nummer
- Bodendenkmal (nachrichtliche Übernahme) (§ 9 Abs. 6 BauGB)

B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**
 Allgemeines Wohngebiet – WA (§ 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 im Plangebiet nicht zulässig sind.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)**
 - 2.1 Zahl der Vollgeschosse
 Es sind maximal II Vollgeschosse zulässig.
 - 2.2 Grundflächenzahl GRZ: 0,4
 Die maximale Grundfläche für Hauptgebäude ist auf 180 qm begrenzt.
 - 2.3 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
 Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt 6,5 m und die maximale Firsthöhe 9,5 m. Abweichend hiervon beträgt die höhere Wandhöhe/Firsthöhe beim Pultdach max. 7,5 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschoss-Fußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut. Zur Höhenlage der Gebäude siehe C.1.6.
 - 2.4 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Nr. 1 Abs. 6 BauGB)
 Im allgemeinen Wohngebiet sind pro Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig.
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen / Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nrn. 2 und 4 BauGB, §§ 12, 14, 22 und 23 BauNVO)**
 - 3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 Es gilt die offene Bauweise, bei der die max. Gebäudelänge auf 16 m beschränkt wird. Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
 - 3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen der BayBO, die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden.
 - 3.3 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten
 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind generell auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen bis max. 30 qm je Baugrundstück zulässig. Zur Ortsstraße hin darf die Baugrenze aber nicht überschritten werden.
 Vor Garagen ist zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Stauraum von mind. 5,00 m, vor Carports von mind. 3,00 m einzuhalten.
- 4. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 sowie Abs. 1a Satz 2 BauGB)**
 - 4.1 Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen-/maßnahmen)
 Den im Rahmen des Bebauungsplans vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft wird eine 2.071 m² große Teilfläche der Fl.Nr. 1156, Gemarkung Stöckelsberg, als externe Ausgleichsfläche zugeordnet. Entwicklungsziel ist ein Streubestand im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland. Maßnahmen siehe Maßnahmenplan.
 - 4.2 Pflanzgebot für Bäume innerhalb der Baugrundstücke
 Pro Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter, gebietsheimischer Laubb Baum oder Obstbaum zu pflanzen (vgl. Artenliste in der Begründung).

- 4.3 Nadelgehölzhecken über 3 m Länge sowie Kies- und Steingärten > 10 qm und mit weniger als 80% Bepflanzung sind unzulässig.
- 4.4 Wo vom Nutzungszweck her möglich, sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.
- 4.5 Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich nach unten abstrahlende, insekten-schonende Leuchtmittel (warmweiße LED-Lampen mit einer Farbtemperatur zwischen 2700 und 3000 Kelvin) zu verwenden.

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

1. Wohngebäude
 - 1.1 Gebäudeform
 An- und Vorbauten (z.B. Zwerchhaus, Zwerchgiebel) müssen sich dem Hauptbaukörper unterordnen.
 - 1.2 Dachform
 Zulässig sind Satteldach, Walmdach, Zelt Dach, Pultdach, versetztes Pultdach. Der Dachvorsprung darf an der Traufe max. 50 cm und am Ortsgang max. 20 cm betragen.
 - 1.3 Dachneigung
 Die Neigung muss beim Satteldach und Walmdach zwischen 22° und 45° bzw. zwischen 5° und 22° beim Zelt Dach, Pultdach und versetztem Pultdach liegen.
 - 1.4 Dacheindeckung und Dachaufbauten
 Die Dacheindeckung hat in rot bis rotbraun, schwarz oder anthrazit zu erfolgen. Auch Dachbegrünungen sind zulässig.
 Dachgauben sind nur beim Satteldach mit einer traufseitigen Wandhöhe von max. 4,50 m zulässig. Die maximale Gaubenbreite beträgt 2,50 m. Die Gesamtlänge darf je Dachseite die Hälfte der Hauslänge nicht überschreiten; Mindestabstand der Gaube zur Giebelseite 1,5 m (gemessen wird von der Außenwand).
 Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren sind zugelassen und müssen mit den übrigen Dachflächen und Dachaufbauten harmonisch abgestimmt sein. Aufgeständerte Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren sind nur beim Flachdach zulässig.
 - 1.5 Fassadengestaltung
 Auffallend unruhige Putzstrukturen sowie zueinander disharmonische Farbkontraste sind nicht gestattet. An- und Nebenanbauten sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzuleichen. Holzhäuser sind zulässig.
 - 1.6 Höhenlage der Gebäude
 Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf maximal 0,30 m über dem Niveau der Erschließungsstrasse liegen. Bezugspunkt ist der an das Straßenniveau angrenzende Mittelpunkt der Grundstückssseite, von der die Erschließung erfolgt.
2. Garagen und Carports
 - 2.1 Dachform bei Garagen
 Die Gestaltung aneinander gebauter Grenzgaragen ist aufeinander abzustimmen (Anpassungspflicht, es gilt die zuerst genehmigte Garage.). Das Aufstellen von Bleichgaragen ist unzulässig. Die maximale Länge der Grenzgaragen beträgt 9,0 m.
 - 2.2 Für jede Wohneinheit sind zwingend 2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge herzustellen.
3. Einfriedungen sind nur in transparenter Ausführung bis max. 1,50 m Höhe zulässig. Zur freien Landschaft hin sind keine durchgehenden Sockel zulässig.
4. Sichtschutzeinrichtungen
 Sichtschutzeinrichtungen sind nur an der Innengrenze bei Doppelhäusern zulässig bis zu einer Höhe von 2,0 m und einer Länge von 4,0 m.

Maßnahmenplan zur externen Ausgleichsfläche
 Teilfläche der Fl.Nr. 1156, Gemarkung Stöckelsberg (Flächengröße: 2.071 m²)



Zugeordnete Ausgleichsfläche/-maßnahme an anderer Stelle (§ 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

Maßnahmen zur Herstellung und Entwicklung der Ausgleichsfläche:

- Pflanzung von 23 Obsthochstämmen (regionale Sorten) mit anschließender fachgerechter Pflege; Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln für die Bäume sind in den ersten fünf Jahren zulässig
- Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland trocken bis frischer Standorte durch Ansaat mit geeignetem Wiesen-Regiosaatgut und anschließend ein- bis zweischüriger Mahd pro Jahr (ab 15.06) mit Mähgutabfuhr; eine Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig

Hinweis

- Biotope lt. amtll. Kartierung LFU mit Nummer
- Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "An der Klinge" (Flächengröße: 900 m²)

D. Hinweise

1. 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.
2. Mutterboden (Oberboden) ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden ist möglichst hochwertig nach den Vorgaben der §§ 6 ff. BBodSchV zu verwerten.
 Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterböden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner/ihrer Nutzung zuzuführen. Es sind max. Haufwerkshöhen von 2 m für Oberboden und maximal 3 m für Unterboden und Untergrund einzuhalten. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.
3. Sofern Grundwasser ansteht, sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Ist bei Vorhaben geplant, das Grundwasser aufzuschließen, muss dies wasserrechtlich behandelt werden. Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG i. V. m. Art. 30 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser (mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten beim Landratsamt) und die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß § 8 i. V. m. § 9 WHG wird hingewiesen. Ebenso kann das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser (auch dauerhaftes Einbinden von Bauwerken, z.B. Kellergeschossen) eine wasserrechtliche Erlaubnis erfordern. Wird Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen, ist das Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.
4. Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächlich auf die Verkehrsflächen abgeleitet werden. Für die anfallende Dachentwässerung sollen auf den Grundstücken Möglichkeiten zur ordnungsgemäßen Versickerung oder zum Rückhalt geschaffen werden. Den Grundstückseigentümern wird empfohlen, das anfallende Regenwasser zu sammeln (z. B. in Zisternen) und für die Gartenbewässerung oder eventuell für die Toilettenspülung zu verwenden. Die Größe der Auffangbehälter sollte pro 100 m² Dachfläche 2 - 3 m³ nicht unterschreiten. Die Versickerungsfähigkeit nach DWA A 138 kann bei der Gemeindeverwaltung abgefragt werden.
 Die Installation von Brauchwasseranlagen ist dem Gesundheitsamt Neumarkt i. d. OPf. anzuzeigen. Außerdem sind Brauchwasseranlagen nach der Fertigstellung vom Betreiber der öffentlichen Wasserversorgungsanlage abnehmen zu lassen.
5. Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten (vgl. Art. 47-49 AGBGB):
 Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze
 Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2 m, ggf. 4 m Abstand von der Grenze
6. 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.
7. Die mit einer guten landwirtschaftlichen Praxis verbundenen Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen durch die weiterhin stattfindende landwirtschaftliche Bewirtschaftung umliegender Flächen sind, auch am Wochenende, zu tolerieren und zu akzeptieren. Humoser Oberboden ist landwirtschaftlich wiederzuverwerten.

VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. 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.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom hat durch Veröffentlichung im Internet und Auslage in der Zeit vom bis stattgefunden.
4. 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.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht. Zusätzlich lagen die Unterlagen im selben Zeitraum öffentlich aus. Die Veröffentlichung im Internet und Auslegung wurden bekannt gemacht.
6. 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 b. Neumarkt i.d.OPf., den

.....
 Peter Bergler
 Erster Bürgermeister

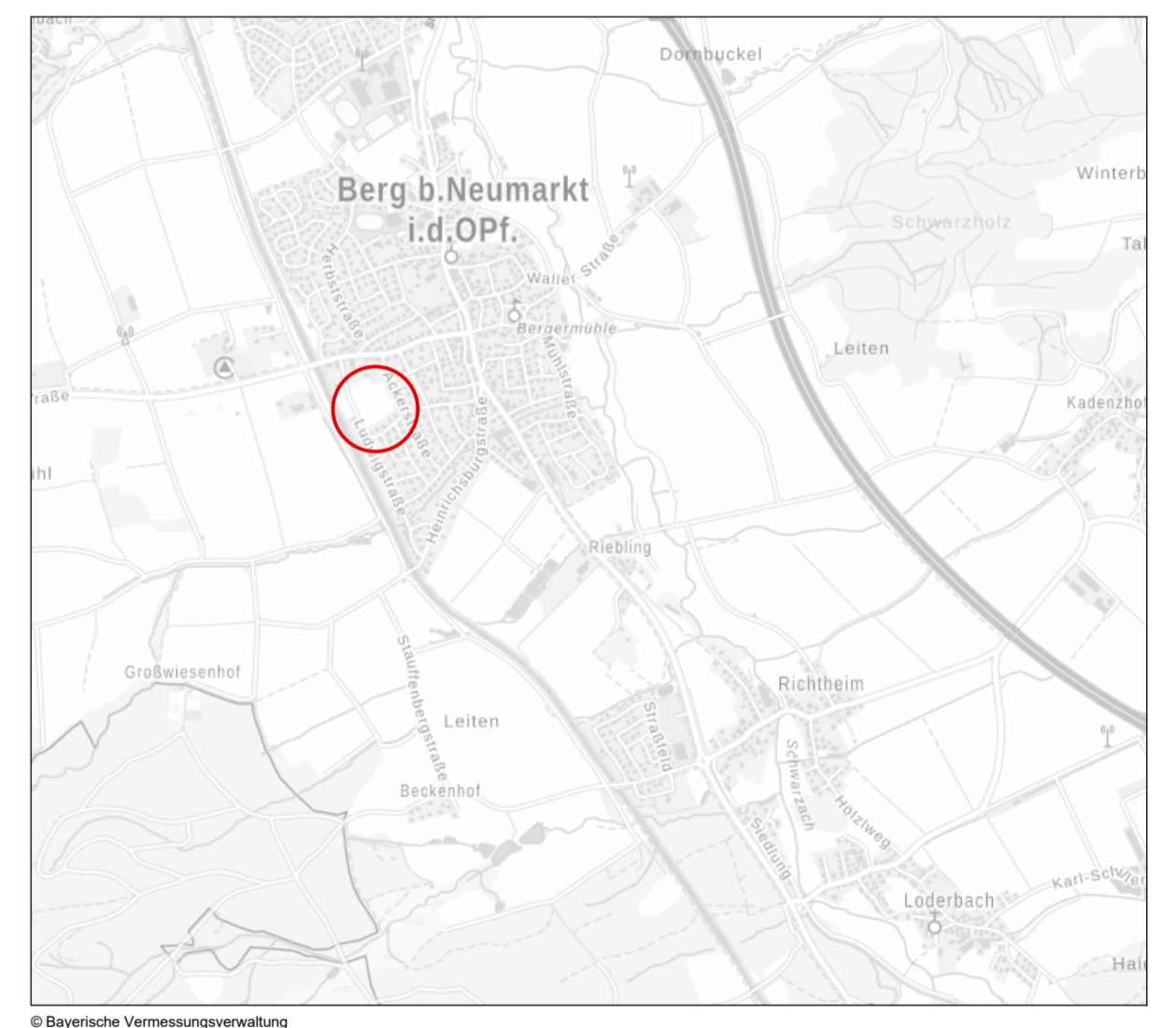
7. Ausgefertigt
 (Siegel) Gemeinde Berg b. Neumarkt i.d.OPf., den

.....
 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 b. Neumarkt i.d.OPf., den

.....
 Peter Bergler
 Erster Bürgermeister



Vorentwurf

Gemeinde Berg b. Neumarkt i.d. Opf. Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Zum Brühl"

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: cz / le
 datum: 11.12.2025 ergänzt:

TEAM 4
 Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH
 90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
 www.team4-planung.de info@team4-planung.de

