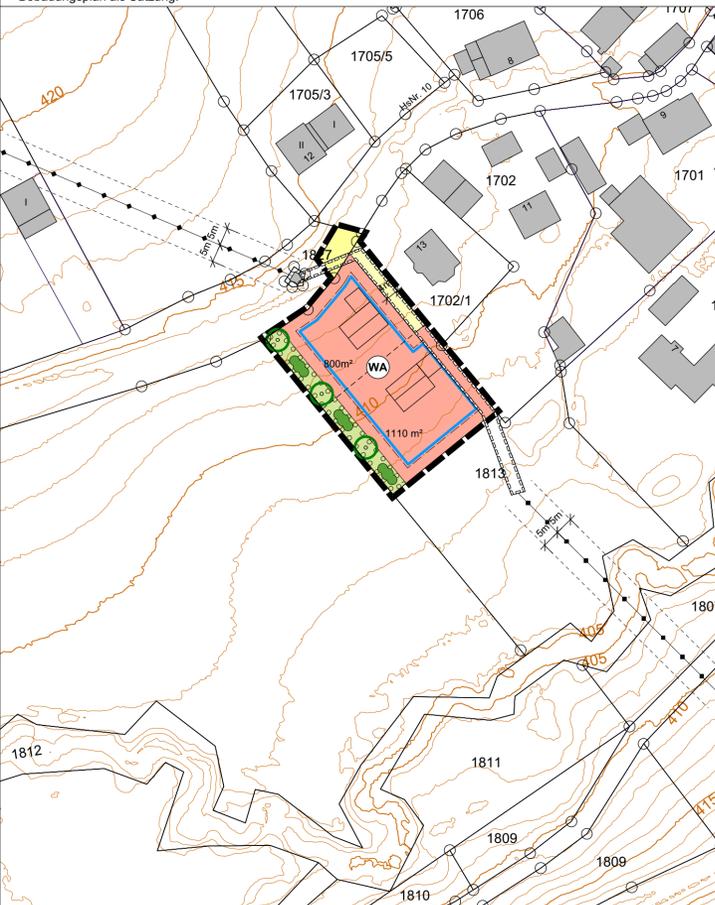


Die Gemeinde Berg b. Neumarkt i.d.OPf. erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), diesen Bebauungsplan als Satzung.



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)

0,35 Grundflächenzahl (GRZ)
0,7 Geschosflächenzahl (GFZ)

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
 Private Verkehrsflächen

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

Freileitung Mittelspannung (20 kV), oberirdisch

6. 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; § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

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

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Ver- und Entsorgers (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und 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)

1.1 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 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
Maximal II Vollgeschosse zulässig.

2.2 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die maximale traufseitige Wandhöhe und Gebäudehöhe sind je nach Haustyp in den Regelbeispielen festgesetzt. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschoss-Fußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut.
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf maximal 0,30 m über dem Niveau der nördlichen Erschließungsstrasse liegen und bergseitig mit dem Gelände identisch sein. Bezugspunkt ist der an das Straßenniveau angrenzende Mittelpunkt der Grundstückseite von der die Erschließung erfolgt bzw. der höchste Schnittpunkt des Gebäudes mit dem vorhandenen Gelände..

2.3 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO).

3.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet 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 (§ 12 und 14 BauNVO)
Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind generell auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen, im WA bis max. 30 qm, zulässig. Zu Ortsstraßen hin darf die Baugrenze aber nicht überschritten werden.

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 Flächen mit Begrünungsbindung und Pflanzgeboten
Die Flächen mit Begrünungsbindung sind mit heimischen Gehölzen und / oder Obstbäumen als Halb- oder Hochstamm bepflanzen. Nicht bepflanzte Teilflächen mit naturnaher Gestaltung sind als Gras-Krautfluren auszuführen.

4.2 Sonstige Pflanzgebote innerhalb der Bauflächen
Pro Baugrundstück ist zusätzlich mindestens ein mittelkröniger Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen.

4.3 Schottergärten sind unzulässig.

4.4 Die Baufeldräumung und Bauarbeiten für die Erschließung dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Feldvögel zwischen Mitte August und Ende Februar durchgeführt werden oder wenn nachgewiesen ist, dass keine Brutvögel auf der Fläche vorhanden sind.

4.5 Wo vom Nutzungszweck her möglich, sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

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

1. Wohngebäude

1.1 Gebäudeform
An- und Vorbauten (Zwerchhaus, Zwerchgiebel) müssen sich dem Hauptbaukörper unterordnen:
- Der First muss mind. 0,7 m unter dem Hauptfirst liegen.
- Dächer sind in Material und Farbe und Neigung an das Dach des Hauptgebäudes anzugleichen.
- Sie dürfen max. eine Tiefe von 3 m aufweisen und max. die Hälfte der Gebäudelänge des Hauptgebäudes einnehmen.

1.2 Dachform
Satteldach, Walmdach, Zelt Dach, Pultdach, versetztes Pultdach.
Der Dachvorsprung an der Traufe darf max. 50 cm und am Ortsgang max. 20 cm betragen.

1.3 Dachneigung
Zwischen 5 und 48 Grad (siehe Regelbeispiele).

1.4 Dacheindeckung und Dachaufbauten
Die Dacheindeckung hat in rot bis rotbraun, schwarz oder anthrazit zu erfolgen. 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). Sonnenkollektoren sind zugelassen und müssen mit den übrigen Dachflächen und Dachaufbauten harmonisch abgestimmt sein. Aufgeständerte Sonnenkollektoren sind nur beim Flachdach zulässig.

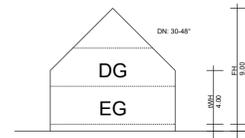
1.5 Fassadengestaltung
Auffallend unruhige Putzstrukturen sowie zueinander disharmonische Farbkontraste sind nicht gestattet. An- und Nebenbauten sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen. Holzhäuser sind zulässig.

Hinweise

vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
 mögliche Parzellierung (mit Parzellen-Nr. / Parzellengröße ca. m²)
 Höhen in m ü. NN
 mögliche Gebäudestellung

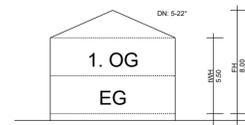
Regelbeispiel A:

EG + DG; SD 30°- 48°; Traufseitige Wandhöhe 4,00 m; Firsthöhe 9,0 m



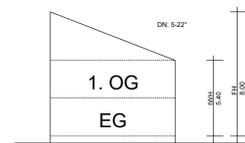
Regelbeispiel B:

EG + 1. OG; ZD/ SD, 5°- 22°; Traufseitige Wandhöhe 6,00 m; Firsthöhe 8,0 m



Regelbeispiel C:

EG + 1.OG; PD, 5°- 22°; Niedrigere Wandhöhe 5,50 m; Firsthöhe 8,0 m



2. Garagen und Carports

2.1 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze
Der erforderliche Stauraum vor den Garagen und Stellplätzen darf durch Einfriedungen größtmäßig nicht beschränkt werden. Der erforderliche Stauraum beträgt für PKW bei Garagen mindestens 5 m, bei Carports mind. 3 m.

2.2 Stellplätze
Für jede Wohneinheit sind zwingend 2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge herzustellen.

3. Einfriedungen
Einfriedungen sind nur in transparenter Ausführung bis max. 1,50 m Höhe zulässig. Zur freien Landschaft hin sind keine durchgehenden Sockel zulässig.

D. Hinweise

1. Für die anfallende Dachentwässerung sollen auf den Grundstücken Möglichkeiten zur 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 oder durch Sickerschächte auf dem Grundstück zurückzuhalten. Die Größe der Auffangbehälter sollte pro 100 m² Dachfläche 2 - 3 m³ nicht unterschreiten. 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.

2. Rückstausicherung, Kellerentwässerung, Hangwasserzufluss
Die Kellergeschosse sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern. Schichten- und Grundwasser ist nicht auszuschließen. Auf Hangwasserzufluss wird hingewiesen. 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. Auf Immissionen aus der Landwirtschaft wird hingewiesen.

4. Auf Immissionen aus der Landwirtschaft wird hingewiesen.

VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zum Entwurf des Bebauungsplanes 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.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekanntgemacht.

4. 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

5. Ausgefertigt

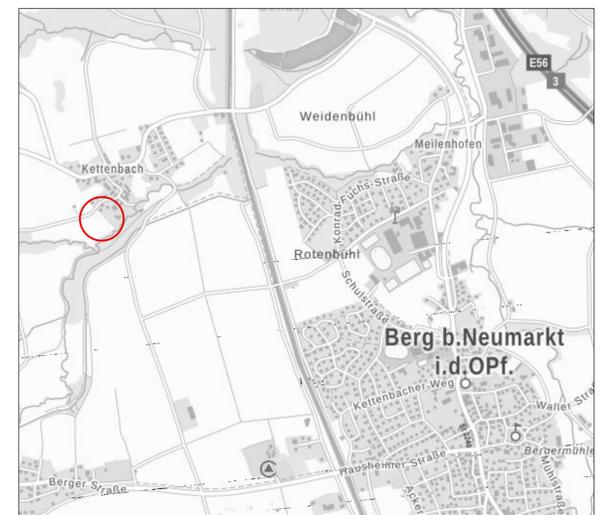
(Siegel) Gemeinde Berg b. Neumarkt i.d.OPf., den

.....
Peter Bergler
Erster Bürgermeister

6. 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



© Bayerische Vermessungsverwaltung

Berg b. Neumarkt i.d.OPf. Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Kettenbach Harlasbach"

maßstab: 1 : 1.000

bearbeitet: gb | mm

datum: 16.12.2021

ergänzt:

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

