

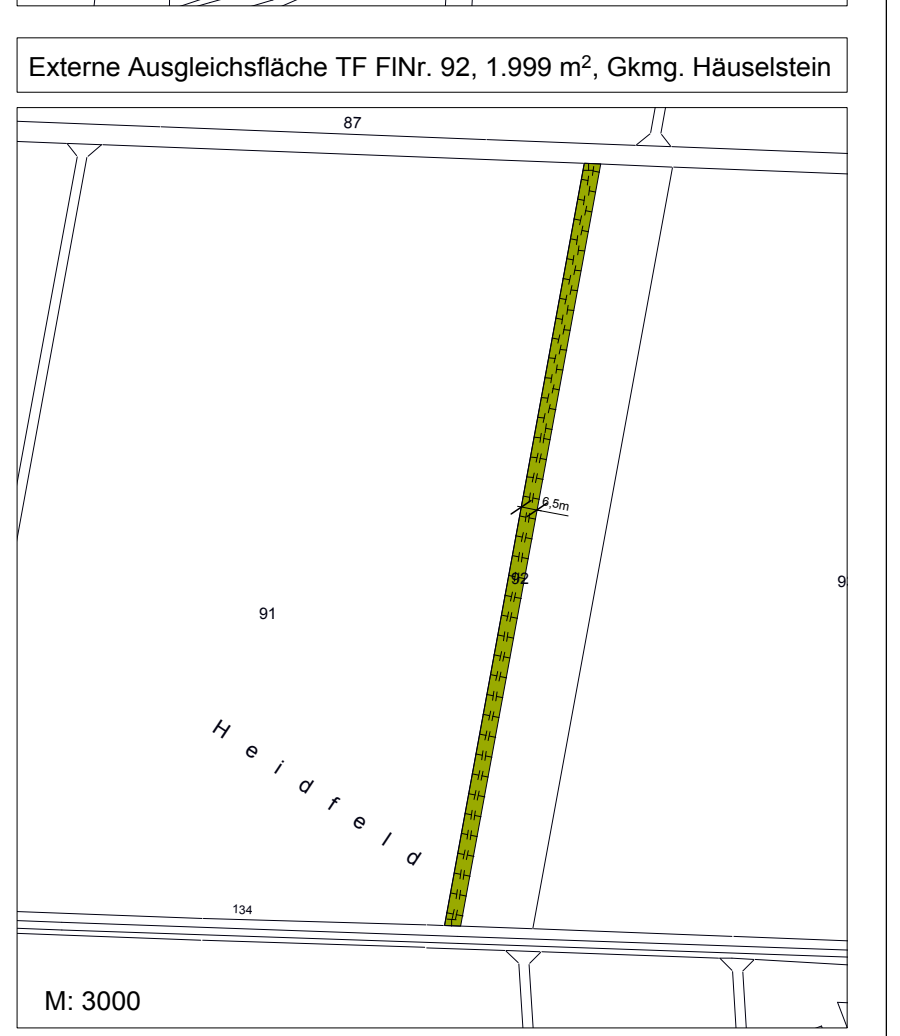
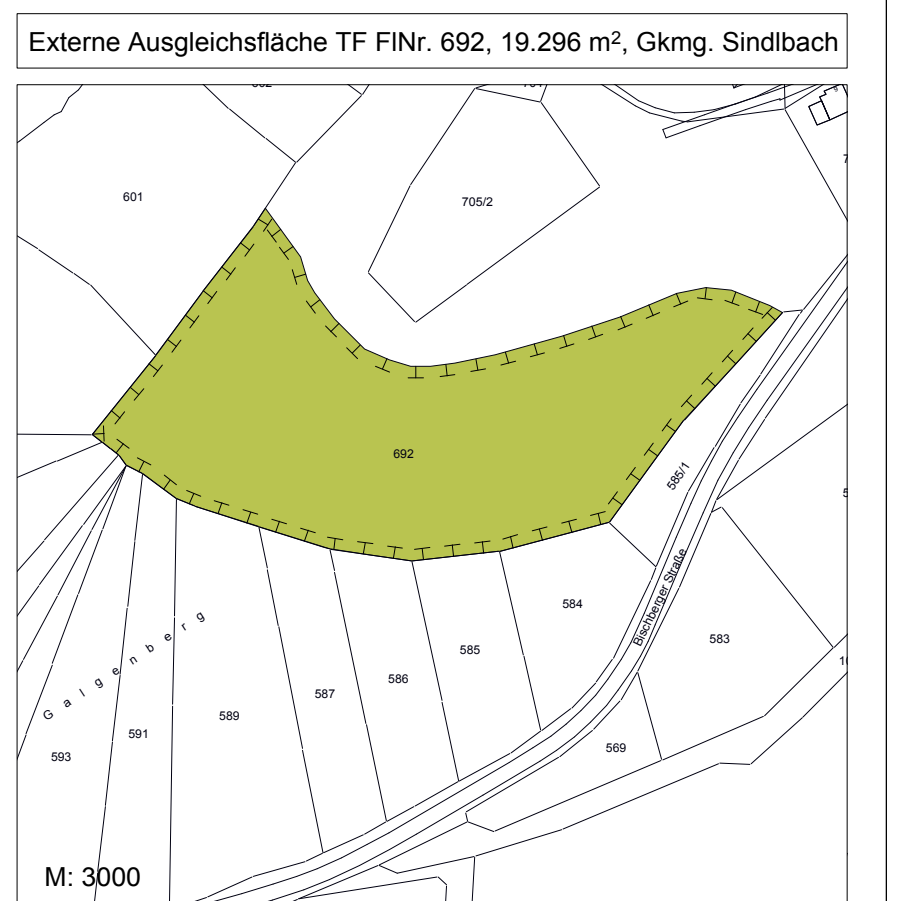
PRÄAMBEL
 Die Gemeinde Berg erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2012 (GVBl. S. 366) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. 2007 I S. 588), zuletzt geändert vom 08.04.2013 (GVBl. S. 174 und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) diesen Bebauungsplan als Satzung.

LEGENDE

- A Festsetzungen durch Planzeichen**
- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO)**
 Allgemeines Wohngebiet
 - Mass der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §16 BauNVO)**
 0,35 Grundflächenzahl (GRZ)
 0,7 Geschossflächenzahl (GFZ)
 II Zahl der Vollgeschosse
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)**
 Baugrenze
 offene Bauweise
 - Flächen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)**
 Umgrenzung von Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)
 - Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)**
 Öffentliche Verkehrsflächen
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 = Öffentlicher Fußweg
 = Öffentliche Parkfläche
 - Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)**
 Private Grünfläche
 - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 5 (2) Nr. 4 und (4) BauGB)**
 Trafostation

- 8. Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen, deren Böden mit Altlasten belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

- Hinweise**
- vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
 - vorhandene Gebäude
 - mögliche Parzellierung (mit Parzellen-Nr. / Parzellengröße ca. m²)
 - mögliche Gebäudestellung
 - Höhen über NN



B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**
 - Allgemeines Wohngebiet (§ 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.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)**
 - Zahl der Vollgeschosse
 Maximal II Vollgeschosse zulässig.
 Regelbeispiel A: EG + DG. Das zweite Vollgeschoss ist nur im Dachgeschoss zulässig.
 Regelbeispiel B, C, D: EG + 1. OG
 - Grundflächenzahl GRZ: 0,35 (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
 - Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
 Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt bei E+D mit Satteldach 4,00 m (Regelbeispiel A) beim Zelt- oder Satteldach mit EG + OG 6,00 m (Regelbeispiel B) und beim Pultdach max. 5,40 m an der niedrigeren Seite (Regelbeispiel C). Die Firsthöhe beträgt generell max. 9,0 m. Beim Flachdach beträgt die max. Gebäudehöhe inkl. Attika 6,50 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschoss-Fußbodenoberkante (EFO) bis zur Schmittlinie Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut. Zur Höhenlage der Gebäude siehe C.1.6.
 - Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Nr. 1 Abs. 6 BauGB)
 Im gesamten Plangebiet sind pro Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig.
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
 - 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.
 - Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
 Nebenanlagen sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen bis insgesamt 20 m² zulässig.

- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
 - Zuordnung von Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB
 Dem Eingriff durch die Bau- und Verkehrsflächen werden eine Teilfläche von 19.296 qm der Fl.Nr. 692 Gmk. Sindlbach (Entwicklungsziel artenreiches Extensivgrünland) sowie eine Teilfläche von 1.999 qm der Fl.Nr. 92 Gmk. Häuselstein (Entwicklungsziel Brachstreifen mit Gebüsch, Gehölzanteil mind. 50%) als externe Ausgleichsflächen zugeordnet. Maßnahmenbeschreibung siehe Begründung.
 - Pflanzgebot innerhalb der Bauflächen
 Pro Baugrundstück ist mindestens ein mittelkröniger Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen.
 - Gehölzrodungen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig.

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

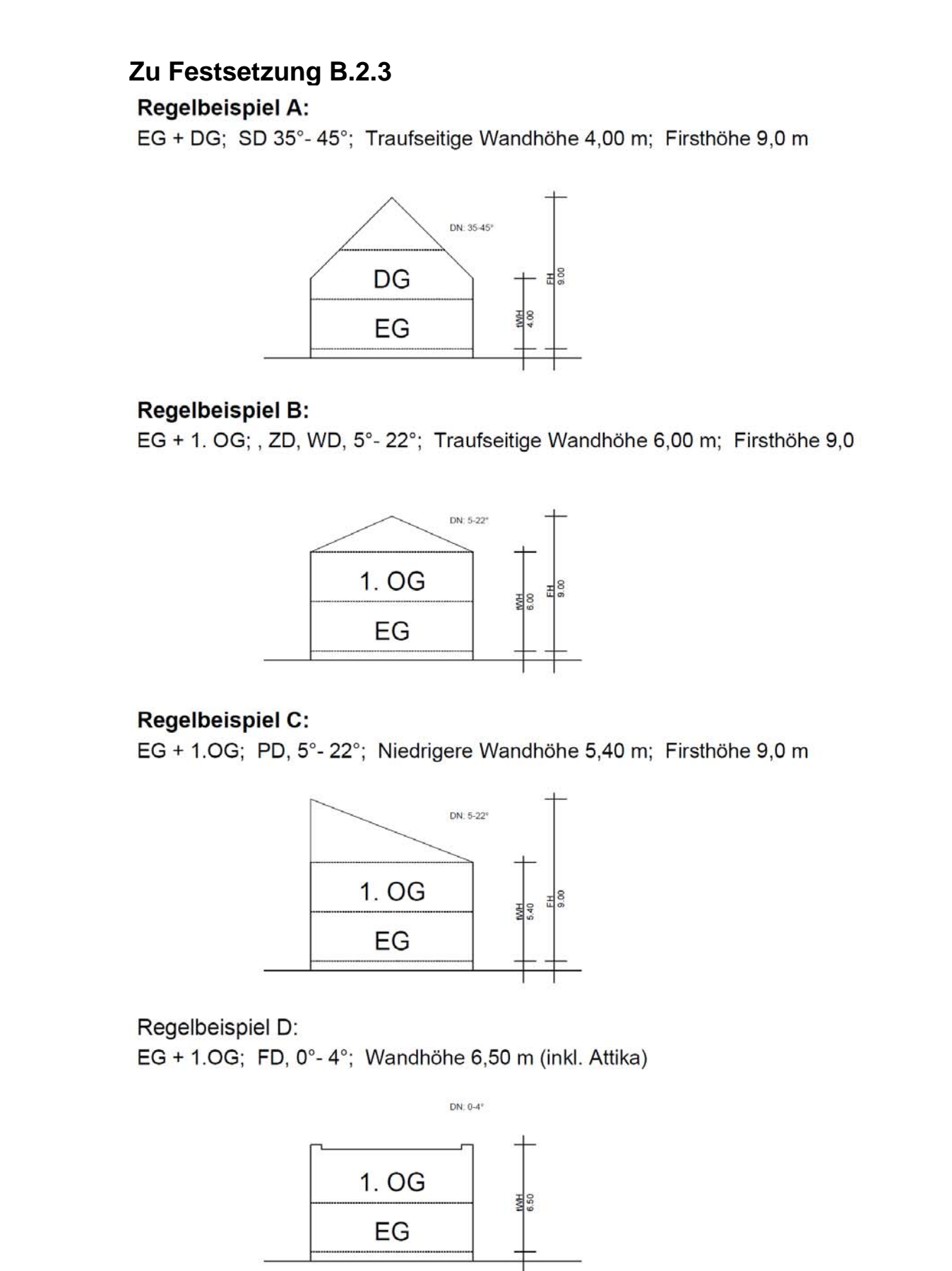
- Wohngebäude**
 - Gebäudeform**
 Es wird ein rechteckiger Grundriss empfohlen; Gebäudevor- und Rücksprünge sind zulässig. Hierbei hat die längere Seite des Gebäudes in Richtung der Hauptfirstrichtung zu liegen. Winkelhäuser sind zulässig.
 - Dachform**
 zulässig: Satteldach, Walmdach, Zelt- oder Pultdach, Flachdach. Der Dachvorsprung an der Traufe darf max. 50 cm und am Ostgang max. 20 cm betragen.
 - Dachneigung**
 Die Neigung muss beim Satteldach zwischen 35° und 45° (Regelbeispiel A) bzw. zwischen 5° und 22° bei den Regelbeispielen B und C betragen. Flachdach 0-4°.
 - Dacheindeckung und Dachaufbauten**
 Die Dacheindeckung hat in rot bis rotbraun, schwarz oder anthrazit zu erfolgen. Bei Pultdächern ist auch eine Deckung in Blech zulässig. Dachgauben sind nur beim Satteldach zulässig. Die maximale Gaubenbreite beträgt 2,50 m. Die Gesamtlänge darf die 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.
 - Fassadengestaltung**
 Auffallend unruhige Putzstrukturen sowie zueinander disharmonische Farbkontraste sind nicht gestattet. An- und Nebenbauten sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen. Holzhäuser sind zulässig.
 - Höhenlage der Gebäude**
 Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bei Gebäuden unterhalb der Erschließungsstrasse darf maximal 0,30 m über dem zukünftigen Niveau der Erschließungsstrasse liegen. Bezugspunkt ist der an das Straßenniveau angrenzende Mittelpunkt der Grundstücksseite.
 Bei Gebäuden oberhalb der Erschließungsstrasse darf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bergseitig maximal mit dem vorhandenen Gelände identisch sein oder max. 0,30 m über dem zukünftigen Niveau der Erschließungsstrasse liegen. Bezugspunkt ist die Mitte des Gebäudes. Die jeweilige Zuordnung - 'unter bzw. über Straßenniveau' - ist in dem Planschnitt festgelegt und dort zu entnehmen.

- Garagen und Carports
- Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze
 Der erforderliche Stauraum vor den Garagen und Stellplätzen darf durch Einfriedungen größtenteils nicht beschränkt werden. Der erforderliche Stauraum beträgt für PKW bei Garagen mindestens 5 m, bei Carports mind. 2 m.
- Dachform bei Garagen
 Die Gestaltung aneinander gebauter Grenzgaragen ist aufeinander abzustimmen (Anpassungspflicht). Ein Kniestock für Garagen ist nicht zulässig. Das Aufstellen von Blechgaragen ist unzulässig. Die maximale Länge der Grenzgaragen beträgt 9,0 m.
- Stellplätze
 Für jede Wohneinheit sind zwingend 2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge herzustellen.
- Einfriedungen
 Grundstückseinfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben. Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen.
- Die Anlieger haben auf ihren Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers bzw. zur Herstellung der sonstigen öffentlichen Flächen notwendigen Böschungen, Stützmauern und Betonrückenstützen zu dulden und zu unterhalten.

D. Hinweise

- Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächlich auf die Verkehrsflächen abgeleitet werden. 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 zurückzuführen. 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.
- Rücktauschierung, Kellerentwässerung, Hangwasserzuluß
 Die Kellergeschosse sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern. Schichten- und Grundwasser ist nicht auszuschließen. Auf Hangwasserzuluß wird hingewiesen.
- 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
- 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 angrenzenden landwirtschaftlichen Bewirtschaftung wird hingewiesen.

Zu Festsetzung B.2.3



VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES PLANES

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 15.11.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.01.2013 ortsüblich bekannt gemacht.
 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 04.01.2013 unterrichtet und zur Außenwirkung auf den Umweltschutz hingewiesen.
 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan hat am 17.01.2013 und durch Auslage vom 14.01.2013 bis 13.02.2013 stattgefunden.
 Zum Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 21.03.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.04.2013 bis 23.05.2013 beteiligt.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 21.03.2013 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.04.2013 bis 23.05.2013 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekannt gemacht.
 Die Änderung des Entwurfes des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 31.10.2013 wurde mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 04.12.2013 bis 03.01.2014 erneut öffentlich ausgelegt.
 Die von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zum überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 31.10.2013 in der Zeit vom 04.12.2013 bis 03.01.2014 beteiligt.
 Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 22.01.2014 den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.01.2014 als Satzung beschlossen.

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

1. Bürgermeister (Himmler)

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

1. Bürgermeister (Himmler)

Zu Festsetzung B.2.3



Gemeinde Berg b. Neumarkt i.d. OPf.

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
 Wohngebiet Berg "Am Ludwigskanal"

maßstab: 1:1000 bearbeitet: gb / ap
 datum: 22.01.2014 ergänzt:

TEAM 4 landschafts + ortsplanung
 guido bauernschmitt + robert enders
 90491 neumarkt edenberger str. 85 tel 09119357-0 fax 9357-99
 www.team4-planung.de info@team4-planung.de