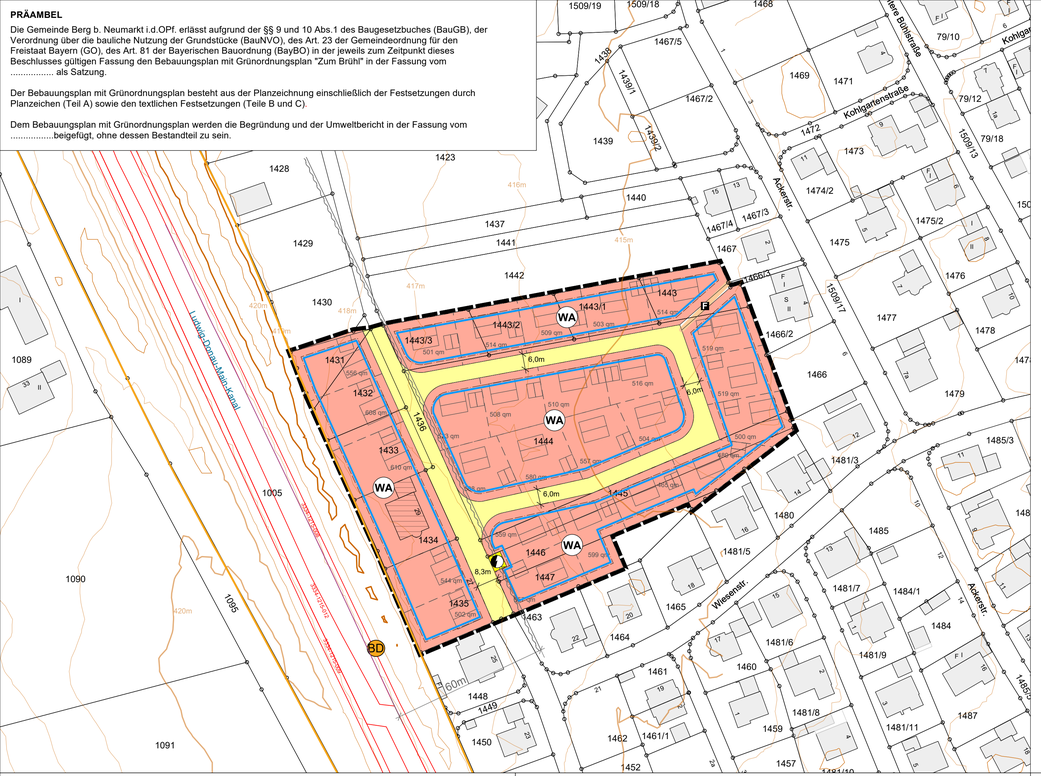
PRÄAMBEL

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

F — Öffentlicher Fußweg

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen (Transformatorenstation)

Sonstige Planzeichen

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

Hinweise

1444 — vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)

415.85 — Höhen in m ü. NHN

vorhandene Gebäude

Bestandsgebäude innerhalb Geltungsbereich

504qm — mögliche Parzellierung (mit Parzellen-Nr. / Parzellengröße ca. qm)
Notarielle Grundlage stellt die amtliche Vermessung dar

mögliche Gebäudestellung

6334-1215-005 — Biotope lt. amtl. Kartierung LfU mit Nummer

BD — Bodendenkmal (nachrichtliche Übernahme) (§ 9 Abs. 6 BauGB)

60 m Bereich des Ludwig-Donau-Main Kanal

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

6634-0100-046 — Biotope lt. amtl. Kartierung LfU mit Nummer

Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "An der Klinge" (Flächengröße: 900 m²)

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

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 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 Streuobstbestand im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland. Maßnahmen siehe Maßnahmenplan.

4.2 Pflanzgebot für Bäume innerhalb der Baugrundstücke
Pro Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter, gebietsheimischer Laubbaum 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, insektenschonende Leuchtmittel (warmweiße LED-Lampen mit einer Farbtemperatur zwischen 2700 und 3000 Kelvin) zu verwenden.

4.6 Auf jedem Baugrundstück ist das von nicht begrünten Dachflächen der Hauptgebäude abfließende Niederschlagswasser in einer unterirdischen Zisterne (Sammelanlage) aufzufangen, zurückzuhalten und zu nutzen (für Gartenbewässerung und/oder Haushalt). Die Zisterne ist mit einem Mindestvolumen von 2 m³ je angefangene 100 m² nicht begrünter Dachfläche zu bemessen. Ein gedrosselter Notüberlauf der Zisterne an die öffentliche Mischwasserkanalisation ist vorzusehen.

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

1. Wohngebäude

1.1 Gebäudeform
An- und Vorbauten (z.B. Zwerchhaus, Zwerchgiebel) müssen sich dem Hauptbaukörper unterordnen.

1.2 Dachform
Zulässig sind Satteldach, Walmdach, Zeltdach, Pultdach, versetztes Pultdach.
Der Dachvorsprung darf an der Traufe max. 50 cm und am Ortgang max. 20 cm betragen.

1.3 Dachneigung
Die Neigung muss beim Satteldach und Walmdach zwischen 22° und 45° bzw. zwischen 5° und 22° beim Zeltdach, 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 Nebenbauten sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen. 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 Grundstücksseite, 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 Blechgaragen 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.

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 und Art. 12 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. Bei der Planung und Durchführung von baulichen Maßnahmen sind die Anforderungen nach DIN 19639 und DIN 19731 für einen schonenden Umgang mit Böden zu beachten.

   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. Anlagen (insbesondere bauliche Anlagen und Leitungsanlagen) im Abstand von weniger als 60 Meter zum ehemaligen Ludwig-Main-Donau-Kanal liegen, sind genehmigungspflichtig (nach Rechtsverordnung der Regierung, Art. 20 Abs. 2 BayWG für Gewässer dritter Ordnung). Ein entsprechender Antrag ist bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Ist eine Baugenehmigung, eine bauaufsichtliche Zustimmung oder eine Entscheidung nach § 78 Abs. 5 Satz 1 oder § 78a Abs. 2 Satz 1 WHG zu erteilen, entfällt diese Genehmigung bzw. wird diese durch die entsprechende Entscheidung ersetzt. Für bauliche Anlagen im Bereich festgesetzter oder vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete ist bei der Kreisverwaltungsbehörde gesondert eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG, bei sonstigen Vorhaben ggf. nach § 78a Abs. 2 WHG zu beantragen.

   Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen und sonstigen hydrostatisch wirksamen Wässern (z.B. Stau- und Schichtenwasser) müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen. Grundstücksentwässerungsanlagen (dazu zählen auch Kleinkläranlagen) sind wasserdicht und auftriebssicher zu errichten.

   Anlagen und Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Dränwasser (Dränanlagen) dürfen nicht an das öffentliche Netz angeschlossen werden.
   Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauebene zu beachten. Unter der Rückstauebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.

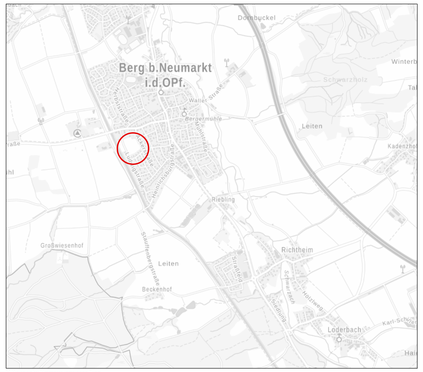
   Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächig auf die Verkehrsflächen abgeleitet werden.

   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.
   Gemäß § 37 WHG darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines höher oder tiefer liegenden Grundstückes behindert, verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

4. 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

5. 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.

6. 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.



© Bayerische Vermessungsverwaltung

Entwurf

N

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

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: cz / le

datum: 24.09.2026 ergänzt:

TEAM 4
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH
90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
w w w . t e a m 4 - p l a n u n g . d e i n f o @ t e a m 4 - p l a n u n g . d e