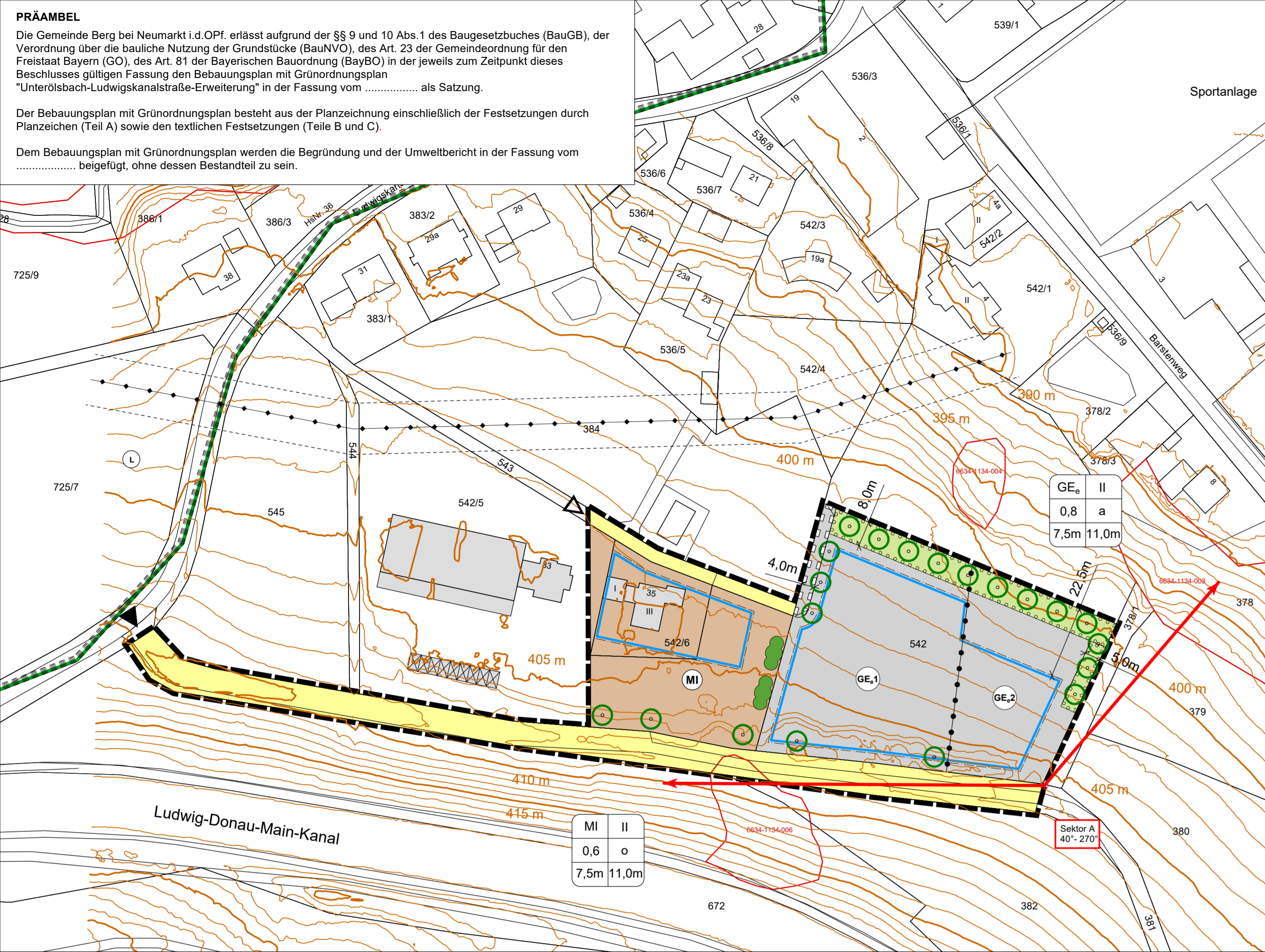


PRÄMBEL
Die Gemeinde Berg bei Neumarkt i.d.OPf. erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Unterörlsbach-Ludwigskanalstraße-Erweiterung" 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, § 6 BauNVO)

- Mischgebiet
- Gewerbegebiet mit Einschränkungen

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

z.B. 0,6 Grundflächenzahl (GRZ), siehe *Nutzungsschablone*

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze
- offene Bauweise
- abweichende Bauweise

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

- Öffentliche Verkehrsflächen
- Zufahrt (LKW Anlieferung / PKW)
- Zufahrt (nur PKW)

5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

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

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

- Freileitung oberirdisch (20 kV)
- mit Baubeschränkungsbereich (je 8 m)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Geh- und Fahrrecht zugunsten der Fl. Nr. 542 (nördliche Teilfläche) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Voll-geschosse
GRZ	Bauweise
Wandhöhe	Gebäudehöhe

Nutzungsschablone

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Hinweise

- vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
- vorhandene Gebäude
- Biotope lt. amtll. Kartierung LfU mit Nummer
- Landschaftsschutzgebiet (LSG)
- Höhen über NHN

VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

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.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom hat durch Auslage in der Zeit vom bis stattgefunden.

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.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung 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 mit Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

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) Berg, den

.....
Peter Bergler
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan mit Grünordnungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung 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 mit Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

(Siegel) Berg, den

.....
Peter Bergler
Erster Bürgermeister

B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und DIN 18005

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

- 1.1 Gewerbegebiet mit Einschränkungen (§ 8 BauNVO)
Eingeschränkt sind die zulässigen Emissionen (siehe B.5). Betriebswohnungen sind nicht zulässig.
- 1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

- 2.1 Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
im Gewerbegebiet 0,8, im Mischgebiet 0,6
- 2.2 Zahl der Vollgeschosse: max. II Vollgeschosse
- 2.3 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt 7,50 m, die max. Gebäudehöhe 11,0 m. Gemessen wird vom vorhandenen Gelände auf der Südseite in der Mitte des Gebäudes bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut bzw. dem höchsten Punkt des Gebäudes.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- 3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Es gilt die offene Bauweise, bei der auch Einzelgebäude über 50 m zulässig sind.
- 3.2 Baugrenze siehe Planeintrag (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

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 Zuordnung von externen Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB
Dem Eingriff durch die Bau- und Verkehrsflächen wird eine Teilfläche von 6.329 qm der Fl.Nr. 911 Gmkg. Oberörlsbach als externe Ausgleichsfläche zugeordnet. Als Ausgleichsmaßnahme wird die Entwicklung von artenreichem Grünland festgesetzt: Mahd ab 1.7. mit Mähgutabfuhr ohne Düngung und Pflanzenschutz. Vor der Hecke im Norden ist ein 3 m breiter Streifen als Bruchstreifen nur alle 2 Jahre zu mähen und es ist eine Gruppe Wildobstbäume zu pflanzen. Im Süden ist entlang des Waldrandes ein gestufter Waldrand aus standortheimischen Sträuchern (dreihüg) aufzubauen.
- 4.2 Pflanzgebote innerhalb der Bauflächen
Es sind hochstämmige Laubbäume bzw. überwiegend geschlossene Hecken aus standortheimischen Gehölzen gemäß der Pflanzliste in der Begründung zu verwenden. Die entsprechenden Planeinträge sind bei Baumpflanzungen lagemäßig nicht bindend.

- 4.3 Versiegelung
Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar sind wasserdurchlässige Beläge zu wählen (z.B. Schotter, versickerungsfähiges Pflaster).
- 4.4 Außenbeleuchtung ist nur in insektenfreundlicher Weise zulässig.

5. Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

Auf den nachfolgend benannten Teilflächen der festgesetzten Gebiete 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 L _{EK} in dB	
	Tag (6.00 Uhr - 22.00 Uhr)	Nacht (22.00 Uhr - 6.00 Uhr)
GEe1	61	49
GEe2	63	54

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5.

Für die in der Planzeichnung festgesetzten Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente LEK_{zus}:

Richtungssektor	Zusatzkontingent L _{EK,zus} in dB	
	Tag	Nacht
A	8	8

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_j durch LEK_j + 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.

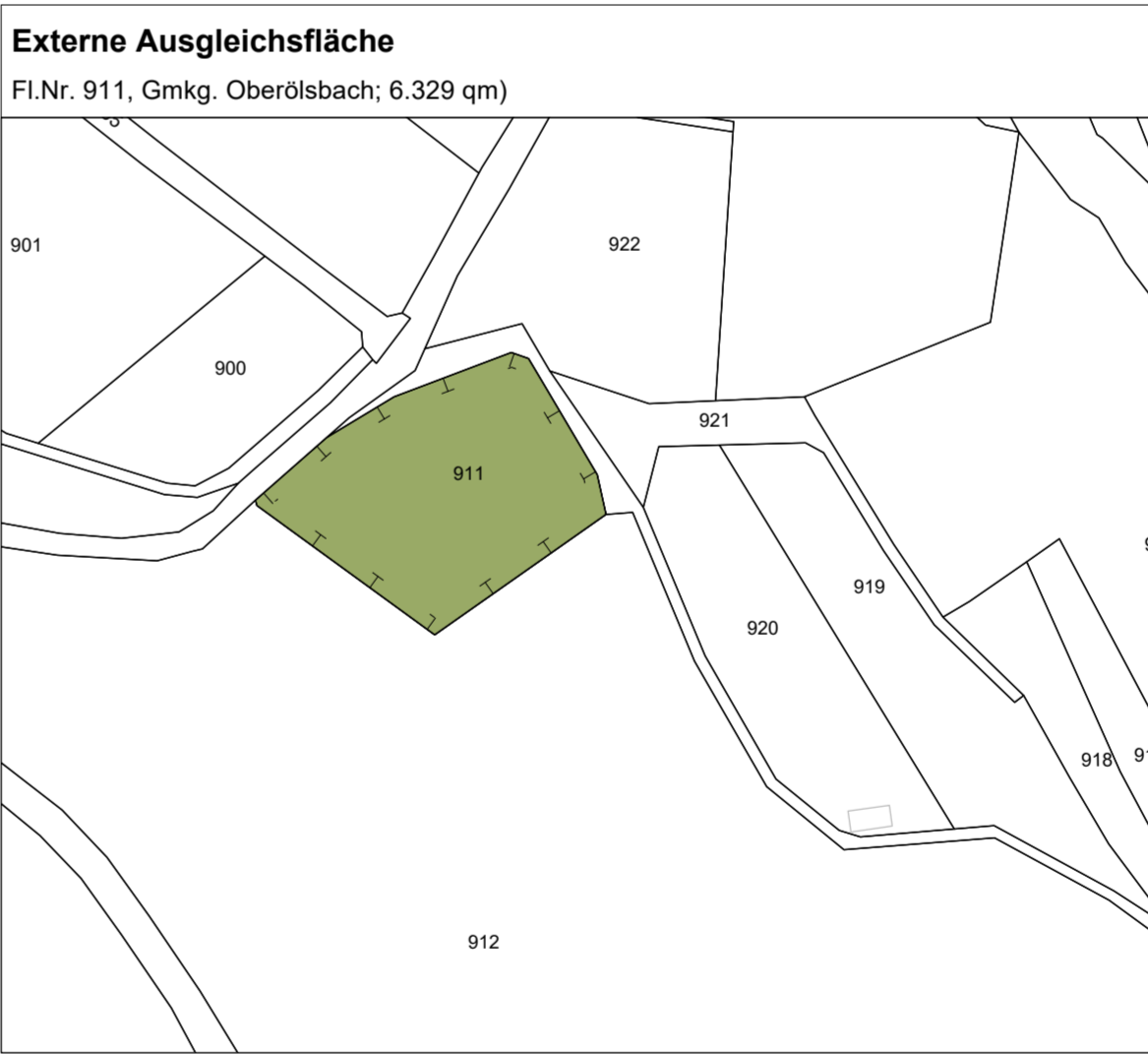
C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen

- 1. Dachform
zulässig: alle harten Dacheindeckungen, Flachdach, Pultdach, Satteldach, kombiniertes Dach, Dachneigung bis 24°. Dachgauben sind nicht zulässig.
- 2. Abstandsflächen
Die Tiefe der Abstandsflächen von allen Außenwänden wird im GE gem. Art. 81 Abs. 2 i.V.m. Abs. 1 Ziff. 6 BayBO 2008 mit 0,4 H (Wandhöhe), mind. jedoch mit 3,0 m festgesetzt.

- 3. Einfriedung und Geländeanpassung
Einfriedungen sind mit Maschendraht oder Drahtgitterzäunen zulässig. Max. Zaunhöhe 1,2 m.

D. Hinweise

- 1. 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
- 2. 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.



- Umgrenzung von Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Entwurf

**Gemeinde Berg
b. Neumarkt i.d.OPf.**

**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
"Unterörlsbach-Ludwigskanalstraße-Erweiterung"**

maßstab: 1 : 1.000
datum: 23.10.2025

TEAM 4
90491 nürnberg oedenberger str. 65
www.team4-planung.de

bearbeitet: gb / jw / ta
ergänzt:
Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner GmbH
0911 / 39357-0
info@team4-planung.de

