

PRÄAMBEL
Die Gemeinde Bergen 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 Nr. 7 "Thalmannsfeld Süd - 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 beigelegt, ohne dessen Bestandteil zu sein.



A. Festsetzungen durch Planzeichen

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

 Allgemeines Wohngebiet

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

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)

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

 Baugrenze
 offene Bauweise

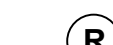
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

 Öffentliche Verkehrsflächen
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Öffentlicher Fußweg"

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

 Öffentliche Grünfläche
 Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Vegetationsbeständen
 Pflanzgebot Laub-/Obstbaum (nicht standortgebunden)

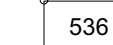
7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

 Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 Flächen für die Rückhaltung von Regenwasser

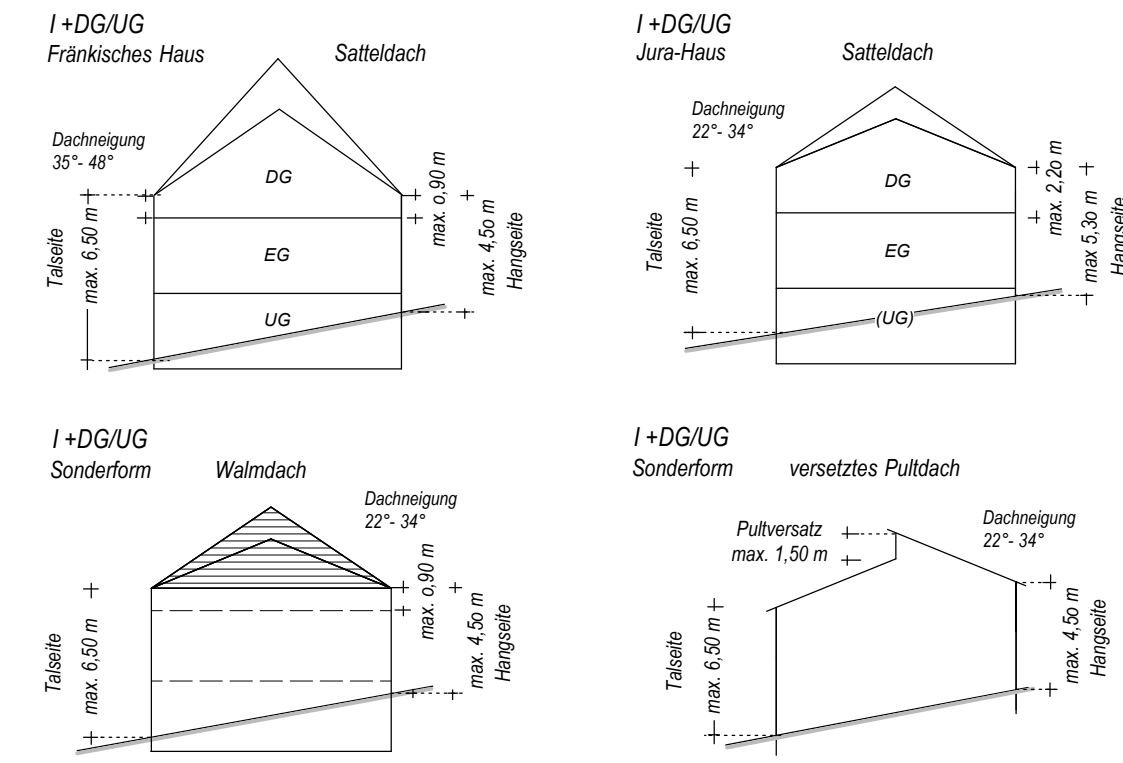
Sonstige Planzeichen

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

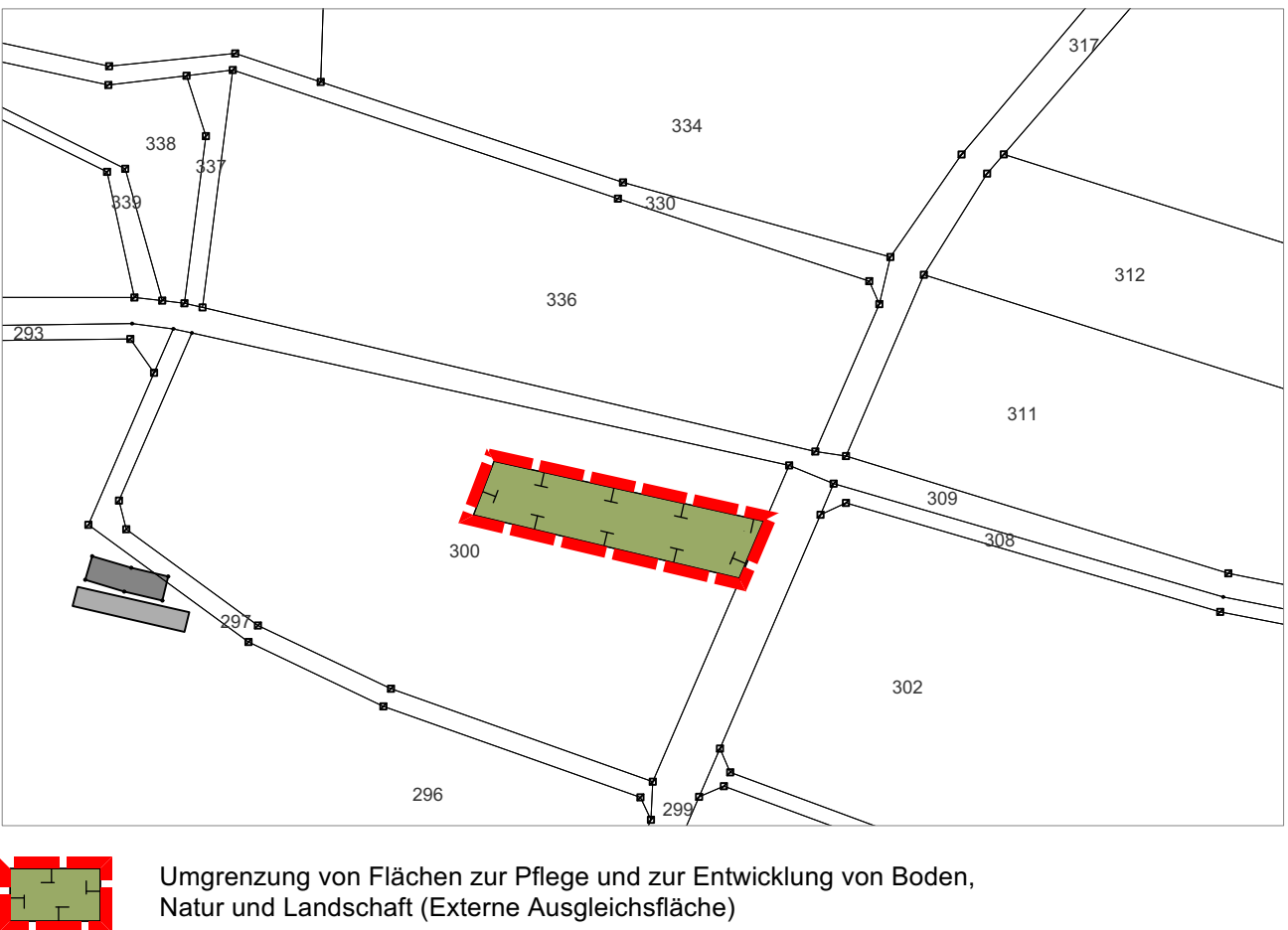
Hinweise

 vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
 mögliche Parzellierung
Notarielle Grundlage stellt die amtliche Vermessung dar
 Biotope lt. amtl. Kartierung LfU mit Nummer (im Bereich der festgesetzten Verkehrsflächen nicht mehr existent)
 Höhen in m ü. NHN
Grundlage für die Erschließungsplanung stellt die fachtechnische Geländevermessung dar
 vorhandene Gebäude
 zu entfernende Bebauung
 mögliche Gebäudestellung

Zulässige Gebäudetypen (vgl. Festsetzungen B.2.4 und C.1.1)



Lageplan externe Ausgleichsfläche, Maßstab M 1:2.000 (vgl. Festsetzung B.7.1): 1.149 m² große Teilfläche der Fl.-Nr. 300, Gmkg. Bergen



Umgrenzung von Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Externe Ausgleichsfläche)

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans 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.
- Der Entwurf des Bebauungsplans 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 die Auslegung wurden zuvor ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung erschlossen.

(Siegel) Gemeinde Bergen, den

Walter Gloßner
Erster Bürgermeister

(Siegel) Gemeinde Bergen, den

Walter Gloßner
Erster Bürgermeister



© Bayerische Vermessungsverwaltung

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.

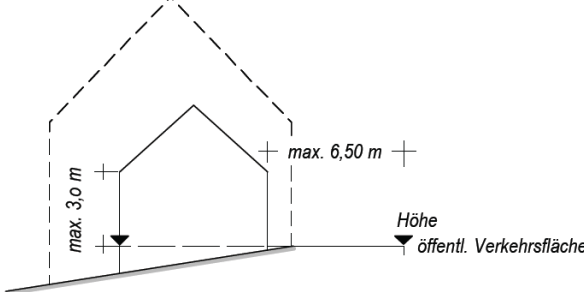
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Zahl der Vollgeschosse
Es sind maximal 11 Vollgeschosse zulässig (I + DG/ UG).
Das zweite Vollgeschoss ist nur im Untergeschoss oder im Dachgeschoss zulässig.

2.2 Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
2.3 Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8

2.4 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe gilt entsprechend des gewählten Gebäudetyps (vgl. Schnittzeichnungen).

Die Wandhöhe bezieht sich dabei jeweils auf das vorhandene natürliche Gelände.
Abweichend davon wird die Wandhöhe von hangseitig erschlossenen Garagen, die in einem Abstand von max. 6,50 m von der zugehörigen öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden, von der Höhe dieser Verkehrsfläche aus bestimmt.



2.5 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)

- Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Grenzgaragen sind nach Maßgabe der BayBO unter Berücksichtigung der Festsatzung B.2.4. (letzter Absatz) auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Innerhalb der Baugrenzen sind die Gebäude unter Berücksichtigung der Regelungen der BayBO festzulegen.
- Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
Ein Nebengebäude je Baugrundstück ist bis zu einer Grundfläche von max. 20 m² zulässig, dieses darf auch außerhalb der Baugrenzen liegen.

C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art 81 BayBO)

1. Dächer

- Dachform und -neigung
Bei den Hauptgebäuden sind Satteldächer, Walmdächer und versetzte Pultdächer zulässig, die Dachneigung gilt entsprechend des gewählten Gebäudetyps (vgl. Schnittzeichnungen). Bei Garagen und Nebengebäuden sind zusätzlich Pultdächer und Flachdächer zulässig.
- Dachüberstände
Dachüberstände sind an Giebel und Traufe bis max. 0,5 m zulässig.
- Dacheindeckung
Die Dacheindeckung hat mit Dachziegeln oder Pfannen aus Ton oder Betonstein in ziegelroten, grauen oder schwarzen Farbtönen zu erfolgen. Dachbegrünungen sind ebenfalls zulässig. Bei Nebengebäuden dürfen auch andere Materialien verwendet werden.
- Dachgauben
Die Länge einzelner Dachgauben darf max. 1/3 der Firstlänge betragen.

2. Fassadengestaltung

Zulässig sind Gebäude mit verputzter Fassade, Gebäude aus Holz und Verkleidungen. Grelle Farbgebungen und Verkleidungen aus glänzenden, spiegelnenden Materialien sind unzulässig.

3. Einfriedungen

Zur öffentlichen Verkehrsfläche sind als Einfriedung Zäune und Hecken möglich. Die Gesamthöhe der Zäune darf dabei max. 1,30 m betragen.

4. Stellplätze einschließlich Garagen und Carports

- Vor Garagen ist zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Stauraum von mind. 5,00 m, vor Carports von mind. 3,00 m einzuhalten.
- Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen.

D. Hinweise

- Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächlich auf die Verkehrsflächen abgeleitet werden. Es wird empfohlen, Niederschlagswasser in den zugehörigen Grundstücken zu versickern, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen.
- Rückstausicherung, Kellerentwässerung, Hangwasserzufluss
Die Kellergeschosse sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern. Schichten- und Grundwasser ist nicht auszuschließen. Auf Hangwasserzufluss wird hingewiesen.
- 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
- 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.
- Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehenden Immissionen und Emissionen insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen sind entschädigungslos zu dulden, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, insbesondere auch dann, wenn Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden. Die Bauwerber haben dies hinzunehmen.

gungslos zu dulden, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, insbesondere auch dann, wenn Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden. Die Bauwerber haben dies hinzunehmen.

Die Nutzung und Bewirtschaftung der mittelbar und unmittelbar angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen, Gebäude und Wege dürfen durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt werden. Die Bewirtschaftung muss – sofern erntebedingt erforderlich – zu jeder Tages- und Nachtzeit uneingeschränkt möglich sein.

Alle bereits bestehenden Zufahrten zu landwirtschaftlichen Nutzflächen im Plangebiet muss während der Bebauungsphase und auch danach dem landwirtschaftlichen Verkehr uneingeschränkt zugänglich sein. Die betrifft die Fahrbahnoberfläche genauso wie eventuelle Beeinträchtigungen durch Baumpflanzungen.

- Bei der Durchführung der Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mind. 2,5 m Entfernung von unterirdischen Versorgungsleitungen für Strom, Telekommunikation und Nahwärme gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen erforderlich.
- Das Planvorhaben befindet sich in einer inzwischen erloschenen Eisenerzverleihung. Das Vorhandensein hier nichttrisskundiger Grubenbaue kann nicht ausgeschlossen werden. Bei der Baugrunduntersuchung und der Bauausführung ist auf Anzeichen alten Bergbaus (z.B. künstliche Hohlräume, altes Grubenholz, Mauerungen etc.) zu achten. Werden altbergbauliche Relikte angetroffen, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.
- Mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. bei der Lagerung und dem Umgang mit Heizöl, Wärmepumpen) darf nur so umgegangen werden, dass keine Verunreinigung von Boden, Grundwasser oder anderen Gewässern erfolgen kann. Beim Bau entsprechender Vorhaben ist das WHG und BayWG, hinsichtlich des Umganges mit wassergefährdenden Stoffen die AwSV (Anlagenverord-nung) zu beachten. Die nach diesen Vorschriften erforderlichen Maßnahmen sind im Rahmen der Bauanträge detailliert darzustellen.
- Artenschutzrechtliche CEF-Maßnahmen:

Folgende CEF-Maßnahmen sind als sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen umzusetzen:

- Bei Abriss der westlichen Scheune sind als Ersatz für das Gebäudequartier 10 Fledermaus-Giebelkästen aus Holzbeton fachgerecht an benachbarten Bäume innerhalb der festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Vegetationsbeständen anzubringen und zu warten. Da es sich sehr wahrscheinlich um die Fransenfledermaus handelt, sind diese als Ersatzquartier gut geeignet.
- Als Ersatz für den voraussichtlich verloren gehenden alten Obstbaum im Zuge der Anlage des Regenrückhaltebeckens sind an benachbarten Bäumen innerhalb der festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Vegetationsbeständen
 - 5 Fledermaus-Giebelkästen aus Holzbeton und
 - 3 Vogelnisthilfen für unterschiedlichen Einfluggroßen (Kleinmeisen, Meisen, Star) fachgerecht anzubringen und zu warten.

Die CEF-Maßnahmen müssen zum Zeitpunkt des Eingriffs in die jeweiligen Lebensstätten bereits funktionswirksam sein.
Eine Anpassung der Fläche, innerhalb derer die CEF-Maßnahmen umzusetzen sind, ist nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

Entwurf

Gemeinde Bergen
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 7
"Thalmannsfeld Süd - Erweiterung" mit 1. Änderung
des Bebauungsplanes "Thalmannsfeld Süd"

maßstab: 1 : 1.000

bearbeitet: cz / le

datum: 21.10.2025

ergänzt:

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

Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner GmbH
telefon 0911/39357-0
info@team4-planung.de

