Festsetzungen

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057) sowie der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260).

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1.1. Allgemeines Wohngebiet — WA

Zulässig sind Wohngebäude mit deren Nebengebäuden und den erforderlichen baulichen Anlagen wie Stellplätze, Treppen, Wege, Stützmauern u.Ä., sowie die übrigen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen. Nicht zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen.

1.1.2. Geschossflächenzahl — GFZ 0,8

Es wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt (GFZ 0,8). Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

1.1.3. Grundflächenzahl — GRZ 0,4

Es wird maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt (GRZ 0,4). Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

1.1.4. Zahl der Vollgeschosse — II

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei festgesetzt.

1.1.5. Höhe baulicher Anlagen — GOK 9m

Es wird eine maximal zulässige Höhe der Gebäudeoberkante (GOK 9m) von neun Metern als Höchstgrenze festgesetzt, gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden im Bereich des Haupteingangs bis zum höchsten Punkt des Daches. Untergeordnete Bauteile, wie Schlote oder Antennen dürfen die festgesetzte Höhe um maximal 1,50 Meter überragen.

1.2. Bauweise, Baugrenzen, Höhenlage

1.2.1. offene Bauweise — o

Es wird eine offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt.
Sofern zu errichtende Gebäude und bauliche Anlagen abstandsflächenpflichtig sind, so sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO einzuhalten.

1.2.2. Baugrenze

Baugrenze
Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenze nicht überschreiten, Ausnahme siehe Punkt 2.2..

1.2.3. Höhenlage baulicher Anlagen — FOK_{EG}

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens im Bereich des Hauptzugangs darf höchstens einen Meter über der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche der Erschließungsstraße liegen.
Jedem Bauantrag/Freistellungsantrag ist ein Geländenivellement mit zugehörigem Schnitt des Geländes beizulegen.

1.3. Verkehrsflächen

1.3.1. Straßenverkehrsflächen

1.3.2. Straßenbegrenzungslinie

1.4. Versorgungsanlagen

geplante Transformatorenstation

1.5. Versorgungsleitungen

20-kV-Erdkabel der Bayernwerk Netz GmbH

1.6. Grünflächen

öffentliche Grünfläche

Zufahrten über öffentliche Grünflächen, soweit sie der Erschließung von Baugrundstücken dienen, sind grundsätzlich zulässig.

private Grünfläche

Flächen, die nicht für Gebäude, Zufahrten oder Stellplätze benötigt werden, sind als Grünflächen zu gestalten.

1.7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Anpflanzung von Bäumen und Gehölzstrukturen

Gemäß den Planeintragungen sind im Gebiet heimische und standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm zu pflanzen, landschaftsgärtnerisch zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

1.8. Sonstige Planzeichen

1.8.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1. Dächer

Es sind alle Dachformen und Dachneigungen zulässig. Die maximale Traufhöhe bei Garagen beträgt drei Meter ab Fußbodenoberkante. Begrünte Dächer sind zulässig.

2.2. Garagen und Nebengebäude

Pro Wohnung sind mindestens zwei Garagen oder Stellplätze auf dem Grundstück vorzusehen. Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens fünf Metern zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einzuhalten. Der Stauraum darf nicht durch Einfriedungen oder Tore beschränkt werden.
Bauliche Anlagen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig, soweit deren Traufhöhe 2,25 Meter und deren bebaute Fläche 20 m^2 nicht überschreiten.

2.3. Niederschlagswasserbehandlung

Um die Kanalisation zu entlasten und die Grundwasserneubildung zu unterstützen, ist die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser soll mittels Versickerungsanlagen (Rigolen- oder Flächenversickerung) dem Untergrund zugeführt werden.
Zur Regenrückhaltung ist pro Baugrundstück mindestens eine Zisterne mit einem Regenwasserpuffer von mindestens zwei Kubikmetern zu erstellen, um Niederschlagswasser zurückzuhalten und langsam in die Kanalisation einzuleiten.

2.4. Pflanzabstände

Bei allen Pflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Nicht eingehaltene Abstände können zur Schadensersatzpflicht führen.

3. Weitere Planeintragungen

Nutzungsschablonen:

Art der baulichen Nutzung	WA	GFZ 0,8	Geschossflächenzahl
Grundflächenzahl	GRZ 0,4	II	Zahl der Vollgeschosse
Gebäudehöhe	GOK 9m	o	Bauweise

Flurstücksnummer — 157

vorhandene Grundstücksgrenze

Höhenlinien — 599.00

4. Hinweise

4.1. Arbeiten in der Nähe elektrischer Anlagen

Erdkabel liegen im allgemeinen in Tiefen von 60 cm bis 1,50 Meter. Geringere Lagetiefen sind aber bei Kreuzungen mit anderen Anlagen oder infolge nachträglicher Straßenumbauten und Erdabtragungen nicht auszuschließen. Die Kabel können in Kunststoff- oder Betonrohren bzw. Formstücken verlegt sein. Sie können mit Ziegelsteinen oder Kunststoffplatten (gelb) abgedeckt und durch ein Trassenwarnband gekennzeichnet sein. Rohre, Abdeckungen und das Trassenwarnband schützen das Kabel jedoch nicht gegen mechanische Beschädigung. Sie sollen lediglich auf das Vorhandensein von Kabeln aufmerksam machen. Diese Warneinrichtungen können auch fehlen. Vor Beginn der Schachtarbeiten ist grundsätzlich beim zuständigen Unternehmen zu erfragen, ob in der Nähe der Arbeitsstelle Kabel der Elektrizitätsversorgung verlegt sind. Jedes unbeabsichtigte Freilegen oder Beschädigen von Kabeln ist sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind an einer solchen Stelle bis zum Eintreffen eines Beauftragten des Versorgungsunternehmens sofort einzustellen.

4.2. Bodenversiegelung

Um die Kanalisation zu entlasten und die Grundwasserneubildung zu unterstützen, sollte die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß beschränkt werden. Grundstückszufahrten, Fahrzeugstellplätze, Wege und Hofbefestigungen sollten daher mit wasserdurchlässigen Belägen, als wassergebundene Decken oder als Grünflächen mit Pflasterstreifen ausgeführt werden, sofern keine anderen Auflagen oder Vorschriften dies verbieten.

4.3. Denkmalschutz

Im Bereich der Planung sind archäologische Bodendenkmäler bislang nicht bekannt. Dennoch ist auch im Planungsbereich jederzeit mit dem Auffinden beweglicher und/oder unbeweglicher Bodendenkmäler zu rechnen. Diese genießen den Schutz des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG), besonders Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 DSchG. Im Falle des Auffindens von Bodendenkmälern ist der Finder verpflichtet, diese bis zum Ablauf einer Woche nach der unverzüglichen Anzeige bei der Archäologischen Außenstelle Oberfranken, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf, Telefon 09514/0950, Telefax 09514/09530, unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2, Art. 10 Abs. 2 DSchG). Weitere Erdarbeiten bedürfen der Erlaubnis (Art. 7 Abs. 1 DSchG), die bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

4.4. Energieeinsparung

Bei der Bauausführung sollte bei der Verwendung von Baustoffen, bei der Gebäudedämmung, der energetischen Versorgung der Gebäude, vor allem hinsichtlich Heiz- und Kühlenergie und Brauchwassererwärmung auf möglichst niedrige Kohlendioxid- und andere Treibhausgasemissionen geachtet werden.

4.5. Entwässerung

Drainagen und Quellwasser darf nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden. Zur Bauvorlage ist ein Entwässerungsplan vorzulegen.

5. Verfahrensvermerke

5.1. Änderungsbeschluss

Der Gemeinderat Berg beschloss in der Sitzung vom 10. September 2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes „Pfarrboden II". Der Änderungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt.

5.2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für die Änderung des Bebauungsplanes „Pfarrboden II" wurde ortsüblich bekannt gemacht. Die Planunterlagen in der Fassung vom 10. September 2018 konnten in der Zeit vom 29. Oktober bis 30. November 2018 im Rathaus der Gemeinde Berg, Bauverwaltung, eingesehen werden. Eingegangene Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat behandelt. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

5.3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 26. Oktober 2018 in der Zeit vom 29. Oktober bis 30. November 2018 an der Änderung des Bebauungsplanes „Pfarrboden II" der Gemeinde Berg beteiligt und angehört. Eingegangene Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat behandelt. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

5.4. Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung wurde ortsüblich bekannt gemacht und fand in der Zeit vom 11. Februar bis 11. März 2019 statt. Der Inhalt der Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden zusätzlich im Internet unter http://www.berg-ofr.de zugänglich gemacht. Eingegangene Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat behandelt. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

5.5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden an der öffentlichen Auslegung

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes „Pfarrboden II" in der Fassung vom 21. Januar 2019 wurden die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 in der Zeit vom 11. Febuar bis 11. März 2019 beteiligt. Eingegangene Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat behandelt. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

5.6. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Berg hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 13. Mai 2019 die Änderung des Bebauungsplanes „Pfarrboden II" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 13. Mai 2019 als Satzung beschlossen.

Berg, im Mai 2019

. . . . . .
Gemeinde Berg
Patricia Rubner
Erste Bürgermeisterin

(Dienstsiegel)

5.7. Ausgefertigt

Berg, den . . . . . .

. . . . . .
Gemeinde Berg
Patricia Rubner
Erste Bürgermeisterin

(Dienstsiegel)

5.8. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Pfarrboden II" wurde am 31. Mai 2019 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Berg zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Änderung des Bebauungsplanes 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 wird hingewiesen.

Berg, im Mai 2019

. . . . . .
Gemeinde Berg
Patricia Rubner
Erste Bürgermeisterin

(Dienstsiegel)