

Legende Bebauungsplan

Art der Baulichen Nutzung

- WA** Allgemeine Wohngebiete nach §4 BauNV
- MD** Dorfgebiete nach §5 BauNV (keine Tankstellen)
- MD2** Dorfgebiete nach §5 BauNV (eingeschränkt, siehe textl. Festsetzung)

Maß der Baulichen Nutzung

- 0,8** Geschossflächenzahl, Höchstmaß
- 0,4** Grundflächenzahl, Höchstmaß
- III** Vollgeschoss, Höchstmaß
- III** Wandhöhe, Höchstmaß, gemessen an Traufhöhe, Schnittpunkt Wand/Dachoberkante
- PD** Putzdach
- gg PD** gegenläufiges Putzdach
- WD** Walmdach (inkl. Zeltdach als Sonderfall)
- SD** Satteldach
- FD** Flachdach
- DN** Dachneigung
- OK** Obere Kante

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- zusätzliche Baugrenze nach Wegfall Freileitung
- Baulinie
- offene Bauweise
- vorgeschlagene Bebauung
- vorgeschlagene Standort Garage / Carport
- bestehendes Gebäude

Verkehrsflächen (Teil 6 PlanZV)

- Strassenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche
- Verkehrsfläche Fußweg
- runder Verkehr, Stellplätze, Anordnung nach Detailplanung
- Verkehrsfläche außerhalb des Geltungsbereiches
- Berandung in Metern

Grünflächen

- Umgrenzen von Flächen zur Erhaltung
- Abgrenzung öffentlicher Grünflächen
- Öffentliche Grünflächen nach Definition
- Parkanlagen
- zu pflanzender Baum
- vorgesehener Baum, Standort nach Wahl
- zu pflanzende Hecke
- zu erhaltender Baum
- vorhandene Hecke, Heckenhaltungszwang

Flächen für den Gemeinbedarf

- Spielplatz
- Sportanlagen, hier Bolzplatz
- Friedhof
- Kindergarten
- Feuerwehr
- Bauhof
- CON Standort für Wertstoffcontainer
- Flächen für den Gemeinbedarf

Flächen für Versorgungsanlagen

- Transtation
- Regenwasserbehandlungsanlage, Regenklärteich
- Schutzzone für 20 KV Freileitung FÜW
- Leitung unterirdisch, hier 20 KV Freileitung FÜW

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gem. §9 BauGB
- Grenze des Änderungsbereichs "B"
- Umgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem §16 BauNV
- vorhandene Flurstücksgrenze
- vorhandene Flurstücksnummer
- vorgesehene Flurstücksgrenze

Art der baulichen Nutzung	Hausstyp	Nutzungscharakter
Bauweise	max. zu Vollgeschosse	
max. zu Grundflächenzahl	max. zu Geschossflächenzahl	
Dachform mit	max. zu Höhe an Traufhöhe	



Bebauungsplan der Gemeinde Bergen Nr. 3a, "Am Stockerfeld"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN BERGEN NR. 3a, "AM STOCKERFELD"

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
Bereich im Anschluss an den Dorfker:
Dorfgebiet MD1 nach §5 BauNV, nicht zulässig Tankstellen
Dorfgebiet MD2 nach §5 BauNV, ausgeschlossen sind das sonstige Wohn störende landwirtschaftliche Betriebe und Tankstellen
Außenbereich des Dorfgebietes: Allgemeines Wohngebiet WA nach §4 BauNV
Flächen für den Gemeinbedarf: Kindergarten
Flächen für Versorgungsanlagen: Regenwasserklärtisch
Grünflächen: Friedhof, Spielplatz, Bolzplatz, Grün- und Erholungsflächen mit Rodel- und Ausflugsgehölz als ökologische Ausgleichsfläche in Verbindung mit Straßenbegleitgrün

- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
Das Maß der Baulichen Nutzung ergibt sich aus den Eintragungen im Planblatt. Pro Gebäude sind maximal 3 Wohneinheiten, bei Doppelhäusern maximal 4 Wohneinheiten (je Doppelhaushälfte 2 Wohneinheiten) zulässig.
Als Höchstmaß der baulichen Nutzung gelten die entsprechenden Eintragungen im Plan, im Zusammenhang mit den gültigen Abstandsflächen und den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Die Angaben und alle Höhen werden bezogen auf das natürliche Gelände.

- BAUWEISE**
Im Bereich des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise gemäß §22 Abs. 2 BauNV anzuwenden. Es sind in der Nutzungsschablone angegebenen Hausstypen Einzeihaus (E) und Doppelhaus (D) zulässig.
- BAUGRENZEN**
Im Geltungsbereich sind die Baugrenzen zwingend einzuhalten. Grenzgaragen, Carports und Nebengebäude sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

- ABSTANDSFLÄCHEN**
Innerhalb der Baugrenzen sind die Gebäude unter Berücksichtigung der Regelabstandsflächen nach Art. 6 BauBO festzulegen.
- GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**
6.1. **WANDHÖHE, KNIESTÜCK, DACHNEIGUNG**
Zulässig sind Gebäude mit zwei bzw. drei Vollgeschossen als Höchstmaß (siehe jeweilige Nutzungscharaktere), wobei sich die in der Nutzungscharaktere angegebene mittlere Wandhöhe (nach BauBO) auf das anstehende natürliche Gelände bezieht.
Die Wandhöhe wird gemessen bis zur Oberkante Dachhaut in der Verlängerung der Wand. Gemessen wird auf der Seite der Traufe.
Für die zulässigen Wandhöhen gelten die Eintragungen im Plan.
Es gilt die Wandhöhe immer im Zusammenhang mit der dazugehörigen angegebenen Dachneigung (siehe Zeichnung Hausstypen)

- DACHFORM UND EINDECKUNG**
Als Dächer für Hauptgebäude sind alle im Plan angegebenen Dachformen und Dachneigungen zugelassen.
Es sind Satteldächer (SD), Walmdächer (WD) und gegenläufige Putzdächer (ggPD) zulässig (siehe Hinweise).
Die Dachform von Garagen und Nebengebäuden ist frei, ebenso von Dachgauben und Zwerggiebeln.
Die Dachform bei Garagen und Nebengebäuden ist frei.
Die Eindeckung der Dächer der Hauptgebäude, für die eine Dachform vorgeschrieben ist, ist mit Dachziegeln oder Platten in ziegelroten, braunen und grauen Farbtönen auszuführen. Bei Vor- und Verbindungsbauten, entgegenschlossenen Anbauten, Nebengebäuden und Garagen sind auch andere Materialien zulässig.

- SCHUTZ VOR GRUNDWASSER UND STARKREGEN**
Keller sind ausschließlich nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik in wasserundurchlässiger Ausführung zulässig. Lichtschächte und andere Öffnungen sind zu schützen.
- STELLPLÄTZE, GARAGEN UND CARPORTS**
a. Vor Garagen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Stauraum von mind. 5,00 m, vor Carports von mindestens 3,00 m einzuhalten.
b. Für die erste Wohnung sind 2 Stellplätze, für jede weitere Wohnung ein zusätzlicher Stellplatz, auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

- EINGRENZUNG / EINFRIEDUNG**
Zur öffentlichen Verkehrsfläche sind als Einfriedung Zäune und Hecken möglich. Die Gesamthöhe dieser Einfriedungen kann max. 1,30 m betragen.
- AUSSENGESTALTUNG**
Möglich sind Gebäude mit verputzter Fassade, Gebäude aus Holz und Verkleidungen.

- BODEN / WASSER**
Die an der Bauausführung Beteiligten sind dahin gehend zu unterrichten, dass eventuell zu Tage tretende Bauteile (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Scherben und Knochen) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder der unteren Denkmalgeschützte gemäß Art. 3 Abs. 1-2 Bayerische Verfassung unterliegen.
Es wird empfohlen, bei der Planung auf den Eigenschutz bzgl. Hochwasser bei Starkregen oder hohem Grundwasser zu achten.
Grundsätzlich wird der Bau von Zisternen empfohlen.
Auf den Schutz des Grundwassers ist zu achten.
- SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN**
Landwirtschaft: In der direkten Umgebung sind Äcker, die bearbeitet werden. Die entsprechende Geruchs-, Lärm- und Staubbelastung muss hingegenommen werden.
Gebäude: Die vorhandenen Eingangsöffnungen sind dauerhaft zu erhalten.

- HINWEISE ZUR HOHE UND DACHNEIGUNG**
Die unter Punkt 6.1. und in der Nutzungscharaktere angegebenen Wandhöhen im Zusammenhang mit der Dachneigung sind wie folgt zu verstehen:
HAUSTYPEN MIT DAZUGEHÖRIGER DACHNEIGUNG
II (+DG): Satteldach / Dachneigung 35-48°
II (+DG): Satteldach / Walmdach / Zeltdach / Dachneigung 12-34°
III (+DG): gegenläufiges Putzdach / Dachneigung 12-30°

- TEXTLICHE FESTSETZUNG ZUR GRÜNDORNDUNG**
1. **MARNAMEN ZUM ERHALT**
1.1. **Erhalt und Schutz von Vegetationsstreifen**
Im gesamten Bereich des Bebauungsplanes befinden sich Grünbereiche. Diese sind dauerhaft zu erhalten.
1.2. **Veränderung der Geländeoberfläche / Höhenlage**
Eine Veränderung der Geländeoberfläche ist zu vermeiden. Ansonsten ist eine bauliche Maßnahme an das umgebende Gelände anzupassen.

- GESTALTUNG VON FREIFLÄCHEN**
2.1. **Pflanzgebot**
Je Parzelle sind mindestens 2 standortgerechte Obst- oder Laubbäume zu pflanzen. Das Anlegen von Hecken zur Grundstücksgrenzung wird gestattet. Hierbei ist darauf zu achten, dass nur standortgerechte Pflanzen und Gehölze zum Einsatz kommen. Die Höhe der Hecken wird zum Nachbargrundstück 2,0 m, zur Straße auf Zaunhöhe begrenzt. Die Befüllung und Gestaltung der Freiflächen des Baugbietes ist entsprechend den Festsetzungen zur Grünordnung vorzunehmen und in dieser Weise zu erhalten, ortsbildend zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang der Arten nach zu pflanzen.
Alle nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch anzulegen. Die Befüllung und Gestaltung der Freiflächen des Baugbietes ist entsprechend den Festsetzungen zur Grünordnung vorzunehmen und in dieser Weise zu erhalten und zu pflegen. Abgegangene Pflanzen sind zu ersetzen.
Für alle Gehölzplantagen sind Arten aus der beiliegenden Auswahl in entsprechender Qualität zu verwenden. Nadelgehölzarten sind unzulässig. Auf den Einsatz von Herbiziden ist generell zu verzichten.
- UNBEBAUTE FLÄCHEN; GRUNDWASSERNEUBILDUNG; GRUNDWASSERSCHUTZ**
3.1. **Versiegelung der Grundstücksflächen**
Es ist eine hohe Versickerfähigkeit der versiegelten Flächen ist anzustreben (Pflaster mit Rastmulde). Bituminöse Beläge im Grundstücksbereich sind untersagt.
3.2. **Niederschlagswasser**
Es wird empfohlen, das unerschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Terrassenflächen in ausreichend großen Zisternen zwischenspeichern und für die Bewässerung der Hauptgärten und Grünanlagen zu verwenden. Überflutetes Wasser aus Zisternen kann an die örtlichen Regen- und Mischwasserkanäle angeschlossen werden. Bei Flächen innerhalb der Baugrundstücke, die nicht baulich genutzt werden, ist auf geringstmögliche Befestigung zu achten. Sie sind dauerhaft gärtnerisch zu nutzen.
- BEGRÜNDUNGSMASSNAHMEN UND PFLANZENTARTENLISTE; GRUNDSTÜCKSEINGRÜNDUNG**
Für die Pflanz- und Begründermaßnahmen im öffentlichen Raum sowie auf den Grundstücken sind die in der Pflanzartenliste aufgeführten standortgemäßen Baum- und Gehölzarten vorrangig zu verwenden, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (Artenliste siehe Hinweise in der Begründung). Nadelgehölzarten sind nicht zulässig.
- VERÄNDERUNG DES GELÄNDES**
Bei Geländeveränderungen im Bereich der Grundstücksgrenzen sind die Höhen zu den bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen und Geländegrenzen zu beachten und ggf. eine bauaufsichtliche Genehmigung einzuholen.
- ARTENSCHUTZ**
Die Bestimmungen zum Besonderen Artenschutz gelten unabhängig vom Bau/Planungsrecht. Bei (Teil)abbruch von Gebäuden oder Sanierungsarbeiten, insbesondere Dachsanierungen, ist deshalb zu prüfen, ob das betreffende Gebäude von besonderen geschützten oder streng geschützten Tierarten besiedelt wird (gebäudebrütende Vögel und Fledermäuse). Bei Artfunden derartiger Tiere sind Maßnahmen vorzunehmen, die das Erleben von Vorkolonienbeständen des § 44 BNatSchG verhindern.

- HINWEISE ZUR GRÜNDORNDUNG**
1. **HINWEISE ZUM ARTENSCHUTZ**
Die Bestimmungen zum Besonderen Artenschutz gelten unabhängig vom Bau/Planungsrecht. Bei (Teil)abbruch von Gebäuden oder Sanierungsarbeiten, insbesondere Dachsanierungen, ist deshalb zu prüfen, ob das betreffende Gebäude von besonderen geschützten oder streng geschützten Tierarten besiedelt wird (gebäudebrütende Vögel und Fledermäuse). Bei Artfunden derartiger Tiere sind Maßnahmen vorzunehmen, die das Erleben von Vorkolonienbeständen des § 44 BNatSchG verhindern.

2. PFANZENTARTENLISTE	Größtkrone Bäume (Höhen, SH 14-16)	Spitz-Ahorn	Amelecher ovalis	Felsenbirne
Acer platanoides	Berg-Ahorn	Amelecher lamardii	Carpinus betulus	Küpfereichen
Acer pseudoplatanus	Stiel-Eiche	Cornus mas	Cornus sanguinea	Hännele
Quercus robur	Winter-Linde	Corylus avellana	Prunus spinosa	Schlehe
Tilia cordata	Sommer-Linde	Prunus spinosa	Crataegus lanigata	Zwergmispel Weißblum
Tilia platyphyllos	Berg-Lime	Osbaumhochstämme	Crataegus monogyna	Engelwurz Weißblum
Ulmus glabra			Salix, in Arten wie S. caprea mas	Kilchenweide
Ale Arten			Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
			Syringa in Arten u. Sorten	Flieder
			Ribes nigra	Schwarze Johannisbeeren
			Ericaceae	Witonen (standortgemäss)
			Eibische	
			Osbaumhochstämme	

Verfahrensvermerk Bebauungsplan

- Der Gemeinderat Bergen hat in der Sitzung vom 23. Oktober 2018 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17. Dezember 2018 öffentlich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30. August 2018 hat in der Zeit vom 02. Januar 2019 bis einschließlich 04. Februar 2019 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30. August 2018 hat in der Zeit vom 02. Januar 2019 bis einschließlich 04. Februar 2019 stattgefunden.
- Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30. August 2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03. Mai 2019 bis einschließlich 03. Juni 2019 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30. August 2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03. Mai 2019 bis einschließlich 03. Juni 2019 öffentlich ausgestellt.
- Die Gemeinde Bergen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 20. Juni 2019 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 30. August 2018 als Satzung beschlossen.
- Der Satzungsbeschluss wurde am 2019 öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Bergen, den 2019
(Gemeinde) _____ (Siegel)

1. Bürgermeister Gloßner _____

8. Ausgefertigt _____ den _____
(Gemeinde) _____ (Siegel)

1. Bürgermeister Gloßner _____

Gemeinde Bergen

Verwaltungsgemeinschaft
Nennslingen
Schmiedgasse 1, Nennslingen 91791

Bebauungsplan Nr. 3a "Am Stockerfeld"

Flurnummer 25/9, Am Stockerfeld
91790 Bergen

Stand: 19. November 2019

Planinhalt: **Bebauungsplan**
M.: 1:1000
P.L.Nr.: 1

Planung: **keß + neundorfer
architekten + ingenieure**

Richard-Bergner-Str. 21 91126 Schwabach
TEL: 09122 9317-60 FAX: 09122 9317-70
Schwabach, den 30.08.2018 gez. kw

Bebauungsplan Nr.3a, Gemeinde Bergen, "Am Stockerfeld"