

### Legende Bebauungsplan

<b>Art der Baulichen Nutzung</b>	<b>Verkehrsflächen (Teil 6 PlanZV)</b>	<b>Sonstige Planzeichen</b>	<b>Schutzgebiete</b>
<b>WA</b> Allgemeine Wohngebiete nach §3 BauNVO	— Straßenbegrenzungslinie	█ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gem. §9 BauGB	▬ Umgrenzung eines bekannten Bodendenkmals (hier Denkmal Nr. D-5-6932-0066)
<b>MD</b> Dorfgebiete nach §5 BauNVO	— Verkehrsfläche	— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. §16 BauNVO	▬ Landschaftsschutzgebiet
<b>Maß der Baulichen Nutzung</b>	<b>P</b> ruhender Verkehr, Stellplätze, Anordnung wie vorhanden	— vorhandene Flurstücksgrenze	<b>zeichnerische Hinweise</b>
<b>0,8</b> Geschossflächenzahl, Höchstmaß	<b>Grünflächen</b>	— vorhandene Flurstücknummer	● zu erhaltener Baum (Bereich Geyern Nr. 3)
<b>0,4</b> Grundflächenzahl, Höchstmaß	— Private Grünfläche: Ungrenzen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strücheln und sonstigen Bepflanzungen; hier Pflanzgebot; Heckpflanzung mehrreihig	— vorgeschlagene Bebauung	● zu erhaltene Hecke (Bereich Geyern Nr. 3)
<b>II</b> Vollgeschosse, Höchstmaß	— Pflanzgebot, zu pflanzender Baum, Standort festgelegt	— vorgeschlagene Garage / Carport (nach GasStellV)	● Wald (außerhalb B-Plan)
<b>WH</b> Wandhöhe, Höchstmaß (Traufe)	— Pflanzgebot, vorgesehener Baum, Standort nach Wahl	— festgesetzte Garage / Carport (nach GasStellV)	
<b>FH</b> Firsthöhe, Höchstmaß	— Pflanzgebot, zu pflanzende Strauchgruppen	— Begrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (Baumfallzone), nur Garagen zulässig	
<b>SD</b> Satteldach			
<b>WD</b> Walmdach (Sonderform Zeltdach)			
<b>ggPD</b> gegenläufiges Pultdach			
<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b>			
— Baugrenze			
0 offene Bauweise			

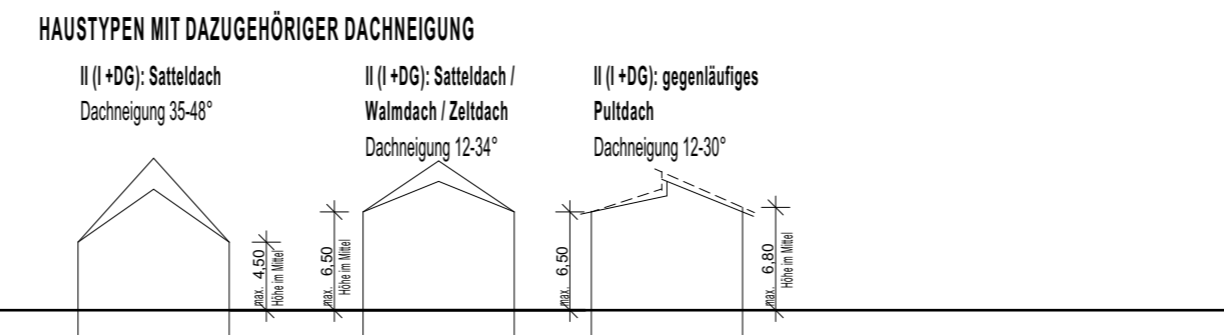
### Bebauungsplan Geyern Nr. 4, "Breitenau"

#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN GEYERN NR. 4, "Breitenau"

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 sowie als Dorfgebiet (MD) nach § 5 der BauNVO festgesetzt. Ausnahmeweise zulässige Anlagen nach § 5 Abs. 3 sind ausdrücklich ausgeschlossen.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
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 BauNVO anzuwenden. Es sind die in der Nutzungsschablone angegebenen Haustypen Einzelhaus (E) zulässig.
- BAUGRENZEN**  
Im Geltungsbereich sind die Baugrenzen zwingend einzuhalten. Grenzgaragen, Carports und Nebengebäude sind auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht außerhalb der von Bodenfunden freigeräumten Bauflächen (siehe Hinweise) zulässig.
- ABSTANDSFLÄCHEN**  
Innerhalb der Baugrenzen sind die Gebäude unter Berücksichtigung der Regelabstandsflächen nach Art. 6 BayBO festzulegen.
- GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**
  - WANDHÖHE, KNIESTOCK, DACHNEIGUNG**  
Zulässig sind Gebäude mit zwei Vollgeschossen als Höchstmaß, wobei sich die in der Nutzungsschablone angegebene mittlere Wandhöhe (nach BayBO) auf das anstehende natürliche Gelände bezieht. Die angegebene mittlere 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 Haustypen).
  - DACHFORM UND EINDECKUNG**  
Als Dächer für Hauptgebäude sind alle im Plan angegebenen Dachformen und Dachneigungen zugelassen. Es sind Satteldächer (SD), Walmdächer (WD) und gegenläufige Pultdächer (ggPD) zulässig (siehe Hinweise). Die Dachform von Anbauten (erdgeschossige Anbauten, Vor- oder Verbindungsbauten) an das Hauptgebäude ist frei, ebenso von Dachgauben und Zwerchgiebeln. 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 Farbvarianten auszuführen. Bei Vor- und Verbindungsbauten, erdgeschossigen Anbauten, Nebengebäuden und Garagen sind auch andere Materialien zulässig.
  - STELLPLÄTZE, GARAGEN UND CARPORTS**  
Garagen und Stellplätze sind nach Garagen- und Stellplatzverordnung (GasStellV) herzustellen. Öffentliche Stellplätze: Die Zahl der öffentlichen Stellplätze wird, wie im Geltungsbereich vorhanden, beibehalten. Die Lage ist den örtlichen Gegebenheiten angepasst. Private Stellplätze: a. Die Flächen privater Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen, es sei denn, das abfließende Niederschlagswasser wird auf dem eigenen Grundstück versickert. b. Vor Garagen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Stauraum von mind. 5,00 m, vor Carports von mindestens 3,00 m einzuhalten. c. Für die erste Wohnung sind 2 Stellplätze, für jede weitere Wohnung ein zusätzlicher Stellplatz auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.
  - INGENIEUR- / INFRIEDUNG**  
Zur öffentlichen Verkehrsfläche sind als Einfriedung Zäune und Hecken möglich. Die Gesamthöhe dieser Zäune kann max. 1,30 m betragen.
  - AUSSENGESTALTUNG**  
Möglich sind Gebäude mit verputzter Fassade, Gebäude aus Holz und Verkleidungen.
  - VERSORGUNGSLEITUNGEN**  
Versorgungsleitungen sind ausschließlich unterirdisch verlegt und vorhanden.

#### TEXTLICHE HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

- ZULÄSSIGE BAUFÄCHEN (Flächen frei von archäologischen Funden)**  
Zulässige Bauflächen müssen im Bereich des kartierten Bodendenkmals vom Bauherren hergestellt werden: Erdbewegungen in unbegrenzter Tiefe dürfen **ausschließlich nach archäologischer Befundung** vorgenommen werden. In den **nicht befundeten** Flächen ist lediglich eine Bodenbewegung für eine übliche Gartenutzung zulässig. Für Erdarbeiten im Bereich von nicht untersuchten Flächen, die tiefer als 20 cm in den Boden eingreifen, ist mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Dist. Nürnberg, Burg 4, 90403 Nürnberg (Tel.: 0911-2399511) Rücksprache zu halten. Für Erdarbeiten, die tiefere Bodeneingriffe erfordern, ist eine Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen, da diese Flächen als Bodendenkmal gelten. Ausführende Baufirmen sind darauf hinzuweisen, dass die Grenzen der untersuchten Bereiche sehr exakt eingehalten werden müssen.
- BODEN / WASSER**  
Grundsätzlich ist der Bau von Zisternen erwünscht. 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 hingenommen werden.  
Ferndüngung: In der direkten Umgebung sind Waldflächen, die genutzt werden. Die entsprechende Geruchs-, Lärm- und Staubbelastung muss hingenommen werden.  
Baumfallzone: Die Baumfallzone ist von jeglichen Gebäuden freizuhalten, nur Garagen sind zulässig.
- HINWEISE ZU HÖHE UND DACHNEIGUNG**  
Die unter Punkt 6.1. und in der Nutzungsschablone angegebenen Wandhöhen im Zusammenhang mit der Dachneigung sind wie folgt zu verstehen:



### Verfahrensvermerk Bebauungsplan

- Der Gemeinderat Bergen hat in der Sitzung vom 19. November 2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07. April 2020 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19. November 2020 hat in der Zeit vom 15. April 2020 bis 15. Mai 2020 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 19. November 2020 hat in der Zeit vom 15. April 2020 bis 15. Mai 2020 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20. Mai 2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04. Juni 2020 bis 03. Juli 2020 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20. Mai 2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04. Juni 2020 bis 03. Juli 2020 öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt/Gemeinde hat mit Beschluss des Stadt-/Gemeinderats vom 21. Juli 2020 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20. Mai 2020 als Satzung beschlossen.

Bergen, den 22. Juli 2020

..... (Ober-) Bürgermeister(in) (Siegel)

7. Ausgefertigt

Bergen, den 22. Juli 2020

..... (Ober-) Bürgermeister(in) (Siegel)

#### TEXTLICHE FESTSETZUNG ZUR GRÜNORDNUNG

- STRASSENBEPFLANZUNG**  
An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind heimische Bäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Austfälle sind zeitnah gleichartig zu ersetzen. Die Standorte können gegenüber der Darstellung im Plan variieren, die Anzahl ist bindend. Für Großbäume ist eine ausreichend große Baumscheibe von mindestens 12 m<sup>2</sup> vorzusehen. Sie ist zu begrünen und offen zu halten oder mit einer Baumscheibenabdeckung zu versehen. In besonderen Fällen kann eine "überbaute Pflanzgrube" im Sinne des Regelwerks der FLL zur Ausfällung kommen. In diesem Fall muss die Pflanzgrube für Großbäume ein Volumen von mindestens 12 m<sup>3</sup> aufweisen. Bei Kleinbäumen soll die Größe der Baumscheibe 8 m<sup>2</sup> bzw. das Volumen der Pflanzgrube 8 m<sup>3</sup> betragen. Die Empfehlungen für Baumpflanzungen der FLL, Teil 2, Ausgabe 2010, sind entsprechend zu beachten. Bei der Pflanzung von Bäumen ist zu vorhandenen Leitungsstrassen ein Abstand von mindestens 2,5 m einzuhalten oder ein entsprechender Schutz für die Leitungen vorzusehen. Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, insbes. Abschnitt 3, Ausgabe 2013, ist entsprechend zu beachten.
- PRIVATE GRÜNFLÄCHEN**  
Auf der privaten Grünfläche entlang der östlichen Grenze ist zur Eingrünung der Bauflächen eine mehrreihige Gehölzpflanzung anzulegen. Dabei sind vorzugsweise Arten aus der nachfolgenden Auswahlliste zu verwenden.
- SONSTIGE PFLANZUNGEN**  
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Ein Einsatz von Herbiziden bei der Flächenpflege ist generell unzulässig. Auf jedem Grundstück sollte ein standortheimischer Laubbaum oder ein Obstbaum gepflanzt werden. Zur Eingrünung an der westlichen Grenze des Baugebiets sind Gruppen aus standortheimischen Gehölzen zu pflanzen. Dabei sollten vorzugsweise Arten aus der nachfolgenden Auswahlliste verwendet werden. Zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist bei der Pflanzung ein ausreichender Abstand einzuhalten.

#### HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG


- ARTENSCHUTZ**  
Arbeiten zum Gehölzschnitt müssen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln erfolgen, also nur von Anfang Oktober bis Ende Februar eines jeden Jahres. Bei anstehenden Umbauten an den vorhandenen Gebäuden ist rechtzeitig zu prüfen, ob Verbotstatbestände des „Besonderen Artenschutzes“ in Bezug auf Brutvögel und Fledermäuse sicher auszuschließen sind.
- PFLANZAUSWAHLLISTE**

<b>Großkronige Bäume (H 30v, StU 14-16)</b>	<b>Spitz-Ahorn</b>	<b>Sträucher (Str xv, 60-100)</b>
Acer platanoides	Berg-Ahorn	Amelanchier lamarckii -
Acer pseudoplatanus	Berg-Ulm	Kupfer-Felsenbirne
Ulmus glabra	Stel-Eiche	Wolliger Schneeball
Quercus robur	Winter-Linde	Kornelkirsche
Tilia cordata	Sommer-Linde	Roter Hartriegel
Tilia platyphyllos	Obstbaumhochstämme	Hassel
Alle Arten		Berg-Ulm
		Schliehe
		Zweiggrüner Weißdorn
<b>Klein- und mittelkronige Bäume (H 30v, StU 12-14)</b>	<b>Feld-Ahorn</b>	Eingriffeliger Weißdorn
Acer campestre	Hainbuche	Wasser-Schneeball (auch in Sorten)
Carpinus betulus	Vogelkirsche	Schwarzer Holunder
Prunus avium	Eberesche	Flieder
Sorbus aucuparia	Esbeere	Schwarze Johannisbeeren
Sorbus torminalis	Schwedische Mehlsbeere	Wildrosen (standortheimisch)
Sorbus intermedia	Obstbaumhochstämme	Essig-Rose
Alle Arten		

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..

....., den.....2020  
(Stadt/Gemeinde)

.....  
(Ober-) Bürgermeister(in) (Siegel)



# Gemeinde Bergen

Verwaltungsgemeinschaft Nennslingen  
Schmiedgasse 1, 91791 Nennslingen

## Bebauungsplan Geyern Nr. 4 "Breitenau"

Verfahren nach §13a (BauGB)

Breitenau, Geyern, 91790 Bergen

Änderung	20. Mai 2020 (nur redaktionell)
<b>Planinhalt</b>	<b>Bebauungsplan Geyern Nr. 4 "Breitenau"</b>
<b>Planung</b>	<p><b>keß + neundörfer</b> <b>architekten + ingenieure</b></p> <p>Richard-Bergner-Str. 21 91126 Schwabach TEL: 09122 9317-60 FAX: 09122-9317-70</p>
Schwabach, den 19. November 2019	gez.: kw

M.: 1:1000  
Pl.Nr.: 01