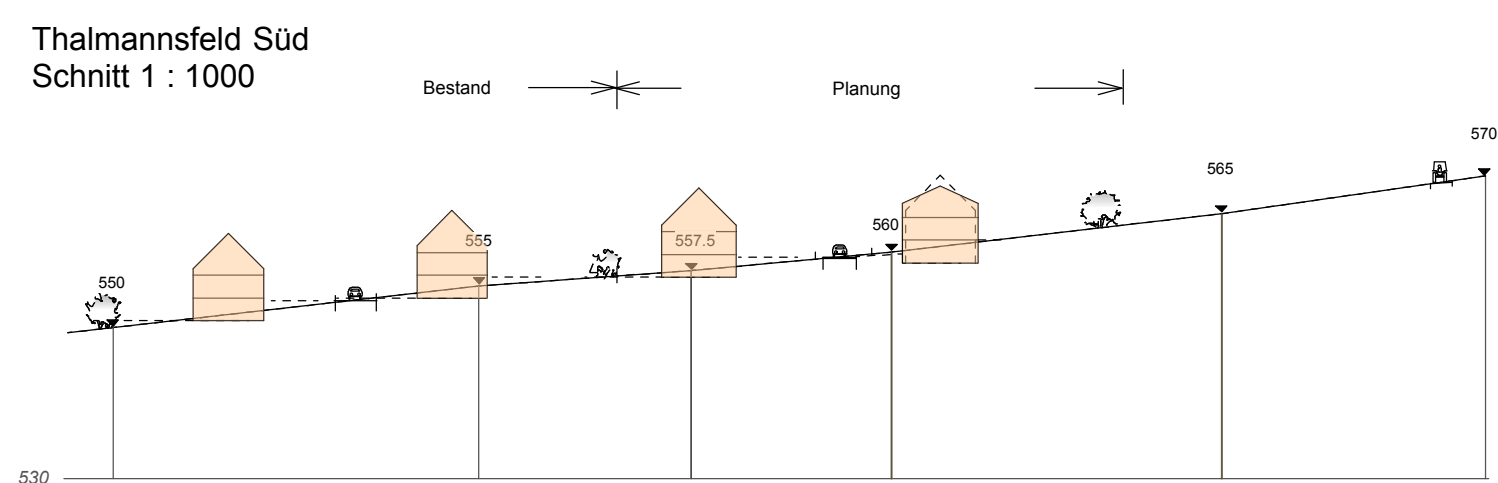




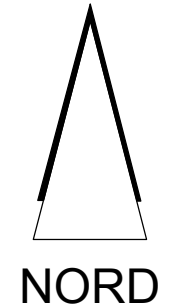
WA	I+DG/UG
GRZ 0,4	GFZ 0,8

WA	I+DG/UG
GRZ 0,4	GFZ 0,8

WA	I+DG/UG
GRZ 0,4	GFZ 0,8



DFK
Vermessungsamt Schwabach
Außenstelle Weißenburg i. Bay.
Gemarkung Thalmannsfeld
Stand: 24. 9. 2013



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

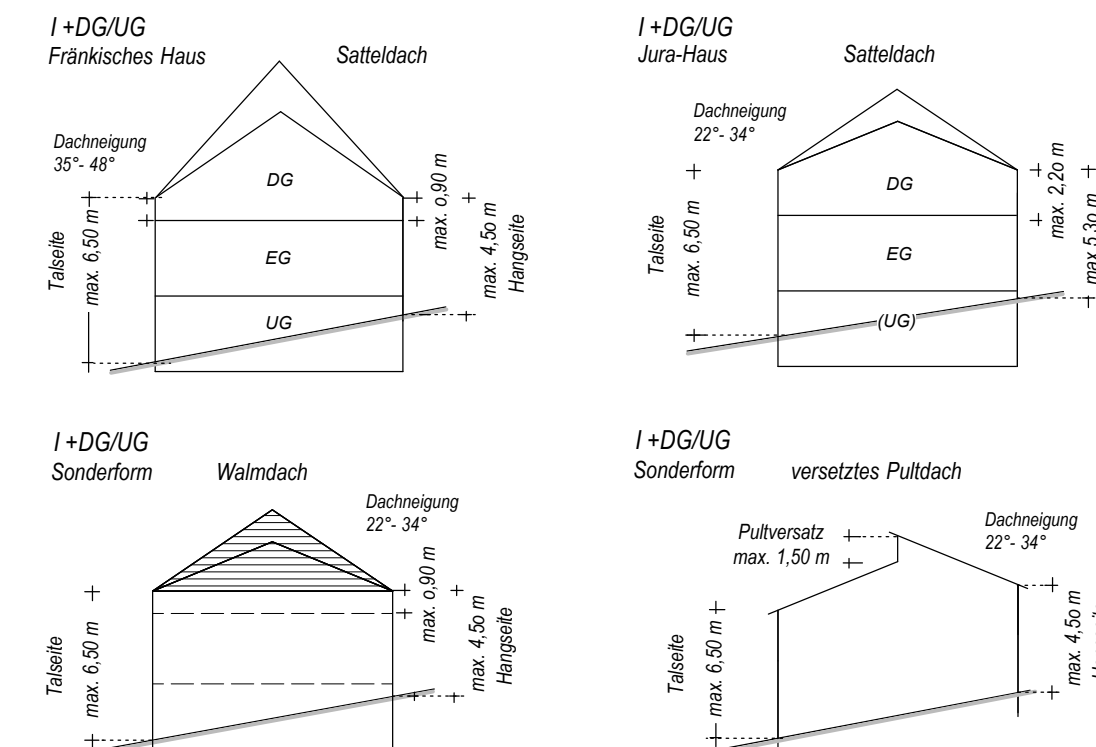
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 der BauNVO festgesetzt.
Als Höchstmaß der baulichen Nutzung gilt:
a) Grundflächenzahl 0,4
b) Geschossflächenzahl 0,8

2. BAUWEISE

Es wird die offene Bauweise i.S. des § 22 Abs. 2 BauNVO mit Einzel- u. Doppelhäusern festgesetzt. Grenzgaragen sind nach Maßgabe der BayBO in der jeweils aktuellen Fassung, mit Berücksichtigung von 3.1.2 der Festsetzungen, auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Innerhalb der Baugrenzen sind die Gebäude unter Berücksichtigung der Regelabstände nach Art. 6 BayBO festzulegen.
Vor Garagen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Stauraum von mind. 5,00 m, vor Carports von mind. 3,00 m einzuhalten. Pro Wohneinheit ist ein Stellplatz nachzuweisen.
1 Nebengebäude je Parzelle ist bis zu einer Grundfläche von 20 m² und auch außerhalb der Baugrenzen möglich.

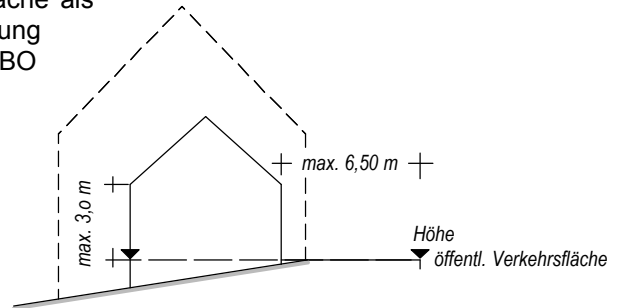
3. GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

3.1.1 Wandhöhe, Kniestock, Dachneigung
Eingeschossige Wohngebäude (I+DG/UG), als Höchstmaß im gesamten Geltungsbereich kann zwischen vier Gebäudetypen gewählt werden. Die Wandhöhe (nach BayBO) bezieht sich dabei jeweils auf das anstehende Gelände.



3.1.2 Wandhöhe von hangseitig erschlossenen Garagen:

Für hangseitig erschlossene Garagen i.S. Art. 6 Abs. 9 BayBO, die in einem Abstand von max. 6,50 m von der zugehörigen öffentl. Verkehrsfläche errichtet werden, wird die Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche als maßgebliches Gelände zur Bestimmung der Wandhöhe i.S. Art. 6 Abs. 9 BayBO festgesetzt.



3.1.3 Dachform und Eindeckung

Bei den Hauptgebäuden sind Satteldächer, Walmdächer und versetzte Pultdächer zulässig, bei Garagen und Nebengebäuden auch Pultdächer und Flachdächer. Dachüberstände an Giebeln und Traufe bis max. 0,50 m.
3.1.5 Eindeckung der Satteldächer mit Dachziegeln oder Pfannen aus Ton oder Betonstein in ziegelroten und grauen Farbtönen, bei Nebengebäuden auch mit anderen Materialien. Die Länge einzelner Dachgauben darf max. 1/3 der Firstlänge betragen.

3.2 Grundstückseinfriedungen

Zur öffentlichen Verkehrsfläche sind als Einfriedung Zäune und Hecken möglich. Die Gesamthöhe dieser Zäune kann max. 1,30 m betragen.

3.3 Außengestaltung

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

4. Grünordnung

Es wird empfohlen, Nadelgehölze durch Laubgehölze zu ersetzen. Bei der Neugestaltung der Freiflächen sollen Laubholzarten verwendet werden und es ist jeweils mindestens ein heimischer Laubbaum der folgenden Arten zu pflanzen.
Baumarten zur Begrünung:

Acer campestre	Feldahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Acer platanoides	Spitzahorn	Quercus robur	Stieleiche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Sorbus aria	Mehlsorte
Aesculus hippocastanum	Kastanie	Sorbus aucuparia	Eberesche
Betula pendula	Weißbirke	Tilia cordata	Winterlinde
Carpinus betulus	Hainbuche	Fagus sylvatica	Rotbuche
Obstbaum-Hochstämme , in heimischen Sorten		Juglans regia	Walnuß

5. Grundwasser

Das lokale Auftreten von Schichtwasser kann nicht ausgeschlossen werden. Bei der Unterkellerung von Gebäuden sind dafür bauliche Vorkehrungen zu treffen.

6. Befestigung von Gehwegen und Stellflächen

Auf der neuen Erweiterungsfläche des Flurstücks 531 ist durch den Einsatz von durchlässigen Belägen, wie beispielsweise Splittfugenpflaster, der Grad der Versiegelung bei öffentlichen Gehwegen und privaten Stellflächen zu reduzieren. Dies entspricht auch der Vorgabe des Art. 44 BayWG.

7. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans werden die Bebauungspläne Thalmannsfeld 'Johannberg' und 'Johannberg II' aufgehoben und durch die Festsetzungen des neuen Bebauungsplans 'Thalmannsfeld Süd' ersetzt.

HINWEISE

- Regenrückhaltung**
Es wird empfohlen, Niederschlagswasser in den zugehörigen Grundstücken zu versickern, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, sowie mittels Regenauffangbehältern oder unterirdischen Regenwasserzisternen geeigneten Volumens Wasser zu sammeln.
- Befestigung von Zufahrten, Zugängen und Stellflächen**
Auch außerhalb der neuen Erweiterungsfläche des Flurstücks 531, sollen zur Flächenbefestigung wasserundurchlässige Beläge verwendet werden, wie Pflaster mit Rasenfuge, Drainpflaster, Rasengittersteine oder Schotterterrassen.
- Schutz von Versorgungsleitungen**
Bei der Durchführung der Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mind. 2,5 m Entfernung von unterirdischen Versorgungsleitungen für Strom und Telekommunikation gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen erforderlich.

ZEICHENERKLÄRUNG

A - FESTSETZUNGEN

WA	Allgemeines Wohngebiet		Gehweg
I+DG/UG	1 Geschoss + Dachgeschoss + Untergeschoss, als Höchstmaß		Erhaltung von Bäumen
	Einzel- und Doppelhäuser zulässig		Einzelbäume (Pflanzgebot)
O	offene Bauweise		Ortsrandbegrünung (Pflanzgebot Laubgehölze)
GRZ 0,4	Grundflächenzahl		öffentliche Grünfläche
GFZ 0,8	Geschossflächenzahl		Begleitgrün
	Baugrenze		Ausgleichsfläche
	öffentliche Verkehrsfläche		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
	Straßenbegrenzungslinie		

B - HINWEISE

	Grundstücksgrenze, bestehend		vorgeschlagene Grundstücksgrenze
532/9	Flurstücksnummer		Parkplatz
	Gebäude, bestehend		bestehende Gehölze
	Gebäude, vorgeschlagen		Wald und waldartige Bestockung
	Baudenkmal Felsenkeller		Biotop
	Stellplatz		

VERFAHRENSVERMERKE

für die Aufstellung des Bebauungsplans 'Thalmannsfeld Süd', der Gemeinde Bergen

- Der Gemeinderat Bergen hat in seiner Sitzung vom 15. 4. 2014 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans hat in der Zeit vom 23. 5. bis 23. 6. 2014 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 7. 5. 2014, hat in der Zeit vom 23. 5. bis 23. 6. 2014 stattgefunden.
- Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11. 8. 2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22. 8. bis 22. 9. 2014 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11. 8. 2014 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22. 8. bis 22. 9. 2014 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Bergen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 26. 9. 2014 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Mit der Bekanntmachung vom tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Gemeinde Bergen, den
.....
Röttenbacher, Erster Bürgermeister

GEMEINDE BERGEN

BEBAUUNGSPLAN 'THALMANNSFELD SÜD'

ersetzt die Bebauungspläne:
- Thalmannsfeld, 'Am Johannberg'
- Thalmannsfeld, 'Am Johannberg II'

Maßstab:	1 : 1 000
grz.	Oktober 2013
geänd.	7. 5. 2014
geänd.	11. 8. 2014
geänd.	28. 9. 2014

Bauherr/ Auftraggeber:
GEMEINDE BERGEN
VG Nennslingen
91790 Nennslingen, Schmiedgasse 1
Tel. 09147/9411-0, Fax /9411-30
E-Mail: VG.Nennslingen@wugnet.de

PLANUNGSBÜRO DUNZ
Orts- und Landschaftsplanung
91781 Weißenburg, Brunnengasse 1
Tel. 09147/5734
Fax /72735
plan-dz@t-online.de

Weißenburg, 26. 9. 2014