



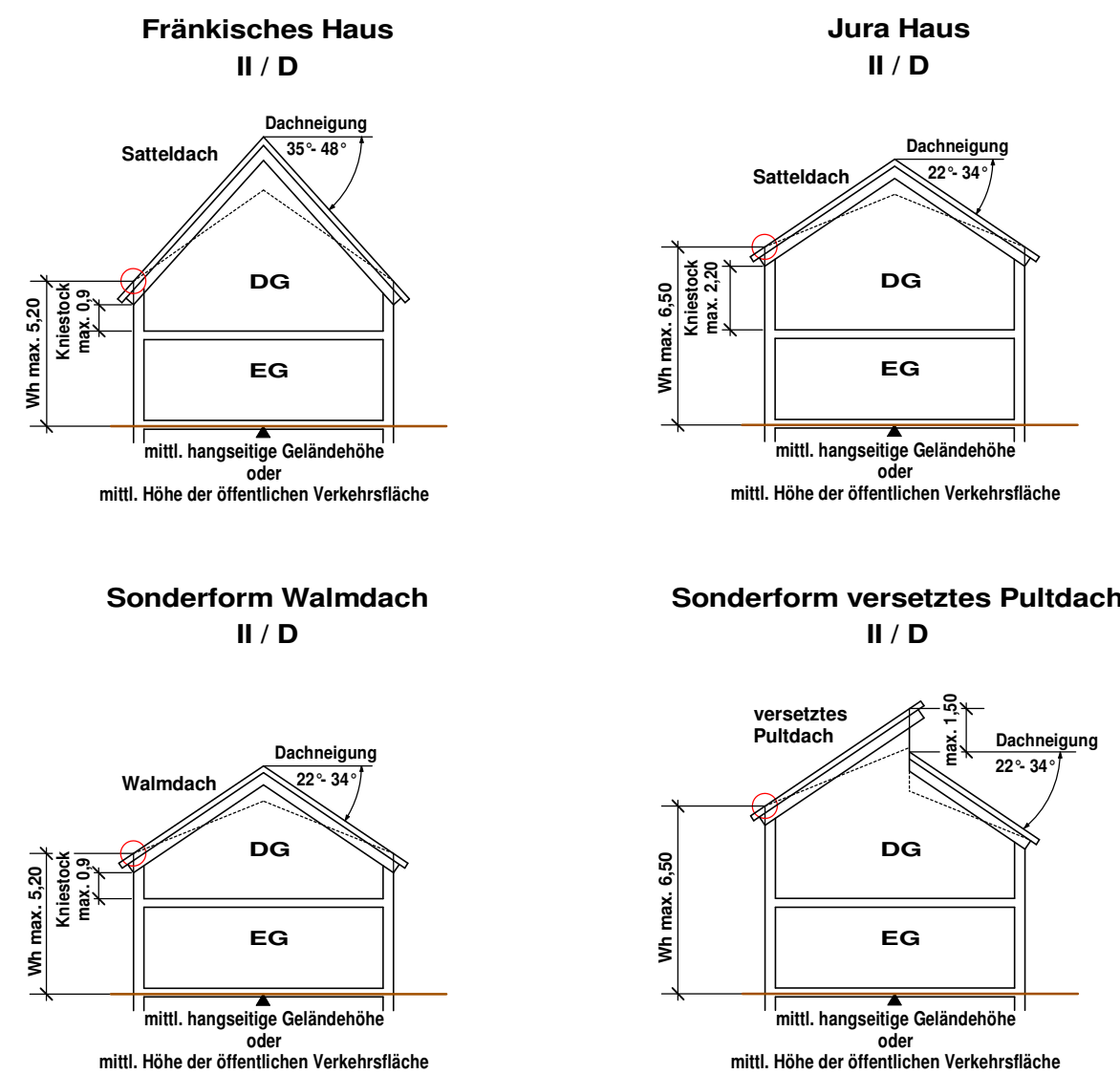
Festsetzungen durch Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung**
- MD-L** Dorfgebiet
Alle in einem Dorfgebiet zulässigen Nutzungen zulässig.
 - MD-W** Dorfgebiet Wohnen
Alle in einem Dorfgebiet zulässigen Nutzungen zulässig, landwirtschaftliche Nutzungen sind nur insoweit zulässig, als sie das sonstige Wohnen nicht wesentlich stören.
 - WA** Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
- II / D** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze davon eines im Dachgeschoss
 - O,3** Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze
 - O,6** Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze
- Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen**
- o** Offene Bauweise
 - SD, WD, PD** Satteldach, Walmdach und versetztes Pultdach zulässig siehe jeweilige Systemzeichnung
 - 22° - 48°** zulässige Dachneigung von - bis in Grad siehe jeweilig Systemzeichnung
 - ED** Baugrenze
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Verkehrsflächen**
- Strassenverkehrsfläche**
 - Strassenbegrenzungslinie**
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- öffentliche Grünfläche**
 - Baumpflanzung ohne Standortbindung auf öffentlichen Flächen**
 - Baumpflanzung ohne Standortbindung auf privaten Flächen**
 - 3-reihige Heckenpflanzung aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen**
 - Erhalt von Baum- und Heckenstrukturen**
- Sonstige Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**

Planzeichen für Hinweise

- Maße in Meter**
- Parzellierungsvorschlag / mögliche Grundstücksgrenze**
- Parzellennummer**
- Gebäudevorschlag**
- Fallbereich von Bäumen (20 m vom Waldrand)**
- bestehende Hecke**

Systemzeichnung Gestaltung der baulichen Anlagen



Nutzungsschablone

	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Bauweise

Festsetzungen durch Text

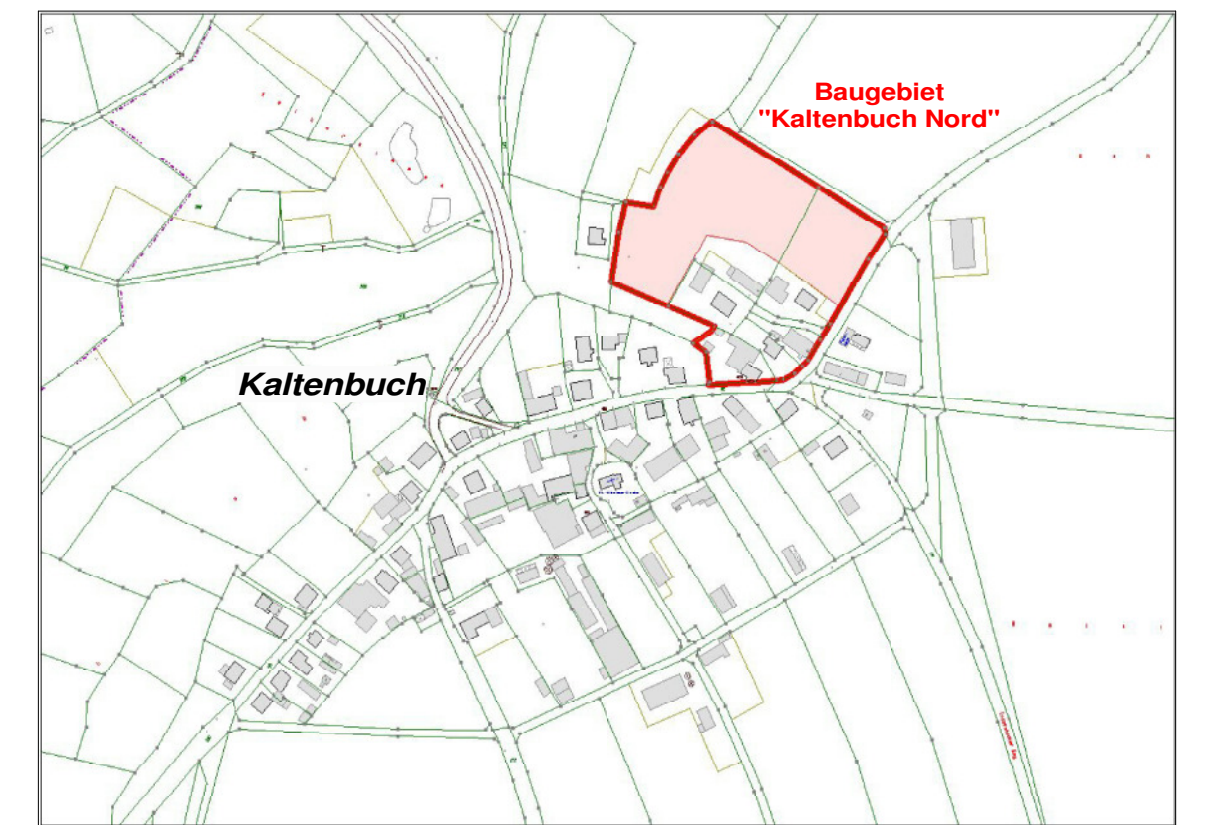
- Art der baulichen Nutzung**
 - Dorfgebiet MD-L
Alle in einem Dorfgebiet zulässigen Nutzungen zulässig. BauNVO § 1 und § 5 in Verbindung mit BauNVO § 1 (4).
 - Dorfgebiet MD-W
Alle in einem Dorfgebiet zulässigen Nutzungen zulässig, landwirtschaftliche Nutzungen sind nur insoweit zulässig, als sie das sonstige Wohnen nicht wesentlich stören. BauNVO § 1 und § 5 in Verbindung mit BauNVO § 1 (4).
 - Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 1 und § 4 Baunutzungsverordnung.
 - Maß der baulichen Nutzung**
 - Zulässig sind
 - Fränkisches Haus mit steilem Satteldach (siehe Systemzeichnung)
 - Jura-Haus mit flachem Satteldach (siehe Systemzeichnung)
 - Sonderform Walmdach (siehe Systemzeichnung)
 - Sonderform versetztes Pultdach (siehe Systemzeichnung)
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die zeichnerische Darstellung in Form von Baugrenzen festgesetzt. Bei der Ausnutzung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind die Bestimmungen des Art. 6 BayBO bezüglich Abstandsflächen einzuhalten.
 - Es gilt die offene Bauweise.
 - Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
 - Garagen, Stellplätze und Zufahrten**
 - Je Parzelle ist 1 Nebengebäude bis zu einer Grundfläche von 20 m² auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
 - Garagen sind außerhalb der Baugrenzen nur an der Ostseite der Parzelle 9 zulässig. Die südliche Verlängerung der Baugrenze darf dabei nicht überschritten werden.
 - Vor Garagen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Stauraum von mind. 5,00m, vor Carports von mind. 3,00m einzuhalten.
 - Pro Wohneinheit ist ein Stellplatz nachzuweisen. Für andere Nutzungen sind Stellplätze entsprechend den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf nach BayBO nachzuweisen.
 - Gestaltung der Gebäude und Grundstücke**
 - Für Hauptgebäude sind zulässig in Verbindung mit den Festsetzungen für das Fränkische Haus
 - gleich geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 35° - 48°
 - Kniestocke bis maximal 0,90 m Höhe, gemessen an der Außenseite der Außenwand zwischen OK Rohdecke und UK Sparren
den Festsetzungen für das Jura Haus
 - gleich geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 22° - 34°
 - Kniestocke bis maximal 2,20 m Höhe, gemessen an der Außenseite der Außenwand zwischen OK Rohdecke und UK Sparren
den Festsetzungen für die Sonderform Walmdach
 - Walmdach mit einer Dachneigung zwischen 22° - 34°
 - Kniestocke bis maximal 0,90 m Höhe, gemessen an der Außenseite der Außenwand zwischen OK Rohdecke und UK Sparren
den Festsetzungen für die Sonderform versetztes Pultdach
 - versetztes Pultdach mit einer Dachneigung zwischen 22° - 34°
 - Pultversatz max. 1,50 m.
 - Die Wandhöhe darf, bezogen auf das mittlere hangseitige Gelände im Bereich des geplanten Wohngebäudes bzw. soweit das Gelände unter dem Niveau der öffentlichen Verkehrsanlage liegt, bezogen auf die mittlere Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich des geplanten Wohngebäudes
 - in Verbindung mit dem Fränkischen Haus und der Sonderform Walmdach maximal 5,20 m und
 - in Verbindung mit dem Jura Haus und der Sonderform versetztes Pultdach maximal 6,50 m betragen.
 - Dachüberstände sind bis zu 50 cm am Ortsgang und an der Traufe zulässig.
 - Eindeckung der Hauptgebäude mit Dachziegeln oder Pfannen aus Ton oder Betonstein, bei Garagen und Nebengebäuden auch mit anderen Materialien, in ziegelroten oder grauen Farbtönen.
 - Möglich sind Gebäude mit verputzter Fassade, Gebäude aus Holz und Verkleidungen. Grelle Farbgebung und Verkleidungen aus glänzenden, spiegelnden Materialien sind unzulässig.
 - Bei Nebengebäuden sind dieselben Dächer wie bei Hauptgebäuden zulässig und darüber hinaus auch Flach- und Pultdächer. Die Dachneigung für Garagen und Nebengebäude ist von 0° - 48° zulässig.
 - Die Länge einzelner Dachgauben darf max. 1/3 der Firstlänge betragen.
 - Türme und turmartige Aufbauten sind nicht zulässig.
 - Zur öffentlichen Verkehrsfläche sind als Einfriedung Zäune und Hecken möglich. Die Gesamthöhe dieser Zäune kann max. 1,30m betragen.
 - Kellergeschosse sind wasserdicht und auftriebsicher herzustellen.
 - Flächenbefestigung**
 - Flächenbefestigungen auf den Bauparzellen sind versiegelungsam (z. B. wassergebundene Beläge, Rasengittersteine, Naturstein- und Betonpflaster mit Splitt- oder Rasenfuge) herzustellen. Bituminöse Befestigungen und Betonflächen sind nicht zulässig.
 - Grüngestaltung**
 - Die nicht überbauten oder befestigten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht gärtnerisch genutzt werden, ausreichend zu begrünen und zu bepflanzen. Je Bauparzelle ist mindestens 1 standortgerechter heimischer Obst- oder Laubbaum zu pflanzen. Eine Artenauswahlliste liegt der Begründung als Anlage bei.
 - Pflanzschema für je 20 m Länge der 3-reihigen Heckenpflanzungen gem. Festsetzungen durch Planzeichen:

Co	Co	Vi	Vi	Vi	Vi	Ca	Ca	Ro	Ro	Ro	Vi	Vi	Ro	Ro	Ro	Ca	Cr	Cr
Co	Sa	Sa	AC	AC	Lo	Ca	Ca	Ro	SO	SO	Co	Co	Lo	Lo	Lo	Lo	Lo	Cr
Co	Sa	Lo	Lo	Lo	Lo	Ca	Ca	Ro	Ro	Co	Co	Lo	Lo	Lo	Lo	Lo	Lo	Cr
 - Gehölzliste für je 20 m Länge der 3-reihigen Heckenpflanzungen gem. Festsetzungen durch Planzeichen:

%-Anteil	Kürzel	Bot. Name	Dt. Name
3	AC	Acer campestre	Spitzahorn
3	SO	Sorbus aucuparia	Eberesche
4	CA	Carpinus betulus	Hainbuche
15	Co	Cornus sanguinea	rotler Hartweigel
15	Ca	Corylus avellana	Hassel
10	Cr	Crataegus monogyna	Weißdorn
15	Lo	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
20	Ro	Rosa canina	Hundsrose
5	Sa	Sambucus nigra	Holunder
10	Vi	Viburnum lantana	Hundsrose
- Anlage einer Streuobstwiese mit „alten Sorten“ gemäß Liste der Kreisfachbehörde. Pflanzqualität: Hochstamm 2 x v, SU 8-10 cm

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat Bergen hat in der Sitzung vom _____ die Aufstellung des Bebauungsplans „Kaltenbuch Nord“ im Ortsteil Kaltenbuch beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekanntgegeben.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Kaltenbuch Nord“ in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Kaltenbuch Nord“ in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans „Kaltenbuch Nord“ 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 „Kaltenbuch Nord“ in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Bergen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom _____ den Bebauungsplan „Kaltenbuch Nord“ in der Fassung vom _____ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Bergen, den _____
Röttenbacher, 1. Bürgermeister (Siegel)
- Ausgeliefert Bergen, den _____
Röttenbacher, 1. Bürgermeister (Siegel)
- Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Kaltenbuch Nord“ wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan „Kaltenbuch Nord“ ist damit in Kraft getreten. Bergen, den _____
Röttenbacher, 1. Bürgermeister (Siegel)

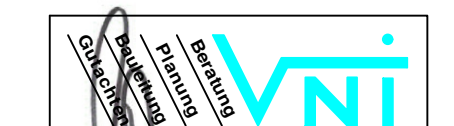


Gemeinde Bergen



Bebauungsplan mit Grünordnungsplan für das Baugebiet "Kaltenbuch Nord"

Aufgestellt: Pleinfeld, 24.02.2015
Ergänzt: Pleinfeld, 18.08.2015
Stand: Pleinfeld, 24.11.2015
Ergänzt: Pleinfeld, 25.11.2015



Ingenieurbüro für Tiefbau GmbH
Nordring 4 91785 Pleinfeld
Tel. 09144-94600 Fax 09144-94602