

Bebauungsplan 1:1000

Legende Bebauungsplan

Art der Baulichen Nutzung		
(WA)	Allgemeine Wohngebiete nach §3 BauNV	
(MD)	Dortgebiete nach §5 BauNVO	
Maß der Baulichen Nutzung		
(0,8)	Geschossflächenzahl, Höchstmaß	
(0,4)	Grundflächenzahl, Höchstmaß	
II	Vollgeschosse, Höchstmaß	
WH	Wandhöhe, Höchstmaß (Traufe)	
FH	Firsthöhe, Höchstmaß	
OK	Oberkante	
SD	Satteldach	
WD	Walmdach (Sonderform Zeltdach)	
ggPD	gegenläufiges Pultdach	
Bauweise, Bauführen, Baugrenzen		
—	Baugrenze	
—	Bauführe	
o	offene Bauweise	
Verkehrsfächen (Teil & PlanZV)		
—	Straßenbegrenzungslinie	
—	Verkehrsfäche	
—	Verkehrsfäche landwirtschaftl. Weg	
—	ruhende Verkehr, Stellplätze, Anordnung nach Detailplanung	
—	Fußweg	
Grünflächen		
G	Umgrenzen von Flächen zur Erhaltung (Eigentum privat)	
G'	Umgrenzen von Flächen zur Erhaltung (Eigentum Gemeinde)	
A	Umgrenzen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Pflanzgebiet A' Heckenpflanzung dicht	
●	zu pflanzender Baum	
○	vorgesehener Baum, Standort nach Wahl	
●	zu pflanzende Hecke	
○	zu erhaltener Baum	
●	zu erhaltene Hecke	
—	Wald (außerhalb B-Plan)	
—	Baumfalzone	
Sonstige Pflanzzeichen		
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gem. §9 BauGB	
—	Umgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem §16 BauNVO	
—	vorhandene Flurstücksgrenze	
—	vorhandene Flurstücknummer	
—	vorgesehene Flurstücksgrenze	
—	vorgeschlagene Bebauung	
Art der baulichen Nutzung		
Bauweise	Häustyp	Nutzungsstablonen
max. zul. Grundflächenzahl	max. zul. Geschossflächenzahl	
max. zul. Vollgeschosse	max. zul. Dachneigung	
Bodenmerkmal		
—	Umgrenzung eines bekannten Bodenmerkmals (hier Denkmal Nr. D-4-8932-008)	
—	zur Bebauung freigegebene Fläche	
—	konservatorisch überdeckte Fläche	
—	bis auf Planum 1 untersuchte Fläche	



Gestaltungsplan 1:1000



archäologische Grabung 1:1000

Bebauungsplan Geyern Nr. 3, "Geyern Ost"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN GEYERN NR. 3, "GEYERN OST"

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 der BauNVO festgesetzt. Ausnahmeweise zulässige Anlagen nach § 4 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, um Verschattungen der Nachbargebäude zu vermeiden. Grenzgaragen, Carports und Nebengebäude sind auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht außerhalb der zulässigen Bauflächen zulässig.
- ABSTANDSFLÄCHEN**
Innerhalb der Baugrenzen sind die Gebäude unter Berücksichtigung der Regelaustandsflächen nach Art. 6 BayBO festzulegen.
- ZULÄSSIGE BAUFÄCHEN (frei von archäologischen Funden)**
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 Dachtrauf 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)

6.2. 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 Neben- und Nebengebäuden, Vor- oder Verbindungsbauten an Hauptgebäude ist frei, ebenso von Dachgäben und Zwerchgehäben. Die Dachform bei Garagen und Nebengebäuden ist frei. Die Eindeckung der Dächer der Hauptgebäude, für die eine Dachform vorgeschrieben ist, ist mit Dachziegel oder Platten in ziegelblau, braun und grauen Farbtönen auszuführen. Bei Vor- und Verbindungsbauten, entgeschossenen Anbauten, Nebengebäuden und Garagen sind auch andere Materialien zulässig.

6.3. STELLPLÄTZE, GARAGEN UND CARPORTS
Öffentliche Stellplätze
Die Zahl der öffentlichen Stellplätze wird wie im Bebauungsplan dargestellt auf 6 festgesetzt. Die Abmessungen der Stellplätze und Fahrgassen richten sich nach der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (GaStVV).
Private Stellplätze
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.

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

8. AUSSENGESTALTUNG
Mögen sind Gebäude mit verputzter Fassade, Gebäude aus Holz und Verkleidungen.

9. VERSORGENSLIETUNGEN
Versorgungsleitungen sind ausschließlich unterirdisch zu verlegen. Freileitungen und Masten sind nicht zulässig. Da kein Gehweg geplant ist, ist ein Versorgungsstreifen in der Straße von 1 m vorzusehen.

TEXTLICHE HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

- 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 Acker, die bearbeitet werden. Die entsprechende Geruchs-, Lärm- und Staubbelastung muss hingenommen werden.
Forstwirtschaft: In der direkten Umgebung sind Wäldchen, die genutzt werden. Die entsprechende Geruchs-, Lärm- und Staubbelastung muss hingenommen werden.
Gehölzstreifen: Der vorhandene Eingrünungsstreifen zwischen dem ehem. Gebiet Geyern 1 und der Erweiterungsfäche ist dauerhaft zu erhalten.
- RANDEINFASSUNGEN VON STRASSEN UND WEGEN**
Zur Sicherung der Randeinfassungen von Straßen und Wegen ist die Anordnung einer ca. 10cm breiten Rückensteine aus Beton erforderlich. Entsprechende Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen sowie die dauerhafte Sicherung sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu gestalten.
- STRASSENLEUCHTEN / VERKEHRSZEICHEN**
Wegen des geringen Straßenquerschnittes ist es eventuell teilweise erforderlich, Straßenleuchten und Verkehrszeichen auf Privatgrund aufzustellen. Entsprechende Bau- bzw. Instandhaltungsmaßnahmen sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu gestalten.
- 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:

HAUSTYPEN MIT DAZUGEHÖRIGER DACHNEIGUNG

II (H+G): Satteldach Dachneigung 35-45°	II (H+G): Satteldach / Walmdach / Zeltdach Dachneigung 12-34°	II (H+G): gegenläufiges Pultdach Dachneigung 12-30°
--	---	---

TEXTLICHE FESTSETZUNG ZUR GRÜNORDNUNG

- MAßNAHMEN ZUM ERHALT**
1.1 **Erhalt und Schutz von Vegetationsstreifen**
Im Grenzbereich zwischen dem bestehenden Baugebiet und der Erweiterungsfäche befindet sich ein Grünstreifen, der aus Bäumen und Sträuchern besteht. Dieser wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit übernommen, damit er dauerhaft erhalten wird.
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**
Die Begrünung und Gestaltung der Freiflächen des Baugebietes ist entsprechend den Festsetzungen zur Grünordnung vorzunehmen und in dieser Weise zu erhalten, artenspezifisch zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang der Arten nach zu pflanzen. Alle nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch anzulegen. Die Begrünung und Gestaltung der Freiflächen des Plangebietes ist entsprechend den Festsetzungen zur Grünordnung vorzunehmen und in dieser Weise zu erhalten und zu pflegen. Abgegangene Pflanzen sind zu ersetzen. Bei der Neugestaltung der Freiflächen der privaten Parzellen ist jeweils mindestens ein heimischer Laubbau zu pflanzen. Für alle Gehölzpflanzungen sind Arten aus der beiliegenden Auswahlliste in entsprechender Qualität zu verwenden. Nadelgehölzhecken sind unzulässig. Auf den Einsatz von Heidepflanzen ist generell zu verzichten.
4. **UNBEBAUTE FLÄCHEN; GRUNDWASSERNEUBILDUNG; GRUNDWASSERSCHUTZ**
Bei Flächen innerhalb der Baugrundstücke, die nicht baulich genutzt werden, ist auf geringstmögliche Bepflanzung zu achten. Sie sind dauerhaft gärtnerisch zu nutzen.
4. **BEGRÜNUNGSSMAßNAHMEN UND PFLANZARTENLISTE; GRUNDSTÜCKSEINGRÜNDUNG**
Für die Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen im öffentlichen Raum sowie auf den Grundstücken sind die in der Pflanzenartenliste aufgeführten standortheimischen Baum- und Gehölzarten vorrangig zu verwenden, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (Artenliste siehe Hinweise in der Begründung). Nadelgehölzhecken sind nicht zulässig.
- VERÄNDERUNG DES GELÄNDES**
Bei Geländeverschiebungen und der Freilegung von Geländeoberkanten im Bereich der Grundstücksgrenzen sind die Höhenvorgaben der Planung zu den öffentlichen Verkehrsflächen und Geländeabgrenzungen zwingend zu beachten und die bauaufsichtliche Genehmigung einzuholen.
- LEITUNGSVERLEGDUNG**
Bei der Planung und Durchführung von Leitungsverlegungen für unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen sind Mindestabstände von 2,50m bzw. die Vorschriften gemäß DVGW-Regelwerk zu festgesetzten Baustandorten einzuhalten. Bei einem Abstand von weniger als 2,50m zu bestehenden oder geplanten Leitungen ist durch geeignete technische Vorkehrung sicherzustellen, dass Beeinträchtigungen der Leitungen (auch im Falle der Erneuerung oder Reparatur) und des Wurzelraumes vermieden werden.
- AUSGLEICHSFLÄCHEN**
AI Hecke, mind. 2-reihig
Entlang der Nord- und Ostseite des Plangebietes ist eine mindestens 2-reihige Heckenpflanzung anzulegen. Zu verwenden sind gebietseigene Gehölze aus der Pflanzenartenliste, als Pflanzenbestand ist 1 x 1 m vorzusehen.
OI Hecke, Bestand
Entlang der Westseite des Plangebietes zum bestehenden Baugebiet ist eine Hecke vorhanden, die zu erhalten und bei Abgang mit gebietseigenen Gehölzen aus der Pflanzenartenliste zu ergänzen ist.
- DURCHFÜHRUNGSZEITRAUM**
Die Anlage der Grünflächen einschließlich der Ausgleichs-Ersatzmaßnahmen hat im Zuge der Herstellung der baulichen Anlagen zu erfolgen. Die Grünordnungsmaßnahmen und die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der Planperiode durchzuführen, die der Fertigstellung der Baumaßnahmen folgt.
- ARTENSCHUTZ**
Arbeiten zum Gehölzschnitt im Grenzbereich zwischen Erweiterungsfäche und bestehenden Wohnbauflächen müssen außerhalb der Bruch- und Aufzuchtzeiten von Vögeln erfolgen, also nur von Anfang Oktober bis Ende Februar eines jeden Jahres. Gegebenenfalls vorhandene Habitate von Fledermäusen sind ebenfalls zu berücksichtigen. Die Bodenarbeiten müssen außerhalb der Bruch- und Aufzuchtzeiten von Vögeln begonnen und ohne größere Unterbrechungen fortgeführt werden.

HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG

1. PFLANZARTENLISTE Großkrone Bäume (Stk/Stv, StU 14-16)	Stäucher (Stk v. 100-150)	Felsenröhre
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Kupferfernbäume
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Amelanchier lamarckii
Quercus robur	Silber-Eiche	Carpinus betulus
Tilia cordata	Winter-Linde	Heidebeere
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	Cornus mas
Ulmus glabra	Berg-Lime	Cornus sanguinea
Ale Arten	Ostbaumhochstämme	Prunus spinosa
		Crataegus laevigata
		Crataegus monogyna
klein- und mittelkrone Bäume (Stk/Stv, StU 12-14)		Silix, in Arten wie S. caprea mas
Acer campestre	Feld-Ahorn	Sambucus nigra
Carpinus betulus	Hainbuche	Syringa in Arten u. Sorten
Prunus avium	Vogelbeere	Eldebeere
Sorbus aucuparia	Elsbere	Rosa canina, Rosa anvensis
Sorbus torminalis	Alle Arten	Ostbaumhochstämme

Verfahrensvermerke Bebauungsplan

- Der Gemeinderat Bergen hat in der Sitzung vom 15. Juni 2017 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Gemeinderat Bergen hat in der Sitzung vom 15. Juni 2017 das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes nach §13b eingeleitet.
- Die Öffentlichkeitsinformation für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15. Juni 2017 hat in der Zeit vom 27. Juli 2017 bis 10. August 2017 stattgefunden. Dies wurde ortsüblich bekanntgemacht und auf der Internetseite der Gemeinde Bergen veröffentlicht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15. Juni 2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20. November 2017 bis 20. Dezember 2017 beteiligt. Dies wurde ortsüblich bekanntgemacht und auf der Internetseite der Gemeinde Bergen veröffentlicht.
- Die 2. Öffentlichkeitsinformation für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15. Juni 2017 hat in der Zeit vom 20. November 2017 bis 20. Dezember 2017 stattgefunden. Dies wurde ortsüblich bekanntgemacht und auf der Internetseite der Gemeinde Bergen veröffentlicht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18. Dezember 2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum 2. mal gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05. März 2019 bis 05. April 2019 beteiligt. Dies wurde ortsüblich bekanntgemacht und auf der Internetseite der Gemeinde Bergen veröffentlicht.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18. Dezember 2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05. März 2019 bis 05. April 2019 öffentlich ausgestellt. Dies wurde ortsüblich bekanntgemacht und auf der Internetseite der Gemeinde Bergen veröffentlicht.
- Die Gemeinde Bergen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 17. Dezember 2019 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 19. November 2019 als Satzung beschlossen.

Bergen, den 18.12.2019 (Siegel)

1. Bürgermeister Walter Glatzner

7. Ausgefertigt (Siegel Genehmigungsbehörde)


Bergen, den 18.12.2019 (Siegel)

1. Bürgermeister Walter Glatzner

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 23. März 2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Bergen, den 24. März 2020 (Siegel)

1. Bürgermeister Walter Glatzner



Gemeinde Bergen

Verwaltungsgemeinschaft Nennslingen
Schmiedgasse 1, 91791 Nennslingen

Bebauungsplan Geyern Nr. 3 "Geyern Ost"

Verfahren nach §13b (BauGB)

Breitenau, Geyern, 91790 Bergen

Änderung	18. Dezember 2018 19. November 2019
Planinhalt	Bebauungsplan Geyern Nr. 3 "Geyern Ost" M.: 1:1000 Pl.Nr.: 01 b
Planung	keß + neundorfer architekten + ingenieure Richard-Bergner-Str. 21 91126 Schwabach TEL: 09122 9317-60 FAX: 9317-70 Schwabach, den 15. Juni 2017 gez. kw