PRÄAMBEL

Die Gemeinde Bergen erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 7 "Thalmannsfeld Süd - Erweiterung" in der Fassung vom ..... als Satzung.

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan besteht aus der Planzeichnung einschließlich der Festsetzungen durch Planzeichen (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen (Teile B und C).

Dem Bebauungsplan mit Grünordnungsplan werden die Begründung und der Umweltbericht in der Fassung vom ..... beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
0,8 Geschoßflächenzahl (GFZ)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche '
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

o offene Bauweise

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen

F — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Öffentlicher Fußweg"

5. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

6. Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für Pflanzungen und Erhaltungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Vegetationsbeständen

Pflanzgebot Laub-/Obstbaum (nicht standortgebunden)

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

R — Flächen für die Rückhaltung von Regenwasser

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweise

536 — vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)

mögliche Parzellierung
Notarielle Grundlage stellt die amtliche Vermessung dar

6932-1078-007 — Biotope lt. amtl. Kartierung LfU mit Nummer
(im Bereich der festgesetzten Verkehrsflächen nicht mehr existent)

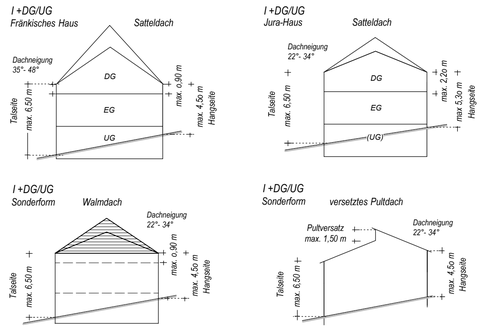
565 m — Höhen in m ü. NHN
Grundlage für die Erschließungsplanung stellt die fachtechnische Geländevermessung dar

vorhandene Gebäude

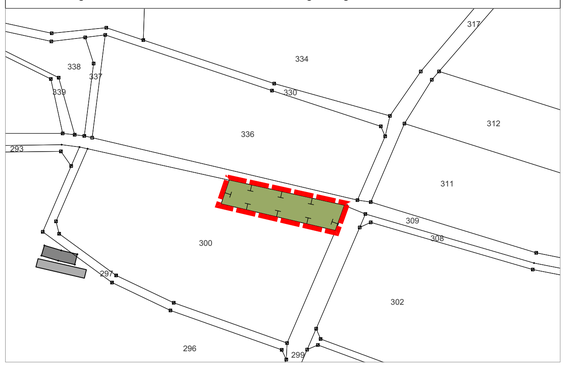
zu entfernende Bebauung

mögliche Gebäudestellung

Zulässige Gebäudetypen (vgl. Festsetzungen B.2.4 und C.1.1)



Lageplan externe Ausgleichsfläche, Maßstab M 1:2.000 (vgl. Festsetzung B.7.1):
1.149 m² große Teilfläche der Fl.-Nr. 300, Gmkg. Bergen



Umgrenzung von Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Externe Ausgleichsfläche)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan beschlossen.
   Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht. Zusätzlich lagen die Unterlagen im selben Zeitraum öffentlich aus. Die Veröffentlichung im Internet und die Auslegung wurden zuvor ortsüblich bekannt gemacht.

6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung eschlossen.

   (Siegel) Gemeinde Bergen, den .....

   .....
   Walter Gloßner
   Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

   (Siegel) Gemeinde Bergen, den .....

   .....
   Walter Gloßner
   Erster Bürgermeister

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.

   (Siegel) Gemeinde Bergen, den .....

   .....
   Walter Gloßner
   Erster Bürgermeister

B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet – WA (§ 4 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 4 und Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 1, 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Plangebiet nicht zulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Zahl der Vollgeschosse
Es sind maximal II Vollgeschosse zulässig (I + DG/ UG).
Das zweite Vollgeschoss ist nur im Untergeschoss oder im Dachgeschoss zulässig.

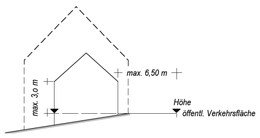
2.2 Grundflächenzahl (GRZ): 0,4

2.3 Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8

2.4 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe gilt entsprechend des gewählten Gebäudetyps (vgl. Schnittzeichnungen).

Die Wandhöhe bezieht sich dabei jeweils auf das vorhandene natürliche Gelände.

Abweichend davon wird die Wandhöhe von hangseitig erschlossenen Garagen, die in einem Abstand von max. 6,50 m von der zugehörigen öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden, von der Höhe dieser Verkehrsfläche aus bestimmt.



2.5 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Nr. 1 Abs. 6 BauGB)
Im allgemeinen Wohngebiet sind pro Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Grenzgaragen sind nach Maßgabe der BayBO unter Berücksichtigung der Festsetzung B.2.4. (letzter Absatz) auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Innerhalb der Baugrenzen sind die Gebäude unter Berücksichtigung der Regelungen der BayBO festzulegen.

3.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
Ein Nebengebäude je Baugrundstück ist bis zu einer Grundfläche von max. 20 m² zulässig, dieses darf auch außerhalb der Baugrenzen liegen.

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen sind naturnah zu gestalten. Innerhalb der südlichen Grünfläche sind vier standortgerechte, gebietsheimische Laubbäume oder Obstbäume zu pflanzen sowie nachfolgend fachgerecht zu pflegen und zu entwickeln.

5. Umgang mit Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Das Regenrückhaltebecken ist in überwiegend naturnaher Erdbauweise zu errichten. Befestigungen sind auf die Einlauf- bzw. Auslaufbauwerke zu beschränken.

6. Nahwärmenutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Bei der Errichtung der Wohngebäude sind die erforderlichen baulichen und sonstigen technischen Maßnahmen für die Nutzung von Nahwärme zu treffen.

7. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 sowie Abs. 1a Satz 2 BauGB)

7.1 Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)
Den im Rahmen des Bebauungsplans vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft wird eine 1.149 m² große Teilfläche der Fl.Nr. 300, Gemarkung Bergen, als externe Ausgleichsfläche zugeordnet (vgl. Lageplan).
Entwicklungsziel ist ein Weichholzauwald alter Ausprägung.
(Hinweis: Die Fläche befindet sich im Ökokonto der Gemeinde Bergen, die Aufwertungsmaßnahmen (Entnahme von Fichten, Verlegung des Hauptgrabens in die Fläche) wurden 2023 abgeschlossen).

7.2 Pro Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter, gebietsheimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen.

Baumarten zur Begrünung:

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

7.3 Zu erhaltende Vegetationsbestände
Die Gehölzstrukturen (Baumgruppen, Einzelbäume, Sträucher) sind fachgerecht zu pflegen und zu entwickeln. Abgehende Gehölze sind durch Nachpflanzungen standortgerechter, gebietsheimischer Arten zu ersetzen.

7.4 Für öffentliche Geh- und Unterhaltungswege sowie private Stellflächen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

7.5 Pro Baugrundstück ist eine Zisterne zur Speicherung und Nutzung von unverschmutztem Regenwasser herzustellen. Der Auffangbehälter muss mind. eine Größe von 2 m³ pro 100 m² Dachfläche bemessen, ein Überlauf an das öffentliche Entwässerungssystem ist dabei vorzusehen.

C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art 81 BayBO)

1. Dächer

1.1 Dachform und -neigung
Bei den Hauptgebäuden sind Satteldächer, Walmdächer und versetzte Pultdächer zulässig, die Dachneigung gilt entsprechend des gewählten Gebäudetyps (vgl. Schnittzeichnungen).
Bei Garagen und Nebengebäuden sind zusätzlich Pultdächer und Flachdächer zulässig.

1.2 Dachüberstände
Dachüberstände sind an Giebel und Traufe bis max. 0,5 m zulässig.

1.3 Dacheindeckung
Die Dacheindeckung hat mit Dachziegeln oder Pfannen aus Ton oder Betonstein in ziegelroten, grauen oder schwarzen Farbtönen zu erfolgen. Dachbegrünungen sind ebenfalls zulässig. Bei Nebengebäuden dürfen auch andere Materialien verwendet werden.

1.4 Dachgauben
Die Länge einzelner Dachgauben darf max. 1/3 der Firstlänge betragen.

2. Fassadengestaltung

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

3. Einfriedungen

Zur öffentlichen Verkehrsfläche sind als Einfriedung Zäune und Hecken möglich.
Die Gesamthöhe der Zäune darf dabei max. 1,30 m betragen.

4. Stellplätze einschließlich Garagen und Carports

4.1 Vor Garagen ist zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Stauraum von mind. 5,00 m, vor Carports von mind. 3,00 m einzuhalten.

4.2 Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen.

D. Hinweise

1. Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächig auf die Verkehrsflächen abgeleitet werden. Es wird empfohlen, Niederschlagswasser in den zugehörigen Grundstücken zu versickern, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen.
2. Rückstausicherung, Kellerentwässerung, Hangwasserzufluss
   Die Kellergeschosse sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern. Schichten- und Grundwasser ist nicht auszuschließen. Auf Hangwasserzufluss wird hingewiesen.
3. Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten: Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m Abstand von der Grenze
4. Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen. Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.
5. Die mit einer guten landwirtschaftlichen Praxis verbundenen Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen durch die weiterhin stattfindende landwirtschaftliche Bewirtschaftung umliegender Flächen sind, auch am Wochenende, zu tolerieren und zu akzeptieren.
6. Bei der Durchführung der Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mind. 2,5 m Entfernung von unterirdischen Versorgungsleitungen für Strom, Telekommunikation und Nahwärme gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen erforderlich.

© Bayerische Vermessungsverwaltung

Vorentwurf

N

Gemeinde Bergen

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 7
"Thalmannsfeld Süd - Erweiterung" mit 1. Änderung des Bebauungsplanes "Thalmannsfeld Süd"

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: cz / le

datum: 15.07.2025 ergänzt:

TEAM 4
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH
90491 nürnberg oedenberger str. 65
telefon 0911/39357-0
www.team4-planung.de
info@team4-planung.de