

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

A) BEBAUUNGSPLAN  
Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 91 BayBO

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)  
1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)  
2.1 Zulässige Grund- bzw. Geschossfläche:

Nutzung	Grundflächenzahl GfZ § 17.1 Nr. 1 § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl GFZ § 17.1 Nr. 2 § 20 BauNVO
WA	max. 0,35	max. 0,50

2.2 Zahl der Vollgeschosse:

max. 2 Vollgeschosse zulässig  
Bauweise: Bautyp A - Erdgeschoss und Dachgeschoss - SD  
Bautyp B - Erdgeschoss und 1 Obergeschoss - SD/WD/ZD  
Bautyp C - Erdgeschoss und 1 Obergeschoss - PD

2.2.2 Garagen/Carports/Nebengebäude  
max. 1 Vollgeschoss zulässig

Bauweise: Erdgeschoss - SD/PD/WD/ZD/PD

2.3 Höhe baulicher Anlagen

2.3.1 Wandhöhe  
Garagen/Carports/Nebengebäude: max. 3,00 m

2.3.2 Firsthöhe  
Wohngebäude: Bautyp A: max. 9,50 m  
Bautyp B: max. 9,00 m  
Bautyp C: max. 9,00 m

Garagen/Carports/Nebengebäude: max. 6,00 m  
Definition:  
Die Wandhöhe/Firsthöhe ist zu messen ab festgesetzter Geländeoberfläche (FOK-Erdgeschoss) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

2.4 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die FOK-Erdgeschosshöhe der baulichen Anlagen ist mindestens auf das Niveau der jeweiligen Erschließungsstraße zu legen (Bezugspunkt im Zufahrtsbereich). Eine Höhendifferenz bis max. 0,50 m über die festgesetzten Koten ist zulässig.

3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Im gesamten Baugebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO)

4 FIRSTRICHTUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Die festgesetzte Firstrichtung ist dem Planeintrag zu entnehmen und hat parallel zur längeren Gebäudesseite zu verlaufen.

5 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 ABS. 1 NR. 3 BAUGB)

Bautyp	Größe in qm
Einzelhaus	570 qm
Doppelhaushälfte	400 qm

6 ANZAHL DER WOHNHEINHEITEN (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)

Bautyp	Wohnheinheiten
Einzelhaus	2 WE je Gebäude
Doppelhaushälfte	1 WE je Gebäude

7 FÜHRUNG VON VERSORGNUNGSANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB)  
Die Verlegung aller erforderlichen Versorgungsleitungen im gesamten Baugebiet hat unterirdisch zu erfolgen.

8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 91 BAYBO)

8.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Bautyp A:  
Dachform: Satteldach  
Dachneigung: 35 - 45°  
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine  
Farben: rot bis braunrot, grau oder anthrazit  
Dachüberstand: Ortung max. 0,50 m/Traufe max. 1,00 m  
Bei überdachten Balkonen/Terrassen max. 2,00 m  
Dachgaupen: zulässig Giebel- oder Schräggaupe als Einzelgaupe;  
Die Gesamtlänge der Gaupen darf max. 40% der Dachfläche betragen. Aneinander gereichte Dachgaupen sowie Einschnitte in die Dachflächen sind unzulässig.

Dachgaupen: Breite: max. 35% der Gebäudelänge  
Wandhöhe: max. 5,50 m (Zwerch-/Standgiebel)

Zwerch-/Standgiebel:

Bautyp B:  
Dachform: Satteldach (SD)/Walmdach (WD)/Zeltdach (ZD)  
Dachneigung: max. 24°  
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine,  
Farben: rot bis braunrot, grau oder anthrazit  
Dachüberstand: Ortung max. 0,50 m/Traufe max. 1,00 m  
Bei überdachten Balkonen/Terrassen max. 2,00 m  
unzulässig

Dachgaupen: Zwerch-/Standgiebel: unzulässig

Bautyp C:  
Dachform: Puttdach (PD)  
Dachneigung: max. 18°  
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine,  
Farben: rot bis braunrot, grau oder anthrazit;  
Bahnendeckung in Kupferblech  
Dachüberstand: Ortung max. 0,50 m/Traufe max. 1,00 m  
Bei überdachten Balkonen/Terrassen max. 2,00 m  
unzulässig

Dachgaupen: Zwerch-/Standgiebel: unzulässig

8.1.2 Garagen/Carports/Nebengebäude

Dachform: Satteldach (SD)/Puttdach (PD)/Walmdach (WD)/Zeltdach (ZD)/Flachdach (FD)  
Dachneigung: Bautyp A 35-45°  
Bautyp B max. 24°  
Bautyp C max. 18°

Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine,  
Farben: rot bis braunrot, grau oder anthrazit  
Bahnendeckung in Kupferblech  
Dachüberstand: Ortung max. 0,50 m/Traufe max. 1,00 m  
Bei Bautyp A zulässig 1 Gaupe pro Dachseite als Giebel- oder Schräggaupe (Einzelgaupen); die Gesamtlänge darf max 40% der Dachfläche betragen. Aneinander gereichte Dachgaupen sind unzulässig.  
Bei Bautyp B und C unzulässig

Dachgaupen: unzulässig

Zwerch-/Standgiebel: unzulässig

8.2 Private Verkehrsflächen

8.2.1 Stauraum  
Zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mind. 5,50 m freigehalten werden. Der KFZ-Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden

8.2.2 Stellplätze  
Stellplätze für Kraftfahrzeuge können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche angeordnet werden.

8.3 Anzahl der Stellplätze:

Bautyp	Stellplätze
Einzelhaus	2 Stellplätze je WE
Doppelhaus	2 Stellplätze je WE

8.4 Abstandsflächen  
Unabhängig von den planerischen Festsetzungen im Bebauungsplan gelten für die Abstandsflächen ausschließlich die Bestimmungen gemäß Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO

8.5 Einfriedungen  
Art und Ausführung: - Straßenseitige Begrenzung: Holzlatenzäun, Metallzaun  
- Seitliche und rückwärtige Begrenzung: Holzlatenzäun, Maschendrahtzaun, Metallzaun  
Zaunhöhe: max. 1,00 m ab fertigem Gelände  
Sockel: Straßenseitige Begrenzung - max. 0,20 m  
Seitliche und rückwärtige Begrenzung - unzulässig

8.6 Gestaltung des Geländes:  
Im gesamten Baugebiet sind Aufschüttungen/Abgrabungen bis max. 1,00 m zulässig. Ein direktes Aneinanderengrenzen von Abgrabungen und Aufschüttungen ist unzulässig. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden. Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen sind unzulässig. Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen. Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die Geländehöhen darzustellen. Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist die FOK-Erdgeschoss.

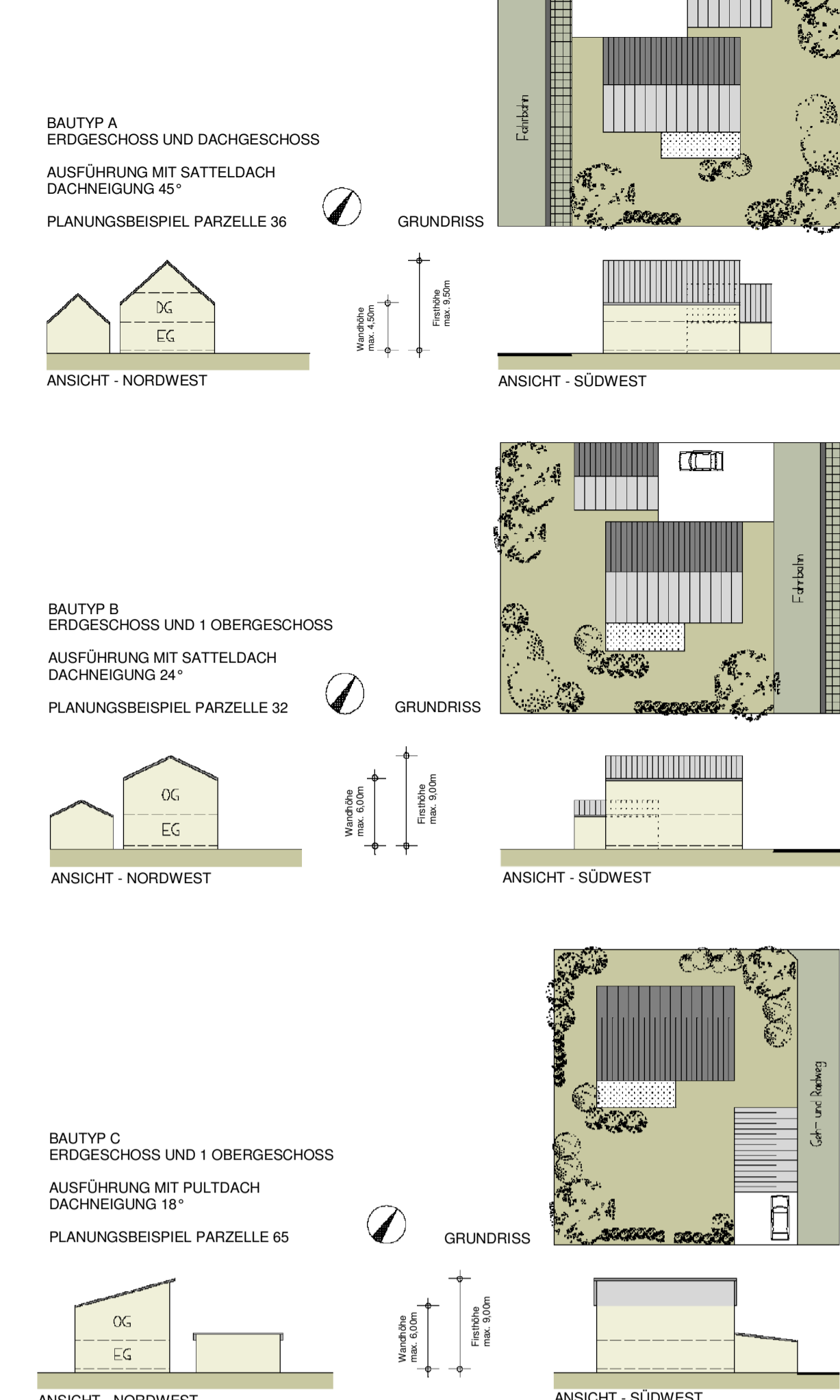
9 SCHALLSCHUTZ

9.1 Straßenverkehrslärm  
Vor Inbetriebnahme der geplanten Umgehungsstraße der Kreisstraße NM 44, ist der dargestellte Lärmschutzwall in voller Länge und mit einer Höhe von mindestens 3,5m über Fahrhahneniveau der Umgehungsstraße zu errichten.

9.2 Gewerbelärm  
9.2.1 Zum Schutz vor überhöhten Geräuscheinwirkungen durch Gewerbelärm, sind im Bebauungsplan abschirmende Maßnahmen für einen Teilbereich in Form von vorgelagerten Nebengebäuden festgesetzt. Werden auf den Parzellen 1-4 keine Garagen, sondern Carports errichtet, so sind diese zumindest an der Süd- und Ostseite mit einer Seitenwand zu schließen. Die Wände sind lugendicht gegenüber dem Untergrund und der Dachkonstruktion, und mit einem bewerteten Bau-Schallldämm-Maß  $\geq 25$  dB auszuführen.  
9.2.2 Die Dächer der Nebengebäude auf den Parzellen Nr. 1 bis 4 sind zwingend als Puttdächer festzusetzen, deren Firste baugelbeseitig zu liegen kommen und mindestens 5,0 m über FOK-Erdgeschoss liegen müssen  
9.2.3 Im Bereich der Parzellen Nr. 1 bis 4 sind sämtliche Wohnungsgrundrisse ausnahmslos so zu organisieren, dass in den dem Gewerbegebiet zugewandten östlichen Giebelseiten sowie in den nach Norden gerichteten Wand- und Dachflächen der Wohnbaukörper keine Außenwandöffnungen schutzwürdiger Räume im Sinne der DIN 4109 (z.B. von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen) zu liegen kommen, die zum Öffnen eingerichtete Bauteile (z.B. Fenster, Türen) enthalten.

10 HINWEIS  
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich planter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u.a. Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

**PLANLICHE HINWEISE M 1:500**



**PLANLICHE FESTSETZUNGEN**

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes/Grünordnungsplanes  
Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
WA Allgemeines Wohngebiet  
Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)  
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  
II max. 2 Vollgeschosse zulässig  
Bauweise, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)  
nur Einzelhäuser zulässig  
Einzel- oder Doppelhäuser zulässig  
Baulinie: Bauliche Anlagen sind auf der festgesetzten Baulinie zu errichten  
Baugrenze: Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt

Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)  
Öffentliche Straßenverkehrsfläche  
Öffentlicher Geh-/Radweg  
Öffentliche Parkfläche  
Straßenbegrenzungslinie  
Private Verkehrsflächen: nicht eingezäunt zur Erschließung der Bauparzellen  
Einfahrt Garagen/Carports  
Sichtdreiecke: Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtfelder dürfen Gegenstände nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80m über der Fahrhahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort bauliche Anlagen oder Stellplätze errichtet werden, die diese Höhe überschreiten.

Flächen für Versorgungsanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)  
Trafostation, geplant  
Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)  
Öffentliche Grünfläche, geplant zur Errichtung aktiver Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall) mit Pflanzgebot

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)  
Einzelgehölz, geplant innerhalb privater Grundstücksflächen  
Gehölzgruppen (Baum-/Strauchpflanzung), geplant

Sonstige Pflanzzeichen  
geplante Bebauung, Mittelstrich = Firstrichtung  
Garagen/Carports  
Firstrichtung Puttdach (Nebengebäude Parzellen 1-4)  
Bauparzelle, geplant  
Grundstücksgrenze, geplant  
Parzellennummer  
725m² Parzellengröße

PLANLICHE HINWEISE  
296 Flurnummer  
Flurstücke  
Gebäudebestand  
geplante Umgehungsstraße KR NM 44  
Mischgebiet  
Gewerbegebiet mit Einschränkungen  
Kinderspielfeld

**VERFAHRENSHINWEISE**

- 1 Aufstellungsbeschluss: Die Gemeinde Bergau hat in der Sitzung vom 08.07.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes/Grünordnungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.07.2004 ortsüblich bekanntgemacht.  
Bergau, den ..... 1. Bürgermeister
- 2 Beteiligung der Öffentlichkeit: Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 11.07.2005 bis 31.08.2005 durchgeführt.  
Bergau, den ..... 1. Bürgermeister
- 3 Beteiligung der Behörden: Die Unterrichtung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 11.07.2005 bis 31.08.2005 durchgeführt.  
Bergau, den ..... 1. Bürgermeister
- 4 Öffentliche Auslegung: Der Vorentwurf des Bebauungsplanes/Grünordnungsplanes i.d.F. vom ..... wurde gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.  
Bergau, den ..... 1. Bürgermeister
- 5 Satzungsbeschluss: Der Bebauungsplan/Grünordnungsplan i.d.F. vom ..... wurde mit Beschluss vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 91 BayBO als Satzung beschlossen.  
Bergau, den ..... 1. Bürgermeister
- 6 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.  
Bergau, den ..... 1. Bürgermeister
- 7 Inkrafttreten: Der Bebauungsplan/Grünordnungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan/Grünordnungsplan tritt damit in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3/4, 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.  
Bergau, den ..... 1. Bürgermeister

**BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN**

ALLERSHOFENER BRUNNEN TEILABSCHNITT SÜD

GEMEINDE BERGAU  
LANDKREIS NEUMARKT I. D. OPF  
REGIERUNGSBEZIRK OBERPFALZ

Präambel:  
Die Gemeinde Bergau erläßt aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3732), Artikel 3 Abs. 2 BayNatSchG (BayRS 791-1-U) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.08.1998 (GVBl. S. 593), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 176), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.04.2001 (GVBl. S. 140), sowie Art. 91 Abs. 3 BayBO i.d.F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, ber. 1998 S. 270), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.12.1999 (GVBl. S. 532), diesen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan als Satzung.

Planung	KomPlan Ingenieurbüro für kommunale Planungen Neustadt 449 94028 Landstut Fon: 0871/61091 Fax: 0871/630664 Mail: info@KomPlan-Landstut.de Dati. Ing. (FH) D. Marosi F. Bauer	<table border="1"> <tr> <td>Bearbeitung</td> <td>28.08.2005</td> <td>Dr.</td> </tr> <tr> <td>Datierung</td> <td>12.09.2005</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Bl. Abs. 1 BauGB</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Projekt Nr.</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	Bearbeitung	28.08.2005	Dr.	Datierung	12.09.2005		Bl. Abs. 1 BauGB			Projekt Nr.		
Bearbeitung	28.08.2005		Dr.											
Datierung	12.09.2005													
Bl. Abs. 1 BauGB														
Projekt Nr.														
Planungsträger	VG Neumarkt Gemeinde Bergau Bahnhofstraße 12 92318 Neumarkt/Opt.													
Maßstab	Lageplan BBP/GOP M 1:1.000													
Stand	12.09.2005 Entwurf													

