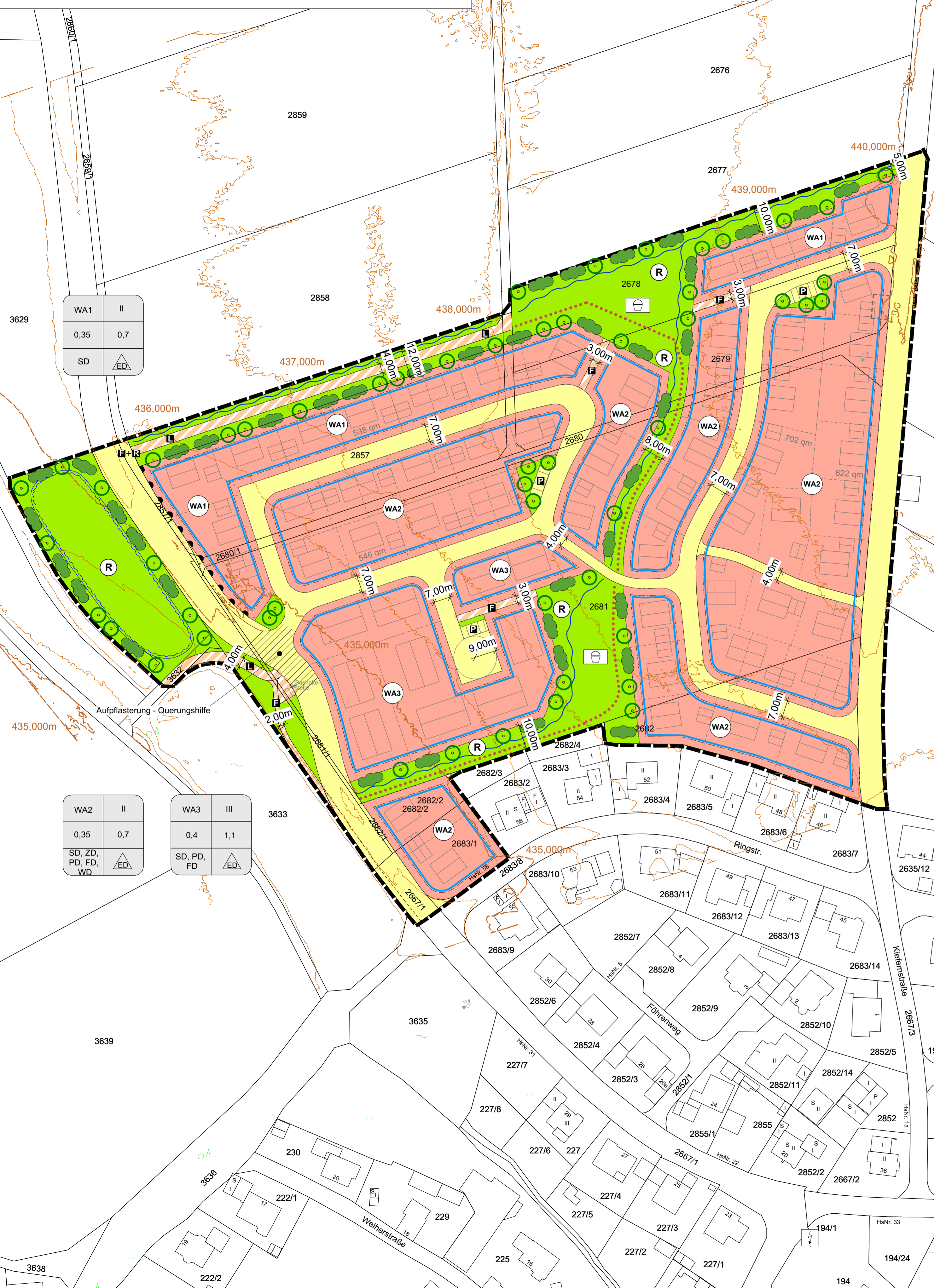


Die Gemeinde Berggau erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), diesen Bebauungsplan als Satzung.



A. Festsetzungen durch Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)**
 - WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
 - z.B. 0,35 Grundflächenzahl (GRZ), (s. Nutzungsschablone)
 - z.B. 0,4 Geschosflächenzahl (GFZ), (s. Nutzungsschablone)
 - z.B. II Zahl der Vollgeschosse, (s. Nutzungsschablone)
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - Baugrenze
 - Offene Bauweise
 - Nur Einzelhäuser und eine Doppelhaushälfte je Grundstücksparzelle zulässig
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
 - Öffentliche Verkehrsflächen
 - Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Öffentlicher Fußweg
 - Öffentlicher Fuß- und Radweg
 - Öffentliche Parkfläche
 - Landwirtschaftlicher Erschließungsweg
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
 - Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:

 - Spielplatz
 - Pflanzgebiet Laubbäume (nicht standortgebunden)
 - Pflanzgebiet Baum-/Strauchhecke
- Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für Pflanzungen und Erhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
 - Rückbau
 - Grünfläche

- 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
 - Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Nutzungsschablone**

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschosflächenzahl (GFZ)
Dachform	Höhe

* SD = Satteldach, ZD = Zeltdach, PD = Pultdach, FD = Flachdach, WD = Walmdach
- Hinweise**
 - Vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
 - Höhen in m ü. NN
 - Mögliche Parzellierung
 - Mögliche Gebäudestellung
 - Mögliche Parkplatzanordnung
 - Vorhandene Gebäude
 - Möglicher Verlauf des Entwässerungsgrabens
 - Möglicher Verlauf des Fußwegs auf der Grünfläche

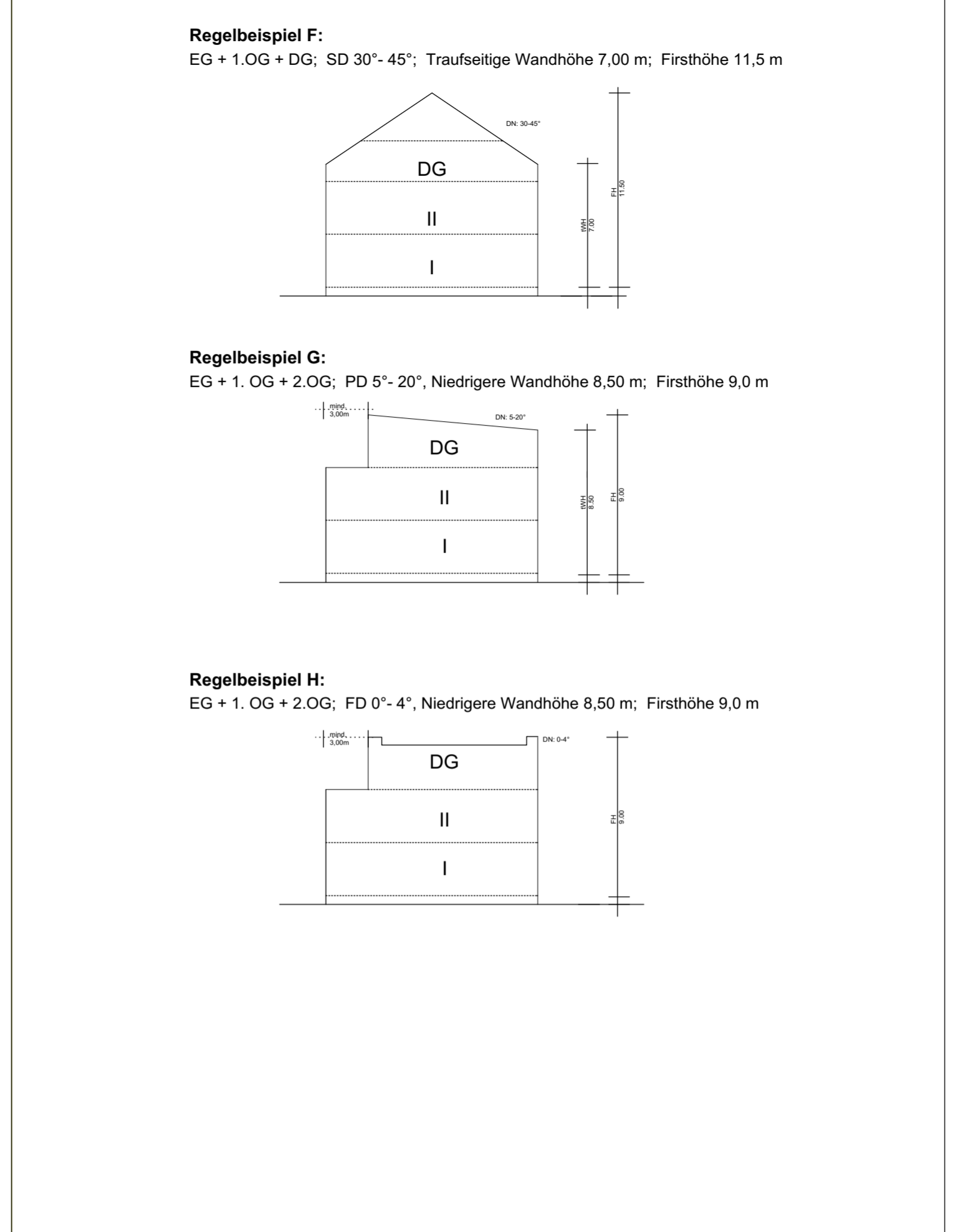
B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und DIN 18005

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**
 - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)** Gemäß § 1 Abs. 4 und Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Plangebiet nicht zulässig sind.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)**
 - Zahl der Vollgeschosse
 - Im WA 1: Maximal II Vollgeschosse zulässig; Regelbeispiele A und B zulässig.
 - Im WA 2: Maximal II Vollgeschosse zulässig; Regelbeispiele A, B, C, D, E zulässig.
 - Im WA 3: Maximal III Vollgeschosse zulässig. Das dritte Vollgeschos ist nur im Dachgeschoss oder als Staffgeschoss zulässig (von einer Außenwand um mind. 3 m zurückgesetzt). Alle Regelbeispiele zulässig.
 - Grundflächenzahl GRZ: 0,35 bzw. 0,40 (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)**
 - Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)** Die maximale traufseitigen Wandhöhen und Gebäudehöhen ergeben sich aus den Regelbeispielen. Auf die Schnittzeichnungen auf dem Planblatt wird verwiesen. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschoss-Fußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut bzw. dem höchsten Punkt des Gebäudes. Haustechnische Anlagen dürfen um max. 1 m überschreiten. Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf maximal 0,30 m über dem zukünftigen Niveau der Erschließungsstraße liegen (Bezugspunkt ist der an zur Erschließungsstraße angrenzende Mittelpunkt der Grundstücksseite) oder bergseitig maximal mit dem vorhandenen Gelände identisch sein (Bezugspunkt ist hier der höchste Schnittpunkt des Geländes mit dem Gebäude).
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)**
 - Im WA 1 und 2 sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Im WA 3 sind Einzelhäuser, Doppelhäuser, Kettenhäuser und Hausgruppen zulässig.
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)** Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen der BayBO, die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden.
- Öffentliche Grünflächen** Die öffentlichen Grünflächen sind naturnah zu gestalten. Zur Bepflanzung sind ausschließlich standortheimische Gehölze zulässig (Ausnahme an Kinderspielflächen). Es sind Baumpflanzungen aus Laubbäumen, Obstbäumen als Hochstamm sowie freiwachsende Hecken und Gebüsch zulässig. Grundland ist extensiv zu bewirtschaften (Ansaat krautreicher Mischungen, Mahd von Randzonen max. 1-2 jährlich mit Mähgutfuhr).
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sowie für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25)**
 - Ab 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein mittelkröniger Laub- oder Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen, um das Baugebiet zu durchgrünen.
 - Maximal 15 % der nicht überbauten Grundstücksflächen dürfen an der Oberfläche wasserundurchlässig versiegelt werden. Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar, sind wasserdrurchlässige Beläge zu wählen (z. B. Rasenpflaster, Schotterterrassen).
 - Kies- oder Schotterbeete sowie Nadelgehölzhecken sind nicht zulässig.
 - Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme: Die Rodung ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig.
 - Die Straßenbeleuchtung ist nur mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln zulässig.
 - Für unverschmutztes Oberflächenwasser sind auf den Grundstücken Möglichkeiten zur Versickerung oder zum Rückhalt zu schaffen. Das anfallende Regenwasser ist zu sammeln (z. B. in Zisternen) und für die Gartenbewässerung oder im Haushalt zu verwenden. Die Größe der Auffangbehälter darf pro 100 m² Dachfläche 2 m³ nicht unterschreiten. In jedem Fall ist in den Anlagen ein Überlauf vorzusehen, der an das öffentliche Entwässerungssystem anzuschließen ist.

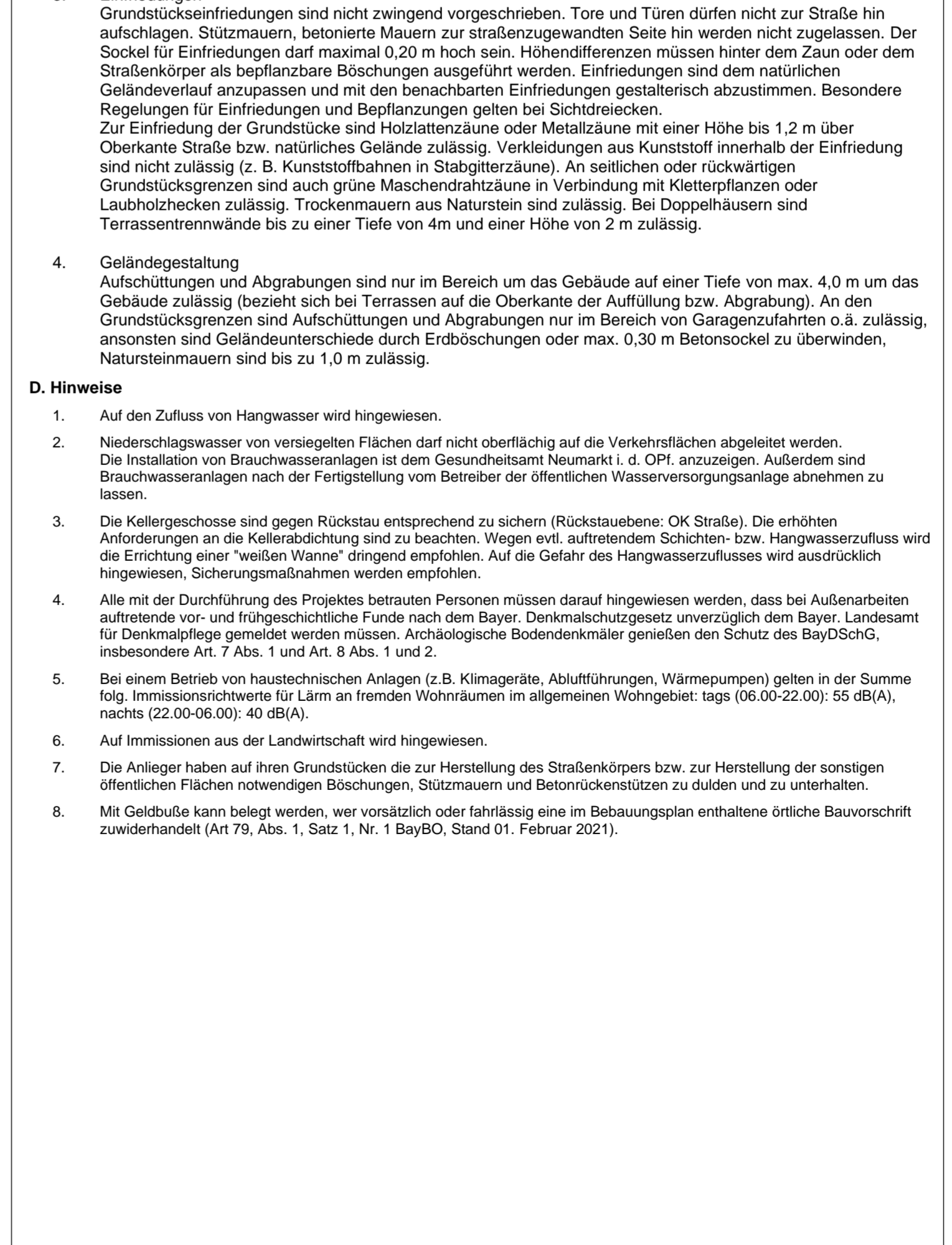
C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen

- Wohngebäude**
 - Gebäudeform** Es wird ein rechteckiger Grundriss empfohlen. Hierbei hat die längere Seite des Gebäudes in Richtung der Hauptfritrichtung zu liegen. Anbauten aller Art (z.B. Zwerchhäuser, Wandkerle, Gebäudevor- und rückspürge, Überdachungen usw.) sind bis zu einer Tiefe von 3,00 m und einer Breite von 40% der Wandbreite zulässig.
 - Dachform** zulässig: Satteldach, Walmdach, Zeltdach, Pultdach, Flachdach (s. B.2.1). Der Dachvorsprung darf max. 1,20 m betragen. Überdachungen von Balkonen sind bis max. 1,50 m Balkontiefe zulässig. Flachdächer sind zu begrünen.
 - Dachneigung** Siehe Regelbeispiele.
 - Dacheindeckung und Dachaufbauten** Die Dacheindeckung hat in rot bis rotbraun oder anthrazit zu erfolgen. Bei Pultdächern ist auch eine Deckung in Blech (rotbraun, grau) zulässig. Dachgauben sind mit Satteldach oder als Schlegelgauben zugelassen; eine Verbindung von Einzelgauben ist nicht zulässig. Die maximale Gaubenbreite beträgt 2,50 m. Sie sind zu verputzen, mit Holz zu verschalen oder zu verblechen, Eindeckung wie Hauptdach. Die Gesamtlänge darf je Dachseite die Hälfte der Hauslänge nicht überschreiten; Mindestabstand der Gaube zur Giebelseite 1,5 m (gemessen wird von der Außenwand). Sonnenkollektoren sind zugelassen und müssen mit den übrigen Dachflächen und Dachaufbauten harmonisch abgestimmt sein. Aufgeständerte Sonnenkollektoren sind nur beim Flachdach zulässig.
 - Fassadengestaltung** Die Gebäude sind mit einem ruhig wirkenden Außenputz in gedämpften Farbtönen zu versehen. Holzverkleidungen sind zulässig. Auffallend unruhige Putzstrukturen sowie zueinander disharmonische Farbkontraste sind nicht gestattet. An- und Nebenbauten sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzuschließen. Als Material sind der regionalen Bauweise entsprechende Baustoffe zu verwenden, dies gilt auch für Plattenbeläge, Wetterschutzdächer, Geländer, Wintergärten etc. Werden Fassadenverkleidungen angebracht, so sind hellere Materialien in natürlicher Farbgebung zu verwenden. Holzhäuser sind zulässig.
 - Nebengebäude ohne Feuerstätte (z. B. Holzlege, Freizeite etc.)** sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Soweit diese als Grenzbau ausgeführt werden, wird abweichend von den Abstandsflächenvorschriften der BayBO folgendes festgesetzt:
 - sie sind nur an den Grundstücksflächen zulässig, die nicht an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzen (seitliche und rückwärtige Grundstücksgrenzen) und
 - die Wandhöhe darf an der Grundstücksgrenze max. 3,0 m betragen und je Grundstücksgrrenze darf die Grenzbebauung 9,0 m nicht überschreiten.
- Garagen und Carports, Stellplätze**
 - Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze Bei Mehrfamilienhäusern sind Tiefgaragen zwingend. Garagen und Carports sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, nicht jedoch an öffentlichen Verkehrsflächen. Der erforderliche Stauraum vor den Garagen und Stellplätzen darf durch Einfriedungen großräumig nicht beschränkt werden. Der erforderliche Stauraum beträgt für PKW bei Garagen und Carports mindestens 5 m. Die maximale Länge der Grenzgarage beträgt 9,0 m, die mittlere Wandhöhe 3,00 m ab natürlichem Gelände.
 - Dachform bei Garagen** Satteldach, Dachneigung max. 5° Differenz zum Wohngebäude, beidseitig gleich; Flachdach oder Pultdach. Flachdächer sind zu begrünen. Dacheindeckung beim Satteldach, Tore und Fassadengestaltung wie Wohngebäude. Die Gestaltung aneinander gebauter Grenzgaragen ist aufeinander abzustimmen (Anpassungspflicht). Ein Kniestock für Garagen ist nicht zulässig. Das Aufstellen von Blechgaragen ist unzulässig.
 - Für jede Wohneinheit sind zwingend 2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge nachzuweisen (in Garagen, in Tiefgaragen, an Carports oder Stellplätzen auf den Privatgrundstücken).

Regelbeispiele Einfamilienhaus - WA1 und WA 2



Regelbeispiele Mehrfamilienhaus - WA3



VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom hat durch Auslage in der Zeit vom bis stattgefunden.
 - Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekannt gemacht.
 - Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- (Siegel) Gemeinde Berggau, den
- Thomas Meier
Erster Bürgermeister
- (Siegel) Gemeinde Berggau, den
- Thomas Meier
Erster Bürgermeister
- (Siegel) Gemeinde Berggau, den
- Thomas Meier
Erster Bürgermeister



Vorentwurf

Gemeinde Berggau

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Am Dümpfel"

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: gb / ao / mm
datum: 26.01.2022 ergäntzt:

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplan PartGmbB
90491 Nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de