

# A. Planliche Festsetzungen

## 1. Grenzen

Grenze des räumlichen Geltungsbereich

## 2. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

## 3. Maß der baulichen Nutzung

0.40 maximal zulässige Grundflächenzahl  
0.80 maximal zulässige Geschossflächenzahl

## 4. Bauweise, Baugrenzen

Baugrenze  
 offene Bauweise  
 nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

## 5. Zahl der Wohneinheiten

Pro Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

## 6. Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche  
 Fußwege

## Nutzungsschablone

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE
ZAHL DER MAX. ZULÄSSIGEN GESCHOSSE	DÄCHER
GRUNDFLÄCHEN-ZAHL	GESCHOSS-FLÄCHENZAHL

## 7. Flächen für Ver- und Entsorgung /Gemeinbedarfsflächen

Spielanlage  
 Flächen für die Abwasserbeseitigung (Regenrückhaltebecken)  
 Flächen für Versorgung mit Elektrizität

## 8. Grünordnung

öffentliche Grünfläche  
 bestehender Baum - Erhalt  
 Pflanzgebot: Pflanzung Baum 1. oder 2. Ordnung auf öffentlichen Grünflächen bzw. Ausgleichsflächen an festgesetztem Standort  
 Pflanzgebot: zwei Bäume mind. 2. Ordnung (Hochstamm) je Parzelle -zulässige Baumarten und Mindestpflanzgröße gem. Pflanzliste textl. Festsetzungen  
**- Pflanzung spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude -**  
Eine Nachweis des Vollzugs der Pflanzung ist einzureichen beim Bauamt der Stadt Berching.  
Standort der privaten Baumpflanzungen  
 Standort in der straßenseitigen Grundstücksseite im Vorgarten, genaue Lage frei wählbar, jedoch straßenseitig einsehbar, kein Ersatz durch Obstgehölze zulässig  
 Standort im gesamten Grundstück frei wählbar  
1 Laubbaum kann alternativ durch 2 Obstgehölze (Hochstamm) ersetzt werden  
 Obstbaum (Hochstamm) auf öffentlicher Grünfläche zulässige Baumarten und Mindestpflanzgröße gem. Pflanzliste textl. Festsetzungen

## 9. Schallschutz

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

## 9. Ausgleichsflächen

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche): (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
 Anlage artenreicher Saum durch Ansaat einer regionalen Gräser-Kräuter-Mischung des Ursprungsgebiets 14  
 Pflanzung einer gestuften Hecke aus standortheimischen Gehölzen; Pflanzabstand in Verband 1,50 m x 1,50 m in versetzten Reihen zulässige Gehölzarten und Mindestpflanzgröße gem. Pflanzliste textl. Festsetzungen

## B. Hinweise

vorgeschlagene Grundstücksgrenze  
932/2 Flurstücksnummern  
 Parzellennummer  
 private Grünfläche  
 bestehender Graben  
ca. Grundstücksgröße bei vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen  
 vorgeschlagene Gebäudestellung der Hauptgebäude Einzelhäuser  
 vorgeschlagene Gebäudestellung der Garagen  
 vorgeschlagene Grundstückszufahrt  
 bestehende Bäume / Gehölze außerhalb des Geltungsbereichs: Erhalt  
 bestehende Bäume außerhalb des Geltungsbereichs: Erhalt voraussichtlich nicht möglich  
 vorhandenes Bodendenkmal (D-3-68340015 - Ein verebnetter vorgeschichtlicher Grabhügel)

## Verfahrensablauf

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 22.02.2022 gemäß §2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans hat in der Zeit vom 11.09.2023 bis 11.10.2023 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörde und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans hat in der Zeit vom 02.08.2023 bis 15.09.2023 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans 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 in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Berching hat mit Beschluss des Stadtrates vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.  
Berching, den .....  
..... (Siegel)  
Ludwig Eisenreich, 1. Bürgermeister
- Ausgefertigt  
....., den .....  
Berching (Siegel)  
Ludwig Eisenreich, 1. Bürgermeister
- 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 bei der Stadt 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 wird hingewiesen.  
....., den .....  
Berching (Siegel)  
Ludwig Eisenreich, 1. Bürgermeister

Stadt Berching  
Landkreis Neumarkt

# Bebauungsplan mit integrierter Gründordnung

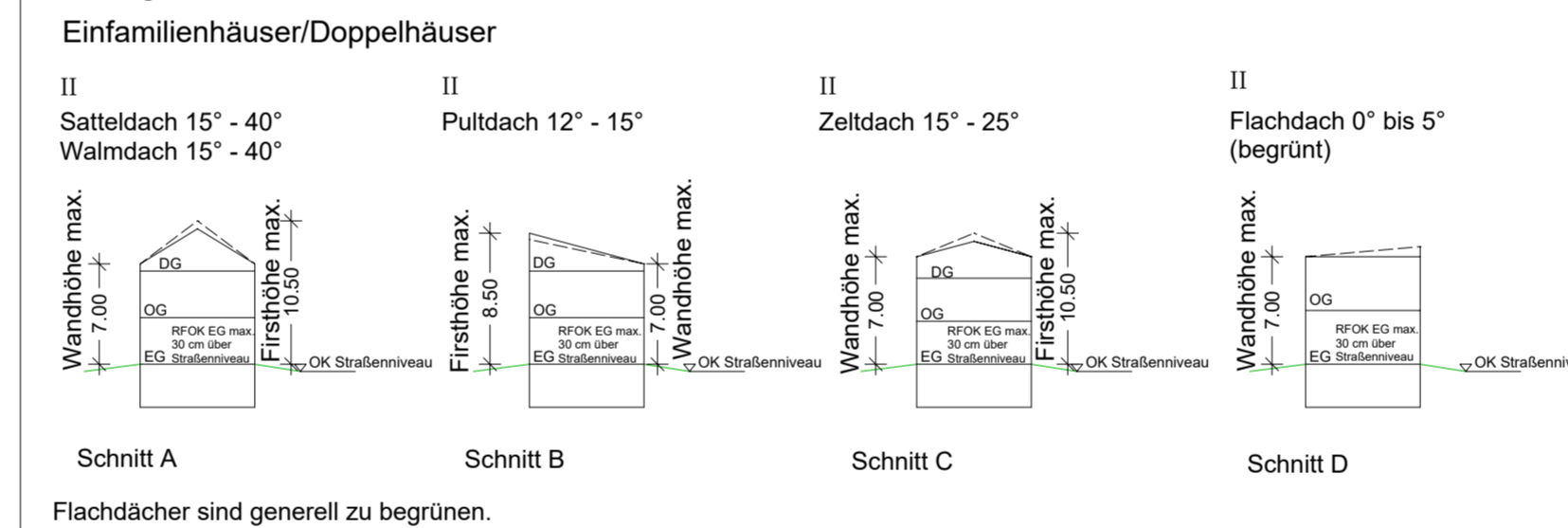
Entwurf

Baugebiet "Sollngriesbacher Str. Nord"



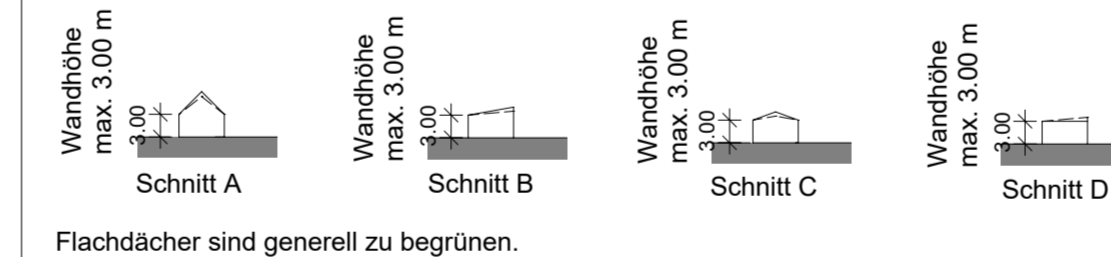
## Festsetzung von Regelquerschnitten

### a. Wohngebäude



### b. Nebengebäude und Garagen

Die Dachform ist am Wohngebäude zu orientieren.



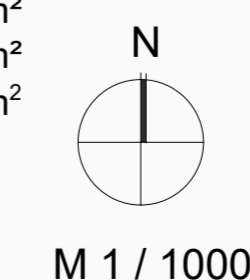
## Nutzungsschablone Allgemeines Wohngebiet

WA	
II	FD 0° bis 5° ZD 15° bis 25° PD 12° bis 15° SD/WD 15° bis 40°
0.40	0.80

## Bebauungsplan "Sollngriesbacher Str. Nord" - Berching VA5

Geltungsbereich	26.186 m <sup>2</sup>
- Nettobaulandfläche WA (29 Parzellen)	17.272 m <sup>2</sup>
- öffentliche Verkehrsflächen	3.789 m <sup>2</sup>
- öffentl. Grünfläche	1.062 m <sup>2</sup>
- interne Ausgleichsfläche	2.463 m <sup>2</sup>
- Gemeinbedarf Kinderspielplatz	648 m <sup>2</sup>
- Regenrückhaltefläche	745 m <sup>2</sup>
- Graben	172 m <sup>2</sup>
- Trafostation	35 m <sup>2</sup>

m 10 20 30 40 50



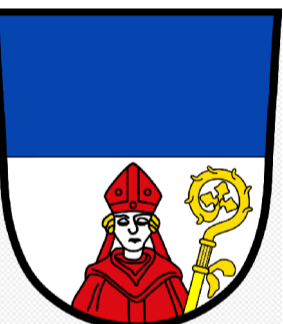
Bauort: Fl.-Nr.: 598/1, 599, 605, Teilfläche 641  
Gemarkung Berching

Plangeber: Stadt Berching  
Pettenkoferplatz 12  
92334 Berching

Planverfasser: Preihsl + Schwan  
Beraten und Planen GmbH  
Kreuzbergweg 1a  
93133 Burglengenfeld

Grünordnung: Lichtgrün  
Landschaftsarchitektur  
Linzer Straße 13  
93055 Regensburg

Fassung vom: 23.01.2024  
aufgestellt: 09.01.2024  
gezeichnet: Brindl  
Projektnummer: PRIV-04-284-21  
Maßstab: 1:1000



1. Bürgermeister  
Ludwig Eisenreich

Dipl.-Ing. (FH) Fabian Biersack, M.Sc.

Annette Bofle  
Landschaftsarchitektin