

## ZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Art der Nutzung, hier Allgemeines Wohngebiet  
max. Grundflächenzahl  
max. Geschosflächenzahl  
max. Anzahl der Vollgeschosse  
Bauweise, hier offen  
Dachform, hier Satteldach mit einer Neigung von 20°-45°
- Dörfliches Mischgebiet
- Allgemeines Wohngebiet
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegleitgrün
- Straßenbegrenzungslinie
- private Grünfläche
- Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
- zu erhaltende Bäume und Sträucher
- zu pflanzende Bäume

## HINWEISE

- bestehende Gebäude
- Flurstücksnummer
- bestehende Flurstücksgrenze
- Radius zur nächstgelegenen Immissionsquelle

## WEITERE FESTSETZUNGEN

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - 1.1 Gemäß der Abgrenzung in der Planzeichnung gilt
    - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, Tankstellen sind unzulässig.
    - Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO, Tankstellen sind unzulässig.
  - 1.2 Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,4
  - 1.3 Die maximal zulässige Geschosflächenzahl beträgt 0,8
  - 1.4 Zulässig sind max. zwei Vollgeschosse
  - 1.5 Je Grundstück sind max 2 Wohneinheiten zulässig.
- 2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Es gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO. Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen, nicht jedoch im Bereich der festgesetzten Grünflächen zulässig.
- 3. Dachgestaltung (Art. 98 BayBO)**

Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Neigung von 20° - 45°, mit Eindeckung aus Ziegel oder Dachsteinen auszuführen.
- 4. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
  - 4.1 Blockbohlenhäuser oder Fassadenverkleidungen aus Wellblech sind unzulässig.
  - 4.2 Leuchtende oder reine Farbtöne sind als Fassadenfarbe unzulässig.
- 5. Abwasserbeseitigung**
  - 5.1 Da das Plangebiet nicht an die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen ist, erfolgt die Abwasserbeseitigung durch Kleinkläranlagen. Die ausreichende Dimensionierung ist im Bauantrag nachzuweisen.
  - 5.2 Im Bereich der privaten Stellplätze ist das Oberflächenwasser flächig über Drainagen zu versickern, soweit wasserrechtliche Belange dem nicht entgegen stehen.
- 6. Grünordnerische Festsetzungen (§9 BauGB Abs. 1 Nr. 15, 25)**
  - 6.1 Grünflächen außerhalb überbaubarer Flächen

Die privaten Grünflächen außerhalb überbaubarer Flächen sind naturnah zu erhalten bepflanzen bzw. gärtnerisch zu gestalten und, wo mit dem Nutzungszweck vereinbar, extensiv zu pflegen. Bei Gehölzpflanzungen sind standortheimische Gehölze zu verwenden (siehe Pflanzliste) Generelles Pflanzgebot für Privatgrundstücke
  - 6.2 Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laub- oder Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen. Bei der Artenauswahl ist auf die Pflanzlisten zurück zugreifen.
  - 6.3 Pflege/Unterhaltung

Die Anlage der Freiflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht gemäß DIN 18320 und DIN 18916 zu erfolgen und sind spätestens in der nach Inbetriebnahme der Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen. Der Erhalt der Anpflanzung ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicherzustellen.
- 7. Hinweise**
  - 7.1 Denkmalschutz

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss mit archäologischen Funden ge-rechnet werden. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer des Grundstücks sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen.

Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Tel. 0911/23 58 50, Fax 0911/2358528) mitgeteilt werden.
  - 7.2 Pflanzlisten

Auswahlliste A

Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)
Sorbus aucuparia	(Vogelbeerbaum)
Prunus avium	(Vogelkirsche)
Tilia cordata	(Winterlinde)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Cornus mas	(Kornelkirsche)
Corylus avellana	(Hasel)
Ligustrum vulgare	(Liguster)
Rosa spec.	(bodendeckende Rosen)
Viburnum lantana	(Wolliger Schneeball)
Viburnum opulus	(Gewöhnlicher Schneeball)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)

Mindestqualität: Sträucher, 2xv bzw. im Container, 60 - 100 cm

Auswahlliste B

Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere)
Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)
Sorbus aucuparia	(Vogelbeerbaum)
Ligustrum vulgare	(Liguster)
Rosa spec.	(bodendeckende Rosen)
Cotoneaster dammeri	(Kriechmispel)
Vinca minor	(Immergrün)

Mindestqualität: Solitäräume 4xv, StU 20-25 cm
- 7.3 Grenzabstände bei Bepflanzungen

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

## VERFAHRENSVERMERKE

- A. Der Stadtrat von Berching hat in seiner Sitzung vom 18.07.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.08.2017 ortsüblich bekannt gemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB)
- B. Der Stadtrat von Berching hat in der öffentlichen Sitzung vom 18.07.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.07.2017 gebilligt und gleichzeitig dessen öffentliche Auslegung beschlossen.
- C. Die öffentliche Auslegung wurde am 01.08.2017 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.07.2017 wurde in der Zeit vom 10.08.2017 bis einschließlich 11.09.2017 öffentlich ausgelegt.
- D. Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 18.07.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB im der Zeit vom 31.07.2017 bis einschließlich 01.09.2017 beteiligt.
- E. Der Stadtrat von Berching hat die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen auf der Sitzung vom .2017 behandelt und den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom .2017 als Satzung beschlossen.

Berching, den .....

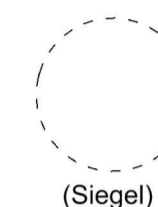
.....  
Ludwig Eisenreich , 1. Bürgermeister



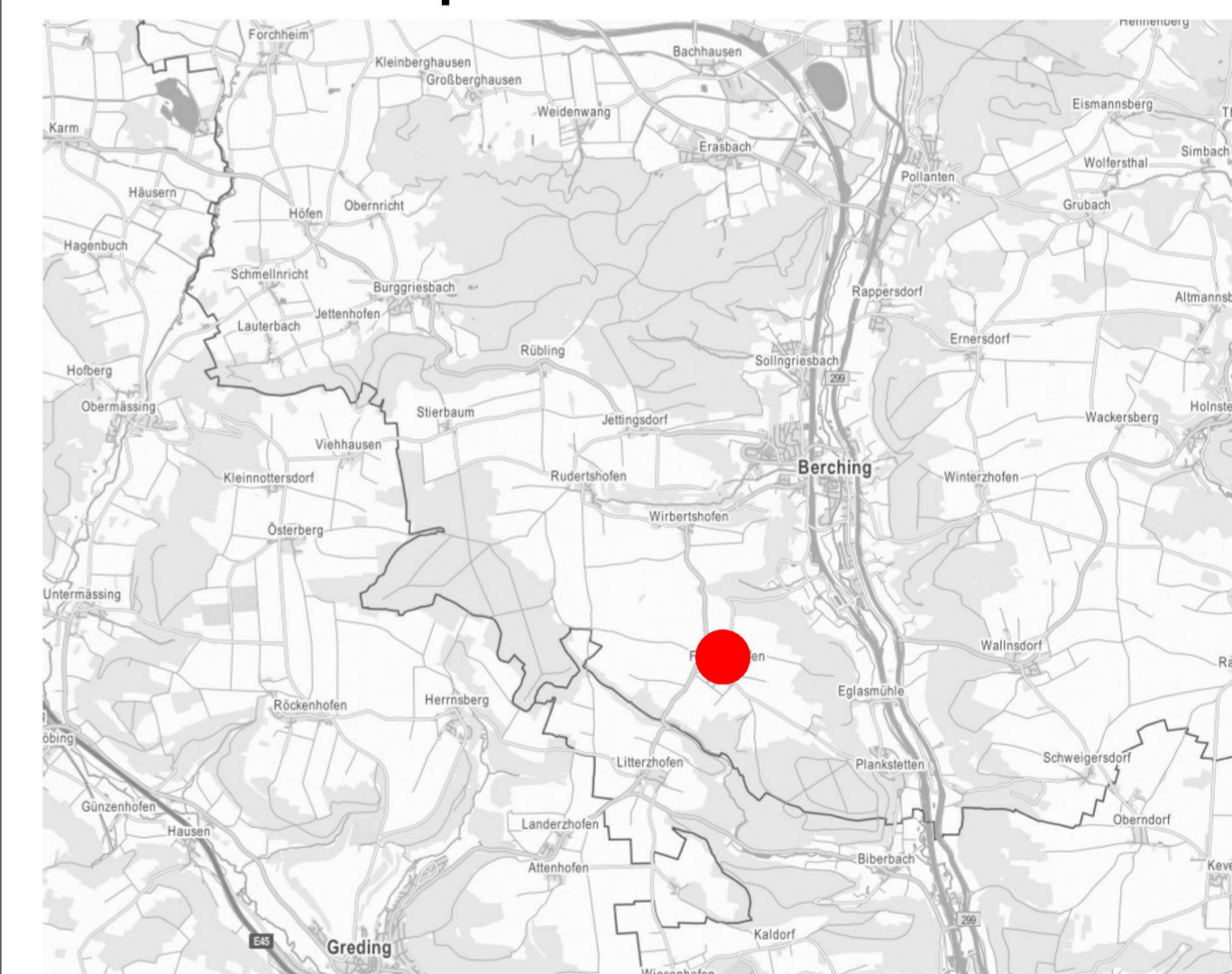
- H. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wurde im Amtsblatt Nr. .... vom ..... gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 2 BauGB ist hingewiesen worden.

Berching, den.....

.....  
Ludwig Eisenreich , 1. Bürgermeister



## Übersichtsplan



# Stadt Berching Landkreis Neumarkt i.d. Opf.

## Bebauungsplan nach § 13 b BauGB "Fribertshofen"

maßstab: 1:1.000 bearbeitet: Bök  
datum: 08.11.2017 ergänzt:



**Eckhard Bökenbrink  
Plänen & Beraten  
Stadtplaner ByAK**

Büro für städtebauliche Planung & Beratung  
Herrngartenstraße 24 90562 Kalchreuth  
Info@boekenbrink.com Tel: 0911/3682572  
www.boekenbrink.com Fax: 0911/3682570