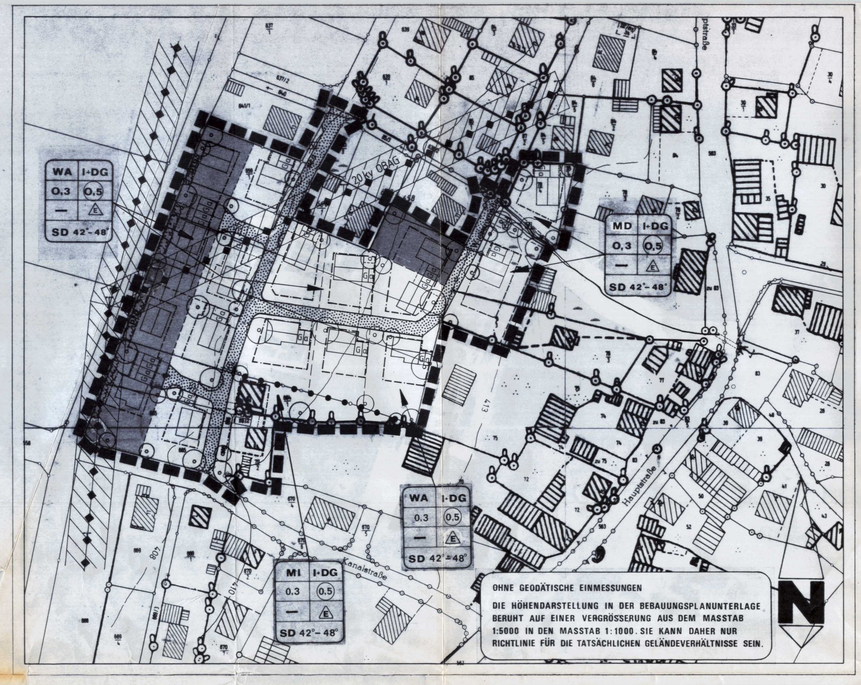

OHNE GEODÄTISCHE EINMESSUNGEN

DIE HÖHENDARSTELLUNG IN DER BEBAUUNGSPLANUNTERLAGE BERUHT AUF EINER VERGRÖSSERUNG AUS DEM MASSTAB 1:5000 IN DEN MASSTAB 1:1000. SIE KANN DAHER NUR RICHTLINIE FÜR DIE TATSÄCHLICHEN GELÄNDEVERHÄLTNISSE SEIN.

Zeichenerklärung

A. für Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

MD Dorfgebiet

MI Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung

(0,5) Geschoßflächenzahl

0,3 Grundflächenzahl

I-DG Zahl der Vollgeschosse: ein Vollgeschoß und ein als Vollgeschoß anzurechnendes Dachgeschoß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

SD Satteldach

42°-48° Dachneigung, z.B. 42° bis 48°

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche (Anliegerstraße)

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche (Befahrbarer Wohnweg)

F Fußweg

Verkehrsbegleitgrün

Hauptversorgungsleitungen

Freileitung mit Schutzstreifen

Wasserflächen

Bach

Nutzungsregelungen

Pflanzgebot für Bäume

Pflanzgebot für Sträucher

Sonstige Planzeichen

Flächen für Garagen und Stellplätze

Siehe Festsetzungen Punkt 12.1

Garagen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung: die Abgrenzung entfällt, wenn sie mit einer Straßenbegrenzungslinie zusammenfällt.

B. für Hinweise

bestehende Gebäude

ursprüngliche Flurstückgrenzen

Grundstückgrenzen der parzellierten Grundstücke

456 Höhenschichtlinien mit Höhenangabe ü.NN

660 Flurstücksnummern

RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND IN DER JEWEILS ZUM ZEITPUNKT DES SATZUNGSBESCHLUSSES GELTENDEN FASSUNG:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Bayerische Bauordnung (BayBO)
- das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

Weitere Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Abgrenzung im Bebauungsplan gilt:

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

1.2 Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO

1.3 Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung gelten folgende Höchstwerte für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschoßflächenzahl (GFZ):

2.1 - bei zwei Vollgeschossen GRZ 0,3;GFZ 0,5

2.2 Die Anzahl der Vollgeschosse (Z) wird entsprechend den Eintragungen im Planteil wie folgt festgesetzt:

- ein Vollgeschoß und ein als Vollgeschoß anzurechnendes Dachgeschoß. (Z = I+D = II)

3. Bauweise, Erstellung der baulichen Anlagen

Entsprechend der Abgrenzung im Plan gilt:

3.1 - offene Bauweise nach § 22(2) BauNVO, nur Einzelhäuser zulässig.

3.2 Bei der Ausrichtung der Häuser soll auf die Möglichkeit zur aktiven und passiven Nutzung der Sonnenenergie geachtet werden.

3.3 Abweichend von 3.1 sind Garagen im Sinne des Art.7(5) BayBO auf den im Plan gekennzeichneten Flächen an den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig und zwar auch dann, wenn sie mit Hauptgebäuden verbunden werden.

3.4 Nebengebäude sind nur in Verbindung mit den Garagen zugelassen. Bauhütten sind nach Fertigstellung der Hauptgebäude unverzüglich zu beseitigen.

4. Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird wie folgt festgesetzt:

4.1 Einzelhausbebauung 600 m²

5. Höhenlage der baulichen Anlagen

5.1 Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf hangseitig höchstens 30 cm über dem natürlichen Gelände liegen.

5.2 Die Bebauung soll der Geländeformation folgen.

5.3 Dem Bauantrag ist ein nach Nivellement erstellter Geländeschnitt beizufügen.

6. Verkehrsflächen

6.1 Die Geschwindigkeit ist im Bereich der Wohnwege auf Schrittempo, im Bereich der Anliegerstraßen auf maximal 30 km/h festzulegen.

7. Garagen und Stellplätze

7.1 Garagen sind nur innerhalb der auf dem Plan festgesetzten Fläche bzw.in das Hauptgebäude einbezogen zulässig.

7.2 Alle Garagen, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin(ab Hinterkante Gehweg bzw. Straßenbegrenzungslinie)einen Stauraum von mindestens 5 m aufweisen. Dieser Stauraum darf zur Straße hin weder eingezäunt noch mit einer Kette oder dergleichen abgeschlossen werden.

7.3 Der Stauraum von Garagen, die an der Grundstücksgrenze aneinander gebaut sind, darf nicht durch einen Zaun, eine Kette oder dergleichen auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze abgegrenzt werden. Der Stauraum muß eine einheitliche Fläche bilden.

7.4 Der Belag des Stauraums von Garagen, die von einem befahrbaren Wohnweg erschlossen werden, ist in gleichem Material und in gleicher Farbe wie der Belag des befahrbaren Wohnweges auszuführen.

7.5 Garagen aus Wellblech oder in ähnlich leichter Bauweise sind unzulässig.

7.6 Überdachte Stellplätze mit einer Holzkonstruktion als Überdachung sind zulässig.

7.7 Auf möglichst geringe Bodenversiegelung ist zu achten. So sollen beispielsweise längere Garageneinfahrten oder Stauräume nicht durchgehend gepflastert werden; es genügt die Befestigung der Fahrspuren oder die Verwendung von Rasengittersteinen auf der Fläche des Stauraumes.

8. Dachform

8.1 Im Plangebiet sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 42° bis 48° zulässig.

8.2 Bei allen Hauptgebäuden ist ein Kniestock zulässig. Dieser darf eine Höhe von 50 cm gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußpfette nicht überschreiten.

8.3 Dachgauben sind zulässig. Ihre gesamte Breite darf zusammengerechnet 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten. Pro Dachgaube ist nicht mehr als 1 Fenster zulässig.

8.4 Dachvorsprünge sind am Giebel bis zu 20 cm und an der Traufe bis zu 30 cm zulässig.

8.5 Bei erdgeschossigen Nebengebäuden(Garagen und Anbauten) sind Satteldächer mit der gleichen Dachneigung und Eindeckung wie die Hauptgebäude zulässig. Sind die Nebengebäude in das Hauptgebäude einbezogen, ist die Dachneigung entsprechend der des Hauptgebäudes festgesetzt; eine Abknickung ist nicht zulässig.

8.6 Die Dächer sind mit rotem bzw. rotbraunem Dachmaterial einzudecken.

8.7 Liegende Dachflächenfenster sind unzulässig.

8.8 Sonnenkollektoren und Solarzellen sind bis max. 40 % der gesamten Dachfläche zulässig.

9. Einfriedungen

9.1 Entlang der Anliegerstraßen dürfen die Einfriedungen der Grundstücke eine Höhe von 1,0 m über der Straßenoberkante nicht übersteigen. Die dazugehörigen Sockel dürfen nicht höher als 20 cm ausgebildet werden. Zulässig sind senkrecht angeordnete Holzlattenzäune oder Hecken. An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind Drahtzäune aus kunststoffummanteltem Maschendraht mit einer max.Höhe von 1 m zulässig.

9.2 Als Einfriedung sind nur natürliche, ungeschnittene Hecken mit mindestens 3 verschiedenen Arten zulässig.

9.3 Bei der Anlage von Einfriedungen soll im Sinne des Natur- und Artenschutzes darauf geachtet werden, daß die Möglichkeit eines Durchschlupfes für Kleintiere (Igel, Katzen) bestehen bleibt.

10. Äußere Gestaltung

10.1 Die Baukörper müssen durch natürliche Materialien und Farben geprägt sein(Naturholz, Sichtmauerwerk, Putz in gedeckten Farbtönen). Sichtbeton ist in Form von Stützen, Säulen und sonstigen untergeordneten Bauteilen zulässig.

10.2 Bei allen Haupt- und Nebengebäuden sind nur Fenster mit stehenden Format zulässig.

10.3 Anlagen der Außenwerbung nach Art.13 der Bayerischen Bauordnung sind unzulässig.

11. Außenanlagen

11.1 Die Geländehöhen der Außenanlagen sind an die Höhen der angrenzenden Wege und Straßen bzw. an die Höhe des Nachbargeländes anzugleichen. Vorhandene Böschungen sind zu erhalten.

11.2 Eine Auffüllung von mehr als 50 cm im Mittel auf dem vorhandenen, natürlichen Gelände ist unzulässig.

11.3 Stützmauern an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind nicht zulässig.

11.4 Die nicht überbaute Grundstücksfläche ist durch Einzelbäume und Buschgruppen zu gliedern. Es dürfen nur einheimische Pflanzen und Bäume angepflanzt werden.(siehe 11.6)

11.5 Entsprechend der Darstellung im Plan sind Pflanzgebote als Anpflanzung mit einheimischem Strauchwerk sowie einheimischen Bäumen und Baumgruppen festgesetzt. Auf jedem Grundstück muß je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ein einheimischer Großbaum (z.B. Obstbaum) angepflanzt werden.(siehe 11.6)

11.6 **Es sollen folgende Pflanzen verwendet werden: Rainweide, Pfaffenkäppchen, Schlehe, Feldahorn, Eberesche, Schneeball, Hainbuche, Harfriegel, Sanddorn, Cornelkirsche, Hasel, Heckenkirsche, Hundsrose, Sowie Großbäume: Eiche, Linde, Ahorn, Buche, Esche, Ulme, Vogelkirsche und Obstbäume.**

12. Entwässerung

12.1 **Im gekennzeichneten Bereich ist die Höhe des Kellerfußbodens in Abstimmung mit dem Kanalisationsplan festzulegen. Insofern kann von Punkt 5.1 der Festsetzungen abgewichen werden.**

13. Immissionsschutz

13.1 Geruchs- und Lärmbelästigungen durch landwirtschaftliche Betriebe und die ordnungsgemäße Bearbeitung der angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen sind zu dulden.

Verfahrensvermerke

A Für die Erarbeitung des Planentwurfes

Nürnberg, den . .1988 .....

B Der Stadtrat der Stadt Berching hat in seiner Sitzung vom 29.03.1988 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Westlich der Ortsrandbebauung" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 25.04.1988 nach § 2, Abs. 1, BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Berching, den .....

.....
(Siegel) (1.Bürgermeister)

C Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB mit öffentlicher Darlegung und Erörterung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.02.1988 hat in der Zeit vom 16.05.1988 bis 20.06.1988 nach Bekanntmachung vom 25.04.1987 stattgefunden.

Berching, den . .198

.....
(Siegel) (1.Bürgermeister)

D Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.02.1988, zuletzt geändert am 19.06.1989 wurde mit der Begründung gemäß § 3(2) BauGB in der Zeit vom 09.10.1989 bis 10.11.1989 öffentlich ausgelegt.

Berching, den . .198

.....
(Siegel) (1.Bürgermeister)

E Die Stadt hat mit Beschluß des Stadtrats vom 06.03.1990 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 18.02.1988, zuletzt geändert am 19.06.1989 als Satzung beschlossen.

Berching, den . .198

.....
(Siegel) (1.Bürgermeister)

F Das Landratsamt Neumarkt i.d.Opf. hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom . .198 , Aktenzeichen ....., gemäß § 11 BauGB genehmigt.

Neumarkt i.d.Opf., den . .198

.....
(Siegel) i.A.

G Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am . .198 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Berching den . .198

.....
(Siegel) (1. Bürgermeister)

Ausschnitt Flächennutzungsplan 1:5000

STADT BERCHING

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES POLLANTEN "WESTLICH DER ORTSRANDBEBAUUNG"

.FERTIGUNG

M 1:1000 NÜRNBERG ,18.02.1988

	DATUM / NAME	DATUM / NAME	DATUM / NAME
ENTWURF			
GEZEICHNET	14.3.1988 Rühl		
GEPRÜFT	14/3/88 Kölle		
GEÄNDERT	24.08.88 Künzel	19/10/88 Lu	19.02.90 Künzel 19.06.89
PROJEKT-NR.	15-48660	FLÄCHE 0,67 m²	

H. P. GAUFF INGENIEURE · GMBH & CO
PASSAUER STR. 9 · 8500 NÜRNBERG · TEL. 0911/40 90 10