

## ZEICHENERKLÄRUNG

**A. FÜR FESTSETZUNGEN**

**Nutzungsschablone**

- Art der Nutzung
- Art der Vollgeschosse
- Grundflächenzahl
- Geschossflächenzahl
- Einschränkung der Bauweise
- Bauweise
- Dachform, -neigung

**Art der baulichen Nutzung**

WA Allgemeines Wohngebiet

**Maß der baulichen Nutzung**

0,7 Geschossflächenzahl, z.B. 0,7  
 0,35 Grundflächenzahl, z.B. 0,35  
 Zahl der Vollgeschosse, z.B. Z=III

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

- offene Bauweise
- nur Hausgruppen zulässig
- Baulinie
- Baugrenze
- Satteldach
- Dachneigung
- Fristrichtung (zwingend)

**Verkehrsfächen**

- Straßenverkehrsfläche
- Flächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigter Bereich
- FuB- und Radweg
- Verkehrsbegleitgrün
- landwirtschaftlicher Weg
- Abfanggraben
- Öffentliche Parkplätze

**Flächen für Versorgungsanlagen**

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Trafostation

**Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**

- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind
- Leitung (oberirdisch), wird zur Verklebung vorgesehen
- Leitung (unterirdisch), zur Verlegung vorgesehen

**Grünflächen**

- private Grünfläche
- öffentliche Grünfläche
- Spielfeld

**Wasserflächen**

- Wasserflächen
- Höherschichtlinien mit Höhenangabe über NN

**Flächen für die Landwirtschaft**

- Flächen für die Landwirtschaft

## NUTZUNGSREGELUNGEN

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Pflanzgebiete für Bäume:

- Baum ohne Bindung der Baumart
- "Hofbaum" gemäß Festsetzung 13.1
- "Straßenbaum" gemäß Festsetzung 13.2
- Obstbaum gemäß Festsetzung 13.3
- Erhaltungseigentum für Bäume

Pflanzgebiet für Hecken gemäß Festsetzung 7.2

Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

**Sonstige Planzeichen**

- Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsgaragen
- Garagen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

**B. FÜR HINWEISE**

- bestehende Gebäude
- Bebauungsvorschlag
- ursprüngliche Flurstücksgrenzen
- Grundstücksgrenzen der parzellierten Grundstücke
- Höherschichtlinien mit Höhenangabe über NN
- Flurstücknummern
- Büschungen

## WEITERE FESTSETZUNGEN

**A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB)**

1. Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr.1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach §4 BauNV/BauNE Betriebs des Beherbergungsgewerbes sind zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr.1 BauGB)

2.1 Für das Maß der baulichen Nutzung gelten folgende Höchstwerte für die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie für die Anzahl der Geschosse:

bei drei Vollgeschossen (Z = III) GRZ 0,4, GFZ 1,2  
 bei zwei Vollgeschossen (Z = II) GRZ 0,35, GFZ 0,7  
 bei zwei Vollgeschossen (Z = II+DG) GRZ 0,35, GFZ 0,6

Die Zahl der Vollgeschosse (Z) wird entsprechend der Abgrenzung im Planstiel wie folgt festgesetzt:

Z = III: Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2.Obergeschöß  
 Z = II: Erdgeschoss, 1. Obergeschoss  
 Z = II + DG: Erdgeschoss und ein als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss

2.2 Auf den mit Einzel- bzw. Doppelhäusern bebauten Grundstücken sind pro Wohngebäude bzw. Doppelhaushälfte maximal 2 Wohnungen zulässig.

2.3 Die max. zulässige traufseitige Windhöhe, gemessen von der Oberkante des Erdgeschossfertighußbodens bis zur Schnittlinie der Wand mit der Oberkante der Dachstuhl beträgt bei:  
 Z = II 10,00 m  
 Z = II 7,00 m  
 Z = I 4,00 m

2.4 Die max. zulässige Firsthöhe, gemessen von der Oberkante des Erdgeschossfertighußbodens bis zum First, beträgt bei:  
 Z = II 16,50 m  
 Z = II 12,50 m  
 Z = I 9,50 m

3. Bauweise, Ersatzung der baulichen Anlagen (§9 (1) Nr.2 BauGB)

3.1 Es gilt die offene Bauweise nach §22(2) BauNV. In bestimmten, abgegrenzten Bereichen sind nur Einzel- und Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig.

3.2 Garagen, die nicht an der Grundstücksgrenze gebaut werden sollen, sind nur innerhalb der Baugrenzen und bis maximal 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche zulässig.

3.3 Ungeachtet der zeichnerischen Darstellung sind die Gebäudeabstände nach der Bayerischen Bauordnung einzuhalten. Dem Bauntrag ist eine Abstandsflächenberechnung beizufügen. (siehe 5.2)

3.4 Für bestimmte Parzellen ist die Fristrichtung zwingend festgesetzt.

3.5 Flächen für Nebenanlagen (§9 (1) Nr.4 BauGB)

3.6 Maximal eine Nebenanlage pro Grundstück im Sinne des §14 BauNV ist auch außerhalb der überbauten Grundstücksfläche zulässig.

3.7 Alle Garagen, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin (ab Hinterkante Gelweg bzw. Straßenbegrenzungslinie) einen Abstand von mindestens 5 m aufweisen. Dieser Abstand darf zur Straße hin weder eingestrichelt noch mit einer Kette oder dergleichen abgeschlossen werden. Carports müssen diesen Abstand nicht einhalten.

3.8 Höhenlage der baulichen Anlagen (§9 (2) BauGB)

3.9 Die Oberkante des Erdgeschossfertighußbodens darf maximal 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen. Ausnahmen sind zulässig, wenn der geplante Entwässerungskanal dies erfordert.

3.10 Bezugspunkt ist die Straßenkante (Asphalt) in der Mitte der Grundstückszufahrt. In die Bauvorlagen ist die Straßenkante in der Mitte der Zufahrt maßlich einzutragen. Dieser Punkt ist auch als natürlicher Gelbde bei der Ermittlung der Abstandsflächen zu Grunde zu legen.

3.11 Leitungverlegung

3.12 Alle notwendigen Leitungen (Elektroleitungen, Telekommunikationsleitungen) sind in unterirdischer Bauweise zu verlegen.

**B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9 (4) BauGB)**

3.13 Dachform

3.14 Im Plangebiet sind Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 20° bis 48° sowie Putzstöcher bis 15° zulässig. Die Dächer sind mit Betondeckplatten oder Dachziegeln in rot bis rotbraunem oder grauem Farbton einzudecken.

3.15 Dachüberstände sind am Ortsgang bis maximal 20 cm und an der Traufe bis maximal 50 cm zulässig.

## WEITERE FESTSETZUNGEN

3.2 Garagen, die nicht an der Grundstücksgrenze gebaut werden sollen, sind nur innerhalb der Baugrenzen und bis maximal 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche zulässig.

3.3 Ungeachtet der zeichnerischen Darstellung sind die Gebäudeabstände nach der Bayerischen Bauordnung einzuhalten. Dem Bauntrag ist eine Abstandsflächenberechnung beizufügen. (siehe 5.2)

3.4 Für bestimmte Parzellen ist die Fristrichtung zwingend festgesetzt.

3.5 Flächen für Nebenanlagen (§9 (1) Nr.4 BauGB)

3.6 Maximal eine Nebenanlage pro Grundstück im Sinne des §14 BauNV ist auch außerhalb der überbauten Grundstücksfläche zulässig.

3.7 Alle Garagen, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin (ab Hinterkante Gelweg bzw. Straßenbegrenzungslinie) einen Abstand von mindestens 5 m aufweisen. Dieser Abstand darf zur Straße hin weder eingestrichelt noch mit einer Kette oder dergleichen abgeschlossen werden. Carports müssen diesen Abstand nicht einhalten.

3.8 Höhenlage der baulichen Anlagen (§9 (2) BauGB)

3.9 Die Oberkante des Erdgeschossfertighußbodens darf maximal 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen. Ausnahmen sind zulässig, wenn der geplante Entwässerungskanal dies erfordert.

3.10 Bezugspunkt ist die Straßenkante (Asphalt) in der Mitte der Grundstückszufahrt. In die Bauvorlagen ist die Straßenkante in der Mitte der Zufahrt maßlich einzutragen. Dieser Punkt ist auch als natürlicher Gelbde bei der Ermittlung der Abstandsflächen zu Grunde zu legen.

3.11 Leitungverlegung

3.12 Alle notwendigen Leitungen (Elektroleitungen, Telekommunikationsleitungen) sind in unterirdischer Bauweise zu verlegen.

**B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9 (4) BauGB)**

3.13 Dachform

3.14 Im Plangebiet sind Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 20° bis 48° sowie Putzstöcher bis 15° zulässig. Die Dächer sind mit Betondeckplatten oder Dachziegeln in rot bis rotbraunem oder grauem Farbton einzudecken.

3.15 Dachüberstände sind am Ortsgang bis maximal 20 cm und an der Traufe bis maximal 50 cm zulässig.

- C. Grünordnerische Festsetzungen**
- 11.1 Befestigung der Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB in Verbindung mit §1a BauGB)
- 11.1 Öffentliche Fuß- und Radwege sowie Wege und Befestigungen auf Baugrundstücken sind wasserdurchlässig auszuführen. Als wasserdurchlässige Beläge in diesem Sinne gelten:
- betrieglge Rasenflächen, wie Schotterrasen, Rasengrillsteine, Rasengrillsteine
  - wassergebundene Decken oder Splittdecken
  - Beläge mit offener Fuge, wie Beton- oder Natursteingrillsteine, Plattenbeläge in Sand- oder Splittbett und Fugen mit Sand- oder Splittfüllung.
12. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 12.1 Die nach Planzeichen dargestellten öffentlichen Grünflächen werden als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgelegt.
- Diese Flächen sind als Wiesflächen herzustellen und dauerhaft naturnah zu unterhalten. Entlang der Seite sind Gross- und Krautstäume extensiv zu pflegen.
13. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 13.1 Die nach Planzeichen dargestellten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu unterhalten.
14. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 14.1 Zur klaren räumlichen Bestimmung der Wohnfläche ist gem. zeichnerischer Festsetzung je ein "Hofbaum" zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Baumart und Qualität: Rot-Kastanie (Castanea hippocastanum), Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 20/25 cm
- 14.2 Zur Gliederung der Straßenumde ist gem. zeichnerischer Festsetzung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Baumart und Qualität: gefüllte Vogel-Kirsche (Prunus avium "Plena"), Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 18/20 cm
- 14.3 Zur Ortsgangbildung sind gem. zeichnerischer Festsetzung auf Baugrundstücken mindestens je zwei Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Baumart und Qualität: s. Empfehlungen zur Ortsgangbildung Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14/16 cm
- 14.4 Zur Durchgrünung des Baugeländes ist auf den Baugrundstücken, die nicht den Festsetzungen nach 13.2 oder 13.3 unterliegen, mindestens je ein Laubbäum als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 14.5 Zur grünordnerischen Einbindung sind Carports und Garagen mit Kletterpflanzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 14.6 Bei zeichnerischer Darstellung zu pflanzender Bäume ist eine Verschiebung des Standorts bis zu 10 m zulässig.

- D. Empfehlungen zur Grünordnung**
15. Auswahl für Gehölze:
- 15.1 Die Verwendung folgender Gehölzarten wird empfohlen:
- Obstbäume gemäß Festsetzung 13.3
- Apfelarten: "Bretbacher", "Großes Jubiläumsapfel", "Jakob Fischer",
  - Birnensorten: "Sole Luise", "Königs Birtenbirne",
  - Pflaume: "Fränkische Hauswirtschaft"
- Laubbäume gemäß Festsetzung 13.4
- Eberesche (Serbus aucuparia)
  - Zierapfel (Malus sibirica)
  - Zierkirsche (Prunus serrulata)
  - Obstbäume, s.o.
- Kletterpflanzen gemäß Festsetzung 13.5
- Kletterrose (Rosa spec.)
  - Wald-Rebe (Clematis spec.)
  - Gelblilb (Lonicera spec.)
  - Wilder Wein (Parthenocissus spec.)
- Pflanzungen am Ufergehölzsum gemäß zeichnerischem Pflanzgebot
- Schwarz-Erle (Alnus glutinosa)
  - Eiche (Fraxinus excelsior)
  - Silber-Weide (Salix alba)
  - Bruch-Weide (Salix fragilis)
- Bepflanzung der Grünverbindungen gemäß zeichnerischem Pflanzgebot
- Feld-Ahorn (Acer campestre)
- Dachbegrünung gemäß Festsetzung 6.6
- Empfohlen wird eine extensive Begrünung
  - 5-10 cm starkes Pflanzsubstrat
  - Verwendung trockenheitstoleranter Gras- und Staudenarten, z.B. Sedum spec., Sempervivum spec., Hieracium pilosella, Festuca spec., Poa spec.
- Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser**
- Es wird empfohlen, das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauch- oder Beregnungswasser zu verwenden. Die Zisternen sind mit Überlauf an den Regenwasserkanal anzuschließen, als eine Versickerung auf dem Grundstück ausscheidet. Bei der Errichtung ist der hohe Grundwasserstand zu beachten.

- E. Sonstige Hinweise**
17. Besondere bauliche Vorkehrungen
- 17.1 Im gesamten Planungsgebiet stehen weiche Schichten mit nicht ausreichender Tragfähigkeit an. Deshalb sind bei der Gebäudegründung besondere Maßnahmen erforderlich.
- 17.2 Im gesamten Planungsgebiet steht das Grund- und Schichtenwasser sehr hoch. Sollte eine Unsicherheit der Gebäude vorgesehen werden, müssen die Untergeschosse der Gebäude als druckresistente Wannen ausgebildet werden.
- 17.3 Das Grundwasser ist stark betonangefüllt, deshalb müssen die Bauwerke dauerhaft sicher gegen diese Wässer geschützt werden.
- 17.4 Im Keller sollte auf Ottank verzichtet werden, sollten Ottank dennoch im Keller eingebaut werden, müssen sie gegen Aufschwimmen gesichert werden.
- 17.5 Da im Bebauungsplan dargestellte Bebauung ist als Bebauungsvorschlag zu verstehen.
18. Denkmalschutz
- 18.1 Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen werden darauf hingewiesen, dass bei den Arbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche sowie Mittelalterliche Funde nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz vom 25.06.1973 (GVBl. 13/1973) unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regenstorf gemeldet werden müssen.
19. Schiffsaum
- 19.1 Auf dem Main-Donau Kanal fahren auch während der Nachtzeit Schiffe. Die Verkehrsregeln dieser Schiffe verhalten sich je nach der in 1 Stunde vorübergehenden Schiffe - im westlichen Rand des Baugeländes einen Berufsverkehrs-Lärmpegel von etwa 45-50 dB(A), im östlichen Rand des Baugeländes von etwa 60 dB(A). Für ein allg. Wohngebiet beträgt für die Nachtzeit für Verkehrslärm 45 dB(A). Auftretende kurzzeitige Spitzenpegel sollen nach 1A-100 dB(A) nachts nicht überschreiten. Eine ungetrübte Nachtruhe (entsprechend 45 dB(A)) ist bei den Wohngebieten zwischen Sulz und Kanal zu erreichen, wenn die Schiffschiffe (mit den Fenstern) nach Osten orientiert sind und damit im Schiffschiffen des oberen Gebäudes liegen. Alternativ können die Fenster zu den Schlafräumen nach als Schallschutzfenster (Rw > 30 dB) ausgeführt werden.

## VERFAHRENSVERMERKE

- A. Der Bauausschuss der Stadt Berching hat in seiner Sitzung vom 11.02.2020 die Änderung des Bebauungsplanes "Südlich der Süd-Tangenten" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ...../2020 öffentlich bekannt gemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB)
- B. Zum Entwurf oder Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ...../2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im der Zeit vom ...../2020 bis ...../2020 beteiligt mit Schreiben vom ...../2020 beteiligt.
- C. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom ...../2020 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ...../2020 bis ...../2020 öffentlich ausgestellt.
- D. Der Stadtrat von Berching hat die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen auf der Sitzung vom ...../2020 behandelt und den Bebauungsplan mit ...../2020 in der Fassung vom ...../2020 als Bebauungsplan beschlossen.

Berching, den .....

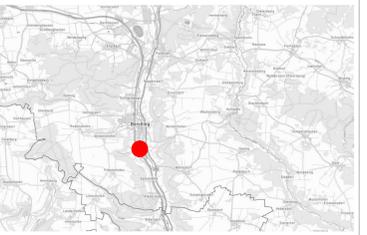
Ludwig Eisenreich, 1. Bürgermeister (Siegel)

H. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wurde im Amtsblatt Nr. .... vom ...../2020 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB öffentlich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedemmons Ersicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan ist damit rechtskräftig. Auf die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 2 BauGB ist hingewiesen worden.

Berching, den .....

Ludwig Eisenreich, 1. Bürgermeister (Siegel)

## Übersichtsplan



**Stadt Berching**  
**Landkreis Neumarkt**

**1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "südlich der Südtangente"**

maßstab: 1:1.000 bearbeitet: Bök  
 datum: 02.02.2021 Planstand: Satzungsbeschluss

**Eckhard Bökenbrink**  
 Plänen & Beratern  
 Stadtplaner BYAK

Büro für städtebauliche Planung & Beratung  
 Schöb-Str. 9  
 90562 Kallreuth  
 Info@boekenbrink.com Tel: 09113682572  
 www.boekenbrink.com Fax: 09113682070