

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

- 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/BauNB Betriebs des Beherbergungsgewerbes sind zulässig.

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

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 Planfeld 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 Erdgeschossfußbodens bis zur Schnittlinie der Wand mit der Oberkante der Dachhaut 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 Erdgeschossfußbodens 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 m² 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)

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

4.2 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.

3.6

Höheanlage der baulichen Anlagen (§9 (2) BauGB)

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

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

3.7

Leitungsverlegung

6.1 Alle notwendigen Leitungen (Elektralleitungen, Telekommunikationsleitungen) sind in unterirdischer Bauweise zu verlegen.

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

7. Dachform

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

7.2

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

7.4

Dachaufbauten und Querbauten (z.B. Zwerchhäuser) müssen einen Abstand von mindestens 2,5 m zum Ortsgang aufweisen. Ihre Breite darf maximal 2/3 der Firstlänge betragen. Dachaufbauten sind zulässig in Form von Stütz- oder Schieppavillien in stehendem Fensterformat (Breite zu Höhe mindestens 4:5), wobei der First des Dachaufbaus mindestens 1 m tiefer als der First des Hauptgebüdes liegen muss. Die maximale seitliche Höhe der Dachaufbauten darf 1,30 m nicht überschreiten. Dachüberstände bleiben hierbei unberücksichtigt. Dachaufbauten und Querbauten sind entsprechend der Dachneigung und Entdeckung des Hauptgebüdes zu bedecken.

7.5

Solarzellen und Sonnenkollektoren sind zulässig.

7.6

Dachflächen von Garagen und Nebengebäuden sind zulässig entsprechend der Dachneigung und Entdeckung des Hauptgebüdes oder mit begrüntem Flachdach.

8. Einfriedungen

8.1 Die straßenseitige Einfriedung der Grundstücke darf 1,2 m über Straßenoberkante nicht überragen. Zulässig sind nur blockartige (d.h. vorübergehenden Schiffe – im westlichen Rand des Bauplanes einen Beaufschlagungs-Längsriegel von etwa 45-50 m (dBA), im südlichen Rand von etwa 60 m (dBA)). Der Dankschutzwert der DIN 18055 für ein allg. Wohngebiet beträgt für die Nachtzeit für Verkehrsmittel 45 dBA. Auftretende kurzzeitige Spitzenpegel sollen nach 1A-100 m (dBA) nachts nicht überschreiten. Eine ungetönte Mauer (entsprechend 45 dBA) ist bei den Wohngebieten zwischen Sule und Kanal zu erreichen, wenn die Schallelemente (mit den Fenstern) nach Osten orientiert sind und damit im Schallschatten des eigenen Gebäudes liegen.

9.1 Eine Auffüllung ist maximal bis auf Straßenniveau zulässig.

9.2 Stützmauern sind bis max. 0,5 m über Gelände zulässig. Böschungen sind mit einer Neigung von max. 1:1,5 (m:8) auszuführen.

10. Immissionschutz

10.1 Bei den gekennzeichneten Gebäuden entlang der Südtangente sind ruhebedürftige Räume im Obergeschoss auf die schallabgewandte Seite zu legen.

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 Bauelemente 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 (SvBl. 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 Verkehrsdichte dieser Schiffe verursacht – je nach der in 1 Stunde vorbeifahrenden Schiffe – im westlichen Rand des Bauplanes einen Beaufschlagungs-Längsriegel von etwa 45-50 m (dBA), im südlichen Rand von etwa 60 m (dBA). Der Dankschutzwert der DIN 18055 für ein allg. Wohngebiet beträgt für die Nachtzeit für Verkehrsmittel 45 dBA. Auftretende kurzzeitige Spitzenpegel sollen nach 1A-100 m (dBA) nachts nicht überschreiten. Eine ungetönte Mauer (entsprechend 45 dBA) ist bei den Wohngebieten zwischen Sule und Kanal zu erreichen, wenn die Schallelemente (mit den Fenstern) nach Osten orientiert sind und damit im Schallschatten des eigenen Gebäudes liegen. Alternativ können die Fenster zu den Schlafräumen nach als Schallschutzfenster (Rw > 30 dB) ausgeführt werden.

C. Grünordnerische Festsetzungen

11. 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 Pflasterflächen, wie Schottersteinen, Rosengrastersteine, Rosengraster
- wassergebundene Decken oder Splittdecken
- Beläge mit offener Fuge, wie Beton- oder Natursteingraster, 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 Sule sind Gross- und Krautstümpfe 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 Bauplanes 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 Gehölzarten:

15.1 Die Verwendung folgender Gehölzarten wird empfohlen:

Obstbäume gemäß Festsetzung 13.3

- Apfelarten: "Bretbacher", "Großes Jubiläumsapfel", "Jakob Fischer",
- Birnensorten: "Sule Luise", "Kellers Bäumebirne",
- 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.

VERFAHRENSVERMERKE

A. Der Bauausschuss der Stadt Berching hat in seiner Sitzung vom 11.02.2020 die Änderung des Bebauungsplanes "Südlich der Süd-Tangente" 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.

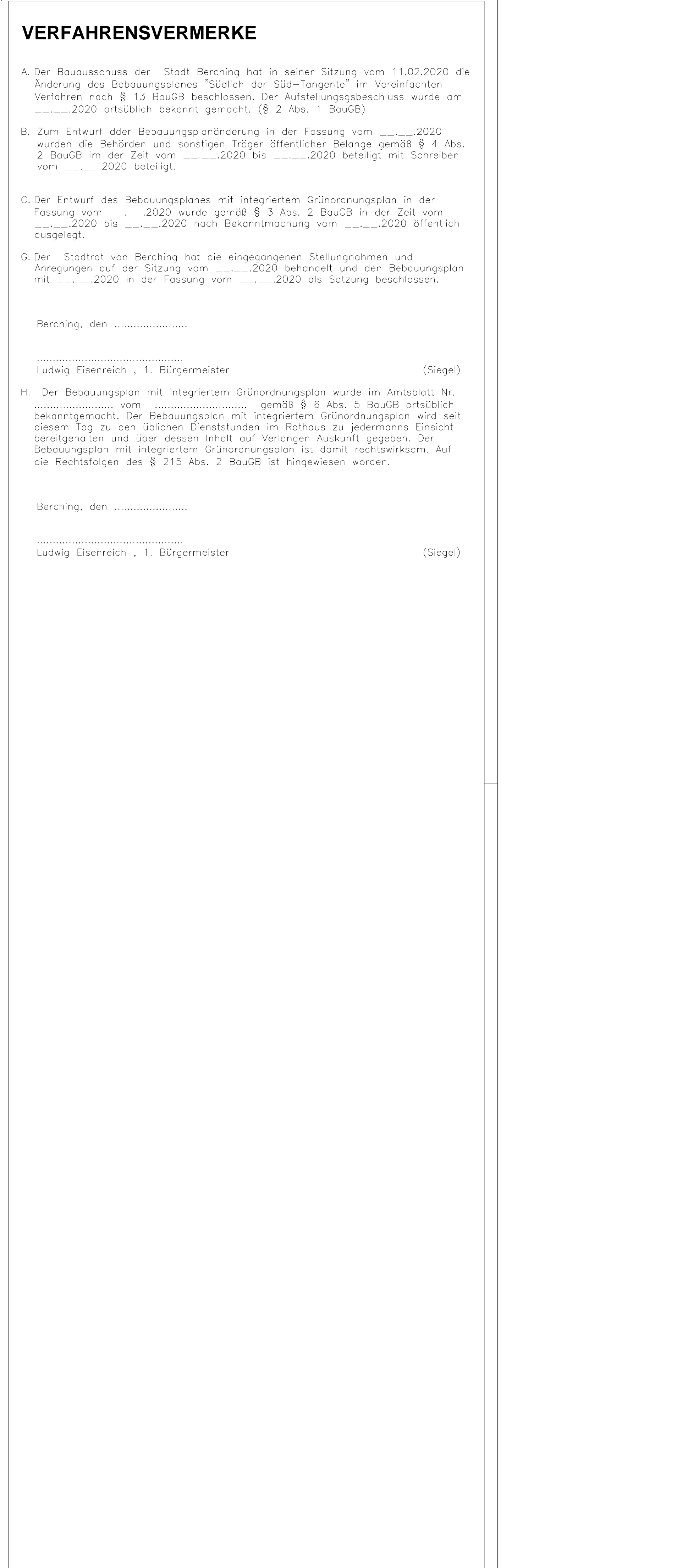
Berching, den

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. Beteiligungen 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)



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
Planen & Berater
Stadtplaner BYAK

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