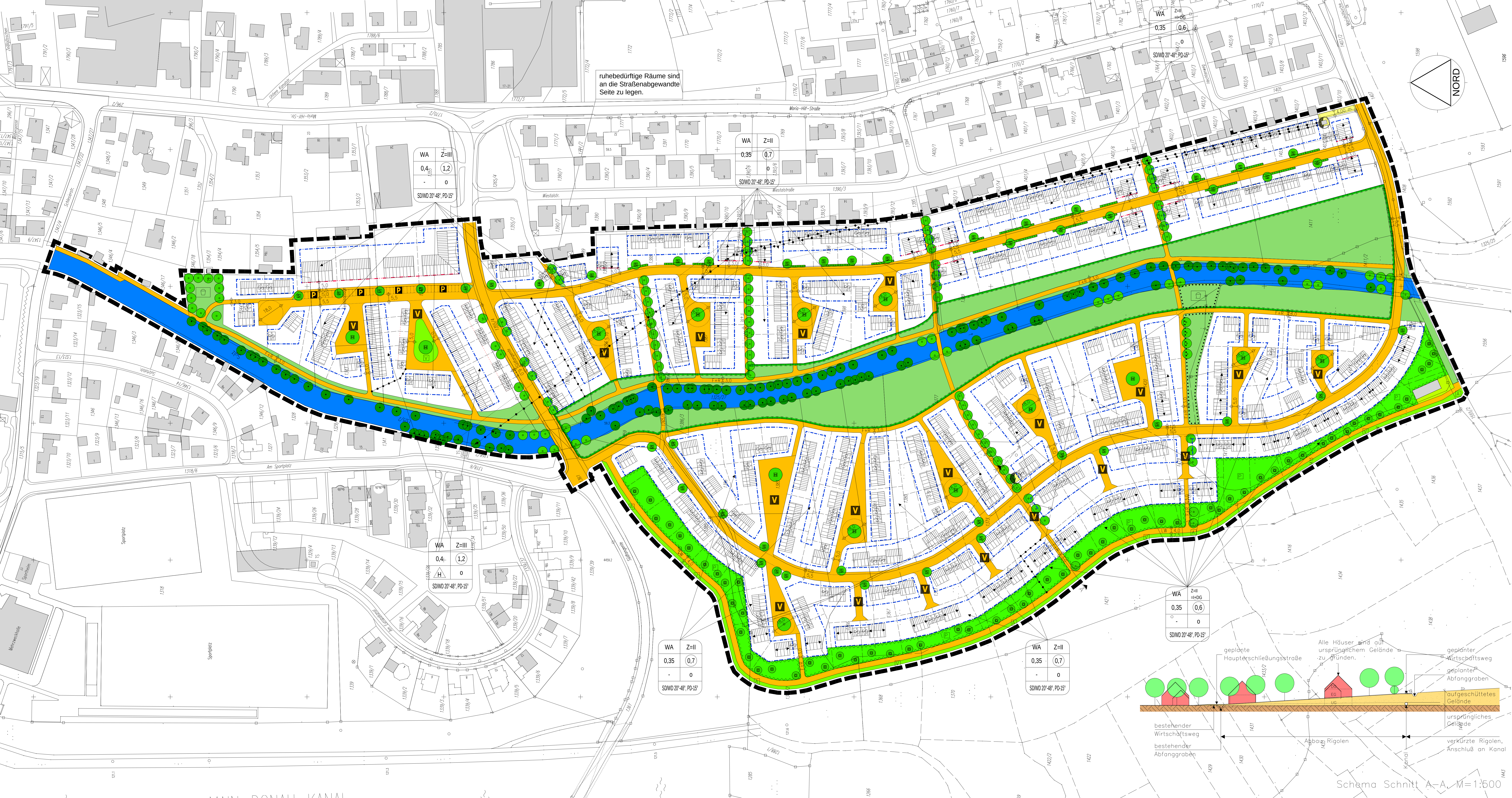




ZEICHENERKLÄRUNG

A. FÜR FESTSETZUNGEN

Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Art der Nutzung
Kapital der Vollgeschosse	Grundflächenzahl
Geschossflächenzahl	Einschränkung der Bauweise
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
Z=II	Zahl der Vollgeschosse, z.B. Z=II

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

△	offene Bauweise
—	nur Hausgruppen zulässig
—	Baulinie
—	Baugrenze
SO	Satteldach
35°-48°	Dachneigung
→	Firstrichtung (zwingend)

Verkehrsrflächen

—	Straßenverkehrsfläche
—	Flächen besonderer Zweckbestimmung
V	Verkehrsberuhigter Bereich
FHR	Fuß- und Radweg
V	Verkehrsbegrünlung
LW	landwirtschaftlicher Weg
A	Abfanggraben
P	Öffentliche Parkplätze

Flächen für Versorgungsanlagen

—	Flächen für Versorgungsanlagen
—	Trafostation

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

—	Leitung (oberirdisch), wird zur Verklebung vorgesehen
—	Leitung (unterirdisch), zur Verlegung vorgesehen

Grünflächen

—	private Grünfläche
—	öffentliche Grünfläche
—	Spielplatz

Wasserflächen

—	Wasserflächen
—	Höhenschattlinien 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
—	"Holzbaum" gemäß Festsetzung 13.1
—	"Straßenbaum" gemäß Festsetzung 13.2
—	Obstbaum gemäß Festsetzung 13.3
—	Erhaltungsebene 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
G	Garagen
—	Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

B. FÜR HINWEISE

—	bestehende Gebäude
—	Bebauungsvorschlag
—	ursprüngliche Flurstücksgrenzen
—	Grundstücksgrenzen der parzellierten Grundstücke
—	Höhenschattlinien mit Höhenangabe über NN
—	Flurstücksnummern
—	Büschungen

WEITERE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB)

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

1. Allgemeines Wohngebiet (WA) nach §4 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind zulässig. (Seite 5.2)

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 = I+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.Obergesch.
Z = II:	Erdgeschoss, 1. Obergeschoss
Z = I+DG:	Erdgeschoss und ein als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss

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

2.3 Die max. zulässige traufseitige Wandhöhe, gemessen von der Oberkante des Erdgeschosses bis zur Schnittlinie der Wand mit der Oberkante der Dachtraufe beträgt bei:

Z = II:	10,00 m
Z = I:	7,00 m
Z = I:	4,00 m

2.4 Die max. zulässige Firsthöhe, gemessen von der Oberkante des Erdgeschosses bis zum First beträgt bei:

Z = II:	6,50 m
Z = I:	12,50 m
Z = I:	9,50 m

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

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

4. 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 Baugrunt ist eine Abstandsflächenberechnung beizufügen. (Seite 5.2)

4. Für bestimmte Parzellen ist die Firstrichtung zwingend festgesetzt.

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

4.1.1 Maximal eine Nebenanlage pro Grundstück im Sinne des §14 BauNVO ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

5. Höhenlage der baulichen Anlagen (§9 (2) BauGB)

5.1 Die Oberkante des Erdgeschosses der Gebäude 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 Grundstücksecke, in die Bauvorhaben ist die Straßenkante in der Mitte der Zufahrt maßgebend einzusetzen. Dieser Punkt ist auch als natürlicher Gelände bei der Ermittlung der Abstandsflächen zu Grunde zu legen.

6. Leitungsverlegung

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

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

7. Dachform

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

7.2 entfällt

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 2/5 der Firstlänge betragen. Dachaufbauten sind zulässig in Form von Ständer- oder Schrägpauken in stehender Fensterform (Breite zu Höhe mindestens 4:5), wobei der First des Dachaufbaus mindestens 1 m tiefer als der First des Hauptgebäudes liegen muss. Die maximale seitliche Höhe der Dachaufbauten darf 1,50 m nicht überschreiten. Dachüberstände bleiben hierbei unberücksichtigt. Dachaufbauten und Querbauten sind entsprechend der Dachneigung und Entdeckung des Hauptdaches zu bedecken.

7.5 Solarzellen und Sonnenkollektoren sind zulässig.

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

8. Einfriedungen

8.1 Die straßenseitige Einfriedung der Grundstücke darf 1,2 m über Straßenoberkante nicht übersteigen. Zulässig sind nur blockartige (d.h. mindestens 1/3 offener Anteil) Holz- oder Stablattebauwerke mit gleicher Teilung oder geschnittene Hecken aus Laubbäumen, Einfriedungen, Gittern, Mauern oder ähnliche geschlossene Einfriedungen sind zulässig. An den übrigen Grenzen sind darüber hinaus Mischrandstühle zulässig.

8.2 Gemäß zeichnerischer Festsetzung sind straßenseitig auf den privaten Grundstücken als Einfriedungen geschnittene Hecken bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. In der Hecke kann ein Zaun integriert werden.

9. Außenanlagen

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 (H:B) auszuführen.

10. Immissionsschutz

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

VERFAHRENSVERMERKE

C. Grünordnerische Festsetzungen

11.1.1 Belegung der Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB in Verbindung mit §1a BauGB)

Öffentliche Fuß- und Radwege sowie Wege und Befestigungen auf Baugrundstücken sind wasserdurchlässig auszuführen. Als wasserdurchlässige Beläge in diesem Sinne gelten:

- belastbare Pflasterbeläge, wie Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflastersteine
- wasserdurchlässige Beläge oder Splittdecken
- Beläge mit offener Fuge, wie Beton- oder Natursteinpflaster, 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)

Die nach Planzeichen dargestellten öffentlichen Grünflächen werden als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Diese Flächen sind als Wiesflächen herzustellen und dauerhaft natürlich zu unterhalten. Entlang der Sulz sind Gras- und Krautsäume extensiv zu pflegen.

13. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

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)

Zur klaren räumlichen Bestimmung der Wohnfläche ist gem. zeichnerischer Festsetzung je ein "Holzbaum" zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Baumart und Qualität: Rot-Kastanie (Aesculus hippocastanum), Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 20/25 cm

Zur Gliederung der Straßenumgebung ist gem. zeichnerischer Festsetzung auf Baugrundstücken je ein "Straßenbaum" entlang der Straßenfront zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Baumart und Qualität: gefüllte Vogel-Kirsche (Prunus avium 'Plena'), Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 18/20 cm

Zur Ortsrandausbildung sind gem. zeichnerischer Festsetzung auf Baugrundstücken mindestens je zwei Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Baumart und Qualität: s. Empfehlungen zur Grünordnung. Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14/16 cm

Zur Durchdringung des Baugebiets ist auf den Baugrundstücken, die nicht den Festsetzungen nach 13.2 oder 13.3 unterliegen, mindestens je ein Laubbäumchen als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Zur grünordnerischen Einbindung sind Carports und Garagen mit Kletterpflanzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

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:

- Apfelrosen: "Brettscher", "Graham Jubiläumspfaff", "Jekob Fischer",
- Birnensorten: "Sole Luna", "Seltener Butternirne",
- Pflaume: "Tränkele Hauswirtschaft"

Laubbäume gemäß Festsetzung 13.4:

- Eberesche (Serotus aucuparia)
- Zierpappel (Malus argentea)
- Zierkirsche (Prunus serrulata)
- Obstbäume, s.o.

Kletterpflanzen gemäß Festsetzung 13.5:

- Kletterrose (Rosa spec.)
- Wald-Rebe (Clematis spec.)
- Gelbblau (Lonicera spec.)
- Wilder Wein (Parthenocissus spec.)

Pflanzungen am Ufergehölzsaum gemäß zeichnerischem Pflanzgebot:

- Schwarz-Erle (Alnus glutinosa)
- Esche (Fraxinus excelsior)
- Silber-Weide (Salix alba)
- Bruch-Weide (Salix fragilis)

Bepflanzung der Grünverbindungen gemäß zeichnerischem Pflanzgebot:

- Feld-Anhon (Acer campestre)

Dachbegrünung gemäß Festsetzung 6.6:

- Empfohlen wird eine extensive Begrünung
- 5-10 cm starker Pflanzsaat
- Verwendung trockenheitstoleranter Gras- und Staudenarten, z.B. Sedum spec., Sempervivum spec., Hieracium pilosella, Festuca spec., Poa spec.

16. Sammlung und Verwertung von Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauch- oder Bewässerungswasser zu verwenden. Die Zisternen sind mit Überlauf an den Regenwasserkanal anzuschließen, da eine Versickerung auf dem Grundstück ausgeschlossen ist. 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 Untersinklerung der Gebäude vorgesehen werden, müssen die Untergeschosse der Gebäude als druckwasserdichte Wannen ausgebildet werden.

17.3 Das Grundwasser ist stark betonungstief, deshalb müssen die Bauwerke dauerhaft sicher gegen diese Wasser geschützt werden.

17.4 Im Keller sollte auf Ölkanten verzichtet werden, sollten Ölkanten dennoch im Keller eingebaut werden, müssen sie gegen Aufschwimmen gesichert werden.

17.5 Die 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 Regensburg gemeldet werden müssen.

19. Schiffsraum

19.1 Auf dem Main-Donau Kanal fahren auch während der Nachtzeit Schiffe. Der Verkehrsrhythmus dieser Schiffe verursacht – je nach der in 1 Stunde verbleibenden Schiffe – im westlichen Rand des Baugebietes einen Beurteilungslärmpegel von etwa 45-50 dB(A). Bei auftretenden Spitzenpegeln von etwa 60 dB(A). Der Orientierungswert der DIN 18005 für ein allg. Wohngebiet beträgt für die Nachtzeit (für Verkehrslärm 45 dB(A)). Auftretende kurzzeitige Spitzenpegel sollen nach 1A-Lärm 60 dB(A) nachts nicht überschreiten. Eine ungünstige Nachtruhe (entsprechend 45 dB(A)) ist bei den Wohngebieten zwischen Sulz und Kanal zu erreichen, wenn die Schlafräume (mit den Fenstern) nach Osten orientiert sind und damit im Schallschatten des eigenen Gebäudes liegen. Alternativ können die Fenster zu den Schlafräumen auch als Schallschutzelemente (Rw > 30 dB) ausgerollt werden.

Übersichtsplan

Stadt Berching

Landkreis Neumarkt

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

maßstab:	1:1.000	bearbeitet:	BöK
datum:	29.10.2020	Planstand:	Entwurf

Eckhard Bökenbrink
Plänen & Beraten
Stadtplaner BYAK

Büro für städtebauliche Planung & Beratung
Schloß-Str. 9
90562 Kalchreuth
Info@boekenbrink.com
www.boekenbrink.com

Fax: 0911/5682570