

# A. Planliche Festsetzungen

## 1. Grenzen



## 2. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

## 3. Maß der baulichen Nutzung

0.40 maximal zulässige Grundflächenzahl  
0.80 maximal zulässige Geschossflächenzahl

## 4. Bauweise, Baugrenzen

Baugrenze  
o offene Bauweise  
ED nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

## 5. Zahl der Wohneinheiten

Pro Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

## 6. Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche  
Fußwege

## 7. Gemeinbedarfsflächen

Spielanlage  
Flächen für die Abwasserbeseitigung (Regenrückhaltebecken)

## 8. Grünordnung

öffentliche Grünfläche  
bestehender Baum - Erhalt  
Pflanzgebot: Pflanzung Baum 1. oder 2. Ordnung auf öffentlichen Grünflächen bzw. Ausgleichsflächen an festgesetztem Standort  
Pflanzgebot: zwei Bäume mind. 2. Ordnung (Hochstamm) je Parzelle -zulässige Baumarten und Mindestpflanzgröße gem. Pflanzliste textl. Festsetzungen - Pflanzung spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude - Eine Nachweis des Vollzugs der Pflanzung ist einzureichen beim Bauamt der Stadt Berching.  
Standort der privaten Baumpflanzungen  
Standort in der straßenseitigen Grundstücksseite im Vorgarten, genaue Lage frei wählbar, jedoch straßenseitig einsehbar, kein Ersatz durch Obstgehölze zulässig  
Standort im gesamten Grundstück frei wählbar 1 Laubbaum kann alternativ durch 2 Obstgehölze (Hochstamm) ersetzt werden  
Obstbaum (Hochstamm) auf öffentlicher Grünfläche zulässige Baumarten und Mindestpflanzgröße gem. Pflanzliste textl. Festsetzungen

## 9. Ausgleichsflächen

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche): (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
Anlage artenreicher Saum durch Ansaat einer regionalen Gräser-Kräuter-Mischung des Ursprungsgebiets 14  
Pflanzung einer gestuften Hecke aus standortheimischen Gehölzen; Pflanzabstand in Verband 1,50 m x 1,50 m in versetzten Reihen zulässige Gehölzarten und Mindestpflanzgröße gem. Pflanzliste textl. Festsetzungen

## B. Hinweise

vorgeschlagene Grundstücksgrenze  
Flurstücksnummern  
Parzellennummer  
private Grünfläche  
bestehender Graben  
ca. Grundstücksgröße bei vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen  
vorgeschlagene Gebäudestellung der Hauptgebäude Einzelhäuser  
vorgeschlagene Gebäudestellung der Garagen  
vorgeschlagene Grundstückszufahrt  
bestehende Bäume / Gehölze außerhalb des Geltungsbereichs: Erhalt  
bestehende Bäume außerhalb des Geltungsbereichs: Erhalt voraussichtlich nicht möglich

## Nutzungsschablone

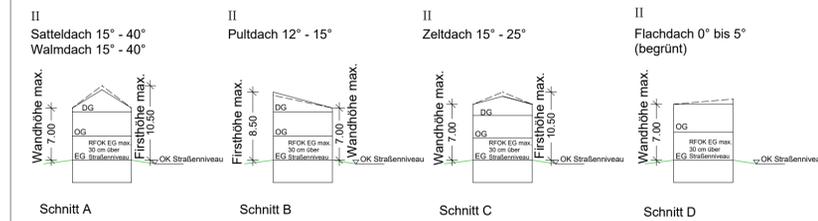
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE
ZAHLE DER MAX. ZULÄSSIGEN GESCHOSSE	DÄCHER
GRUNDFLÄCHENZAHLE	GESCHOSSFLÄCHENZAHLE



## Festsetzung von Regelquerschnitten

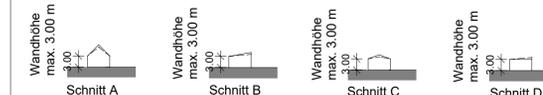
### a. Wohngebäude

#### Einfamilienhäuser/Doppelhäuser



### b. Nebengebäude und Garagen

Die Dachform ist am Wohngebäude zu orientieren.



## Nutzungsschablone Allgemeines Wohngebiet

WA	o ED
II	FD 0° bis 15° ZD 15° bis 25° PD 12° bis 15° SD/WD 15° bis 40°
0.40	0.80

## Bebauungsplan "Sollngriesbacher Str. Nord" - Berching VA5

Geltungsbereich	26.186 m <sup>2</sup>
- Nettobaulandfläche WA (29 Parzellen)	17.280 m <sup>2</sup>
- öffentliche Verkehrsflächen	3.789 m <sup>2</sup>
- öffentl. Grünfläche	1.089 m <sup>2</sup>
- interne Ausgleichsfläche	2.463 m <sup>2</sup>
- Gemeinbedarf Kinderspielplatz	648 m <sup>2</sup>
- Regenrückhaltefläche	745 m <sup>2</sup>
- Graben	172 m <sup>2</sup>



## Verfahrensablauf

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom ..... gemäß §2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörde und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Berching hat mit Beschluss des Stadtrates vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen. Berching, den .....  
(Siegel)  
Ludwig Eisenreich, 1. Bürgermeister
- Ausgefertigt  
....., den .....  
Berching (Siegel)  
Ludwig Eisenreich, 1. Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden bei der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des §44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.  
....., den .....  
Berching (Siegel)  
Ludwig Eisenreich, 1. Bürgermeister

Stadt Berching  
Landkreis Neumarkt

# Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

## Vorentwurf

Baugebiet "Sollngriesbacher Str. Nord"



Bauort: Fl.-Nr.: 598/1, 599, 605, Teilfläche 641  
Gemarkung Berching

Plangeber: Stadt Berching  
Pettenkoferplatz 12  
92334 Berching

Planverfasser: Preihsl + Schwan  
Beraten und Planen GmbH  
Kreuzbergweg 1a  
93133 Burglengenfeld

Grünordnung: Lichtgrün  
Landschaftsarchitektur  
Linzer Straße 13  
93055 Regensburg

Fassung vom: 25.07.2023  
aufgestellt: 28.06.2023  
gezeichnet: Brindl  
Projektnummer: PRIV-04-284-21  
Maßstab: 1:1000



1. Bürgermeister  
Ludwig Eisenreich

Dipl.-Ing. (FH) Fabian Biersack, M.Sc.

Annette Boße  
Landschaftsarchitektin