

**A. Festsetzungen durch Planzeichen**

**Grenzen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**Art der baulichen Nutzung**

**Sondergebiet:**  
§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1, BauGB, § 11 BauNVO  
Zweckbestimmung: Nahversorgung

**Maß der baulichen Nutzung**

§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1, BauGB, § 16 BauNVO

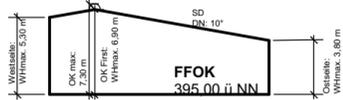
GRZ 0.65 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)  
VK<sub>max.</sub> maximal zulässige Verkaufsfläche (VK): 360 m<sup>2</sup>

**Höhenlage baulicher Anlagen § 9 (3) BauGB**

**FFOK** zulässige Höhe der Fertigfußbodenoberkante  
395,00 ü.NN. FFOK im Gebäude

WH<sub>max-ost</sub> maximale Wandhöhe der Ostseite ab FFOK EG: 3,80 m  
WH<sub>max-west</sub> maximale Wandhöhe der Westseite ab FFOK EG: 5,30 m  
OK<sub>First</sub> maximale Firsthöhe ab FFOK EG: 6,90 m  
OK<sub>max</sub> maximale Oberkante der baulichen Anlagen (z.B. Lichtkuppel) ab FFOK EG: 7,30 m  
SD Satteldach, DN max. 10°

**Regelquerschnitt**



**Bauweise, Baugrenzen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2, BauGB, § 22 und § 23 BauNVO

- offene Bauweise
- überbaubare Grundstücksfläche / Baugrenzen
- Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4, Nr. 22 BauGB; §§ 12 u. 14 BauNVO)
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

**Verkehrsflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6, BauGB

öffentliche Strassenverkehrsfläche

**Grünordnung**

- private Grünflächen
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Pflanzgebot: Baum 1. Ordnung festgesetzter Standort gemäß Planzeichnung
- 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

**B. HINWEISE**

- Regenrückhaltegraben
- Biotop der Biotopkartierung nachrichtliche Übernahme
- 6,50m Bemaßung
- 1312/12 Flurgrenzen mit Flurnummer



**Verfahrensvermerke**

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Kellersbichl“ wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zusammen mit der Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Berching durchgeführt.

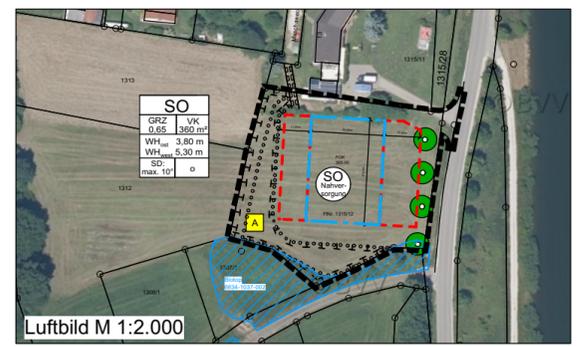
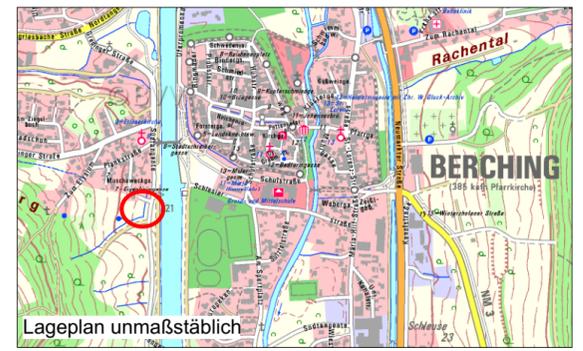
1. Der Stadtrat der Stadt Berching hat am 31.01.2017 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Am Kellersbichl" beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich bekanntgegeben. (§2 Abs. 1 BauGB)
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 18.08.2017 hat von 11.09.2017 bis 11.10.2017 stattgefunden. Auf die Beteiligung wurde durch Bekanntmachung im Mitteilungsblatt mit Erscheinungsdatum 01.09.2017 hingewiesen.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 18.08.2017 hat mit Schreiben vom 18.08.2017 bis 21.09.2017 stattgefunden.
4. Vom 11.04.2018 bis 11.05.2018 hat der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit der Begründung einschließlich des Umweltberichtes in der Fassung vom 20.03.2018 im Rathaus der Stadt Berching öffentlich ausgelegen. Die Auslegung wurde im Mitteilungsblatt mit Erscheinungsdatum 02.04.2018 ortsüblich bekanntgegeben. (§3 Abs. 2 BauGB).
5. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit der Begründung einschließlich des Umweltberichtes in der Fassung vom 20.03.2018 hat gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 22.03.2018 mit Bitte um Stellungnahme bis 27.04.2018 stattgefunden.

6. Mit Beschluss vom \_\_\_\_\_ hat der Stadtrat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der Begründung einschließlich des Umweltberichtes in der Fassung vom \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und den Bebauungsplan ausgefertigt.

(Siegel)  
Berching, den .....  
Ludwig Eisenreich, 1. Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Am Kellersbichl" ist damit in Kraft getreten. Der Bebauungsplan wird zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

(Siegel)  
Berching, den .....  
Ludwig Eisenreich, 1. Bürgermeister



**PROJEKT | VORHABEN**

Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan  
"Am Kellersbichl"

**PLANUNGSTRÄGER**

Stadt Berching  
Pettenkoferplatz 12  
92334 Berching

**PLANINHALT**

Bebauungsplan "Am Kellersbichl" - Fassung zum Satzungsbeschluss

PROJEKTNUMMER	228	PLANNUMMER	228.2
MASSSTAB	1 : 1.000	BEARBEITUNG	Bo
DATUM	24.07.2018		

**PLANUNG | ENTWURFSVERFASSER**

LICHTGRÜN LANDSCHAFTS ARCHITEKTUR  
Kavalleriestraße 9 | 93053 Regensburg  
Tel. 0941-565870 | Fax 0941-565871  
post@lichtgruen.com | www.lichtgruen.com  
Ruth Fehrmann  
Dipl.Ing. (FH) Landschaftsarchitektin