

A. FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

1.	Geltungsbereich
1.1	■■■■■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
2.	Öffentliche Verkehrsflächen
2.1	— Straßenbegrenzungslinie
2.2	□ Öffentliche Verkehrsfläche
2.3	▨ Parkbuchten / Parkstände für Kfz
2.4	f/r Fuß- und Radweg
2.5	f Fußweg
2.6	VB Verkehrsberuhigte Wohnstraße
2.7	— Straßenbegleitgrün, Rasen
2.8	○ Baumscheiben im Grenzbereich
2.9	RM Betriebsweg der RM
3.	Baugrenze, Bauweise
3.1	— Baugrenze — Baulinie
3.2	I D Zwei Vollgeschosse zulässig, wobei das zweite Vollgesch. im Dach liegt
3.3	II Zwei Vollgeschosse zulässig
3.4	← Vorgeschiedene Firstrichtung der Satteldächer
3.5	→ Pultdach mit Richtung der Dachneigung
3.6	□ Durchgang/Durchfahrt

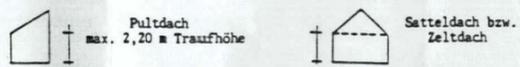
4.	Garagen und Stellplätze
4.1	□ Fläche für Garagen / Stellplätze

5.	Grünordnung
5.1	■ Öffentliche Grünfläche Rasen
5.2	□ Kleinkinderspielplatz
5.3	○ Zu pflanzende Bäume 1. Ordnung / zu erhaltende Bäume geringe Abweichungen in der Lage sind zulässig a) östlich Sollngriesbacher Straße Esche, Silberpappel, Stieleiche, ——— Hochstämme b) Allee Sollngriesbacher Straße Winterlinde, Hochstämme Alleeblume c) westlich Sollngriesbacher Straße Spitzahorn, Winterlinde Hochstämme
5.4	○ Zu pflanzende Bäume 2. Ordnung / zu erhaltende Bäume geringe Abweichungen in der Lage sind zulässig Feldahorn-Hochstamm
5.5	□ Gruppengehölze Bäume 1. und 2. Ordnung, Sträucher geringe Abweichungen in der Lage sind zulässig Spitzahorn, Bergahorn, Stieleiche, Sommerlinde, Hainbuche, Feldahorn, Traubeneiche, Grauerle, Haselnuß, Schlehdorn, Liguster, Salweide, Gemeiner Schneeball, Pfaffenhütchen
5.6	○ Freiwachsende Feldhecken Feldahorn, Weibdorn, Vogelkirsche, Eberesche, Schlehdorn, Haselnuß, Liguster
5.7	○ Freiwachsende Gartenhecke Felsenbirne, Zierapfel, Pfeifenstrauch, Strauchrosen
5.8	□ Wasserflächen

6.	Sonstige Planzeichen
6.1	WA Allgemeines Wohngebiet
6.2	MI Mischgebiet
6.3	○ Trafostation
6.4	***** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
6.5	□ Erweiterung Stadtgelelk

D.	HINWEISE
1.	■ Vorhandene Haupt- und Nebengebäude
2.	□ Grundstücksgrenzen, Flurstücksnummer
3.	□ geplante Grundstücksgrenzen
4.	□ Stellung der geplanten Baukörper
5.	□ abzubrechende Gebäude
6.	□ Entfallene Grundstücksgrenzen
7.	— ZD KV-LEITUNG
8.	□ Wasserschutzgebiet-Grenze

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1.0	Art und Maß der baulichen Nutzung
1.1	Das Bauland ist nach § 9 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 2 Ziffer 3 und 6 BauNVO sowie § 4 und § 6 BauNVO als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) und als "Mischgebiet" (MI) festgesetzt.
1.2	Die zulässige Geschosflächenzahl beträgt in den Allgemeinen Wohngebieten 0,35; im Mischgebiet 0,75.
1.3	Die maximal zulässige Geschosfläche im Bereich des Bootshafens beträgt 2.000 m ² .
1.4	Die eingetragene Firstrichtung ist einzuhalten; Nebenfirstrichtungen sind zulässig.
1.5	Bauweise Geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO) wird festgesetzt für die Mischgebietsflächen entlang der Sollngriesbacher Str. sowie für das Allgemeine Wohngebiet an der südlichen Sollngriesbacher Str. (FlNr 571). Offene Bauweise wird für die übrigen Bauflächen im Geltungsbereich festgesetzt.
1.6	Schank- und Speisewirtschaften sind nur am geplanten Bootshafen zulässig. Desweiteren sind hier Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig.
2.0	Abstandsflächen Die durch die BayBO, Art. 6 Abs. 3 und 4 vorgeschriebenen Abstandsflächen dürfen unterschritten werden, soweit die festgesetzten Baugrenzen eingehalten werden.
3.0	Bauliche Nebenanlagen
3.1	Garten- oder Gerätehäuschen als Holzkonstruktion mit kleinteiliger Dachdeckung (z.B. Dachziegel, Holzschindeln) sind bis zu einer Gesamtgrundfläche von max. 6 m ² zulässig, soweit sie nach Form und Abmessung folgenden Schemaskizzen entsprechen.
	
	Pultdach max. 2,20 m Traufhöhe
	Satteldach bzw. Zeltdach
3.2	Offene Pergolen aus Holz sind zulässig. Überdachungen von Rankgerüsten sind nur im Terrassenbereich bis zu einer max. Grundfläche von 10 m ² zulässig und gestalterisch wie Anbauten zu behandeln.
	Ein ausreichender Brandschutz ist zu gewährleisten.

3.3	Milltonnenschänke für bewegliche Abfallbehälter sind baulich in die Garagengebäude oder die Hauptgebäude zu integrieren und wie diese gestalterisch zu behandeln.
3.4	Stallungen für Kleintierhaltung sowie Hundezwinger sind nicht zugelassen.
4.0	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
4.1	Höhenentwicklung, Hanglage
4.1.1	Die Oberkante Erdgeschoßfußboden liegt max. 0,6m über der vorhandenen Geländeoberkante. Bei geneigtem Baugelände ist die festgesetzte Oberkante Erdgeschoßfußboden auf den hangseitigen Geländeanschnitt zu beziehen.
4.1.2	Zum Schutz gegen drückendes Hangwasser wird im Bereich der Kellergeschosse der Einbau von Betonwannen festgesetzt.
4.1.3	Die zulässige Kniestockhöhe darf maximal 50 cm betragen, gemessen von OK Rohdecke bis OK Kniestockpfette oder OK Betonwiderlager.
4.2	Fassadengestaltung
4.2.1	Außenwände sind geputzt auszuführen. Holzverkleidung ist möglich soweit 1/4 der Fassadenfläche nicht überschritten wird. Andere Materialien, wie z.B. Wäscobeton, Asbestzement- oder Kunststoffplatten sind unzulässig.
4.2.2	Balkone Die Balkone dürfen 2/3 der Hausbreite nicht überschreiten.
4.2.3	Fensterflächen ab 0,5 m ² Glasfläche sind zu unterteilen.
4.3	Dachgestaltung
4.3.1	Die zulässige Dachneigung für Hauptgebäude und Garagen liegt bei 2-geschossigen Gebäuden (II) zwischen 40° und 45° und bei eingeschossigen Gebäuden (I, D) zwischen 45° und 50°. Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig. Die zulässige Dachneigung für die Hauptgebäude der Erweiterung Stadtgelelk liegt bei 25-30°. Für Hauptgebäude sind nur Pultdächer zulässig.
4.3.2	Zulässiges Material für Dachdeckung Ziegel in Rottönen oder gestalterisch vergleichbare Materialien, wie z.B. rot durchgefärbte Betondachsteine.
4.3.3	Max. zulässiger Dachüberstand an Ortsgang und Traufe 0,1 m. Größere Dachüberstände in Verbindung mit Balkonen (Balkonüberdachung) sind nur zulässig, wenn Balkon und Dachüberstand konstruktiv miteinander verbunden sind.
4.3.4	Liegende Dachfenster sind nur auf den nördlichen bzw. östlichen Dachhälften zulässig, wobei die Fensterfläche höchstens 0,3 m ² je Fenster betragen darf.
4.3.5	Dachgauben mit Satteldächern sind zulässig. Pro Dachhälfte sind max. zwei Gauben zu je max. 1,2 m Breite oder eine Gaube mit max. 2,0 m Breite zulässig. Gaubendächer sind wie die Hauptdächer zu decken, die Firste müssen mind. 1,0 m unter dem Hauptfirst liegen. Innerhalb eines Hauses sind die Gauben einheitlich zu gestalten.
4.4	Untergeordnete Anbauten
4.4.1	Gartenseitig sind an das Erdgeschoß der Hauptgebäude untergeordnete Anbauten wie z.B. Wintergarten und Freisitzüberdachungen möglich. Hierzu dürfen die festgesetzten Baumaße maximal um 3,00m überschritten werden. Als Anbaumaterialien sind nur Holz-, Holz-Glas-, Metall-Glas-Konstruktionen und geputztes Mauerwerk mit Ziegeldachdeckung zulässig. Die Dachneigung ist der des Hauptgebäudes anzugleichen. Ein ausreichender Brandschutz ist zu gewährleisten. Untergeordnete, erdgeschoßige Anbauten in leichter, filigraner Konstruktion sind im Stadtgelelk zu Kar. alsoite hin, auch außerhalb der Baulinie, möglich, die hierfür nutzbaren Flächen sind im Lageplan mit E gekennzeichnet.

4.4.2	An den Eingangsseiten der Hauptgebäude sind im Bereich des Hauptzugangs Vordächer bzw. offene oder geschlossene Windfänge bis zu einer max. Breite von 3,0 m und einer Tiefe von 1,5 m auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Ein ausreichender Brandschutz ist zu gewährleisten. Zulässige Materialien sind Holz, Glas, Metall und Dachziegel.
5.0	Garagen und Stellplätze
5.1	Sämtliche Garagen sind als eingeschossige Bauten zu errichten.
5.2	Garagenbauten sind hinsichtlich Material, Farbe, Dachdeckung und Dachneigung entsprechend den Hauptgebäuden zu gestalten.
5.3	Pro Wohneinheit sind mindestens 0,5 öffentliche Stellplätze innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen nachzuweisen.
5.4	Garagentore Garagentore dürfen max. 2,50 m breit angelegt werden. Aneinandergereihte Garagentore müssen durch einen mind. 0,30 m breiten Wandpfeiler getrennt werden.
6.0	Öffentliche Verkehrsflächen
6.1	Rad- und Fußwege
6.1.1	Die Fuß- bzw. Wohnwege sind hinsichtlich Belag gegenüber den Fahrbahnflächen unterschiedlich zu gestalten.
6.1.2	Die Durchgänge sind zwingend mit der Errichtung der benachbarten Bauten zu verwirklichen.
6.2	Verkehrsberuhigung
6.2.1	Die Verkehrsflächen und die geplanten Wohnstraßen werden als "Verkehrsberuhigte Zonen", die entsprechend zu gestalten sind, festgesetzt.
6.2.2	Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Straßenbegleitgrün (Planzeichen 2.7) sind mit Bäumen entsprechend den Festsetzungen der Grünordnung (siehe Ziffer 9) zu bepflanzen.
7.0	Einfriedungen
7.1	Gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur 1,00 m hohe Holzstaketenzäune zulässig.
7.2	Zwischenzäune sind beidseitig zu hinterpflanzen. Maschendrahtzäune sind zulässig. Die Höhe der Zwischenzäune darf 1,00 m nicht überschreiten.
7.3	Sockelmauern aller Art sind nicht zulässig.
8.0	Grünflächen
8.1	Öffentliche Grünflächen sind so zu gestalten, daß sie für jedermann benutzbar sind. Neben den Baumpflanzungen 1. und 2. Ordnung, den geschlossenen Gruppengehölzen und den freiwachsenden Hecken sind die Flächen als benutzbare Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. In Randbereichen und an Gehlärkändern, auf den Flächen östlich der Sollngriesbacher Straße sind die freien Grünflächen aus ökologischen Gründen als Wiesenflächen mit Magergras und Kräutermischung anzulegen und so zu unterhalten, daß nur ein zweimaliger Schnitt pro Jahr erforderlich ist.
8.2	Hecken im öffentlichen Bereich sind als freiwachsende Pflanzungen anzulegen und ohne regelmäßigen Schnitt zu unterhalten.
8.3	Für die Bäume 1. Ordnung im öffentlichen Straßenraum sind alle technischen Vorkehrungen zu treffen, die eine einwandfreie Entwicklung garantieren. Dazu gehören u.a. Baumruben mit Pflanzsubstrat, Dränrohre zur Belüftung, Bewässerung und Düngung der Bäume, offene Baumscheiben mit geeigneten Schutzmaßnahmen.

8.4	Für die Bäume 2. Ordnung in verkehrsberuhigten Zonen gilt § 3 analog. Die Baumscheiben liegen außerhalb der Einzäumungen, diese sind um die Bäume herumzuführen. Die Bäume sind auch vom privaten Anlieger zu dulden und zu erhalten. Es dürfen keine baulichen oder pflanzlichen Maßnahmen ergriffen werden, die geeignet sind, die Bäume in ihrem Bestand zu gefährden.
9.0	Grünordnung
9.1	Private Grundstücksflächen außerhalb der festgesetzten Bau-räume sind gärtnerisch zu gestalten. Zusätzliche Stellplätze für Kfz sind auf diesen Flächen unzulässig.
9.2	Ungegliederte Fassadenflächen von Hauptgebäuden (z.B. fensterlose Stirnfassaden) und Garagengebäude (Stirnseiten und Rückseiten der Garagenhöfe) sind durch Spaliere bzw. Rankgerüste mit Schling- und Kletterpflanzen oder durch selbsthaftende Kletterpflanzen zu begrünen.
9.3	Die gärtnerisch gestalteten, privaten Grundstücksflächen sind mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen; hochwachsende Koniferen sind zu vermeiden.
9.4	Bei Heckenpflanzungen an den Grundstücksgrenzen zum öffentlichen Straßenrand sind unter Hinweis auf Laubgehölze Koniferen unzulässig (Thuja, Fichte etc.).
9.5	Der offene Wassergraben an der Sollngriesbacher Straße zum Europakanal wird in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt verrohrt oder umgeleitet.

STADT BERCHING

BAUGEBIET BERCHING WEST

ERWEITERUNG „STADTGELENK“



BEBAUUNGSPLAN

GRÜNORDNUNGSPLAN



PLANUNG :

ARCHITEKTENGRUPPE
HEID - WITTMANN - KÜHNLEIN
STROBERSTRASSE 52
92 318 NEUMARKT/OPF.
TEL. 09181/ 8837 + 8838

ARCHITEKTENGRUPPE
HEID - WITTMANN - KÜHNLEIN
STROBERSTRASSE 52 - 92318 NEUMARKT
TELEFON 09181/8837 UND 8838
TELEFAX 09181/2277

Stadt Berching

NEUMARKT / OPF. 06.12.93/RU.
09.05.94/RU.

LÖHNER
1. BÜROLEITER