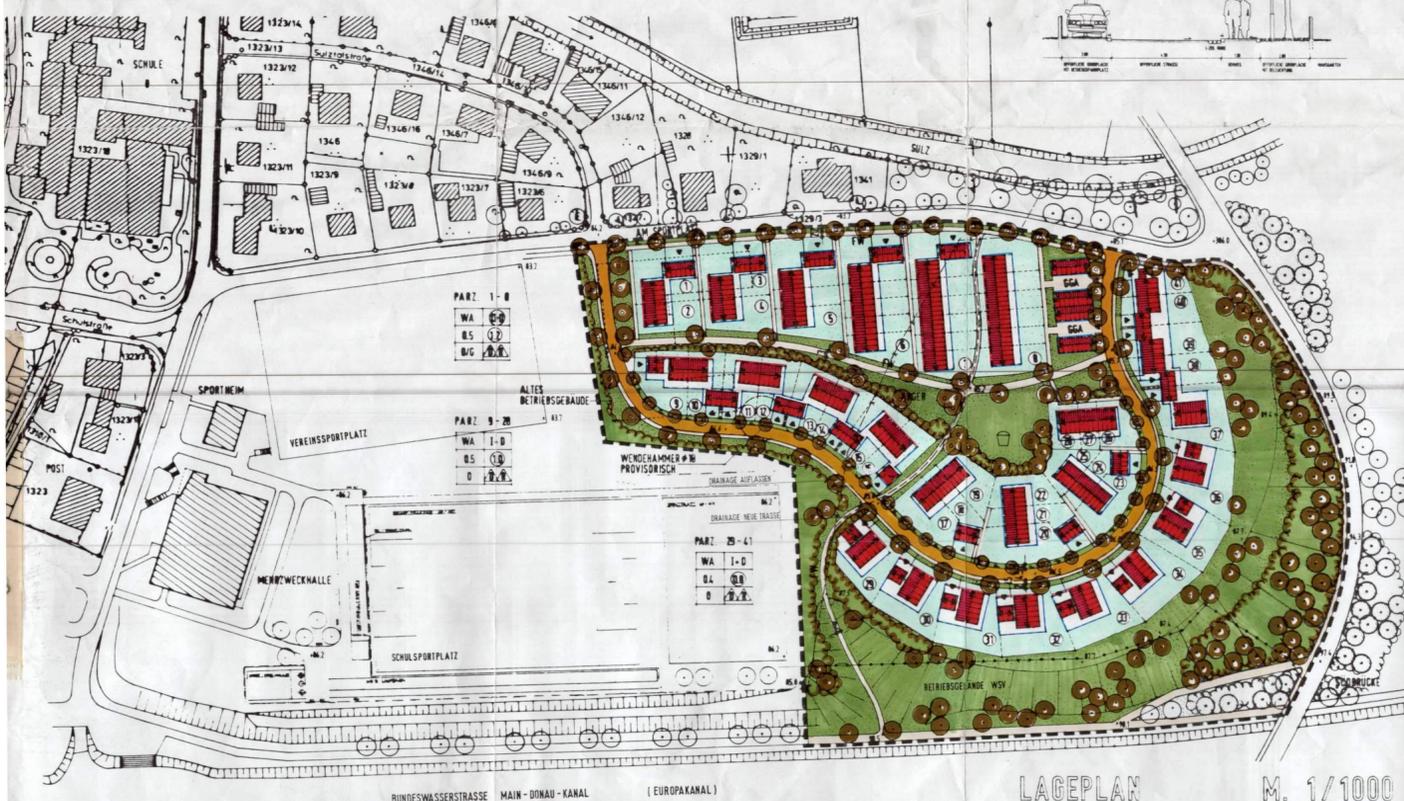
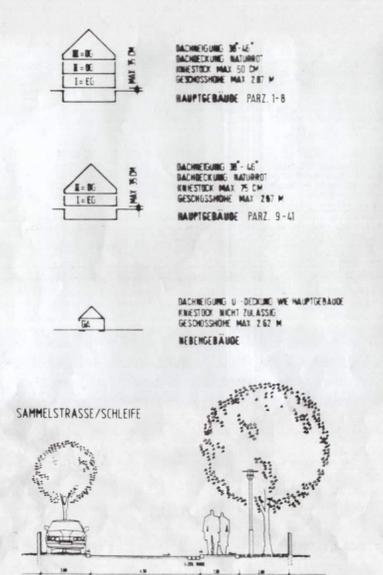


# FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	BESTANDSANGABEN	GRÜNPLANUNG
WZ ALLGEMEINES WOHNGEBIET	WOHNGEBAUDE	ÖFFENTLICHE GRÜNLACHE
ZAH. DER VOLLGESCHOSSE ZWISCHEN	WIRTSCHAFTS- UND INDUSTRIEGBAUDE	PRIVATE GRÜNLACHE
ZAH. DER VOLLGESCHOSSE ALS HOHNSTREIFE	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	ZU PFLANZENDER BAUM
GRUNDFLÄCHENZAH. GRZ	BESTEHEND: GRUNDSTÜCKSGRENZEN	ZU ERHALTENDER BAUM / ZU ERHALTENDE GEHÖLZGRUPPE
GESCHÖSSFLÄCHENZAH. GFZ	FURSTÜCKNUMMERN	ZU ERHALTENDE GESCHLOSSENE GEHÖLZGRUPPEN
ÖFFEN. GESCHLOSSENE BAUWEISE	SONSTIGE PLANZEICHEN	ARTENZUSAMMENSETZUNG SIEHE FESTSETZUNG IM TEXT
EINZEL-, DOPPEL-, REIHENHAUSER ZULASSIG	PARZELLENNUMMERN	
BAUWEISE	VORSCHLAG FÜR DIE GRUNDSTÜCKSTEILUNG	
BAUGRENZE	BESTEHEND: HOHE / PLANUNGSHOHE	
BAUWERKSTELLUNG MIT FIRSTRICHTUNG	GRENZE DES RAUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES	
	GEWISSHAFTSGARAGEN	
	GRENZE UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (ZUM BETRIEBSGELÄNDE DES WSV)	



# REGELSCHNITTE



# FESTSETZUNG DURCH TEXT

**BERAUNGSPLAN "AM EUROPAKANAL"**  
STADT BERCHING

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.vom 23.01.1990  
Planzeichenverordnung (PlanV) vom 18.12.1990  
Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F.vom 11.09.1982

**Räumlicher Geltungsbereich**

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 (7) BauGB).

**1. BAULICHE FESTSETZUNGEN**

In Ergänzung der Planfarben, Planzeichen u. Planeintragungen wird gem. § 9 BauGB sowie Baunutzungsverordnung u. Art. 91 BayBO festgesetzt:

1.1 **ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)  
Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO.

1.2 **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)  
Das Maß der baulichen Nutzung gemäß §§ 16 und 17 BauNVO ergibt sich aus den Festlegungen im Lageplan und in den Regelquerschnitten zur Grundflächenzahl (GRZ), Geschösslflächenzahl (GFZ) und zur Zahl der Vollgeschosse.  
Die im Bebauungsplan festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstgrenze.  
Bei zulässigen Dachgeschoßbauten kann das Dachgeschoß ein Vollgeschöß sein.  
Bei der Ermittlung der Geschösslflächen (§ 20 BauNVO) bleiben die Flächen der Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 21a (4) Ziff. 3 BauNVO).

1.3 **BAUWEISE** (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO)  
Die Bauweise ergibt sich aus den Eintragungen im Lageplan. Festsetzung gem. § 22 (1) BauNVO als offene und geschlossene Bauweise. Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser nach § 22 (2) BauNVO (offene Bauweise) und Reihenhäuser nach § 22 (3) BauNVO (geschlossene Bauweise) als Ein- und Zweifamilienhäuser zulässig.  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Lageplan durch Baulinien und Baugrenzen (§ 23 (1) u. (2) BauNVO) festgesetzt.  
Soweit für die einzelne überbaubare Grundstücksfläche Baulinien (§ 23 (2) BauNVO) festgesetzt sind, muß auf diesen Linien gebaut werden.  
Nebengebäude (Garagen und erdgeschosig Anbauten) § 9 (1) Ziff. 4 BauGB sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den im Lageplan dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.  
Wenn Nebengebäude an der Grenze errichtet werden dürfen, sind diese auch an die Grundstücksgrenzen zu setzen.

1.4 **GARAGEN UND STELLPLÄTZE**  
Die nach Art 55 (2) BayBO nachzuweisenden Garagen und Stellplätze sind in ausreichender Zahl herzustellen. Je Wohneinheit sind mind. 2 Garagen oder 2 Stellplätze bzw. eine Kombination derselben auf dem Baugrundstück zu erstellen (Art. 55 (6) BayBO).

1.5 **ÄUSSERE GESTALTUNG** (Art. 91 (1) Ziff. 1 BayBO)  
Die äußere Gestaltung der Gebäude u. zusammenhängenden Gebäudeteile ist nach Farbgestaltung, Material und Höhenentwicklung im Hinblick auf einen einheitlichen Gesamteindruck aufeinander, wie auch auf die angrenzende Bauabstimmung.  
Die baulichen Anlagen sind höhenmäßig an die Erschließungsanlagen anzupassen und in das natürliche Gelände einzubinden. Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschöß max. 35 cm über natürlichem Gelände.

1.6 **GRUNDRISSPROPORTIONEN**  
Die Gebäude sind als klare, rechteckige Baukörper zu gestalten. Dabei ist ein Seitenverhältnis von Gebäudebreite (Traufe) zu Gebäudebreite (Giebel) mit mindestens 1:4 auszubilden. Ein Seitenverhältnis von 3:1 ist anzustreben.

1.7 **DACHFORMEN** (Art 91 (1) Ziff. 1 BayBO)  
Alle Gebäude sind nur mit geneigten Dächern in Form von Satteldächern (SD) zulässig. Die Dachneigung darf zwischen Haupt- und Nebengebäuden nicht differieren. Die im Lageplan festgesetzten Firstrichtungen sind für alle Hauptgebäude bindend. Die Firrst sind mittig und parallel zur Gebäudebreite anzuordnen.

1.8 **DACHNEIGUNGEN UND EINFRIEDUNGEN** (Art 91 (1) Ziff. 1 BayBO)  
Die Hauptgebäude und Garagen sind entsprechend den Regelquerschnitten mit gleichen Dachneigungen auszuführen.  
Alle Dächer sind mit naturrotten Deckungsmaterialien einzudecken.

1.9 **DACHÜBERSTÄNDE UND KNIESTOCKHÖHE** (Art 91 (1) Ziff. 1 BayBO)  
Die Dachüberstände dürfen an der Traufe 50 cm (einschl. Rinne) und am Ortsgang 20 cm nicht überschreiten.  
Die Dachüberstände an Ortsgang und Traufe dürfen auch an der Grundstücksgrenze wie vor beschrieben ausgeführt werden, d.h. auch über die Grenze hinausragen, wenn die entsprechenden Nachbarn auf den Bauvorlagen Ihre Zustimmung erklären.

1.10 **DACHAUFBAUTEN** (Art 91 (1) Ziff. 1 BayBO)  
Dachaufbauten sind als stehende Einzelgäuben mit Satteldach und einer max. Frontfläche von 2,00 qm im mittleren Drittel der Dachfläche zulässig.  
Bei Neigungen von 44 - 46° sind auch Schiepgäuben zulässig.  
Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf insgesamt 1/4 der Traufbreite nicht überschreiten.  
Anstelle der Dachaufbauten ist die Errichtung eines Zwerchgebälbs, mit einer Breite von max. 1/3 der Traufbreite, angesetzt im inneren Drittel der Fassade, möglich.  
Sonnenskollektoren sind zulässig bei einer parallelen Anordnung zur Dachfläche, mit geringem Abstand zur Dachhaut.  
Alle Dachaufbauten müssen sich deutlich dem Hauptbaukörper unterordnen.

1.11 **FASSADEN** (Art 91 (1) Ziff. 1 BayBO)  
Liegende Fensterformate zu unzulässig. Die Fassaden sind zu verputzen und mit hellen Farbtonen zu streichen. Fassaden aus Metall und Kunststoff sind nicht zulässig.  
Der Sockel soll in der Farbe und in der Struktur des Außenputzes erstellt werden.

1.12 **BALKONE** (Art. 91 (1) Ziff. 1 BayBO)  
Balkone sind auch als aus der Hauswand hervorstehendes Bauteil in Holzkonstruktion zugelassen.

1.13 **GARAGEN UND NEBENGEBAUDE** (Art. 91 (1) Ziff. 1 u. 3 BayBO - Art 7 (5) BayBO)  
Garagen sind im Dachform, Dachneigung und Fassadengestaltung wie die Hauptgebäude auszubilden.  
Bei gemeinsamer Grenzbebauung sind Garagen in Konstruktion, Höhe, Dachform, Neigung, Dachentwässerung, Putz, Farbgebung und Torgestaltung aufeinander abzustimmen.

1.14 **WERBEMITTLUNGEN**  
Werbemittelungen sind zulässig am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten und mit dem Gebäude fest verbunden sind. Es sind auf eine gemeinsame Fläche von 1 qm zu beschränken.  
Massenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 qm und eine Ausladung von 0,30 m nicht überschreiten.  
Leuchtklasse ist unzulässig.

1.15 **LEUCHTENANLAGEN**  
Einzelanlagen für Fernseh- und Tonrundfunk sind nicht zugelassen. Ausnahmen können nur mit ausdrücklicher Genehmigung der Stadt Berching gestattet werden, wenn ein Einpaß mit einer Antenne unter Dach nicht möglich ist.

1.16 **EINFRIEDRUNG**  
Die Errichtung von Einfriedungen wird nicht zwingend vorgeschrieben.  
Bei Errichtung von Einfriedungen gelten folgende Richtlinien:  
Einfriedungen entlang von Erschließungsstraßen und Fußwegen sind mit dem im Plan bzw. Regelschnitt festgelegten Mindestabstand zur Parzellengrenze anzuordnen. Die nicht abgedeckten Freiflächen sind als Rasen- bzw. Wiesentstreifen anzulegen.  
Einfriedungen an der Straßenseite als Holzkäme, z.B. Holzlatzen- oder Manichelsäule, ab Straßen- oder Gehsteigoberkante max. 1,00 m hoch.  
Außer den beschriebenen Gehsteig- oder Straßenoberkante sollen keine weiteren Sockel ausgebildet werden bzw. die Sockelhöhe auf maximal 10 cm beschränkt werden.  
Zäune in einzelnen Straßenräumen einheitlich, Oberflächenbelag mit Isppackung, natur, ohne deckenden Farbsatz.  
Einfriedungen der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch als Maschendrahtzaun in grüner Farbe zugelassen. Zaunhöhe auch hier max. 1,00 m.  
Alle Zäune folgen dem natürlichen Gegebenheiten des Geländes. Eine Hinterplanung der Zäune ist erwünscht.  
Müllbehälter und Briefkästen sind unauffällig im Bereich von Gebäuden oder Einfriedungen zu integrieren.

1.17 **VERKEHRSPFLÄCHEN**  
Alle im Lageplan ausgewiesenen Verkehrsflächen sind öffentliche Verkehrsflächen.

1.18 **FÜHRUNG VON VERSORGNUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN** (§ 9 (1) Ziff. 13 (BauGB))  
Sämtliche innerhalb des Plangebietes liegenden Ver- und Leitungen sind zu integrieren.

# FESTSETZUNG DURCH TEXT

Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.  
Erforderliche Versorgungsanlagen für Fernsprech- und Stromversorgung innerhalb des Geltungsbereiches sind unauffällig in das Gelände einzufügen oder in Verbindung mit Garagen in gleicher Gestaltung zu errichten.

**2. SONSTIGE HINWEISE**

2.1 Um den Verbrauch wertvollen Grund- und Trinkwassers zu verringern, wird die Rückhaltung von Niederschlagswasser in Grauwasserspeichern bzw. Zisternen für die Gartenbewässerung empfohlen.  
Im Falle anstehenden Grundwassers wird die Ausführung einer wasserundurchlässigen Wanne empfohlen.  
Zisternen für die Gartenbewässerung sind an die nördlich liegenden Sportanlagen an. Es ist deshalb zeitweise mit Lärmbelastigungen zu rechnen.  
Schallschutzmaßnahmen sind in den Sportanlagen (z.B. beim Abbruch des Schallmüllgebäudes) mit separatem Gutachten des IB Köckels. Solange dieses Gebäude steht, ist der Schallschutz der bebauten Parzellen gewährleistet.

**3. BEHÖRDENVORSCHRIFTEN**

"GemB" Art 89 Abs. 1 BayBO kann mit einer Geldbuße bis zu DM 100.000,- belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den in diesem Bebauungsplan (Satzung) aufgeführten und enthaltenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.  
Berching, den ..... Neumarkt/Opf., den .....  
Löhner .....  
1. Bürgermeister

**4. FREIRÄUME UND GRÜNORDNUNG**

4.1 **SAMMELSTRASSE / SCHLEIFE**  
Der öffentliche Grünstreifen auf der Gehwegstraßenseite ist mit großkronigen Bäumen zu bepflanzen (Baumarten siehe Artenliste). Ebenso ist die Straßenbeleuchtung in dem Grünstreifen einzurichten.  
Der öffentliche Grünstreifen auf der gegenüberliegenden Seite ist mit kleinkronigen Bäumen zu bepflanzen (Baumarten siehe Artenliste). In den Bereichen zwischen den straßenbegleitenden, kleinkronigen Bäumen sind Parkplätze mit Rasengruenpflaster anzulegen.  
Die Straßeneinfassung zum Gehweg und zu den Parkplätzen darf nicht höher als 4 cm sein. Das Oberflächenwasser der Straße ist in einer 3-seitigen Rinne an der Gehwegseite abzuführen.

4.2 **STRASSE AM SPORTRATZ**  
Auf der Straßenseite zum Neubaugebiet sind großkronige Bäume zu pflanzen (Baumarten siehe Artenliste). In den Bereichen zwischen den straßenbegleitenden, großkronigen Bäumen sind Parkplätze mit Rasengruenpflaster anzulegen.

4.3 **GARAGENUPFART (STAUARAUM)**  
Die Garagenzufahrten sind aus wasserdurchlässigen Belägen anzufertigen.  
Das Oberflächenwasser der Stauräume darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeführt werden.

4.4 **KINDERSPIELPLATZ**  
Neben dem Kinderspielplatz in der Siedlung ist weiterhin eine Spielwiese auf der Grünfläche anzulegen.

4.5 **NADELGEHÖLZE**  
Nadelgehölze dürfen als Bäume sowohl auf öffentlichen als auch auf privaten Grünflächen nicht gepflanzt werden.

4.6 **WEGEBELÄGE**  
Erschließungswege / Fußwege  
Alle Fahrstraßen werden asphaltiert. Für Fuß- und Erschließungswege wird Asphalt ausgegossen.  
Straßenbegleitende Wege  
Straßenbegleitende Wege und Erschließungswege zu den Wohnhäusern aus Betonpflaster grundstärkig grau (nicht gefärbt). Einheitsformat max. 20 x 20 cm.  
Wege innerhalb von Grünflächen  
Alternativ: Wassergebundene Wegedecke mit Pflastersteine als Randeinfassung.

# ÜBERSICHTSPLAN

**5. VERFAHRENSHINWEISE**

1. Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet "Am Europakanal" gem. § 2 Abs. 1 BauGB beruht auf dem Bauausschussbeschluss vom 24.03.1993 und dem Stadtratsbeschluss vom 24.03.1993.  
Berching, den 24.03.1993  
LÖHNER  
1. BÜRGERMEISTER

2. Der Stadtratsbeschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet "Am Europakanal" wurde gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB (durch Anschlag an den Gemeindefeind und durch Bekanntmachung in der "Mittelsbayerischen Zeitung" - Bekannmachung -) bekanntgegeben.  
Berching, den 20.7.1994  
LÖHNER  
1. BÜRGERMEISTER

3. Der Entwurf dieses Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet "Am Europakanal" wurde gem. § 3 Abs. (1) BauGB in der Zeit vom 12.03.1994 bis 16.03.1994 im Rathaus Öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde durch Anschlag an den Gemeindefeind und durch Bekanntmachung in der "Mittelsbayerischen Zeitung" - Bekannmachung - ortsüblich bekanntgegeben.  
Berching, den 20.7.1994  
LÖHNER  
1. BÜRGERMEISTER

4. Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 27.07.1994 aufgefordert, bis zum 12.8.1994 ihre Stellungnahme zu diesem Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet "Am Europakanal" abzugeben.  
Berching, den 27.07.1994  
LÖHNER  
1. BÜRGERMEISTER

4.7.1 **ARTENLISTE**

4.7.1.1 Zu pflanzende Einzelbäume 1. und 2. Wuchskategorie  
Acer platanoides  
Acer pseudoplatanus  
Fraxinus excelsior  
Prunus avium  
Quercus robur

4.7.1.2 Zu pflanzende Gehölzgruppen  
Jungpflanzen - Rasterpflanzung  
Prunus avium  
Quercus robur  
Acer campestre  
Cornus avellana  
Cornus mas  
Cornus sanguinea  
Crataegus monogyna  
Ruscus europaeus  
Ligustrum vulgare  
Lonicera xylosteum  
Prunus spinosa  
Viburnum opulus  
Rosa canina  
Rosa glauca

4.7.2 Zu pflanzende großkronige straßenbegleitende Bäume  
4.7.2.1 Straße am Sportplatz  
Acer platanoides  
4.7.2.2 Sammelstraße / Schleife  
Tilia cordata 'Greenspire'  
4.7.3 Zu pflanzende kleinkronige straßenbegleitende Bäume  
4.7.3.1 Sammelstraße  
Crataegus x lavalley oder  
Crataegus x prunifolia 'Splendens' oder  
Crataegus x laevigata 'Paul's Scarlet'

4.7.4 Grünfläche mit Spielplatz in der Siedlung (innen)  
4.7.4.1 Zu pflanzende Einzelbäume 1. und 2. Wuchskategorie  
Acer platanoides  
Acer glabrum  
Prunus avium  
Sorbus intermedia

4.7.4.2 Zu pflanzende Gehölzgruppen  
Jungpflanzen - Rasterpflanzung  
Acer campestre  
Acer glabrum  
Lonicera canadensis  
Cornus mas  
Cornus sanguinea  
Ligustrum vulgare (nicht bei Spielplatz)  
Fraxinus mahaleb  
Ribes alpinum  
Rosa canina  
Rosa multiflora

4.2 **STRASSE AM SPORTRATZ**  
Auf der Straßenseite zum Neubaugebiet sind großkronige Bäume zu pflanzen (Baumarten siehe Artenliste). In den Bereichen zwischen den straßenbegleitenden, großkronigen Bäumen sind Parkplätze mit Rasengruenpflaster anzulegen.

4.3 **GARAGENUPFART (STAUARAUM)**  
Die Garagenzufahrten sind aus wasserdurchlässigen Belägen anzufertigen.  
Das Oberflächenwasser der Stauräume darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeführt werden.

4.4 **KINDERSPIELPLATZ**  
Neben dem Kinderspielplatz in der Siedlung ist weiterhin eine Spielwiese auf der Grünfläche anzulegen.

4.5 **NADELGEHÖLZE**  
Nadelgehölze dürfen als Bäume sowohl auf öffentlichen als auch auf privaten Grünflächen nicht gepflanzt werden.

4.6 **WEGEBELÄGE**  
Erschließungswege / Fußwege  
Alle Fahrstraßen werden asphaltiert. Für Fuß- und Erschließungswege wird Asphalt ausgegossen.  
Straßenbegleitende Wege  
Straßenbegleitende Wege und Erschließungswege zu den Wohnhäusern aus Betonpflaster grundstärkig grau (nicht gefärbt). Einheitsformat max. 20 x 20 cm.  
Wege innerhalb von Grünflächen  
Alternativ: Wassergebundene Wegedecke mit Pflastersteine als Randeinfassung.

9. Der genehmigte Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet "Am Europakanal" wurde mit Begründung gem. § 12 BauGB Öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung wurde am 20.9.1995 ortsüblich (durch Anschlag an den Gemeindefeind und Bekanntmachung in der Zeitung "Mittelsbayerische Zeitung" - Bekannmachung -) bekanntgegeben mit dem Hinweis, daß dieser Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet "Am Europakanal" mit Begründung ab sofort im Rathaus Öffentlich ausliegt.  
Berching, den 20.9.1995  
LÖHNER  
1. BÜRGERMEISTER

10. Mit dem Tage der Bekanntmachung, also am 20.9.1995 wurde dieser Bebauungsplan mit Datum vom 20.9.1995 für das Allgemeine Wohngebiet "Am Europakanal" gem. § 12 BauGB rechtsverbindlich.  
Berching, den 20.9.1995  
LÖHNER  
1. BÜRGERMEISTER

**STADT BERCHING**  
**"AM EUROPAKANAL"**

**BEBAUUNGSPLAN**  
**GRÜNORDNUNGSPLAN**

PLANUNG:  
ARCHITEXTENGROUPE  
HEID-WITTMANN-KÜHNLEIN  
STROBERSTRASSE 52  
92130 NEUMARKT/OPF.  
TEL. 09181/8637-8638

LANDSCHAFTSARCHITECT  
PETER KLUSKA  
GASSNERSTR. 17  
80639 MÜNCHEN  
TEL. 089/176008

ARCHITEXTENGROUPE  
KÜHNLEIN  
HEID-WITTMANN  
STROBERSTRASSE 52  
92130 NEUMARKT/OPF.  
TEL. 09181/8637-8638

NEUMARKT/OPF. 10.03.94/RU.  
19.06.95/RU.

MÜNCHEN