

FESTSETZUNG DURCH TEXT

BEBAUUNGSPLAN "AM EUROPAKANAL" STADT BERCHING

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.vom 23.01.1990
Planzeichenverordnung (PlanVO) vom 18.12.1990
Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F.vom 01.09.1982

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), Geschößflächenzahl (GFZ) und zur Zahl der Vollgeschosse.
Die im Bebauungsplan festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstgrenze.
Bei zulässigen Dachgeschösbauten kann das Dachgeschöb ein Vollgeschöb sein.
Bei der Ermittlung der Geschößfläche (§ 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 erdgeschöbige 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 errichten 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 Baubauung abzustimmen.
Die baulichen Anlagen sind höhenmäßig an die Erschließungsanlagen anzupassen und in das natürliche Gelände einzubinden. Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschöb 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 Gebäudehöhe (Giebel) mit mindestens 5:4 auszubilden. Ein Seitenverhältnis von 3:2 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 Firste sind mittig und parallel zur Gebäudelängsseite anzuordnen.
- 1.8 DACHNEIGUNGEN UND EINDECKUNGEN** (Art 91 (1) Ziff. 1 BayBO)
Die Hauptgebäude und Garagen sind entsprechend den Regelquerschnitten mit gleichen Dachneigungen auszuführen.
Alle Dächer sind mit naturroten 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)
Dachgauben sind als stehende Einzelgauben mit Satteldach und einer max. Frontfläche von 2,00 qm im mittleren Drittel der Dachfläche zulässig.
Bei Neigungen von 44 - 46° sind auch Schleppegauben zulässig.
Die Gesamtbreite der Dachgauben darf insgesamt 1/4 der Trauflänge nicht überschreiten.
Anstelle der Dachgauben ist die Errichtung eines Zwerchgiebels, mit einer Breite von max. 1/3 der Trauflänge, angesetzt im inneren Drittel der Fassade, möglich.
Sonnenkollektoren 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 Farbönen 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 in 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.
Zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Abstand (Stauraum) von mind. 5,00 m freizuhalten, der straßenseitig zwischen Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen und Nebengebäude auf eine Tiefe von mind. 5,00 m nicht eingefriedet werden darf. Die Fläche des Stauraumes bzw. nicht einzuzählenden Vorgartenteiles ist im Bebauungsplan gesondert gekennzeichnet und für die vorgesehene Straßenraumgestaltung unbedingt zu beachten. Die im Bereich der Stauräume anfallenden seitlichen Einfriedungen sind wie Einfriedungen an der Straßenseite auszuführen.
- 1.14 WERBEANLAGEN**
Werbeeinrichtungen sind zulässig am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten und mit dem Gebäude fest verbunden sind. Sie sind auf eine gemeinsame Fläche von 1 qm zu beschränken.
Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 qm und eine Ausladung von 0,60 qm nicht überschreiten.
Leuchtreklame ist unzulässig.
- 1.15 ANTENNENANLAGEN**
Einzelantennen für Fernseh- und Tonrundfunk sind nicht zugelassen. Ausnahmen können nur mit ausdrücklicher Genehmigung der Stadt Berching gestattet werden, wenn ein Empfang mit einer Antenne unter Dach nicht möglich ist.
- 1.16 EINFRIEDUNG**
Die Errichtung von Einfriedungen wird nicht zwingend vorgeschrieben.
Bei Errichtung von Einfriedungen gelten folgende Richtlinien:
Einzäunungen entlang von Erschließungsstraßen und Fußwegen sind mit dem im Plan bzw. Regelschnitt festgelegten Mindestabstand zur Parzellengrenze anzuordnen. Die nicht eingezäunten Freiflächen sind als Rasen- bzw. Wiesenstreifen anzulegen.
Einfriedungen an der Straßenseite als Holzzäune, z.B. Holzlatten- oder Manichelsäune, ab Straßen- oder Gehsteigoberkante max. 1,00 m hoch.
Außer den Bordsteinen der Gehsteig- oder Straßenoberkante sollen keine weiteren Sockel ausgebildet werden bzw. die Sockelhöhe auf maximal 10 cm beschränkt werden.
Zäune in einzelnen Straßenzügen einheitlich, Oberflächenbehandlung mit Imprägnierung, natur, ohne deckenden Farbzusatz.
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 Hinterpflanzung der Zäune ist erwünscht.
Müllbehälter und Briefkästen sind unaufdringlich im Bereich von Gebäuden oder Einfriedungen zu integrieren.
- 1.17 VERKEHRSLÄCHEN**
Alle im Lageplan ausgewiesenen Verkehrsflächen sind öffentliche Verkehrsflächen.
- 1.18 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN** (§ 9 (1) Ziff. 13 (BauGB))
Sämtliche innerhalb des Plangebietes liegenden Ver-

- Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
Erforderliche Versorgungseinrichtungen 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**
 - 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.
 - Die Wohnbauung grenzt unmittelbar an die nördlich liegenden Sportanlagen an. Es ist deshalb zeitweise mit Lärmbeeinträchtigungen zu rechnen.
 - Schallschutzmaßnahmen zu den Sportanlagen nach dem Abbruch des Schabmüllergebäudes nach separatem Gutachten des IB Köckeis. Solange dieses Gebäude steht, ist der Schallschutz der bebaubaren Parzellen gewährleistet.
 - 3. BEWEHRUNGSVORSCHRIFTEN**

Gemäß 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 GRÜNDORDNUNG**
 - 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 Rasenfugenpflaster anzulegen.
Die Straßeneinfassung zum Gehweg und zu den Parkplätzen darf nicht höher als 4 cm sein. Das Oberflächenwasser der Straße ist in einer 3-zeiligen Rinne an der Gehwegseite abzuführen.
 - 4.2 STRASSE AM SPORTPLATZ**

Auf der Straßenseite zum Neubaugebiet sind großkronige Bäume zu pflanzen (Baumarten siehe Artenliste). In den Bereichen zwischen den straßenbegleitenden, großkronigen Bäumen sind Parkplätze mit Rasenfugenpflaster anzulegen.
 - 4.3 GARAGENZUFUHR** (STAUHAUM)
Die Garagenzufahrten sind aus wasserundurchlässigen Belägen anzufertigen.
Das Oberflächenwasser der Strauräume darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeführt werden.
 - 4.4 KINDERSPIELPLATZ**

Neben dem Kinderspielplatz in der Siedlung ist weiterhin eine Spielfläche 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 ausgeschlossen.
Straßenbegleitende Wege
Straßenbegleitenden Wege und Erschließungswege zu den Wohnhäusern aus Betonpflaster grundsätzlich grau (nicht gefärbt). Einheitsformat max. 20 x 20 cm.
Wege innerhalb von Grünflächen
Alternative: Wassergebundene Wegedecke mit Pflasterreile als Randeinfassung.

- 4.7 ARTENLISTE**
 - 4.7.1 Kanalferbereich nördlich der Südbrücke und am Sportplatz entlang (außen)**
 - 4.7.1.1 Zu pflanzende Einzelblume 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
Corylus avellana
Cornus mas
Cornus sanguinea
Crataegus monogyna
Euonymus 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 lavallei 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
Corylus colurna
Prunus avium
Sorbus intermedia
 - 4.7.4.2 Zu pflanzende Gehölzgruppen Jungpflanzen - Rasterpflanzung**

Acer campestre
Acer ginnala
Amelanchier canadensis
Cornus mas
Cornus sanguinea
Ligustrum vulgare (nicht bei Spielplatz)
Prunus mahaleb
Ribes alpinum
Rosa canina
Rosa multiflora

- 5. VERFAHRENSHINWEISE**
 - Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet "Am Europakanal" gem. § 2 Abs. 1 BauGB beruht auf dem Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet "Am Europakanal" und dem Stadtratsbeschuß vom 28.09.1993.
Berching, den 28.09.1993
Löhner
1. Bürgermeister
 - Der Stadtratsbeschuß zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet "Am Europakanal" wurde gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB (durch Anschlag an den Gemeindefestellen und durch Bekanntmachung in der "Mittelbayerischen Zeitung" vom bekanntgegeben.
Berching, den 29.7.1994
Löhner
1. Bürgermeister
 - Der Entwurf dieses Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet "Am Europakanal" wurde gem. § 3 Abs. (1) BauGB in der Zeit vom 15.08.1994 bis 16.09.1994 (mind. 2 Wochen) im Rathaus öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde durch Anschlag an den Gemeindefestellen und durch Bekanntmachung in der "Mittelbayerischen Zeitung" vom ortsblich bekanntgegeben.
Berching, den 29.7.1994
Löhner
1. Bürgermeister
 - Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 27.7.1994 aufgefordert, bis zum 12.8.1994 ihre Stellungnahme zu diesem Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet "Am Europakanal" abzugeben.
Berching, den 27.7.1994
Löhner
1. Bürgermeister
 - Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Datum vom für das Allgemeine Wohngebiet "Am Europakanal" (Planblatt und Textteil) mit Begründung wurde von dem Stadtrat am 29.7.1994 beschlußmäßig gebilligt.
Berching, den 29.7.1994
Löhner
1. Bürgermeister
 - Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Datum vom für das Allgemeine Wohngebiet "Am Europakanal" wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 12.7.1995 bis 14.8.1995 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 12.7.1995 (.....) bekanntgemacht, mit dem Hinweis, daß jedermann während der Auslegungsfrist die Unterlagen einsehen und Bedenken und Anregungen vorbringen kann.
Berching, den 12.7.1995
Löhner
1. Bürgermeister
 - Der Stadtrat Berching hat mit Bescheid vom 30.5.1995 für das Allgemeine Wohngebiet "Am Europakanal" gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Berching, den 30.5.1995
Löhner
1. Bürgermeister
 - Das Landratsamt Neumarkt/Opf. hat den Bebauungsplan mit Datum vom für das Allgemeine Wohngebiet "Am Europakanal" mit Schreiben vom 29.8.1995 Nr. MfB 1994-1-7/95 und 12.8.1995 gem. § 11 BauGB genehmigt.
Berching, den 29.8.1995
Löhner
1. Bürgermeister
 - Der genehmigte Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet "Am Europakanal" wurde mit Begründung gem. § 12 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung wurde am 29.8.1995 ortsblich (durch Anschlag an den Gemeindefestellen und Bekanntmachung in der Zeitung "Mittelbayerische Zeitung" vom bekanntgegeben mit dem Hinweis, daß dieser Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet "Am Europakanal" mit Begründung ab sofort im Rathaus öffentlich ausliegt.
Berching, den 29.8.1995
Löhner
1. Bürgermeister
 - Mit dem Tage der Bekanntmachung, also am 29.8.1995 wurde dieser Bebauungsplan mit Datum vom 29.8.1995 für das Allgemeine Wohngebiet "Am Europakanal" gem. § 12 BauGB rechtsverbindlich.
Berching, den 29.8.1995
Löhner
1. Bürgermeister