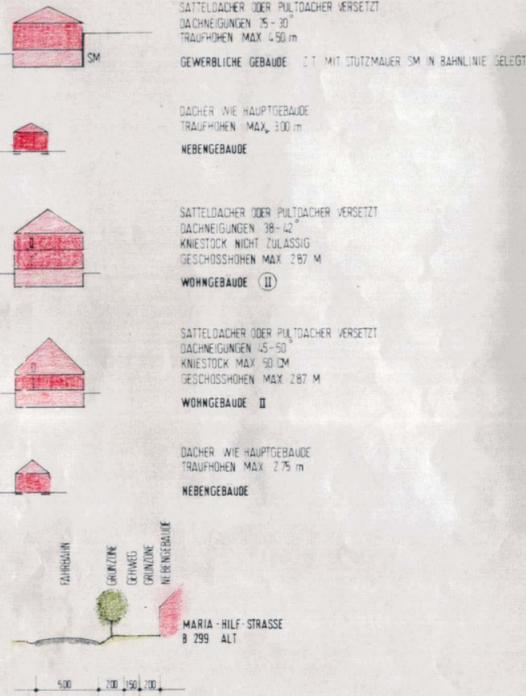


REGELQUERSCHNITTE



FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

STADT BERCHING/LANDKREIS NEUMARKT/OPF.

BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS MISCHGEBIET BERCHING SÜD

A) TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom	08.12.1986
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom	15.09.1977
Planzeichenverordnung (PlanVO) vom	30.07.1981
Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. vom	01.09.1982

Räumlicher Geltungsbereich

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 9(1) BauGB u. BauNVO)
 - ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 (1) Ziff.1 BauGB)
 - ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO) Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO
 - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 (1) Ziff. 1. BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)
 - Das Maß der baulichen Nutzung gemäß §§ 15 und 17 BauNVO ergibt sich aus den Festlegungen in den Regelquerschnitten.
 - Bei zulässigen Dachgeschoßausbauten kann das Dachgeschoß ein Vollgeschoß sein.
 - Bei der Ermittlung der Geschoßfläche (§ 20 BauNVO) bleiben die Flächen der Stellplätze und Garagen in Vollgeschoßen unberücksichtigt (§ 21a (4) Ziff. 3 BauNVO).
- BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHTÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN** § 9 (1) Ziff. 2 BauGB u. § 22 u. 23 BauNVO).
 - BAUWEISE** (§ 22 BauNVO) Die Bauweise ergibt sich aus den Eintragungen im Lageplan. Festsetzung gem. § 22 (2) BauNVO als offene Bauweise.
 - ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (§ 23 BauNVO)
 - Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Lageplan durch Baugrenzen (§ 23 (3) BauNVO) festgesetzt.

- Soweit für die einzelne überbaubare Grundstücksfläche Baulinien (§ 23 (2) BauNVO) festgesetzt sind, muß auf dieser Linie gebaut werden.
- STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)
 - Für die Anordnung der einzelnen Gebäude auf dem jeweiligen Gewerbegrundstück ist zwingend die Hofform zu wählen.
 - Die Gebäuderichtung ist parallel zu der im Lageplan dargestellten Firstrichtung bzw. entsprechend den schematischen Baukörperangaben einzuhalten. Die angegebene Firstrichtung ist bindend.
- FLÄCHEN FÜR STELLPÄTZE UND GARAGEN** (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB)
 - Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den im Lageplan dafür angewiesenen Flächen zulässig. Der Abstand der Garagen zur davorliegenden Grundstücksgrenze an der Straße muß bei direkter Zufahrt mind. 6 m betragen, sofern im Lageplan nichts anderes festgesetzt ist.
 - VERKEHRSFLÄCHEN** Die Festsetzungen im Rahmen der Verkehrsflächen sind im Plan zu ersehen.
 - FÜHRUNG VON VERSORGENS-ANLAGEN UND -LEITUNGEN** (§ 9 (1) Ziff. 13 (BauGB)) Sämtliche innerhalb des Plangebietes liegenden Ver- und 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 Gestalt zu errichten.
 - HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 (2) BauGB) Die baulichen Anlagen sind höhenmäßig an die Erschließungsanlagen anzupassen und in das natürliche Gelände einzubinden.
 - BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 (4) BauGB) i.V. mit Art. 91 Abs. 3 BayBO
 - ÖRTLICHE VORSCHRIFTEN** Äußere Gestaltung (Art. 91 (1) Ziff. 1 BauBO) 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. An- und Ausbauten sind zulässig, wenn sie dem Gebäude untergeordnet sind.
 - DACHFORMEN UND DACHNEIGUNGEN** (Art. 91 (1) Ziff. 1 BayBO)
 - alle Gebäude sind nur mit geneigten Dächern in Form von versetzten, Pultdächern und Satteldächern zulässig.
 - Dachneigung:

Gewerbliche Gebäude	25 - 30 °
Wohngebäude E + 1	38 - 42 °
Wohngebäude E + D	45 - 50 °
 - Dachüberstände dürfen an der Traufe 20 cm u. am Ortsgang 20 cm nicht überschreiten.
 - Dachgauben sind als einzelne Spitzgauben zulässig, Zwerchgiebel sind zugelassen mit gleicher Dachneigung wie Hauptgebäude und müssen diesen untergeordnet sein.
 - DACHDECKUNG** (Art. 91 (1) Ziff. 1 BayBO) Alle Dächer sind mit naturroten Deckungsmaterialien einzudecken.
 - FASSADEN** (Art 91 (1) Ziff. 1 BayBO) Liegende Fensterformate zu unzulässig. Die Fassaden sind zu verputzen und mit hellen Farbtönen zu streichen. Fassaden aus Metall und Kunststoff sind nicht zulässig.
 - BALKONE** (Art. 91 (1) Ziff. 1 BayBO) Balkone sind auch als aus der Hauswand hervorstehendes Bauteil in Holzkonstruktion zugelassen.
 - 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.
 - Wenn Garagen an der Grenze errichtet werden dürfen, sind diese auch an die Grundstücksgrenzen zu setzen.
 - Bei gemeinsamer Grenzbebauung sind Garagen in Konstruktion, Höhe, Dachform, Neigung, Dachentwässerung, Putz, Farbgebung und Torgestaltung aufeinander abzustimmen.
 - AUSSENANTENNEN** Für jedes Gebäude darf nur eine Außenantenne (Rundfunk- oder Fernsehantenne) errichtet werden.

B) TEXTTEIL ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN

- REGELSCHNITT** Entlang der Ostseite der Maria-Hilf-Straße sind Gehweg, Zaun und Bepflanzung lagemäßig wie im Regelschnitt angegeben anzuordnen.
- EINFRIEDUNGEN** Grundstückseinfriedungen dürfen 1,50 m Höhe nicht überschreiten. Sie sind als senkrechter Holzlattenzaun oder als Maschendrahtzaun auszuführen. Sockel und Mauern sind unzulässig.

- BODENARBEITEN UND BELÄGE**
 - LAGERUNG UND SCHUTZ DES OBERBODENS** Oberboden ist vor Beginn von Baumaßnahmen abzutragen. Wird der Oberboden auf dem Grundstück gelagert, dürfen die Mieten zur Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit 3,00 m Sohlenbreite und 1,30 m Höhe nicht überschreiten. Oberbodenmieten sind mit einer Zwischenbegrünung (z.B. Leguminosen, Weidelgras, Hafer) einzusäen. DIN 18915 "Bodenarbeiten für vegetations-technische Zwecke" und DIN 18917 "Saatgut" sind zu beachten.
 - BODENMODELLIERUNGEN** Ober- und Unterkanten neu erstellter Böschungen sind auszurunden. Bodenmodellierungen über 0,5 m Höhe sind baugenehmigungspflichtig.
 - BODENBELÄGE** Private PKW-Abstellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrassen, wassergebundene Decke).
- GEHÖLZBESTAND UND GEHÖLZPFLANZUNGEN**
 - SCHUTZ UND PFLEGE DER GEHÖLZE** Die durch Planzeichen festgelegten vorhandenen Gehölze sind zu erhalten. Der zu erhaltende Gehölzbestand und die Neupflanzungen sind zu pflegen und vor Beschädigung zu schützen. DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist zu beachten.
 - PFLANZUNG VON GEHÖLZEN** Die für die privaten Grundstücke vorgeschriebenen Gehölzpflanzungen werden im Rahmen der Baumaßnahme abgenommen. Die gewerbliche Nutzung von Grundstücken ist erst nach Pflanzung der vorgeschriebenen Gehölze zulässig.
 - ARTLISTEN FÜR GEHÖLZPFLANZUNGEN IM ÖFFENTLICHEN BEREICH**

Am Bahndamm:	Bäume	Sand-Birke
	Betula pendula	Esche
	Fraxinus excelsior	Wainuß
	Juglans regia	Vogel-Kirsche
	Prunus avium	
	Sträucher	Haselnuß
	Corylus avellana	Liguster
	Ligustrum vulgare	Wild-Apple
	Malus communis	Schlehe
	Prunus spinosa	Wild-Birne
	Pyrus communis	Hunds-Rose
	Rosa canina	
Entlang der Straße	Bäume	Feld-Ahorn
	Acer campestre	Hainbuche
	Carpinus betulus	Esche
	Fraxinus excelsior	Eberesche
	Sorbus aucuparis	Winter-Linde
	Tilia cordata	
Als Obstwiese zur Ortsrandeingrünung:	Bäume	Sand-Birke
	Betula pendula	Hainbuche
	Carpinus betulus	Rot-Buche
	Fagus sylvatica	Esche
	Fraxinus excelsior	Zitter-Pappel
	Populus tremula	Stiel-Eiche
	Quercus robur	Eberesche
	Sorbus aucuparia	Winter-Linde
	Tilia cordata	
	Sträucher	Blut-Hartriegel
	Cornus sanguinea	Haselnuß
	Corylus avellana	Weißdorn
	Crataegus monogyna	Liguster
	Ligustrum vulgare	Heckenkirsche
	Lonicera xylosteum	Schlehe
	Prunus spinosa	
	Rhamnus frangula (Frangula alnus)	Faulbaum
	Rosa canina	Hunds-Rose
 - ARTENLISTE FÜR GEHÖLZPFLANZUNGEN IM PRIVATEN BEREICH** Der private Bereich kann grundsätzlich nach Wunsch bepflanzt werden. Einschränkungen gelten jedoch für Anpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen sowie für die vorgeschriebenen Hofbäume.

Verwendbare Arten für vorgeschriebene Hofbäume:	Acer platanoides	Spitz-Ahorn
	Aesculus hippocastanum	Rotkastanie
	Fraxinus excelsior	Esche
	Juglans regia	Walnuß
	Quercus robur	Stiel-Eiche
	Robinia pseudoacacia	Scheinakazie
	Tilia cordata	Winter-Linde
Verwendbare Arten für Anpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen: Alle Arten der Liste für Bepflanzungen im öffentlichen Bereich.		

- PFLANZQUALITÄT UND PFLANZABSTAND**

Für alle vorgeschriebenen Pflanzungen gilt:

Mindestgröße - Bäume:	H oder Stbu., 3 x v.,	16-18
- Stäucher:	Str., 2 x v.,	100-150
- Heister:	Hei., 2 x v.,	150-200

Alle vorgeschriebenen Strauchpflanzungen sind mindestens 3-reihig auszuführen. Pflanzabstand der Sträucher und Heister 1 m.

In alle Strauchpflanzungen sind mind. 10 % Heister der vorgenannten Baumarten zu mischen.

Alle Gehölze müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen entsprechen. Sie müssen aus heimischem Saatgut stammen.

Für alle Bepflanzungen im öffentlichen Bereich sowie für die Anpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen im privaten Bereich und für die vorgeschriebenen Hofbäume gilt:

Säulenformen, Kugelformen, Zwergformen, buntlaubige Formen sowie Nadelgehölze dürfen nicht verwendet werden.
 - LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZUNG** Die als "Wiese" festgesetzten Flächen sind als Grünland zu nutzen. Umbruch in Ackerland, Aufforstung oder Drainierung sind nicht zulässig. Bisher als Acker genutzte Flächen sind in Grünland umzuwandeln.
 - SUKZSSIONSFLÄCHEN** Zur Vorbereitung der Sukzessionsflächen ist der Oberboden mit Ausnahme der Pflanzflächen abzuschleppen und abzuführen. Dadurch entstehene Fahrspuren und Bodenverdichtungen sind zu belassen. Die Flächen sind ohne Pflanzung und Ansaat der natürlichen Besiedlung durch Pflanzen und Tiere zu überlassen, jegliche Eingriffe und Maßnahmen sollten unterbleiben.
- C) 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

VERFAHRENSHINWEISE

- Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes für das Mischgebiet Berching Süd gem. § 2 Abs. 1 BauBG beruht auf dem Bauausschußbeschuß vom 10.04.1990 und dem Stadtratsbeschuß vom 29.05.90, ergänzt am 06.11.1990.

Berching, den.....
- Der Entwurf dieses Bebauungsplanes für das Mischgebiet Berching Süd wurde gem. § 3 Abs. 1 BauBG in der Zeit vom 15.01. - 18.02.1991 (mind. 2 Wochen) im Rathaus öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde durch Anschlag an den Gemeindefaßeln und durch Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Stadt Berching Nr. 1/91 ortsüblich bekanntgegeben.

Berching, den.....
- Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauBG mit Schreiben vom 08.01.1991 aufgefordert, bis zum 18.02.1991 ihre Stellungnahme zu diesem Bebauungsplan für das Mischgebiet Berching Süd abzugeben.

Berching, den.....
- Der Entwurf dieses Bebauungsplanes für das Mischgebiet Berching Süd (Planblatt und Textteil) mit Begründung wurden vom Stadtrat am 11.06.1991 beschlußmäßig gebilligt.

Berching, den.....
- Der Entwurf dieses Bebauungsplanes für das Mischgebiet Berching Süd wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 1 BauBG auf die Dauer eines Monats (vom 12.08.1991 bis 13.09.1991) im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 24.07.1991 ortsüblich (durch Anschlag an den Gemeindefaßeln und durch Bekanntmachung im Mitteilungsblatt Nr. 8/1991 bekanntgemacht, mit dem Hinweis, daß jedermann während der Auslegungsfrist die Unterlagen einsehen und Bedenken und Anregungen vorbringen kann.

Berching, den.....

STADT BERCHING MISCHGEBIET · BERCHING SÜD

BEBAUUNGSPLAN GRÜNORDNUNGSPLAN



PLANUNG:
ARCHITEKTENGRUPPE
HEID · WITTMANN · KÜHNLEIN
8430 NEUMARKT/OPF., STROBERSTR. 52

LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA
JOSEF GARNHARTNER
8360 DEGGENDORF, BÖHMERWALDSTR. 42