

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	RMC	Betriebsweg der FND
3.	Baugrenze, Bauweise	
3.1	—	Baugrenze
3.2	I D	Zwei Vollgeschosse zulässig, wobei das zweite Vollgesch. im Dach liegt
3.3	II	Zwei Vollgeschosse zulässig
3.4	↔	Vorgeschriebene 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	■	Kleinkinderspielfeld
5.3	●	Zu pflanzende Bäume 1.Ordnung geringe Abweichungen in der Lage sind zulässig a) östlich Sollngriesbacher Straße Esche, Silberpappel, Stieleiche, Hochstämme b) Allee Sollngriesbacher Straße Winterlinde, Hochstämme Alleebäume c) westlich Sollngriesbacher Straße Spitzahorn, Winterlinde Hochstämme
5.4	●	Zu pflanzende Bäume 2.Ordnung geringe Abweichungen in der Lage sind zulässig Feldahorn-Hochstamm
5.5	●	Gruppenehölze Bäume 1. und 2.Ordnung, Sträucher geringe Abweichungen in der Lage sind zulässig Spitzahorn, Bergahorn, Stieleiche, Sommerlinde, Hainbuche, Feldahorn, Traubenkirsche, Grauerle, Haselnuß, Schlehdorn, Liguster, Salweide, Gemeiner Schneeball, Pfaffenhütchen
5.6	●	Freiwachsende Feldhecken Feldahorn, Weißdorn, Vogelkirsche, Eberesche, Schlehdorn, Haselnuß, Liguster
5.7	●	Freiwachsende Gartenhecke Felsenbirne, Zierpappel, Pfeifenstrauch, Strauch- rosen
5.8	■	Wasserflächen

6.	Sonstige Planzeichen	
6.1	WA	Allgemeines Wohngebiet
6.2	MI	Mischgebiet
6.3	●	Trafostation
6.4	*****	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

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.	---	20 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 Gesch. flächenzahl beträgt in den Allgemeinen Wohngebieten 0,35; im Mischgebiet 0,7.	
1.3	Die maximal zulässige Gesch. fläche 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. (Fl.Nr 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 Schemakizzen 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	Mülltonnenschränke 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 Kniestockfette 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. Waschbeton, 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 42° und 52°. Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer 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 0,2 m und Traufe 0,5 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. Wintergärten und Freisitzüberdachungen möglich. Hierzu dürfen die festgesetzten Bauräume maximal um 3,00m überschritten werden. Als Anbau-Materialien 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.

4.4.2	An den Eingangsseiten der Hauptgebäude sind im Bereich des Hauptzugangs Nordächer 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 Fahrbahnen 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 Gehölzrändern, auf den Flächen östlich der Sollngriesbacher Straße sind die freien Grünflächen aus ökologischen Gründen als Wiesenflächen mit Magerrasen 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. Baumgruben 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 8.3 analog. Die Baumscheiben liegen außerhalb der Einzäunungen, 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 Bauräume sind gärtnerisch zu gestalten. Zusätzliche Stellplätze für Kfz sind auf diesen Flächen unzulässig. 9.2 Ungegliederte Fassadenflächen von Hauptgebäuden (z.B. fensterlose Stimmfassaden) 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.).

STADT BERCHING
BEBAUUNGSPLAN NR.
BEREICH: BERCHING-WEST II
M 1:1000

Auf Grund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253), in Verbindung mit § 1 der VO über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.06.1961 (GVBl. S. 161) und Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.1978 (GVBl. S. 353) und Art. 107 Abs. 4 der Bayer. Bauordnung (BayRS 2132-1-I-), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.08.1986 (GVBl. S. 214), erläßt die Stadt Berching, Landkreis Neumarkt i.d.OPf., folgende, vom Landratsamt Neumarkt mit Schreiben vom Nr. genehmigte

Satzung
über den Bebauungsplan
für das Baugebiet "Berching - West II"

§ 1
Der vom Ing.-Büro topos in Zusammenarbeit mit Landschaftsarchitekt P.Kluska am 19.11.1987 ausgearbeitete und zuletzt am 16.09.1991 geänderte Bebauungsplan für das Baugebiet "Berching - West II" wird hiermit aufgestellt.
Der Bebauungsplan samt seinen weiteren Festsetzungen ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2
Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Berching, 29.06.92
Stadt Berching
Löhner
1. Bürgermeister