

# WEITERE FESTSETZUNGEN

## A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

### 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, BauNVO § 1 (5))

1.1 Im gesamten Planungsgebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig. Tankstellen sind im gesamten Planungsgebiet unzulässig.

### 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.6 BauGB)

2.1 pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

2.2 Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, wobei das zweite Vollgeschoss ein als Vollgeschoss ausgebautes Dachgeschoss sein muss.

### 3 Bauweise, Erstellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)

3.1 Garagen, die nicht an der Grundstücksgrenze gebaut werden, sind nur innerhalb der Baugrenzen und bis maximal 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche zulässig.

3.2 Für Garagen, die als Geenzbebauung ausgeführt werden, gilt Art.7 Abs. 4 BayBO.

3.3 Ungeachtet der zeichnerischen Darstellung sind die Gebäudeabstände nach der bayerischen Bauordnung einzuhalten. Dem Bauantrag ist eine Abstandsflächenberechnung beizufügen.

### 4 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr.4 BauGB)

4.1 Es ist maximal eine Nebenanlage pro Grundstück im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4.2 Bei Grenzbebauung gelten die Beschränkungen des Art. 7 Abs. 4 BayBO.

4.3 Alle Garagen, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin (ab Hinterkante Gehweg bzw. Straßenbegrenzungslinie) einen Abstand von mindestens 5 m aufweisen. Dieser Abstand darf zur Straße hin weder eingezäunt noch mit einer Kette oder dergleichen abgeschlossen werden. In Ausnahmefällen darf der Abstand zwischen Garage und Erschließungsstraße auf 3 m reduziert werden. Carports müssen diesen Abstand nicht einhalten.

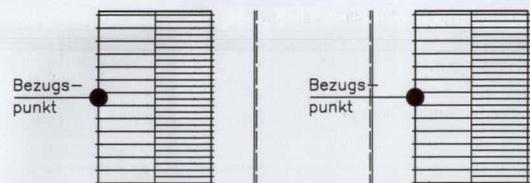
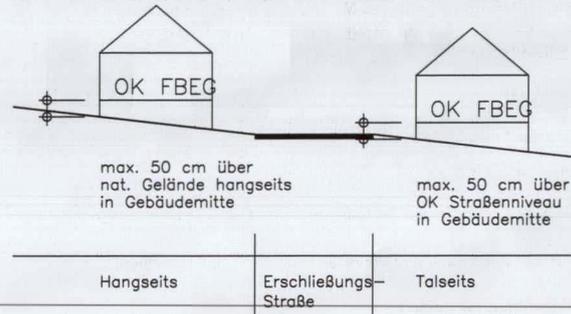
### 5 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)

5.1 Dem Bauantrag ist ein nach Nivellement erstellter Geländeschnitt beizufügen.

5.2 Die Geländehöhen der Außenanlagen sind an die Höhen der angrenzenden Wege und Straßen bzw. an die Höhe des Nachbargeländes bis zu einer maximalen Höhendifferenz von +/- 20 cm anzugleichen.

### 6 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)

6.1 Die Oberkante Rohdecke des Erdgeschossfußbodens (OKFB EG) darf bei Gebäuden, die talseits der Erschließungsstraße liegen, max. 50 cm über Oberkante Straßenniveau (talseits in Hauptgebäudemitte gemessen), bei Gebäuden, die hangseits der Erschließungsstraße liegen, sowie in allen anderen Fällen max. 50 cm über natürlichem Gelände (hangseits in Hauptgebäudemitte gemessen) liegen.



### 7 Immissionsschutz (§9 (1) Nr.24 BauGB)

7.1 Bei den Gebäuden entlang der Kreisstraße NM 1 sind Wohn- und Schlafräume auf die Hausseite zu orientieren, die der Straße abgewandt ist.

## B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB)

### 8 Dachform (Art. 91 (1) Nr.1 BayBO)

8.1 Im Plangebiet sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 42°-48° zulässig. Die Dächer sind mit Betondachsteinen oder Dachziegeln in rotem Farbton einzudecken.

8.2 Dachüberstände sind am Ortgang bis maximal 10 cm und an der Traufe bis maximal 30 cm zulässig.

8.3 Dachaufbauten und Querbauten (z.B. Zwerchhäuser) müssen einen Abstand von mindestens 2,5 m zum Ortgang aufweisen, ihre Länge darf maximal 2/5 der Firstlänge betragen. Dachaufbauten sind zulässig in Form von Stand- oder Schleppguben in stehendem Fensterformat (Breite zu Höhe mindestens 4:5), wobei der First des Dachaufbaus mindestens 1 m tiefer als der First des Hauptgebäudes liegen muss. Die maximale seitliche Höhe der Dachaufbauten darf 1,30 m nicht überschreiten, Dachüberstände der Dachaufbauten bleiben hierbei unberücksichtigt. Dachaufbauten und Querbauten sind hinsichtlich der Bedachung dem Hauptdach anzupassen.

8.4 Dachneigung und Eindeckung von Garagen und Nebengebäuden sind entsprechend dem Hauptgebäude zulässig. Für Nebenanlagen und Garagen sind auch begrünte Sattel- oder Flachdächer zulässig. Sofern ein Grenzabstand von mindestens 3 m eingehalten wird, ist es zulässig die Flachdächer von Garagen und Nebenanlagen als Terrassen zu nutzen.

### 9 Einfriedungen (Art. 91(1) Nr.4 BayBO)

9.1 Die Einfriedungen der Grundstücke dürfen 1 m über Straßenoberkante nicht übersteigen. Zugelassen sind senkrechte Holzlattenzäune und Hecken, in den Hecken kann ein Zaun integriert werden.

9.2 Sockel sind unzulässig.

## C. Grünordnerische Festsetzungen

### 10 Befestigung der Verkehrsflächen (§9 (1) Nr. 11 BauGB in Verbindung mit §1a BauGB)

10.1 Wege und Befestigungen auf Baugrundstücken sind wasserdurchlässig auszuführen. Als wasserdurchlässige Beläge in diesem Sinne gelten:

- befestigte Rasenflächen, wie Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenpflaster
- wassergebundene Decken oder Splittdecken
- Beläge mit offenen Fugen, wie Natursteinpflaster, Plattenbeläge in Sand- oder Splittfüllung

### 11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) Nr.25a BauGB)

11.1 Zur Durchgrünung des Baugebietes ist auf den Baugrundstücken pro angefangene 300 qm Grundstücksfläche ein Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die im Planteil durch zeichnerische Darstellung festgesetzten Bäume sind hierbei mit einzurechnen.

11.2 Zur grünordnerischen Einbindung sind Carports und Garagen mit Kletterpflanzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

11.3 Bei zeichnerischer Darstellung zu pflanzender Bäume ist eine Verschiebung des Standortes bis zu 10 m zulässig.

## D. Empfehlungen zur Grünordnung

### 12 Auswahlliste für Gehölzarten

12.1 Die Verwendung folgender Gehölzarten wird empfohlen:

#### Obstbäume

- Apfelsorten: "Brettacher", "Grahams Jubiläumsapfel", "Jakob Fischer"
- Birnensorten: "Gute Luise", "Gellerts Butterbirne"
- Pflaume: "Fränkische Hauszwetschge"

#### Laubbäume

- Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Zierapfel (Malus sargentii)
- Zierkirsche (Prunus serrulata)
- Feld-Ahorn (Acer campestre)
- Obstbäume, s.o

#### Kletterpflanzen

- Kletterrose (Rosa spec.)
- Wald-Rebe (Clematis spec.)
- Geißblatt (Lonicera spec.)
- Wilder Wein (Parthenocissus spec.)

#### Dachbegrünung

- Empfohlen wird eine extensive Begrünung
- 5-10 cm starkes Pflanzsubstrat
- Verwendung trockenheitstoleranter Gras- und Staudenarten, z.B. Sedum spec., Sempervivum spec., Hieracium pilosella, Festuca spec., Poa spec.

### 13 Sammlung und Verwertung von Niederschlagswasser:

13.1 Es wird empfohlen, das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauch- oder Beregnungswasser zu verwenden.

## E. Sonstige Hinweise

### 14 Darstellung

14.1 Die im Bebauungsplan dargestellte Bebauung ist als Bebauungsvorschlag zu verstehen.

### 15 Denkmalschutz

15.1 Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen werden darauf hingewiesen, dass bei den Arbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem bayr. Denkmalschutzgesetz vom 25.06.1973 (GVBl. 13/1973) unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg gemeldet werden müssen.

### 16 Strassen- und Wegebau

16.1 Die durch den Straßen und Wegebau entstehenden Böschungen sind auf den Grundstücken zu dulden. Das gleiche gilt für Betonrückenstützen von Randeinfassungen. Entschädigungsansprüche ergeben sich hieraus nicht. Die Böschungen verbleiben im Besitz des jeweiligen Grundstückseigentümers.

### 17 Immissionen

17.1 Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer Betriebe zugesichert. Die Anlieger im Baugebiet müssen mit folgenden zeitweiligen Einschränkungen rechnen: Geruchsmissionen, Staubimmissionen, Lärmimmissionen

# VERFAHRENSVERMERKE

## A. Planentwurf

Für die Erarbeitung des Planentwurfes:

Nürnberg, den 14 JAN 2004

H. P. Gauff Ingenieure GmbH & Co. KG

## B. Aufstellungsbeschluss (nach §2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)

Der Stadtrat von Berching hat in seiner Sitzung vom 08.09.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Holstein II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.10.1992 nach §2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

## C. Frühzeitige Bürgerbeteiligung (nach §3 Abs. 1 BauGB)

Die Bürgerbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Erörterung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 09.11.1992 bis 11.12.1992 nach Bekanntmachung am 09.10.1992 stattgefunden.

## D. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (nach §4 Abs. 1 BauGB)

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 13.10.1992 bis 13.11.1992 stattgefunden.

## E. Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Die Anregungen aus der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und der Anhörung der TÖB wurden durch den Stadtrat am 09.02.1993 beschlußmäßig behandelt.

## F. Wiederaufnahme des Verfahrens

Der Stadtrat hat auf seiner Sitzung vom 13.06.2001 beschlossen den Entwurf des Bebauungsplanes anzupassen und den Entwurf des Bebauungsplanes auszulegen.

## G. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs (nach §3 Abs. 2 BauGB)

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.05.2003 bis 13.06.2003 nach Bekanntmachung am 05.05.2003 öffentlich ausgelegt.

## H. Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (nach §4 Abs. 1 BauGB)

Eine erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 02.05.2003 bis 10.06.2003 stattgefunden.

## I. Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Die Anregungen aus der erneuten Anhörung der TÖB und der Auslegung wurden durch den Stadtrat am 22.09.2003 beschlußmäßig behandelt, und die erneute Auslegung beschlossen.

## G. Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs (nach §3 Abs. 2 BauGB)

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.11.2003 bis 05.12.2003 nach Bekanntmachung am 20.10.2003 erneut öffentlich ausgelegt.

## J. Satzungsbeschluss (nach §10 Abs. 1 BauGB)

Die Anregungen aus der erneuten Auslegung wurden durch den Stadtrat am 17. FEB. 2004 beschlußmäßig behandelt und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 14 JAN 2004 als Satzung beschlossen.

Siegel

Stadt Berching, den 24 FEB. 2004

1. Bürgermeister

## K. Genehmigung (nach § 10 Abs. 2 BauGB)

Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Neumarkt i. d. Opf am 13.2.2004 Aktenzeichen 44-610-01 gemäß § 10 Abs. 2 BauGB angezeigt. Zur Genehmigung vorgelegt. Das Landratsamt Neumarkt i. d. Opf hat innerhalb der dreimonatigen Frist mitgeteilt, dass keine Beanstandungen vorliegen. Den Bebauungsplan mit Bescheid vom 12.3.2004 - Az. 43-610-01 genehmigt.

Landratsamt Neumarkt i. d. Opf.

Siegel

i. A.

## L. Bekanntmachung, Berethalten des Planes zur Einsicht (nach § 10 Abs. 3 BauGB)

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 10 Abs. 3 BauGB) wurde am 24.2.2004 gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wird mit Begründung seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.