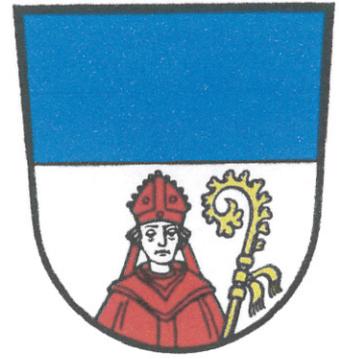


# GEMEINDE BERCHING

## BEBAUUNGSPLAN

ALLGEMEINES WOHNGEBIET  
POLLANTEN FICHTENSTRASSE II

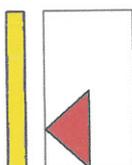


## BEBAUUNGSPLAN

## GRÜNORDNUNGSPLAN

M 1 : 1000 / 1 : 5000

PLANUNG:



A R C H I T E K T U R B Ü R O

K Ü H N L E I N

MICHAEL KÜHNLEIN \* DIPL. ING. ARCHITEKT  
SOLLNGRIESBACHERSTR. 4  
9 2 3 3 4 B E R C H I N G

TEL. (08462) 94 13 - 0 \* FAX (08462) 94 13 33  
INFO <http://www.architekturbuero-kuehnlein.de>  
E-MAIL [info@architekturbuero-kuehnlein.de](mailto:info@architekturbuero-kuehnlein.de)

NEUMARKT 13.06.96 / RU.  
NEUMARKT 14.02.97 / RU.  
BERCHING, 05.10.05 / sprh

# INHALT

## **I. Textliche Festsetzungen**

1. Bauliche Festsetzungen
2. Grünordnerische Festsetzungen
3. Sonstige Hinweise
4. Bewehrungsvorschriften
5. Verfahrenshinweise

## **II. Begründung / Erläuterung**

1. Begründung / Erläuterung der städtebaulichen Konzeption
2. Kostenschätzung und Flächenermittlung
3. Gestaltungsvorschläge für Gebäude

## **III. Planverzeichnis**

1. Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan, Festsetzungen durch Planzeichen
2. Regelquerschnitte Gebäude, Straßenraum
3. Übersichtsplan

---

I. 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	18.04.1994

Räumlicher Geltungsbereich

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

1 BAULICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB und §§ 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 (GZR), Geschoßflächenzahl (GFZ) und zur Zahl der Vollgeschosse. Die im Bebauungsplan festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstgrenze.

Bei zulässigen Dachgeschoßausbauten kann das Dachgeschoß ein Vollgeschosß sein.

Bei der Ermittlung der Geschoßfläche (§ 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)

1.3.1 Die Bauweise ergibt sich aus den Eintragungen im Lageplan. Festsetzung gem. § 22 (1) BauNVO als offene Bauweise. Es sind Einzelhäuser nach § 22 (2) BauNVO als Ein- und Zweifamilienhäuser zulässig. Doppelhäuser sind entsprechend den eingetragenen Baugrenzen und Baulinien möglich.

1.3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Lageplan durch Baulinien und Baugrenzen § 23 (1) und (2) BauNVO festgesetzt. Soweit für die einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen Baulinien (§ 23 (2) BauNVO) festgesetzt sind, muß auf diese Linien gebaut werden.

1.3.3 Mit der Festsetzung der Geschößzahl ist eine näher festgelegte Bauweise verbunden (siehe auch Regelquerschnitte):

A) Wohngebäude mit höchstens zwei Vollgeschossen I + D (WA)

- Gebäude eingeschossig mit ausgebautem Dach
- ausgebautes Dach als Vollgeschoß möglich
- Kniestock max. 75 cm
- Dachneigung 38° - 46°
- maximal 2 Wohneinheiten

B) Garage GA

- Dachneigung entsprechend Wohngebäude

1.4 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN  
(Art 91 (1) Ziff. 1 BayBO)

1.4.1 Die äußere Gestaltung der Gebäude und zusammenhängenden Gebäuteteile ist nach Farbgestaltung, Material und Höhenentwicklung im Hinblick auf einen einheitlichen Gesamteindruck aufeinander, wie auch auf die angrenzende Bebauung abzustimmen.

1.4.2 GRUNDRISSPROPORTIONEN

Die Gebäude sind als klare, rechteckige Baukörper zu gestalten. Dabei ist ein Seitenverhältnis von Gebäudelänge (Traufe) zu Gebäudebreite (Giebel) mit mindestens 5:4 auszubilden. Ein Seitenverhältnis von 3:2 ist anzustreben.

1.4.3 DACHFORMEN (Art ) 91 (1) Ziff. 1 BayBO)

Alle Gebäude sind nur mit geeigneten Dächern in Form von Satteldächern (SD) zulässig. Die Dachneigung darf zwischen Haupt- und Nebengebäuden nicht differieren. Die im Lageplan festgesetzten Firstrichtungen sind nicht bindend. Die Firste sind mittig und parallel zur Gebäudelängsseite anzuordnen.

1.4.4 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 Dachziegeln oder Dachpfannen einzudecken.

1.4.5 DACHÜBERSTÄNDE UND KNIESTOCKHÖHE (Art 91 (1) Ziff. 1 BayBO)

Die Dachüberstände dürfen an der Traufe 50 cm (einschl. Rinne) und am Ortgang 20 cm nicht überschreiten.

Die Dachüberstände an Ortgang und Traufe dürfen bei Nebengebäuden auch an der Grundstücksgrenze wie vor beschrieben ausgeführt werden, d.h. auch über die Grenze hinausstehen, wenn die entsprechenden Nachbarn auf den Bauvorlagen ihre Zustimmung erklären.

Bei den Hauptgebäuden ist ein Kniestock mit max. 75 cm Höhe, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußpfette, entsprechend den Regelquerschnitten zulässig.

#### 1.4.6 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 Schleppgauben 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 zu Dachhaut.

Alle Dachaufbauten müssen sich deutlich dem Hauptbaukörper unterordnen.

#### 1.5 FASSADEN (Art 91 (1) Ziff. 1 BayBO)

##### 1.5.1 Ortsfremde Fassadenverkleidungen aus Metall, Kunststoff oder Spaltklinker sind nicht zulässig. Holzverschalungen sind zulässig.

Der Sockel soll in der Farbe und in der Struktur des Außenputzes erstellt werden, soweit die Fassaden verputzt werden.

##### 1.5.2 FENSTER An jedem Gebäude sollen nicht mehr als 4 verschiedene Fensterformate verwendet werden.

Durch Addieren eines Formates können problemlos unterschiedliche, aber harmonische Größen erreicht werden.

##### 1.5.3 Zusammenzubauende Gebäude (Doppelhäuser, Hausgruppen) sind in Gestaltung und Material aufeinander abzustimmen.

##### 1.5.4 BALKONE (Art. 91 (1) Ziff. 1 BayBO)

Balkone sind als vor die Hauswand vorgestelltes Bauteil in Holz- oder Stahlkonstruktion zugelassen.

#### 1.6 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE (Art. 91 (1) Ziff. 1 u. 3 BayBO + Art 7 (5) BayBO)

##### 1.6.1 Nebenräume (Garagen und erdgeschossige 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 Grundstücksgrenze zu setzen.

##### 1.6.2 Garagen sind in Dachform, Dachneigung und Fassadengestaltung wie die Hauptgebäude auszubilden.

1.6.3 Bei gemeinsamer Grenzbebauung sind Garagen in Konstruktion, Höhe, Dachform, Neigung, Dachentwässerung, Putz, Farbgebung und Torgestaltung aufeinander abzustimmen.

1.6.4 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 Flächen des Stauraumes bzw. nicht einzuzäunenden 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. Bei zusammengebauten Garagen ist auf jedem Grundstück an der gemeinsamen Grenze ein mind. 50 cm breiter Pflanzstreifen anzulegen, ein Baum aus den Vorgaben der Grünordnung ist hier zu pflanzen.

1.6.5 Nebengebäude sind im Sinne von Art 63 Abs. 1/1a BayBO in Verbindung von Art. 7 Abs. 4 BayBO auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

#### 1.7 HÖHENLAGE

Die baulichen Anlagen sind höhenmäßig an die Erschließungsanlagen anzupassen und mit dem fertigen Fußboden im Erdgeschoß max. 35 cm über dem natürlichen Gelände einfügen.

Die OFK Erdgeschoß soll „gemittelt“ in das natürliche Gelände einbeschrieben werden. Die Anpassung des Geländes an die so festgelegte Höhenlage ist erforderlich. Weitergehende Veränderungen des natürlichen Geländes oder Stützmauern, die eine Terrassierung des Geländes zum Ziel haben, sind unzulässig.

#### 1.8 EINFRIEDUNG

Die Errichtung von Einfriedungen wird nicht zwingend vorgeschrieben. Bei Errichtung von Einfriedungen gelten folgende Richtlinien:

Einfriedungen an der Straßenseite als Holzzäune mit vertikalen Strukturen, z.B. als Holzlatten- oder Hanichelzäune, 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.

Gestaltung der Zäune in einzelnen Straßenzügen einheitlich.

Einfriedungen der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch als Maschendrahtzaun zugelassen. Zaunhöhe auch hier max. 1,00 m.

Alle Zäune folgen den natürlichen Gegebenheiten des Geländes. Eine Hinterpflanzung der Zäune ist erwünscht.

Müllbehälter und Briefkästen sind unaufdringlich im Bereich von Gebäuden oder Einfriedungen zu integrieren.  
Besonders gekennzeichnete Vorgartenbereiche dürfen nicht eingefriedet werden, um aufgeweitete, angerartige Straßenräume zu erhalten. Einzäunungen sind mit den im Plan bzw. Regelquerschnitt festgelegten Mindestabstand zur Parzellengrenze anzuordnen. Die Geländeoberkante ist hier höhengleich an das Straßenniveau anzugleichen.

## 1.9 VERKEHRS- UND VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN

### 1.9.1 VERKEHRSFLÄCHEN

Alle im Lageplan ausgewiesenen Verkehrsflächen sind öffentliche Verkehrsflächen.

### 1.9.2 GARAGEN UND STELLPLÄTZE

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

### 1.9.3 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN 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 Gestaltung zu errichten.  
Leitungstrassen sind so anzuordnen, daß die Bäume, wie im Plan vorgesehen, gepflanzt werden können.

### 1.10 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 vom 0,30 qm und eine Ausladung von 0,60 qm nicht überschreiten.  
Leuchtreklame ist unzulässig.

## 2 GRÜNORDNUNG

### 2.1 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Ziff. 15 BauGB)

Im Plangebiet werden öffentliche Grünflächen an den Verkehrsflächen und als Grünbereiche am Ortsrand festgesetzt.

Die öffentlichen Grünflächen dürfen nicht bebaut oder eingezäunt werden, sie sind entsprechend dem Planeintrag mit Bäumen, Sträuchern und Heistern zu bepflanzen.

Die Flächen sind als Rasen-/Wiesenflächen anzulegen.

### 2.2 STRASSENVERKEHRSGRÜN

Zur Gestaltung des Straßenraumes und zur Minderung der Geschwindigkeit fahrenden Verkehrs wird die Anpflanzung von Bäumen im Bereich der Verkehrsflächen festgesetzt.

Die Standorte sind im Lageplan dargestellt. Die Pflanzung hat für jeden Straßenzug einheitlich zu erfolgen.

### 2.3 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die offenen, nicht eingezäunten Vorgärten sind als Frei- oder Gartenflächen durch Einzelbäume, Baum- oder Buschgruppen sowie Rasenflächen zu gliedern.

Je 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Davon ist mindestens ein Baum an den Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen zu pflanzen.

Im Bereich der Parzellen am Ortsrand ist der Übergang in die freie Landschaft intensiv zu begrünen.

## 2.4 BODENARBEITEN UND BELÄGE

### 2.4.1 LAGERUNG UND SCHUTZ DES OBERBODENS

Der Oberboden ist vor Beginn der Baumaßnahme 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 18917 „Bodenarbeiten für vegetations-technische Zwecke“ und DIN 18917 „Saatgut“ sind zu beachten.

### 2.4.2 BODENMODELLIERUNGEN

Das Gelände ist in seiner natürlichen Form soweit als möglich zu erhalten. Es dürfen keine störenden Aufschüttungen und Abgrabungen vorgenommen werden. Soweit Bodenmodellierungen erforderlich werden, sind Ober- und Unterkanten neu erstellter Böschungen auszurunden.

Bodenmodellierungen über 0,5 m Höhe sind baugenehmigungspflichtig.

### 2.4.3 BODENBELÄGE

Offene Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke).

Fußwege, die nicht entlang von Straßen verlaufen, sind mit wassergebundener Decke auszuführen.

## 2.5 GEHÖLZBESTAND UND GEHÖLZPFLANZUNGEN

### 2.5.1 SCHUTZ UND PFLEGE DER GEHÖLZE

Die durch Planzeichen innerhalb des Bebauungsplanes festgelegten Gehölze sind zu erhalten. Der zu erhaltende Gehölzbestand und die Neupflanzungen sind zu pflegen und vor Beschädigung zu schützen. DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten.

### 2.5.2 PFLANZUNG VON GEHÖLZEN

Die für die privaten Grundstücke vorgeschriebenen Gehölzpflanzungen werden im Rahmen der Baumaßnahme abgenommen.

### 2.5.3 ARTLISTEN FÜR GEHÖLZPFLANZUNGEN IM ÖFFENTLICHEN BEREICH

Entlang der Straße:

#### Bäume:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsioa	Esche
Auercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Sorbus aria	Mehlbeere

Als „Obstwiese“ zur Ortsrandeingrünung:

Regionaltypische und standortgerechte Sorten verschiedener Obstarten. Beratung durch den Kreisfachberater für Gartenkultur und Landespflege des Landratsamtes Neumarkt. Obstbäume bei der Pflanzung mit Wildverbisschutz versehen!

Für sonstige Bereiche:

#### Bäume:

Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Sorbus-aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

#### Sträucher:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xyloseum	Heckenkirsche

Frangula alnus	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Cornus mas	Kornelkirsche
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Euonymus europaeus	Pfaffenhüttchen
Viburnum Lantana	Wolliger Schneeball

#### 2.5.4 ARTENLISTE FÜR GEHÖLZPFLANZUNGEN IM PRIVATEN BEREICH

Der private Bereich kann grundsätzlich nach Wunsch bepflanzt werden. Einschränkungen gelten jedoch für Anpflanzungen entlang der Grundstücksgrenze sowie für die vorgeschriebenen Hofbäume.

Verwendbare Arten für vorgeschriebene Hofbäume:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuß
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Pyrus communis	Wildbirne

Verwendbare Arten für Anpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen:  
Alle Arten der Liste für Bepflanzungen im öffentlichen Bereich.

#### 2.5.5 PLANZQUALITÄT UND PFLANZABSTAND

Für alle vorgeschriebenen Pflanzungen gilt:

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

Alle vorgeschriebenen Strauchpflanzungen sind ein- bis zweireihig auszuführen.

Pflanzabstand der Sträucher und Heister 1,50 - 2,00 m.

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

Alle Gehölze sollen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen entsprechen. Sie sollen aus heimischen 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.

### 3 SONSTIGE HINWEISE

- 3.1 Durch die unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und vor allem durch den Gefügelmastbetrieb ist mit Beeinträchtigungen wie Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen zu rechnen.
- 3.2 Die Niederschlagswässer von den Dachflächen sollen, soweit technisch und geologisch möglich, zu Entlastung der öffentl. Kanalisation und zur Neubildung von Grundwasser auf dem Grundstück gefaßt und versickert werden.
- 3.3 Um den Verbrauch wertvollen Grund- und Trinkwassers zu verringern, wird die Rückhaltung von Niederschlagswasser in Grauwasserspeichern bzw. Zisternen für die Gartenbewässerung empfohlen.
- 3.4 Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 19 Wasserhaushaltsgesetz (z.B. Heizöllagerung) ist besondere Vorsicht geboten. Anzeigepflicht nach Art. 37 BayWG.
- 3.5 Die Abwasserbeseitigung hat über die vorhandene bzw. zu erweiternde Kanalisation zu erfolgen.
- 3.6 Die Auflagen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege hinsichtlich archäologischer Untersuchungen usw. sind zu beachten. Meldepflicht bei Funden von Bodendenkmälern.
- 3.7 Im Falle anstehender Grund- oder Schichtenwasser wird für die jeweiligen Grundstücke die Ausführung einer „wasserundurchlässigen Wanne“ empfohlen.
- 3.8 Bei Baumpflanzungen im Bereich von Erdkabeln ist beidseits eine Abstandszone von 2,50 m einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind im Einvernehmen mit der OBAG geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen. Baumstandorte für öffentliche Flächen sind in der Zeichnung festgelegt.
- 3.9 Als Anregung zur einfacheren, landschaftsbezogenen Gestaltung der Baukörper sollen die Entwurfsstudien im Anhang dienen.

### 4 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 01. FEB. 2006

Neumarkt/Opf., den .....



.....  
Eineder, 1. Bürgermeister

5 VERFAHRENSHINWEISE

1. Aufstellungsbeschluß des Stadtrates am **27.02.1996** (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am **18.06.1996** durch Anschlag an der Amtstafel und Veröffentlichung im Mitteilungsblatt Nr. **7/1996** (§ 2 Abs. 1 BauGB).
3. Bürgerbeteiligung durch Auslegung des Vorentwurfes in der Zeit vom **08.07.1996** bis **09.08.1996**. Auf die Bürgerbeteiligung wurde durch Anschlag an der Amtstafel und Veröffentlichung im Mitteilungsblatt Nr. **7/1996** hingewiesen (§ 3 Abs. 1 BauGB).
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom **18.06.1996** Stellungnahmen bis **26.07.1996** (§ 4 Abs. 1 BauGB).
5. Beschluss des Stadtrates zu den Anregungen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zu den Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am **03.12.1996**.
6. Auslegung des Entwurfes in der Zeit vom **07.04.1997** bis **09.05.1997**. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **18.03.1997** benachrichtigt. Auf die Auslegung wurde auch durch Anschlag an der Amtstafel am **18.03.1997** und durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt Nr. **4/1997** hingewiesen (§ 3 Abs. 2 BauGB).
7. Beschluss des Stadtrates zu den Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am **25.01.2005**.
8. Nochmalige Anhörung gem. § 3 Abs. 3 BauGB aktuelle Fassung in Verbindung mit § 233 Abs. 1 BauGB 2004 am **29.12.2004** bzw. **28.01.2005**.
9. Beschluss des Bauausschusses zu den Anregungen gemäß § 3 Abs. 3 BauGB am **14.06.2005**.
10. Satzungsbeschluss am **06.12.2005** (§ 10 Abs. 1 BauGB).
11. Genehmigung durch das Landratsamt Neumarkt i.d. Opf mit Schreiben vom **09. JAN. 2006** AZ: 43-610-01 (§ 10 Abs. 2 BauGB).
12. Bekanntmachung der Genehmigung / ~~des Satzungsbeschlusses~~ an der Amtstafel am 02. FEB. 2006 und Veröffentlichung im Mitteilungsblatt Nr. 2/2006 (§ 10 Abs. 3 BauGB).
13. Inkrafttreten mit Bekanntmachung am 02. FEB. 2006 (§ 10 Abs. 3 BauGB).

## 2. KOSTENSCHÄTZUNG

Bei folgender Kostenschätzung handelt es sich um eine überschlägige Ermittlung der Herstellungskosten aufgrund von Erfahrungswerten.

Erschließungsstraße pauschal (inkl. begleitende Grünstreifen)	285.000,00 DM
Kosten für Wasserleitung mit Hausanschlüssen pauschal	100.000,00 DM
Kosten für Kanal mit Hausan- schlüssen pauschal	340.000,00 DM
Baumpflanzung (Hochstamm) im öffentl. Grün bzw. Verkehrsgrün 25 Stück x 1.080,-- DM	27.000,00 DM
Gehölzpflanzungen am Orts- rand 725 qm x 8,50 DM	6.160,00 DM
Anlage von Rasen-/Wiesen- flächen 725 qm x 6,-- DM	4.350,00 DM
Gesamtsumme gerundet	<hr/> 765.000,00 DM

Folgende Kosten wurden nicht berücksichtigt:  
- Grunderwerb

Aufgestellt:  
Neumarkt, 14.02.1997  
Ru/kö

## II. BEGRÜNDUNG / ERLÄUTERUNG

### 1. BEGRÜNDUNG / ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN KONZEPTION

Das Allgemeine Wohngebiet „Pollanten Fichtenstraße II“ wird als nördlicher Ortsrand von Pollanten gestaltet.

Das Baugebiet ist eingebettet in die vorhandene Topographie mit dem umschließenden Waldbestand im Osten und im Westen. Offene landwirtschaftliche Flächen bilden auch in Zukunft den Übergang in die freie Landschaft im Norden. Demgegenüber schließt das neue Wohngebiet im Süden an der bisherigen Ortsrandbebauung der Fichtenstraße an.

Das Wohnquartier ist vorgesehen für eine Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern.

Für einzelne Parzellen besteht die Möglichkeit der Errichtung von Doppelhäusern.

Kleine Grünbereiche im Wohngebiet, entlang des Wohnweges, am Ortsrand und auch die kurzen Wege in die Natur bieten Erlebnisbereiche und Spielzonen für die Kinder und Treffpunkte für die Erwachsenen.

Dieses Miteinander und die Kommunikation der Anwohner, aber auch die Zusammengehörigkeit zum gewachsenen Ortskern von Pollanten wird gefördert durch fußläufige Verbindungen und einen angemessenen dimensionierten Wohnweg mit begleitendem Grünstreifen als verkehrsmäßige Erschließung.

Neumarkt, 14.02.1997

Ru/kö

Auf Grund § 10 Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.07.2004 (GVBl. S. 272) und Art. 98 Abs. 3 der Bayer. Bauordnung (BayBO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.03.2005 (GVBl. S. 69), erlässt die Stadt Berching, Landkreis Neumarkt i. d. OPf., folgende, vom Landratsamt Neumarkt i. d. OPf. mit Schreiben vom 09.01.2006 Nr. 43-610-01 genehmigte

## **Satzung**

### **über die Aufstellung des Bebauungsplanes**

#### **„Pollanten, Fichtenstraße II“**

##### § 1

Der vom Architekturbüro Kühnlein am 13.06.1996 ausgearbeitete und zuletzt am 05.10.2005 geänderte Bebauungsplan für „Pollanten, Fichtenstraße II“ wird hiermit aufgestellt.

Der Bebauungsplan samt textlichen Festsetzungen ist Bestandteil dieser Satzung.

##### § 2

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Berching, den 01.02.2006



Eineder

1. Bürgermeister