BEBAUUNGSPLAN M-1:1000

SOLLNGRIESBACH-NORD

Ⓐ

BEGRÜNDUNG:

1. Der Bedarf an Bauland ist Anlaß zur Ausweisung des Baugebietes. Bereits der Bebauungsplan für die ehemalige Gemeinde Sollngriesbach aus dem Jahre 1969 sieht eine Erweiterung nach Norden hin vor. Mittlerweile ist dieser Bebauungsplan bis auf wenige Baulücken vollzogen. Sollngriesbach ist einer der wachstumsintensiven Ortsteile der Stadt Berching, hat jedoch zur Zeit keine ausgewiesenen Bauplätze zu bieten. Deshalb soll auch der Bebauungsplan nach vorherigem Inkrafttreten des Flächennutzungsplanes, der zur Zeit von der Ortsplanungsstelle der Reg.d.Opf. erstellt wird, aufgestellt werden. Für die streckenmäßige Erschließung müssen ca. 1750 m Straßen gebaut werden, die an die bestehenden Ortsstraßen angebunden werden können. Die Versorgung mit Wasser und Strom ist gesichert. Das Baugebiet wird an die Ortskanalisation angeschlossen.

Ⓑ

ERMITTLUNG DER KOSTEN DER ERSCHLIESSUNGS-ANLAGEN

Wasserversorgung	ca.	1120 lfm	à 200-DM =	224 000,- DM
Kanalisation	ca.	1120 lfm	à 500-DM =	560 000,- DM
Stromanschluß	ca.	57 Häuser	à 1500-DM =	85 500,- DM
Straße	ca.	7500 ²	à 90-DM =	675 000,- DM
Gehwege	ca.	1875 ²	à 150-DM =	281 250,- DM
Straßenbeleuchtung	ca.	29 Stück	à 1500-DM =	43 500,- DM
Gesamterschließungskosten			ca.	1 794 250,- DM

Ⓒ

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG:
WOHNBAUFLÄCHEN:
(WA) Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO, Absatz 1-3

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE:
Geplantes Wohngebiet mit eingetragener Geschoßzahl; Mittelstrich - Firstrichtung)
(E) zwingend Erdgeschoß
Bei VA: GRZ = 0,5 GFZ = 0,5
soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.
(E+D) zwingend Erdgeschoß und 1 Dachgeschoß
Bei VA: GRZ = 0,4 GFZ = 0,6
soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.

3. BAUWEISE:
Offen, Mindestabstand Hauptgebäude - seitliche Nachbargrenze 4,00 m, soweit sich nicht aus Festsetzung der Baugrenzen ein größerer Abstand ergibt. Auf jeder Parzelle darf nur ein Hauptgebäude errichtet werden. Das Seitenverhältnis der Hauptgebäude (Länge : Breite) darf das Maß 5:3 nicht überschreiten.

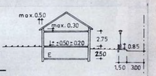
4. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE:
Bei geplanten Einzelhausgrundstücken - 600 ²

5. FIRSTRICHTUNG:
Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.(E) und Ziffer 2.(E+D) und ist bindend.

6. EINFRIEDUNGEN:
Einfriedungen für die planlichen Festsetzungen der Ziffern 2.(E) und 2.(E+D)
Art: Holzlatten-, Maschelzaun oder Hecke straßenseitig an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen Maschendrahtzaun mit Heckenhinterpflanzung
Höhe: über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 1,00 m
Ausführung: Holzlatten-, Maschelzaun: Oberflächenbehandlung: Braune Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbauftrag. Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend. Zaunpfosten 0,10 m niedriger als Zaunoberkante. Sockelhöhe: Höchstens 0,20 m über Gehsteigoberkante.
Fächer für Garagentoren und Tore sind zulässig in Mauerwerk verputzt oder glattem Beton.
Maschendrahtzaun: Verzinkter Maschendraht mit Stahlrohr oder Eisenmaulen. Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen Arten wie Rotbuche, Liguster, Weißdorn usw. Die Hecken sind im Schnitt auf Zaunhöhe zu halten.
Vorgärten: Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

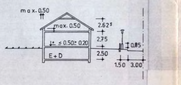
7. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE:
a) An das Hauptgebäude angebaute oder in unmittelbarem Zusammenhang mit diesem vorgesehene Garagen und Nebengebäude sind als Satteldach mit 16-20° Dachneigung auszuführen und mit eingefärbten Wellplatten oder Flachdachpfannen in dunkelbraun oder rot einzudecken.
b) Freistehende Garagen und Nebengebäude sind in Bauform, Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.
a)-b) Traufhöhe: Talseitig nicht über 2,50 m, Kellergaragen sind unzulässig.
Wo Nebengebäude als Garagen nach den Festsetzungen im Bebauungsplan an der Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen, sind sie auch an der Grundstücksgrenze zu errichten. Bei der Errichtung von Doppelnebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Nachbau-neubau im Bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung etc. einem bereits an dieser Grenze bestehenden Nebengebäude anzugleichen.
Soweit nach den festgesetzten Baulinien Nebengebäude an der Grundstücksgrenze vorgesehen sind, wird hierfür gem. § 22 Abs.4 BauNVO ein Grenzbaurecht festgesetzt.

8. GEBÄUDE:
Zur planlichen Festsetzung Ziffer 2.(E)
Dachform: Satteldach 32 - 35° Neigung
Dachdeckung: dunkelbraun oder rot
Dachgauben: unzulässig
Kniestock: bis 0,30 m zulässig
Sockelhöhe: nicht über 0,50 m
Ortgang: nicht über 0,25 m
Traufe: nicht über 0,50 m



WA

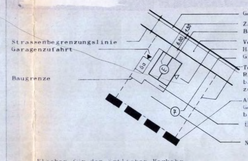
Zur planlichen Festsetzung Ziffer 2.(E+D)
Dachform: Satteldach 32 - 35° Neigung
Dachdeckung: Pfannen, dunkelbraun oder rot
Dachgauben: unzulässig
Kniestock: bis 0,50 m zulässig
Sockelhöhe: nicht über 0,50 m
Ortgang: nicht über 0,25 m
Traufe: nicht über 0,50 m



9. WERBEANLAGEN:
Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtungen an der Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1,00 ² zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farbwirkungen und Wechellicht unzulässig. Sog. Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 ² und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten.

Ⓓ

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN



Flächen für den örtlichen Verkehr:
örtliche Hauptverkehrsstraßen

Flächen für Versorgungsanlagen oder für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen:
Umformerstation
Hochspannungsmast

Führung oberirdischer Versorgungsanlagen und Leitungen:
Hochspannungsleitung mit Nennspannung und Schutzzone

Grünflächen:
neu zu pflanzende Bäume und Sträucher (bodenständige Arten)

Grenzpunkte und Grenzen:
Grenzstein
Flurstücksgrenze, Uferlinie
Nutzungsartengrenze, Fahrbahnbegrenzung (Randstein)

Bauwerke:
vorhandene Wohngebäude (Mittelstrich - Firstrichtung)
vorhandene Nebengebäude (Mittelstrich - Firstrichtung)
Stützmauer

Straßen und Wege:
abgemarkter Weg
nicht abgemarkter Weg

Nutzungsarten:
Acker, Grünland, Hofraum, Weg, freier Platz, Lagerplatz usw
Acker mit Obstbäumen
Grünland, Grünland-Acker
Friedhof

Topographische Gegenstände:
Bildstock, Feldkreuz

Verschiedenes:
Höhenlinien
Flurstücksnummern

Sonstige Festsetzungen:
St Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht abgezäunt werden dürfen
P öffentliche Parkflächen

Ⓔ

VERMERKE:

1. PLANUNG
Stadt Berching -Baureferat-
Ldkrs. Neumarkt i.d.Opf.

Bearbeitet durch Meier im November 79		Zeichen
gezeichnet durch Nickl im November 79		Zeichen
geändert durch Meier/Nickl im Januar 81		Zeichen
geändert durch		Zeichen

2. GENEHMIGUNGSVERMERKE

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2a Abs.6 BBauG vom 30.03.1981 bis 04.05.1981 im Berching, Rathaus öffentlich ausgelegt.

Berching, den 13.03.1981
Stadt Berching
gez.
(Siegel) Kuffer
(1. Bürgermeister)

Der Stadt Berching hat mit Beschluß des Stadtrats vom 26.05.1981 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Berching, den 27.05.1981
Stadt Berching
gez.
(Siegel) Kuffer
(1. Bürgermeister)

Das Landratsamt Neumarkt i.d.Opf. hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 24.08.1982 Nr. IV/3-610-Di/bi gemäß § 11 BBauG genehmigt.

Neumarkt i.d.Opf., den 24.08.1982
Landratsamt
I.A.
gez.
(Siegel) Lübner
Regierungsrat z.A.

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung am 26.07.1982 in Berching gemäß § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 26.07.1982 ortsüblich durch Bekanntmachung bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Berching, den 26.07.1982
Stadt Berching
gez.
(Siegel) Kuffer
(1. Bürgermeister)

Bebauungsplan
Sollngriesbach Nord