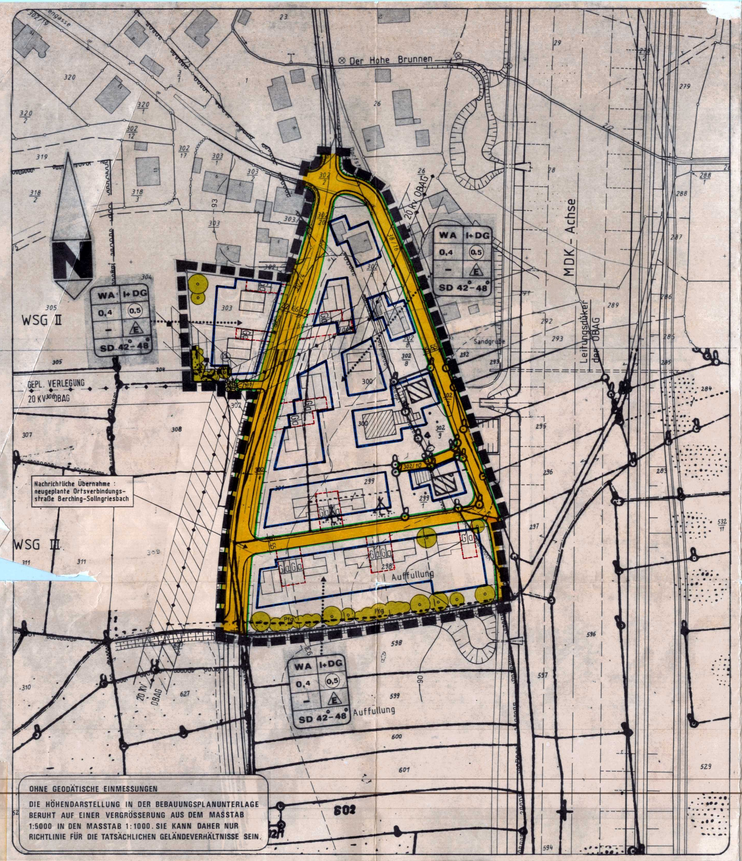


OHNE GEODÄTISCHE EINMESSUNGEN

DIE HÖHENDARSTELLUNG IN DER BEBAUUNGSPLANUNTERLAGE BERUHT AUF EINER VERGRÖSSERUNG AUS DEM MASSTAB 1:5000 IN DEN MASSTAB 1:1000. SIE KANN DAHER NUR RICHTLINIE FÜR DIE TATSÄCHLICHEN GELÄNDEVERHÄLTNISSE SEIN.

RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND IN DER JEWEILS ZUM ZEITPUNKT DES SATZUNGSBESCHLUSSES GELTENDEN FASSUNG:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnugn (BauNVO)
- die Bayerische Bauordnung (BayBO)
- das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

WEITERE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Abgrenzung im Bebauungsplan gilt:

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Für das Maß der baulichen Nutzung gelten nach § 17(1) BauNVO folgende Höchstwerte für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschoßflächenzahl (GFZ):

2.2 bei zwei Vollgeschossen (Z = I + DG) GRZ 0,4;GFZ 0,8

2.3 Die oben angegebenen Höchstwerte gelten nicht, wenn sich geringere Werte aus den überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse ergeben.

2.4 Die Anzahl der Vollgeschosse (Z) wird entsprechend den Eintragungen im Plantell wie folgt festgesetzt:

ein Vollgeschoß und ein als Vollgeschoß anzurechnendes Dachgeschoß (Z = I+D = II)

3. Bauweise, Erstellung der baulichen Anlagen

3.1 Offene Bauweise nach § 22(2) BauNVO, nur Einzel-und Doppelhäuser zulässig

3.2 Abweichend hiervon sind Garagen im Sinne des Art.7(5) BayBO auf den im Plan gekennzeichneten Flächen an den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig und zwar auch dann, wenn sie mit Hauptgebäuden verbunden werden.

3.3 Nebengebäude sind nur in Verbindung mit den Garagen zugelassen. Bauhütten sind nach Fertigstellung der Hauptgebäude unverzüglich zu beseitigen.

3.4 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

4. Mindestgröße der Baugrundstücke

4.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird wie folgt festgesetzt:

4.1.1 Einzelhausbebauung 450 m²

4.1.2 Doppelhausbebauung 400 m²

5. Höhenlage der baulichen Anlagen

5.1 Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf grundsätzlich höchstens 50 cm über dem vorhandenen bzw. geplanten Straßenniveau der entsprechenden Erschließungsstraße liegen.

6. Garagen und Stellplätze

6.1 Garagen sind nur innerhalb der auf dem Plan festgesetzten Fläche bzw.in das Hauptgebäude einbezogen zulässig.

6.2 Alle Garagen, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin(ab Hinterkante Gehweg bzw. Straßenbegrenzungslinie)einen Stauraum von mindestens 5 m aufweisen. Dieser Stauraum darf zur Straße hin weder eingezäunt noch mit einer Kette oder dergleichen abgeschlossen werden.

6.3 Der Stauraum von Garagen, die an der Grundstücksgrenze aneinander gebaut sind, darf nicht durch einen Zaun, eine Kette oder dergleichen auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze abgegrenzt werden. Der Stauraum muß eine einheitliche Fläche bilden.

6.4 Garagen, die auf der Grundstücksgrenze aneinander gebaut sind, sind einheitlich zu gestalten.Für die Gestaltung ist die zuerst gebaute Garage maßgebend.

6.5 Garagen aus Wellblech oder in ähnlich leichter Bauweise sind unzulässig.

7. Dachform

7.1 Im Plangebiet sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 42° bis 48° zulässig.

7.2 Bei allen Hauptgebäuden ist ein Kniestock zulässig. Dieser darf eine Höhe von 50 cm gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußpfette nicht überschreiten.

7.3 Dachvorsprünge sind am Giebel bis zu 20 cm und an der Traufe bis zu 30 cm zulässig.

7.4 Bei erdgeschossigen Nebengebäuden(Garagen und Anbauten)

sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 28° bis 32° und gleicher Eindeckung wie Hauptgebäude zulässig.

7.5 Die Dächer sind mit roten bis rotbraunem Material einzudecken. Wellasbestzementplatten und ähnliche Eindeckung ist unzulässig.

7.6 Dachgauben sind zulässig.

7.7 Liegende Dachflächenfenster dürfen eine Größe von 1 m² nicht überschreiten.

7.8 Sonnenkollektoren sind bis max. 40 % der gesamten Dachfläche zulässig.

8. Einfriedungen

8.1 Die Einfriedungen der Grundstücke darf 1,0 m über der Straßenoberkante nicht übersteigen. Die dazugehörigen Sockel dürfen nicht höher als 25 cm ausgebildet werden. Zulässig sind senkrecht angeordnete Holzlattenzäune(dunkel imprägniert), oder Hecken. An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind Drahtzäune aus kunststoffummantelten Maschendraht mit einer max.Höhe von 1 m zulässig.

9. Äußere Gestaltung

9.1 Die Bauköper müssen durch natürliche Materiallen und Farben geprägt sein(Naturholz, Sichtmauerwerk, Putz in gedeckten Farbtönen). Sichtbeton ist in Form von Stützen, Säulen und sonstigen untergeordneten Bauteilen zulässig.

9.2 Bei allen Haupt- und Nebengebäuden sind nur Fenster mit stehendem Format zulässig.

9.3 Anlagen der Außenwerbung nach Art.13 der Bayerischen Bauordnung sind unzulässig.

10. Außenanlagen

10.1 Die Geländehöhen der Außenanlagen sind an die Höhen der angrenzenden Wege und Straßen bzw. an die Höhe des Nachbargeländes anzugleichen. Vorhandene Böschungen sind zu erhalten.

10.2 Eine Auffüllung von mehr als 50 cm im Mittel auf dem vorhandenen, natürlichen Gelände ist unzulässig.

10.3 Die durch den Straßen- und Wegebau entstehenden Böschungen sind auch dann an den Grundstücksgrenzen zu dulden, wenn sie nicht im Plan dargestellt sind. Stützmauern sind hier unzulässig.

10.4 Entsprechend der Festsetzungen im Plan sind Pflanzgebote als Anpflanzungen mit bodenständigem Strauchwerk sowie Einzelbäume als Sichtschutz bzw. Übergang zur freien Landschaft dargestellt. Das Pflanzgebot muß eine Breite von mindestens 2,50 m aufweisen; auf einer Länge von 15 m des Pflanzgebotes müssen mindestens zwei Großbäume geplanzt werden. Es sollen folgende Pflanzen verwendet werden: Rainweide, Pfaffenkäppchen, Schlehe, Feldahorn, Eberesche, Schneeball, Hainbuche, Hartriegel, Cornelkirsche, Hasel, Heckenkirsche, Hundsrose sowie Großbäume: Eiche, Linde, Ahorn, Buche, Esche, Ulme, Vogelkirsche, Kiefer und Obstbäume.

11. Sichtdreiecke

11.1 Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen keinerlei Hochbauten errichtet und Anpflanzungen aller Art sowie Zäune, Stapel, Haufen und sonstige Gegenstände angebracht werden, wenn sie eine größere Höhe als 1,0 m über der Fahrbahn erreichen.

12. Einschränkung der Bebaubarkeit

12.1 Im gekennzeichneten Bereich westlich der neuen Sollngriesbacher Straße, südlich der vorhandenen Trafostation ist eine Bebauung erst dann zulässig, wenn die in diesem Bereich kreuzende 20 kV-Freileitung der OBAG zur Station Sollngriesbach 2 entsprechend verlegt ist.

ZEICHENERKLÄRUNG

A. FÜR FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

0,5 Geschoßflächenzahl

0,4 Grundflächenzahl

I+DG Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

E offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

SD Satteldach

42°-48° Dachneigung

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

P Parkplatz

Verkehrsbegleitgrün

Flächen für Versorgungsanlagen

Trafostation

Hauptversorgungsleitungen

Freileitung mit Schutzstreifen vorhanden

Freileitung mit Schutzstreifen geplant

Leitungsrecht

Wasserflächen

Bach/Graben

Nutzungsregelungen

Weitere Schutzzone (Wasserschutzgebiet)

Pflanzgebot für Bäume

Pflanzgebot für Sträucher

Sonstige Planzeichen

Flächen für Garagen und Stellplätze

Ga Garagen

B. FÜR HINWEISE

bestehende Gebäude

ursprüngliche Flurstückgrenzen

Grundstückgrenzen der parzellierten Grundstücke

350 Höhenschichtlinien mit Höhenangabe ü.NN

295 Flurstücksnummern

VERFAHRENSVERMERKE

A Für die Erarbeitung des Planentwurfes

Nürnberg, den . .1988 .....

B Der Stadtrat der Stadt Berching hat in seiner Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes "Sollngriesbach-Süd" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am . .198 nach § 2, Abs. 1, BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Berching, den 29.04.1988

gez. Grabmann

(Siegel) (1.Bürgermeister)

C Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB mit öffentlicher Darlegung und Erörterung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom .198 hat in der Zeit vom . .198 bis . .198 nach Bekanntmachung am . .198 stattgefunden.

Berching, den 25.04.1988

gez. Grabmann

(Siegel) (1.Bürgermeister)

D Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom . .198 wurde mit der Begründung gemäß § 3(2) BBauG in der Zeit vom . .198 bis . .198 nach Bekanntmachung am . .198 öffentlich ausgelegt.

Berching, den 20.04.1989

gez. Löhner

(Siegel) (1.Bürgermeister)

E Die Stadt hat mit Beschluß des Stadtrats vom . . .198 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom . .198 als Satzung beschlossen.

Berching, den 20.09.1989

gez. Löhner

(Siegel) (1.Bürgermeister)

F Das Landratsamt Neumarkt i.d.Opf. hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 29.11.1989, Aktenzeichen IV/3-610-01/Mes, gemäß § 11 BauGB genehmigt.

Neumarkt i.d.Opf., den 29.11.1989

gez. Groh

(Siegel) i.A.

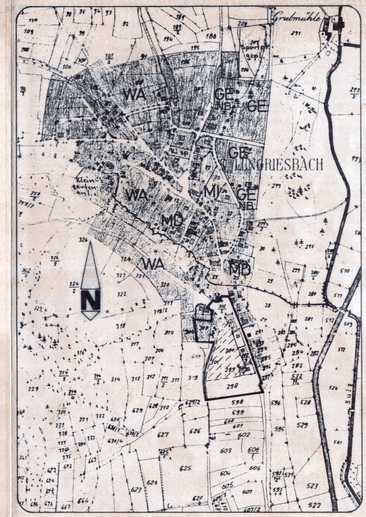
G Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 15.12.1989 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Berching den 15.12.1989

gez. Löhner

(Siegel) (1. Bürgermeister)

AUSSCHNITT FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 1:5000



STADT BERCHING

BEBAUUNGSPLAN „SOLLNGRIESBACH-SÜD"

M 1:1000 NÜRNBERG , 18.02.1988

	DATUM / NAME	DATUM / NAME	DATUM / NAME
ENTWURF			
GEZEICHNET	11.3.1988 BYAAH		
GEPRÜFT	11.3.89 Kellner		
GEÄNDERT	24.05.88 NÖMZEL	20.7.1989 BEYER	
PROJEKT-NR. 15-50880		FLÄCHE 0,78 m²	

H. P. GAUFF INGENIEURE · GMBH & CO
PASSAUER STR. 9 · 8500 NÜRNBERG · TEL. 0911/40 90 10