

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Erasbach-Henklerswies"

A. Festsetzungen

zubeachten sind auch die textlichen Festsetzungen

1. Grenzen

WA Grenze des räumlichen Geltungsbereich

2. Art der Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

3. Maß der baulichen Nutzung

0.4 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

4. Festsetzungen für Bebauung

ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Haustyp A		Haustyp B		Haustyp C	
E+D	offene Bauweise	E+I	offene Bauweise	E+I	offene Bauweise
ED	SD 38° - 45°	ED	SD 10° - 25°	ED	PD bis 15°
GRZ 0.4	GFZ 0.60	GRZ 0.4	GFZ 0.60	GRZ 0.4	GFZ 0.60

a. Wohngebäude Regelquerschnitte
detaillierte Festsetzungen siehe Regelquerschnitte 1:200
traufseitige Wandhöhen max. 5,00 m (Haustyp A und C)
bzw. 7,00 m (Haustyp B)
Firsthöhe max. 9,50 m,
je gemessen von FOK EG bis Schnittpunkt Dachhaut und Außenwand

b. Nebengebäude und Garagen Regelquerschnitte

zu Haustyp A	zu Haustyp B "Jurahaus"	zu Haustyp C
Satteldach 38° - 45°	Satteldach 10° - 25°	Pultdach bis 15°
mittlere Wandhöhe max. 3,00 m	mittlere Wandhöhe max. 3,00 m	mittlere Wandhöhe max. 3,00 m

begrüntes Flachdach ist für Garagen zulässig und erwünscht
Wandhöhe:
bemessen von FOK bis Schnittpunkt Dachhaut und Außenwand
bzw. bis OK Attika

5. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

--- Baugrenze
o offene Bauweise

6. Zahl der Wohneinheiten

Pro selbständigem Gebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
Je Doppelhaushälfte ist eine Wohneinheit zulässig.

7. Garagen und Nebenanlagen

Garagen und Carports dürfen innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
Dachformen und Dachneigungen (siehe Regelquerschnitte)
Flachdächer sind generell zugelassen. Dachbegrünung ist zugelassen.

Je Wohnungseinheit (WE) sind mindestens 2,0 Stellplätze / Garagen / Carports zu errichten.
Vor Garagen ist ein Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 5,0 m freizuhalten. Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

8. Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche
Öffentlicher Fußweg

9. Niederschlagswasser

Flächen für die Abwasserbeseitigung (Regenrückhalteflächen)
Entwässerungsgraben

10. Geländeverlauf

Der künftige Geländeverlauf auf dem Baugrundstück ist den Nachbargrundstücken anzupassen.

11. Grünordnung

öffentliche Grünfläche
Pflanzbot:
zwei Bäume mind. 2. Ordnung (Hochstamm) je Parzelle
-zulässige Baumarten und Mindestpflanzgröße gem. Pflanzliste
textl. Festsetzungen Punkt 14.6 und 14.7
Standort der privaten Baumpflanzungen
o Standort in der straßenseitigen Grundstückseite, genaue Lage frei wählbar, kein Ersatz durch Obstgehölze zulässig
+ Standort im gesamten Grundstück frei wählbar
1 Laubbaum kann alternativ durch 2 Obstgehölze (Hochstamm) ersetzt werden
1 bestehende Obstbäume mit Nr.: Erhalt
o zulässige Rodung für Straßenbau: Nr. 4, 5, 20, 21
zulässige Rodung für Spielplatz: 8, 9, 18
zulässige Rodung für Entwässerungsgraben und Weg: 11, 16
Privatgrün
o Sträucher zu pflanzen auf mind. 75% der Grundstückslänge auf privater Grünfläche, Breite des Grünstreifens ca. 3m

B. Hinweise

--- Grenze des Landschaftsschutzgebiets
--- Grundstücksgrenze geplant
--- Baumfallgrenze 35 m
[1] Parzellennummer
vorgeschlagene Gebäude mit vorgeschlagener Firstrichtung
vorgeschlagene Garagen mit max. 2 Stellplätzen
vorgeschlagene Garagenzufahrten:
nicht eingefriedete Hauseinfahrtszone: nach Möglichkeit Verwendung von Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine zur Minimierung der Versiegelung

Verfahrensvermerk

- Der Bau- und Unterausschuss von Berching hat in seiner Sitzung vom 05.04.2022 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Mitteilungsblatt mit Erscheinungsdatum 01.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB)
- Der Bau- und Unterausschuss von Berching hat in der öffentlichen Sitzung vom 05.04.2022 den Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 05.04.2022 gebilligt und gleichzeitig dessen öffentliche Auslegung beschlossen.
- Die öffentliche Auslegung wurde im Mitteilungsblatt mit Erscheinungsdatum 01.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 05.04.2022 wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.05.2022 bis einschließlich 14.06.2022 öffentlich ausgelegt.
- Zum Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 05.04.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 13.04.2022 bis 20.05.2022 beteiligt.
- Der Bau- und Unterausschuss von Berching hat die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen auf der Sitzung vom 12.07.2022 behandelt und den Bebauungs- und Grünordnungsplan in der Fassung vom 12.07.2022 als Satzung beschlossen.

Berching, den

Ludwig Eisenreich, Erster Bürgermeister (Siegel)

Berching, den

Ludwig Eisenreich, Erster Bürgermeister (Siegel)

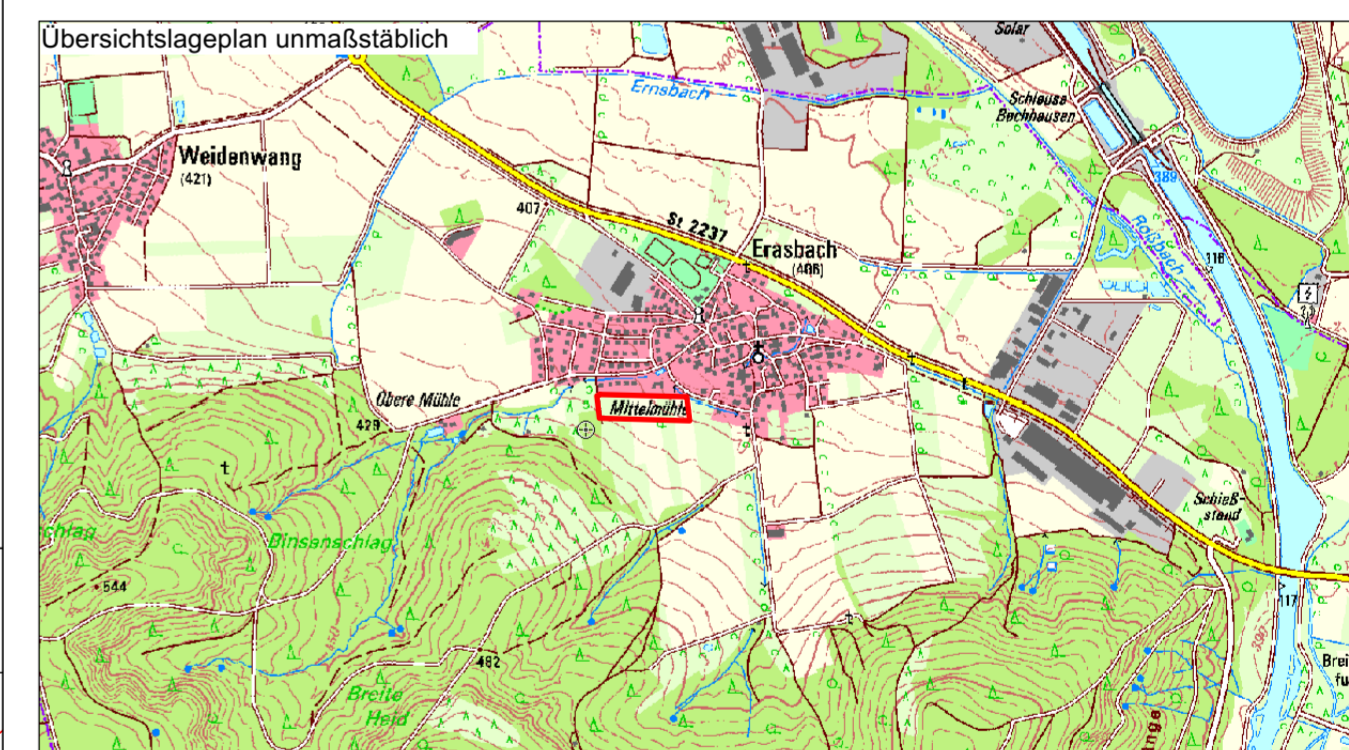
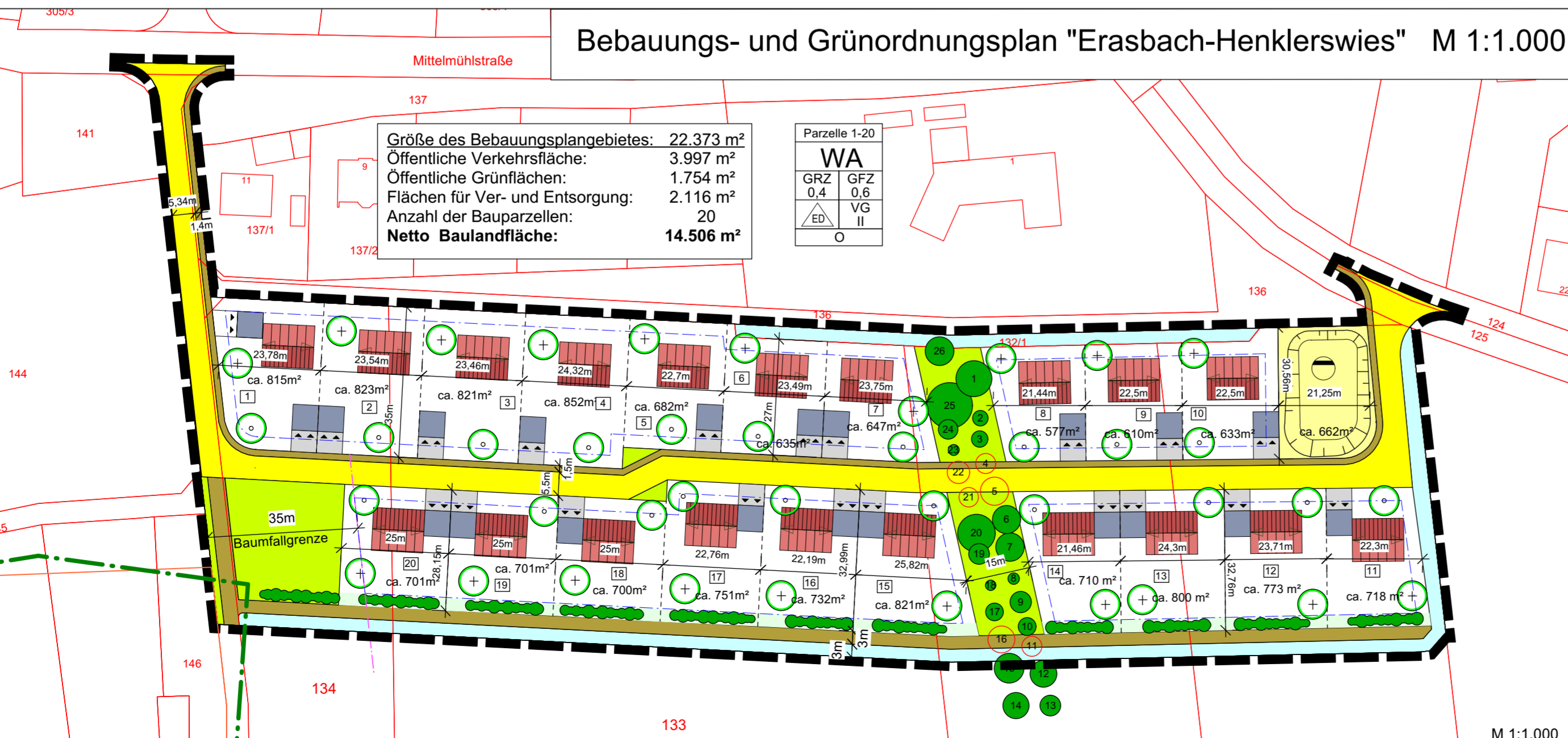
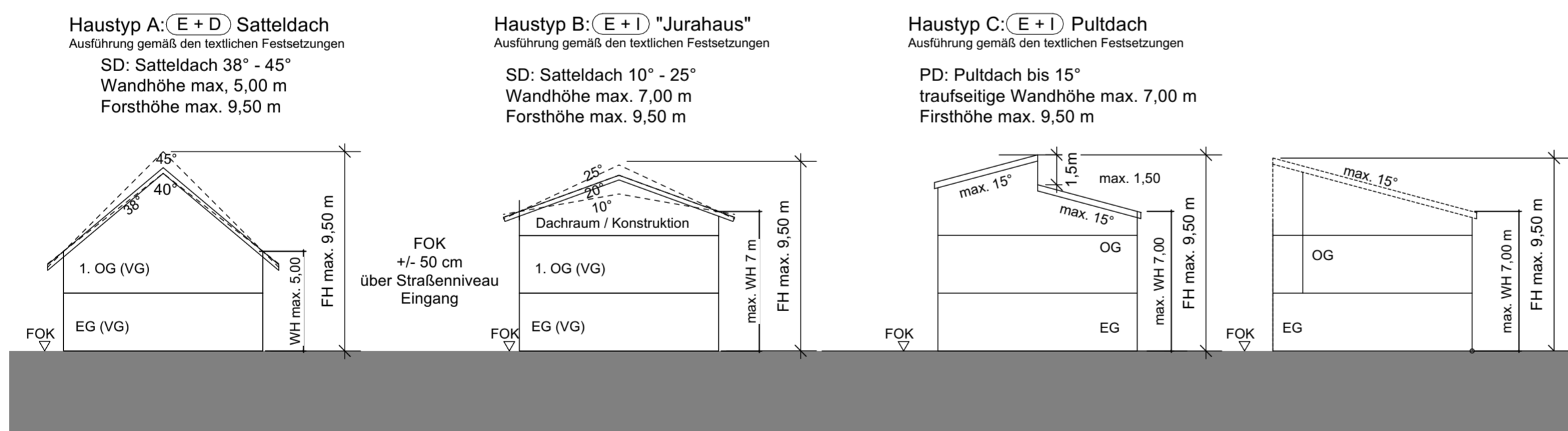
Berching, den

Ludwig Eisenreich, Erster Bürgermeister (Siegel)

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352)

Regelquerschnitte M 1:200



PROJEKT | VORHABEN
Bebauungs- und Grünordnungsplan nach § 13b BauGB
"Erasbach-Henklerswies"

PLANUNGSTRÄGER
Stad Berching
Pettenkoferplatz 12
92334 Berching

PLANINHALT
Bebauungsplan "Erasbach-Henklerswies" - Entwurf

PROJEKTNUMMER	242	PLANNUMMER	242.1
MASSTAB	1 : 1.000	BEARBEITUNG	A. Boßle
DATUM	12.07.2022		

PLANUNG | ENTWURFSVERFASSER
LICHTGRÜN LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
Linzer Straße 13 | 93055 Regensburg
Tel. 0941-204949-20 | Fax 0941-204949-99
post@lichtgruen.com | www.lichtgruen.com
Ruth Fehrmann
Dipl.Ing. (FH) Landschaftsarchitektin