



### ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Nutzungsschablone**
  - Art der Nutzung
  - Grundflächenzahl
  - Geschosflächenzahl
  - Anzahl der Vollgeschosse
  - max. Anzahl der Wohneinheiten
  - Bauweise
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB-, § 1 bis 11 BauNVO)**
  - Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 16 ff BauNVO)**
  - 0,35 max. zulässige Grundflächenzahl, hier 0,35
  - 0,6 max. zulässige Geschosflächenzahl, hier 0,6
  - II max. zulässige Zahl der Vollgeschosse
  - max. zulässige Zahl der Wohneinheiten je Gebäude

- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, §22f BauNVO)**
  - offene Bauweise
  - Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)**
  - Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)**
  - private Grünfläche
  - Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)
- Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)**
  - Fläche für die Landwirtschaft
  - Landwirtschaftlicher Weg
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)**
  - Fläche für eine Trafostation

### ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

- vorhandene Bebauung
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 2004 Flurstücksnummer
- Maße in Metern
- Vorgeschlagene Parzellierung
- Bauverbotszone
- Baubeschränkungzone
- Straßenbegleitgrün

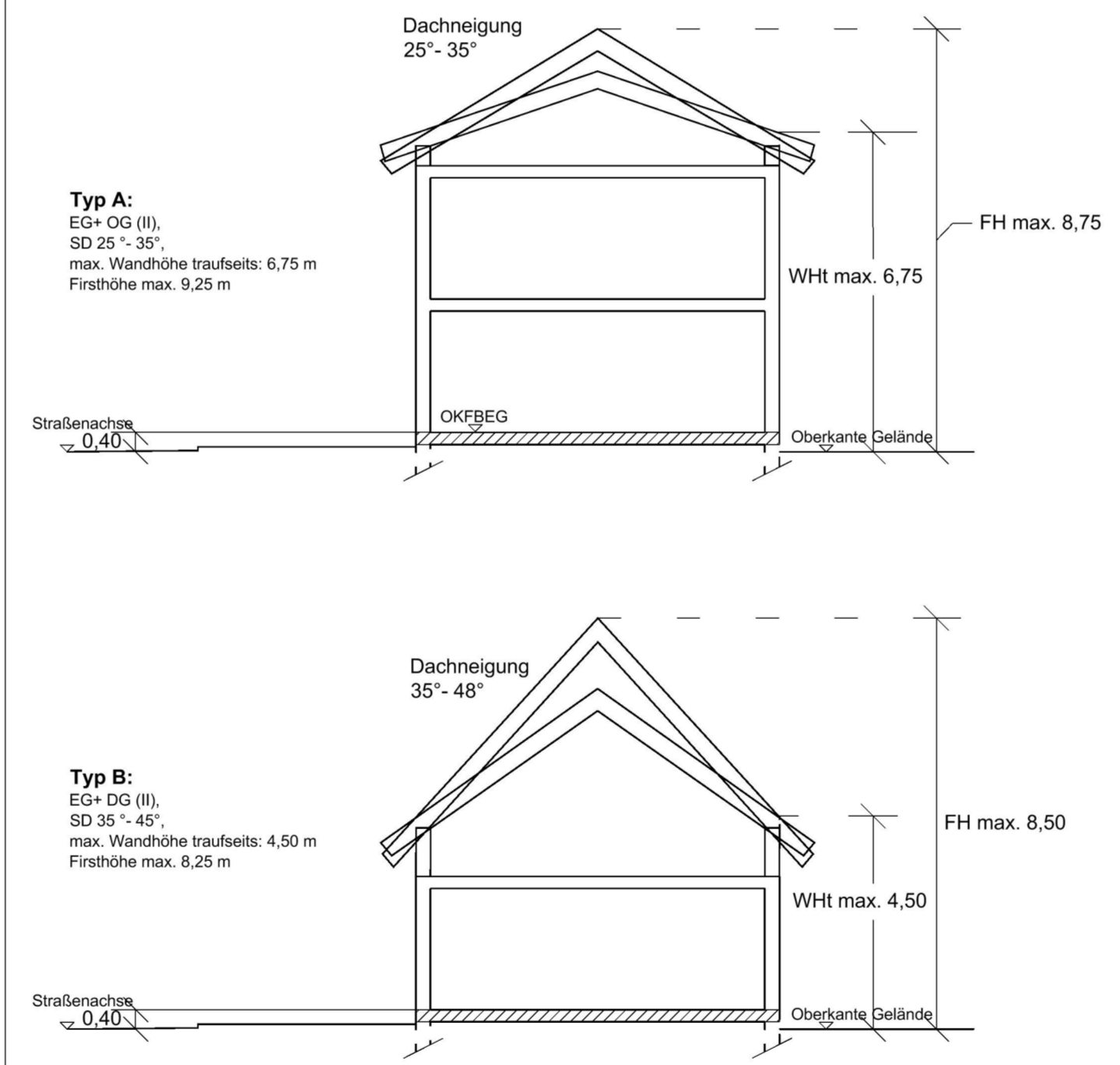
### PRÄAMBEL

Die Stadt Berching erlässt aufgrund der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) den Bebauungsplan „Weidenwang-Nord“ als Satzung, bestehend aus der Planzeichnung, textlichen Festsetzungen, Hinweisen, Begründung und Umweltbericht.

### WEITERE FESTSETZUNGEN

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - Die Bauflächen sind festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO: Anlagen für sportliche Zwecke sowie Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind unzulässig.
  - Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ 0,4) und Geschosflächenzahl (GFZ 0,8) bestimmt. Die festgesetzte GRZ darf mit Stellplätzen und deren Zufahrten bis zu einer max. GRZ von 0,50 überschritten werden.
  - Zulässig sind max. zwei Vollgeschosse.
  - Die maximale traufseitige Wandhöhe (WH) beträgt bei Gebäuden mit
    - Satteldächern bis 34° max. 6,75 m,
    - Satteldächern von 35° bis 45° max. 4,50 m.
Gemessen wird von der Achse der zugehörigen Erschließungsstraße, gemessen in Gebäudemitte bis zur gedachten Schnittlinie der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. (siehe Skizze)
- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Es gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
- Dachgestaltung (Art. 98 BayBO) (siehe Skizze)**
  - Die Dächer sind auszuführen als:
    - Satteldächer mit einer Neigung von 25° bis 45°
    - Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind Flachdächer zulässig. Diese sollen als Gründach ausgeführt werden.
  - Die maximale Firsthöhe (FH) beträgt bei
    - Satteldächern bis 34° max. 9,25 m,
    - Satteldächern von 35° bis 45° max. 8,25 m.
Gemessen wird von der Achse der zugehörigen Erschließungsstraße, gemessen in Gebäudemitte bis zur gedachten Schnittlinie der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. (siehe Skizze)
  - Dachgauben sind nur bei Dächern mit einer Neigung von mehr als 34° zulässig. Sie sind als Satteldach- und Schleppgauben auszuführen.
  - Dachflächenfenster sind zulässig, wenn sie einen Mindestabstand zum Organg von 1,20 m haben.
  - Dacheindeckung sind mit Ziegeln oder Steinen in roten, braunen oder grauen Farbtonen auszuführen. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig, soweit sie in die Dachhaut integriert sind oder parallel zur Dachhaut ausgeführt werden.



- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
  - Blockbohlenhäuser oder Fassadenverkleidungen aus Wellblech sind unzulässig.
  - Leuchtende oder reine Farböne sind als Fassadenfarbe unzulässig.
- Stellplätze, Garagen und Carports**
  - Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.
  - Garagen und Carports müssen vor ihren Einfahrtseiten einen Stauraum von mind. 5,0 m bis zur Grundstücksgrenze aufweisen. Dieser Stauraum darf zur Straße hin weder eingezäunt noch mit einer Kette oder dergleichen abgeschlossen werden.
  - Soweit wasserrechtliche Belange dem nicht entgegenstehen, sind Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen und vorzugsweise mit einem Belag mit Drainfugen auszuführen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens mindemde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen oder Betonierung sind unzulässig. Oberflächenwasser von befestigten Stellplätzen und Zufahrten darf nicht auf öffentlichen Straßengrund gelangen.
- Einfriedungen**
  - Die Einfriedungen der Grundstücke dürfen 1,2 m, innerhalb von Sichtdreiecken 0,8 m über der Straßenoberkante nicht übersteigen. Zum Straßenraum hin sind nur senkrechte Holzlatenzäune oder Naturhecken zulässig.
  - An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind darüber hinaus kunststoffummantelte Maschendrahtzäune zulässig. Für Hecken gilt an diesen Grenzen keine Höhenbegrenzung, auf die Bestimmungen des Nachbarschaftsrechts wird hingewiesen.
  - Die Zäune sind ohne Sockel anzulegen. Im Sinne des Natur- und Artenschutzes sind zwischen Zaun und Boden mindestens 10 cm freizulassen, um Kleintieren Durchschlupfmöglichkeiten zu geben.
- Immissionsschutz**

Auf den, an die Kresistraße 19 angrenzenden Parzellen, sind lärmorientierte Grundrisslösungen anzuwenden.

- Grünordnerische Festsetzungen (§9 BauGB Abs. 1 Nr. 15, 25)**
  - Generelles Pflanzgebot für Privatgrundstücke

Grünflächen außerhalb überbaubarer Flächen sind mit überwiegend standortheimischen Gehölzen (mind. 50 %, siehe Pflanzlisten) zu bepflanzen bzw. gärtnerisch zu gestalten und, wo mit dem Nutzungszweck vereinbar, extensiv zu pflegen. Zur Eingrünung der Baugrundstücke ist die Pflanzung eines großkronigen Laub- oder Obstbaumes pro Grundstück festgesetzt.
  - Pflege/Unterhaltung**

Die Anlage der Freiflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht gemäß DIN 18320 und DIN 18916 zu erfolgen und sind spätestens in der nach Inbetriebnahme der Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen. Der Erhalt der Anpflanzung ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicherzustellen.
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
  - Ausgleichsmaßnahmen**

Als externe Ausgleichsfläche wird ein Teilbereich der Fl.Nr. 382, Gmkg, Holstein, festgesetzt. Die Fläche befindet sich seit Januar 2013 im Ökoko der Stadt Berching wodurch eine ökologische Verzinsung anzurechnen ist. Daher wird eine Teilfläche von insgesamt 2.575 qm festgesetzt (siehe Begründung).
  - Pflanzgebot**

Im Bereich des dargestellten Pflanzgebotes ist eine naturnahe Strauchhecke mit standortheimischen Gehölzen anzulegen (2 bis 3-reihig) und dauerhaft gärtnerisch zu erhalten.
- Regenwassernutzung**

Das auf Dachflächen anfallende Oberflächenwasser ist soweit wie möglich in Zisternen einzuleiten und als Brauch- und Beregnungswasser zu verwenden.
- Hinweise**
  - Denkmalschutz**

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss mit archäologischen Funden ge-rechnet werden. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer des Grundstücks sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen. Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Tel. 0911/2358 50, Fax 0911/2358528) mitgeteilt werden.
  - Pflanzlisten**

Auswahlliste A	(Bergahorn)
Acer pseudoplatanus	(Vogelbeerbaum)
Sorbus aucuparia	(Vogelkirsche)
Prunus avium	(Winterlinde)
Tilia cordata	(Hainbuche)
Carpinus betulus	(Kornelkirsche)
Cornus mas	(Hasel)
Corylus avellana	(Liguster)
Ligustrum vulgare	(bodendeckende Rosen)
Rosa spec.	(Wolliger Schneeball)
Viburnum lantana	(Gewöhnlicher Schneeball)
Viburnum opulus	(Pfaffenhütchen)
Euonymus europaeus	
Mindestqualität: Sträucher, 2xv bzw. im Container, 60 - 100 cm	

Auswahlliste B	Schwedische Mehlbeere)
Sorbus intermedia	(Bergahorn)
Acer pseudoplatanus	(Vogelbeerbaum)
Sorbus aucuparia	(Liguster)
Ligustrum vulgare	(bodendeckende Rosen)
Rosa spec.	(Kriechmispel)
Cotoneaster dammeri	(Immergrün)
Vinca minor	
Mindestqualität: Solitär-bäume 4xv, SIU 20-25 cm	
- Grenzabstände bei Bepflanzungen**

Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten: Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze  
Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m Abstand von der Grenze

### VERFAHRENSVERMERKE

- Der Bauausschuss der Stadt Berching hat in seiner Sitzung vom 06.10.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Weidenwang-Nord" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.10.2015 ortsüblich bekannt gemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB)
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 31.05.2016 hat in der Zeit vom 18.07.2016 bis 19.08.2017 nach Bekanntmachung stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 31.05.2016 hat in der Zeit vom 26.07.2016 bis 02.09.2016 stattgefunden.
- Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 15.11.2016, wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB im der Zeit vom 16.01.2017 bis 17.02.2016 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 15.11.2016, wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im der Zeit vom 16.01.2017 bis 17.02.2016 nach Bekanntmachung vom 09.01.2017 öffentlich ausgelegt.
- Der Stadtrat von Berching hat die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen auf der Sitzung vom 04.04.2017 behandelt und den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 04.04.2017 als Satzung beschlossen.

Berching, den .....

.....

Ludwig Eisenreich , 1. Bürgermeister (Siegel)

H. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wurde im Amtsblatt Nr. .... vom ..... gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 2 BauGB ist hingewiesen worden.

Berching, den .....

.....

Ludwig Eisenreich , 1. Bürgermeister (Siegel)

### Übersichtsplan



## Stadt Berching Landkreis Neumarkt i.d. Opf.

### Bebauungs- und Grünordnungsplan "Weidenwang-Nord"

maßstab: 1:1.000 bearbeitet: Bök  
datum: 04.04.2017 ergänzt:

	<b>Eckhard Bökenbrink</b>	Büro für städtebauliche Planung & Beratung
	Planen & Beraten Stadtplaner ByAK	Herrngartenstraße 24 Info@boekenbrink.com www.boekenbrink.com
		90562 Kalchreuth Tel: 0911/3682572 Fax: 0911/3682570